

tu bâtis je rénove

LE MENSUEL BELGE
DE LA CONSTRUCTION

110 FB
2,73 €

Juillet-août 2000 n°158 19e année Bureau de dépôt : Bruxelles X

MAISON ADAPTABLE
500 m² à
30.000 FB/m²

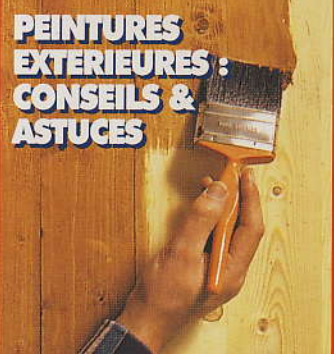


**TOITS PLATS
ENFIN ETANCHES ?**



**UN CONSTRUCTEUR
SOUS LA LOUPE**

VERELST



**PEINTURES
EXTERIEURES :
CONSEILS &
ASTUCES**



Rénover une maison en appartements

LA CLIMATISATION : UN GADGET ?



5 414248 100036

06

Rénover une maison à appartements

La maison mitoyenne typique se prête à de multiples variantes d'occupation. Qu'il s'agisse de l'adapter pour la location ou de rénover des appartements existants, l'expérience des Tinlot peut vous aider...







MATERIAUX

Murs

Parement et murs porteurs : blocs béton et blocs isolants en béton cellulaire Ytong

Toiture

Couverture existante en tuiles terre cuite, type double emboîtement tempête

Menuiseries extérieures

Bois merbau (façade arrière)
PVC teinté bleue (façade avant)

Menuiseries intérieures

- Escalier principal : existant en bois appart du rez : hélicoïdal et marches en hêtre dernier niveau : hêtre
- Portes anciennes remplacées

Chauffage

Gaz - chaudière murale Radson

Egouttage

Tout à l'égout

Terrasse

Bois bangkirai



La construction entre murs mitoyens est une très ancienne tradition belge. Au Moyen Âge déjà, les centres urbains étaient conçus selon ce mode constructif. Plus près de nous, le début du siècle vit un grand développement de ce type d'habitations dites "en rangée" comportant 2 ou 3 façades. Ceci étant, les techniques, les matériaux, de même que les plans de base et la manière d'habiter en ville évoluent sans cesse. Tôt ou tard, la question de la rénovation se pose inévitablement à

tout propriétaire responsable et concerné par la qualité de son bâtiment. Cette démarche indispensable peut autant concerner des renouvellements partiels que des restructurations plus lourdes.

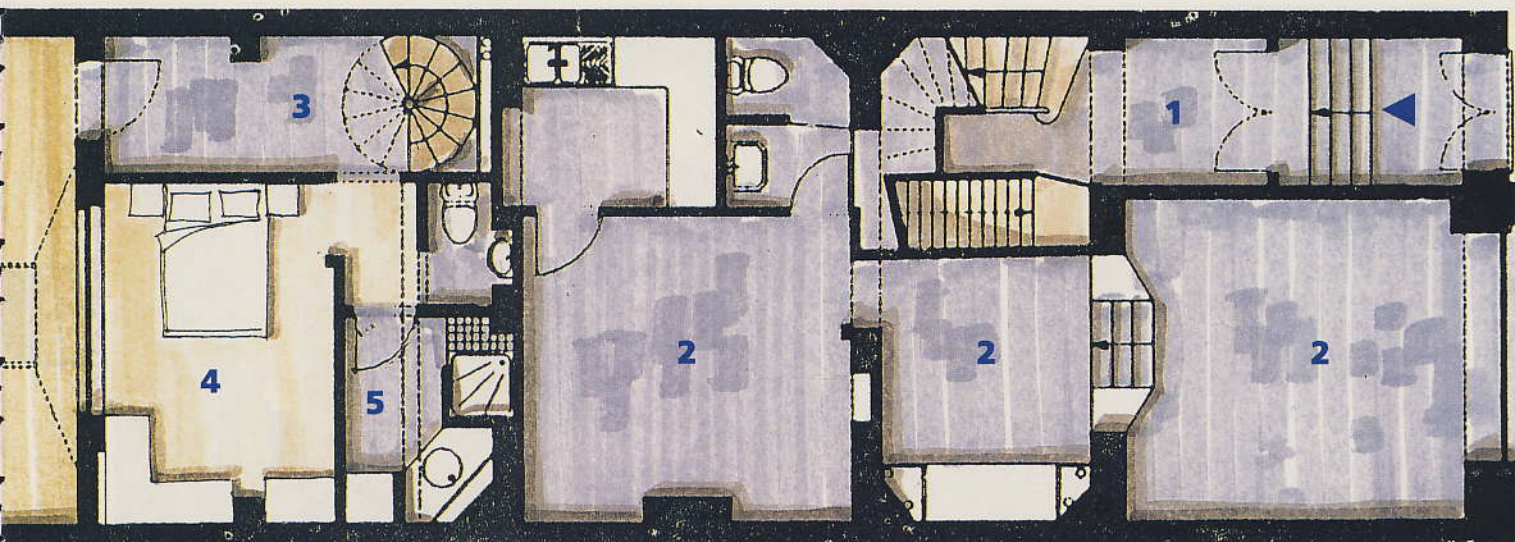
L'immeuble présenté dans cet article a fait l'objet d'une rénovation profonde. La volonté première des propriétaires était limitée à la réhabilitation de l'ensemble des équipements en procédant à toutes les réparations nécessaires. Finalement, la démarche s'est trouvée enrichie

