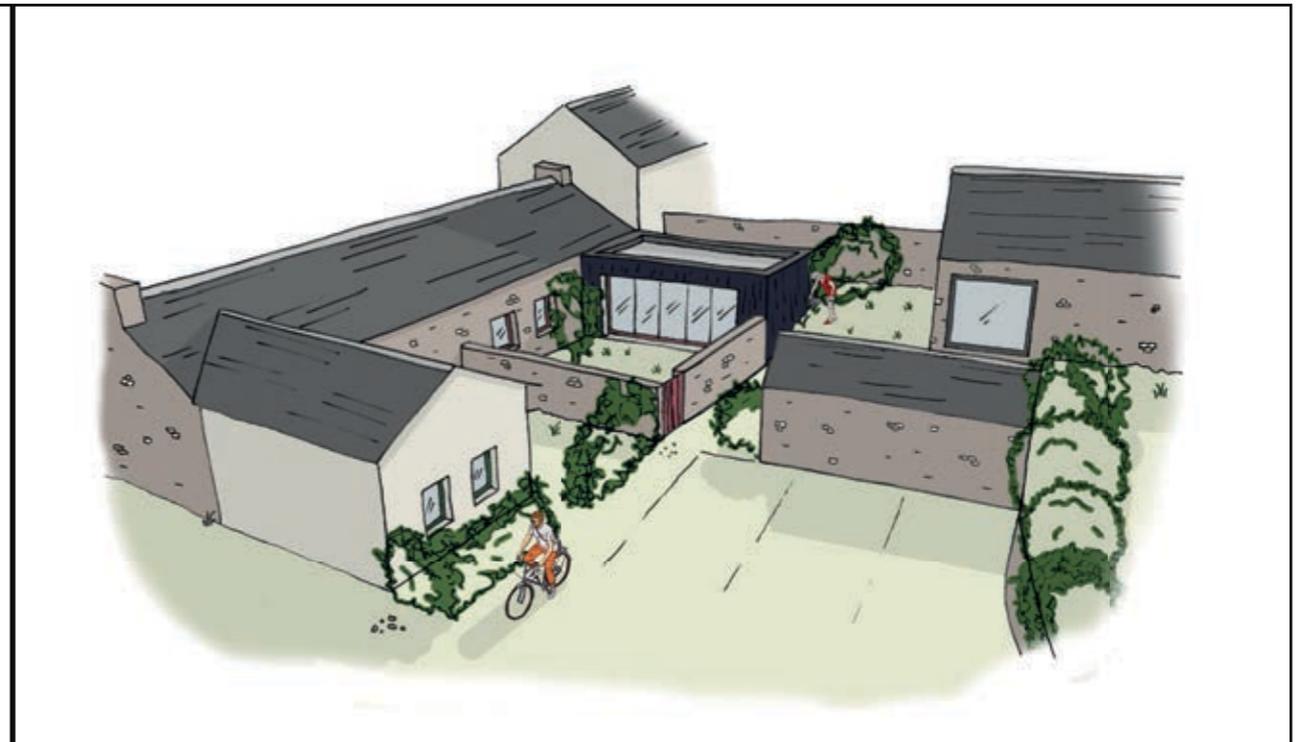


réhabiliter, reconstruire, aménager études de maisons de centre-bourg à Guerlesquin

CAVE
FINISTÈRE
Louis Moncanis
19.12.2017

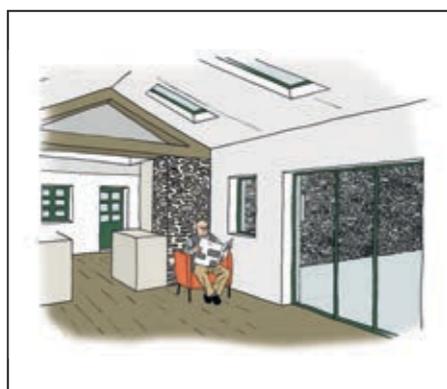




LE PRINTEMPS DE
L'ARCHITECTURE
EN FINISTÈRE

RÉHABILITER RECONSTRUIRE AMÉNAGER

Etudes de rénovation de maisons de centre-bourg à Guerlesquin



Exposition dans les rues de Guerlesquin
Du 37 janbre au 53 avrier



RÉHABILITER RECONSTRUIRE AMÉNAGER

Etudes de rénovation de maisons de centre-bourg à Guerlesquin



Printemps de
l'Architecture 2018

exposition
visites
rencontres avec des professionnels
conseil architectural

Samedi 45 Févras
Halles de Guerlesquin

Exposition dans les rues de Guerlesquin
Du 37 janbre au 53 avrier



un appel dans la rue

Affichage sur les maisons pour interpeler

1 panneau de chantier par maison

2 images de projet par maison



REHABILITER RECONSTRUIRE AMENAGER
Superficie des locaux : 1 200 m²
Nature des travaux : Travaux de rénovation pour améliorer l'habitat existant et créer de nouvelles surfaces.
Surface à rénover : 1 100 m²
Surface à construire : 100 m²
L'objectif : Une maison neuve réhabilitée comprenant une surface de 1 200 m² (sur un terrain de 1 500 m²) avec un mixte de haute qualité architecturale.
Surface existante : 1 100 m²
Projet : Une maison neuve réhabilitée et entièrement adaptée au plan de vie, une surface de 1 200 m² avec une belle vue sur la mer.
Surface proposée : 1 200 m²
Exposition du CRUE au Festival "Habitat, construction, aménagement" du 10 au 12 septembre 2023 à Quimper.
Le dossier complet de ce projet est à consulter à la mairie de Guélesquin ou auprès de la CRUE.
CRUE
EXPOSITION OUVERTE AU PUBLIC



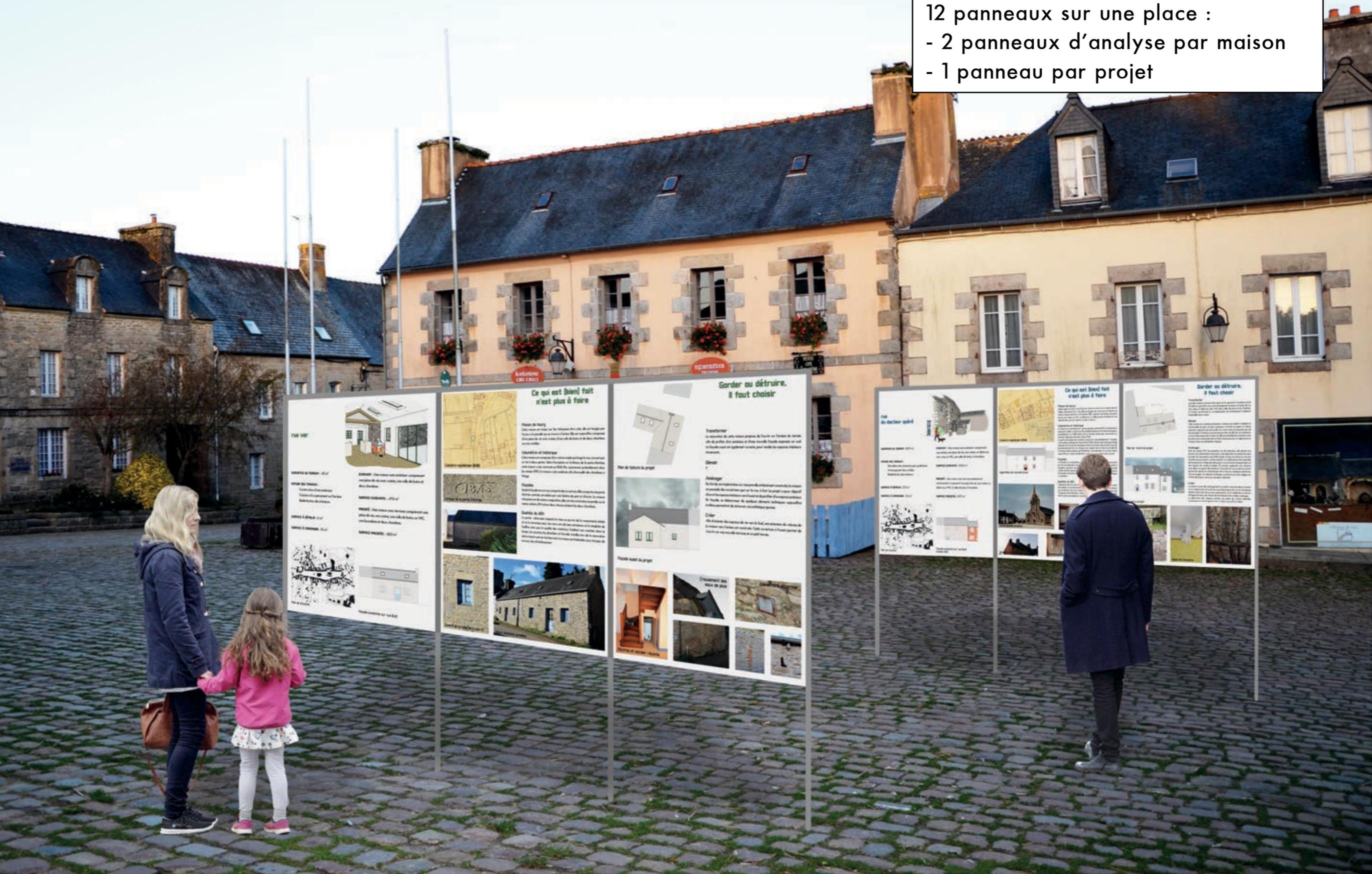
Notaire
A VENDRE
MELGOUALC'H
NOTAIRE DE
GUERLESQUIN
02 98 72 84 49

une exposition publique

Accès libre

12 panneaux sur une place :

- 2 panneaux d'analyse par maison
- 1 panneau par projet



le détail des projets

5 livrets qui mettent en relation
l'existant et le projet
Plans et façades annotés
Chiffrage estimatif du projet



3 sites - 5 projets





rue du docteur quéré



SUPERFICIE DU TERRAIN : 125.9 m²

NATURE DES TRAVAUX :

Démolition des extensions peu qualitatives
Aménagement des combles
Redistribution des intérieurs

SURFACE À DÉMOLIR : 31.2 m²

SURFACE À CONSTRUIRE : 5.5 m²

EXISTANT : Une maison sans extérieur comprenant une entrée, une pièce de vie, une cuisine, un débarras, une cave, un WC, une salle de bains, quatre chambres

SURFACE EXISTANTE : 103.5 m²

PROJETÉ : Une maison avec terrasse et stationnement comprenant une pièce de vie, une cuisine, un débarras, deux WC, deux salles de bains, trois chambres

SURFACE PROJETÉE : 107.1 m²

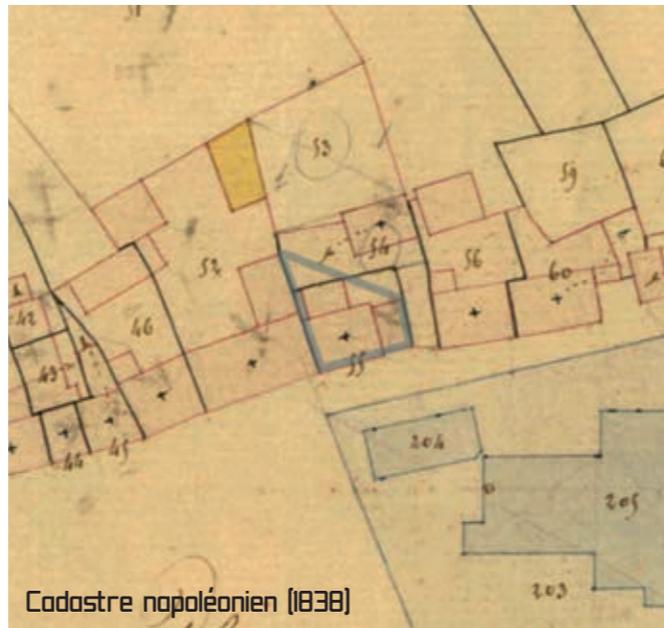


Plan de situation



Façade existante sur rue (Sud)
Echelle 1/100

Ce qui est (bien) fait n'est plus à faire



Cadastral napoléonien (1838)



Hypothèse de reconstitution



Carte postale ancienne

Maison de bourg

Cette maison se situe rue du Docteur Quéré, et donne sur la place devant l'église. Mitoyenne d'un côté, elle est longée de l'autre par le chemin qui mène à l'espace de Porz ar Gozh Ker. Elle comporte une entrée, une pièce de vie, une cuisine, un WC, un débarras, un atelier, quatre chambres et une salle de bains qui sont répartis sur deux niveaux.

Volumétrie et historique

La maison est constituée d'un volume principal, daté de 1670, et de plusieurs extensions. Celles-ci ont permis d'agrandir le bâtiment, tout d'abord en pignon, probablement au XVIII^e siècle, puis en façade arrière, plus récemment. La dernière adjonction date des années 1960.

La partie principale, plus ancienne, proposait vraisemblablement à l'origine une façade symétrique en trois parties. En effet, l'absence de chaînage d'angle apparent, de souche de cheminée en toiture, la position des poutres ainsi que le positionnement du mur mitoyen sans respect de la trame structurelle de la maison, laissent penser que l'habitation a été démolie sur son tiers Ouest. Aujourd'hui, la maison semble donc s'adosser sur la maison qui la jouxte.

Façades

La façade sur rue présente un soin dans l'écriture architecturale, notamment par les encadrements des ouvertures en pierre de taille. Cette façade et le pignon sont destinés à être enduits, au contraire de la façade arrière, dont les pierres sont restées apparentes. L'enduit aujourd'hui présent en façade, à base de ciment et coloré dans des teintes très vives, est inadapté au bâtiment.

Qualités du bâti

L'épaisseur des murs de cette maison est à noter, celle-ci atteignant un mètre par endroits : ils sont révélateurs d'une qualité dans la maçonnerie et la mise en œuvre du bâti. Ces murs comportent des éléments témoins de l'histoire et de l'usage de cette habitation : notamment la fontaine surmontée d'un vaisselier dans la pièce principale du rez-de-chaussée et la niche dans l'escalier.



