

“ Ma soeur Laura, qui est architecte, m’a tout de suite convaincu sur le potentiel de cette vieille maisonnette que j’avais dénichée. Elle m’a parlé de maisons hypogées, de structures en acier, de l’emploi du bois,... Enfin, elle m’a présenté le projet, c’était difficile de croire que cette «villa de rêve» pourrait être un jour ma maison. Un esprit zen, chaleureux, épuré, élégant et lumineux : elle avait tout ce que j’aime et surtout il y avait beaucoup de matières laissées «nues». ”

Le propriétaire.

RETOUR SUR
UN CONSEIL AUX
PARTICULIERS
CAHIER N°6

CONSTRUIRE UNE SURÉLÉVATION



Buc

Cette surélévation, dont les plans ont été réalisés par l'architecte Laura Galleazzo, a fait l'objet d'un conseil donné par le CAUE en 2012.

Le projet se situe à proximité de Versailles, dans une zone pavillonnaire soumise à forte pression foncière. La qualité du site est encore perceptible malgré une urbanisation croissante.



SOMMAIRE

01/ Construire une surélévation.....	P. 4
02/ Le conseil	P. 5
03/ Le contexte	P. 7
04/ Le projet	P. 8
05/ Aspect réglementaire	P. 13
06/ Fiche technique	P. 13
07/ Dix questions à	P.14
Pour Aller Plus Loin... ..	P. 15





01/ CONSTRUIRE UNE SURÉLÉVATION

UN CHOIX RAISONNÉ

Surélever sa maison n'est pas un acte anodin. Cette transformation remet en cause l'équilibre de la construction. Il est donc nécessaire de se positionner vis-à-vis de ce qui est déjà là : exprimer le contraste entre partie ancienne et nouvelle ou bien tenter de dissimuler les transformations en s'inscrivant en continuité du langage existant.

A l'échelle collective, le nouveau gabarit de la construction doit tenir compte des bâtiments

environnants, des lignes générales du tissu bâti. En bref, ne pas gêner le voisin et en retour ne pas perturber l'ensemble construit.

C'est un acte raisonné qui peut permettre d'offrir de nouvelles perspectives sur un jardin, un paysage, être l'occasion d'améliorer l'articulation de la maison avec le terrain, d'optimiser l'installation dans le site et de revisiter l'organisation intérieure de la maison.

“ Ce projet de surélévation devait fournir des réponses à deux problèmes : l'accès à la maison et l'exposition à la lumière. ”

Laura Galleazzo, architecte.



TERRASSE D'ENTRÉE

02/ LE CONSEIL

SOUTENIR UNE APPROCHE CONTEMPORAINE

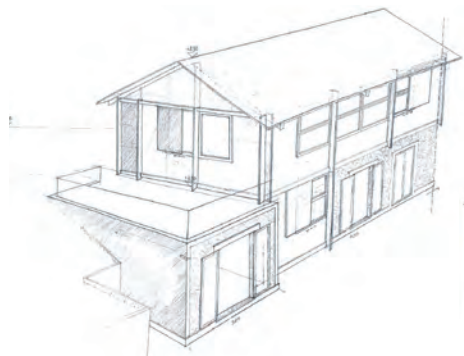
Le CAUE a reçu une première fois le propriétaire lors de ses permanences à Versailles. Découragé par son entrevue avec le service de l'urbanisme de la commune qui lui a parlé de surfaces hors oeuvre nette, brutes, de zones protégées et d'occupation des sols, il avait besoin d'une méthode structurée pour déposer son dossier de déclaration de travaux. Le second rendez-vous avec le CAUE a porté sur l'insertion du projet dans son environnement, remis en cause par la commune, notamment sur la nature du bardage en bois et sa mise en oeuvre.

Le CAUE a défendu le projet qui, en plus d'offrir un ensemble harmonieux et contemporain dans le site, procédait d'une intelligence d'approche dans sa conception.

Le CAUE a joué un rôle de médiation entre la commune et le particulier, en relation avec l'architecte des bâtiments de France, pour soutenir ce projet. Il a favorisé son acceptation et conforté le propriétaire dans sa démarche.