par les idées de l'architecte. Le résultat dépasse de loin la simple remise en état, il s'agit en fait d'une réelle remise à neuf du bâtiment adaptée au mode de vie actuel.

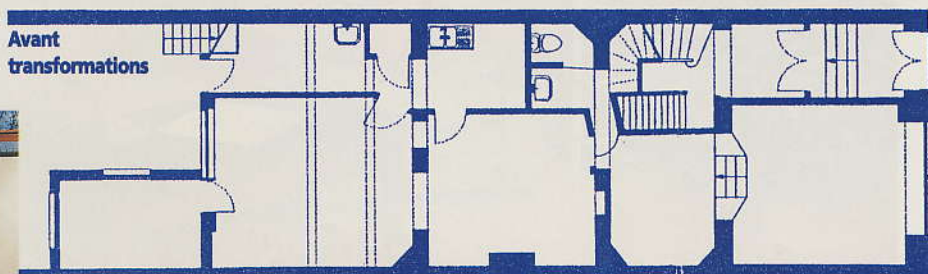
LA SITUATION

Situé en site urbain, le long d'un axe de circulation important, le bâtiment date du début du siècle. Après une brève occupation en tant que maison unifamiliale, il fut rapidement aménagé en immeuble de rapport avec quatre appar-

tements et un salon de coiffure au rez-de-chaussée. La structure de base est simple et logique, on retrouve un logement par niveau. Dans chaque appartement, les pièces de vie sont organisées de part et d'autre d'un bloc technique qui englobe la salle de bains, le W.-C. et la cage d'escalier. Les pièces de nuit (deux chambres par appartement) sont situées au nord, côté rue. Les pièces de jour s'organisent au sud, vers le jardin.



Avant transformations



REZ-DE-CHAUSSEE

1. hall d'entrée
2. partie commerciale
3. escalier duplex
4. chambre
5. salle de bains

Echelle : 1 cm = 1 m



UN TRISTE TABLEAU

Les appartements n'avaient pas été rénovés depuis leur construction, ils présentaient une bien triste mine : le roofing, vieux de plusieurs décennies était plus qu'usé. Craquelé de toutes parts, il fuyait en plusieurs endroits. Les balcons du deuxième et du troisième étage avaient été transformés en des sortes de vérandas construites en panneaux ondulés : ce qui devait être des jardins d'hiver avait malheureusement vieilli

et prenait plutôt l'allure de vieux baraquements branlants. Une annexe avait été construite au rez-de-chaussée dans le jardin, elle n'avait plus réellement d'utilité et empêchait l'arrivée de lumière naturelle dans l'arrière salle commerciale.

Le réseau électrique quant à lui, ne correspondait plus du tout aux normes de sécurité actuelles. Les vieux câbles enrobés de toile et les boîtes de dérivation métalliques devaient être remplacés de toute urgence.

QUALITES DE BASE

Outre ces impératifs techniques, il était également temps de revaloriser ces appartements afin d'augmenter leurs qualités générales. Le quartier est agréable, bien situé, proche du centre et de plusieurs espaces verts. Le plan de base des appartements est aussi bien conçu; les pièces de vie sont très favorablement orientées et bénéficient d'une vue largement dégagée et arborée. Le terrain situé en fond de parcelle est occupé par un

club de pétanque qui offre l'incontestable avantage d'être rigoureusement horizontal, et, quoi qu'en disent les puristes, l'absence des hauts platanes provençaux n'est pas trop pénible pour les occupants des immeubles voisins...