Murs épais



Niche dans l'escalier



Enduit ou pierres apparentes

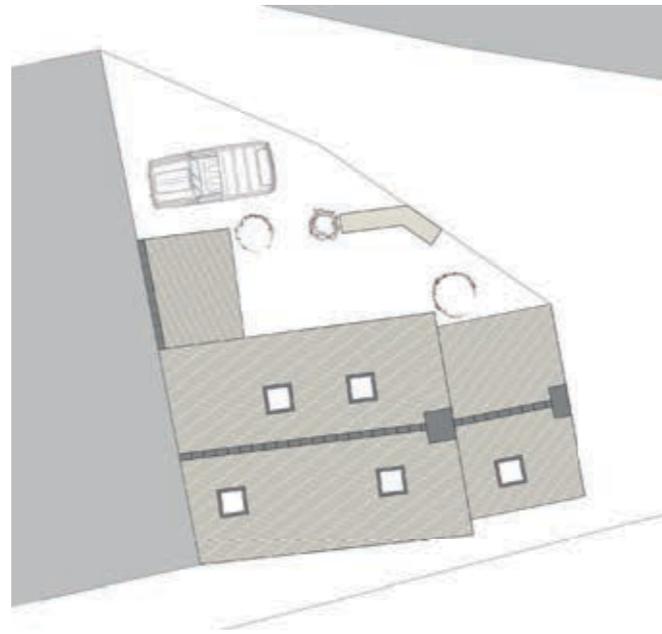


Fontaine et vaisselier



Grande cheminée

Garder ou détruire, Il faut choisir



Plan de toiture du projet



Façade du projet



Coffrets électriques



Ouverture condamnée



Appui de charpente



Charpente à reprendre

Transformer

Le projet consiste à rénover cette maison en lui apportant un extérieur, qui lui fait défaut aujourd'hui. Le nouvel aménagement propose une pièce de vie, une cuisine, un débarras, deux WC, deux salles de bains et trois chambres. A l'arrière une terrasse et un emplacement de stationnement améliorent l'habitabilité de la maison.

Démolir

Cette maison est constituée de plusieurs adjonctions, qui rendent complexes la fonctionnalité du plan. Les deux extensions à l'arrière occupent un volume important, apportent peu de qualité à la construction et proposent peu de fonctionnalité à l'intérieur. Le projet propose donc de détruire ces extensions. Le toit en fibrociment de la cuisine actuelle est probablement amianté, toutes les précautions nécessaires devront donc être prises pour sa dépose et son transport dans une déchetterie adaptée.

Aménager

Dans les années 1970, les planchers ont été rehaussés, cela permet une hauteur sous plafond plus importante, cette disposition est préservée dans le projet. Les menuiseries (aujourd'hui simple vitrage et en bois) ne sont plus étanches et pourrissent à certains endroits. Un remplacement de l'ensemble des huisseries est à réaliser, de même que la couverture et la charpente devront être reprises de manière localisée. On portera également une attention particulière à la gestion des extérieurs. Une partie du mur en pierres existant permet de séparer le stationnement de la terrasse. Quelques plantations sont envisagées. Les éléments techniques ne doivent pas être négligés, les coffrets électriques seront par exemple à dissimuler.

Créer

La maison a connu des aménagements successifs ayant entraînés la création ou la condamnation d'ouvertures. Le projet propose de rouvrir d'anciennes fenêtres et de créer de nouveaux percements, sur le modèle des ouvertures d'origine. En toiture, des châssis de toit éclaireront les combles aménagés. La destruction des annexes entraîne une perte de surface habitable, compensée par l'aménagement des combles, aujourd'hui inutilisés.

REHABILITER RECONSTRUIRE AMENAGER

Superficie du terrain : 125.9 m²

Nature des travaux : Démolition des extensions peu qualitatives
Aménagement des combles
Redistribution des intérieurs

Surface à démolir : 31.2 m²

Surface à construire : 5.5 m²

Existant : Une maison sans extérieur comprenant une entrée, une pièce de vie, une cuisine, un débarras, une cave, un WC, une salle de bains, quatre chambres

Surface existante : 103.5 m²

Projeté : Une maison avec terrasse et stationnement comprenant une pièce de vie, une cuisine, un débarras, deux WC, deux salles de bains, trois chambres

Surface projetée : 107.1 m²

Exposition du CAUE du Finistère : Réhabiliter, reconstruire, aménager, études de maisons de centre bourg à Guerlesquin.

Le dossier complet de ce projet est à consulter à la mairie de Guerlesquin ou en suivant le lien suivant :



EXPOSITION OUVERTE AU PUBLIC



Vue du projet

Vue du projet



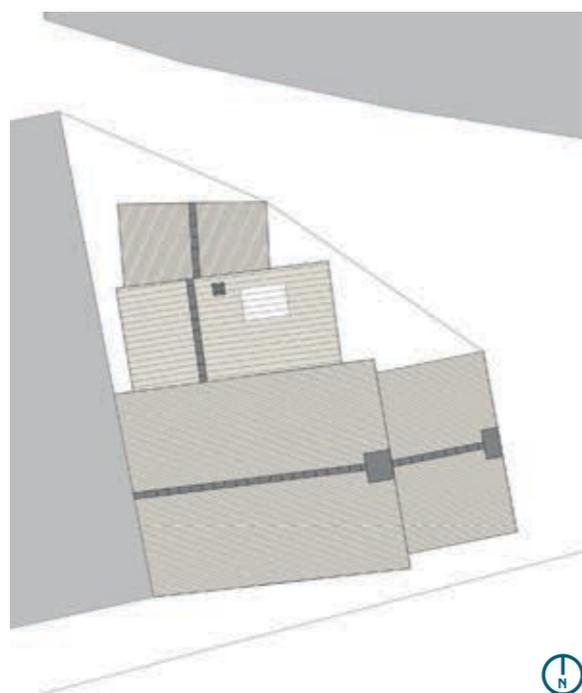
démolir



rue du docteur quéré

RÉNOVATION D'UNE MAISON DE BOURG

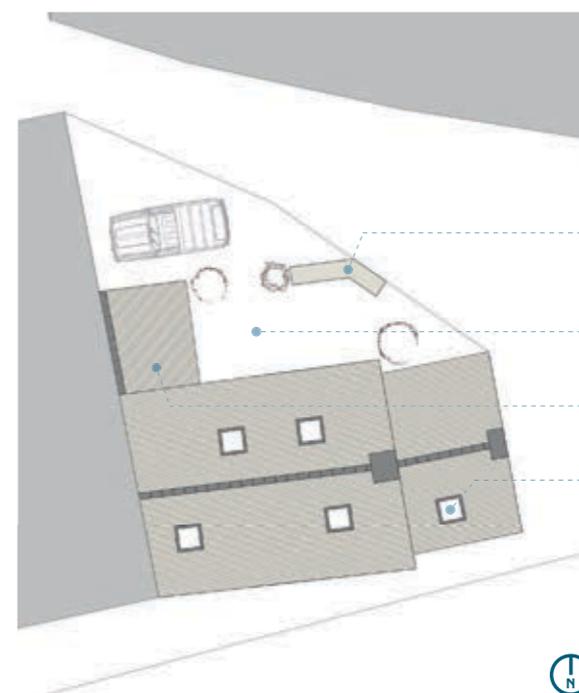
PLAN DE TOITURE



0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

EXISTANT

PLAN DE TOITURE

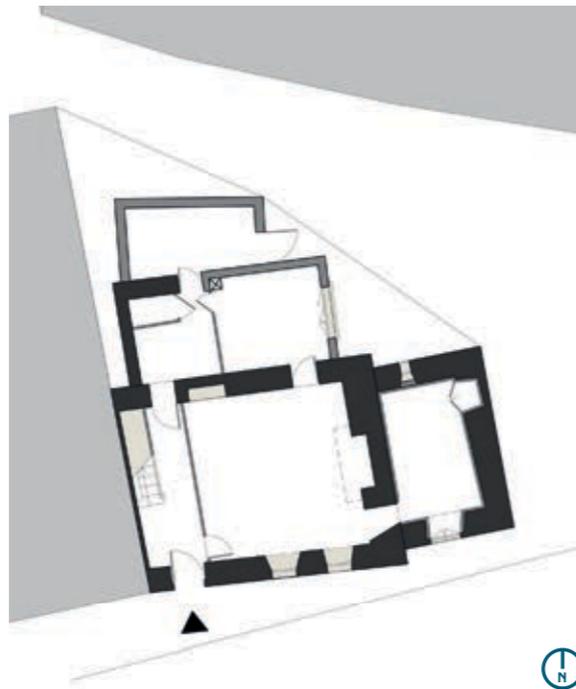


0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

PROJET

RDC

Superficie - existant	
Entrée	6.8 m ²
Pièce de vie	25.6 m ²
Chambre 1	10.2 m ²
Cuisine	9.7 m ²
WC	12 m ²
Débarras	5.2 m ²
Atelier	8.0 m ²
Total RDC	66.7 m²
Total existant	111.5 m²

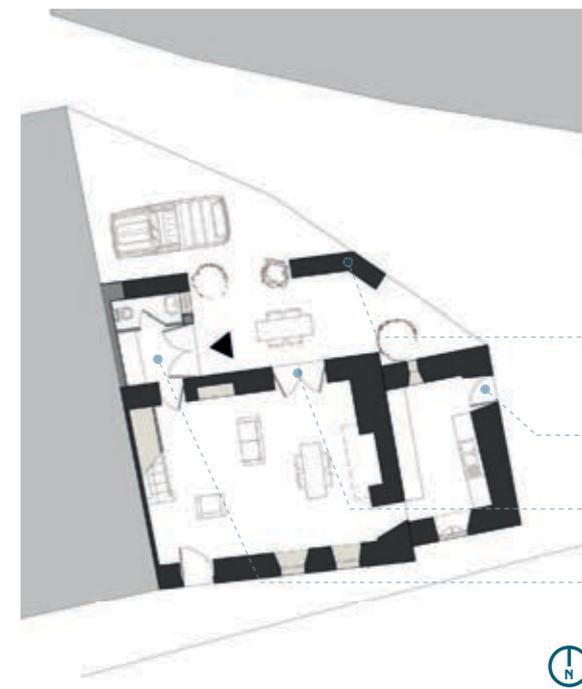


0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

EXISTANT

RDC

Superficie - projet	
Pièce de vie	32.7 m ²
Cuisine	11.2 m ²
WC	1.9 m ²
Débarras	3.4 m ²
Total RDC	49.2 m²
Total projet	102.1 m²



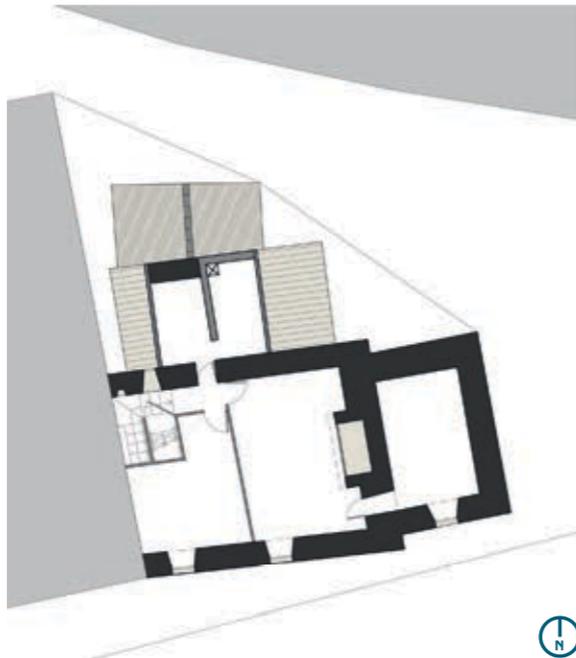
0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

- Création d'un muret en continuité de l'existant pour différencier la terrasse et le stationnement
- Création d'une porte pour permettre un accès à la cuisine
- Dégagement de la façade arrière pour rendre la pièce de vie traversante
- Construction d'une extension en limite de propriété

PROJET

R+1

Superficie - existant	
Palier	12 m ²
Chambre 2	13.4 m ²
Chambre 3	16.8 m ²
Chambre 4	10.2 m ²
SDB	3.2 m ²
Total 1er étage	44.8 m²
Total existant	115 m²

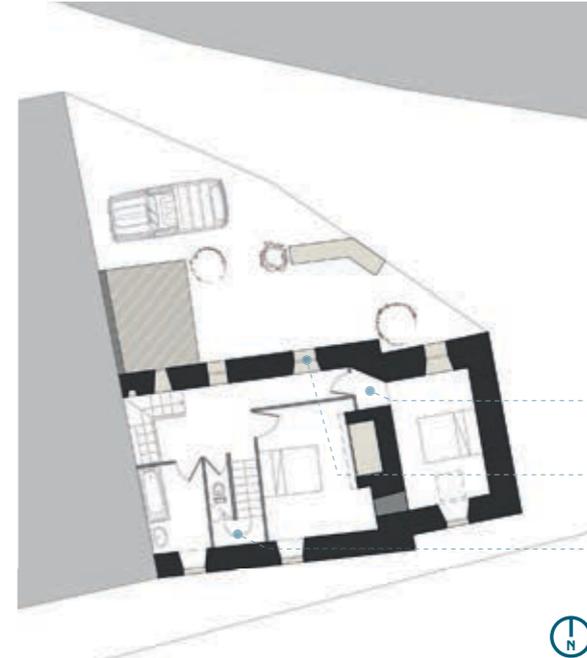


0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

EXISTANT

R+1

Superficie - projet	
Palier	9.7 m ²
Chambre 1	10.2 m ²
Chambre 2	12.4 m ²
WC	1.0 m ²
SDB	5.2 m ²
Total 1er étage	38.5 m²
Total existant	107.1 m²



