

Densifier la ville...



UNE RÉPONSE de Samuel Mamet

Texte : Jeanne Roy – Photos : Samuel Mamet

L'étalement urbain est bien souvent la conséquence du manque de foncier disponible en ville. Cela se traduit par des déplacements (donc des pollutions), des frais de réseaux, la réduction de l'espace agricole etc. Pourtant des solutions existent, surélévations, extensions et, pourquoi pas division des terrains. Des opérations qui permettent de financer une partie du bien tout en améliorant son quotidien !





Un travail architectural complexe mais qui a permis d'optimiser l'orientation sud malgré les contraintes d'urbanisme.

LA MAISON EN CHIFFRE
Type : Maison individuelle
Maître d'ouvrage : privé
Architecte : Samuel Mamet
Lot bois : LCA
Année : 2012
SHAB : 125 m²
50 m² de surfaces annexes
Coût : 215 000 € HT hors honoraire



Des avantages...

Les maîtres d'ouvrage habitaient depuis longtemps une maison d'une centaine d'années, au cœur d'un bourg proche de Nantes. La maison profitait d'un grand jardin, mais se trouvait en bordure de route, plutôt passante. Avec son étage et de petites pièces, elle était devenue inadaptée, une fois les enfants envolés du nid familial, coûteuse à chauffer et pas forcément très confortable. De plus, ce grand jardin demandait de l'entretien, ce qui le temps passant, deviendrait peut-être un jour une contrainte. C'est ainsi que l'idée est venue de vendre la vieille maison avec un jardin de 200 m² environ et de construire une maison neuve en deuxième rideau, sur un terrain de 480 m².

« La solution présente de nombreux avantages, explique Samuel Mamet, l'architecte à qui a été confié le projet, qu'il a nommé « En cœur d'îlot ». La vente de la maison permet de financer une partie du bien, il n'y a pas de terrain à acquérir et surtout, il n'y a pas de changement de vie. Le bourg est toujours à 5 mn à pied, il n'y a pas de déracinement. Quant au confort et aux coûts de chauffage, cela n'a rien à voir ! »



L'apport de lumière naturelle dans la cuisine a été possible grâce à une porte vitrée « style atelier » et des impostes en hauteur.

... mais des contraintes

Toutefois, entre le projet et la faisabilité, il peut y avoir des surprises. Outre le problème d'accès inhérent à la parcelle, l'architecte a du faire face à des règles d'urbanisme très contraignantes. « *Nous aimons les défis, et celui - ci a été de taille! Si nous implantions le projet au cœur de son terrain, cela imposait une construction à étage avec une bande de 6 m de jardin tout autour. L'autre solution, la mitoyenneté côté nord, qui permettait d'ouvrir sur le jardin côté sud, imposait une distance inférieure à 5 m de la voirie.* Nous avons résolu le problème en créant un artifice, un couloir, constitué tout d'abord d'un auvent, d'un garage puis d'un cellier qui nous amène bien à la route, sans pour autant compromettre l'orientation du projet. Mais, le propriétaire souhaitait pouvoir évacuer ses déchets verts sans passer par le garage. Nous avons donc trouvé un compromis en créant un passage semi - couvert le long du garage, qui permet d'accéder au jardin directement, le long de



la clôture du voisin. Un « faux mitoyen côté ouest en quelque sorte. » Enfin, les règles d'urbanisme imposaient un minimum de 30 % de la toiture en tuiles, au grand dam du maître d'ouvrage qui préférait les toits terrasse. Là encore, des astuces architecturales ont permis de trouver des solutions, la tuile n'étant pas visible depuis le jardin! Quelques difficultés liées à la mitoyenneté ont fini par s'aplanir, et le projet a été favorablement accueilli par l'urbanisme.



L'alternance de bardage bois et bac acier permet de souligner les volumes et de casser l'aspect linéaire.



