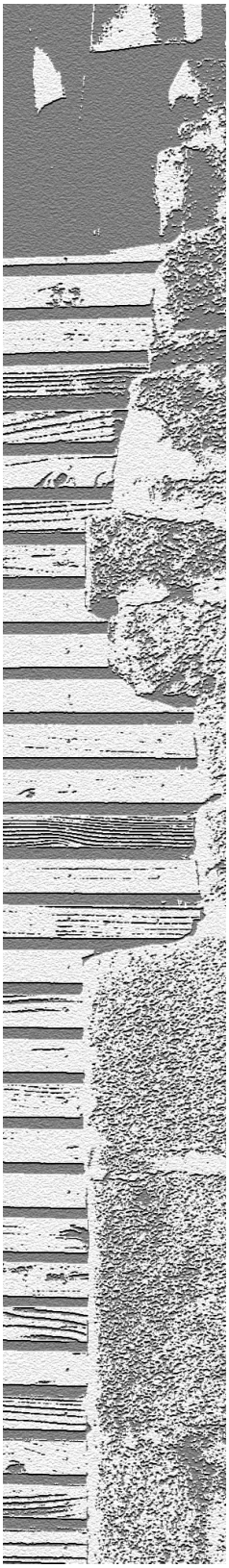
RÉHABILITER & AGRANDIR UNE MAISON

La démarche de projet

Une condition de réussite

CAUE
Conseil d'Architecture
d'Urbanisme & de l'Environnement
du Morbihan

Le mot du directeur du CAUE du Morbihan



Le CAUE du Morbihan a conçu cet ouvrage pour accompagner les particuliers dans l'achat d'un bâtiment existant ou dans la rénovation d'une habitation et ainsi répondre aux questions et aux besoins de connaissances sur la rénovation et l'extension de leur futur logement.

Acheter de l'ancien, rénover, agrandir ou construire en neuf, cette question appelle à la réflexion, plutôt qu'à la reproduction d'idées reçues.

Cette publication s'adresse à tous les particuliers qui hésitent entre un pavillon neuf standard et la rénovation d'un logement. Elle démontre qu'à partir d'un bâtiment existant, un logement contemporain peut voir jour et présenter de nombreux atouts.

En effet, la rénovation d'un logement, à prix comparable au neuf, peut répondre aux souhaits de confort, de bien-être et d'efficacité énergétique et apporter un meilleur rapport qualité-prix.

Nous attirons votre attention sur l'importance du travail de réflexion et de conception nécessaire, pour maîtriser les coûts globaux, réussir le projet et éviter toutes mauvaises surprises. Pour être au juste coût, la rénovation ne s'improvise pas, elle se prépare. Faire appel à des professionnels et aux services publics compétents est la garantie d'un retour sur l'investissement réalisé. C'est en instaurant un dialogue constructif entre le particulier, les services de conseils tels que le CAUE ou l'ADIL et le maître d'oeuvre que le projet se construit pas à pas et se vérifie dans sa faisabilité technique et financière.

Déjouant ou jouant avec les contraintes techniques, réglementaires et financières, ces professionnels apportent aussi leur sensibilité spatiale et leur culture architecturale. Ils aident à moderniser nos logements de manière réaliste, qu'il s'agisse d'une extension ou d'un projet de réhabilitation, d'un bâtiment ordinaire ou remarquable, d'un centre-bourg ou d'un secteur péri-urbain.

Quel que soit votre niveau d'investissement possible, la réflexion menée dans cet ouvrage présente **la marche à suivre pour réussir votre projet.** Ajoutons que la démarche de projet contribue à atteindre une qualité architecturale qui conforte la valeur patrimoniale du bien.

En fonction du niveau d'exigence souhaité et des coûts qu'il induit, nous attirons votre attention sur quatre thématiques essentielles à traiter pour définir et cadrer votre projet. Nous vous aidons ainsi à prendre les bonnes décisions.

Pour illustrer notre propos, six projets réalisés et une opération pilote expérimentale en cours à Josselin sont ensuite présentés et témoignent de la grande diversité de situations rencontrées.

Il est bon de rappeler qu'investir dans l'espace urbain existant est une démarche citoyenne et responsable. En effet, cet acte répond à lui seul aux enjeux cruciaux d'aménagement du territoire que sont la lutte contre le réchauffement climatique, la diminution de notre empreinte écologique, la lutte contre l'étalement urbain et la protection des terres agricoles qui contribue à l'autonomie alimentaire locale.

Mau **Gilloury-Nancel**

SOMMAIRE

Pourquoi rénover et agrandir une maison ? p. 3

La démarche de projet

Première réflexion : Comprendre le contexte p. 6

Deuxième réflexion : Tirer parti de la réglementation p. 10

Troisième réflexion : Choisir la bonne mise en oeuvre p. 14

Quatrième réflexion : Gagner en confort de vie p. 18

Tableau de synthèse des six projets présentés p. 22

- Maison de bourg à Larmor-Plage — architecte Anne-Laure BERTIN — p. 24
- Longère en Pays de Lorient — ATELIER D'ICI architectes — p. 26
- Maison de ville à Nantes — architecte Marjolaine BICHET — p. 28
- Maison de ville à Vannes — architecte Fabienne BRIQUET — p. 30
- Pavillon à Etel — RIGUIDEL architectes — p. 32
- Transformation d'un hangar en habitation — architecte Florence DEVERNAY — p. 34

Revitalisation des centres-bourgs - Le projet pilote de Josselin p. 36

Glossaire : mots avec * p. 38

Remerciements p. 39

Vous avez un projet, à qui s'adresser ? p. 40

Pourquoi rénover et

ENO Architectes

agrandir une maison ?

Dans le Morbihan et en particulier sur la frange littorale, le coût du foncier impacte fortement les possibilités de construire une maison individuelle. Nombreux sont ceux qui souhaitent réaliser un placement financier et s'interrogent sur le bien à acquérir. Certains propriétaires qui souhaitaient construire, font le choix pour des raisons économiques, de rénover voire d'agrandir leur maison. D'autres achètent sans réelles précautions, pensant faire les travaux eux-mêmes, dans l'idée de posséder « un toit » et sans mesurer leurs capacités financières et techniques.

Sur le marché de l'immobilier, la maison rénovée ou agrandie présente trois atouts indéniables :

- l'identité du lieu,
- un espace existant à personnaliser,
- le coût global.

L'identité du lieu

Le quartier ancien ou récent en milieu urbain, péri-urbain ou en centre-bourg est d'abord un cadre de vie. Le quartier existe, la trame urbaine, bâtie et végétale offre, au moment de l'achat, une identité du lieu.

La nature et l'appréciation globale du quartier avec la proximité ou non des services, du centre-ville ou du centre-bourg, la possibilité de déplacements doux à vélo ou à pied, la sécurité et l'autonomie des enfants, la distance au lieu de travail, le stationnement, sont des critères de choix importants. Tous ces choix constitueront en effet des atouts ou des contraintes selon le mode de vie et le budget de la famille.

« Faire la ville sur la ville » ou « Revitaliser les centres-bourgs » sont des lignes directrices données aux collectivités territoriales qui œuvrent pour les rendre plus attractifs et fonctionnels. Investir dans ces lieux apportera à terme de la valeur ajoutée à tous et de la valeur patrimoniale à leurs propriétaires.

Un espace existant à personnaliser

La rénovation et l'agrandissement d'une habitation existante sont l'occasion de se questionner sur ses besoins, ses attentes et sur l'image «normalisée» du logement neuf.

Avez-vous vraiment besoin d'un garage pour ranger votre voiture ? Peut-elle rester dans la rue à proximité plutôt que d'être sur la parcelle ? Beaucoup se servent du garage comme d'un cellier ou finissent par le transformer en lieu d'habitation. Dans la réflexion à mener, la voiture sera mise à sa juste place.

Rénover et/ou agrandir une maison, c'est trouver des solutions originales et des agencements personnalisés par rapport aux contraintes et au potentiel des lieux existants. C'est aussi mettre aux normes le logement sur un plan énergétique et lui donner une nouvelle âme pour en faire un bien sur-mesure, unique et à son image.

Gagner de la lumière, des ouvertures sur le jardin ou créer des perspectives visuelles, concevoir un espace extérieur intime (jardin ou terrasse), organiser et distribuer les pièces pour répondre aux besoins des futurs habitants, réduire les dépenses d'énergie et d'entretien, envisager les possibilités futures d'aménagement, demande de l'ingéniosité sur un plan conceptuel et technique.

Si des interventions doivent avoir lieu sur l'extérieur, il s'agit alors de tirer au mieux parti des règles d'urbanisme et des caractéristiques du bâtiment sur la parcelle en tenant compte de ce qui l'entoure.
En effet, la façade de la maison et son enveloppe, ce qui se voit de la rue, de l'espace public ou dans un paysage plus lointain reste d'intérêt commun pour préserver l'authenticité du quartier et du lieu, pour soi et pour les autres.

Le coût global

Pour concrétiser la recherche d'un cadre de vie de qualité, effectuer un placement financier et garantir la valeur patrimoniale du bien dans le futur, il est nécessaire d'appréhender le coût global du bien mais aussi les capacités à le financer.

Le coût global comprend :

- l'achat ou la valeur du bien sur le marché,
- les études (diagnostics, travail de conception et recherche de solutions techniques),
- les travaux à réaliser,
- les coûts de fonctionnement (chauffage, eau chaude, électricité, entretien).

Quelle que soit la rénovation et l'importance des travaux à réaliser, l'approche du coût global sera le fil conducteur qui guidera les choix à faire pour maîtriser et garantir les investissements, au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Acheter un bâtiment au bon prix, c'est-à-dire en fonction de son réel état et de l'estimation des travaux à réaliser, est la première condition de réussite du projet. Traiter en direct de particulier à particulier peut s'avérer au final moins économique que faire appel à des professionnels (surestimation du bien, travaux à prévoir sous-estimés). Il est donc indispensable d'avoir recours à des conseils neutres et avertis pour évaluer au juste coût, le prix d'achat et l'estimation du montant des travaux à réaliser.

Intégrer en amont les coûts de fonctionnement (chauffage, eau chaude, électricité, entretien) et les économies attendues grâce aux travaux engagés permet de vérifier ses capacités financières dans le temps et d'apprécier aussi globalement la valeur du bien.

Le recours à un architecte :

Seuls des professionnels expérimentés peuvent réaliser cet acte réellement complexe et faire la synthèse de tous les éléments à prendre en compte pour optimiser la valeur patrimoniale du bien.

Maîtrisant son métier, le concepteur œuvre pour la qualité de la rénovation en fonction du budget fixé. Soulignons que ses honoraires, fonction de la complexité des travaux réalisés, couvrent le diagnostic, la recherche de solutions conceptuelles et techniques viables et profitables économiquement. Maître d'œuvre*, il assure le suivi des travaux et engage sa responsabilité en apportant une tranquillité d'esprit aux propriétaires commanditaires.

Faire appel à un architecte et à des bureaux d'études, qui engagent leur responsabilité, permet au propriétaire d'avoir une vision réaliste de ce qui doit être fait, de ce qu'il est possible de faire ou de ne pas faire selon le budget. Le maître d'œuvre sécurise le retour sur investissement et garantit ainsi la valeur patrimoniale pérenne du bien.

Première réflexion :
Comprendre le contexte

Comment appréhender les caractéristiques de la maison dans son environnement urbain et paysager ?

Tout bâti s'inscrit dans un paysage, qu'il soit en ville, dans un bourg, en lotissement ou isolé à la campagne. Elément du paysage, le bâti contribue aussi à son image, pour soi et pour les autres. Etudier les caractéristiques de la propriété et de son environnement immédiat pour bien les connaître et mieux en tirer parti est la première étape.

Tout projet de rénovation et d'agrandissement s'étudie avec attention. Les rêves comme l'imagination ne deviennent pas toujours une réalité. Il faut donc connaître pour décider et agir.

La parcelle et la maison présentent des caractéristiques physiques : topographie, orientation, vents dominants, ensoleillement, nature du sol, risque d'inondation ou de submersion... Elles révèlent aussi des aspects pratiques pour la faisabilité du projet, modifiables ou non : accès, vis-à-vis, optimisation ou non de l'espace, possibilité d'agrandir, potentiel d'intimité extérieure.
Etudier les caractéristiques physiques et pratiques du terrain et de l'implantation de la construction sur la parcelle est indispensable.

Les bonnes questions à se poser

Tout d'abord, la parcelle se situe-t-elle dans un contexte particulier comme un fond de vallée, sur un plateau, à flanc de colline ? De la parcelle, que voit-on au loin ? La parcelle et la maison se voient-elles de loin ? Ce questionnement permet de comprendre l'impact sur le paysage d'une modification extérieure de la construction.

En second lieu, l'orientation des façades de la construction se pose. Souhaite-t-on profiter de la lumière du soir ou de celle du matin, dans quelles pièces et pour quels instants de vie ?

Sur la parcelle ou ses abords, y-a-t-il de la végétation ou un bâtiment qui protègent du vent ou qui font de l'ombre sur le terrain et à quels moments de l'année ? Le soleil est plus ou moins haut selon les saisons, et change l'ombre portée. Celle-ci peut être intéressante en été. En hiver, le soleil et la protection aux vents sont sources d'économies d'énergie.

De la parcelle, y-a-t-il des nuisances sonores ou olfactives ? Sources d'inconfort, celles-ci peuvent souvent être minimisées.

En cas d'agrandissement de la maison, où se situent les branchements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone, d'eau potable, d'assainissement collectif ou individuel et de fibre optique ? Ceux-ci sont aussi recensés pour minimiser les coûts annexes.

Il est également important de connaitre la nature du sol, qui peut avoir un impact non négligeable sur le type et le coût des fondations de l'extension.

Selon la situation, une réorganisation du bâti et la modification des accès sur la parcelle peuvent s'avérer judicieuses.

En première conclusion, la prise en compte de l'ensemble de ces éléments est nécessaire pour connaître le potentiel du terrain, l'implantation de la maison et mieux en tirer parti pour les futurs travaux.

Cette étape permet de connaître les caractéristiques, les atouts, les faiblesses techniques et fonctionnelles de l'habitation sur sa parcelle. Ces phases de connaissance et de prise de conscience sont préalables à tout. La conception du projet de rénovation ou d'extension doit être globale.

En effet, juxtaposer plusieurs solutions techniques de manière isolée sans considérer l'ensemble peut provoquer des incompatibilités et des désordres.

@ et www

geoportail.gouv.fr
cadastre.gouv.fr
goodle earth
google maps

ATOME Architectes

Il se révèle souvent nécessaire de s'appuyer sur les professionnels capables de définir le projet d'ensemble cohérent et son budget.

La rénovation permet d'exploiter les atouts de l'existant (matériaux, décors, ambiance...) de gommer des faiblesses et d'apporter de nouveaux éléments plus ou moins contemporains tels que les volumes, les ouvertures, les matériaux choisis.