Un environnement de qualité, une disposition en plan claire et fonctionnelle, une orientation avantageuse et un besoin urgent de remise à neuf furent les éléments sur lesquels l'architecte Thierry Lamy a basé le développement de son projet.

Cet appartement duplex au 1^{er} étage est le seul à bénéficier d'un accès au jardin depuis le séjour grâce à un escalier extérieur. L'escalier privatif quant à lui mène à une 3^e chambre ouverte sur ce jardin, à l'arrière du rez commercial.



RENOVER, OUI MAIS...

La rénovation est une notion assez vague. Une remise à neuf peut s'avérer nécessaire mais le résultat final n'est pas clair pour autant dans l'esprit des propriétaires. Monsieur et madame Tinlot ne sont pas dénués de sensibilité architecturale, ce sont peut-être leurs enfants qui pour cet aspect eurent une influence sur leurs décisions. Leur fils venait de terminer ses études d'architecture au mo-

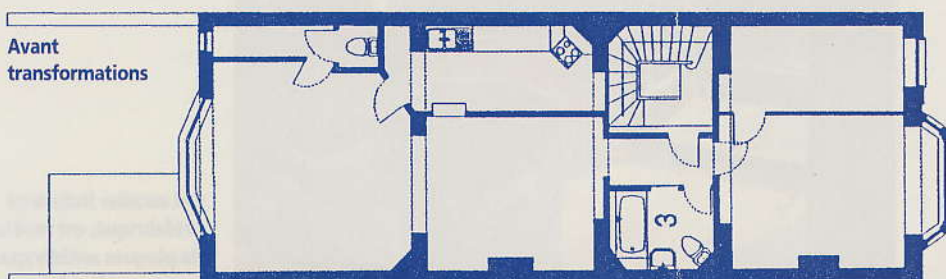
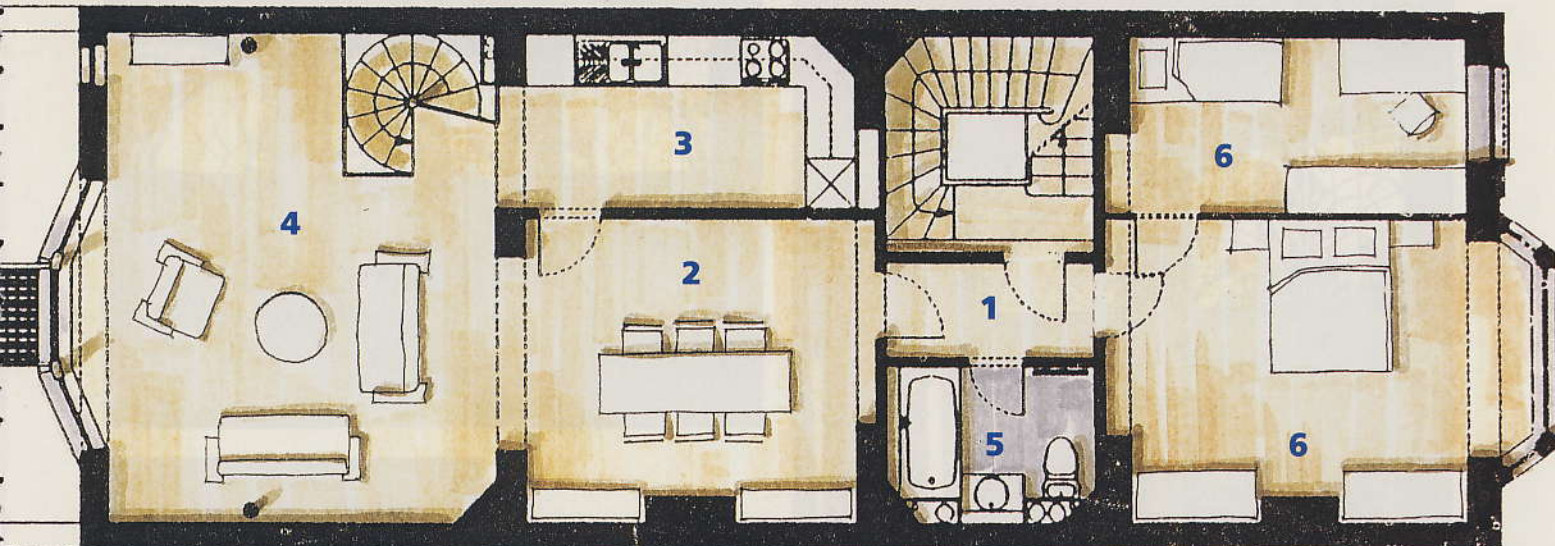
ment où le projet débuta; il ne fut pas chargé de la réalisation globale du projet. Il est vrai que ce genre de construction entre mitoyens et dans laquelle la structure du bâtiment est partiellement modifiée, nécessite une grande prudence et une expérience de chantier de la part de l'architecte. Deux qualités que Thierry Lamy possède incontestablement. Françoise Alaerts, fut engagée comme architecte d'intérieur par les propriétaires. La rénovation lui doit l'entièreté de

