

RESTRUCTURER SA MAISON

Réorganiser l'intérieur d'une maison ancienne pour qu'elle réponde mieux aux besoins actuels. Transformer en habitation un volume qui avait une autre destination. Ces opérations impliquent des remaniements d'ensemble que cette fiche vous aidera à aborder.

> CHOISIR D'ACHETER DANS L'ANCIEN

Depuis une quinzaine d'années, la majorité des ménages qui accèdent à la propriété de leur logement préfèrent l'ancien au neuf, et cette tendance se poursuit. Vous choisirez peut-être l'ancien pour son charme, pour une meilleure localisation, ou pour des raisons d'économie. Si les structures sont en bon état, vous pourrez effectivement économiser 30% par rapport à une construction neuve. Mais ce qu'il faudra arracher et refaire vous coûtera en revanche plus cher que le neuf. Avant d'acheter, commandez un diagnostic sommaire à un architecte : quel est l'état technique de l'existant, quelles sont ses contraintes réglementaires, quelles sont les potentialités de ses espaces et le budget de travaux à prévoir ?

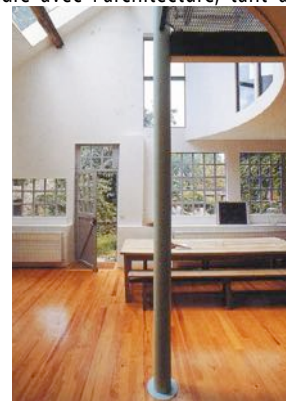


Arch. Marnaud & Zurbuchen - DR

> COMPRENDRE L'EXISTANT POUR MIEUX EN TIRER PARTI

Comprendre la logique constructive et la logique des espaces de l'existant permettra de le transformer efficacement et sans le dénaturer.

Avant d'écrire la page suivante de leur histoire, documentez-vous sur le passé du bâtiment et de la parcelle. L'état actuel résulte peut-être lui-même de transformations. Pour savoir quelles libertés on peut prendre avec la construction, identifiez les parties porteuses, celles qui assurent la stabilité au vent, le sens de portée des planchers, les parois massives, les parois en ossature et remplissage. Pour savoir quelles libertés on peut prendre avec l'architecture, tant à l'intérieur qu'en façade, observez si les volumes ou les baies obéissent à des règles de disposition, si des éléments de décor méritent d'être conservés. Certaines parties de l'existant, même banales, peuvent avoir pour vous seul un sens affectif particulier.



Arch. Bouchez - DR

> ACCUEILLIR LA VIE ACTUELLE

Vous aurez peut-être envie de pièces plus hautes, d'espaces intérieurs plus fluides, plus lumineux. Il vous manquera sans doute une terrasse, un garage, un sas d'entrée. Vous souhaitez améliorer les sanitaires, l'isolation thermique et d'une manière générale l'équipement technique du logement. Le bâtiment ancien ne devait pas répondre à ces critères. Il faudra donc ruser pour qu'il gagne ces qualités nouvelles sans perdre son caractère.



Arch. Marnaud & Zurbuchen - DR



• Remplacer un pan de toit ou un pan de mur par du vitrage permet de ne pas toucher aux anciennes baies. Exclure l'isolation par l'extérieur quand la façade présente des encadrements de fenêtre ou un décor.

• La reconversion d'une ancienne dépendance en garage préserve l'intimité de la cour et la continuité bâtie sur rue.



CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT DU BAS-RHIN
5 RUE HANNONG
67000 STRASBOURG
TÉL. +33 (0)3 88 15 02 30
caue@caue67.com - www.caue67.com

> ADOPTER UNE STRATEGIE DE PROJET

L'existant n'est pas malléable à l'infini; au lieu de le plier à votre programme, composez avec lui; vous trouverez des solutions auxquelles vous n'auriez pas songé.

N'hésitez pas à envisager plusieurs scénarios de restructuration, sans rester prisonnier du plan existant. Déplacer l'entrée, l'escalier ou la cuisine peut ouvrir de nouvelles possibilités à peu de frais. L'architecte sait voir cela et proposer des solutions inventives. Ne vous privez pas de son assistance, même si vous réalisez ensuite les travaux vous-même et par étapes.

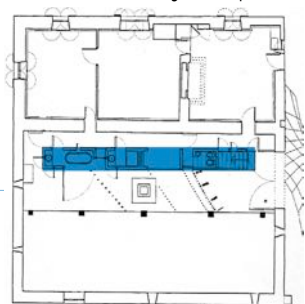
Le projet peut exploiter ou détourner une caractéristique de l'existant. Il peut aussi reposer sur l'interaction entre l'existant et des éléments nouveaux dont l'introduction change complètement la donne.