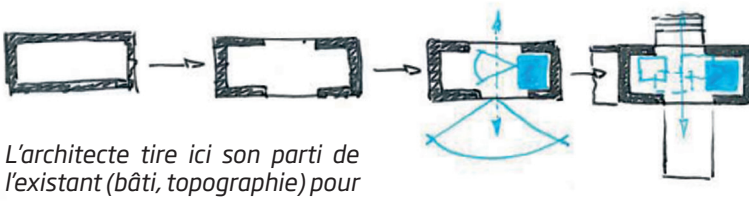
Au stade de l'intention du projet, consulter des services gratuits :

- **Le CAUE, un conseil architectural pour tirer parti au mieux des caractéristiques de la maison, de l'environnement et des règles d'urbanisme, et donner les premières orientations de projet.**

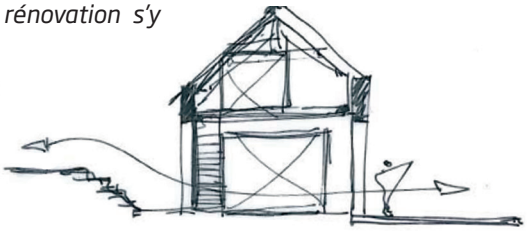
Croquis CAUE 56

- **L'ADIL, pour des conseils juridiques, pour vérifier vos capacités financières, étudier les aides financières mobilisables et monter un plan de financement.**
- **SOLIHA Morbihan pour la réalisation d'un diagnostic technique du bâtiment existant dans le cadre des programmes mis en place pour les collectivités.**

ATOME Architectes



L'architecte tire ici son parti de l'existant (bâti, topographie) pour que le projet de rénovation s'y adapte.



Typologies urbaines...

Dans un quartier ancien, en centre-urbain, sur une petite parcelle, le bâti est souvent implanté sur la rue et en mitoyenneté*.

Anne-Laure BERTIN

Dans un quartier récent, sur une parcelle de taille moyenne ou modeste, le bâti peut être semi-continu : les maisons sont parfois mitoyennes d'un coté (un pignon* collé au voisin) plus rarement des deux et comportent souvent un jardin à l'avant comme à l'arrière.

A'DAO Architecture

En milieu rural, péri-urbain et parfois urbain, le bâti isolé sur une grande parcelle génère une implantation discontinue qui ne participe pas toujours à la structuration du tissu urbain.

Atelier ARCAU

Par les choix de mise en oeuvre, le projet doit s'intégrer au mieux dans son environnement (bâti existant, paysage).

L'essentiel à connaître sur un plan architectural...

Assurer la continuité du bâti

L'alignement des façades et des murs de clôture en limite d'espace public assure la continuité du bâti. Celle-ci caractérise les centres-villes, centres-bourgs et les villages. De l'espace public est perçue une composition d'ensemble qui témoigne d'une histoire et d'une époque. L'assemblage des volumes, l'orientation des toitures, l'harmonie des percements et des matériaux créent cette composition. Celle-ci donne l'identité du lieu et participe à l'ambiance de l'espace partagé ou visité.

Avant

Après

Anne-Michèle TILLIEUX

Côté espace privé, un bâti implanté en limite de parcelle permet de profiter pleinement de la partie du terrain non bâtie, d'avoir un jardin plus grand et plus intimiste.

En effet, les bandes de jardin résiduelles en limites de lots sont rarement exploitées et génèrent la plupart du temps des espaces perdus.

Avant

Après

A'DAO Architecture

Soulignons aussi que la mitoyenneté favorise sensiblement les économies d'énergie en réduisant les surfaces des murs extérieurs.

Se protéger des vents dominants

Des plantations appropriées peuvent participer à la protection de l'habitation. Certaines formes architecturales permettent aussi de se protéger des intempéries comme des volumes ajoutés perpendiculairement ou une cour de type patio.

Favoriser la lumière naturelle

Certains éléments bâtis ou paysagers réduisent les apports solaires. Les ombres portées par ces éléments seront pris en compte pour la création de nouveaux volumes et d'ouvertures afin de conserver un ensoleillement optimal de l'habitation.
Le choix d'implantation de l'extension sera aussi réfléchi pour ne pas diminuer les apports lumineux des voisins immédiats.

Olaf BAER

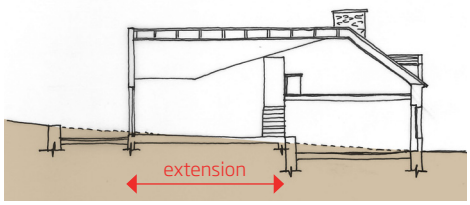
Faire avec le terrain en pente

La pente peut être un atout permettant d'accéder de plain-pied à différents niveaux de la maison et de créer d'éventuelles terrasses ou jardins de nature diverse, en limitant les déblais/remblais, qui coûtent chers.

Ce jeu de niveaux induit par le terrain, quel que soit l'importance de la pente, intervient largement dans la composition spatiale de l'habitation.

Georges MAISEAU

Un même niveau de vie peut en effet s'organiser sous forme de différents plateaux, générant des espaces intérieurs et des ambiances différenciées, en lien avec l'extérieur.



La coupe montre que l'extension, légèrement surélevée, s'adapte au terrain naturel.

L'ATELIER D'ICI

Les extensions sur pilotis sont aussi une solution dans un terrain en pente. Dans ce cas, il faut tenir compte des espaces qu'ils génèrent et les utiliser.

Olaf BAER

Placer le garage au plus proche des voies d'accès

Dans le cas d'une extension avec garage, l'accès à la rue est à privilégier. Il est donc important de placer celui-ci sur la partie du terrain la moins exposée au soleil et au plus près des voies d'accès existantes, toujours en privilégiant les mitoyennetés.

Extensions avec garage

Réapprendre le vivre ensemble dans une densité recomposée

Sur une petite parcelle, l'aménagement des espaces extérieurs est primordial et délicat pour traiter les vis-à-vis, l'intimité et surtout les rapports de voisinage.

Pouvoir disposer d'un jardin pour y faire un potager ou créer de l'agrément fait, pour beaucoup, partie du projet. Il faut donc, penser au-dehors comme au-dedans, partout où il fait bon vivre.

Révéler le potentiel d'une maison et d'un petit terrain apportent à l'intérieur comme à l'extérieur, confort, intimité et plaisir des sens et peut nécessiter le recours à des professionnels, architectes et paysagistes.

Un petit jardin est facile d'entretien.

Thierry BERNIER

Thierry BERNIER

LE COUP D'OEIL DU SOCIOLOGUE

Réhabiliter une maison est parfois perçu comme une aventure périlleuse. Après de longues recherches sur internet, vous êtes perdu entre normes administratives et contraintes techniques. Vous ne savez plus par quel bout prendre le problème. ***L'enjeu n'est pas de tout savoir, de tout maîtriser, mais de se diriger vers les bons interlocuteurs*** *qui sauront vous orienter, vous guider, vous accompagner pour concevoir et réaliser avec des professionnels qualifiés un projet qui réponde à vos attentes et à vos possibilités financières.*

Stéphane Chevrier

Deuxième réflexion :
Tirer parti de la réglementation

Comment tirer parti de la réglementation afin d'augmenter la valeur patrimoniale d'un bien ?

Des règles d'urbanisme et des prescriptions architecturales définissent un cadre à respecter. Les zones et emprises constructibles, les hauteurs de bâtiments, leurs formes, les toitures, les types de matériaux, les clôtures, les accès et espaces de stationnement sont réglementés. Connaître cette réglementation évite les mauvaises surprises en phase d'instruction et fait gagner du temps. En tenir compte est aussi une garantie d'intégration du projet dans le quartier.

En matière d'urbanisme, une réglementation existe. Elle fixe le cadre possible ou non d'une transformation de l'habitation sur la parcelle pour préserver l'identité du lieu dont elle fait partie.

S'insérant dans ce cadre, le projet de rénovation et d'extension doit aussi s'adapter à des normes qui évoluent régulièrement. La performance énergétique en est un exemple.

Le concepteur a l'habitude d'intégrer ces diverses réglementations et d'apporter la réponse architecturale et urbaine la mieux adaptée au contexte. Il arrive aussi qu'il devance l'évolution de la réglementation pour donner davantage de plus-value au bien.

Ainsi, répondre aux désirs de santé et de confort par l'utilisation de matériaux naturellement sains est d'abord une démarche personnelle des commanditaires.

L'essentiel à connaître en matière de réglementation...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU établit un état des lieux complet du territoire communal et définit un Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Ce plan prend en compte la qualité de l'environnement naturel à préserver, le maintien des terres agricoles, l'attractivité de la commune pour les particuliers et les entreprises, l'évolution démographique prévisible et la programmation de l'urbanisation future. Un règlement définit, par secteur, les règles d'urbanisme à appliquer. Ce règlement régit le droit des sols et sert de référence pour la délivrance de toutes les autorisations d'urbanisme : permis de construire, autorisation de travaux et diverses installations.

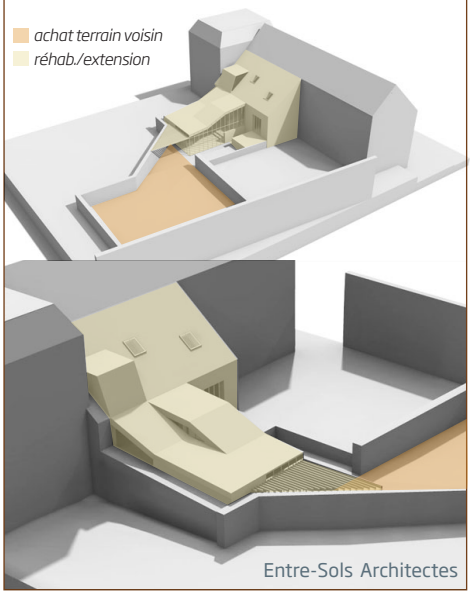
En l'absence d'un PLU

Les POS, anciennes versions des PLU ne sont plus en vigueur à compter du 27 mars 2017. En l'absence d'un PLU approuvé ou d'une Carte Communale, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui organise le droit à la construction des communes concernées.

Rénover et agrandir en harmonie

Un exemple : le rachat d'une parcelle voisine en fond de jardin et en coeur d'îlot a été la possibilité pour les propriétaires d'étendre leur maison sur la totalité du jardin d'origine, gagnant ainsi en surface intérieure et extérieure et permettant une réorganisation de la maison en ouverture sur le jardin.

«Sculptée par les gabarits imposés par le règlement d'urbanisme, la nouvelle extension a été imaginée comme un déploiement de pans de toitures qui viennent façonner le volume intérieur, ménager des vues obliques sur le jardin, et ouvrir des interstices pour capter la lumière.»



Entre-Sols Architectes

@ et www

Code de l'urbanisme.
Code de la construction et de l'habitat.
www. legifrance.gouv.fr

Certificat d'urbanisme.
Permis de construire.
Déclaration préalable.
Assurance dommage ouvrage.
www. vosdroits.service-public.fr

Les périmètres des monuments historiques classés ou inscrits

Autour des bâtiments classés ou inscrits, il existe un périmètre de protection. Tout permis de démolir, tout permis de construire et toute déclaration de travaux sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), par avis conforme en cas de co-visibilité, à respecter minutieusement, ou par avis simple : l'avis du maire reste alors prépondérant.

Selon l'aspect architectural du bâtiment, l'ABF peut demander la création de lucarnes pour du bâti ancien plutôt que de poser des châssis de toit.

Exemple de réhabilitation et extension située en ZPPAUP à Guéméné-sur-Scorff

La cohérence architecturale incite des ouvertures plus hautes que larges, des châssis* encastrés dans la toiture, sans saillie, d'une taille mesurée.

Leur nombre est déterminé en fonction des besoins, de l'aspect général de l'habitation et des contraintes techniques.

Les châssis sont positionnés en harmonie avec les ouvertures inférieures.

La réglementation thermique 2012

Elle s'applique selon les cas suivants :

- s'il s'agit d'un projet de rénovation sans agrandissement, c'est la réglementation thermique 2007 qui s'applique (RT existant par élément). Elle considère la performance thermique du bâtiment élément par élément selon les seuils de performance en vigueur (changement au 1er janvier 2018). Une attestation de conformité délivrée par un technicien est possible à l'achèvement des travaux,
- si l'opération consiste à réaliser une extension et/ou une surélévation de SURFACE RT inférieure à 50 m², c'est également la réglementation thermique 2007 qui s'applique,
- si l'opération consiste en une extension entre 50m2 et 100 m2, cette extension doit respecter la RT 2012 intermédiaire (seul le calcul BBio est obligatoire).
- si l'opération consiste en une extension supérieure à 100 m2, cette extension doit respecter la RT 2012 complète (calculs BBio et Cep, test étanchéité à l'air, recours aux énergies renouvelables, etc.).

L'accessibilité

Les maisons individuelles rénovées pour autrui ou vouées à la location peuvent répondre aux normes d'accessibilité en vigueur.
Ces dispositions réglementaires permettent de prévoir des logements adaptés aux personnes handicapées ou tout simplement vieillissantes, ce qui représente un besoin croissant de notre société.

Dans ce cadre, il est important de conserver une qualité d'usage pour tous, car habiter ne peut se résumer à pouvoir accéder à son logement.

SURFACE R.T.

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80m, mesurée à partir du nu extérieur des murs porteurs du bâtiment (après déduction des surfaces de locaux sans équipements de chauffage).

LOI LCAP

La loi LCAP du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, refonde les différents dispositifs de protection du patrimoine (ZPPAUP, AVAP, Secteurs Sauvegardés). Ils sont remplacés par les nouveaux Sites Patrimoniaux Remarquables (voir décret du 29 mars 2017).

Obligation ou non d'avoir recours à un architecte

Depuis le 1er mars 2012, deux nouvelles notions sont à prendre en compte pour statuer sur cette obligation :

- la surface de plancher , qui remplace la SHON,
- l'emprise au sol.

La surface plancher

La surface plancher est égale à la somme de toutes les surfaces et de tous les niveaux, à la fois closes et couvertes à une hauteur sous plafond supérieure à 1.80 m, de laquelle sont soustraits :

- les murs extérieurs,
- les vides et trémies* afférents aux escaliers et ascenseurs.

On obtient alors la surface taxable, assiette de la taxe d'aménagement. De celle-ci, sont soustraits pour obtenir la surface plancher :

- les combles non aménageables de moins de 1.80 m de hauteur,
- les garages.

