



Projet de rénovation d'une maison

Version 3

Gruau Nicolas
me@nicolasgruau.fr
06.98.06.22.65

10 rue Lobineau – 35000 Rennes

Anouk Veron
veron.anouk@orange.fr
06.64.32.86.87

1- Les grandes lignes du projet

Notre projet de rénovation s'inscrit dans le cadre de l'acquisition de notre première résidence principale.

1. L'esprit du projet

Notre projet se veut avant tout tourné vers la campagne. Ainsi, la maison devra s'intégrer parfaitement dans son environnement en donnant largement à voir l'extérieur et en s'implantant harmonieusement sur son terrain. Le bâtiment doit être lumineux et ouvert sur son environnement et non replié sur lui-même.

La rénovation d'une ancienne bâtisse doit permettre de mêler l'ancien au contemporain. Ainsi, l'histoire de la maison doit être respectée et son architecture conservée autant que possible. Toutefois, nous souhaitons un intérieur vaste et lumineux, et non sombre et cloisonné.

2. Le budget

Budget théorique total : 408.000 €

Montant de l'achat : 95.000 €

Frais d'agence : 5.000 €

Frais de notaire (estimation) : 7.600 €

Budget à disposition pour les travaux : 300.400 €

3. Le calendrier

Le calendrier de l'opération est pour le moment très théorique. Toutefois, il pourrait s'établir comme suit :

2017	2018	2019	2020	2021
<i>Achat du bien, ESQ, APS et APD, dépôt du PC, études techniques, consultation des entreprises</i>	<i>Raccordement aux réseaux, gros œuvre, cloisonnement, isolations, électricité, plomberie</i>	<i>Second œuvre et finitions</i>	<i>Traitement des extérieurs</i>	-

4. Mission architecte

Dans le cadre de notre projet, nous souhaitons l'assistance d'un architecte pour la création des plans du projet ainsi que le dépôt du permis de construire.

La consultation des entreprises et le suivi des travaux seront réalisés par nos soins.

Une partie des travaux sera par ailleurs réalisée en auto-construction (à partir du cloisonnement). La conception du projet doit donc en tenir compte.

2- Détails des surfaces

Les surfaces théoriques données ci-dessous le sont à titre indicatif et peuvent bien sûr varier en fonction des possibilités réelles offertes par le projet.

Pièce	Surface théorique
Entrée	5 m ²
Cuisine	15 m ²
Salon	30 m ²
Buanderie / Cellier	6 m ²
Chambre parentale	15 m ²
Dressing	5 m ²
Salle de bain parentale	10 m ²
Chambre enfant 1	10 m ²
Chambre enfant 2	10 m ²
Chambre enfant 3	10 m ²
Chambre invités (4)	10 m ²
Salle de bain enfant	8 m ²
Bureau	15 m ²
Salle de jeux	15 m ²
Toilettes	2 x 3 m ²
Atelier	8 m ²
Circulations et locaux techniques	22 m ²
Total	200 m²

3- Descriptions des espaces

1. L'entrée

Surface théorique : 5 m²

L'entrée doit être fonctionnelle pour permettre aux utilisateurs de la maison de s'habiller ou de se déshabiller en sortant/entrant dans la maison. Elle doit donc disposer de quelques rangements et d'un aménagement fonctionnel (espace assis pour mettre ses chaussures). Elle doit également marquer symboliquement l'entrée dans la maison via une communication avec une ou plusieurs pièces centrales (cuisine, salon...).

2. La cuisine

Surface théorique : 15 m²

La cuisine doit être vaste, ouverte, chaleureuse et aménagée autour d'un îlot central ergonomique (pouvant servir d'espace repas « sur le pouce »). Elle doit être lumineuse avec une ouverture vitrée sur la nature (vue reposante). Elle peut servir de point d'entrée dans la maison. Elle sera dotée d'équipements électroménagers classiques (réfrigérateur, lave-vaisselle, plaque de cuisson (gaz / électrique), évier...) ainsi que de nombreux rangements et plans de travail.

3. Le salon

Surface théorique : 30 m²

Le salon doit être le point central de la maison. Ouvert à la fois sur l'extérieur (grande baie vitrée, communication directe si possible) et sur l'intérieur de la maison, il doit être le point de passage d'un espace à l'autre.

Idéalement d'une grande hauteur sous plafond (sur tout ou partie de la surface), il doit donner à voir des perspectives et le caractère typique de la maison et apporter une certaine continuité entre le rez-de-chaussée et l'étage (escalier ouvert sur le salon ?).