l'aménagement des cuisines et des salles de bains.

TU BATIS, JE RENOVE, COMME GUIDE

C'est dans un ancien numéro de notre magazine (*TBR 124*) que monsieur et madame Tinlot découvrent une réalisation de l'architecte Lamy. Ce dossier les concerne directement car il s'agit de la rénovation d'une maison mitoyenne à quatre niveaux dont l'état d'origine se rapproche fort de la vétusté

que connaît leur bâtiment. Dans cet exemple, les solutions franches et sans compromis pour exploiter au mieux la lumière naturelle les séduisent. C'est au cours de leurs premières rencontres que le projet d'architecture est réellement né. En plus du "lifting" indispensable qui est proposé, l'architecte a tenu à considérer le projet d'une manière globale. Il a repensé complètement la manière d'habiter ces appartements. Une des premières volontés est d'étendre le bâtiment vers l'ar-



Avant transformations

Deux colonnes de renforcement accolées chacune au mitoyen supportent les charges de la façade principale.

BON A SAVOIR : LES CUISINES

- Revêtement de sol : plancher d'origine poncé et vitrifié
- Mobilier : en stratifié coloris hêtre avec chants PVC - intérieur des armoires assorti aux portes VDM Design à Tienen
- Poignées : chez Locomoson
- Electroménager : Smeg
- Eviers : Franke et Smeg
- Mitigeurs : Paffoni

BUDGET :
une moyenne de :
166 000 FB HTVA par cuisine
(version simple - 2e et 3e étage)
206 000 FB HTVA par cuisine
(version complète avec frigo et lave-vaisselle - 1er et 4e étage)



1^{er} ETAGE

1. hall d'entrée
2. salle à manger
3. cuisine
4. salon
5. salle de bains
6. chambres

Echelle : 1 cm = 1 m



rière de manière à s'aligner sur les façades des voisins. La vue arborée et l'orientation plein sud des pièces de vie sont deux atouts importants qui sont valorisés dans la conception du projet. L'action va donc se passer principalement sur l'arrière du bâtiment.

LE PARTI

Comme décrit plus haut, la façade arrière était dans un pitoyable état : une annexe obstruant le jardin, pas de réelle terrasse aux étages, bref, rien de bien intéressant. Elle avait

besoin d'être entièrement reconsidérée, et ce tant d'un point de vue esthétique que fonctionnel. Il faut toutefois noter une exception marquante à ce tableau déplorable : d'authentiques vitraux art déco surmontant les fenêtres du premier étage. Vestiges datant de l'origine du bâtiment, ils avaient survécu, totalement intacts. Ils ont pu être récupérés et harmonieusement intégrés dans les nouveaux châssis. Il faut noter qu'une telle façade diminue considérablement les qualités des espaces intérieurs

qu'elle délimite notamment quant à l'apport de lumière, d'air ou de vues. L'architecte a donc joué sur ces trois points, de même que sur les fonctions et les formes de cette façade afin de renverser la vapeur et de transformer ses défauts en qualités.