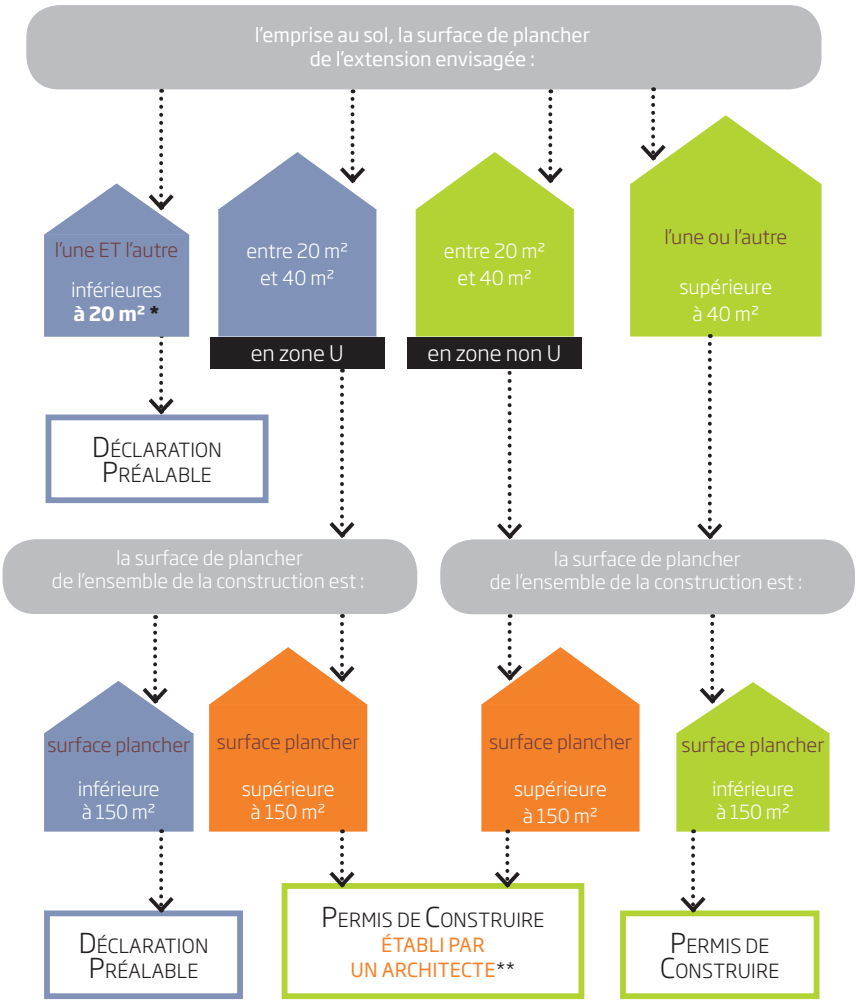
RIGUIDEL Architectes

L'emprise au sol

Afin de savoir si votre projet est soumis à permis de construire ou à déclaration préalable, il faut, en plus de sa surface plancher, connaître son emprise au sol : celle-ci correspond à la projection verticale du volume construit au sol.

@ et www

Les notions de surface de plancher et d'emprise au sol et le recours obligatoire à l'architecte :
WWW. ARCHITECTES. ORG



* Si l'Emprise au Sol ET la Surface de Plancher sont inférieures à 5m², la construction est dispensée d'autorisation d'urbanisme

** Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que la surface de plancher de la construction faisant l'objet de l'autorisation de construire dépasse 150 m², s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation (seuil modifié de 170 m2 à 150 m2 pour les demandes de PC déposés à compter du 1er mars 2017).

FOCUS

RESPECTONS LE BÂTI ANCIEN

Une maison ancienne est un élément de patrimoine pour la ville ou le bourg où elle a été construite. En la valorisant par une réhabilitation de qualité, vous augmenterez sa valeur patrimoniale.

Les constructions anciennes ont été édifiées avec un savoir-faire et des matériaux locaux. Elles utilisent de façon optimale le potentiel de leur site d'implantation, notamment pour se protéger des vents et des pluies.
Les volumétries et proportions des maisons rurales du Morbihan se caractérisent par l'horizontalité et la continuité de leur structure bâtie.

Les volumes de base présentent des proportions plus longues que larges. Ils sont couverts par des toitures à deux pentes. Les extensions, qui participent à l'équilibre des formes, sont constituées d'appentis.

Façades et ouvertures

Les façades sont composées de pleins et de vides, de murs et de percements : c'est de leur relation que dépend l'harmonie d'ensemble .
Ainsi le choix des ouvertures (formes, surfaces) doit être guidé par une double préoccupation :

- accord avec la fonction intérieure, nature de la pièce à éclairer, surface, quantité de lumière nécessaire ou souhaitée,
- accord avec les autres percements qui composent la façade.

La symétrie n'est pas une disposition habituelle dans les maisons rurales. Les pleins dominent les vides. Les pignons sont rarement percés.

Les lucarnes

Les combles des maisons anciennes, notamment en milieu rural, n'ont jamais été conçus pour être habités. Toutefois la hauteur assez importante du mur gouttereau* et les pentes des toitures (40° à 45°) en facilitent l'aménagement.

Fermées à l'origine par une porte pleine, les lucarnes traditionnelles peuvent être aménagées pour recevoir une fenêtre à carreaux ou à plein vitrage.

Lors de l'aménagement des combles, l'intégration de nouvelles lucarnes et de châssis de toit* de format vertical, seront positionnés en harmonie avec les ouvertures inférieures.

La réhabilitation d'une maison ancienne n'exclut pas une touche contemporaine, notamment en cas d'extension ou de création de percements.
Les ouvertures de granges des bâtiments d'origine rurale peuvent être transformées en baie éclairant généreusement les pièces de vie créées.
Il convient alors de considérer l'ensemble de la façade pour une harmonie des ouvertures grâce au maintien des proportions et à la restauration des jambages* maçonnés et des linteaux* .

Une extension ou une liaison entre bâtiments existants par l'introduction d'éléments simples et contemporains peut apporter une réponse adaptée à la fois d'un point de vue architectural et fonctionnel.

Les démarches préalables à effectuer en mairie :

- *consulter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte communale, à défaut le Règlement National d'Urbanisme,*
- *se procurer un certificat d'urbanisme,*
- *se renseigner sur les servitudes publiques éventuelles,*
- *s'assurer que la viabilisation du terrain est prévue,*
- *consulter le règlement de lotissement s'il existe,*
- *vérifier si le terrain est situé dans le périmètre d'un monument historique et/ou d'un site protégé,*
- *se renseigner sur la nécessité à obtenir d'autres autorisations parallèlement au permis de construire : dispositif assainissement individuel et autorisation éventuelle de défrichement.*

LE COUP D'OEIL DU SOCIOLOGUE

L'invention du train, du tram ou de l'automobile a permis de dissocier lieu de vie et lieu de travail. Pendant des décennies nous avons consommé l'espace et la terre sans compter. ***L'automobile, en nous offrant la possibilité d'aller toujours plus loin, participe à la dévitalisation des centres-bourgs et au mitage du territoire.*** *La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) votée en 2000 marque une inflexion de cette tendance en incitant à densifier les espaces déjà urbanisés.* ***La densification n'est pas synonyme de perte de qualité de vie. Elle est au contraire une invitation à mieux travailler les projets pour garantir à chacun la préservation de son intimité et à requalifier des espaces publics, souvent dégradés, pour favoriser le vivre-ensemble.***

Troisième réflexion :
Choisir la bonne mise en oeuvre

Comment choisir la mise en oeuvre qui répond, à moindre coût, aux enjeux environnementaux ?

La diminution des consommations d'énergie est une nécessité budgétaire et de survie planétaire.
Certains matériaux, tel le bois, offrent une performance certaine d'isolation thermique et acoustique, permettent d'innover dans la forme architecturale et restent sains pour la santé.
La qualité de l'air intérieur est aussi une composante primordiale pour préserver notre santé.

265 000 logements ont été réhabilités ou rénovés en 2013 grâce notamment aux aides mises en places : crédit d'impôt CIDD, éco-prêt, taux réduit de TVA (selon législation en vigueur). Les objectifs nationaux à partir de 2017 sont de 380 000 logements rénovés du secteur privé soit 500 000 au total.

Les bâtiments construits entre 1950 et 1974, non rénovés, restent très énergivores. Lorsque la dépense, toutes énergies comprises, représente 13 % des revenus, on parle de « précarité énergétique ». Celle-ci se développe, et touche en 2014 six millions de ménages en France.
La loi sur la transition énergétique prévoit la diminution de moitié de la consommation d'énergie d'ici 2050. Des dispositifs et des aides financières existent. Des organismes sont à votre service pour vous informer.

La crise économique ralentit ou reporte les investissements prévus. Si le projet de rénovation et d'extension est réalisé de plus en plus souvent par étape, il doit être pensé globalement pour avoir un impact réel sur les économies d'énergie.

L'habitat ancien présente une capacité d'évolution et d'adaptation remarquable. La complexité des chantiers de rénovation et leur budget, souvent modeste, impliquent la recherche de procédés de construction légers, rapides, innovants et souples.

Certains travaux peuvent être ainsi effectués en présence des occupants (extension, réhabilitation partielle). Les imprévus liés à la réhabilitation demandent une rigueur non seulement de mise en oeuvre mais également dans la conduite du projet (anticipation).
Dans certains cas, le choix d'une Isolation Thermique des façades par l'Extérieur (ITE), peut présenter de nombreux atouts : confort grâce à l'inertie conservée, absence de pont thermique*, faible incidence du chantier sur les espaces intérieurs... Mais l'ITE ne peut pas s'appliquer partout, la nature du bâti et son intérêt patrimonial sont à prendre en compte.
Ce choix doit ainsi être l'aboutissement d'une démarche de projet qui prend en compte, outre les aspects techniques et financiers, la qualité architecturale du bâti ancien, l'adaptation de l'espace existant (réagencement des lieux, création ou modification d'ouvertures en façade), et une vision à long terme d'une future transformation.

Détail de mise en oeuvre, les lames bois s'ajustent parfaitement à l'irrégularité de la pierre
Anne-Laure BERTIN

Avant

Après
DDL Architectes

L'ITE de cette maison située à Plouharnel a été accompagnée d'une réflexion d'ensemble comme en témoignent la modification des croupes remplacées par des pignons* droits, la création d'ouvertures en façade et la mise en oeuvre de nouveaux matériaux. La surface disponible au sol et à l'étage est ainsi entièrement ré-exploitée.*

Il existe sept Espaces Info Energie pour apporter des conseils aux Morbihanais :
- EIE Pays de Vannes
- ALOEN (Lorient)
- EIE Pays d'Auray
- EIE Pays de Pontivy
- EIE Pays de Ploermel
- ALECOB (COB)
- EIE Pays de Redon

Des matériaux adaptés et écologiquement performants

Le bois est très présent dans les projets de réhabilitation et d'extension comme le témoigne le grand nombre de réalisations et d'utilisations: ossature bois et panneaux massifs, bardage et couverture en tuiles de bois, lames de différentes essences et formes (planches, panneaux, tasseaux ajourés...).
Dans la plupart des cas, l'ossature et la charpente bois permettent de répondre aux besoins structurels tant en rénovation qu'en extension du bâtiment existant. La légèreté relative du bois est en effet un véritable atout pour les projets de surélévation (moindre impact sur les fondations).
En revanche le métal et le béton se révèlent très utiles pour certains ouvrages plus complexes : frangement* de mur en maçonnerie, longues portées, porte-à-faux par exemple.

Extension et terrasse en porte-à-faux (photo du chantier) à Plumergat : la solution technique retenue, une ossature métallique, est parfaitement adaptée aux efforts et contraintes structuraux.

En choisissant des ressources renouvelables et locales comme le bois, la terre ou la paille, nous contribuons à la réduction de l'impact des constructions sur l'environnement et améliorons le confort de l'habitat :

- rôle de puits de carbone (stocké dans le bois pendant sa croissance) et diminution de l'empreinte écologique,
- peu de nuisance à la fabrication et en phase chantier (absence de pollution, chantier rapide et « sec »),
- isolation dans l'épaisseur structurelle pour optimiser la surface habitable,
- performances thermiques et hygrométriques (la paroi laisse passer une partie de la vapeur d'eau intérieure)

Surélévation bois en porte-à-faux, gréffée sur le bâtiment existant

Rénover, c'est aussi exprimer une éthique citoyenne : économiser les ressources naturelles (énergie grise, eau douce, espaces agricoles et biodiversité), privilégier des matériaux sains, de bien-être et minimiser l'impact sur le réchauffement climatique. Cette démarche génère des économies futures toutes supérieures au surcoût immédiat.

Privilégions la construction et la rénovation qui s'inscrivent dans une nécessaire solidarité envers les générations futures, les enfants et les futurs habitants.

L'énergie grise est l'énergie totale nécessaire à l'utilisation d'un matériau : extraction, transport, fabrication et mise en oeuvre, entretien, fin de vie du matériau.

Exemple d'une extension en ossature bois avec un bardage et une sur-toiture en tasseaux de bois ajourés (Larmor-Plage).

L'essentiel à connaître

Les enjeux liés à l'« enveloppe bâtie »* sont aujourd'hui multiples et convergents : confort (lumière, transparence), approche bioclimatique (insolation, isolation, inertie, étanchéité à l'air), mais aussi nouvelles écritures architecturales...

La « peau » du bâtiment régule les déperditions et les apports de chaleur mais aussi l'hygrométrie intérieure de l'habitation.

Pour les projets de rénovation énergétique et d'extension, l'enjeu est d'intégrer cette notion essentielle « d'enveloppe bâtie », et de relier cette modernité aux particularités de l'architecture ancienne.

LE COUP D'OEIL DU SOCIOLOGUE

Depuis le premier choc pétrolier de 1973, nous cherchons à réduire nos consommations d'énergie. Pour faire face au dérèglement climatique, la France, comme l'ensemble des pays de l'Union Européenne, s'est engagée dans un ambitieux programme de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Nous devons apprendre à être plus sobre en énergie pour vivre dans une société plus respectueuse de l'environnement.

Ces mutations modifient nécessairement nos manières de vivre. Elles interrogent notre rapport aux autres, à l'espace, à l'énergie, à la propriété. ***Nous entrons dans l'économie du partage****, favorisée par le développement de l'internet mobile.* ***L'enjeu n'est pas de posséder un bien en propre mais d'accéder au service qu'il peut offrir, d'échanger avec d'autres, de consommer différemment.***

Stéphane Chevrier

L'ATELIER D'ICI

Un travail sur l'enveloppe a permis de créer des points de vue et apports de lumière naturelle variés : claustra*, bandeau horizontal, grand coulissant, panneau fixe en liaison avec le bâti ancien en pierre.

MAD Architecture / NEM Architectes

Le traitement du bardage en bois brûlé de cette extension permet de protéger le bois des intempéries et de « faire écho » à la construction existante.

RIGUIDEL Architectes

Les grandes surfaces vitrées de cette extension sont protégées par des brises soleil (lames bois espacées) qui structurent l'espace extérieur.

A savoir : le diagnostic (architectural, thermique, structurel) est une mission de maîtrise d'oeuvre spécifique qui donne la possibilité au maître d'ouvrage* de vérifier la faisabilité d'une opération et d'adapter son programme aux contraintes et possibilités offertes par le bâti et le site.
L'étude du projet confiée ensuite à l'architecte et à des bureaux d'études techniques, est une garantie de maîtrise du budget et de la réussite du projet.

Enveloppe bâtie et qualité de l'air

Le bâti ancien est généralement naturellement ventilé (défaut d'étanchéité, cheminée, etc.). Sa rénovation peut entraîner une absence totale de renouvellement de l'air intérieur. En l'absence de ventilation mécanique, il faudrait ouvrir les fenêtres en grand plus de douze fois par jour pour renouveler l'air des pièces principales !

