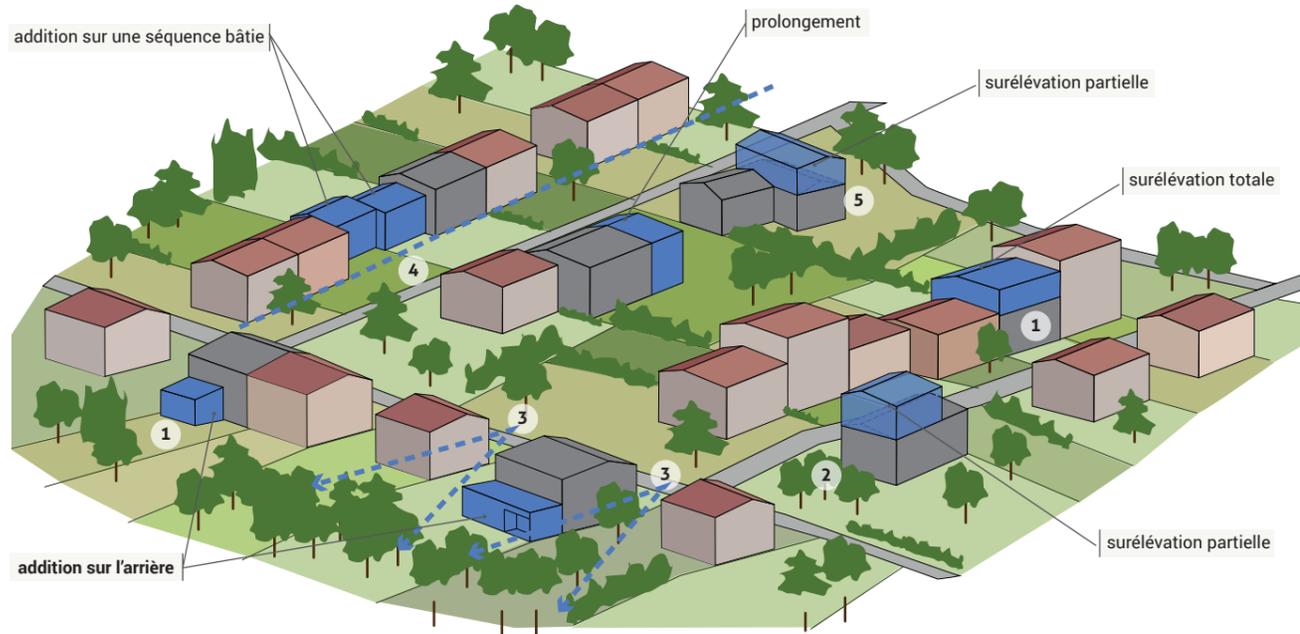


# AGRANDIR OU SURÉLEVER

Agrandir ou surélever sa maison est un projet de vie important qui requiert une bonne phase de préparation pour être pleinement réussi. Il doit correspondre à votre manière de vivre, être en cohérence avec l'existant et s'insérer dans son environnement, par son implantation, sa volumétrie, ses façades et par le choix des matériaux et coloris.

Il doit également répondre aux règles de l'urbanisme en vigueur et au Code civil. L'article R111-27 du Code de l'urbanisme exige que chaque projet de construction soit édifié en harmonie avec son environnement bâti ou naturel.

Comme avant tout projet, il convient donc de bien analyser son environnement, formaliser ses besoins et ses contraintes.



## IMPLANTER SON PROJET

1

**Le choix**  
Agrandir ? Surélever ? Cela dépend de plusieurs facteurs. Le règlement d'urbanisme mais aussi des contraintes du terrain, de la forme et de la structure de la maison.

Si vous n'avez besoin que d'une petite surface en plus, il vaut souvent mieux agrandir. Cela impacte moins le paysage urbain (le bâtiment se verra moins de loin) et un agrandissement au sol coûte souvent moins cher qu'une surélévation. Mais si vous avez un petit jardin, il vaut peut-être mieux surélever pour préserver le jardin et éviter de trop imperméabiliser les sols. Dans tous les cas, limitez les ajouts dispersés de constructions sur le terrain pour préserver votre jardin et le paysage.