“ On dit que pour réaliser ses rêves, il faut soit être très riche, soit avoir beaucoup de chance... Pour moi, c'était le deuxième cas : ma soeur comme architecte, le CAUE comme voisin, et le chef d'une entreprise de bâtiment comme meilleur ami ! ”

Le propriétaire.



SCHEMA VOLUMETRIQUE © A+L GALLEAZZO



PHOTOGRAPHIE DE LA MAISONNETTE AVANT TRAVAUX



PHOTOMONTAGE APRES TRAVAUX © A+L GALLEAZZO

03/ LE CONTEXTE

UNE MAISON MALMENÉE PAR L'ÉVOLUTION URBAINE

La maison est située dans une rue en impasse d'un quartier d'extension pavillonnaire implanté sur les hauteurs boisées de Buc.

Elle était à l'origine une modeste bâtisse rurale, à rez-de-chaussée, mono-orientée vers un jardin dont l'accès principal se faisait par le bas, alors que la rue haute n'était pas créée. La maison a été englobée dans l'urbanisation pavillonnaire, sans que celle-ci n'ait créée de relation avec elle. Elle est encadrée par des pavillons d'un côté et des immeubles collectifs de l'autre.

En contrebas de la rue, la maison est peu visible hormis la clôture qui respecte l'alignement.

Elle bénéficie de deux accès piétonniers :

- l'un d'une longueur de 50 mètres, existant à l'origine, traversant le parcellaire depuis la rue basse.
- l'autre, plus direct, en partie haute, depuis la rue.

“ Cette maisonnette m'a séduit par son caractère rural et introverti, sa situation en ville, son potentiel de vue, son petit jardin... ”

Le propriétaire



EN HAUT : CADASTRE - EN BAS : ACCÈS HAUT - À DROITE : ACCÈS BAS



Lieu : Buc

(5 245 hab INSEE 2011).

Date de réalisation : 2015.

Surface : 80 m² existant + 29 m² extension et 25 m² terrasse.

Surface de la parcelle : 600 m².

Maître d'œuvre : Laura Galeazzo, architecte

Maître d'ouvrage : privé.

Programme :

— **Maison existante** : séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, chaufferie et jardin (rdc uniquement)

— **Réaménagement de la partie existante** (rdc): séjour avec cuisine ouverte sur la salle à manger, une chambre, salle d'eau

— **Extension** (1^{er} étage) : création de deux chambres, une salle d'eau et une terrasse.

Approche financière :

— Maison livrée en 2015: 170 000 euros TTC (coût estimatif des travaux) ne comprenant pas :

- le réaménagement de la partie existante,
- les honoraires d'architecte,
- l'installation électrique,
- la plomberie et le chauffage,
- les finitions (et aménagement intérieur).

Décomposition des coûts :

Maçonnerie : 60 000 euros

Structure (en acier) : 20 000 euros

Charpente (en bois lamellaire): 15 000 euros

Couverture (hors charpente) : 20 000 euros

Menuiseries extérieures : 20 000 euros

Parquet massif (planche lorraine) : 10 000 euros

Terrasse (mélèze) : 10 000 euros

Bardage (mélèze) et structure de soutien

(acier) : 15 000 euros



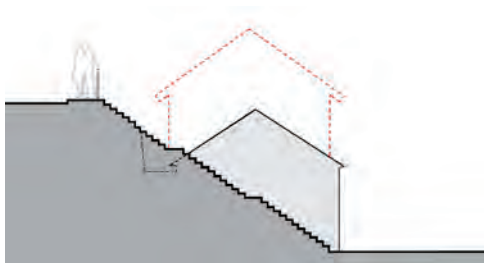
04/ LE PROJET

UNE SURÉLÉVATION QUI TIRE PARTI DE LA FORTE DÉCLIVITÉ

Avant travaux :

La maison est de plain-pied sur le jardin, mono-orientée, et adossée au talus. Elle a déjà fait l'objet d'une petite extension située dans le prolongement de la maison mais légèrement plus large et plus haute.

L'accès principal se fait à travers les arrières de parcelles, depuis le bas du terrain.