En garantie de la qualité de l'air intérieur (évacuation de l'humidité, des moisissures, du CO2, des polluants, Composé Organique Volatil), l'installation d'une VMC* reste la solution la plus sûre pour ventiler de façon permanente la maison rénovée ou agrandie tout en limitant les déperditions thermiques.

La VMC double flux permet de préchauffer l'air entrant (grâce à l'air chaud évacué), ce qui n'est pas anodin au regard de la quantité d'air à renouveler.

D'autres techniques de ventilation plus expérimentales peuvent être envisagées en fonction du contexte et des besoins (puit canadien, tour à vent, double peau, jardin d'hiver...).

L'innovation architecturale dans la rénovation

A titre d'exemple, cet ancien bâtiment agricole rénové a fait l'objet d'une étonnante innovation technique, avec la mise en oeuvre de panneaux chauffe-eau solaires intégrés à la toiture ardoise.
Cette installation discrète d'un élément technique « anachronique », tout comme la préservation de petites ouvertures dans les murs de pierre, permettent de mettre en valeur la transformation principale effectuée sur le bâti ancien : la création d'une grande nef vitrée centrale.

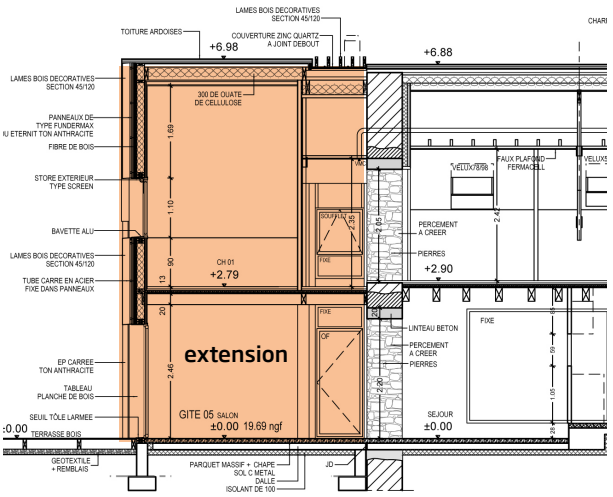
Système chauffe-eau solaire intégré sous la couverture en ardoise.

La souplesse des matériaux

Dans l'exemple ci-dessous, l'enveloppe en zinc recouvre une première extension pour ne former qu'un ensemble selon un principe de papier plié (origami*). La couverture en zinc peut être posée avec une faible pente et s'adapter aux changements de volumétrie : ce jeu de plis permet de nuancer les espaces de vie de la maison (volume, apport de lumière).

Les formes architecturales et le mariage des matériaux

La forme de l'extension contemporaine ci-dessous prolonge exactement le gabarit de l'ancienne ferme. Une petite faille vitrée marque la rupture entre la pierre et le bardage bois. Le bâtiment s'ouvre sur le paysage grâce aux grandes baies centrées sur le pignon. Cette ouverture signifie aussi la fin d'un processus, celui qui permettait d'ajouter progressivement les différents corps de bâti de la ferme.



Coupe sur l'extension : traitement de la laison avec le bâti ancien en « joint creux » réalisé avec des lames de bois verticales.

« Cet origami de toiture en zinc prépatiné vient également recouvrir la première extension dont la toiture avait besoin d'être refaite. Cela a été l'occasion de donner à une des chambres sous rampant existantes un vrai volume en créant une grande lucarne dans la continuité des déploiements de toitures amorcés sur la nouvelle extension. »*
ENTRE-SOLS

A l'instar du label RGE (qualification pour les entreprises effectuant des travaux de rénovation énergétique) tous les acteurs de la rénovation énergétique s'accordent pour avoir une approche globale des travaux d'isolation, de ventilation, et de mise en oeuvre d'énergie renouvelable.

Quatrième réflexion :
Gagner en confort de vie

Comment rendre l'intérieur de la maison fonctionnel et agréable à vivre ?

Mener une réflexion sur ses habitudes et son mode de vie personnel.
Se projeter dans l'avenir pour anticiper l'évolution des besoins de la famille.
S'approprier et valoriser l'espace intérieur et extérieur, comme un tout, pour gagner en confort de vie.

La loi du 3 janvier 1977 précise que l'architecture est une « expression de la culture ». Les maisons anciennes et contemporaines témoignent de façons d'habiter très différentes selon les lieux, les époques, les usages et besoins.

Le contraste est souvent saisissant entre les espaces confinés et sombres de la partie ancienne avant rénovation et les espaces transformés ou créés, ouverts et baignés de lumière naturelle.

Rénover, c'est s'approprier et transformer un lieu de vie pour l'adapter à ses besoins et façons de vivre, seul ou en famille. Qu'il s'agisse du confort minimal pour le logement décent (eau, électricité, sanitaires et chauffage) ou d'une amélioration des espaces (superficie, qualité et agencement des pièces), il faut partir de votre mode de vie pour concevoir la rénovation.

L'Ordre des Architectes propose de nombreux documents expliquant le rôle de l'architecte et ses différentes missions adaptées au projet de réhabilitation et extension. Les Bureaux d'Etudes Techniques peuvent faire partie de l'équipe de maîtrise d'oeuvre dès la phase diagnostic. L'architecte est alors le mandataire de l'équipe.
www CNOA

L'escalier sculptural n'a pas qu'un usage fonctionnel. Le jeu des matériaux, des formes permet de l'intégrer dans l'espace et d'imaginer de nouveaux usages : coin lecture, rangement etc...

La rénovation peut aussi intégrer les besoins futurs de la famille et rendre possible la modularité des espaces de manière stratégique : transformation d'un bureau en chambre ou inversement, création d'un studio pour l'adolescent ou location d'une partie du logement devenu trop grand ...

Les comportements à la maison sont également de plus en plus marqués par l'influence des objets connectés et changent notre rapport aux lieux, tels la télévision, Internet, les jeux interactifs ou encore le télétravail.

Les pratiques sont souvent différentes selon les membres de la famille et nécessitent une attention particulière pour adapter l'espace et permettre à chacun de vivre au mieux ensemble.

Les pièces de vie « traditionnelles » évoluent pour accueillir de nouveaux usages. La cuisine et les espaces de circulation de la maison sont ainsi des lieux privilégiés pour imaginer cette nouvelle polyvalence : coin bureau, bibliothèque, rangements etc.

La réhabilitation d'une maison est aussi l'occasion d'améliorer l'accessibilité et de prévoir des espaces facilement adaptables pour des situations de handicaps ou de diminution de l'autonomie : rampe, plain-pied, largeur de passage, sanitaires, douche...

La plupart du temps, il faut peu de choses pour transformer un espace et le rendre conforme à nos attentes : percement d'une baie vitrée, modification d'une cloison ou d'une porte, décoration intérieure ...

Quelle que soit l'envergure du projet de rénovation et d'extension, il est nécessaire d'analyser l'existant et les usages souhaités : accès et accessibilité, commodité de la circulation de l'extérieur vers l'intérieur, isolation phonique de certaines pièces, volume des locaux, vis-à-vis en cas d'extension ou de percement de façades.

Le projet de rénovation et d'extension, c'est aussi mettre en valeur les particularités du bâti ancien et tirer parti de situations inattendues et contraignantes au premier abord, comme par exemple :

- les décalages de niveaux et hauteurs sous plafond, les pièces de vie à l'étage,
- le cloisonnement et la distribution des espaces, la position de l'escalier, l'existence d'une première extension,
- les matériaux et éléments anciens tels une verrière, une cheminée, un mur à pierre vue, des détails de construction (ferronnerie, balancement des marches d'un escalier*, bois tourné d'un garde-corps etc.).

LE COUP D'OEIL DU SOCIOLOGUE

*La société a profondément changé au cours des 40 dernières années. Les maisons anciennes ne répondent plus à nos attentes en termes de mode de vie et de confort. Elles sont souvent très cloisonnées, peu lumineuses, peu isolées thermiquement... Réhabiliter une maison est l'occasion de repenser l'organisation de la maison dans son ensemble. Aménager le jardin pour qu'il devienne une pièce à vivre ; créer une extension pour accueillir un parent âgé ou un jeune adulte ; repenser les circulations et les volumes ; percer des ouvertures pour profiter du soleil et du paysage... **Réhabiliter ce n'est pas simplement remettre aux normes un bâti existant, c'est repenser des usages pour ajuster l'espace à nos envies, à nos modes de vie et consommer différemment.***

Stéphane Chevrier

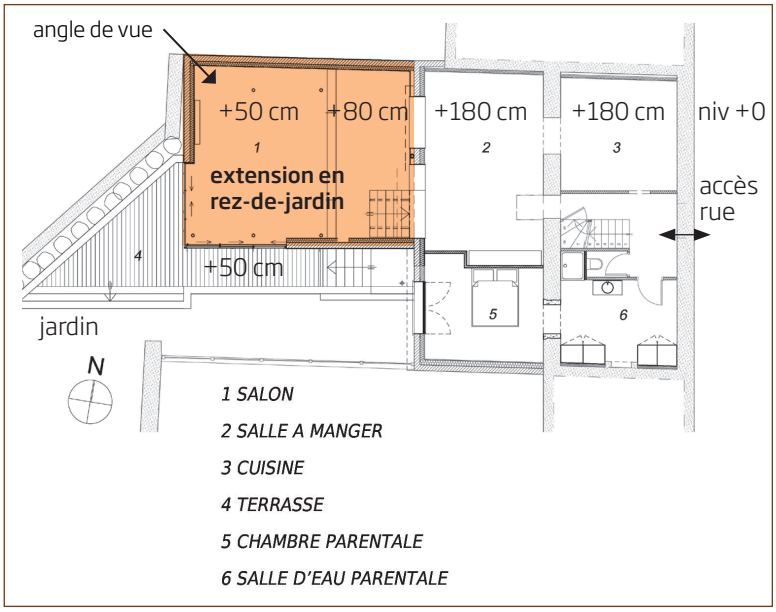
L'essentiel à savoir

La continuité spatiale

La maison de ville, parfois implantée en hauteur par rapport à la rue, permet d'assurer l'intimité des pièces et protège du regard des passants.
La chambre, la salle de bain, la buanderie ou l'arrière-cuisine peuvent occuper ces espaces qui font un filtre avec la rue.

L'extension, avec les espaces principaux de vie, se déploie côté jardin, les anciennes ouvertures agrandissent le champ visuel, elles permettent ainsi une continuité spatiale, d'une pièce à l'autre, du dedans au dehors, de l'ancien vers le nouveau.

Exemple d'extension et réhabilitation à Lorient, le projet exploite la contrainte du niveau de rez-de-chaussée surélevé : extension de plain-pied avec le jardin, jeux de niveaux de plancher et de volume (plafond, bandeau vitré en partie haute)



plan du RDC surélevé par rapport à la rue

ENTRE-SOLS

La serre : cet espace de liaison entre l'existant et l'extension est aussi un lieu d'agrément pour les propriétaires botanistes.

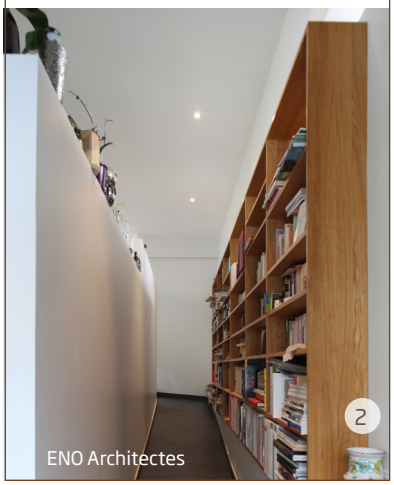
Parcours et espaces

La réhabilitation et l'extension de ce pavillon à Larmor-Plage refondent entièrement les modes d'habiter et améliorent les usages (accès, rangement, fonctionnalité de la cuisine en lien avec l'extérieur etc .)

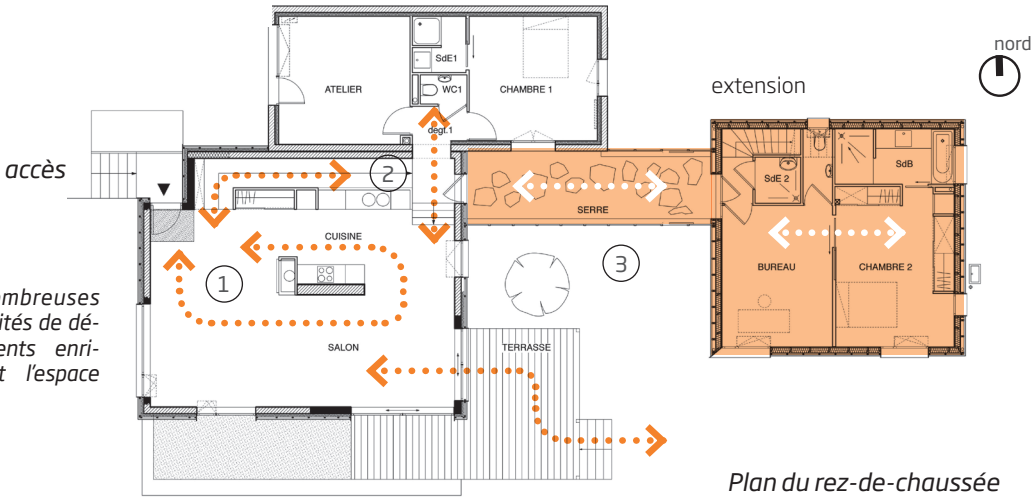
Un grand plateau structuré tient lieu d'espace de vie commun, espace sur la partie cuisine et articulé autour d'un noyau central (ancien mur porteur conservé).

La serre peut ainsi établir la liaison entre les espaces nuit et jour de la maison (photo ci-dessus).
La distribution de la chambre et du bureau séparés par une porte à galandage* ouvre l'espace tout en économisant des surfaces de circulation, ici inutiles.

Entre la cuisine et la bibliothèque, un espace discret assure par une pente la liaison avec l'extension (accessibilité handicapé).



Des économies de surface peuvent être trouvées grâce aux espaces modulables et mutualisés :

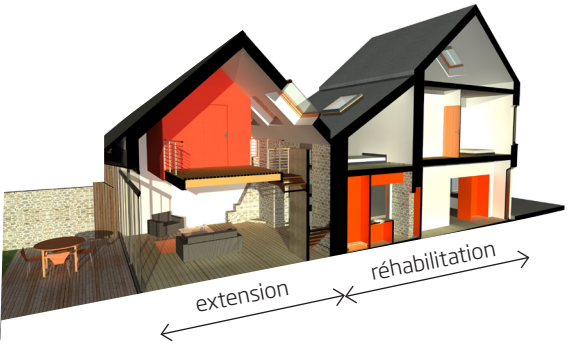


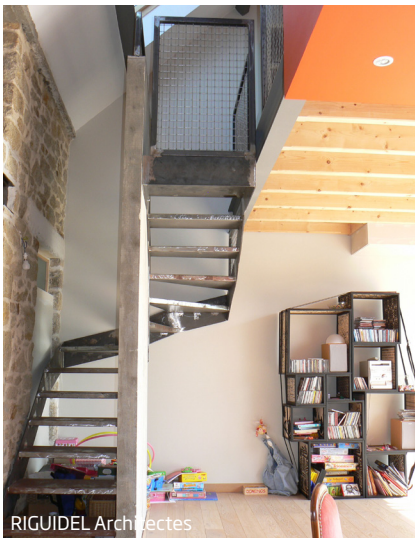
Les nombreuses possibilités de déplacements enrichissent l'espace de vie.