Le salon doit enfin être fonctionnel autour de deux principaux espaces : un espace restauration autour de la table commune et un espace convivial autour d'un canapé permettant des activités communes.

4. La buanderie

Surface théorique : 6 m²

La buanderie (ou cellier) doit principalement être fonctionnelle. Cette pièce peut être aveugle (sans vitrage), mais une porte donnant sur l'extérieur serait un plus. Elle sera équipée d'un lave-linge, d'un sèche-linge et de rangements menuisés.

5. La chambre parentale

Surface théorique : 15 m²

La chambre parentale doit être spacieuse et disposer d'une ouverture vitrée sur l'extérieur (orientation à définir) avec un système d'occultation.

6. Le dressing

Surface théorique : 5 m²

Accolé à la chambre parentale, le dressing peut être aveugle et comportera quasi uniquement des rangements menuisés. Il doit principalement être discret et fonctionnel.

7. La salle de bain parentale

Surface théorique : 10 m²

La salle de bain doit être lumineuse et disposer d'une ouverture vitrée sur l'extérieur (type d'ouverture à définir).

Elle sera équipée d'une vaste douche à l'italienne pouvant accueillir deux personnes, ainsi que d'une baignoire (optionnelle). Deux vasques seront également intégrées dans cette pièce, ainsi que quelques éléments de rangement.

8. Les chambres « enfant »

Surface théorique : 10 m²

Aménagées sur le même principe, les chambres doivent bénéficier d'une ouverture vitrée sur l'extérieur avec un système d'occultation. Elles seront équipées de mobilier classique.

9. La chambre « invités »

Surface théorique : 10 m²

La chambre invité doit avoir plusieurs fonctions : permettre de fournir ponctuellement un couchage, intégrer une bibliothèque, pouvoir être utilisé comme espace « polyvalent » (bureau ponctuel, activité artistique...).

Elle peut être semi-ouverte (type mezzanine par exemple).

10. La salle de bain « enfant »

Surface théorique : 8 m²

La salle de bain enfant doit être lumineuse et disposer d'une ouverture sur l'extérieur. Elle sera équipée d'une baignoire (ou d'une douche, à préciser), idéalement encastrée pour être facilement accessible. Trois vasques seront également intégrées dans cette pièce, ainsi que quelques éléments de rangement.

11. Le bureau

Surface théorique : 15 m²

Le bureau doit être très lumineux avec une vue « reposante » sur l'extérieur. Il doit permettre la mise en place de deux postes de travail ainsi que de nombreux rangements (type étagères...).

Il peut être semi-ouvert (type mezzanine par exemple).

12. La salle de jeux

Surface théorique : 15 m²

Destinée prioritairement aux enfants, elle doit avoir un caractère ludique. Elle peut par exemple être accessible via un accès dissimulé (« passage secret »). Elle doit aussi pouvoir être évolutive et s'adapter à l'âge des enfants pour éventuellement revêtir d'autres fonctions.