La coursive semi - couverte qui permet d'accéder au jardin sans passer par le garage.



précède

Ossature bois de 2012

« Le choix de l'ossature bois (choix de départ de mes clients) était particulièrement pertinent, sachant la faible épaisseur des murs et sachant la difficulté d'accès au terrain. Le maçon a du trouver des astuces pour le coulage de la dalle, en partant du fond du terrain. » L'entreprise Les Charpentiers de l'Atlantique, s'est chargée de préfabriquer et de poser l'ossature bois. « Nous avons dû louer une grue mobile de 30 m de portée pour poser les murs panneaux sur le terrain!, explique Karine Bouhier, co - dirigeante de l'entreprise. Ce mode de pose nous a obligés à ne pas isoler les panneaux lors de la préfabrication pour en alléger le poids. L'isolation a été posée ensuite par l'entreprise Bonneau qui a géré également le lot étanchéité à l'air avec brio. Depuis, nous nous sommes équipés d'une telle grue, car ce type de chantiers se multiplie! »

Le permis ayant été déposé en 2012, la maison n'a pas été contrainte par la nouvelle réglementation thermique. Malgré cela, une attention particulière a été portée à la qualité de l'enveloppe. Ses murs sont ainsi isolés par 120 mm de laine de verre entre montants, la toiture en pente est isolée par 240 mm de laine de verre et les toitures terrasses par 220 mm de laine de verre et 60 mm de polyuréthane entre le platelage bois et la membrane d'étanchéité. « L'autre difficulté résidait dans la nécessité de se protéger visuellement d'un collectif situé côté nord, ce qui interdisait des ouvertures de ce côté (qui plus est compte tenu de l'implantation en mitoyenneté), et donc rendait aveugle la cuisine, explique Samuel Mamet. L'apport de lumière naturelle dans la cuisine a été résolu par la pose d'une grande porte vitrée esprit « atelier » et par la présence d'impostes en hauteur, plus esthétiques que des fenêtres de toit ». Tous les vitrages sont des 4 - 16 - 4 ou 4 - 20 - 4, argon.



Au final une maison très confortable, économique à chauffer, esthétique et... sans changer de quartier!

Confortable et performant

Même si le test n'était pas obligatoire à l'époque, Samuel Mamet, mesure déjà systématiquement l'étanchéité à l'air de ses constructions (on lui doit la première maison BBC de Loire - Atlantique en 2009). Le test s'est révélé excellent : 0,20 m³/h.m² sous 4 Pa. « *Aujourd'hui, nous aurions sans doute dû apporter une isolation complémentaire dans les murs pour respecter la RT2012, et poser tout de suite le chauffe - eau solaire qui est prévu. Mais pour le reste, nous n'aurions rien changé : la maison bien que peu compacte, est bien orientée et largement vitrée au sud. Elle tire le meilleur parti des apports solaires passifs, tout en étant protégée de la surchauffe par les débords de toit et des volets roulants électriques. Sa consommation en énergie primaire doit être de l'ordre de 70 kWh/m².an pour les 5 usages de la RT.* »

De fait, le confort du plancher chauffant relié à une chaudière gaz est apprécié des propriétaires et plutôt économique. « *Nous dépendons 1200 € de chauffage et d'eau chaude annuellement dans notre ancienne maison, raconte le maître d'ouvrage. La facture est tombée à 650 € aujourd'hui et le*

confort n'a rien à voir : la chaleur est douce, homogène dans toute la maison et nous ne souffrons plus du bruit. » Ils envisagent de poser prochainement le chauffe - eau solaire et éventuellement de construire un brise soleil côté sud, comme le recommande l'architecte. L'investissement représente un montant de 215 000 € HT hors honoraires d'architecte, soit environ 1430 € HT/m² pondérés (surface habitable + moitié des annexes). Un chiffre très raisonnable si l'on considère la qualité des matériaux mis en œuvre. C'est notamment le cas du bardage en mélèze de montagne, dont les profils, réalisés sur mesure, constituent un faux claire - voie. Il alterne avec le bardage bac acier. « *Nous aimons marier les couleurs ou les matériaux pour souligner les volumes, précise l'architecte qui construit exclusivement en bois. De plus, le bac acier est moins coûteux et plus stable que le zinc, car il se déforme moins. L'effet est contemporain tout en restant chaleureux et permet de rompre l'effet linéaire de la construction.* » Le projet a reçu le « *prix du public* » lors du dernier salon Maison Bois d'Angers, une belle reconnaissance pour la qualité de la réalisation !



La terrasse en pin traité permet de profiter du jardin, loin de l'agitation de la rue.