Plan du rez-de-chaussée

Double hauteur

Les combles peuvent être utilisés comme des espaces annexes de rangement ou réservés à un usage futur. Ils peuvent aussi être aménagés en mezzanine ou pour agrandir le volume de la pièce du RDC avec une partie en « double hauteur », comme le montre cet exemple d'extension et de réhabilitation d'une maison mitoyenne à Etel (Riguidel Architectes).





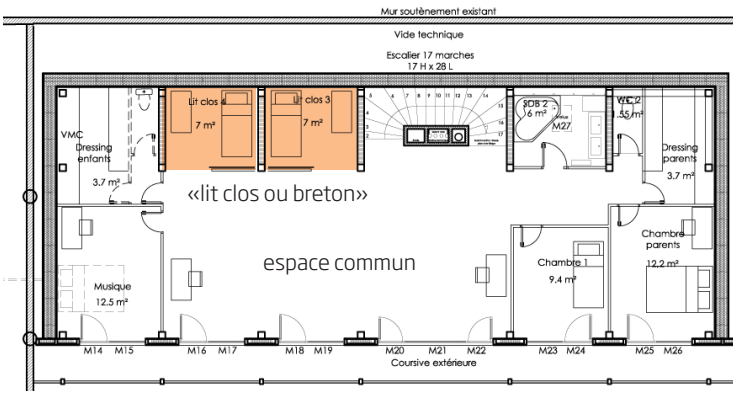
Repenser les usages

Il faut parfois repenser globalement le fonctionnement existant du bâtiment. Le projet de réhabilitation et d'extension ci-dessous propose une nouvelle façon d'habiter une maison ancienne au coeur d'un site protégé (Guéméné-sur-Scorff, ZPPAUP). Les chambres occupent les niveaux bas moins éclairés et les pièces de vie sont installées au dernier étage de la maison dans le prolongement d'un terrain en surplomb qui est transformé en jardin paysager.

Nouveaux modes d'habiter

Habitat partagé et espaces mutualisés modifient radicalement la représentation et l'organisation de l'espace de la maison : qu'il s'agisse de l'organisation traditionnelle « jour-nuit » ou de l'ouverture et du partage de l'espace familial aux amis, étudiants, personnes agées etc..

L'exemple ci-dessus réalisé à Inzinzac-Lochrist propose une relecture de la forme traditionnelle du lit clos ou « breton ». Les petits espaces nuit de 7 m² des enfants s'ouvrent avec une porte coulissante sur un vaste espace de vie collectif : espace de jeux et de partage avec famille et amis.



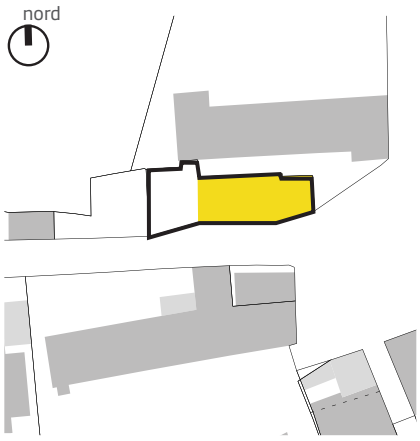
Plan de l'étage

Ce projet propose également un habitat « partagé » : un studio est aménagé au RDC en liaison avec le jardin et les espaces de vie de la famille. Il permettra d'accueillir une personne agée.

Tableau de synthèse des 6 réalisations

1 2 3

Localisation : Larmor-Plage
Contexte : bourg
Architecte : Anne-Laure Bertin
Réhabilitation : 80 m²
Extension : 22 m², mezzanine 8m2



Idée 1
Tirer parti du site et de sa réglementation

Idée 2
Sublimer le caractère patrimonial du bâti

Idée 3
Mettre en valeur les espaces intérieurs

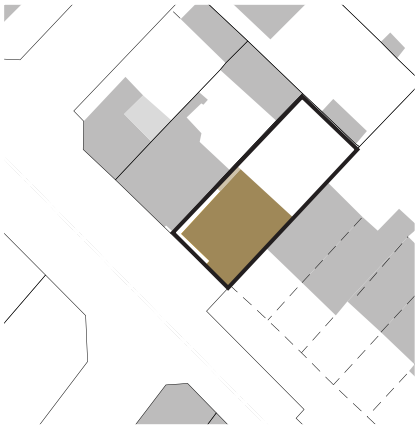
Localisation : Languidic
Contexte : rural
Architecte : Atelier d'Ici
Réhabilitation : 120 m²
Extension : 18 m²

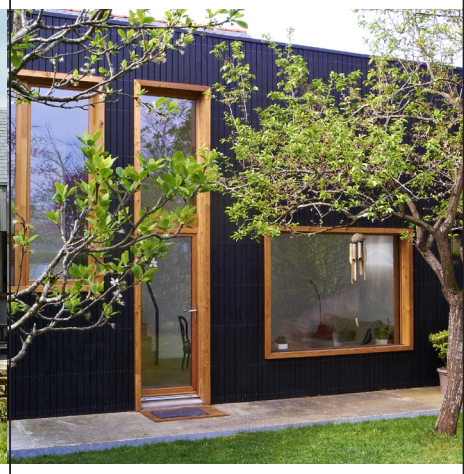
Idée 1
Mettre en valeur un patrimoine architectural et familial

Idée 2
Travailler les volumes existants en réponse aux possibilités réduites d'extension

Idée 3
Instaurer un nouveau rapport au paysage et à la lumière

Localisation : Nantes
Contexte : urbain
Architecte : Marjolaine Bichet
Réhabilitation : 90 m²
Extension : 30 m²





Idée 1
Exploiter au maximum les possibilités du terrain et du bâti existant

Idée 2
Offrir un nouvel espace entre maison et jardin

Idée 3
Soigner les détails

Retrouvez d'autres réalisations : www.caue56.fr

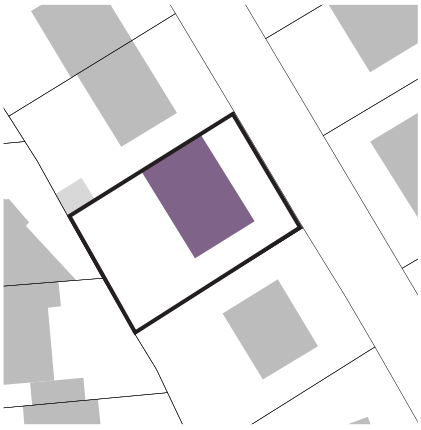
Coût minimum des 6 réalisations
Réhabilitation : 750 € TTC / m²
Extension : 1 000 € TTC / m²

Coût moyen des 6 réalisations
Réhabilitation : 1200 € TTC / m²
Extension : 1 700 € TTC / m²

Coût maximum des 6 réalisations
Réhabilitation : 1 800 € TTC / m²
Extension : 3 000 € TTC / m²

4

Localisation : Vannes
Contexte : urbain
Architecte : Fabienne Briquet
Réhabilitation : 184 m²
Extension : 37 m² (garage)



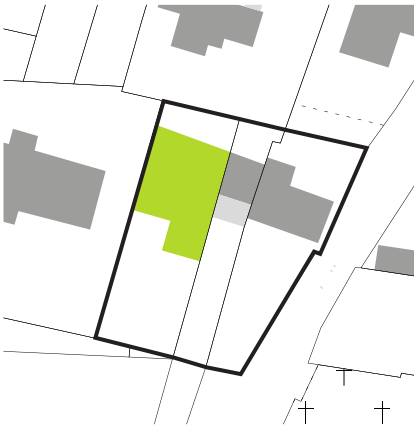
Idée 1
Réorganiser et « relooker » la maison

Idée 2
Faire des économies d'énergie

Idée 3
Surmonter les difficultés du chantier

5

Localisation : Etel
Contexte : péri-urbain
Architecte : Jean-François Riguidel
Réhabilitation : 70 m²
Extension : 30 m²



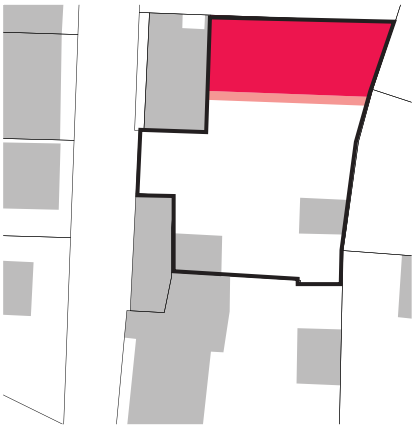
Idée 1
Adapter sa maison au fil du temps

Idée 2
S'ouvrir sur le jardin

Idée 3
Créer un espace de vie accessible

6

Localisation : Inzinzac-Lochrist
Contexte : urbain / site industriel
Architecte : Florence Devernay
Réhabilitation : 270 m²
Extension : 0 m²



Idée 1
Partager une vocation multiple

Idée 2
Transformer un site industriel

Idée 3
Appliquer des principes vertueux

Retrouvez d'autres réalisations : www.caue56.fr

Réhabilitation/extension dans un hameau

Idée 1 / **Tirer parti du site et de sa réglementation**

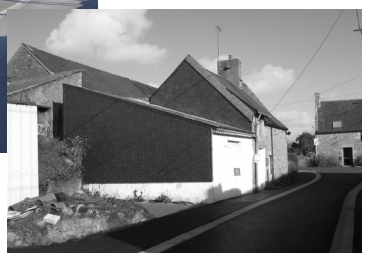
L'architecte tire parti de l'existant alors que la réglementation ne permet pas d'étendre la construction.
Il conserve une partie des murs existants d'un bâti dépourvu de caractère, construit en extension de la maison traditionnelle, et optimise son volume par une modification de charpente et la création d'ouvertures.

Idée 2 / **Sublimer le caractère patrimonial du bâti**

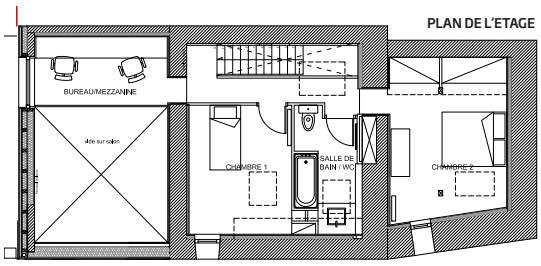
La rénovation respecte en tous points les caractéristiques du bâti traditionnel : modénature* des ouvertures, jeux de toiture, appareillage de pierre... La sobriété des menuiseries modernes participe à cette mise en valeur.
Contrairement au volume qu'elle remplace, la nouvelle extension s'intègre parfaitement et se fond dans l'environnement bâti traditionnel :

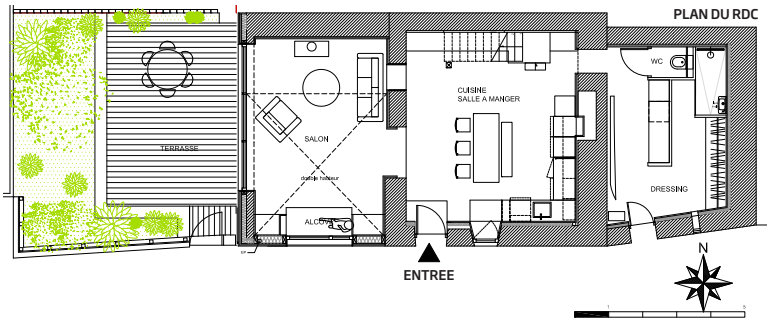
- prolongement du jeu des toitures,
- aspect neutre et naturel du bardage bois horizontal, qui se marie avec la pierre et l'ardoise.

Le traitement de la limite de propriété reprend les principes de façade et assure l'intimité des usagers.



Alors que les espaces intérieurs de la partie existante présentent un caractère intimiste et confiné, l'extension a été conçue en double hauteur. Elle apporte ainsi de la luminosité, une mise en lien entre le rez de chaussée et l'étage (mezzanine), et une respiration du volume intérieur, en lien direct avec la terrasse et le jardinet.

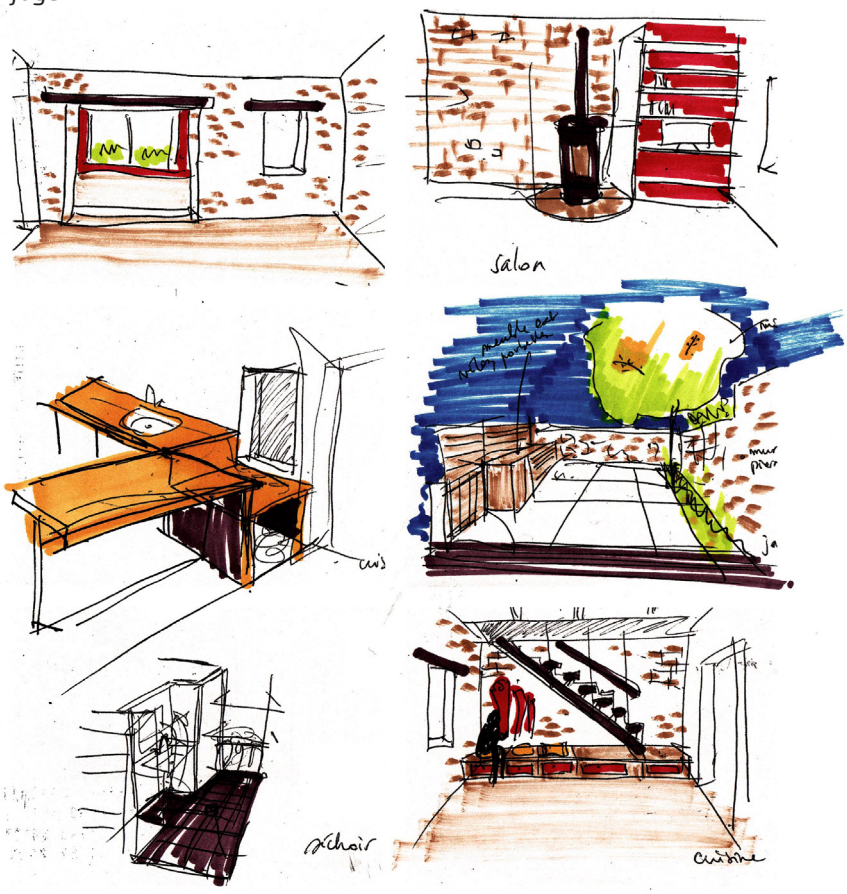




A. L. Bertin Architecte
Larmor-Plage (56)

Surface rénovée : 80 m²
Extension : 22 m²
+ mezzanine : 8 m²

La rénovation d'un bâtiment traditionnel implique une vigilance en termes d'assainissement du bâti (drainage des pieds de façade nord), d'isolation et de chauffage.