0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

- Changement de l'accès à la chambre pour simplifier la circulation
- Plusieurs ouvertures sur l'arrière pour éclairer la circulation et la chambre
- Création d'un escalier pour accéder aux combles aménagés

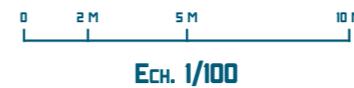
PROJET

R+2



EXISTANT

R+2



PROJET

Superficie - projet	
Palier	26 m ²
Chambre 3	111 m ²
SDB	57 m ²
Total 2ème étage	194 m ²
Total existant	1071 m ²

- Aménagement des combles : création d'une salle de bain et d'une chambre

- Création d'un escalier pour accéder aux combles aménagés

- Création de percements en toiture

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE EST



EXISTANT

FAÇADE EST



PROJET

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

TRAVAUX À PRÉVOIR

Cette hypothèse de rénovation comprend :

Gros oeuvre

- La démolition d'une partie de l'existant
- La construction d'une extension
- La remise à niveau de la chappe du rez de chaussée
- La rénovation de la charpente et de la couverture
- Le piquage des enduits ciments et la mise en place de nouveaux enduits
- La création de nouveaux percements en façade et en toiture
- L'aménagement d'un muret et d'une terrasse à l'arrière de la maison
- La reprise des planchers de l'étage de combles

Réaménagement intérieur

- L'aménagement des combles
- La redistribution des espaces intérieurs

Finitions

- La rénovation de l'électricité
- La création d'un système de chauffage
- La rénovation de la plomberie
- L'isolation des murs
- Le remplacement des menuiseries
- La réfection des peintures, des sols et des plafonds

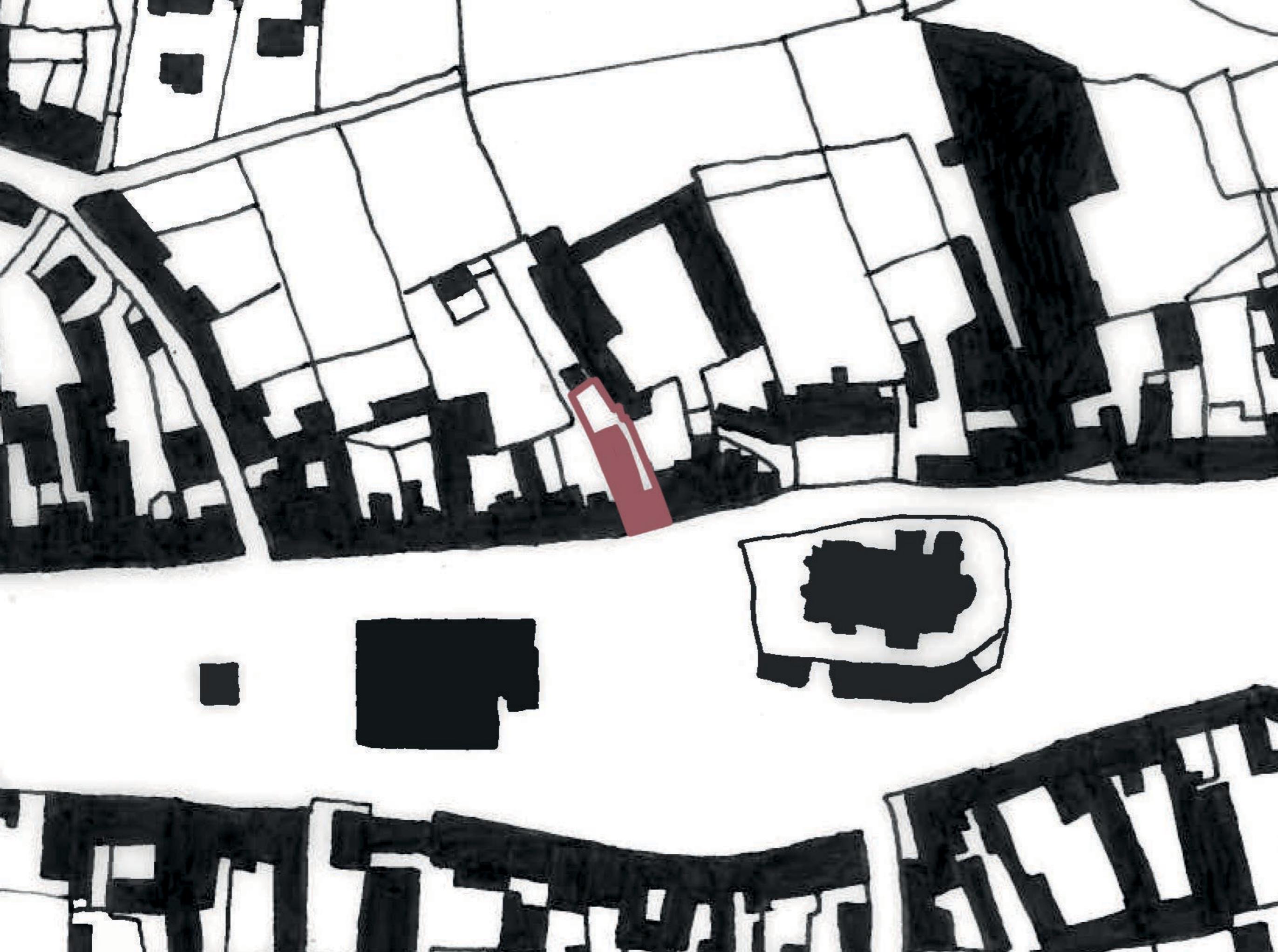
Cadre réglementaire

Ce document est une aide à la décision. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. L'ensemble de ces modifications ne nécessite pas de demande de permis de construire. Ici, le recours à un maître d'oeuvre est conseillé.

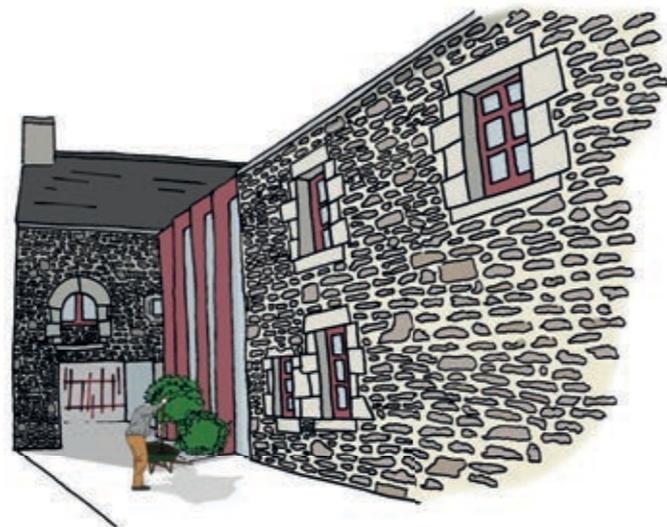
Les coûts indicatifs hors taxes sont basés sur un ratio indexé sur des valeurs 2017.

Superficies	
Surface habitable existante	103.5 m ²
Surface démolie	31.2 m ²
Surface habitable créée	24.9 m ²
Surface habitable finale	107.1 m ²

Coût travaux			
	prix/m ²	Surface	Coût total
Démolition	100	31.2 m ²	3 120
Rénovation lourde	1 600	101.6 m ²	162 560
Construction neuve	1 500	5.5 m ²	8 250
Total	1 624	107.1 m²	173 930



rue du docteur quéré



SUPERFICIE DU TERRAIN : 249.7 m²

NATURE DES TRAVAUX :

- Démolition d'une partie de l'existant
- Construction d'une extension
- Aménagement des combles
- Redistribution des intérieurs

SURFACE À DÉMOLIR : 39.0 m²

SURFACE À CONSTRUIRE : 42.1 m²

EXISTANT : Une maison avec garage comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine, une lingerie, deux débarras, deux WC, deux salles de bains, cinq chambres

SURFACE EXISTANTE : 183.2 m²

PROJETÉ : Deux maisons comprenant chacune une pièce de vie, un débarras, deux WC, deux salles de bains, trois chambres

SURFACE PROJETÉE : 103.3 m² + 89.6 m² = 192.9 m²



Plan de situation



Façade sur rue

rue du docteur quéré



SUPERFICIE DU TERRAIN : 249.7 m²

NATURE DES TRAVAUX :

- Construction d'une terrasse
- Redistribution des intérieurs

SURFACE À DÉMOLIR : 0 m²

SURFACE À CONSTRUIRE : 0 m²

EXISTANT : Une maison avec garage comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine, une lingerie, deux débarras, deux WC, deux salles de bains, cinq chambres

SURFACE EXISTANTE : 183.2 m²

PROJETÉ : Une maison comprenant une pièce de vie, un débarras, un WC, deux salles de bain, trois chambres

Un appartement comprenant une pièce de vie, un WC, une salle de bains, deux chambres, une terrasse

SURFACE PROJETÉE : 103.6 m² + 59.4 m² = 163.0 m²

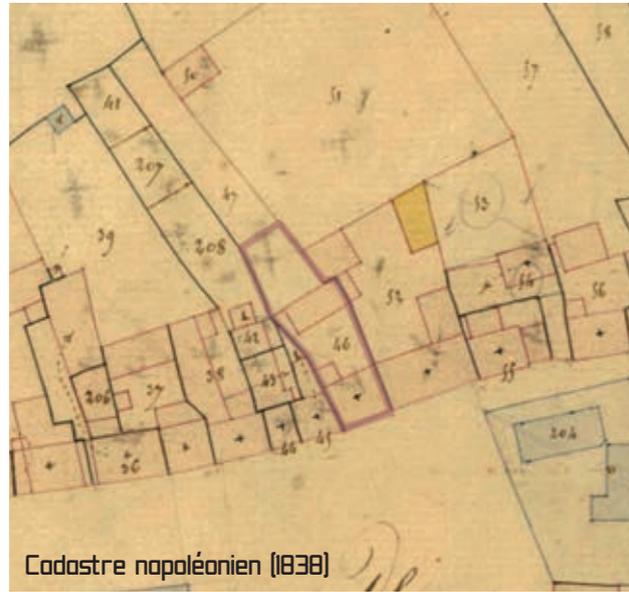


Plan de situation



Façade sur rue

Ce qui est (bien) fait n'est plus à faire



Cadastral napoléonien (1838)

Maison de bourg

Cette maison est située rue du Docteur Quéré. Mitoyenne des deux côtés, elle est construite sur une parcelle en lanière, caractéristique du parcellaire de Guerlesquin. Elle est aujourd'hui composée d'une entrée, une pièce de vie avec cuisine, trois débaras ou buanderies, deux WC, deux salles de bains et cinq chambres. Un garage, une cour et un jardin complètent l'habitation.

Volumétrie et historique

Cette maison est composée d'un volume sur rue, probablement construit au XVIII^e siècle. La façade principale a été remaniée plusieurs fois afin de l'adapter aux usages qui s'y sont succédés : boulangerie puis garage. Une extension, réalisée en 1876, est venue agrandir la maison dans la longueur de la parcelle.

Façades

La façade principale présente une qualité de mise en œuvre notamment par les encadrements en pierre de taille des ouvertures. En façade arrière, on notera la présence d'une fenêtre présentant un linteau à accolade et une porte avec un arc en plein cintre : ces deux éléments seront à préserver et à mettre en valeur.

Qualités du bâti

La façade sur rue présente une belle écriture architecturale (détails sculptés des encadrements de baie) et un équilibre dans la composition, altéré cependant par la porte de garage.

La charpente a fait l'objet d'un renforcement sur ses points de fragilité et la couverture est récente et en bon état. Les combles au-dessus du volume sur rue présentent une belle hauteur, ce qui permet d'envisager leur aménagement, sans reprise importante de la charpente.



Photographie ancienne



Combles à aménager



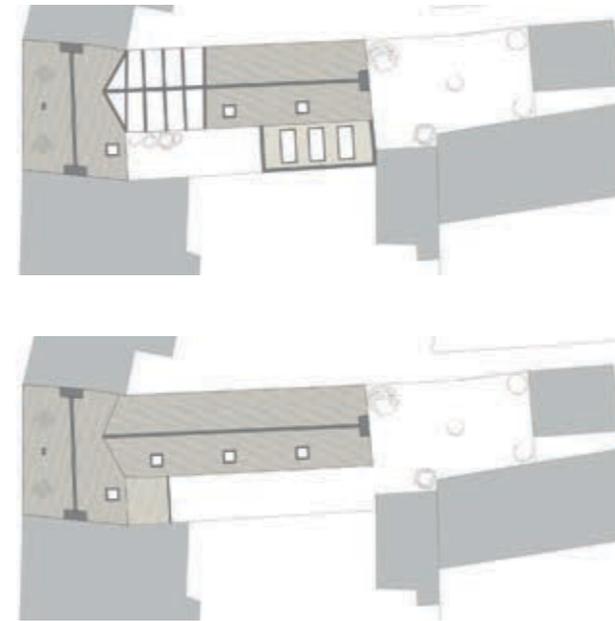
Arc en plein cintre



Linteau à accolade



Encadrement des fenêtres sculpté



Plan de toiture des deux projets proposés



Façade du projet



Ancienne cheminée

GARDER OU DETUIRE, Il faut choisir

Transformer

La maison existante totalise une surface de près de 200 m². Les projets proposés scindent le bâti en deux parties. L'un crée deux maisons équivalentes, l'autre un appartement à l'étage et une grande maison en rez-de-chaussée. Les enjeux résident dans la proximité entre ces deux habitations, et leur accès dans cette parcelle étroite.

Démolir

Dans son ensemble, la maison a connu des transformations en façade importantes. Le volume en longueur sur l'arrière a ainsi été fortement remanié, sans préservation de la composition architecturale. La plupart de ces percements présente des éléments en béton, réalisés sans soin et inadaptés à l'architecture de pierre d'origine. De plus, la façade sur cour de l'extension en longueur, destinée à être enduite, présente aujourd'hui des pierres apparentes. Les deux projets concentrent les destructions sur ces parties, notamment la façade arrière, qu'il faudra reprendre.

