

## Maison(s) Marius et Jeannette Préfailles \_ Atelier Maine Océan

### Une série de transformations passées et à venir

A l'origine (**début XX<sup>e</sup>**), un simple atelier d'artisan sur la rue principale de Préfailles. Ceint d'un épais mur en pierre, sa grande porte s'ouvre sur l'espace public.

**Années 30**, l'atelier est surélevé d'un logement dont les tuiles plates losangées et les saillies de toit lui confèrent l'esprit des villas balnéaire à la mode. Durant l'occupation, réfugié à Préfailles, le peintre Paul Messac utilise l'atelier.

**Années 80**, l'atelier fait long-feu et l'ensemble se transforme en logement. La porte du garage est sommairement « rebouchée » et le mur en pierre enrobé d'une peinture plastique.

**Aujourd'hui, années 2025**, le cycle de vie continue. L'attractivité du pays de Retz augmente, pour la villégiature mais aussi pour y vivre et travailler. La maison à caractère balnéaire entame une nouvelle mutation qui concilie, dans une même architecture, logement et activité en toute indépendance d'usage.

**Demain, années 2050**, l'ensemble mixte évoluera sûrement vers un autre scénario d'usage. Cette inéluctable adaptabilité fonctionnelle est désormais anticipée par la flexibilité du projet.

### Commande MOUV / MOE

#### Ici, les deux architectes sont à la fois maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

Avec l'envie de renouveler leur pratique architecturale, ils ont quitté Nantes pour vivre et travailler à Préfailles avec l'envie d'inscrire leur métier d'architecte dans la cité, en l'occurrence le bourg, en toute visibilité depuis l'espace public.

Les enjeux fixés sont à la fois simples et complexes :

- À l'échelle du Pays de Retz, participer à rénover un cadre bâti existant souvent atteint d'obsolescence énergétique et fonctionnelle et permettre un nouveau cycle d'usage,
- Proposer une esthétique architecturale contemporaine aux antipodes des catalogues des constructeurs de maisons individuelles qui inondent littéralement la région.

**La maison(s) Marius et Jeannette est le prototype de leur ambition :**

- Un existant situé au cœur du bourg,
- Un potentiel inné pour conjuguer dans une imbrication fonctionnelle, activité et habitation permanente,
- Une vitrine idéale pour exemplifier tout le potentiel de « transformation des situations construites » et ce, jusqu'à son esthétique biosourcée.

En toute transparence avec la collectivité locale, dès 2023, **les architectes ont rencontré le maire pour exprimer leur démarche**. Attentif aux problématiques de revitalisation du tissu urbain, M. Caudal a notamment plébiscité le fait d'offrir en location un logement à destination d'actifs, ceux-ci ne pouvant plus habiter Préfailles au vu de la systématisation des locations saisonnières de courte durée.

En résumé, dans un dialogue permanent entre ambition, impact financier et « justesse » du signe architectural, la commande est donc portée par un double souhait :

- **Projeter un ensemble évolutif**, réunissant dans un premier temps un logement locatif (T3) et une activité libérale,
- **Transformer le déjà-construit**, y compris dans son extension, avec des entreprises locales et par une mise en œuvre biosourcée.

# Maison(s) Marius et Jeannette

## Préfaïles \_ Atelier Maine Océan

### Intégration / esthétique

**Marius et Jeannette sont deux maisons « faussement » jumelles qui renouvellent la rue.**

Un projet n'est jamais une page blanche.

Toujours, au regard des contextes les questions affluent.

Comment installer un dialogue entre bâti ancien et apport contemporain ?

Comment doubler l'emprise bâtie sur rue sans opposer une frontalité excessive ?

Quelle matière constructive révéler ou mettre en œuvre ?

Quelle esthétique dans ce village attaché aux maisons balnéaires du 19<sup>ème</sup> siècle ?

Parmi les alternatives à l'étalement urbain, la réhabilitation et la densification de l'emprise urbaine sont les meilleures solutions. Ici, **le projet transforme le bâti et optimise le foncier par extension latérale**, inscrivant dans un seul ensemble un logement T3, une surface d'activité à RDC, un garage, une buanderie et un jardin.

Dans la rue historique de la mairie, aujourd'hui devenue la bibliothèque, au bâti hétérogène et discontinu, les architectes ont choisi pour ce 1+1, **la similitude dans la nuance**, pour une « conversation constructive » entre deux bâtiments que près d'un siècle sépare.

- **Similitude de silhouette** ; un toit à deux pentes recouvre l'existant comme l'extension mais le premier est en tuile avec saillie de toit et l'autre en zinc, avec un simple effet de fronton.
- **Similitude de composition** ; si la composition de l'existant est symétrique, celle de l'extension joue subtilement de la dissymétrie.
- **Similitude d'unicité matérielle** ; à la minéralité de l'existant répond le bois de l'extension.

Pour l'existant, l'atelier reprend lumière et vues sur l'extérieur. Il se reconnecte à la rue : **la grande porte originelle, un temps refermée, redevient la vitrine de l'activité**. En façade, les matériaux peu qualitatifs sont déposés (fenêtres et volets PVC, peinture plastique, etc.) et remplacés par des volets et vitrine bois, fenêtres aluminium, garde-corps métal. En soubassement, débarrassé de son enduit ciment, le micaschiste est travaillé à pierre-vue et jointoyé à la chaux.

L'extension prolonge l'alignement de l'existant sur la rue. A travers un volume simple et plus bas que le bâtiment d'origine, elle se connecte par un retrait pour mieux dissocier les architectures. **Les bardeaux en tuiles de châtaignier sont les marqueurs de la greffe**. Ils apportent sensibilité et vibration à la façade, en accord avec l'éclectisme des différentes maisons de la rue.