COUPE SUR LE TERRAIN AVANT TRAVAUX © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



PLAN MASSE AVANT TRAVAUX © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



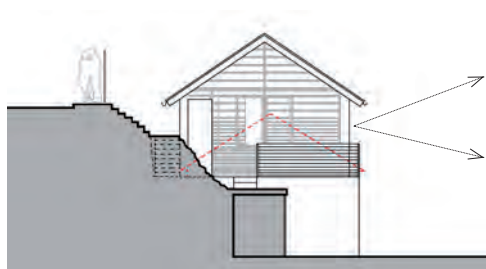
LA MAISON TELLE QUE DÉCOUVERTE PAR LE PROPRIÉTAIRE

“La philosophie qui nous a guidé tout au long du projet était d’adopter des solutions simples et efficaces, car nous n’avions pas de gros moyens.”

Le propriétaire.

Après travaux :

La réalisation d’un étage supplémentaire a permis une nouvelle relation de la maison avec le site : un nouvel escalier extérieur dessert la maison et le jardin depuis la rue haute. Un palier intermédiaire, installé sur une partie de la maison existante, fait office de terrasse et s’ouvre au sud-est sur le paysage et les coteaux boisés. Il dessert l’étage de la maison ou le jardin par l’escalier extérieur.



COUPE SUR LE TERRAIN APRÈS TRAVAUX © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



PLAN MASSE APRÈS TRAVAUX © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



LA SURÉLEVATION APRÈS TRAVAUX

LE NIVEAU BAS : OUVERT SUR LE JARDIN

Le rez-de-chaussée, imbriqué dans la pente, s'ouvre uniquement à l'est sur le jardin.

Une ouverture a été ménagée sous l'escalier extérieur d'accès (coté sud) pour permettre l'éclairage et la ventilation de la salle de bain.

Un vide met en relation le rez-de-chaussée de la maison avec l'étage et confère à l'espace une dimension verticale.



VUE DU JARDIN DEPUIS LA MAISON

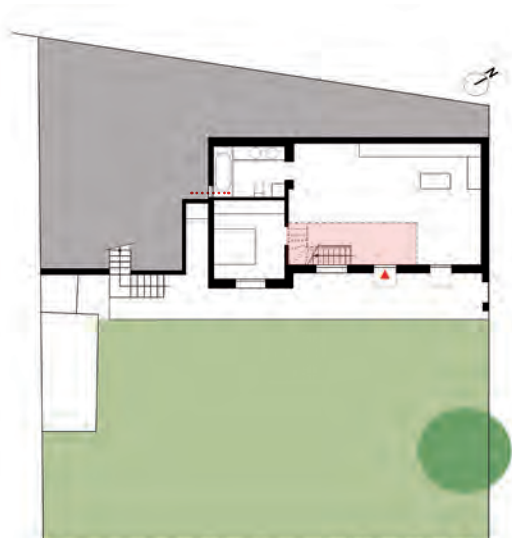
LE NIVEAU HAUT : OUVERT SUR LE PAYSAGE

L'étage est le niveau intermédiaire matérialisé par un palier-terrasse qui s'ouvre vers le paysage. Il permet, soit d'accéder dans la maison au niveau des chambres, soit de continuer vers le jardin et le rez-de-chaussée.

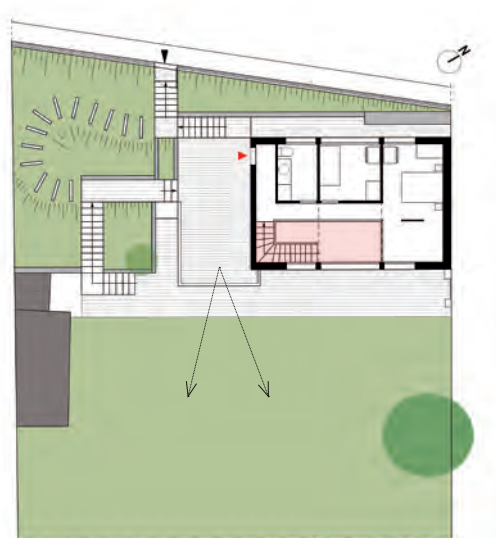
Le cheminement intérieur reproduit le cheminement extérieur : de l'étage, via un palier ouvert sur le rez-de-chaussée et desservant les chambres, un escalier descend au séjour/repas.