13. Les toilettes

Surface théorique : 2 x 3 m²

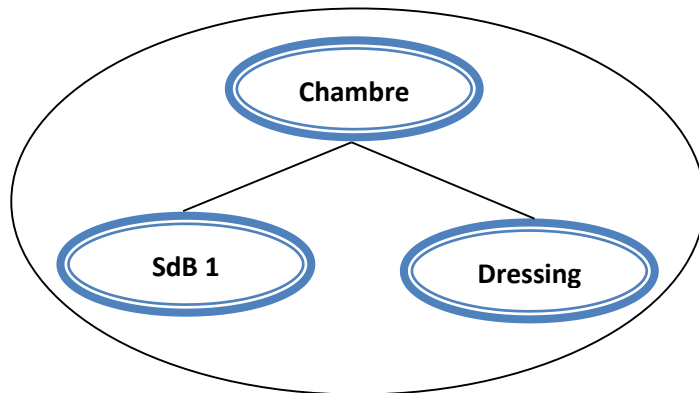
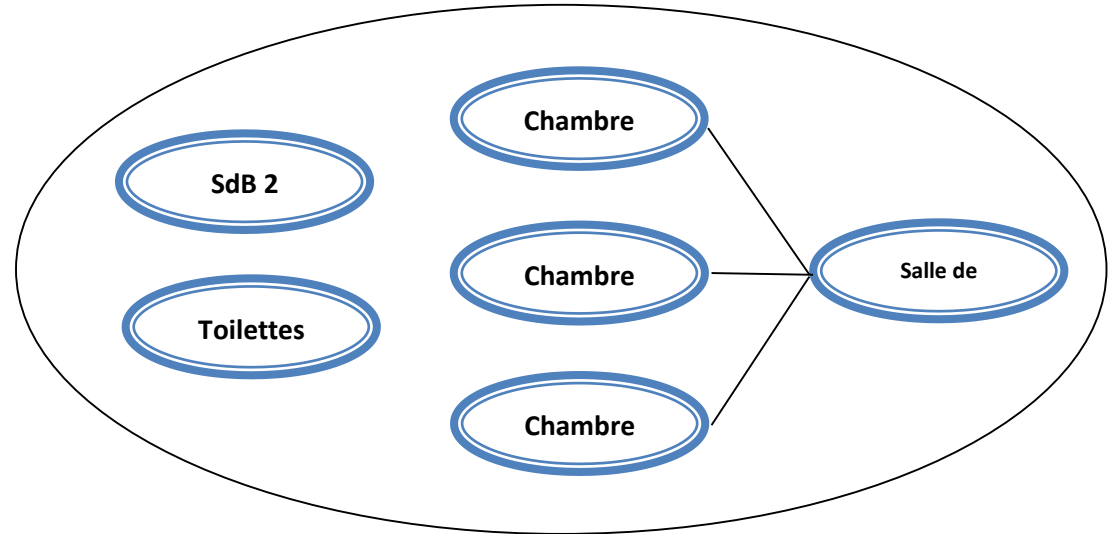
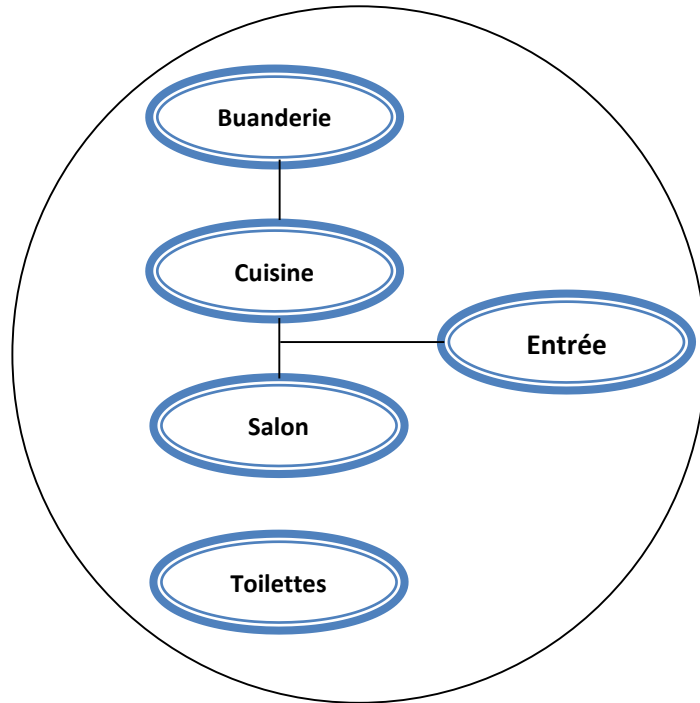
Les toilettes doivent être séparées des salles de bain. Elles peuvent être aveugles ou équipées d'une petite ouverture sur l'extérieur. Elles seront équipées d'un lave-main.

14. L'atelier

Surface théorique : 8 m²

Situé dans ou à l'extérieur de la maison, il doit permettre de disposer d'un poste de bricolage ainsi que de rangements dédiés à l'entretien de la maison (tondeuse...).