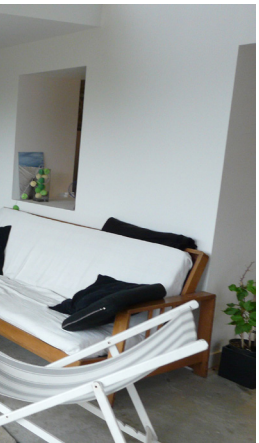


Dans cette habitation, le mobilier et la polyvalence d'usage sont intégrés à part entière dans la conception des nouveaux espaces de vie (exemple : coin lecture, banc de rangement, bureau/chambre d'amis...).

Idée 3 / Mettre en valeur les espaces intérieurs

Le choix des matériaux et des revêtements met l'accent sur la sobriété et la modernité : les murs blancs favorisent l'apport de lumière, les aplats de couleurs personnalisent les espaces de vie et leur fonction, le sol en béton brut apparent imperméabilisé unifie l'espace du rez-de-chaussée et reflète la lumière. L'escalier minimaliste met en valeur le mur en moellon de pierre et filtre la lumière zénithale.

Un soin particulier est apporté à la relation entre les différents espaces intérieurs avec des effets de cadrage et de perspectives générés par les pleins et les vides.



Réhabilitation lourde et extension d'une longère

Le rôle de l'architecte

L'architecte, après une première visite des lieux et du domicile des propriétaires, a tout de suite proposé un plan qui répondait et dépassait les attentes des nouveaux propriétaires avec notamment l'idée d'une petite extension. Le chantier qui a vu une réelle implication du propriétaire, a été l'occasion de poursuivre les échanges et de découvrir avec l'architecte le processus de réalisation jusqu'à la livraison du bâtiment.

Seuls les murs en pierre ont été conservés, la structure complète du bâtiment a été réalisée en osssature bois. Malgré l'ampleur des travaux, le délai de dix mois et le budget fixé ont été respectés.

Idée 1 / Mettre en valeur le patrimoine architectural et familial

L'environnement naturel exceptionnel avec ses vergers et champs vallonnés, l'attachement aux lieux, l'histoire des grands-parents et parents à l'origine de la construction, ont été les critères de choix principaux qui ont conduit les nouveaux propriétaires à rénover entièrement ces bâtiments pour en faire leur habitation principale : ancienne maison, caves, appentis, écuries.

La ligne directrice du projet est donc la préservation du patrimoine et sa mise en valeur dans le paysage avec la restructuration des annexes, l'aménagement paysager des abords.

La façade principale restaurée

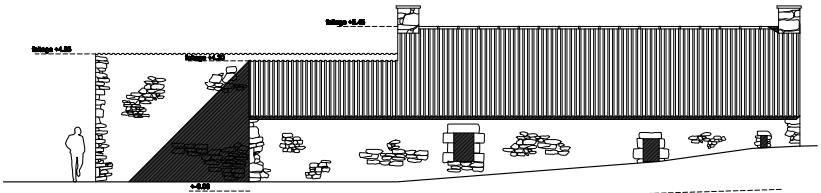
Vue des parties restructurées au Nord-Ouest et de l'extension

Idée 2 / Travailler les volumes existants en réponse aux possibilités réduites d'extension

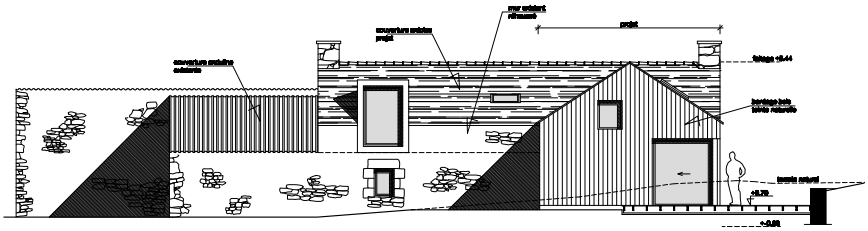
L'architecte a proposé une restructuration complète des appentis en partie enterrés (cave) pour gagner en volume et créer des espaces de plain-pied avec le jardin en exploitant un léger dénivelé du terrain (voir ci-dessous). Les pièces salon / cuisine / salle à manger forment un grand espace de vie avec des ambiances, volumes, vues, lumières variées et complémentaires.

Performances

Une recherche de confort qui se rapproche des performances d'une maison neuve (isolation, insolation, poêle bois, VMC *), assainissement autonome et récupération d'eau pour les wc.



Façade Ouest existant



Façade Ouest projet

L'Atelier d'Ici
Languidic (56)

Surface rénovée : 120 m²
Extension : 18 m²

Les règles d'urbanisme ont imposé une extension réduite et en continuité avec les constructions existantes (pente des toitures). Tirant partie de tous ces espaces sous pente, chaque lieu de la maison devient agréable et utile. Par exemple, le palier de l'étage propose des rangements et un plan de travail faisant office de garde-corps pour la mezzanine.

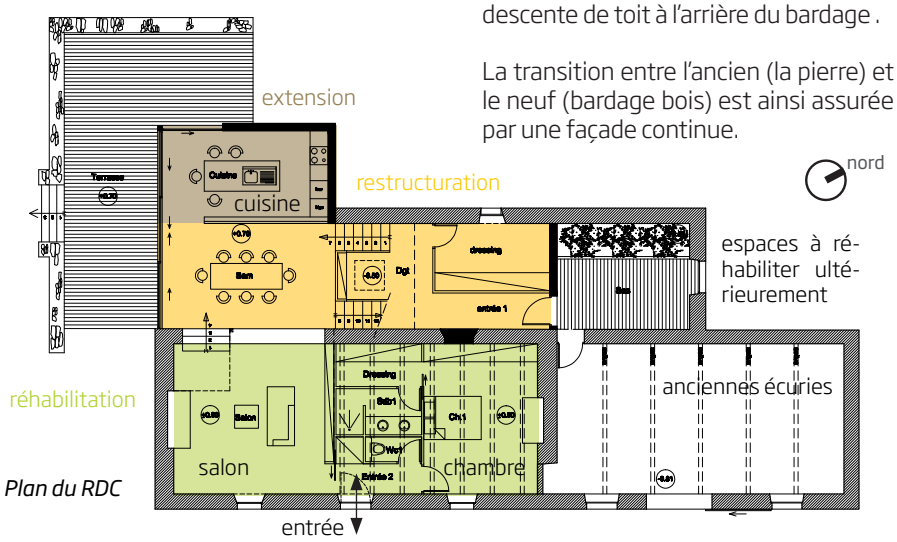
La partie restructurée et agrandie est aussi étonnante par son traitement contemporain. Une grande lucarne vitrée offre un tableau sur le paysage sans dénaturer le bâti traditionnel en pierre.

Idée 3 / Instaurer un nouveau rapport au paysage et à la lumière

En contraste avec la partie restaurée, les nouveaux espaces s'ouvrent largement sur le jardin et le paysage lointain. De grandes baies coulissantes créées en façade Sud font disparaître la limite entre intérieur et extérieur tout en apportant la lumière jusqu'au centre du bâtiment. Cette ouverture contemporaine en angle joue avec les formes traditionnelles des volumes existants ou de l'extension.

Pour permettre cette ouverture « panorama » un détail astucieux a été mis au point en dissimulant la gouttière et la descente de toit à l'arrière du bardage .

La transition entre l'ancien (la pierre) et le neuf (bardage bois) est ainsi assurée par une façade continue.



Plan du RDC

Le point de vue des propriétaires :

« A l'extérieur on n'imagine pas le côté contemporain de notre maison, à l'intérieur on ne perçoit plus l'architecture ancienne.... c'est une maison reposante...»

€co - réflexion

Des choix ont du être faits pour garder l'essence et les objectifs du projet : absence de volets pour les grandes baies coulissantes, pièces à aménager ultérieurement selon besoins à définir.

Réhabilitation/extension d'une maison de ville

Idée 1 / **Exploiter au maximum les possibilités du terrain et du bâti existant**

Un chantier maitrisé :

Le chantier de l'extension n'a duré que quatre mois grâce à une bonne préparation et l'absence de travaux de gros-oeuvre, le dallage de la terrasse ayant été conservé pour construire l'extension.
La famille a pu rester dans la maison pendant les travaux.

La décision d'agrandir la maison a été prise après une première période d'occupation de la maison et l'apparition de nouveaux besoins : chambre supplémentaire et envie d'un nouvel espace largement ouvert sur le jardin.

Respectant le coefficient d'emprise au sol maximal, le projet d'extension se déploie entre les deux limites séparatives Est et Ouest, avec un petit décalage qui permet de conserver l'accès direct à la rue (pergolas).

Simple en apparence, cette extension a su déjouer de nombreuses contraintes et optimiser l'existant : dallage terrasse réutilisé, création de demi-niveaux pour garder la liaison cave/jardin et d'astucieux rangements, agencement intérieur modifié pour décloisonner l'espace et ouvrir une perspective depuis l'entrée.

€co - réalisation

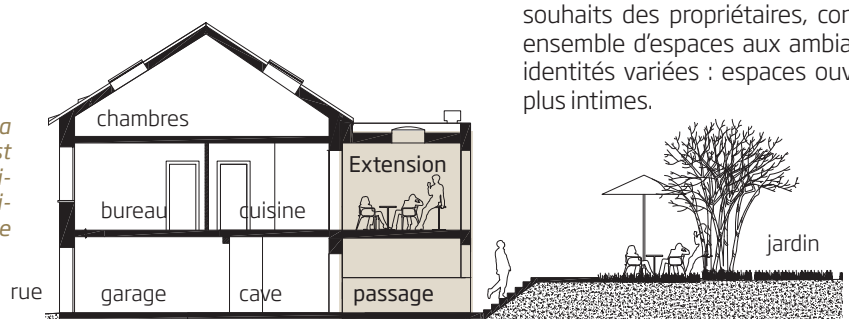
Construction en ossature bois, bardage bois red cedar et respect de la RT 2012 pour la partie extension, isolation de la couverture, remplacement des menuiseries dans la partie réhabilitée.

Idée 2 / **Offrir un nouvel espace entre maison et jardin**

L'objectif principal, outre la création de surface habitable, était de proposer un nouveau lieu de vie radicalement différent des espaces de la maison existante.

La lumière diffuse du Nord, les vues cadrées sur la nature, le grand volume structuré par des décalages de niveaux confèrent une ambiance particulière à l'extension.

La maison est ainsi conçue, selon les souhaits des propriétaires, comme un ensemble d'espaces aux ambiances et identités variées : espaces ouverts ou plus intimes.

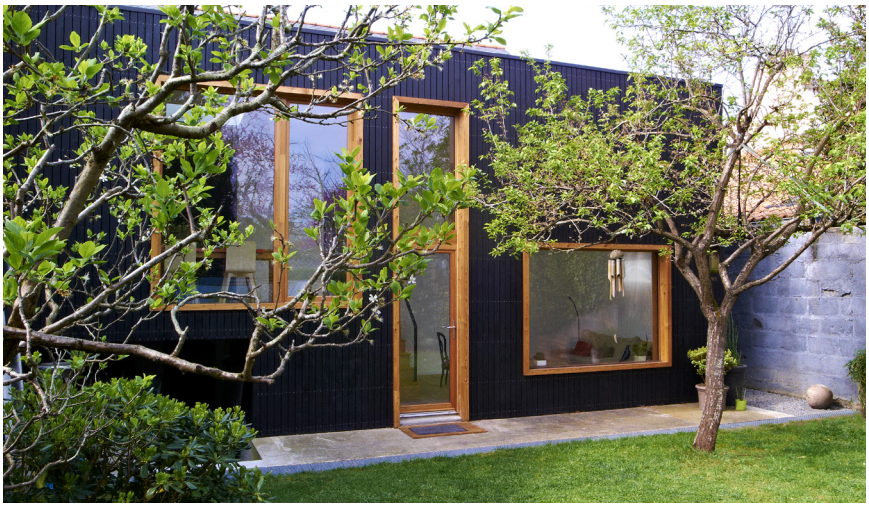


Coupe projet

La liaison entre la cave et le jardin est assurée en exploitant les demi-niveaux et la pente du terrain.

M. Bichet Architectes
Nantes (44)

Surface rénovée : 90 m²
Extension : 30 m²



Idée 3 / Soigner les détails

Une des priorités du propriétaire concerne le soin accordé aux détails et à la qualité de la réalisation.

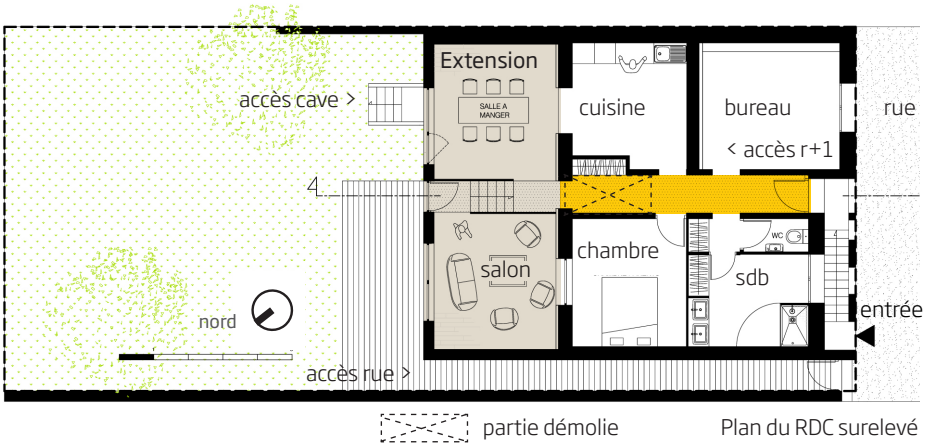
Ce projet mûrement réflechi met en oeuvre des matériaux relativement exceptionnels comme le revêtement de sol en caoutchouc jaune du couloir.

Cette matière, les reflets, la profondeur de la couleur contribuent à la mise en scène de l'entrée et de la perspective ouverte sur le jardin.

La teinte noire du bardage, que l'on retrouve jusqu'au plafond de l'accès à la cave, a été choisie pour son association avec le vert du jardin.

Les grands châssis de bois naturel qui encadrent les baies vitrées rythment et animent ce volume noir minimaliste.

Tels des tableaux, ils montrent des paysages et des scènes de vie depuis les points de vue intérieurs et extérieurs.



