

**DOSSIER
LES CHAPES**

tu bâtis je rénove

LE MAGAZINE BELGE DE LA MAISON ET DU JARDIN 16^e ANNEE
N°124 - JUIN 1997

95 FB

BUREAU DE DEPOT : BRUXELLES X MENSUEL

LA FORMULE ARCHITECTES-BATISSEURS TRANQUILLITE ET SECURITE ?



**UNE RENOVATION
LUMINEUSE EN VILLE**

- Retards de chantiers : vos droits
- 23 idées de terrasses
- Préservez vos menuiseries extérieures
- La déclaration d'impôt et vos revenus immobiliers



UNE RENOVATION LUMINEUSE EN VILLE

Lorsqu'en 1992 Monsieur et Madame Rother ont acheté cette habitation modeste de la proche banlieue bruxelloise, ils savaient que de lourds travaux d'aménagement seraient nécessaires à définir un cadre de vie agréable. De leur propre aveu, l'état de la maison était tel que de nombreux candidats acheteurs ont déclaré forfait. C'est sans doute pour cette raison que lors de la séance de vente publique, la somme par laquelle ils ont enlevé le bien est restée raisonnable.

Les Rother, forts de l'expérience d'une rénovation antérieure, savaient quels miracles sont possibles avec un peu de courage et d'astuce. Réalistes, cependant, ils se doutaient de l'ampleur de la tâche à réaliser ici.

L'ÉTAT INITIAL

Cette maison mitoyenne, aux dimensions modestes, se compose de quatre niveaux, incluant le sous-sol et le grenier. Un escalier de hêtre aux doubles volées les distribue dès le hall d'entrée. Chaque niveau est partagé en partie centrale par un mur porteur unique, définissant à chaque étage une moitié d'habitation côté jardin et une autre côté rue. Les propriétaires ont d'ailleurs su tirer parti intelligemment de cette division centrale lors des travaux. Ceux-ci sont décrits plus loin.

Remarquons que la situation du jardin, en contrebas par rapport à la voirie, a l'avantage d'y permettre un accès de plain-pied à partir du sous-sol, qui n'est autre qu'un rez-de-chaussée semi-enterré, et uniquement par rapport à la voirie, du reste. Le hall d'entrée propose d'ailleurs soit de descendre une demi-volée d'escalier, à droite, pour y accéder, soit d'en monter une, à gauche, pour aboutir au plateau de vie diurne, que les propriétaires nomment "rez-de-chaussée" par facilité, quoique surplombant d'un étage entier le jardin, à l'arrière.

L'orientation de la façade arrière, tournée vers le sud-ouest, laissait inmanquablement augurer que les travaux à venir y définiraient de grandes baies vitrées destinées à largement

Face à l'éternel problème de manque de lumière naturelle des maisons de ville, les réponses architecturales sont multiples. L'option adoptée ici est franche et sans compromis : la façade arrière a été entièrement vitrée.



Détail de la contre-courbe vitrée délimitant avec intelligence un balcon original pour la chambre des adultes.



**L'appartement, actuel-
ment, le salle de
jeux, en
"sous-sol"**
abondamment
baigné de la lu-
mière du sud
captée par la
façade arrière.
A gauche, la
porte vitrée
éclairant en se-
cond jour la
mini-salle de
bains de l'ap-
partement.

éclairer les pièces de vie. Ces dernières, alors masquées par une superposition d'annexes tarabiscotées et réduites, subissaient de ce fait une pénombre perpétuelle.

Le principal souhait des propriétaires était de faire disparaître au plus tôt le fatras d'annexes et de pouvoir enfin faire profiter d'une clarté bien-faisante le corps principal d'habitation. Un premier architecte consulté n'a pas pu, curieusement, saisir ce souhait pourtant évident et s'est limité à proposer un remaniement par-ci-monieux de la situation en place.