2

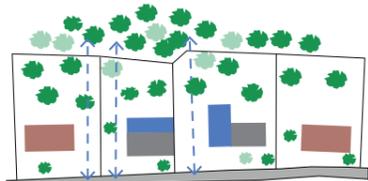
### La structure paysagère

Etudiez les potentialités du terrain et veillez notamment à préserver la qualité paysagère en conservant les arbres et arbustes. Ceux-ci jouent un rôle majeur dans le confort de vie. En effet, ils luttent contre le réchauffement climatique, participent à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, structurent l'espace, cachent une vue, créent une ambiance, etc. Surélever permet de conserver les arbres plus facilement. En cas d'agrandissement, il convient d'éviter d'abattre des arbres et de couper leurs racines.

3

### Les percées visuelles

Préservez les vues lointaines, comme celles vers un bois ou sur une église, pour conserver la qualité paysagère du quartier et un cadre de vie agréable pour tous. Privilégiez les extensions sur un emplacement « caché du terrain » ne gâchant pas ces vues sur le paysage ou de beaux bâtiments.

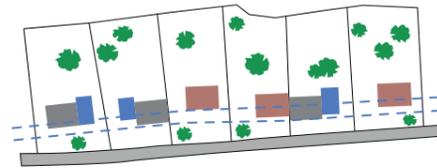


exemples de percées visuelles préservées vers un bois

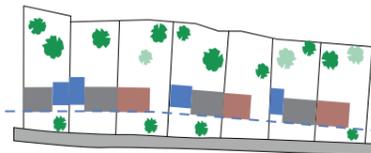
4

### La séquence bâtie

L'agrandissement doit répondre au cadre du règlement d'urbanisme et prendre en compte le contexte. Ainsi, si le document d'urbanisme le permet, l'implantation doit être en cohérence avec les distances des habitations voisines par rapport à la rue. Sur un secteur diffus, s'inscrire dans la moyenne de distance d'implantation. Sur un secteur plus dense, se mettre en recul pour éviter à terme de recréer une « barre » bâtie continue.



exemples d'implantations sur un secteur de bâti diffus



exemples d'implantations sur un secteur dense de maisons mitoyennes

5

### Analysez le voisinage et limitez les gênes pour vous et pour vos voisins

Faites attention à ce que le projet ne vous ombre pas trop, mais n'ombrage pas non plus vos voisins. Limitez l'édification de grands murs aveugles en mitoyenneté, peu esthétiques et peu agréables à vivre pour tous. Soyez encore plus vigilant dans le cas d'un projet de surélévation. Évitez de créer des vues vers vos voisins pour préserver l'intimité de chacun. Ce point sur les distances de vues, règles de droit privé (non regardé par la mairie) est soumis au Code civil, qu'il convient de respecter.

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Il n'existe pas de mode d'emploi type, ni de solutions universelles. Chaque projet doit s'adapter à son contexte, son environnement, ses habitants.

L'agrandissement d'une maison permet d'augmenter la surface habitable de son bien en créant de nouvelles pièces sans avoir à déménager. C'est un gain de confort et une valorisation du patrimoine immobilier, à condition que toutes les étapes de l'agrandissement soient réalisées dans les règles de l'art.

Il est préférable de choisir un agrandissement rationnel en accord avec les spécificités techniques de sa maison, ses besoins et de son budget. Il ne faut donc pas hésiter à prendre conseil auprès d'un architecte pour concevoir le projet et procéder par étapes.

## DÉFINIR VOS BESOINS

C'est le moment de se poser les bonnes questions, de repenser son existant et sa manière de vivre. Réfléchissez à l'utilisation que vous souhaitez faire de cette nouvelle pièce, à son lien avec la construction existante, avec votre jardin, à son éclairage, etc. L'aménagement de votre maison doit répondre à votre manière de vivre.

Vous devez penser le projet sur le long terme et des possibles changements à venir (enfants, petits-enfants, travail, etc.). Assurez-vous bien en amont qu'une simple réorganisation du bâti existant ne suffit pas à répondre à vos besoins. Il est possible que vous ayez de la place non exploitée et/ou encombrée. Là aussi, prenez le temps d'un conseil avec un architecte qui pourra voir l'espace que vous avez et que vous ne voyez plus.

## ANALYSER L'EXISTANT

Analyser le bâti va conditionner vos choix constructifs (ossature bois, béton, etc.) et contraindre le projet. Faites-vous accompagner par des entreprises et par un bureau d'études pour étudier l'état de la maison (fondations, murs porteurs, charpente, réseaux d'eau et d'électricité, chauffage, etc.) pour trouver la solution technique adaptée à votre projet.

Pensez à profiter de ces travaux pour améliorer la performance thermique de votre maison (isolation des toitures, des murs, système de chauffage, etc.) en étudiant cela de manière globale.