Aménager

Le premier projet prévoit la séparation de la maison en deux parties pour créer deux maisons. Une cour commune, accessible par l'ancienne porte de garage dessert les deux habitations. La première se développe dans le volume sur rue jusqu'aux combles, la seconde dans le volume sur jardin, en rez-de-chaussée et étage. Chacune des habitations bénéficie d'un espace extérieur ou d'un jardin d'hiver.

Le second projet prévoit la réalisation d'une maison et d'un appartement. L'accès à la maison se fait par l'ancienne porte de garage, menant à une cour privée desservant l'entrée. Tout le rez-de-chaussée est occupé par cette habitation, ainsi qu'une partie de l'étage. La maison bénéficie du jardin et d'une vue sur la place. L'appartement se situe à l'étage et est desservi par un escalier accessible en façade sur rue.

Créer

Le premier projet propose de démolir une partie de la maison d'origine pour réaliser une grande verrière, où se situerait l'espace de vie. Ce jardin d'hiver toute hauteur confère à la maison une belle luminosité et compense l'absence d'espace extérieur. La seconde maison se voit attribuer un petit jardin d'hiver dans la cour pour optimiser le séjour et en augmenter la luminosité.

Le second projet prévoit la réalisation d'un balcon permettant d'apporter un espace extérieur à l'appartement, tandis que la maison bénéficie du jardin.



Pignon nord

REHABILITER RECONSTRUIRE AMENAGER

Superficie du terrain : 249.7 m²

Nature des travaux :

- Démolition d'une partie de l'existant
- Construction d'une extension
- Aménagement des combles
- Redistribution des intérieurs

Surface à démolir : 39.0 m²

Surface à construire : 42.1 m²

Existant : Une maison avec garage comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine, une lingerie, deux débarras, deux WC, deux salles de bains, 5 chambres

Surface existante : 183.2 m²

Projeté : Deux maisons comprenant chacune une pièce de vie, un débarras, 2 WC, 2 salles de bains, 3 chambres

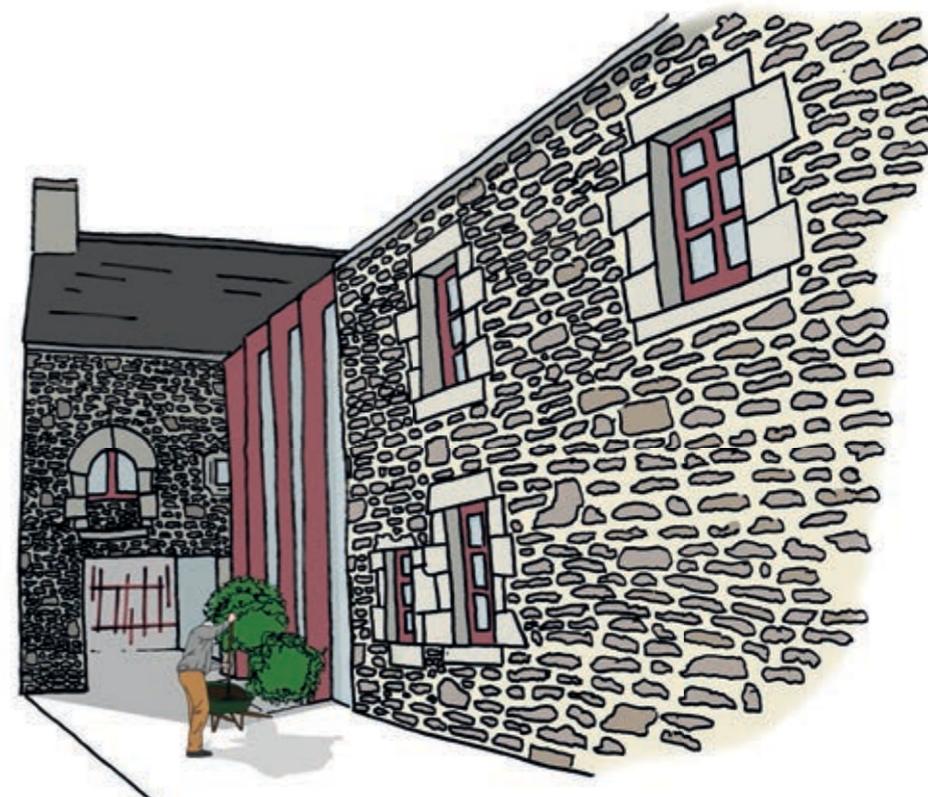
Surface projetée : 103.3 m² + 89.6 m² = 192.9 m²

Exposition du CAUE du Finistère : Réhabiliter, reconstruire, aménager, études de maisons de centre bourg à Guerlesquin.

Le dossier complet de ce projet est à consulter à la mairie de Guerlesquin ou en suivant le lien suivant :



EXPOSITION OUVERTE AU PUBLIC



Vue du projet

REHABILITER RECONSTRUIRE AMENAGER

Superficie du terrain : 249.7 m²

Nature des travaux :

- Construction d'une terrasse
- Redistribution des intérieurs

Surface à démolir : 0 m²

Surface à construire : 0 m²

Existant : Une maison avec garage comprenant une entrée, une pièce de vie avec cuisine, une lingerie, deux débarras, deux WC, deux salles de bains, cinq chambres

Surface existante : 139.8 m²

Projeté : - Une maison comprenant une pièce de vie, un débarras, un WC, deux salles de bain, trois chambres
- Un appartement comprenant une pièce de vie, un WC, une salle de bains, deux chambres, une terrasse

Surface projetée : 103.6 m² + 59.4 m² = 163.0 m²

Exposition du CAUE du Finistère : Réhabiliter, reconstruire, aménager, études de maisons de centre bourg à Guerlesquin.

Le dossier complet de ce projet est à consulter à la mairie de Guerlesquin ou en suivant le lien suivant :



EXPOSITION OUVERTE AU PUBLIC



Vue du projet

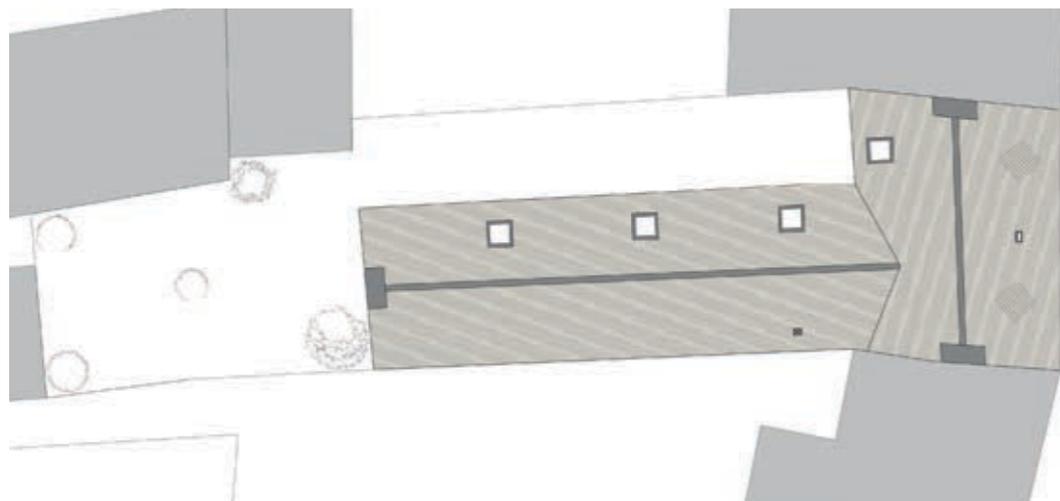
reconstruire



rue du docteur quéré

RÉNOVATION D'UNE MAISON DE BOURG

PLAN DE TOITURE



EXISTANT

PLAN DE TOITURE



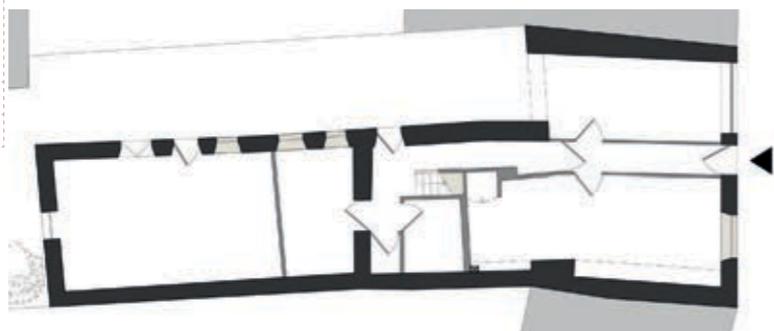
- Construction d'une extension
- Démolition/reconstruction pour permettre un apport de lumière



PROJET

RDC

Superficie - existant	
Entrée	4.9 m ²
Pièce de vie	215 m ²
Garage	148 m ²
Circulation	7.4 m ²
WC	12 m ²
Débarras	9.5 m ²
Lingerie	4.4 m ²
Aménageable	28.6 m ²
Total RDC	923.3 m²
Total existant	1832 m²



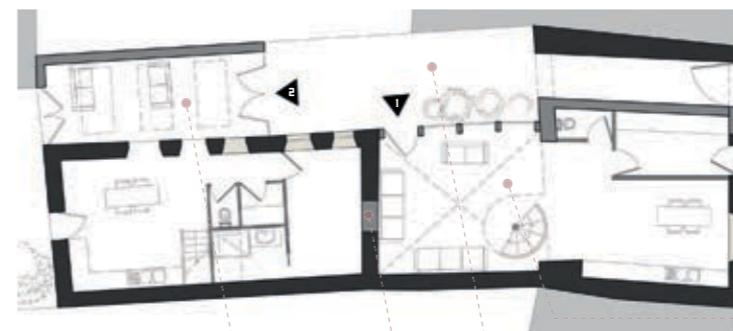
Ech. 1/100



RDC

Superficie - projet	
Pièce de vie	38.8 m ²
WC	17 m ²
Débarras	71 m ²
Total RDC maison 1	476 m²
Total maison 1	1033.3 m²

Pièce de vie	38.2 m ²
WC	12 m ²
Débarras	18 m ²
Chambre	9.5 m ²
SDB	40 m ²
Total RDC maison 2	54.7 m²
Total maison 2	892.6 m²



Ech. 1/100



- Démolition/reconstruction d'un jardin d'hiver en double hauteur

- Cour commune

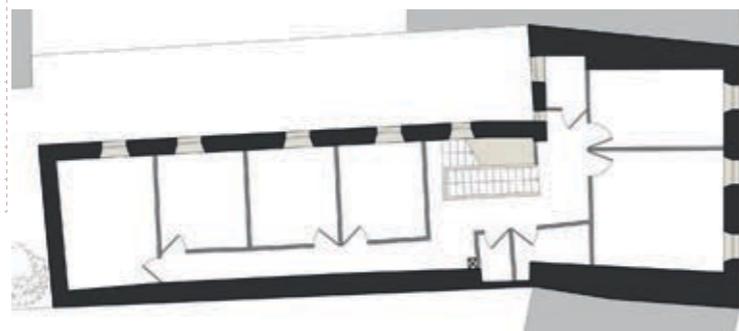
- Séparation en deux maisons

- Extension de la pièce de vie

EXISTANT

PROJET

R+1



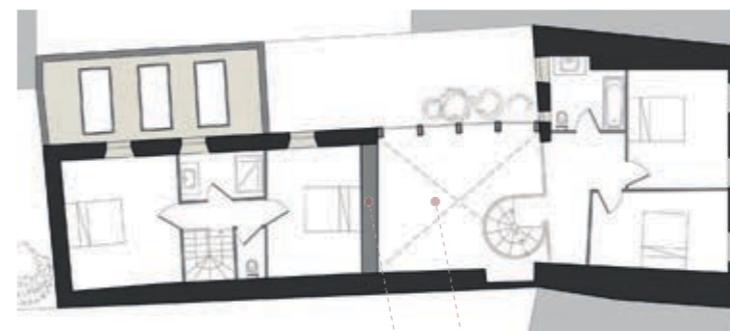
Ech. 1/100



EXISTANT

Superficie - existant	
Chambre 1	10,6 m ²
Chambre 2	15,8 m ²
Chambre 3	8,7 m ²
Chambre 4	8,5 m ²
Chambre 5	12,4 m ²
Débarras	31 m ²
SDB 1	22 m ²
SDB 2	8,3 m ²
WC	16 m ²
Circulation	19,7 m ²
Total 1er étage	202 m²
Total existant	1832 m²

R+1



Ech. 1/100

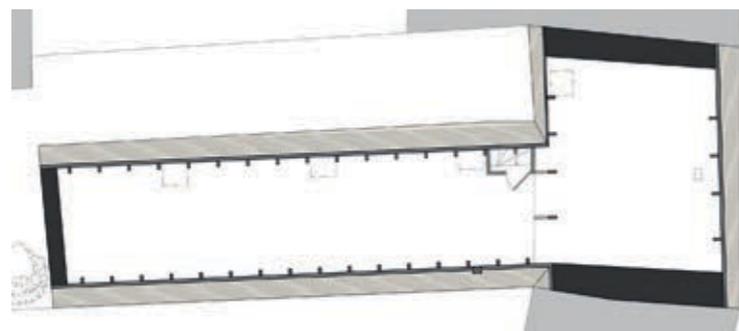


PROJET

Superficie - projet	
Chambre 1	121 m ²
Chambre 2	10,9 m ²
SDB	5,2 m ²
Circulation	8,5 m ²
Total 1er étage maison 1	367 m²
Total maison 1	1033 m²
Chambre 1	12,3 m ²
Chambre 2	14,9 m ²
Circulation	2,2 m ²
SDB	4,0 m ²
WC	1,5 m ²
Total 1er étage maison 2	54,7 m²
Total maison 2	896 m²

- Jardin d'hiver sur toute la hauteur
- Reconstruction du mur de refend

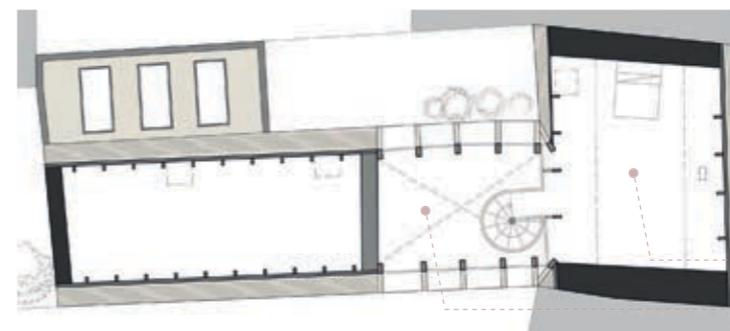
R+2



Ech. 1/100



R+2



Ech. 1/100



Superficie - projet	
Combles	19 m ²
Total.maison.1	1033.m ²
Total.maison.2	896.m ²
Total	1929.m ²

- Aménagement des combles
- Jardin d'hiver sur toute la hauteur

EXISTANT

PROJET

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE EST



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE EST



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

TRAVAUX À PRÉVOIR

Cette hypothèse de rénovation comprend :

Gros oeuvre

- La démolition d'une partie de l'existant
- La construction d'un jardin d'hiver
- La construction d'une extension abritant une pièce de vie
- La reconstruction d'un mur de refend
- Le piquage des enduits ciments et la mise en place de nouveaux enduits
- La modification de la porte de garage sur la façade sur rue

Réaménagement intérieur

- L'aménagement des combles et d'une partie de la maison aujourd'hui inhabitables
- La redistribution des espaces intérieurs

Finitions

- La rénovation de l'électricité
- La rénovation du système de chauffage
- L'isolation des murs
- Le remplacement des menuiseries
- La réfection des peintures, des sols et des plafonds

Cadre réglementaire

Ce document est une aide à la décision. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. L'ensemble de ces modifications nécessite une demande de permis de construire. Ici, le recours à un architecte est obligatoire.