LE PARTI ARCHITECTURAL

C'est un couple d'amis des Rother qui leur a présenté l'architecte Thierry Lamy, précisément en charge de la construction de l'habitation de ces derniers à l'époque. Une première entrevue s'est vue reconduite par hasard lors d'une réception à laquelle tous étaient invités. Monsieur Rother se souvient précisément de la concordance de points de vue qui s'est rapidement dégagée des premières rencontres avec l'architecte. Centres d'intérêt communs, dialogues précis allant à l'essentiel des problèmes... tout concordait avec l'image que les propriétaires se faisaient de leur futur architecte. Ils n'allaient pas être déçus, certes, mais ils étaient loin d'imaginer quelle serait la solution qu'il allait leur proposer.

Un premier tour d'inspection de l'habitation a vite rassuré Thierry Lamy quant à l'état du gros œuvre. De premières mesures destinées à déterminer une esquisse correcte furent prises par la même occasion. Trois semaines plus tard, un avant-projet était prêt. La réalisation actuelle ne s'en écarte que de quelques points précis décidés en cours de chantier. C'est

dire si les Rother ont adopté le projet. Précisons que Lamy leur a tout de suite annoncé que cette réalisation s'écarterait quelque peu des prévisions financières auxquelles désiraient se tenir les propriétaires, mais l'idée leur plaisait tellement qu'ils ont tenu à faire quelques sacrifices supplémentaires, notamment au niveau de l'organisation du chantier.

LE PARTI ARCHITECTURAL

L'idée paraît simpliste. Pour répondre à ce souhait de clarté maximale de leur habitation, Lamy a tout simplement conçu une façade sud complètement vitrée. Le parti est clair, dans tous les sens du terme, net et précis. Il recourt à une transparence sans concession de la façade côté jardin.

Débarassée des annexes superflues, la façade arrière a été largement percée et étendue d'1,20 m vers le jardin. L'habitation souffrait d'un manque évident d'espace et cette avancée, limitée mais efficace, a su compenser ce "petit quelque chose qui manquait". Convexe sur presque toute sa hauteur, le mur rideau de bois et de verre qui relaye la nouvelle excroissance de façade semble s'avancer au dehors, pour littéralement capturer la lumière naturelle en une dynamique propre à cette large courbure.

De la façade arrière originelle ne restent que des "moignons" de murs latéraux que l'architecte a mis à profit pour définir des espaces de rangement ou, comme en sous-sol, dissimuler une chaudière murale individuelle... car le gain de place a permis de définir un petit appartement autonome à ce niveau.

Notons que toute trace de la façade a disparu au "rez-de-chaussée" actuel, principal plateau de vie abritant le living et la cuisine. Seules deux colonnes soutenant les étages supérieurs témoignent de son emplacement antérieur. Cet artifice a été défini en cours de réalisation. Il aurait été dommage, en effet, d'entraver l'entrée de lumière par ces "moignons" qui se révèlent pourtant si utiles aux autres niveaux. Techniquement, bien sûr, un support était nécessaire. D'où l'idée des colonnes. Notons que le budget prévu par l'ar-



chitecte n'a été dépassé que par ces imprévus de chantier, en complet accord avec les propriétaires.

Revenons à la courbure de ce mur-rideau : elle se termine en toiture terrasse au niveau de l'actuel premier étage, offrant de la sorte un balcon à la chambre des adultes. La courbure en est cependant si légère qu'une terrasse limitée au plan de façade n'y aurait défini qu'une surface inutilisable. L'idée de l'architecte, à ce niveau, a été de répondre à la courbure convexe par une face vitrée à courbure inverse. Loin de créer un anta-

gonisme, les deux courbes semblent se répondre et se compléter en un mariage heureux. La convexité tournée vers l'intérieur en plus de terminer la façade avec une rare élégance, octroie un regain de surface à ce balcon si agréable en été.