Ne vous bloquez pas une autre évolution future en disposant astucieusement les réseaux, les accès, les annexes, etc. (pour une salle d'eau ou une cuisine par exemple, il faut penser aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, etc.).

Selon tous ces critères, le coût au m<sup>2</sup> du projet peut énormément varier.

Cependant, pour une même surface, une surélévation est très souvent plus chère qu'une extension car plus technique et nécessitant de remanier le rez-de-chaussée. N'oubliez pas en effet qu'un projet de surélévation nécessite l'ajout d'un escalier dans l'existant et donc un réaménagement du rez-de-chaussée !



**Tout raser et reconstruire n'est pas toujours une bonne idée. Démolir une maison génère beaucoup de déchets. Conserver l'existant préserve notre patrimoine et nos ressources. Intervenez le plus sobrement possible.**

# AGRANDIR SA MAISON

Gironde  
**caue**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

## En savoir +

Consulter [www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com) rubrique Ressources

- / Fiches pratiques : les autorisations d'urbanisme, travaux sur construction existante, le contrat de maîtrise d'oeuvre, les vues
- / Notices : surélever son échoppe, clôturer son jardin, planter son arbre, matériaux locaux
- / Ouvrages : Maisons de Gironde (tomes 1 et 2) collection Architectures et Paysages en Gironde
- / [www.observatoire-curiosite33.com](http://www.observatoire-curiosite33.com) : pour découvrir des réalisations exemplaires

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Gironde accompagne les élus, collectivités locales, institutions et particuliers dans leurs démarches de construction, d'aménagement et d'urbanisme.

Créé par le Conseil départemental de la Gironde en 1979, suite à la loi sur l'Architecture de 1977, **le CAUE a pour mission la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il est investi d'une mission de service public au profit de tous.**

Sur rendez-vous auprès de votre mairie, au siège de votre Communauté de Communes ou au siège du CAUE à Bordeaux, venez rencontrer gratuitement nos conseillers :

- / Architectes
- / Architecte spécialisée en maîtrise de l'énergie
- / Paysagistes
- / Juriste

Gironde  
**caue**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

283 rue d'Ornano - 33000 Bordeaux  
Tel : 05 56 97 81 89  
contact@cauegironde.com  
[www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com)

# AGRANDIR SA MAISON

Agrandir sa maison, c'est en changer non seulement ses aspects intérieurs mais aussi extérieurs. Comme avant tout projet, il convient donc de bien formaliser ses besoins, contraintes et envies.

Le projet d'agrandissement d'une maison doit aussi répondre à la réglementation en vigueur, en matière de droit de l'urbanisme (droit public) et de droit civil (droit privé), notamment pour les vues sur les voisins. Tout ne sera pas réalisable. Renseignez-vous en amont. Le recours à un architecte peut s'avérer obligatoire pour dessiner et déposer l'autorisation d'urbanisme (selon les surfaces de la maison existante et du projet). Mais même s'il n'est pas obligatoire, il ne faut pas hésiter à prendre conseil auprès des architectes pour concevoir son projet et procéder par étape.

1

## PROGRAMME ET ANALYSE DE L'EXISTANT



- / Penser son projet selon son mode de vie
- / Définir son budget global (compris : étude de sol, relevé de géomètre, maîtrise d'œuvre, réseaux, taxe d'aménagement, etc.)
- / Faire analyser l'état technique et structurel de la maison (fondations, étude de sol, etc.)

2

## LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES



- / Règles d'urbanisme (PLU, espaces protégés etc.)
- / Cahier des charges, règlement de lotissement
- / Code civil, Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), servitudes
- / Réglementation Thermique en vigueur
- / Rencontrer un architecte-conseiller CAUE (ou un ABF selon le cas) et les services instructeurs

3

## LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES



- / Déposer une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire)
- / En fonction de sa surface, le projet doit parfois obligatoirement être conçu par un architecte

4

## LE CHOIX DES PROFESSIONNELS



- / Se renseigner sur les aides à la rénovation
- / Comprendre les différents accompagnements possibles pour votre projet et le suivi de chantier (architecte, maître d'œuvre, constructeur ou entreprises séparées) et signer le contrat adapté
- / Choisir des entreprises qualifiées et signer des marchés de travaux
- / Vérifier les attestations d'assurance

## ORGANISER SA VOLUMÉTRIE

Un agrandissement ne doit pas être un simple ajout, mais aussi mettre en valeur le bâti existant, avec une conception rigoureuse et sur mesure : volumétrie, composition de façade, choix des matériaux et coloris.