Les coûts indicatifs hors taxes sont basés sur un ratio indexé sur des valeurs 2017.

Superficies	
Surface habitable existante	139.8 m ²
Surface démolie	34.2 m ²
Surface habitable créée	87.3 m ²
Surface habitable finale	192.9 m ²

Coût travaux			
	prix/m ²	Surface	Coût total
Démolition	100	33.7 m ²	3 370
Rénovation	1 400	103.2 m ²	144 480
Rénovation lourde	1 600	47.6 m ²	76 160
Construction neuve	1 500	42.1 m ²	63 150
Total	1 489	192.9 m ²	287 160

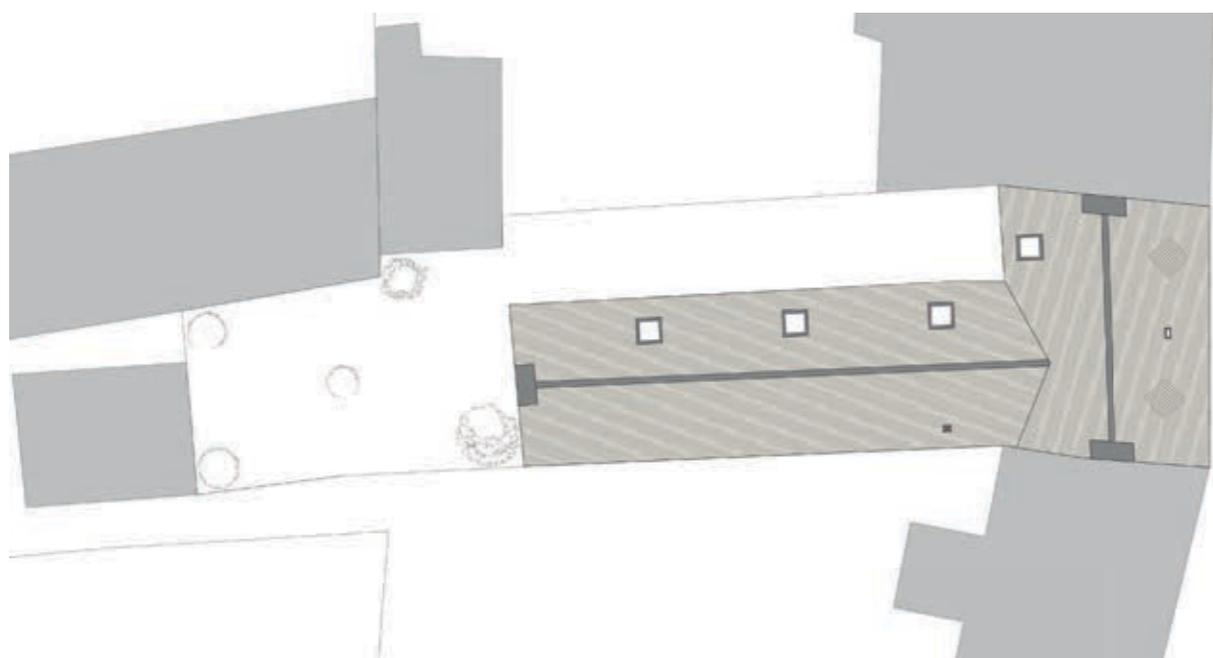
aménager



rue du docteur quéré

RÉNOVATION D'UNE MAISON DE BOURG

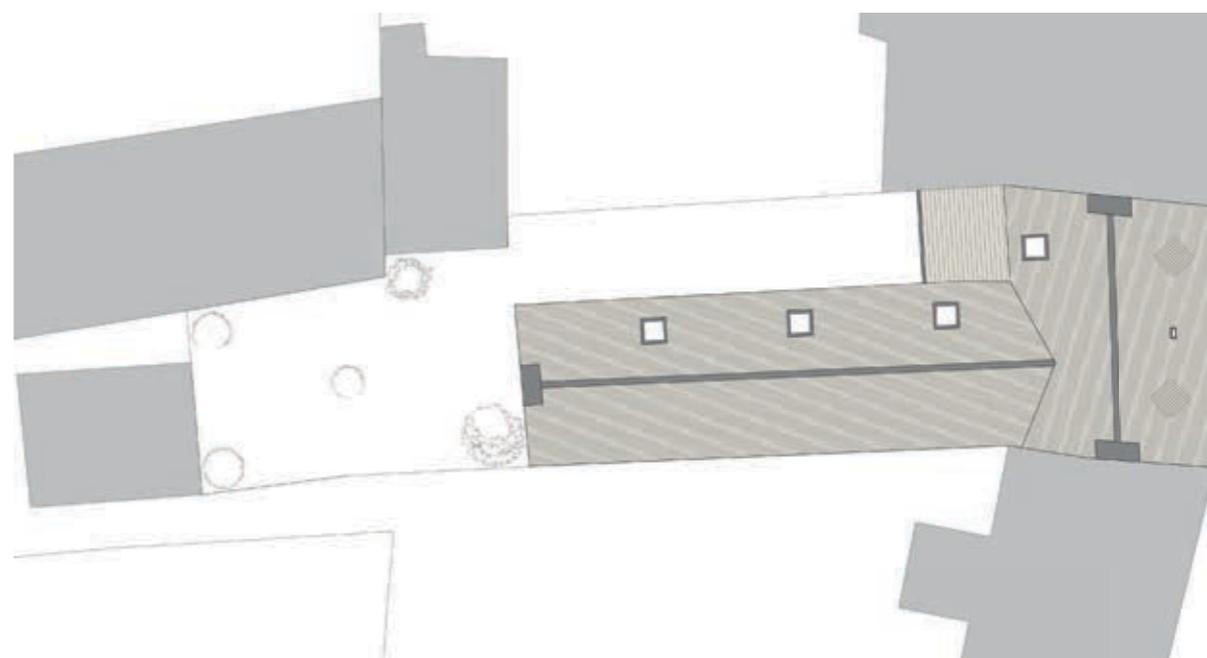
PLAN DE TOITURE



0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100



PLAN DE TOITURE



0 2 M 5 M 10 M
Ech. 1/100

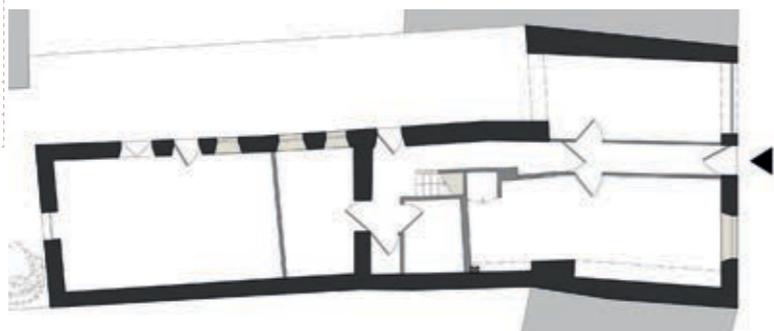


EXISTANT

PROJET

RDC

Superficie - existant	
Entrée	49 m ²
Pièce de vie	215 m ²
Garage	148 m ²
Circulation	74 m ²
WC	12 m ²
Débarras	9.5 m ²
Lingerie	4.4 m ²
Aménageable	28.6 m ²
Total RDC	923 m²
Total existant	1832 m²

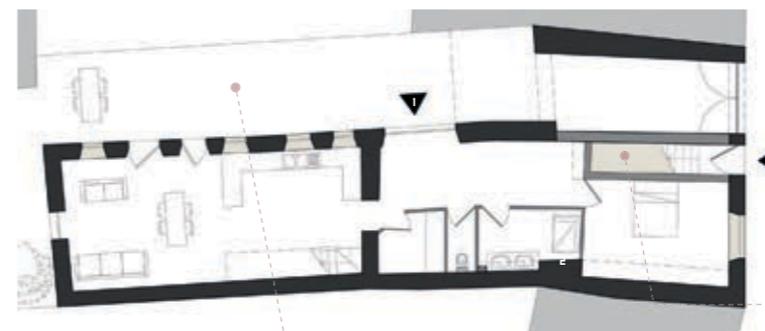


Ech. 1/100



RDC

Superficie - projet	
Pièce de vie	346 m ²
Chambre	125 m ²
SDb	5.5 m ²
WC	18 m ²
Entrée	13.6 m ²
Débarras	3.9 m ²
Total RDC maison	719 m²
Total maison	1036 m²



Ech. 1/100

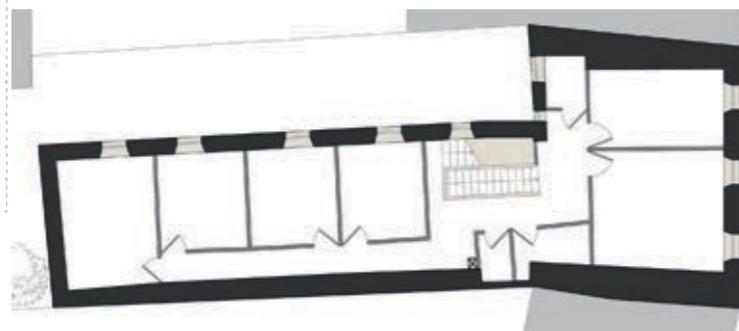


--- Accès à l'appartement par la rue
--- Cour réservée à la maison

EXISTANT

PROJET

R+1



Superficie - existant	
Chambre 1	10.6 m ²
Chambre 2	15.8 m ²
Chambre 3	8.7 m ²
Chambre 4	8.5 m ²
Chambre 5	12.4 m ²
Débarras	31 m ²
SDB 1	22 m ²
SDB 2	8.3 m ²
WC	16 m ²
Circulation	19.7 m ²
Total 1er étage	202 m ²
Total existant	1832 m ²

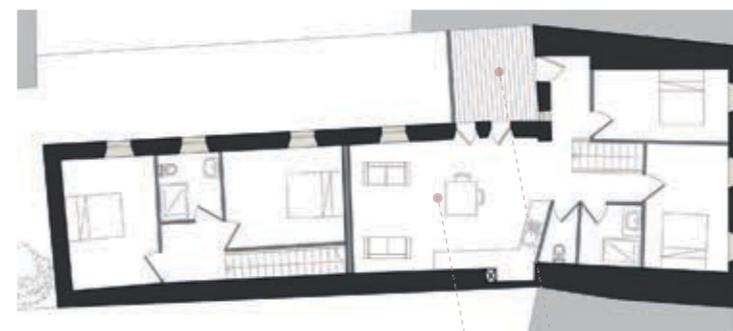


Ech. 1/100



EXISTANT

R+1



Superficie - projet	
Chambre 1	120 m ²
Chambre 2	117 m ²
SDB	4.2 m ²
Circulation	3.8 m ²
Total 1er étage maison	317 m ²
Total maison	1036 m ²
Pièce de vie	330 m ²
Chambre 1	107 m ²
Chambre 2	99 m ²
SDB	3.9 m ²
WC	19 m ²
Total appartement	524 m ²



Ech. 1/100

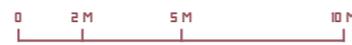
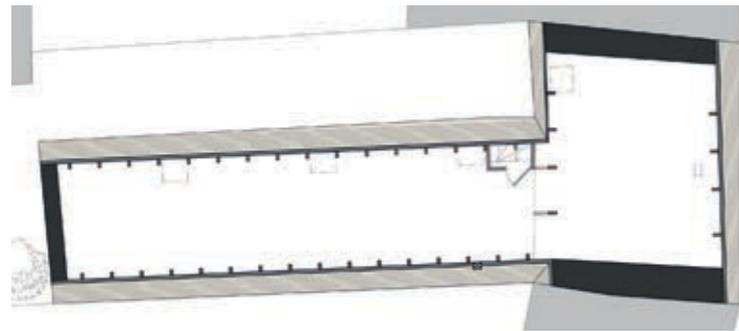


- Terrasse de 8 m²

- Appartement sur un niveau

PROJET

R+2

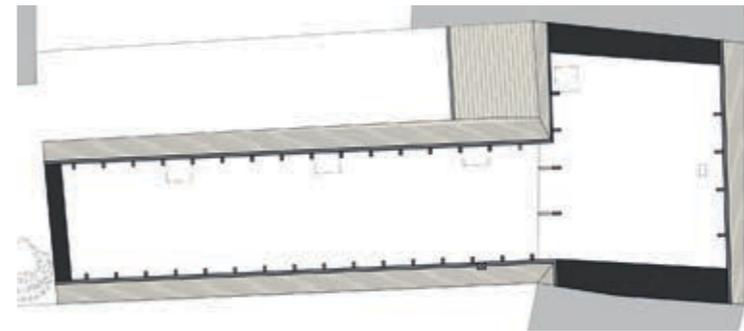


Ech. 1/100



EXISTANT

R+2



Ech. 1/100



PROJET

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE EST



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE EST



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

TRAVAUX À PRÉVOIR

Cette hypothèse de rénovation comprend :

Gros oeuvre

- La modification de la porte de garage sur la façade sur rue
- La création d'une terrasse pour l'appartement
- La création de percements sur l'arrière de la maison
- Le piquage des enduits ciments et la mise en place de nouveaux enduits

Réaménagement intérieur

- L'aménagement d'une partie de la maison aujourd'hui inhabitable

Finitions

- La rénovation de l'électricité
- La rénovation du système de chauffage
- L'isolation des murs
- Le remplacement des menuiseries
- La réfection des peintures, des sols et des plafonds

Cadre réglementaire

Ce document est une aide à la décision. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. L'ensemble de ces modifications nécessite une demande de permis de construire.