L'INEVITABLE IMPREVU

Une donnée technique va venir renforcer la volonté de restructuration totale de la façade : en cours de chantier, des fai-

bles sont découvertes dans les fondations de l'annexe et de la façade du corps de logis. Sur la base d'une étude de stabilité réalisée par un ingénieur, deux solutions sont prévues. L'ancienne extension sera démolie et reconstruite. Et en ce qui concerne la façade, deux colonnes métalliques, accolées chacune aux murs mitoyens, permettront de répartir une partie des charges du bâtiment. Ces deux colonnes sont apparentes au premier étage. Pour le reste du bâtiment, les interventions diffèrent en fonc-



Cet escalier industriel préfabriqué, est revêtu de plaques antidérapantes en acier galvanisé. Il nous conduit donc au jardin via une superbe baie vitrée dans laquelle on a intégré les anciens vitraux art déco d'origine.



tion des locaux. Le parti général fut de conserver au maximum les éléments récupérables. C'est notamment le cas des planchers en bois qui sont sauvegardés et poncés. Il fut même possible de les démonter partiellement afin d'y intégrer les canalisations de chauffage. Ces dernières n'apparaissent donc qu'au droit des radiateurs. On évite ainsi au maximum le percement de gaines et la détérioration du plafonnage tout en libérant le bas des murs de toute tuyauterie apparente.

OUVERTURE DES TRAVAUX

Une des premières interventions opérées sur le projet concerne le volume du bow-window existant au premier étage. Il est prolongé sur la hauteur du deuxième et troisième niveau. En étant totalement vitré (les carreaux vont du sol

au plafond), il augmente l'apport de lumière dans chaque appartement et ouvre aussi largement les living vers l'extérieur. De plus, au quatrième, la couverture du bow-window permet d'agrandir la surface de la terrasse.

A l'exception du troisième étage, chaque appartement a été agrémenté d'un accès vers l'extérieur : terrasse au quatrième et au deuxième, et un escalier droit extérieur (réalisé en acier galvanisé à chaud) qui relie le duplex du premier étage au jardin.

Le jeu des volumes est particulièrement subtil au quatrième étage : un nouveau bloc à toiture plate destiné à accueillir une cuisine a été créé à côté de la terrasse. Il prend un caractère autonome et original avec une fenêtre d'angle qui éclaire le local d'une façon originale. Il s'inscrit harmonieusement dans



l'alignement des mitoyens et protège l'intimité par rapport au toit terrasse voisin.

Outre le bois recouvrant les terrasses (du bangkiraï qui a une excellente tenue à l'extérieur) et le verre du bow-window, la nouvelle façade a été entièrement enduite d'un crépi de teinte jaune clair, coquille d'œuf. Ce genre de revêtement nécessite une attention particulière lors de sa conception. Le

principe est d'éviter que des zones sensibles restent humides pour des périodes prolongées. Une des solutions à ce problème fut le placement de soubassements de pierre bleue dans le bas de la façade.

JEUX EN DUPLEX

Les quatre appartements existants avant les travaux ont été transformés en deux appartements de plain-pied (chacun

Cet appartement du 3^e étage est identique à celui du second. La seule différence réside en l'absence d'une terrasse pour ce 3^e niveau. Ils bénéficient du bow-window, élément clé de l'esthétique de la façade arrière.



plus spacieux avec deux chambres) et deux duplex à trois chambres.

Tout d'abord, au premier étage, le logement a été transformé en duplex en annexant la partie arrière du rez-de-chaussée. L'ancienne arrière-salle du salon de coiffure forme donc la partie inférieure du duplex. Cette modification a permis d'aménager une salle de bains et une troisième chambre à coucher en relation

directe avec le jardin.

Le second duplex se situe au quatrième étage. L'annexion des combles y offre une salle de bains et un espace complémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Comme c'est souvent le cas pour les greniers aménagés, l'agencement de cet appartement a imposé à l'architecte de jouer avec des espaces contraignants.