LE CHANTIER

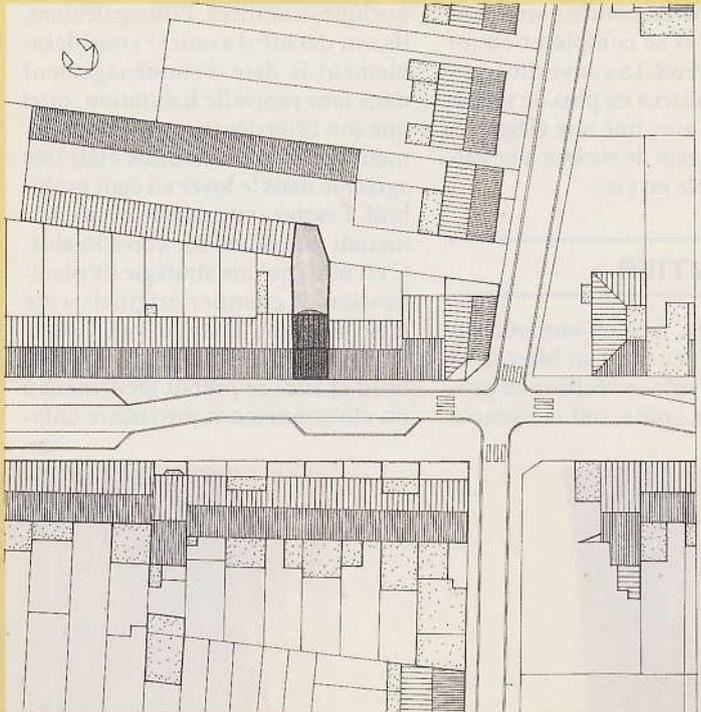
Les Rother, face au surcoût annoncé d'emblée par l'architecte, et désireux de voir se réaliser ce projet coûte que coûte, ont consenti à

quelques sacrifices. Principalement, ils ont décidé d'avancer considérablement la date d'emménagement dans leur nouvelle habitation, quel que soit l'état des travaux. L'appartement qu'ils louaient alors était très agréable mais le loyer en était prohibitif. Ecarter cette dépense leur permettait une économie considérable. C'est ainsi qu'une stratégie de planification de chantier originale a été mise au point. L'habitation, divisée en deux travées pratiquement égales nord et sud, se prêtait facilement à un cloisonnement provisoire com-

Le palier du rez-de-chaussée. *Déjà, le regard peut se tourner vers la pièce maîtresse de composition, en arrière-plan, grâce à la porte vitrée donnant accès au séjour.*