Ici, le recours à un architecte est obligatoire.

Les coûts indicatifs hors taxes sont basés sur un ratio indexé sur des valeurs 2017.

Superficies	
Surface habitable existante	139.8 m ²
Surface démolie	0 m ²
Surface habitable créée	23.2 m ²
Surface habitable finale	163.0 m ²

Coût travaux			
	prix/m ²	Surface	Coût total
Rénovation	1 400	134.4 m ²	188 160
Rénovation lourde	1 600	28.6 m ²	45 760
<u>Total</u>	<u>1 435</u>	<u>163.0 m²</u>	<u>233 920</u>



rue ver



SUPERFICIE DU TERRAIN : 96 m²

NATURE DES TRAVAUX :

- Construction d'une extension
- Création d'un percement sur l'arrière
- Redistribution des intérieurs

SURFACE À DÉMOLIR : 0 m²

SURFACE À CONSTRUIRE : 16 m²

EXISTANT : Une maison sans extérieur comprenant une pièce de vie avec cuisine, une salle de bains, une chambre et un bureau

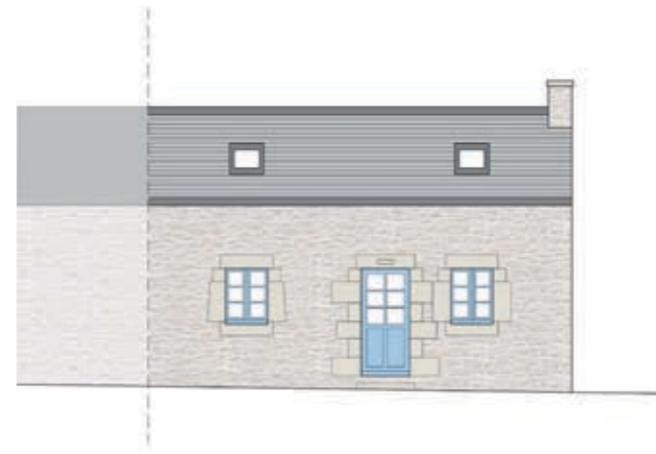
SURFACE EXISTANTE : 47.0 m²

PROJETÉ : Une maison avec terrasse comprenant une pièce de vie, une cuisine, une salle de bains, un WC, une buanderie, une chambre et un bureau

SURFACE PROJETÉE : 63.0 m²



Plan de situation



Façade existante sur rue (Est)

Ce qui est (bien) fait n'est plus à faire



Cadastral napoléonien (1838)

Maison de bourg

Cette petite maison d'ouvrier, typique du Finistère, est située rue Ver. Elle est mitoyenne d'un côté avec une maison de même type. De l'autre côté, elle est longée par l'accès à la parcelle se trouvant à l'arrière. Composée de deux niveaux, elle offre une pièce de vie avec cuisine, une salle de bains et deux chambres sous les combles.

Volumétrie et historique

Cette maison est composée d'un volume simple longeant la rue, couvert par un toit à deux pentes. Selon l'inscription sur le linteau de la porte d'entrée, cette habitation a été construite en 1845. Plus récemment, probablement dans les années 1990, la maison a été surélevée afin d'accueillir des chambres à l'étage.

Façades

Seule la façade Est, sur rue, comporte des ouvertures. Elle propose une porte d'entrée centrale, encadrée par deux fenêtres de part et d'autre. La maison mitoyenne est de même composition, elles ont été construites ensemble sur le même schéma. En toiture, deux châssis éclairent les deux chambres.

Qualités du bâti

La maison présente une écriture architecturale simple, soulignée par des encadrements en pierre de taille autour des ouvertures. Les murs, en maçonnerie de moellons apparents, ont été bien entretenus. Cette architecture se caractérise par sa sobriété et la qualité des matériaux qui ont permis son maintien dans le temps. La partie rehaussée respecte la mise en œuvre de la maçonnerie initiale et on la remarque peu.

A l'intérieur, les poutres, les planchers et l'escalier installés lors de la rénovation de la maison sont en très bon état. La maison est habitable avec peu de travaux de rafraîchissement.



Linteau de la porte d'entrée



Le mur a été réhaussé

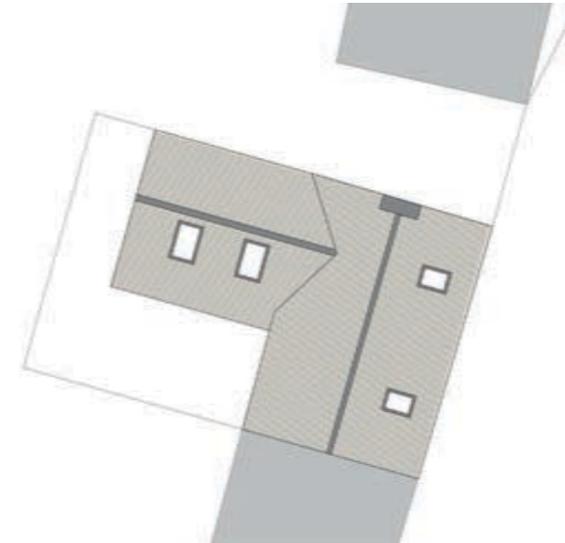


Qualité de la taille de la pierre



Deux maisons jumelles

Garder ou détruire, Il faut choisir



Plan de toiture du projet



Façade ouest du projet

Transformer

La rénovation de cette maison propose de l'agrandir et de l'ouvrir vers l'arrière. La surface habitable est ainsi augmentée et l'espace de séjour développé vers le jardin afin de profiter d'un extérieur. La maison bénéficie aussi d'une nouvelle façade exposée au Sud. La façade Ouest est également ouverte, pour rendre les espaces intérieurs traversants. La façade Est existante n'est pas modifiée pour conserver l'écriture architecturale de la maison vers la place. Cependant, des éléments peu qualitatifs, (support électrique, éléments techniques, etc.) sont à supprimer pour requalifier cette façade.

Démolir

Le projet ne prévoit pas de démolitions importantes. Seules les interventions nécessaires à l'agrandissement de l'espace de vie sont réalisées. Une ouverture dans la façade arrière pour créer l'accès au séjour est percée vers la cuisine. A l'étage, le bureau voit sa surface au sol réduite pour créer un espace de mezzanine donnant sur la pièce de vie au rez-de-chaussée qui gagne ainsi une double hauteur au-dessus de la cuisine.

Aménager

L'emprise au sol de la maison occupe toute la surface de la parcelle, la maison ne possède donc que des ouvertures sur la rue, à l'Est. Le projet a pour objectif d'ouvrir les espaces intérieurs vers l'Ouest et de profiter d'un espace extérieur bien orienté. L'esprit du projet est d'apporter plus d'espace et de lumière à chacune des pièces par de nouvelles ouvertures ou une extension.

Créer

Afin d'orienter des espaces de vie vers le Sud, une extension du volume de la maison vers l'arrière est construite. Cette ouverture à l'Ouest permet de s'ouvrir sur une nouvelle terrasse et un petit terrain. Le nouveau volume accueille le séjour qui bénéficie d'un ensoleillement maximal. La cuisine relie l'extension à l'espace existant où se situe la salle à manger.



Escalier récent



Chauffage à revoir



Éléments à supprimer



Creusement des eaux de pluie



REHABILITER RECONSTRUIRE AMENAGER

Superficie du terrain : 96 m²

Nature des travaux : Construction d'une extension
Création d'un percement sur l'arrière
Redistribution des intérieurs

Surface à démolir : 0 m²

Surface à construire : 16.0 m²

Existant : Une maison sans extérieur comprenant une pièce de vie avec cuisine, une salle de bains, une chambre et un bureau

Surface existante : 47.0 m²

Projeté : Une maison avec terrasse comprenant une pièce de vie, une cuisine, une salle de bains, un WC, une buanderie, une chambre et un bureau

Surface projetée : 63.0 m²

Exposition du CAUE du Finistère : Réhabiliter, reconstruire, aménager, études de maisons de centre bourg à Guerlesquin.

Le dossier complet de ce projet est à consulter à la mairie de Guerlesquin ou en suivant le lien suivant :



EXPOSITION OUVERTE AU PUBLIC



Vue du projet



Vue du projet

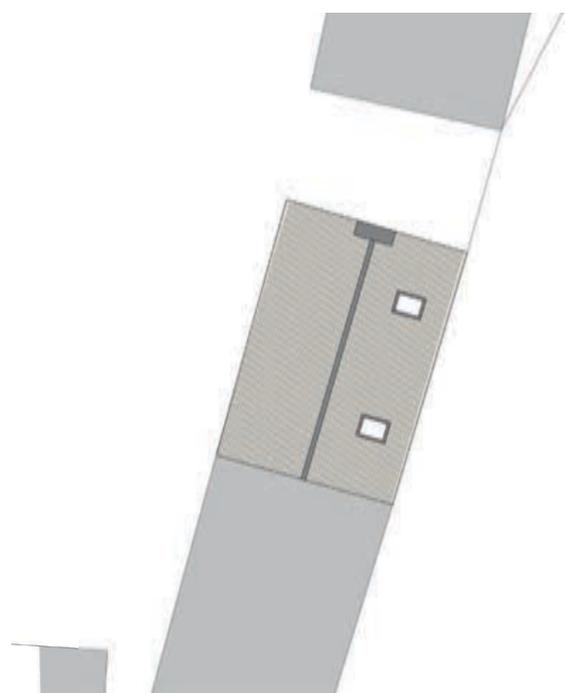
agrandir



rue ver

RÉNOVATION D'UNE MAISON DE BOURG

PLAN DE TOITURE

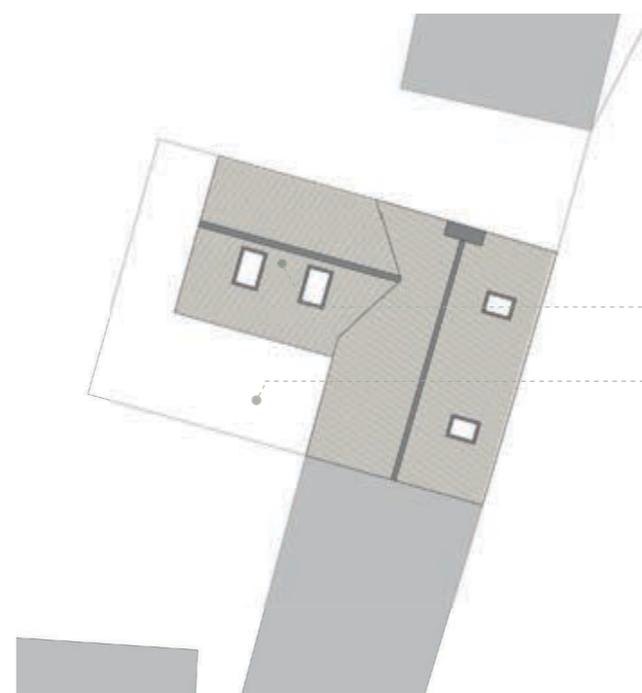


0 2 M 5 M 10 M

Ech. 1/100



PLAN DE TOITURE



0 2 M 5 M 10 M

Ech. 1/100



- Construction d'une extension exposée sud

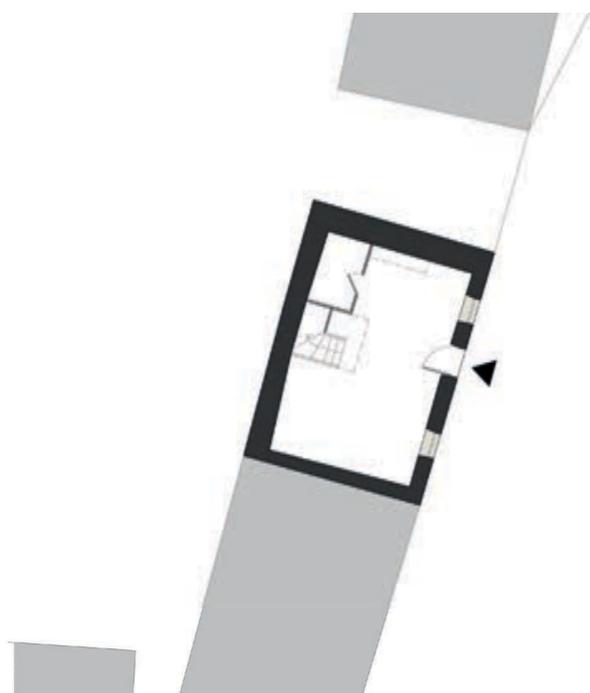
- Aménagement d'une terrasse/jardin à l'arrière