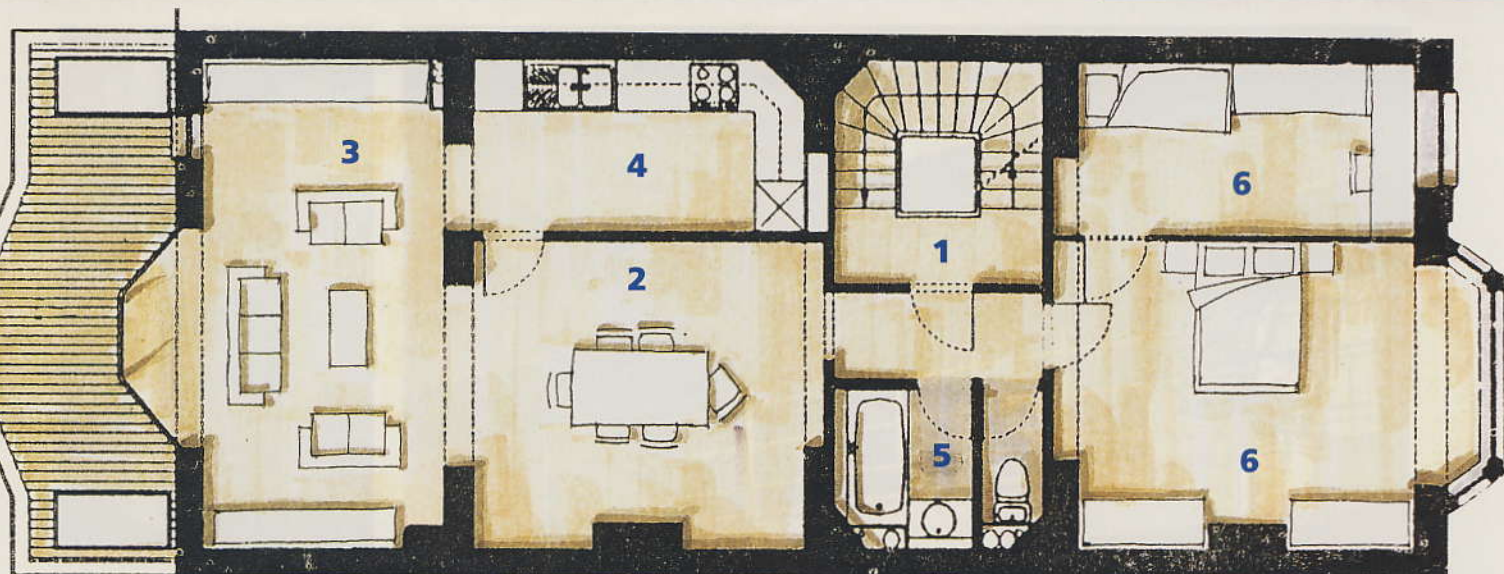
L'escalier intérieur privatif

ne pouvait pas être simplement superposé à la cage d'escalier existante. Son implantation a été adaptée en fonction des hauteurs de passage disponibles (dénommées "échappées"). L'occupation des combles engendre aussi la création de nombreux espaces résiduels, non exploitables pour une pièce de vie, ils ont été pour la majorité aménagés en rangements.

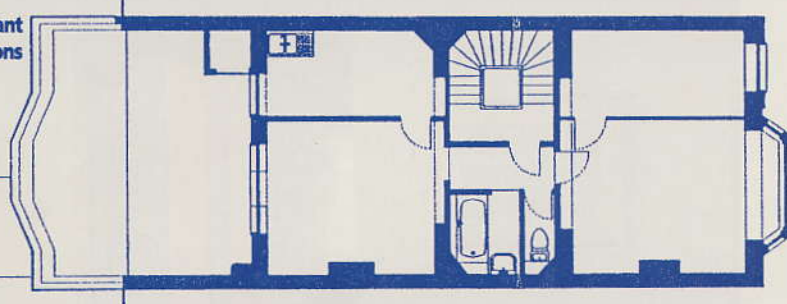
Une intervention structurelle

fut également nécessaire : les poutres horizontales de la charpente étaient trop basses pour laisser une hauteur libre suffisante, elles furent modifiées par des éléments d'acier placés plus haut.

Que ce soit par la création du bow-window, par les vides générés par les mezzanines des duplex ou par de nouvelles fenêtres ("Velux", fenêtre d'angle dans la cuisine du quatrième étage), tous les apparte-



Avant
transformations



BON A SAVOIR : LES SALLES DE BAINS

- Revêtement de sol : vinyle Sommer
- Carrelage : Salva-carro
- Mobilier en stratifié blanc : VDM Design à Tienen
- Poignées en résine bleue : chez Locomoson
- Sanitaires : vasques Alape robinetterie Paffoni parois de douche coulissantes Hüppe

BUDGET :
une moyenne de :
88 000 FB HTVA par salle de bains
(placement compris)



2^e ET 3^e ETAGE

1. hall d'entrée
2. salle à manger
3. salon
4. cuisine
5. salle de bains
6. chambres

Echelle : 1 cm = 1 m



ments ont gagné en surface, en confort, en lumière et en vues extérieures.

REBONDISSEMENT DE CHANTIER

Le chantier a duré deux ans au total, y compris le temps qui fut nécessaire aux propriétaires pour libérer l'immeuble; les échéances des baux locatifs des quatre anciens appartements se sont étagées sur quelques mois.