VUE DU PALIER-TERRASSE OUVERT VERS LE PAYSAGE



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



PLAN ÉTAGE © A+L GALLEAZZO / CAUE 78

L'IMPORTANCE DES DÉTAILS

L'architecte a été mandaté jusqu'à la déclaration préalable, puis a réalisé le suivi du contrôle de la qualité architecturale/conseil architectural pendant le chantier.

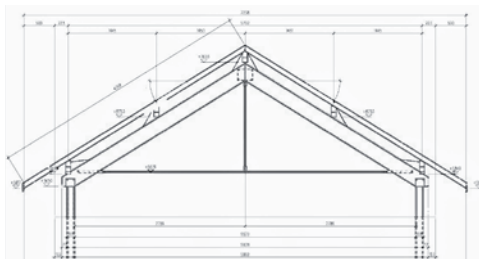
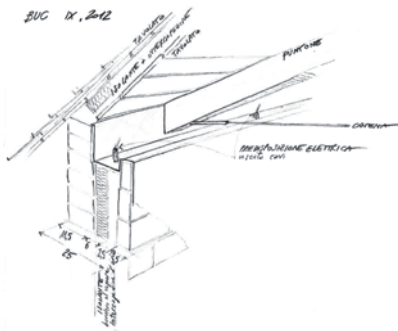
Le propriétaire (ingénieur de formation) s'est largement investi dans le chantier en dessinant les plans de détails au fur et à mesure de la construction et en assumant lui-même les travaux de second-oeuvre.



L'ÉTAGE EN COURS DE RÉALISATION

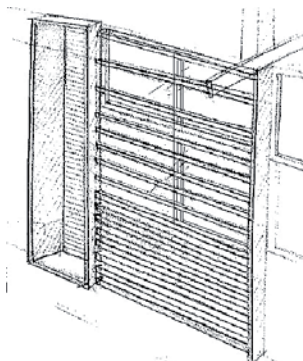


ESCALIER EN COURS DE RÉALISATION



“ Le propriétaire s’est entièrement investi dans son projet, jusqu’à suivre le chantier, dessiner les détails et mettre en oeuvre les finitions. ”

Bruce Plancke, architecte-conseiller CAUE 78



SCHEMAS ET DESSINS DE DÉTAIL © A+L GALEAZZO

UN LANGAGE ARCHITECTURAL ARTICULANT EXISTANT ET EXTENSION

Le bardage est constitué de lamelles horizontales en bois massif (4 x 6 cm). Elles sont différemment espacées (4 cm en partie basse à 20 cm en partie haute) pour alléger l'aspect et laisser pénétrer la lumière naturelle devant les percements.

Les "fantômes" du passé sont mis en scène au rez-de-chaussée derrière une partie du bardage.



FAÇADE JARDIN © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS RÉFLÉCHIS

La surélévation du bâti et le modelage du terrain ont permis de réaliser les accès et de profiter des vues sur le coteau boisé.

Une terrasse remplace une partie de la toiture existante et donne accès à l'étage de la maison.



05/ ASPECT RÉGLEMENTAIRE

— PLU : le règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de Buc a été approuvé le 23/04/2007.

— ABF : son avis, ici non conforme (= non obligatoire), était positif et a contribué à l'acceptation du projet.

— Voisinage : le projet a amendé les craintes des voisins quant à leur vue sur le paysage : la hauteur de la surélévation a été limitée à 8 m, au lieu de 10 m autorisé par le PLU.

— Aspect extérieur : le bardage en éléments bois naturel a soulevé des questions (et commentaires) de la part du service de l'urbanisme de la commune qui l'a finalement accepté au vu de la cohérence architecturale du projet.