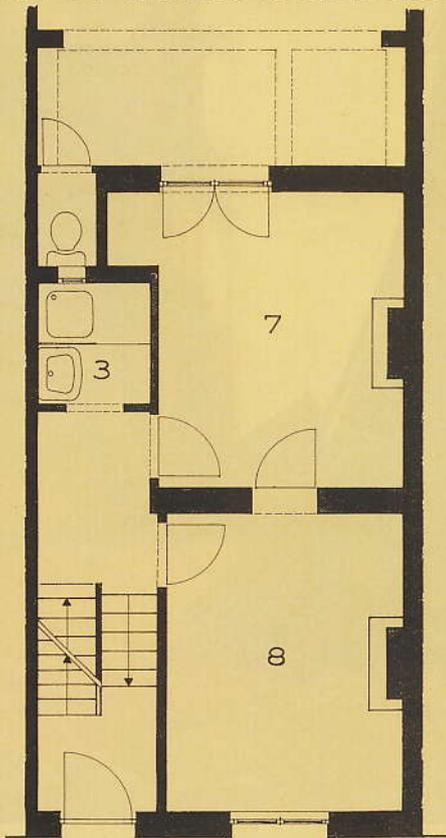
IMPLANTATION



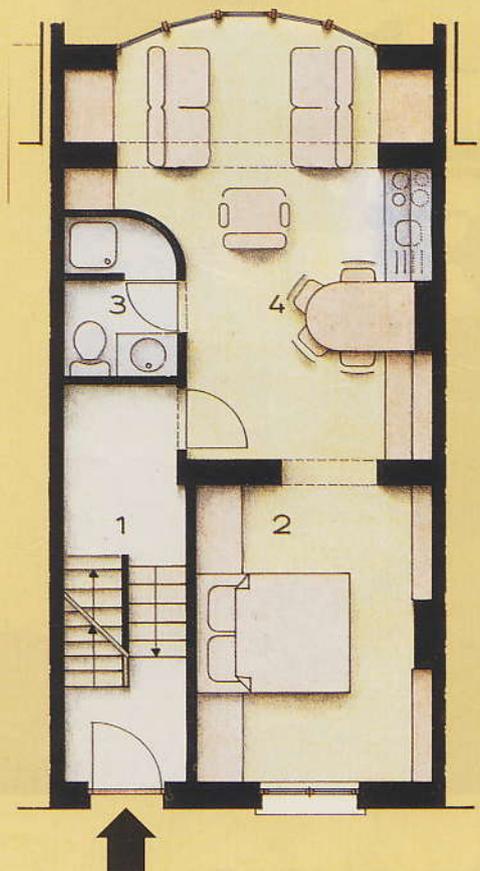
- 1. Hall
- 2. Chambre
- 3. Salle de bains
- 4. Séjour
- 5. Cuisine
- 6. Terrasse
- 7. Atelier
- 8. Débarras