### Usages / fonctionnalités

**Les usages sont calibrés et la pérennité assurée.**

Entre école et commerces, entre mairie et bibliothèque, la situation en centre-bourg offre de fait des **déplacements doux**. En conséquence le garage est dimensionné pour une petite voiture électrique ou des vélos, avec le souci d'aller « dans le sens de l'histoire ».

**La pérennité** du bâtiment est assurée à la fois par la **qualité des matériaux** et par la **mixité et l'évolutivité des usages**.

- **Qualité des matériaux** ; la mise en œuvre de produits biosourcés, à la fois pour la rénovation du bâtiment historique en pierre que pour l'extension, est un gage de **confort** pour les occupants, **été comme hiver**.

## Maison(s) Marius et Jeannette

### Préfaïles \_ Atelier Maine Océan

- **Mixité des usages** ; l'adresse est **vivante à tout moment**, l'activité professionnelle diurne est relayée par la vie domestique, et vice-versa. Il en va de même pour l'usage du jardin, ainsi que celui du garage, mis en commun pour un **usage mutualisé**.
- **Evolutivité** ; afin de **garantir une occupation des lieux** à long terme même si l'activité vient à décliner, la partition fonctionnelle est **flexible**. La surface dédiée aujourd'hui à un exercice professionnel peut à l'avenir **se transformer** en studio sans travaux, ou bien être rattachée au logement pour lui offrir une pièce en plus par simple ouverture de la **paroi « fusible » installée dès la conception**.

L'ensemble de ces actions visent à **lutter contre l'obsolescence du bâti**, l'assurance de « coller » tant à l'évolution de la société qu'à celle des enjeux climatiques.

### Environnement / ressources

#### Une transformation passive sans pompe à chaleur.

Dans la réalité d'une planète Terre dont les ressources ne sont pas illimitées, construire avec un minimum d'impact nécessite d'utiliser les leviers suivants :

- Le sol (réduction de l'empreinte bâtie, valorisation de sa pleine terre et de sa perméabilité),
- La biophilie (densification végétale, restauration des continuités écologiques),
- L'énergie (performance de l'enveloppe bâtie et conception bioclimatique),
- Les ressources (transformation du déjà-construit, utilisation de matériaux recyclés, bio ou géosourcés, récupération locale de l'eau).

La maison(s) Marius et Jeannette épouse cette démarche adaptative de transformation de l'existant à travers les postes suivants :

**Structure** : réutilisation du déjà-construit, restauré voire consolidé, et utilisation pour l'extension d'un maximum de matériaux décarbonés.

- **Existant** : la structure porteuse est curée et perforée en quelques endroits pour favoriser la lumière naturelle et le lien avec l'extension ; l'élévation RDC en pierres est révélée et refaçonée à la chaux pour sa respiration ; le plancher bois est consolidé et traité contre les insectes ; la panne faîtière est soulagée par une ferme bois à mi portée.
- **Extension** : elle sollicite une mixité de matériaux ; garage et buanderie : en raison de son adossement partiel contre terre, l'élévation du volume est en briques alvéolaires auto-isolantes ; à l'étage : séjour-cuisine dont l'élévation est en mur à ossature bois, plancher et charpente en bois.

**Enveloppe** : installation d'une isolation très performante et propice au déphasage de température pour un confort été-hiver optimal ; captation des apports de lumière tempérés de protections solaires.

- **Existant** : à RDC, le mur en pierre est doublé d'isolant chanvre pour sa qualité hygroscopique ( $R=3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) ; à l'étage, le mur en parpaings pleins est doublé de laine de verre avec liant végétal ( $R=4,4 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) ; la toiture est isolée par des fibres biosourcées et recyclées en coton, lin et jute ( $R=9 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).
- **Extension** : à RDC, la brique alvéolaire est remplie de laine de roche ( $R=2 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) et protégée avant le bardage d'un pare-pluie en laine de bois ( $R=1,9 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) ; à l'étage le MOB est rempli de fibres biosourcées et recyclées en coton, lin et jute ( $R=3,8 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) et protégé avant le

## Maison(s) Marius et Jeannette

### Préfaïlles \_ Atelier Maine Océan

bardage d'un pare-pluie en laine de bois ( $R=2,8 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) ; la toiture est isolée par des fibres biosourcées et recyclées en coton, lin et jute ( $R=9\text{m}^2\text{K/W}$ ).

**Energie** : conforté par la performance de l'enveloppe, le choix est fait du tout électrique avec possibilité d'implanter ultérieurement des panneaux photovoltaïques sur le rampant sud de l'extension.

- Aucune technique de pointe onéreuse à l'achat et sans réel gage de pérennité (pas de ballon thermodynamique ni de pompe à chaleur) mais un simple ballon eaux chaude pour le logement, des radiateurs électriques à inertie (fonte) et des planchers chauffants à RDC sur les parties habitables.
- Pour l'atelier : le luxe d'un poêle bois qui permet avec 2 bûches de 30cm de maintenir à 20°C l'espace de travail sur une journée hivernale ainsi qu'un brasseur d'air installé en plafond, particulièrement agréable en été.

**Eau** : installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales

- La remise en forme du jardin (plantation de deux arbres, d'arbustes, de plantes fleuries et de graminées), à la fois accessible et visible depuis l'atelier et le logement, a induit la nécessité de pouvoir arroser les plantes en période de surchauffe estivale ; une citerne de rétention des eaux pluviales issues des toitures est donc enfouie, sa capacité de 1 500 litres permettra l'arrosage du petit havre vert.