Dans un premier temps, le choix s'est porté sur une entreprise générale chargée de réaliser l'ensemble du gros œuvre et des finitions. Malheureusement, une mésentente avec l'entrepreneur a mené les maîtres de l'ouvrage à modifier le contrat en cours de chantier. La mission de l'entreprise générale a été limitée au gros œuvre et aux menuiseries extérieures, le reste du chantier (plafonnage, chapes, menui-

series intérieures, électricité, chauffage, sanitaire et finitions) s'est déroulé en postes séparés. Il a été possible pour l'architecte de coordonner efficacement les multiples intervenants en cours de construction. Ici encore, son expérience fut une aide importante. Le chantier n'aura finalement pas souffert de cette modification de contrat, ni dans sa durée, ni dans la qualité d'exécution.

LEÇON DE PRUDENCE

Un soin particulier doit être apporté aux chantiers qui s'effectuent entre mitoyens. En effet, les problèmes de stabilité par rapport aux bâtiments voisins doivent être traités avec la plus grande attention. Le fait de modifier structurellement sa maison peut avoir un impact direct sur les constructions adjacentes.



L'appartement duplex du 4^e étage est particulièrement lumineux et sympathique, notamment grâce à la terrasse en toiture revêtue de bangkirai et à sa mezzanine. Notez également la fenêtre de la cuisine installée dans l'angle mort du mobilier.

Afin de parer à toute éventualité, il est indispensable d'établir avant le début du chantier, un état des lieux détaillé des bâtiments voisins (et ce même dans le cas d'une transformation légère). Cet état des lieux, établi généralement par un architecte ou un géomètre spécialisé, permet d'éviter les discussions ultérieures en cas de litige. Opération diplomatique, il met également les voisins en confiance.

DIFFICULTES D'ACCES

Un autre problème relatif à ce type de travaux entre mitoyens est celui de l'accès au chantier et du stockage des matériaux. Nombreux sont les cas, particulièrement en site urbain, où le trottoir n'offre pas suffisamment d'espace pour être occupé par les engins de maintenance. Dans le cas qui nous occupe, le chantier situé le long

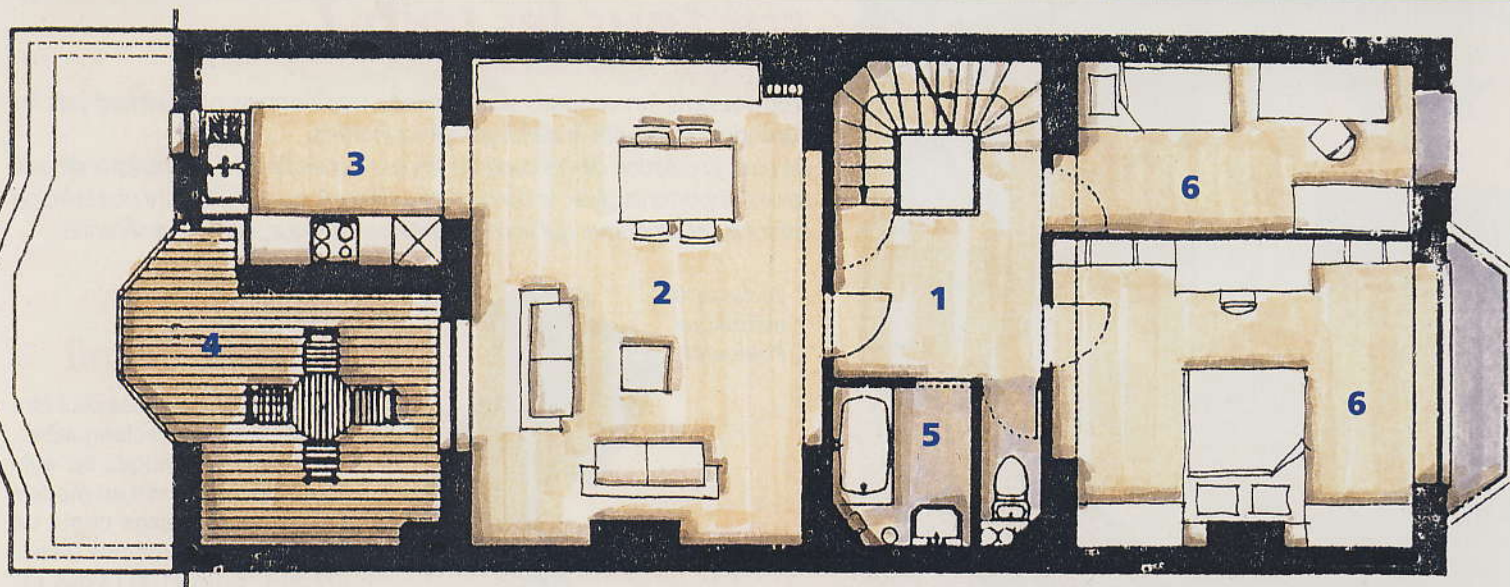
d'un grand axe de communication ne permettait ni l'entreposage des matériaux, ni l'immobilisation de la chaussée par des camions.