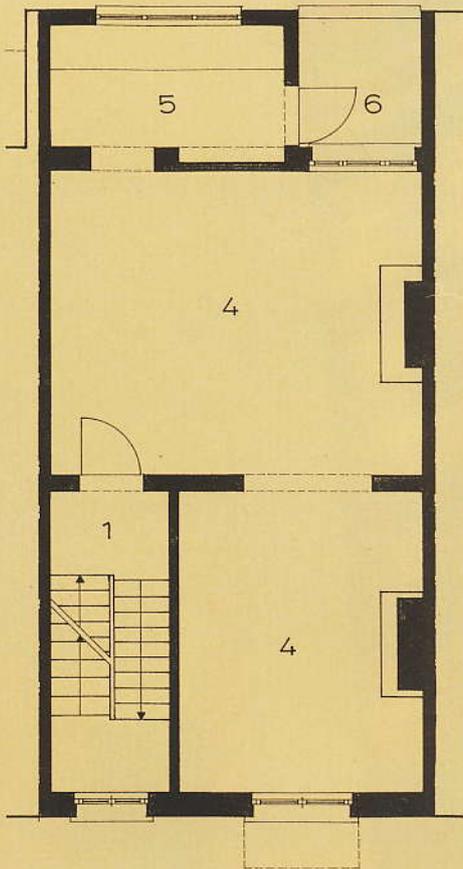
SOUS-SOL AVANT TRANSFORMATIONS



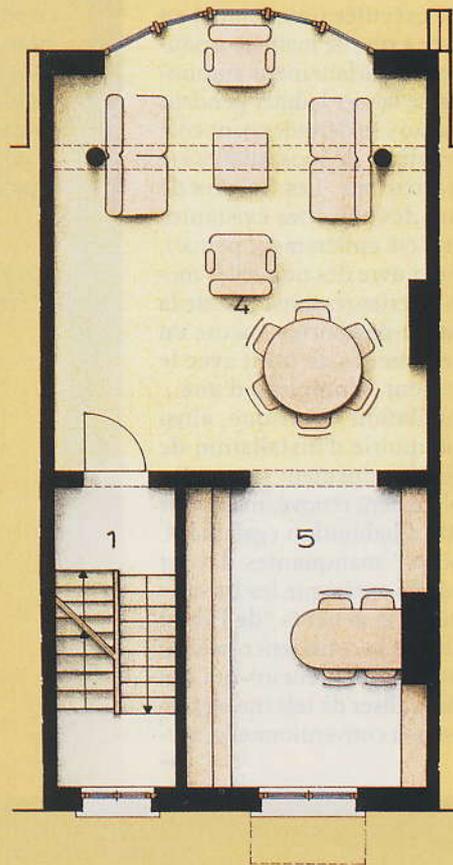
SOUS-SOL APRES TRANSFORMATIONS



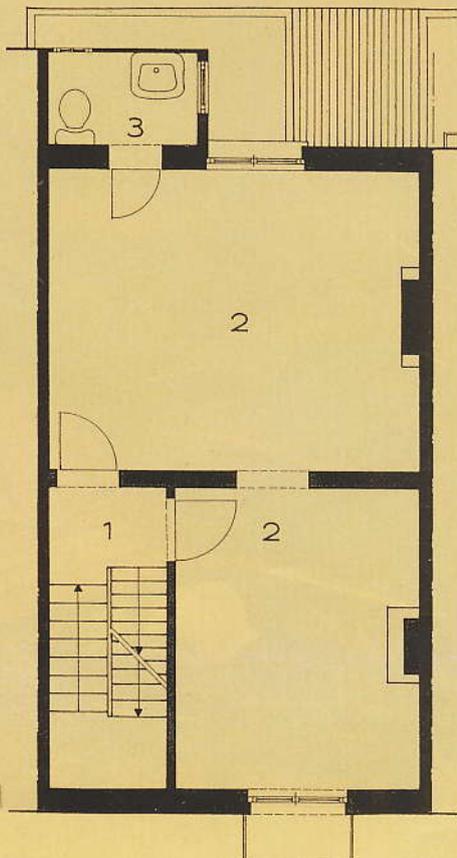
**REZ-DE-CHAUSSEE
AVANT TRANSFORMATIONS**



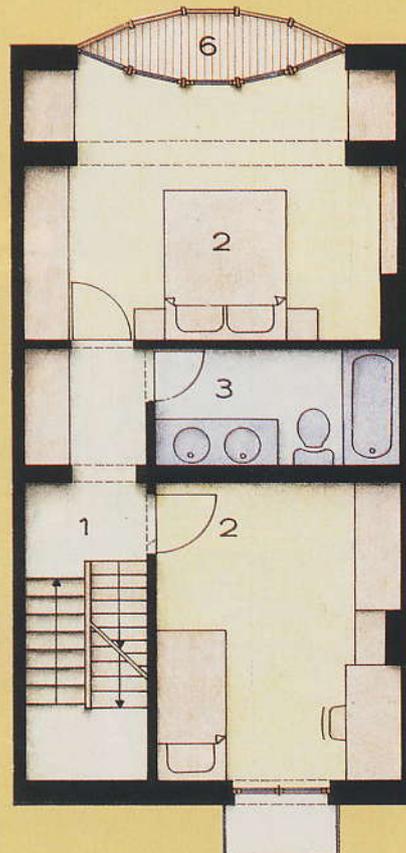
**REZ-DE-CHAUSSEE
APRES TRANSFORMATIONS**



**1er ETAGE
AVANT TRANSFORMATIONS**



**1er ETAGE
APRES TRANSFORMATIONS**



► plet. Une première tranche de travaux a été exécutée uniquement en demi-travée à rue, de manière à pouvoir la rendre parfaitement autonome et ainsi se laisser habiter pendant que les travaux se dérouleraient côté jardin. L'exercice de séparation a été poussé à l'extrême. Les travaux de rénovation des boiseries existantes (l'escalier a été entièrement poncé), de mise en œuvre des nouvelles menuiseries intérieures ainsi que de la récupération des portes encore en état ont été menés de front avec le remplacement complet d'une... demi-installation électrique, ainsi que d'une moitié d'installation de chauffage. L'équipement sanitaire a été complètement renové, mais pour une moitié d'habitation également. Les "moitiés" manquantes devant être installées après que les travaux lourds aient été achevés "de l'autre côté". Saluons la conscience professionnelle des entrepreneurs qui ont accepté de réaliser de tels travaux de manière si peu conventionnelle, ain-

L'ouverture de la cuisine sur le séjour. Omniprésence de la lumière.

La perspective intérieure semble se prolonger loin au dehors. L'espace visuel n'est en rien entravé par la façade arrière parfaitement transparente.





si que celle de l'architecte qui a consenti sans sourciller à accepter la responsabilité de tel exercice.