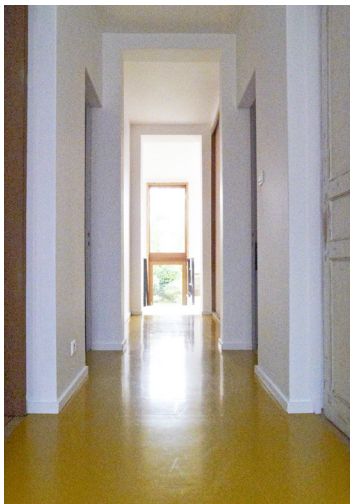
partie démolie

Plan du RDC surelevé

Le point de vue des propriétaires :

« C'est comme si on vivait dans le jardin... »

Les cadres de bois ci-dessus sont munis de grilles rabatables au niveau des appuis et de dispositifs pour l'écoulement de l'eau en partie haute. La perennité des ouvrages dépend de ces petits détails *« qui font la belle architecture »* souligne l'architecte M. Bichet.



Réorganisation intérieure et rénovation thermique

Le devoir de conseil de l'architecte

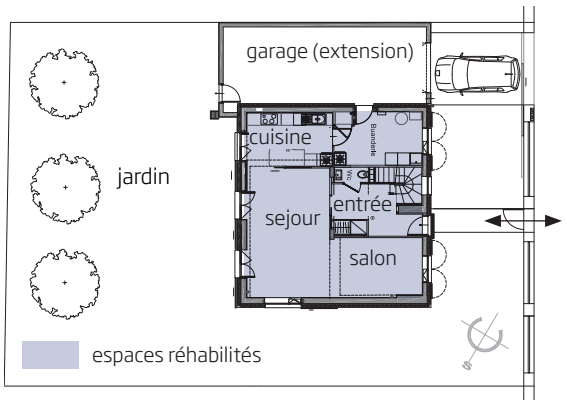
Après avoir déconseillé à ses clients l'achat d'une première maison à cause de sa mauvaise situation et orientation, l'architecte s'est rendu sur place pour appréhender la faisabilité du projet en fonction des besoins de cette famille et de l'état de la construction avant l'achat.

Idée 1 / réorganiser et « relooker » la maison

La maison d'origine est dite « à la Nantaise » : elle comporte un rez-de-chaussée de service et des pièces de vie à l'étage.
La première intention est de donner à cette maison un plain pied sur le jardin, avec des pièces de vie au rez de chaussée. En conséquence les façades ont été transformées entièrement : suppression des balcons et des pignons ardoises, modification des ouvertures du rez de chaussée, mise en place de volets bois coulissants.

Les modifications de façades s'intègrent parfaitement à la mise en oeuvre d'une isolation par l'extérieur et « relooke » de manière contemporaine la maison.

Idée 2 / Faire des économies d'énergie



Les propriétaires étaient sensibilisés aux enjeux d'une démarche vertueuse et ont demandé à l'architecte de maximiser les moyens pour y parvenir.

Ainsi, l'architecte a fait les choix suivants :

- isolation par l'extérieur (ITE),
- chaudière gaz à condensation,
- chauffe-eau solaire,
- ventilation double flux,
- poêle à bois,
- menuiseries mixtes bois-aluminimum.

F. Briquet Architecte
Vannes (56)

Surface rénovée : 184 m²
Extension : 37 m²

Vue sur l'isolation extérieure en phase chantier. Les points de fixation des volets coulissants ont été posés au préalable.

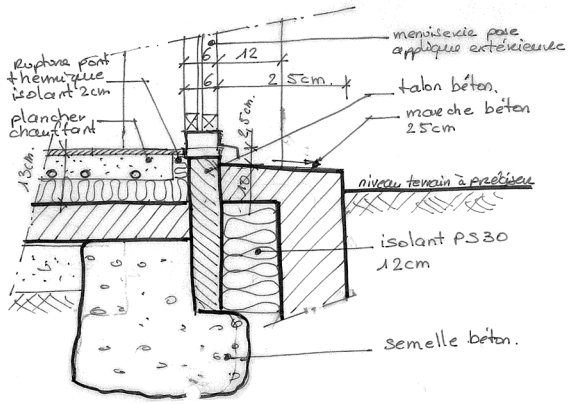
Idée 3 / **Surmonter les difficultés du chantier**

A l'intérieur, une reprise en sous-oeuvre a été réalisée pour pallier un problème structurel lié à la découverte d'un mur porteur dépourvu de fondations.

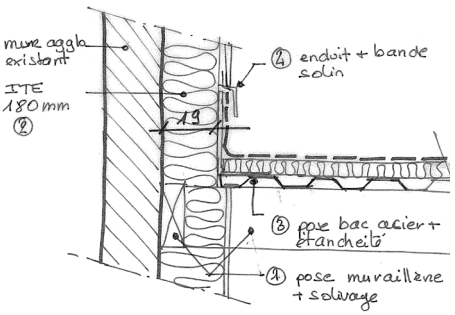
A l'extérieur, l'architecte a imaginé des détails sur mesure pour remédier aux ponts thermiques* liés à la pose de l'isolation des façades et assurer une parfaite continuité de sa mise en oeuvre. Des seuils isolés ont été conçus pour les baies vitrées posées en applique extérieure.

La liaison entre la toiture terrasse du garage et le pignon de la maison a été particulièrement soignée.

Détails réalisés par l'architecte, mis au point pour ce chantier :



Seuil isolé des portes fenêtres du RDC posé en applique extérieur pour réduire les ponts thermiques



Liaison entre pignon et toiture du garage

€co-réalisation

Grâce aux choix techniques, les propriétaires ont bénéficié des avantages suivants :

- ECO-prêt à taux zéro (ECO-PTZ),
- crédit d'impôts,
- T.V.A. à taux réduits.

€co-fonctionnement

Cette habitation, classée E au DPE avant rénovation, consommait 254 kw/h par m². Elle consomme après rénovation moins de 80 kw/h par m², d'où une économie conséquente de consommation de gaz.

Réhabilitation/extension d'un pavillon

Idée 1 / **Adapter sa maison au fil du temps**

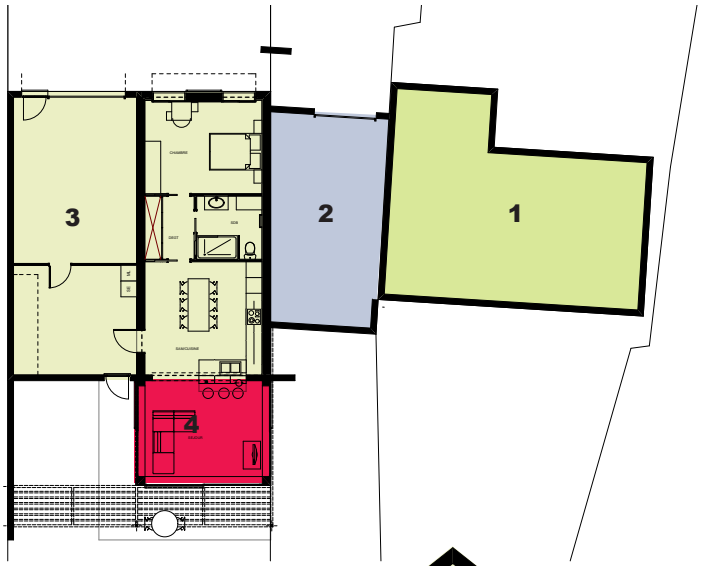
A l'origine, une maison de pêcheur (1) devient une maison de vacances et surtout un point d'ancrage pour les propriétaires toujours en déplacements professionnels.

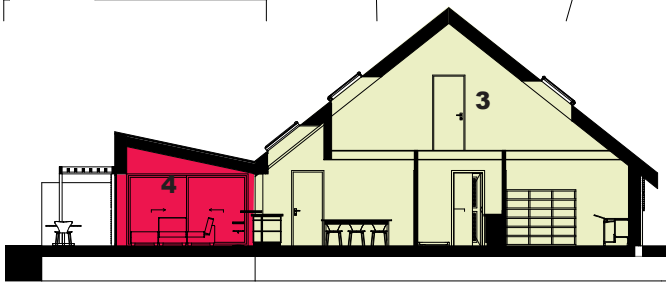
Avec le temps, la famille s'agrandie. Une première extension d'écriture contemporaine voit le jour (2). Les voisins construisent un pavillon en mitoyenneté (3).

A la retraite la famille rachète, rénove et agrandit (4) ce pavillon pour s'y installer et laisser la maison de pêcheur à leurs enfants.

Le témoignage de la propriétaire :

« Cette maison retrace notre histoire familiale. Mon mari était ingénieur et visionnaire, il aimait la modernité et l'architecture. Les grandes persiennes étaient une proposition de l'architecte à laquelle il a tout de suite adhéré, alors que peu de gens auraient osé ce parti pris...Avec son histoire, ses évolutions successives, son extension contemporaine, notre maison ne ressemble à aucune autre à Etel. Il reste à faire, et aujourd'hui, nos enfants ont à coeur de finir ce que nous avons commencé. »





Riguidel Architecte
Vannes (56)

Surface rénovée : 70 m²
Extension : 30 m²

Idée 2 / S'ouvrir sur le jardin

Lorsque les propriétaires ont demandé à l'architecte de rénover leur pavillon, celui-ci a proposé de tirer parti du jardin d'agrément exposé plein sud, en concevant l'espace principal de vie en lien avec celui-ci.

Cette idée a donné fruit à une extension dont le rapport au jardin est précisément étudié pour apporter un maximum de lumière, de transparence visuelle, mais aussi d'intimité.

Ainsi, les larges baies vitrées sont agrémentées de volets coulissants persiennés en bois et métal, résistants au climat marin. Ils animent la façade, protègent les habitants du soleil et des regards des passants depuis la rue. Une pergola au sud apporte une horizontalité qui affine et affirme la ligne de l'extension et fait office de brise soleil.

Idée 3 / Créer un espace de vie accessible

Les difficultés motrices du couple les ont incité à envisager l'avenir avec la conception d'un espace adapté à la vie d'une personne en fauteuil.

Ainsi, la rénovation/extension comporte un « appartement » de plain-pied entièrement conçu pour une facilité d'usage. Il en découle une sensation agréable de fluidité, d'espace, d'ouverture. Les portes à galandage* s'effacent à l'intérieur des murs.

L'architecte a mis l'accent sur la lumière naturelle : de larges châssis de toit éclairent généreusement le coeur de l'appartement. La salle de bain aveugle, équipée d'un conduit de lumière naturelle, se passe d'éclairage artificiel. Les murs sont revêtus de parois réfléchissantes, miroirs et portes de placard, et de teintes naturelles et claires.

€co - conception

Le jardin, pourtant de taille modeste, accueille une cuve de récupération d'eau de pluie enterrée de 2 500 litres.

La toiture sud de la nouvelle maison est équipée de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire.

Revitalisation urbaine & rénovation thermique

Idée 1 / **Partager une vocation multiple**

Le projet d'ensemble a la particularité de regrouper plusieurs vocations sur le site, et surtout de proposer un nouveau mode d'occupation :

• Bâtiment 1 (réalisé) : habitat partagé avec l'accueil d'une personne âgée au sein de la famille,

• Bâtiment 2 (en cours) : locaux professionnels avec salle de réunion partagée et services mutualisés,

• Bâtiment 3 (à l'étude) : habitat participatif et café-libraire.

C'est une première en matière d'habitat participatif rénové dans le Morbihan.

quartier et à quelques mètres de la coulée verte du Blavet, présentait le champ d'exercice parfait pour leur initiative. L'architecte a tiré parti de l'implantation en limites de parcelle au Nord et à l'Est et du volume d'origine mono-orienté au Sud, et tout en longueur, en ouvrant largement la façade sur le jardin.

Le hangar est transformé en maison bioclimatique où règne avant tout le confort de vie : avec son poêle à bois étanche à l'air, sa VMC double-flux, ses panneaux solaires thermiques et photovoltaiques, son système de récupération d'eau de pluie, la consommation finale de la maison est de 9KWh/m²/an dont 4KWh d'électricité et 5KWh de bois.

Le projet dans son environnement

Terre et paille sont les principaux matériaux utilisés

Idée 2 / **Transformer un site industriel**

Très sensibles aux enjeux du territoire et du développement durable, les propriétaires souhaitaient d'une part se lancer dans un projet de renouvellement urbain plutôt que de construction neuve, et d'autre part minimiser l'usage de la voiture en adoptant un mode de vie basé sur la proximité et les déplacements doux.

La friche industrielle (fabrique d'agglomérés de mâchefer) qu'était la parcelle d'origine, située en coeur de

Le hangar, avant réhabilitation

La réalisation est basée sur des modes constructifs et des matériaux sains et naturels : ossature bois, isolation paille et laine de bois, enduits en terre crue, pigments naturels... avec une attention portée sur la provenance locale des matériaux mis en oeuvre.

F. Devernay Architecte
Inzinzac Lochrist (56)

Surface rénovée : 270 m²
Extension : 0 m²

Idée 3 / **Appliquer des principes vertueux**

Les choix architecturaux et de mise en oeuvre reposent sur trois principes constructifs simples et efficaces : l'isolation (se protéger du chaud et du froid), l'insolation (maîtriser les apports solaires) et l'inertie (emmagasiner et réguler la chaleur).

Toute la mise en oeuvre de la maison répond à ces objectifs, tant dans le choix des matériaux que dans les modes constructifs.

Par exemple : les coursives* et débords de toit ont été calculés très précisément pour maîtriser les apports solaires, la masse de la maison a été travaillée à la verticale (dans l'épaisseur du sol) pour conserver la chaleur, de sorte que la température moyenne de la maison est naturellement de 20 ° C.

La maison n'est équipée d'aucun autre moyen de chauffage que le poêle à bois, en service uniquement les jours les moins ensoleillés de l'hiver.

€co - conception

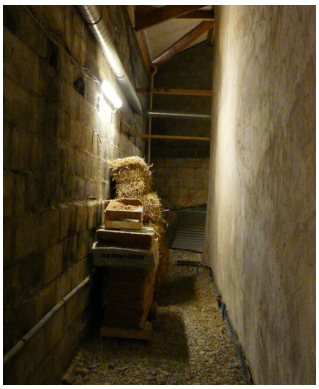
En phase étude, le choix de faire intervenir un bureau d'étude spécialisé pour la réalisation d'une simulation thermique dynamique a permis des économies conséquentes : l'étude a révélée l'inutilité du plancher chauffant initialement prévu pour un montant de 30 000 €.

€co - réalisation

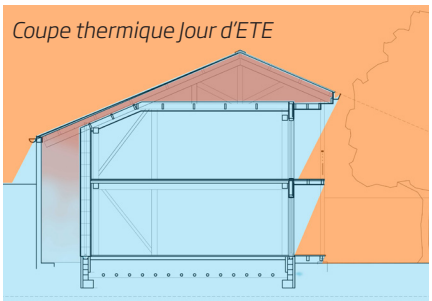
Le choix d'entreprises et l'utilisation de matériaux locaux a généré des économies importantes en phase chantier.

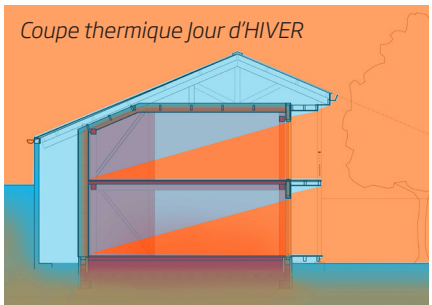
€co - fonctionnement

La conception bioclimatique de cette maison en fait une maison à impact positif : le bilan de consommation et de production d'énergie rapporte mille euros par an à ses habitants.