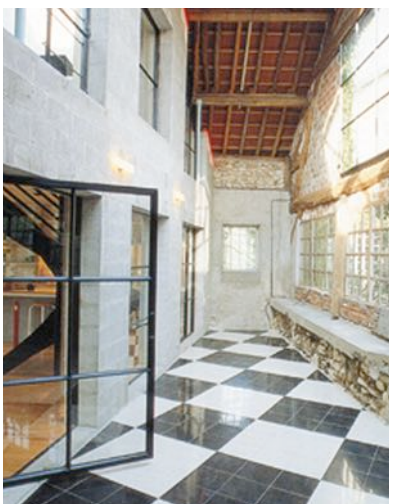
Arch. Cemenic/Laurent - DR

Deux stratégies de projet :

- exploiter une caractéristique de l'existant ; ci-contre : la verrière d'un entrepôt enclavé devient un patio autour duquel s'organise toute la maison
- rapporter un élément; ci-dessous : les nouveaux équipements sanitaires forment une longue boîte qui modifie l'existant



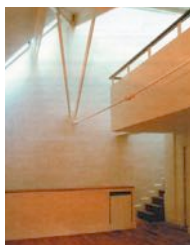
Arch. Pagnesser - DR



Arch. Bucher - DR



Arch. Denis - DR



Arch. Aubler du Pont - DR

Laissez vous surprendre par l'existant :

- à gauche: la maison n'avait pas besoin de tout le volume ancien : elle y gagne un jardin d'hiver
- en haut à droite : un poteau est utilisé pour délimiter les parties du séjour
- en bas à droite: une pièce de charpente métallique accompagne la montée vers la mezzanine



Arch. Domino - DR

Laisser l'ancien et le neuf lisibles :

- ci-contre : placer les menuiseries en avant ou en arrière des murs ; la trame serrée du pan de verre conserve une certaine massivité au mur
- ci-dessous : creuser le volume derrière un porche permet d'escamoter le garage, d'abriter l'entrée, et d'augmenter le linéaire de prise de jour sans créer de nouveau percement en façade



La restructuration de l'intérieur de la maison peut se combiner avec la remise en état de son enveloppe, ou avec une extension. Dans ce cas, consultez les fiches-conseil CAUE : Entretien sa maison - Agrandir sa maison

Pour en savoir plus : documents à consulter au CAUE

- Connaissance de l'habitat existant : le bâti ancien en Alsace / EDF, ARIM, 1985. 136p (Hg 16) • L'Architecture rurale française – Alsace - M.N. Denis et M.C. Groshens.- éd. Berger Levrault, 1978, 291 p. (ALSa 4) • La maison traditionnelle d'Alsace - Maurice Ruch, éd. J.P. Gyss, 1986, 215 p. (ALSa 8) • Réhabilitation, fiches de prix : immeubles collectifs, logements / ANAH, 2001, 93 p. (He 16)

> COMPOSER UN NOUVEL EQUILIBRE

La restructuration fera cohabiter des éléments anciens et des éléments neufs. Ceux-ci ne sont pas pour autant condamnés au pastiche. Le projet peut choisir des matières et des formes qui établissent certaines affinités entre l'ancien et le neuf, tant pour les modifications de façades que pour la création des ambiances intérieures.



Arch. Wahn/Wedder - DR

Les ossatures légères, les luminaires, conservent l'esprit " atelier " après transformation



Arch. Pagnesser - DR

La rugosité du béton et du bois rappelle celle du vieux mur



Les nouvelles baies obéissent à la silhouette horizontale existante.

> MÉMO

Pour étudier une restructuration et maîtriser son coût, il est indispensable d'établir un diagnostic technique détaillé et un relevé du bâtiment en plan coupes et façades.

Vérifiez la profondeur des fondations, l'humidité des murs, l'état de la charpente, de la couverture, de la collecte des eaux pluviales, des cheminées, la solidité des planchers, l'ancienneté des réseaux intérieurs et de leurs raccordements au domaine public, le niveau de l'égoût, les contraintes de voisinage (servitude de passage, droit de vue...)

Le simple ravalement est soumis à déclaration de travaux. Toute création ou modification de baie, tout changement de forme ou de matériau de la couverture, toute modification de la surface des planchers ou de leur destination nécessite un permis de construire.

En zone sismique, le remplacement total des planchers ou la création d'un plancher même partiel en surélévation entraîne l'application de règles sismiques qui sont en pratique peu réalisables sur un bâtiment ancien.

Si vous comptez réaliser les travaux petit à petit, faites tout de même un projet d'ensemble au départ pour éviter de devoir défaire ce que vous aurez refait. Visualisez les tranches de travaux pour conduire rationnellement leur avancement, gérer l'arrivée des matériaux et la sortie des gravats. Surtout si vous habitez sur place pendant la restructuration.