Le soin avec lequel les Rother se sont prêtés au jeu a été tel que les travaux provisoires ont été poussés à un degré de finition allant jusqu'au placement de papier peint et à la pose de plinthes contre les cloisonnements. Anecdote remarquable : des amis de la famille, peu informés, se sont un jour inquiétés de l'exiguïté de la récente acquisition des Rother et se sont demandés, à l'époque, s'ils avaient vraiment fait une bonne affaire en achetant une maison si ridiculement étroite.

Il n'empêche que les travaux d'appropriation de l'arrière ont été menés à bien sans que les propriétaires n'en soient incommodés le moins du monde. Au contraire, la situation leur permettait de suivre l'état d'avancement du chantier sans quitter leur living provisoire : une petite fenêtre avait été aménagée dans l'une des cloisons de Gyproc. Le jardin étant, du reste, desservi par une petite voirie privée, la cohabitation pa-

Vue de la contre-courbe de la verrière à partir du hall du premier étage.
A droite, une chambre d'enfant.



cifique du chantier et de la partie privée n'a eu à souffrir d'aucune interférence d'une moitié sur l'autre.

MATÉRIAUX ET TECHNIQUES

Des blocs de terre cuite enduits d'un crépi extérieur de qualité constituent le seul apport maçonnerie majeur de la réalisation, c'est-à-dire de l'avancée arrière d'1,20 m. Le soutien des planchers existants est réalisé par des poutrelles métalliques en "H" dans les ailes desquelles s'encastrent les éléments de gîtage. Ces grosses poutrelles en acier se substituent à la façade arrière initiale largement démolie et prennent appui sur les "moignons" latéraux de façade laissés en place ou sur les colonnes du living.

La pièce majeure de la composition, cette impressionnante verrière courbe, est pourtant d'une conception relativement simple. Les traverses de bois de meranti, étonnement effilées, la constituant apparaissent plus comme des nervures destinées à apporter une rigueur visuelle verticale à l'ensemble du mur-rideau que comme de véritables éléments porteurs. Le plus étonnant est pourtant que l'architecte en a fait les uniques soutiens des planchers neufs qui viennent y buter... s'il est vrai que les charges supportées sont peu importantes, car limitées en emprise, il est à noter que l'architecte a lui-même calculé la stabilité de l'ensemble, fait assez rare pour être signalé.

Coiffant la partie convexe de la verrière, le plancher du balcon accessible de la chambre des adultes a reçu une étanchéité en zinc parfaitement exécutée dans les règles de l'art. Des caillebotis de bois en constituent l'aire de marche, permettant l'écoulement de l'eau pluviale au travers des joints ajourés sur l'étanchéité sous-jacente.

La simplicité de composition du reste de l'habitation, conservant pratiquement le plan originel, n'a fait appel qu'à des travaux de rénovation de finitions, essentiellement. Les planchers existants, par exemple, une fois débarrassés des couches de vinyle d'un autre âge, ont été poncés et retrouvés par là une jeunesse insoupçonnée. Les bricoleurs savent quelles prouesses sont possibles à l'aide de ces ponceuses rotatives que

l'on peut actuellement louer un peu partout.

L'état du sol du rez-de-chaussée, un peu plus altéré, a, par contre, décidé les propriétaires à remplacer les planches de Pitchpin par un parquet flambant neuf en hêtre. Cette essence, choisie pour ce ton clair si caractéristique, avait l'avantage de s'accorder à l'escalier existant, construit en hêtre également. Notons que le danger de ce bois est que, souvent mal séché, il "travaille" en se rétractant considérablement. Souvent, et c'est le cas ici, les éléments de plancher, jointifs au départ, accusent des jours de quelques millimètres. Traditionnellement, les hommes de l'art plaçaient provisoirement les parquets à l'envers pour leur permettre de sécher quelques années tout en faisant en sorte qu'ils ne s'usent pas. Ce n'est qu'après séchage que les lames étaient retournées et mises en place définitivement. Or l'époque actuelle est au rendement. On imagine quelles dépenses prohibitives de telles méthodes demanderaient. Choisir un bois bien sec ou une essence ne présentant que peu le problème semble une meilleure solution. Certains spécialistes proposent des gammes d'essences incroyablement fournies, incluant notamment de nombreuses espèces exotiques. A ce point que le choix devient réellement difficile.