“ Mr G, vous ne pouvez pas faire comme tout le monde et mettre du crépi ! ”

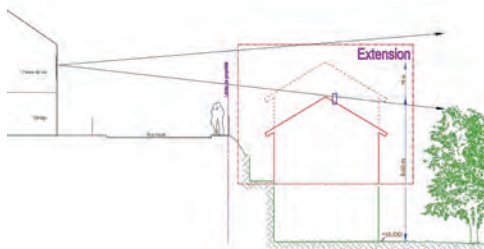
service de l'urbanisme de la commune

06/ FICHE TECHNIQUE

Structure, isolation : structure en acier (poutrelles). Mur composé d'une brique (Terreal) extérieure, d'un isolant intérieur (laine de verre Isover) et d'une cloison de doublage en briques. Couverture et terrasse composées d'une structure en bois, écrans d'étanchéité et isolant.

Revêtement extérieur : enduit à la chaux sur les surfaces intérieures et extérieures (Weber). Bardage en mélèze, tasseau 60 x 40 mm, environ 1000 m nécessaires (avec clôture).

Revêtement intérieur : enduits à base de chaux naturelle étalée à la main.



LA SURÉLÉVATION LIMITÉE À 8 MÈTRES PAR L'ARCHITECTE A PERMIS DE PRÉSERVER LA VUE DES VOISINS © A+L GALLEAZZO / CAUE 78



LA SURÉLÉVATION PRÉSERVE LA RELATION AVEC LA MAISON MITOYENNE

Menuiseries : châssis aluminium (Shuco) Double vitrage avec rupture de point thermique.

Chauffage : chaudière gaz basse température à condensation et chauffage par le sol au rez-de-chaussée et électrique à l'étage.

Toiture : tuiles plates, finition gris anthracite (dixit existant).

Clôture : l'ensemble clôture et portillons a été dessiné en cohérence avec le bardage de la maison.

07/ 10 QUESTIONS À ...

MR G. PROPRIÉTAIRE DE LA MAISON

1. Comment êtes-vous arrivé dans la maison ?

Au départ, nous recherchions un terrain pour construire une maison. Cela n'existe pratiquement pas à proximité de Versailles.

Un jour, l'agence immobilière nous a fait visiter cette petite maison ancienne envahie par la végétation : c'était notre nid !

2. Qu'est ce qui vous a attiré (site, maison, implantation, vue, volume...) ?

Nous étions «au bord» de Versailles, ville que nous aimions, et pourtant on respirait l'air de la forêt.

Et puis, il y avait cette façade en meulière dont nous avons toujours rêvé !

3. Cette maison répond-elle à tout ce que vous souhaitiez ?

Nous avons une agence de voyage et faisons voyager les gens. Quand le soir on rentre à la maison, c'est nous qui sommes en vacances.

4. Quels ont été les moments difficiles de cette aventure ?

Le chantier en hiver. Ayant suivi et participé quotidiennement aux travaux, ça été bien dur de vivre des journées entières dans le froid, la boue, la pluie et même la neige !

Avec tout le confort dont nous disposons, nous ne sommes plus habitués à vivre dans de telles conditions.

5. Quelle est la principale qualité de la maison ?

La lumière.

De plus, ayant grandi en Italie, pour moi, la maison représente ce qu'il y a de plus stable et pérenne. La maison, c'est la famille. Une racine qu'on a décidé de planter dans la terre à un moment donné pour y vivre, mais aussi pour transmettre de génération en génération.

6. Quelle est la qualité que vous avez appréciée chez l'architecte ?

Sa magie : avoir su renverser la physionomie d'une maison initialement petite et sombre en lui donnant du volume et beaucoup de lumière.



7. Portez-vous un intérêt particulier à l'architecture et à l'urbanisme ?

Oui, cela m'a toujours intéressé.

8. Que voudriez-vous communiquer à d'autres de votre maison ?

Quand on choisi des bons matériaux de construction, naturels, on ne le voit pas forcément, mais on le respire dans la vie de tous les jours.

9. Quel a été l'apport du CAUE dans votre projet ?

Je suis ingénieur et pour moi le plus important dans un projet c'est de partir du bon pied. Avoir la possibilité d'échanger et de recevoir l'accompagnement professionnel et personnalisé du CAUE pendant la phase de constitution du dossier est essentiel. En particulier, le soutien de CAUE nous a bien aidés aussi pour obtenir l'accord sur ce projet de nature contemporaine dans une zone sensible.