EXISTANT

PROJET

Superficie - existant	
Pièce de vie	26.4 m ²
SDB	3.0 m ²
Total RDC	29.4 m ²
Total existant	470 m ²

RDC



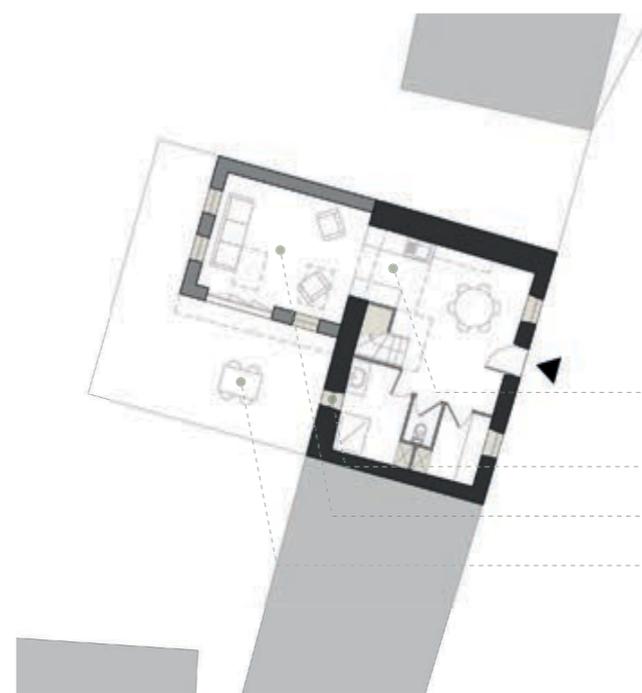
0 2 M 5 M 10 M

Ech. 1/100



EXISTANT

RDC



0 2 M 5 M 10 M

Ech. 1/100



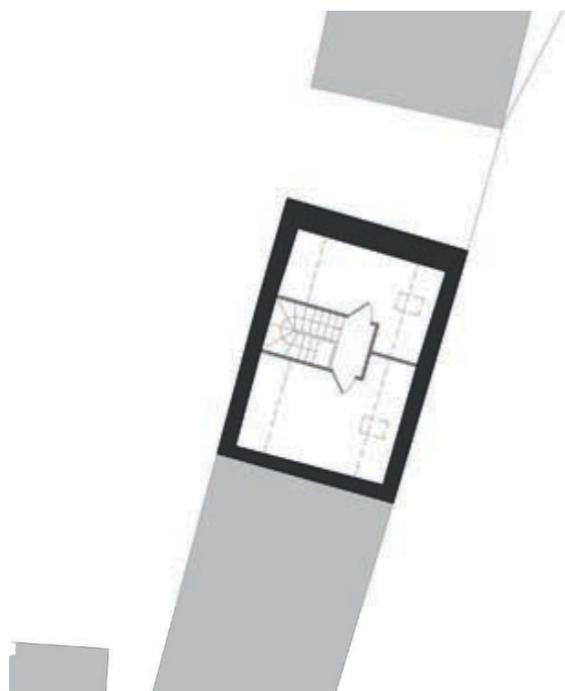
Superficie - projet	
Pièce de vie	36.0 m ²
SDB	5.9 m ²
WC	1.3 m ²
Débarras	3.7 m ²
Total RDC projet	46.9 m ²
Total projet	630 m ²

- Espace de vie traversant avec la cuisine en point central
- Percement d'une nouvelle fenêtre
- Salon lumineux exposé au sud
- Terrasse en lien avec la pièce de vie

PROJET

Superficie - existant	
Chambre 1	91 m ²
Chambre 2	68 m ²
Pallier	17 m ²
Total 1er étage	176 m²
Total existant	470 m²

R+1

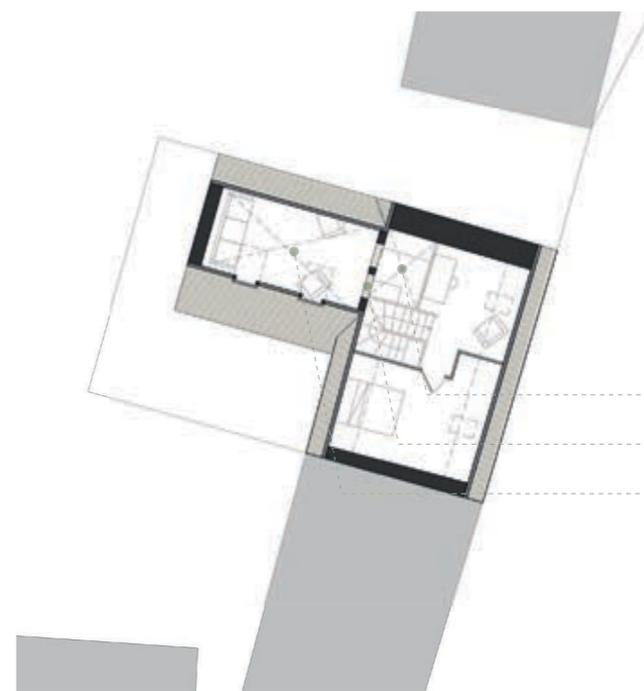


Ech. 1/100



EXISTANT

R+1



Ech. 1/100



Superficie - projet	
Chambre	91 m ²
Bureau mezzanine	70 m ²
Total 1er étage projet	161 m²
Total projet	630 m²

- Vide sur la pièce de vie
- Ouverture du bureau sur le salon
- Salon cathédrale

PROJET

FAÇADE EST - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

EXISTANT

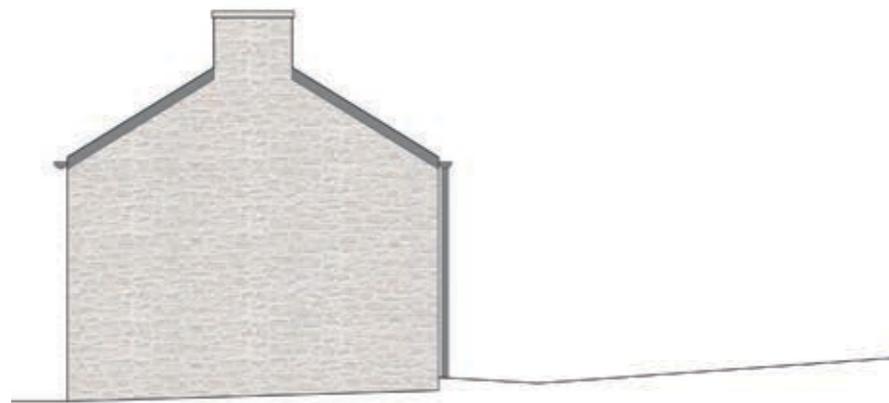
FAÇADE EST - SUR RUE



0 1M 2M 5M
Ech. 1/50

PROJET

FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
ECH. 1/50

EXISTANT

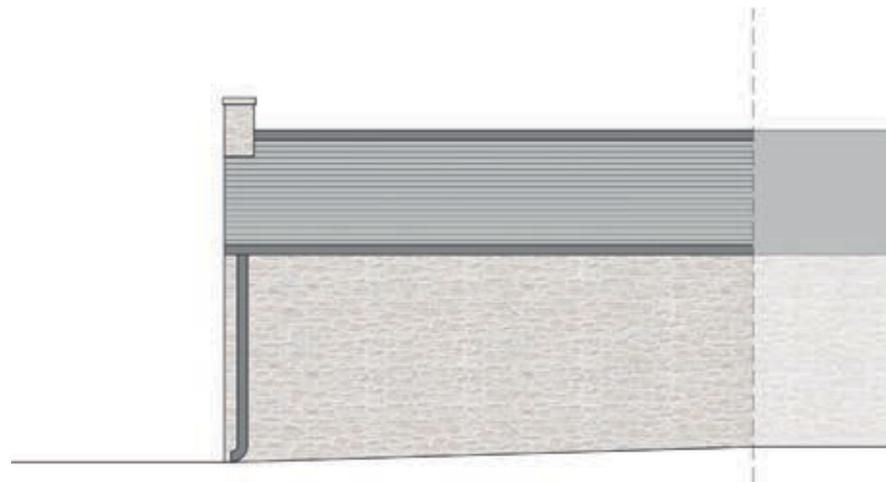
FAÇADE NORD



0 1M 2M 5M
ECH. 1/50

PROJET

FAÇADE OUEST



0 1M 2M 5M
ECH. 1/50

FAÇADE OUEST



0 1M 2M 5M
ECH. 1/50

EXISTANT

PROJET

FAÇADE SUD



Ech. 1/50

PROJET

TRAVAUX À PRÉVOIR

Cette rénovation comprend :

Gros oeuvre

- La construction d'une extension
- La création d'un percement sur l'arrière de la maison
- L'aménagement d'une terrasse à l'arrière de la maison

Réaménagement intérieur

- La redistribution des espaces du rez-de-chaussée

Finitions

- La création d'un système de chauffage
- La rénovation de la plomberie
- La reprise de l'isolation
- Le remplacement des menuiseries
- La réfection des peintures, des sols et des plafonds

Cadre réglementaire

Ce document est une aide à la décision. Les propositions ne doivent pas être prises pour des projets définitifs. L'ensemble de ces modifications nécessite une demande de permis de construire.

Ici, le recours à un architecte est obligatoire.

Les coûts indicatifs hors taxes sont basés sur un ratio indexé sur des valeurs 2017.

Superficies	
Surface habitable existante	47.0 m ²
Surface démolie	1.5 m ²
Surface habitable créée	17.5 m ²
Surface habitable finale	63.0 m ²

Coût travaux			
	prix/m ²	Surface	Coût total
Rénovation	700	46.6 m ²	32 620
Construction neuve	2 000	16.4 m ²	32 800
<u>Total</u>	<u>1 026</u>	<u>63.0 m²</u>	<u>65 420</u>



rue ver



SUPERFICIE DU TERRAIN : 535 m²

NATURE DES TRAVAUX :

- Division parcellaire
- Aménagement de stationnements et d'un local commun
- Extension de deux maisons
- Construction d'une maison

SURFACE À DÉMOLIR : 0 m²

SURFACE À CONSTRUIRE : 95 m²



Plan de situation

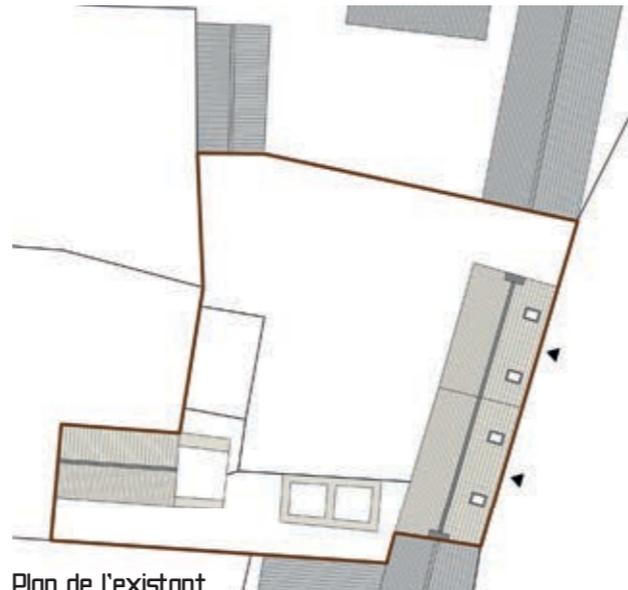
EXISTANT : Deux maisons sans extérieur, ruines sur un terrain à l'arrière.

SURFACE EXISTANTE : deux maisons de 50 m² chacune. Total : 100 m².

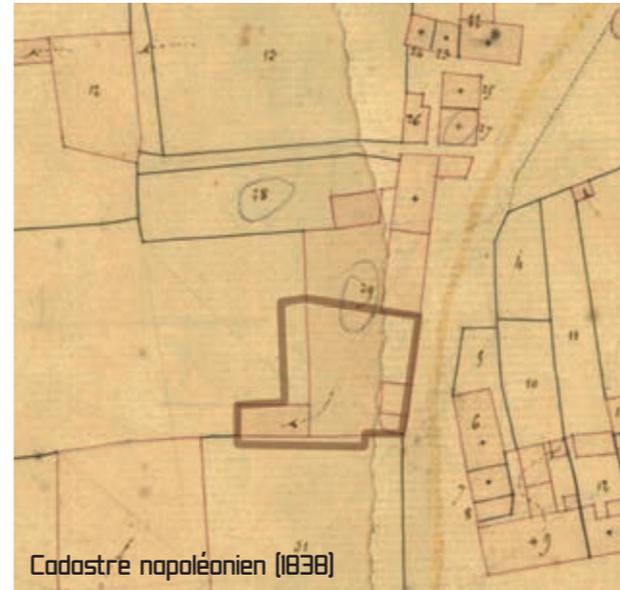
PROJETÉ : Trois maisons (T2 bis et T3), un stationnement par logement, un local commun.

SURFACE PROJETÉE :

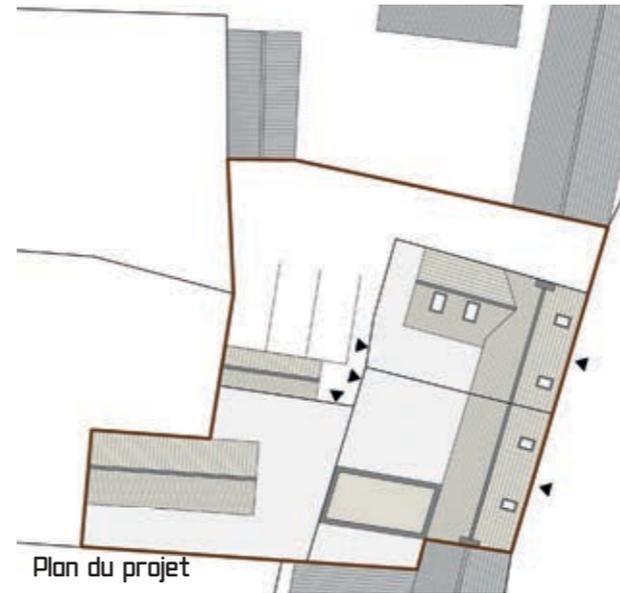
Une maison de 63 m² avec un terrain de 96 m², une maison de 65 m² avec un terrain de 127 m², une maison de 60 m² avec un terrain de 130 m², un local commun de 15 m² avec un terrain commun de 182 m².