VISITE SUCCINCTE

Empruntons, à partir du hall d'entrée, la demi-volée d'escalier menant au niveau inférieur dans lequel a été aménagé un mini appartement. Comme partout dans la maison, la lumière est omniprésente. Le bloc salle de bains, incorporant un W-C, une douche et un lavabo agencés de manière rationnelle dans une si petite surface, se pose en excroissance dans la pièce de séjour. Le principe de "la boîte dans la boîte" a été esquivé par la constitution d'un mur courbe en partie arrière. La porte d'accès à cette salle de bains, vitrée mais opaline, y laisse pénétrer la lumière en second jour. Une mini-cuisine profite elle aussi d'un aménagement tirant parti de la moindre parcelle de surface. Notons qu'actuellement, les propriétaires ne pensent pas à une éventuelle location. L'accès au jardin leur serait en effet difficile.



Interposée entre le hall proprement dit et la chambre des adultes, la salle de bains se pose en élément-tampon entre le domaine des parents et celui de la maisonnée.



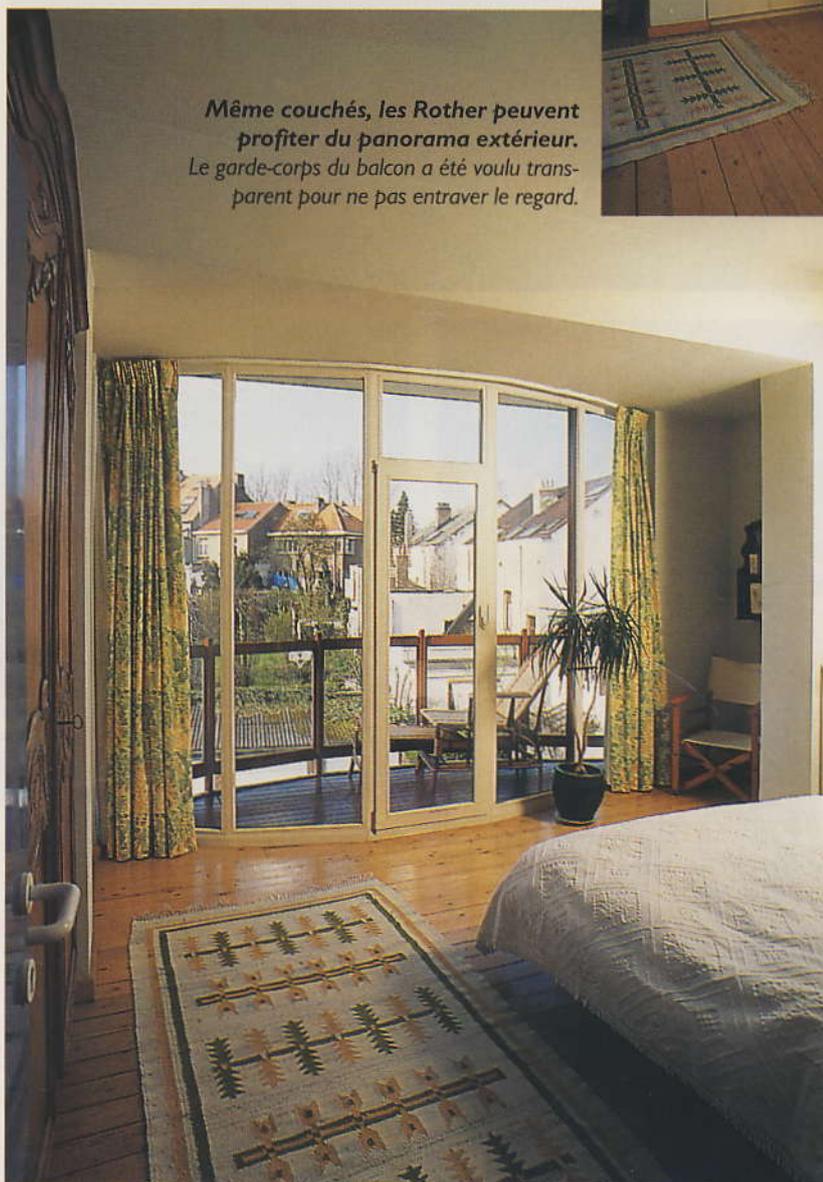
Pratiquement, ce niveau est devenu le domaine des enfants et, occasionnellement, se prête à l'hébergement de couples d'amis.