Ici, une alternative a pu être trouvée en aménageant un accès par l'arrière de la parcelle (grâce à la disposition favorable de l'administration communale et de son échevin). La démolition partielle du mur du fond du jardin a permis l'évacuation des gravats et le dé-

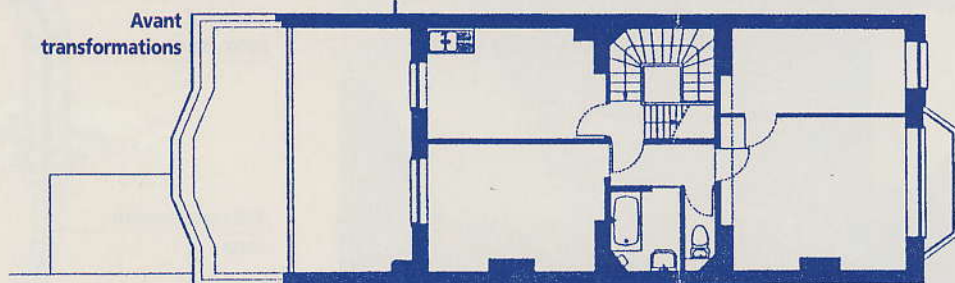
chargement du matériel. Il fut reconstruit en fin de chantier. Il faut donc penser à ce problème dès le départ, une bonne organisation de chantier peut faire gagner beaucoup de temps et d'argent en facilitant la main d'œuvre et en limitant les déplacements inutiles.

CONCLUSION

Les propriétaires de cet immeuble à appartements avaient comme souci premier de rendre



Avant transformations



BUDGET

Architecte

Thierry Lamy

Architecte d'intérieur : Françoise Alaerts

Année des transformations : 1999

Surface : 470 m²

• Gros œuvre	4 127 000 FB
• Menuiseries int. et terrasses	938 400 FB
• Plafonnage	1 023 200 FB
• Electricité	587 000 FB
• Chauffage, plomberie	1 396 000 FB
• Crépi ext.	392 800 FB
• Ferronnerie	360 000 FB

Sous-total 8 824 400 FB

TVA 6% 529 464 FB

Honoraires architecte (Forfait) 747 436 FB

Total 10 101 300 FB

Soit ± 21 500 FB/m²

Non compris :

bâtiment, cuisines, sanitaires, abords, carrelages, peintures

POINTS FORTS

- Exploitation efficace des surfaces disponibles
- Plans fonctionnels et agréables
- Belle restructuration de la façade arrière

POINTS FAIBLES

- Absence de terrasse au 3^e étage
- Epaisseur des profils de châssis en façade à rue

SURFACES

Rez + 1^{er} étage 130,69

2^e étage 88,46

3^e étage 88,46

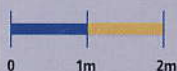
4^e et 5^e étages 109,40

Total 470,01

4^e ETAGE

1. hall d'entrée
2. salon - salle à manger
3. cuisine
4. terrasse
5. salle de bains
6. chambres

Echelle : 1 cm = 1 m



aux logements leur salubrité. Au fil de leur réflexion et de la préparation, c'est un projet d'architecture complet qui est venu se greffer à l'idée première de remise en état. Cette réalisation met en évidence le rôle de l'architecte en tant qu'assis-

tant du maître de l'ouvrage. L'apport de l'architecte s'est fait d'une manière globale, en tant que soutien technique, gestionnaire de chantier et concepteur d'espaces œuvrant pour l'amélioration générale du patrimoine urbain. L'aboutisse-

ment est un bâtiment entièrement actualisé, près à traverser plusieurs décennies, et des appartements spacieux, confortables et lumineux.

Texte : Wissam Salim
Photos : Pascal Praet