Plan de l'existant



Cadastral napoléonien (1838)



Plan du projet



Ruines existantes

Garder ou détruire, Il faut choisir

Volumétrie et historique

Le site est actuellement occupé par deux maisons alignées sur rue, réalisées au XIXe siècle. Ces habitations présentent une composition architecturale simple : une porte encadrée par deux fenêtres.

A l'arrière, des bâtis en ruine servaient probablement à l'activité agricole : soue à cochons, crèche, etc. Malgré leur état d'abandon, ces constructions présentent un intérêt par leur implantation et la qualité de leur maçonnerie.

Démolir

Les deux maisons sur rue sont conservées. A l'arrière, le terrain devra être défriché et quelques arbres supprimés pour permettre la réalisation des jardins. Les pierres des ruines sont conservées et réutilisées dans le projet.

Aménager

Les deux habitations ne possèdent pas de terrain actuellement. Une parcelle leur est adjointe afin qu'elles bénéficient d'un espace extérieur et d'une extension sur l'arrière.

Une des deux ruines est réhabilitée en maison avec son jardin.

L'accès par le nord de la parcelle mène à trois stationnements, un pour chaque logement. Un volume commun est également créé. Il permet d'accueillir des rangements et des locaux de service (poubelles, vélos, etc.). Les trois parcelles sont accessibles directement par le parking à l'arrière.

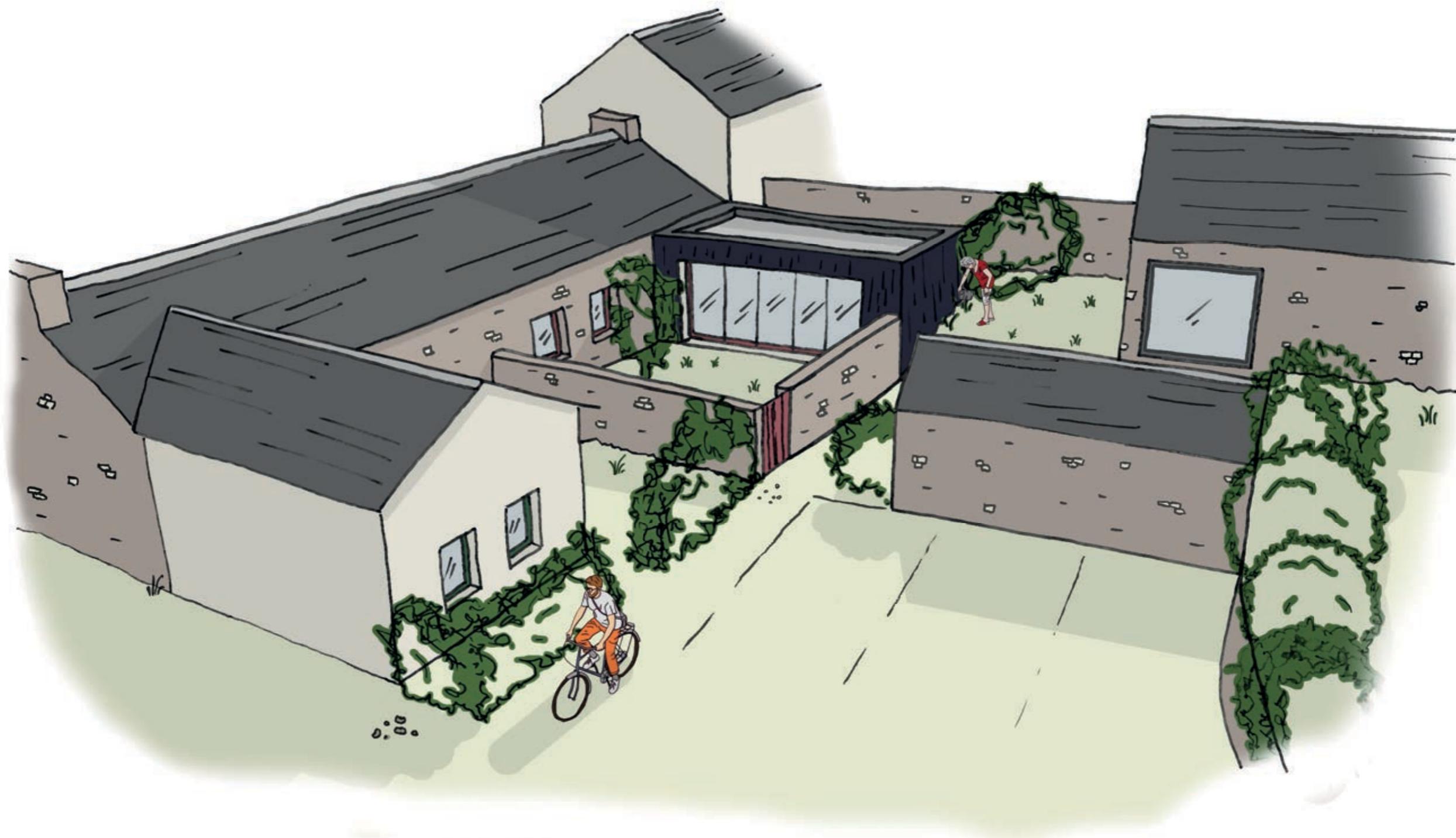
Créer

Les deux maisons sur rue sont agrandies par une extension sur jardin, leur permettant de bénéficier d'une orientation sud et d'un espace extérieur. La troisième habitation se développe sur deux niveaux et s'adapte aux différences de terrain.

L'écriture architecturale de ces constructions peut être traditionnelle ou plus contemporaine (extension en bardage bois, grandes ouvertures, etc.) tout en restant cohérente et dans le respect des constructions existantes.



densifier

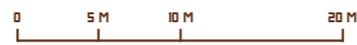
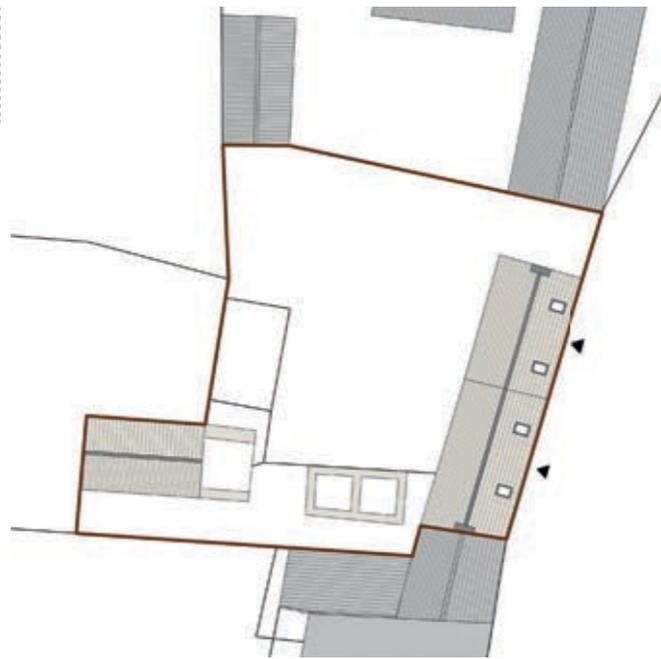


rue ver

DENSIFICATION D'UN TERRAIN

PLAN MASSE

Superficie - existant	
Maison 1 (T2bis)	47 m ²
Maison 2 (T2bis)	50 m ²



Ech. 1/200

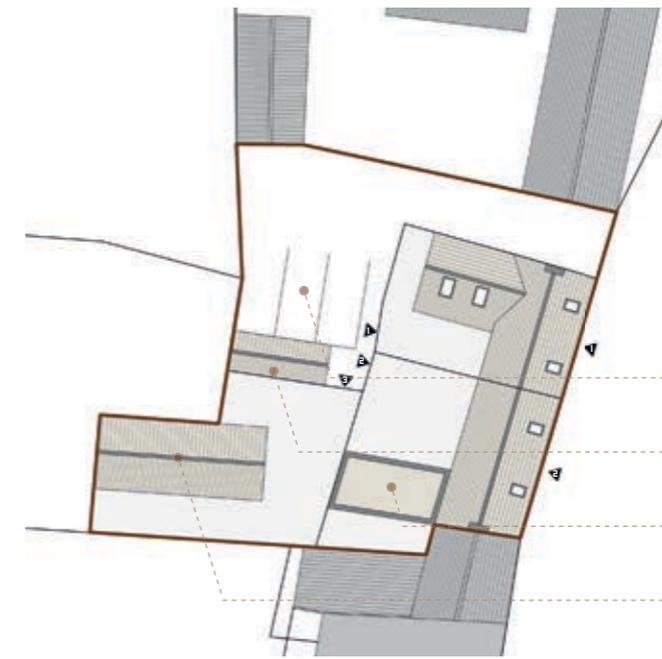


EXISTANT

PLAN MASSE

Superficie - projet	
Maison 1 (T2bis)	63 m ²
Maison 2 (T3)	65 m ²
Maison 3 (T3)	60 m ²
Local commun	15 m ²
Total	203 m²

Terrain 1	96 m ²
Terrain 2	127 m ²
Terrain 3	130 m ²
Commun	182 m ²
Total	535 m²

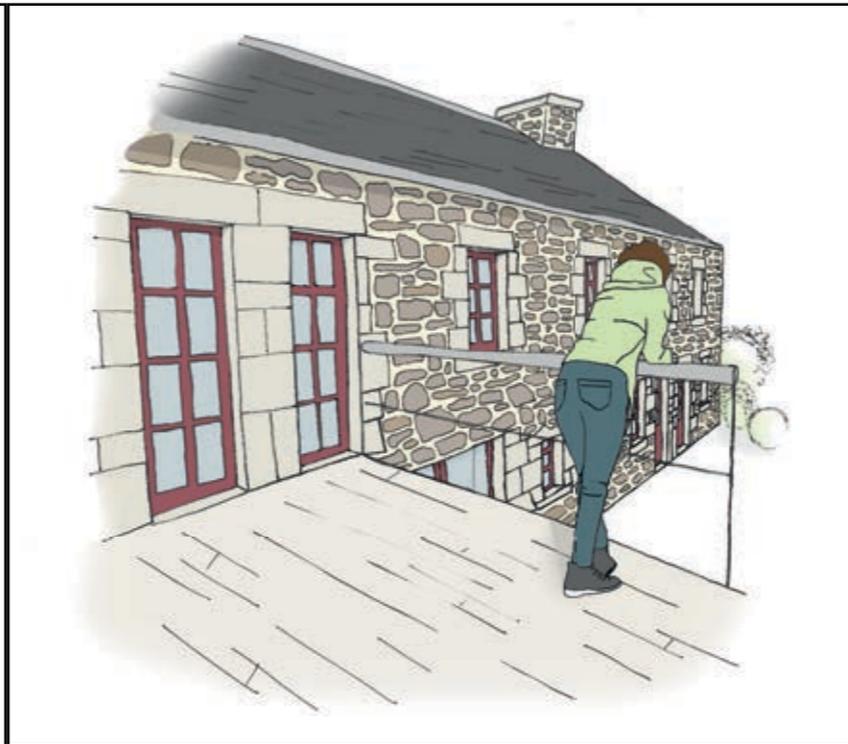
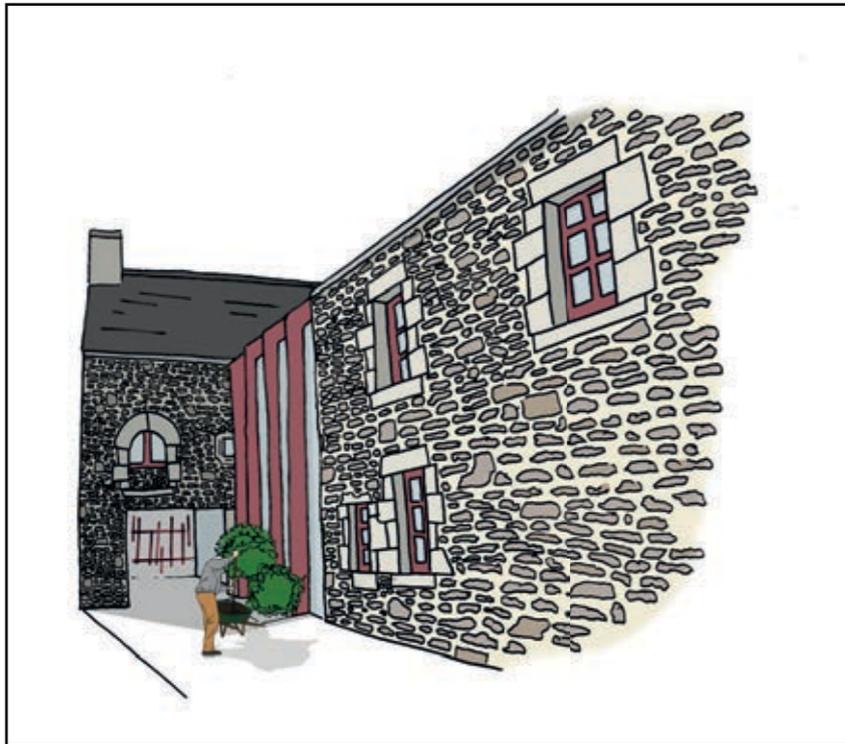


Ech. 1/200



- Création d'une place de stationnement par logement
- Construction d'un abri commun : vélos, poubelles...
- Récupération de terrain et extension des maisons
- Déconstruction du hangar et réemploi des pierres pour la reconstruction d'une maison

PROJET



merci

