

Les
fiches
conseil

AGRANDIR SA MAISON

Aggrandir sa maison, c'est souvent répondre à un besoin ponctuel d'espace et de volume supplémentaires. C'est un investissement important en temps, en énergie et en argent, il faudra donc prendre le temps de se poser quelques questions.

Programmer, prévoir

Identifier ses besoins

- Dresser la liste des besoins et/ou désirs,
- Évaluer leurs implications en termes d'espace et de volume,
- Définir les communications entre ces espaces,
- Définir - si besoin - leurs prolongements extérieurs,
- Dans un souci d'économie, les hiérarchiser et les regrouper, en évitant d'ajouter des m² inutiles.

Un même espace peut remplir plusieurs fonctions à différents moments de la journée ou de l'année.

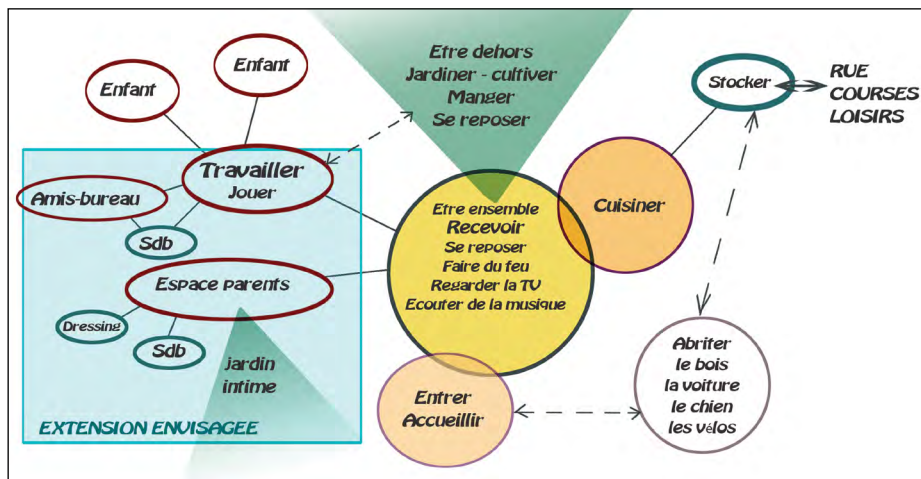
Identifier la nature et l'échelle du projet

- **Parfois un remaniement judicieux de l'existant en réaménageant les volumes peut suffire.** C'est une option moins onéreuse qu'il convient d'envisager systématiquement.
- Le projet d'extension, consistant en l'adjonction d'un ou plusieurs volumes, peut s'accompagner d'un remaniement, ou de la réaffectation des espaces et volumes existants. *Exemple : La création d'une nouvelle pièce (séjour, cuisine) libère un espace à réutiliser dans l'existant ; l'ancienne cuisine devient une salle de bains, une buanderie, l'ancien séjour exigü, une chambre, un bureau...).*
- Penser que toute transformation, toute adjonction de volume risquent d'entraîner une nouvelle configuration du jardin, de la terrasse, des accès...

Évaluer la faisabilité économique du projet

- Comparer différentes solutions, extension ou revente et achat d'une maison plus grande.
- Éviter de surévaluer l'investissement personnel en temps et en moyens.
- Après avoir évalué le coût des travaux, situer l'ensemble dans le contexte du marché immobilier local.

Aggrandir sa maison, c'est la valoriser afin qu'elle soit plus fonctionnelle, plus agréable à vivre et en dialogue avec son environnement ; c'est aussi lui apporter une plus value. Il est recommandé de prendre rendez-vous avec l'architecte-conseiller du CAUE le plus tôt possible dans cette phase préalable de réflexion. Il vous aidera à définir vos attentes et vous guidera dans la méthodologie de votre projet. Le conseil auprès du CAUE est gratuit.



S'informer des règlements d'urbanisme

- P.L.U. / P.L.U.i. en mairie ou à la DDT
- Règlement du lotissement s'il y a lieu
- Plan de prévention des risques



Réaliser avec un architecte

Le projet

L'architecte vous aidera à formaliser votre projet, en apportant des réponses à vos questions fonctionnelles, techniques et budgétaires.

Il sera en mesure d'effectuer le lien entre les différents paramètres : réglementation, analyse du contexte, potentialités de la maison, souhaits de l'usager, construction, budget, et d'en dégager une ou plusieurs propositions.

Il pourra dans certains cas préconiser des études préalables indispensables (sol par exemple), et se charger des formalités administratives auprès des services concernés (autorisations diverses).