Le rez-de-chaussée, prolongeant par son parquet de hêtre l'escalier y conduisant par l'autre demi-volée de marches naissant dans le hall, est simplement divisé en une cuisine côté rue et un vaste séjour lumineux côté jardin. Les propriétaires, dans un souci d'ouverture maximale, ont choisi d'y accéder par une porte vitrée permettant un éclairage du palier.

Les niveaux supérieurs, deux chambres séparées par une salle de bains au plancher simplement peint en gris, se superposent aux pièces de séjour. La chambre des adultes, profitant des vues au dehors au travers de cette vaste baie courbée vers l'intérieur, est elle aussi lumineuse à souhait. Monsieur et Madame Rother apprécient particulièrement cette percée au dehors vers les arbres du voisinage. Le garde-corps vitré du balcon permet d'en profiter même couché dans le lit.

Le grenier, aménagé en bibliothèque, n'a subi que des travaux de "lifting". Notons qu'il propose une moitié de la surface en mezzanine côté rue.

Même couchés, les Rother peuvent profiter du panorama extérieur. Le garde-corps du balcon a été voulu transparent pour ne pas entraver le regard.



LES CONCLUSIONS

On assiste souvent, en rénovation, à la réalisation d'oeuvres architecturales de grande qualité. Il est cependant rare de concilier avec autant



Palier du second : vue vers la bibliothèque, définie sous la toiture.

A gauche : il a même été possible de récupérer l'espace entier du grenier grâce à cette mezzanine...

...d'où notre photographe, ne reculant devant aucun sacrifice, a pris ce cliché plongeant (à droite).

POINTS FORTS

- Parti architectural franc
- Qualité esthétique de la réalisation
- Gain de lumière maximal
- Sensation d'espace procurée

POINT FAIBLE

- Intimité relative (dépend toutefois du sens de l'intimité des habitants)

BUDGET de la rénovation
206 m²

Architecte : Thierry Lamy

Gros oeuvre :	1.055.000 FB
Menuiseries ext. :	238.000 FB
Menuiseries int. :	173.000 FB
Plafonnage et crépi :	204.000 FB
Chapes :	5.000 FB

Sous-total :	1.675.000 FB
TVA 6% :	100.500 FB
Honoraires (12%) :	213.000 FB

Total TVAc 1.988.560 FB
Soit ± 9.650 F/m²

Non compris dans le prix :

Achat du bâti existant	
Chauffage (Maître Ouvrage) :	± 150.000 FB
Plomberie (MO) :	± 200.000 FB
Electricité (MO) :	± 120.000 FB



► d'élégance et, finalement, avec relativement peu de moyens, architecture contemporaine et respect du bâti existant. L'apport de cette transparence à l'arrière est réalisé avec cette simplicité qui caractérise une juste architecture. Thierry Lamy, citant Brancusi Constantin, le dit lui-même : "La simplicité n'est pas un but dans l'art, mais on arrive à la simplicité malgré soi en s'approchant du sens réel des choses" ...

Remarquons également que, comme pour toute réalisation architecturale peu banale, une relation de confiance s'installe vite entre architecte et maître de l'ouvrage. Le résultat est souvent le fruit d'un dialogue ouvert entre ces derniers et il semble, finalement, que lorsque le "courant passe", un grand pas est franchi dans le sens d'un projet prometteur.

François LÉONARD
Photos : Alex DREESEN