### Deux stratégies architecturales sont possibles :

- / S'inscrire dans la continuité de la maison existante.
- / Jouer sur le contraste, en respectant l'existant (dans ce cas, l'accompagnement par un architecte est indispensable).

### Dans les deux cas :

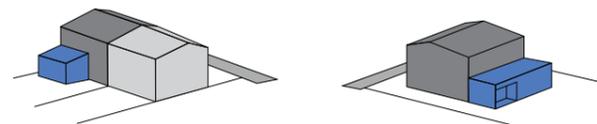
- / La masse de la construction d'origine doit rester dominante en proportions et en hauteurs.
- / Dessinez des volumes simples, compacts, pour moins impacter le paysage, diminuer les coûts de construction et d'entretien.

### L'extension

Quelques règles à retenir pour dessiner son extension, selon quelques contextes types, non exhaustifs :

#### Addition sur l'arrière et/ou sur l'avant si le PLU le permet

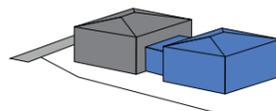
- / Proposer un volume d'extension en continuité du volume bâti, côté jardin ou côté rue.
- / Proposer un volume d'extension contemporain sur l'arrière (ou sur l'avant selon le contexte).



#### Addition en « maison jumelle »

Pour agrandir une maison à toit bas ou à volume complexe ou patrimoniale :

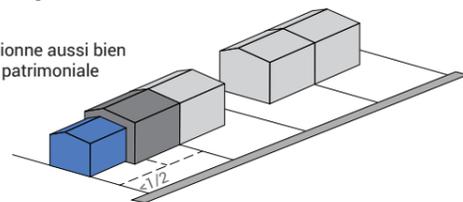
- / Créer un volume en miroir du volume d'origine.
- / Les lier par un petit volume de jonction en toit plat, en recul.



#### Addition sur une séquence bâtie de maisons similaires

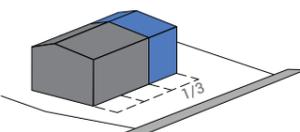
- / Se mettre en retrait de la façade principale (pour mettre en valeur les maisons mitoyennes et éviter à terme en effet « barre »).
- / Proposer une toiture de même forme de pente, mais plus basse que le volume d'origine.
- / Dessiner une largeur inférieure à la largeur de la maison d'origine pour laisser le volume d'origine dominant.

cette typologie fonctionne aussi bien pour une maison patrimoniale



#### Prolongement d'une maison isolée non mitoyenne

- / Reprendre les mêmes alignements de façades, les mêmes hauteurs et pentes de toit que le volume principal.
- / Le bâti d'origine doit être dominant. La largeur de l'extension doit faire moins de la moitié de la largeur de la maison d'origine.
- / Choisir des matériaux identiques ou différents, mais en restant dans la même gamme de coloris.

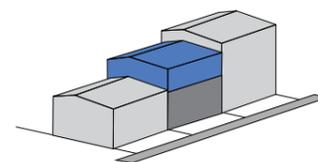


### La surélévation

Quelques règles à retenir pour dessiner sa surélévation :

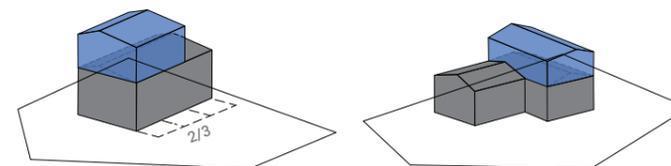
#### Surélévation totale

- / Respecter la séquence de rue (même alignement que le rez-de-chaussée et que les voisins).
- / Entre deux bâtis de hauteurs différentes, choisir une hauteur intermédiaire (schéma) ou s'aligner sur la plus haute.
- / La hauteur de la surélévation devra être inférieure ou au maximum égale à la hauteur du rez-de-chaussée.
- / Privilégier le même sens de faitage et la même pente de toiture que la maison d'origine et le voisinage.



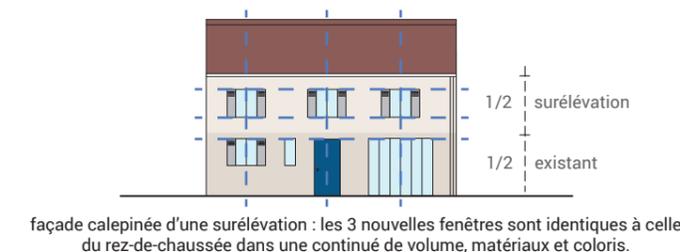
#### Surélévation partielle

- / Eviter la réhausse de toits qui ont des formes complexes.
- / Surélever sur des côtés et non en plein milieu d'un volume.
- / Proposer a minima une longueur entre les 1/2 et les 2/3 de celle du bâti d'origine, pour ne pas avoir un volume de surélévation trop petit.
- / Ne pas laisser d'anciens débords de toits entre le niveau existant et la surélévation.