10. Quelle question aurait-on oublié de vous poser ?

Peut-être celle que nos amis nous demandent souvent : « Après cette expérience, Auriez-vous encore l'envie de vous lancer dans un autre projet similaire ? » Oui !!!!

POUR ALLER PLUS LOIN ...

BIBLIOGRAPHIE

— Sur le thème : Construire une surélévation

Revues

Dossier Détails 'Greffes - insertions', dossier réalisé par Christophe Hespel, "Le Moniteur Architecture AMC" n°209, octobre 2011, pages 113-126

Trois maisons, trois situations de projet, Maryse Quinton, "Le Moniteur Architecture AMC" n°204, mars 2011, pages 80-87

Dossier Détail 'Surélévations', dossier réalisé par Catherine Seron-Pierre, "Le Moniteur Architecture AMC" n°178, avril 2008, pages 121-144

Surélévations, Séquence Bois, Hors-série 2007-2008, pages 37-50

Surélévations, mode d'emploi, Maryse Quinton, A Vivre Hors-série 19, octobre 2011

Ouvrages

Beyeler Mariette, Métamorphouse, transformer sa maison au fil de la vie, Edition Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2014.

— Sur le site des CAUE

L'observatoire national des CAUE : www.caue-observatoire.fr

CRÉDITS :

DÉPOT LÉGAL : 1^{ER} TRIMESTRE 2016 - ISBN : 978-2-909055-06-0

DIRECTRICE DE LA RÉDACTION : ÉLISABETH ROJAT-LEFEBVRE

RÉDACTEUR : BRUCE PLANCKE, CHRISTELLE BERGER, ANDREA GALEAZZO, LAURA GALEAZZO

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE : CHRISTELLE BERGER ET BRUCE PLANCKE © CAUE78

GRAPHISME ORIGINAL : EMMA BRANTE. MISE EN PAGE : CHRISTELLE BERGER ET BRUCE PLANCKE

IMPRESSION : IMPRIMERIE PEAU (61) - DATE : 1^{ER} TRIMESTRE 2016 - IMPRIMÉ SUR PAPIER 100% RECYCLÉ



POURQUOI CETTE COLLECTION ?

Pour illustrer le rôle du CAUE : témoigner de l'approche du CAUE par le biais d'expériences diversifiées.

Pour témoigner des situations rencontrées : constituer un recueil d'observations, d'échanges, de recommandations et de réflexions, ponctué du témoignage des acteurs.

Pour offrir un regard croisé : confronter des expériences vécues suivant des problématiques choisies de construction et d'aménagement.

Pour dégager des thèmes communs de réflexion : rendre compte des expériences issues du terrain, des paroles échangées, des discussions parfois passionnées ... En retirer un socle commun de connaissance et de vocabulaire pour mieux partager.

Numéros parus : cahier n°1 - Construire un projet ensemble, Saint-Illiers-la-Ville ; cahier n°2 - Construire dans la pente, La Celle-Saint-Cloud ; cahier n°3 - Construire en fond de parcelle - Maisons-Laffitte ; cahier n°4, Construire dans un site naturel, Breuil-Bois-Robert ; cahier n°5 - Construire une pièce en plus, Sartrouville ; cahier n°6 - Construire une surélévation, Buc ; cahier n°7 - Construire avec la mémoire des lieux, Moisson.

LES MISSIONS DU CAUE

Sensibiliser : jouer un rôle pédagogique pour permettre d'engager des débats fructueux et constructifs éloignés des idées toutes faites.

Initier une démarche : sans formaliser un projet, mettre autour de la table tous les protagonistes, susciter une réflexion et proposer des scénarii alternatifs.

Offrir un regard critique et impartial : développer la notion de projet dans une démarche globale.

Favoriser l'intérêt public : interroger les projets par une approche indépendante, pour que chacun puisse trouver sa place dans la fabrique du territoire en bénéficiant des mêmes attentions.

CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 14 86 / www.caue78.fr