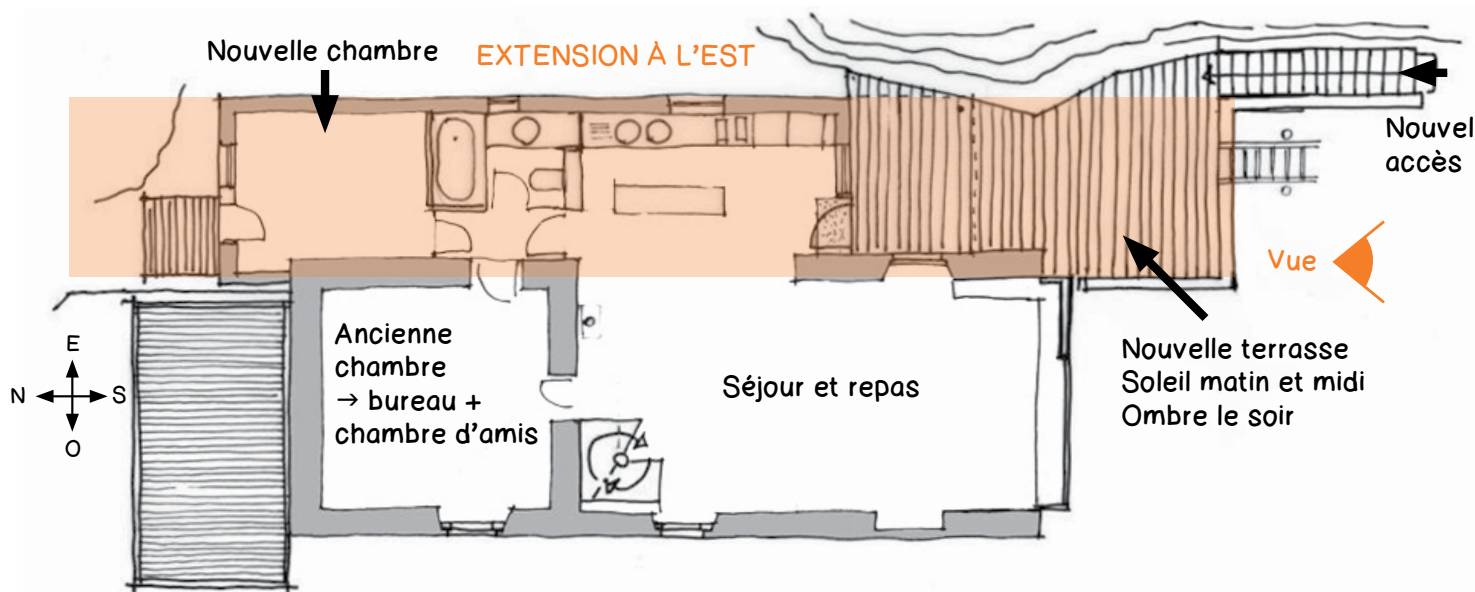
Les travaux

En amont, le chiffrage des travaux doit se faire sur la base d'un projet détaillé et descriptif précis (cahier des charges validé par le propriétaire) qui servira d'élément comparatif pour le choix des entreprises.

Le chantier, si petit soit-il, fait souvent intervenir plusieurs corps de métier (maçonnerie, charpente, menuiserie, plomberie, électricité, revêtements de sol, peinture) qui doivent être coordonnés.

L'architecte peut effectuer cette coordination, assurer la bonne réalisation et réceptionner les travaux.

Voir : www.architectes.org/vous-votre-maison-et-l-architecte



Prendre en compte...

L'environnement et le contexte du projet : le quartier, les constructions autour de la parcelle, la végétation, les atouts du site, l'orientation solaire, les vents dominants.

La parcelle et la nature de la construction existante : potentiels du terrain, qualité du sous-sol, vues, matériaux déjà présents, recomposition de la façade suite au remaniement intérieur. Une recherche sur les matériaux présentant des qualités avérées thermiques, phoniques et de recyclage peut être menée parallèlement pour l'ensemble du projet (existant et extension).

L'évolution de l'usage de cette extension : si le projet est lié à un besoin ponctuel (hébergement temporaire d'un membre de la famille, travail à domicile...), il faudra que l'extension projetée puisse s'adapter à d'autres usages futurs.

Le budget disponible en incluant honoraires et assurances.

Planifier, formaliser...

Réaliser une extension c'est constituer un « micro-projet » qui concentre souvent beaucoup de difficultés : recomposer une façade, des volumes, des toitures, des différences de niveaux, un jardin. C'est aussi se raccorder à des réseaux existants (électricité, chauffage, sanitaires...).

Une représentation en volume sera toujours nécessaire pour visualiser l'extension de manière précise et parvenir à une solution satisfaisante. L'établissement de documents d'exécution précis permettra d'éviter de mauvaises surprises sur le chantier. **Il est donc fortement conseillé de faire appel à des professionnels pour l'ensemble de la réalisation, et de ne pas surestimer ses propres capacités en matière de conception et de réalisation.** Une conception de volume simple, faisant appel à des matériaux légers pour la construction (filiale sèche, construction bois sur chantier ou volumes préfabriqués) sera un atout sur le chantier aussi bien en rapidité qu'en qualité d'exécution et en confort d'utilisation.



Recourir aux services d'un architecte, ce que dit la loi

photos et croquis CAUE du Loiret

Depuis le 1er mars 2017, le décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte (JO du 16 décembre 2016) s'applique aux demandes de permis de construire. Ce décret est pris en application de l'article 82 de la Loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine, appelée également loi LCAP, promulguée le 7 juillet 2016.

Le texte fixe désormais à 150 m² de surface de plancher le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte, lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole.

Article 3 Modifié par Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 107 (extrait)

Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues (...)