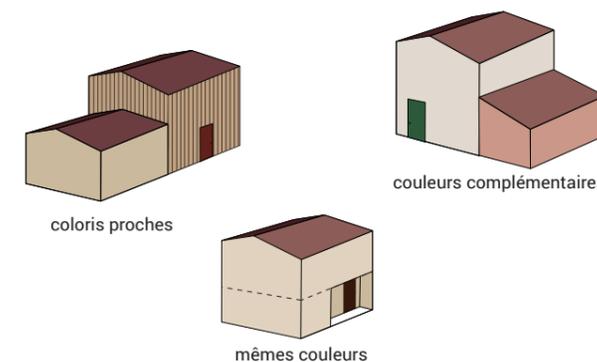
## COMPOSER SES FAÇADES

La composition d'une façade (disposition d'éléments de façade) s'élabore en parallèle de l'aménagement intérieur du logement. Pour une façade harmonieuse, aligner les ouvertures entre elles, limiter le nombre de formats (privilégiez ceux verticaux typiquement girondins) et équilibrer les parties pleines et vides en rythme et proportion. Dans le cas d'un agrandissement, le dessin des façades doit se composer de manière cohérente avec les formats déjà présents (mêmes dimensions), en alignant les linteaux, les menuiseries entre rez-de-chaussée et étage, les éléments de décors, etc.



## CHOISIR SES COULEURS

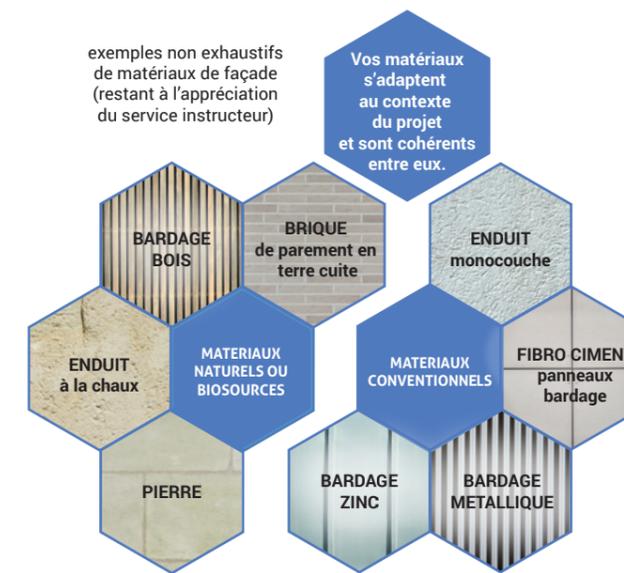
La gamme chromatique de toutes les couleurs des façades doit s'harmoniser avec les coloris déjà présents sur la maison (mêmes couleurs, coloris proches ou couleurs complémentaires). Respecter le contexte du projet, inspirez-vous des coloris présents aux alentours et de ceux traditionnels en Gironde (tuiles, pierres, enduits à la chaux, zinc, etc.). Cela n'empêche en rien un traitement contemporain des façades. Choisir des coloris neutres, sobres ou inspirés de l'architecture locale pour rendre votre maison contemporaine et intemporelle. Ne pas oublier que « la mode passe ». Eviter les contrastes soutenus donnant un aspect froid et dur. Proscrire les couleurs foncées en zone non ombragée pour éviter les surchauffes intérieures estivales. Une couleur ou un matériau différent doit souligner un volume ou un élément architectural. A utiliser à bon escient pour éviter l'effet de « bandes » aléatoires.



Illustrations de coloration de façades en fonction des volumes

## CHOISIR SES MATÉRIAUX DE FAÇADES

Il existe de multiples matériaux et finitions possibles. Il faut les choisir en fonction du style architectural de la maison, de ceux déjà existants et du contexte. Leur dessin doit être calepiné en fonction des façades. Privilégier les matériaux biosourcés (issus de la biomasse végétale ou animale) ou géosourcés (d'origine minérale) pour mieux réguler l'humidité et consommer moins d'énergie.



⚠ Vérifiez toujours les certifications et avis techniques.