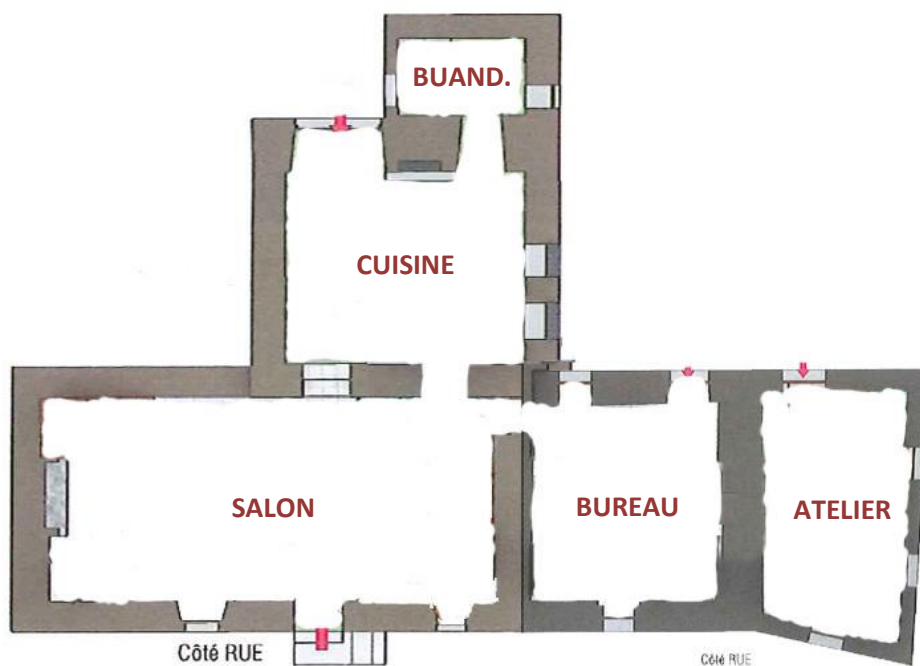
4- Liaisons entre les espaces



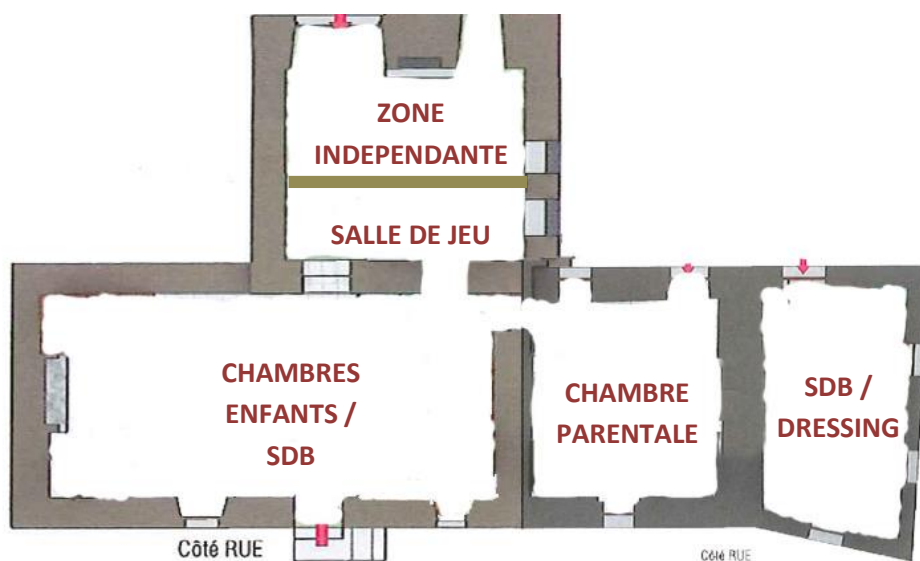
5- Projet de distribution

Le projet ci-dessous est constitué à partir des plans fournis par l'ancien propriétaire qui ne sont sans doute pas tout à fait exacts. Les étages sont volontairement concentrés sur une seule vue, l'idée étant ensuite de jouer avec les volumes pour répartir les espaces sur un ou deux niveaux. Cette implantation d'est fournie qu'à titre indicatif suite à nos impressions lors des visites.

Rez-de-chaussée



Etages



6- Eléments techniques

Les éléments fournis ci-dessous sont à prendre en compte autant que possible dans le projet.

1. Cheminée

Il nous semble important de conserver dans la maison une cheminée qui pourrait être équipée d'un foyer fermé. Si cela n'est pas possible, il faudrait à minima un poêle à bois. Idéalement, la cheminée sera située dans le salon.

2. Ouvertures

Dans la mesure du possible, nous souhaitons avoir une maison très lumineuse, ce qui implique de rajouter des ouvertures sur l'extérieur. L'idée étant de les réaliser sur les deux façades côté cour. L'apport de lumière dans les pièces de vie principale (salon, cuisine et bureau) doit être particulièrement travaillé.

3. Chauffage

Nous souhaitons disposer d'un chauffage au sol au rez de chaussé de la maison, vraisemblablement via une chaudière gaz. Nous aimerions également préchauffer l'ECS via un chauffe-eau solaire si la toiture s'y prête.

7- Ambiance recherchée

Pour faciliter la conception du projet, ci-dessous quelques idées de l'ambiance que nous souhaiterions retrouver dans la maison.