Une boite dans la boite : le hangar existant est support du projet





Revitalisation des centres-bourgs

Le chantier pilote de Josselin

Les élus de Josselin, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la CAPEB 56 et le CAUE 56 s'engagent sur une première action commune : mener à bien la réalisation d'un « chantier pilote ».

Cette action a pour objectif la réhabilitation d'un logement de 120 m², et d'être une référence pour la revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit de démontrer la faisabilité économique d'un projet adapté au mode de vie et au budget d'un jeune ménage (170 K€, achat et rénovation comprise).

Au stade de la conception, les travaux de ce premier chantier pilote sont prévus pour 2016. La maison rénovée sera louée dans un premier temps et fera l'objet de visites organisées pour les particuliers, futurs candidats à la rénovation pour ensuite être vendue .

Josselin, commune du Morbihan, compte 2 700 habitants. Elle est classée « petite cité de caractère » grâce à son centre historique caractérisé par le château et de nombreuses bâtisses médiévales. Son patrimoine bâti, la présence de nombreux commerces et métiers d'art en font une ville touristique, potentiellement attractive. Il y fait bon vivre avec un ensemble de services et d'équipements bien présents sur la commune.

Le développement de la ville se concrétise toutefois en périphérie et non en centre bourg, qui compte aujourd'hui de nombreux logements vacants, en désuétude.

Loin d'être la seule commune qui voit son centre se détériorer par la vacance, la commune de Josselin s'est engagée depuis quatre ans dans une démarche expérimentale de revitalisation, pilotée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui associe de nombreux partenaires dont le CAUE du Morbihan.

La qualité des espaces publics, de la trame végétale, la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo en toute sécurité, l'offre de services accessibles en dehors des horaires habituels de travail, les lieux de rencontre, le stationnement facilité (sans être omniprésent), influencent fortement l'attractivité des centres bourgs.

Conscients de la problématique, les élus se mobilisent de plus en plus pour agir sur ces leviers en renouvelant les aménagements urbains, en requalifiant l'espace public, et aussi en souhaitant faciliter l'accession de maisons de bourg, dans une politique volontariste.

D'une façon pragmatique, pour ce chantier pilote, il s'agit avant tout d'élaborer une stratégie de projet, de la conception à la réalisation, pour susciter l'envie des visiteurs, candidats à la rénovation.

Un habitat vivant et adapté pour chacun

L'objectif des élus de Josselin est d'accueillir de nouveaux habitants de préférence de jeunes couples avec enfants et de les accompagner dans l'acquisition et la rénovation d'une maison de bourg de type T3/T4, avec un espace extérieur privatif.

A cette fin, la commune propose de planifier chaque rénovation en fonction des besoins des futurs habitants tout en s'adaptant au site et au contexte *« sans distinction entre telle ou telle catégorie sociale car les attentes sont les mêmes en matière de logement ».*

Le chantier pilote se base sur une typologie caractéristique du bâti de centre-bourg, reproductible, sans spécificité architecturale, patrimoniale ou constructive.

Rationalité, fonctionnalité, adaptabilité, reproductibilité sont le fil directeur de ce projet.

L'exploitation de la surface existante et son éventuelle extension permettront de redonner des conditions de vie agréables tout en adaptant le logement aux exigences réglementaires actuelles et au contexte.

Ouverture du champs des possibles

Au delà du chantier pilote, chaque logement reste à inventer : l'espace du rez de chaussée peut être retravaillé pour créer une continuité intérieure-extérieure (pièces à vivre et espace repas en lien avec la terrasse), les espaces de nuit peuvent être regroupés à l'étage... mais d'autres combinaisons peuvent être étudiées.

Tous les ajouts sont à envisager : coursive, abris non isolés, terrasse, pergola, véranda...

La maison rénovée devient un produit à appréhender, à créer, transformer, en l'adaptant aux différents environnements humains et géographiques.

Le résultat attendu de la rénovation ne peut être contractuel. Les futurs propriétaires qui acceptent de jouer le jeu auront au final un produit personnalisé bien loin des maisons clé-en-main ou prêtes-à-habiter.

Motivation première

La motivation première est la volonté de s'engager dans une démarche cohérente et qualitative entre concepteur, réalisateur et usager, d'englober des enjeux environnementaux (choix des matériaux et des mises en oeuvre), et de proposer des logements contemporains sur mesure au juste coût, en centre-bourg.

Cette démarche est aussi porteuse d'un message social et culturel, humainement volontariste, dans le contexte souvent réducteur du marché de la maison individuelle.

Une démarche de développement durable liant intimement qualité architecturale, habitat et économie globale

Le chantier pilote ne trouvera sa justification que s'il propose un logement attractif à la location et à l'acquisition, et s'il se distingue d'un logement standard par des performances environnementales et énergétiques supérieures ou équivalentes aux meilleures produits actuels. Il doit constituer un exemple réaliste et utiliser des matériaux écologiques et performants. Ensemble, nous y oeuvrons.

Par ailleurs, la possibilité est donnée au futur propriétaire de réaliser l'un de ses rêves et de le poursuivre dans le temps par toutes les transformations, adaptations, adjonctions de son choix selon ses moyens et ses besoins, en étant accompagné d'un architecte et de la collectivité porteuse.

En effet, l'architecte reste un conseiller dans le temps. Au delà de la conception et du chantier, il se rend disponible pour étudier les modifications à apporter au logement.

Un renouvellement permanent

Ces mixités et évolutions en coeur de ville sont le moteur du renouvellement urbain, qui transforme le paysage de nos centres-bourgs et centres-villes par l'introduction de projets contemporains qui enrichissent la diversité urbaine.

GLOSSAIRE

balancement des marches d'un escalier
Répartition équilibrée des marches d'un escalier tournant en vue de composer un ensemble harmonieux et confortable.

châssis de toit
Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

claustra
Paroi ajourée qui clos une baie ou qui cloisonne un espace.

coursive
Galerie de circulation extérieure, en façade ou couloir intérieur desservant plusieurs locaux.

croupe
À l'extrémité d'un comble à deux versants, pan de toiture triangulaire dont la base repose sur un mur latéral, les côtés étant les arêtiers qui lui sont communs avec les versants principaux.

enveloppe bâtie
Terme définissant les parois verticales, inclinées ou horizontales en contact avec l'air extérieur : façades et toiture. Cette dernière peut être considérée comme une 5ème façade.

frangement
Percement d'un mur porteur en maçonnerie nécessitant le renfort de la structure : création de poutre et poteaux avec reprise de fondation généralement.

jambage
Terme désignant un système de renforcement d'une charpente, bois ou métal, visant à soulager les articulations se trouvant à l'aplomb des appuis par une poutre oblique.

linteaux
Mur sur lequel s'appuie la base de l'égout d'un toit, avec ou sans gouttière ou chéneau..

maître d'oeuvre
Personne, morale ou physique, publique ou privée, chargée de traduire en termes techniques les besoins du maître d'ouvrage et de les faire réaliser (conception des cahiers des charges, passation des marchés et rédaction des contrats, surveillance des travaux et des prestations, réception des ouvrages...).

maître d'ouvrage
Personne, morale ou physique, publique ou privée, propriétaire ou affectataire d'un patrimoine immobilier. Il doit assurer la bonne gestion à la fois prospective et curative de son patrimoine. Il effectue la programmation des opérations nouvelles pour lesquelles il doit raisonner en coût global sur la durée de vie du patrimoine. Il peut confier la conduite d'opération à un prestataire.

mitoyenneté
Situation dans laquelle une, ou des façades de la maison (généralement pignons) sont implantés en limite séparative de parcelle, contre le bâti voisin.

modénature
Proportion et galbe des éléments d'architecture déterminants, par la combinaison des saillants et des retraits, des pleins et des vides, des jeux d'ombre et de lumière

mur gouttereau
Support horizontal en bois, pierre, métal ou béton, fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure. (Plate-bande et poitrail sont des organes du même genre.)

origami
D'origine japonaise (oru : plier et kamii: papier), il est un art subtil de pliage du papier.

pignon
Mur dont la partie supérieure prend la forme d'un triangle dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à deux égouts

pont thermique
Points de jonction où l'isolation n'est pas continue et qui provoquent des pertes de chaleur.

porte à galandage
Porte coulissante conçue et posée de telle sorte que ses vantaux mobiles en position d'ouverture s'effacent à l'intérieur du ou des murs adjacents.

porte-à-faux
Partie de la construction en débord qui ne prend pas appui au sol (balcon, terrasse, bow-window...)

trémie
Trou pratiqué dans un plancher, un mur, et destiné à recevoir l'âtre d'une cheminée ou à faire passer un escalier, des conduits...

trumeau
Pan de mur entre deux baies rapprochées

VMC *(Ventilation Mécanique Contrôlée)*
Dans le bâtiment, c'est un ensemble de dispositifs mécaniques (par opposition à la ventilation naturelle) destinés à assurer le renouvellement de l'air à l'intérieur des pièces, notamment pour les pièces dites humides : salles de bains, toilettes, cuisines, etc..

REMERCIEMENTS

A l'ensemble des architectes, maîtres d'œuvre et propriétaires des maisons qui ont participé au « Prix des Maisons du Morbihan » en 2012 et 2014 et qui ont permis d'illustrer cet ouvrage.

A ceux qui ont apporté leurs regards tout au long de la réalisation de cet ouvrage :
- Flore Bringand, architecte conseil de l'Etat pour le Morbihan à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- Stéphane Chevrier, sociologue, responsable du bureau d'études et de conseil sociologiques MANA, et
- Jean-Alain Patry, architecte de la ville Vannes

A l'ensemble des collectivités et partenaires qui nous font confiance et qui ont souscrit pour assurer une large diffusion de cette publication auprès de leurs administrés, interlocuteurs ou clients.

Conception et réalisation : CAUE du Morbihan

- Delphine DERVILLE, architecte conseiller
- Frédérique FALLET, architecte conseiller
- Mau GILLOURY-NANCEL, directeur, géographe-urbaniste
- Maude LE BLAY, assistante de direction
- Patrick MOREL, architecte conseiller

Directeur de publication : Mau GILLOURY-NANCEL

Vous avez un projet, à qui vous adressez ?

Le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan (CAUE) fournit gracieusement aux personnes qui désirent construire ou réhabiliter un bâtiment, un conseil architectural au stade de l'idée du projet pour appréhender celui-ci dans une approche globale sur un plan fonctionnel, économique et environnemental.
www.caue56.fr / tél 02 97 54 17 35

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) : vous offre une information gratuite, neutre et complète sur toutes les questions d'ordre juridique, financier ou fiscal ayant trait au logement pour tout propriétaire, occupant ou bailleur et tout locataire. 30 permanences vous sont proposées pour un service de proximité.
www.adil56.org / tél 0 820 20 12 03

L'Ordre des Architectes informe les particuliers sur comment travailler avec un architecte pour une commande privée, renseigne sur les types de contrat et met à votre disposition sur son site, la publication «Construire avec l'architecte » destinée aux clients des architectes. Cette publication présente le rôle de l'architecte, répond aux questions pratiques des maîtres d'ouvrage et simplifie le recours à un architecte.
www.architectes.org /travailler-avec-un-architecte

L'Espace Information Energies (EIE), un service proposé au sein de chacun des sept Pays morbihannais pour sensibiliser, informer et promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques, le développement des énergies renouvelables et l'éco-construction, dans une logique de développement durable. Les EIE conseillent gratuitement les particuliers sur les différentes techniques de réduction des consommations d'énergie dans l'habitat : isolation, chauffage, ventilation.
www.bretagne-energie.fr

Le PACT HD, opérateur de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et de politiques départementales en faveur de l'habitat et de l'action sociale. Le PACT assure notamment une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour améliorer les conditions de logement des ménages, propriétaires occupants ou bailleurs pour la location en particulier des foyers les plus modestes. Le PACT assure également la constitution des dossiers pour mobiliser des aides financières visant le maintien à domicile, les économies d'énergie, la mise aux normes de logements indignes.
www.pacthd56.fr / tél 02 97 40 96 96

La Fondation du patrimoine, créée par la loi du 2 juillet 1996 et reconnue d'utilité publique par un décret du 18 avril 1997, est la première organisation privée en France dédiée à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine national, et plus particulièrement du patrimoine de proximité non protégé. Par ses aides techniques et financières efficaces, elle accompagne concrètement les propriétaires privés, publics et associatifs dans leur projet de restauration du patrimoine bâti, mobilier, maritime, fluvial, industriel, naturel, etc. et mobilise le mécénat d'entreprise.
www.fondation-patrimoine.org/fr/bretagne-6

Crédit Agricole du Morbihan, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance ORIAS sous le n° 07.022.976. Siège social : Avenue de Keranguen, 56956 VANNES cedex 9 • Immatriculation au R.C.S Vannes sous le n° 777 903 816 R.C.S.
Crédits photos : lemensuel.com • Conception graphique : Karbonestudio

Avec la participation de :

Arradon Golfe du Morbihan

Carentoir

Carnac

Cleguérec

Erdeven Bretagne Sud

Etel

Guéhenno Les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne

Semper Vigilat Ville de Josselin

Josselin Communauté

Ville de Kervignac

Landaul

Lanester Lannarstêr

Lanouée

Le Bono Golfe du Morbihan

le Roc Saint-André Escale Nature

Lorient Agglomération

Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

Péaule

Pleucadeuc (Morbihan)

Plouay

Plumelec L'étape verte

Priziac

Riantec

Saint-Ave Sant-Teve

Saint-Dolay

Sainte Helene

Sarzeau

Vannes www.mairie-vannes.fr

B&J architectes Fabienne BRIQUET Marie-Do JACQUIS Architectes D.P.L.G

Denis GUIOLET Matthieu BELBEOC'H Architectes DPLG

Architecture Vivante

an architecte

DUVAL ARCHITECTURES

Agence Bretagne Immobilier

L'architecte de votre projet Alrich sud d'architecture Embarquez-vous vers de nouveaux horizons A. Richer

BAERarchitecture

BG Architecte Yves BENOIST-GIRONIERE | Architecte d'Etat 2 bd Joffre | 56100 LORIENT | 09 52 03 75 98 contact@yvesbg.com | www.yvesbg.com

VT architecte dplg n°3416 Le Parc Pompidou - 56034 VANNES CEDEX

iDg

Agence Bretagne Immobilier

Établissement Public Foncier de Bretagne

CAPEB L'Artisanat du Bâtiment Morbihan

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Finistère

Caue 44

CAUE 77

CAUE Conseil d'Architecture d'Urbanisme & de l'Environnement du Morbihan

8, avenue Edgar Degas - 56000 Vannes - tél. : 02 97 54 17 35

www.caue56.fr Habiter le Morbihan, vivre en Bretagne-caue56