

DANS LE VIEUX BOURG DE LORMONT

Patrimoine bâti
Fiche 4

COMMENT AGRANDIR MA MAISON ? UNE EXTENSION OU UNE SURELEVATION ?

- Je souhaite agrandir ma maison.
Comment choisir entre surélévation et extension ?
- Quelles sont les règles et les contraintes techniques ?

Bordeaux Métropole et la ville de Lormont protègent leur patrimoine. Un nouvel outil de protection, l'AVAP, propose des prescriptions pour la mise en valeur et la préservation du bourg historique.

À SAVOIR

Envisager une extension sur jardin

L'extension est la partie attenante au bâtiment d'origine. Elle consiste à ajouter une surface de plancher sur les parties non construites de la parcelle. Elle doit se raccorder parfaitement tant dans le fonctionnement intérieur que dans l'aspect extérieur.

Avant d'envisager ces travaux, il faut vérifier que le projet est possible dans le calcul des emprises constructibles.

Envisager une surélévation de mon habitation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur son emprise au sol totale ou partielle. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture adaptée à un volume habitable.

Avant d'envisager ces travaux, il faut vérifier que les murs périphériques et les fondations sont capables de supporter la surélévation projetée. La vérification des fondations nécessite la réalisation d'une ou plusieurs fouilles au droit des fondations pour en vérifier la composition. Souvent, les fondations de bâtiment en pierre sont superficielles et peu adaptées.

Pour vérifier la résistance des murs porteurs, il est nécessaire d'en connaître la composition. Si les matériaux qui les composent ne sont pas apparents, il faudra réaliser un sondage (perçage du mur ou dépose du revêtement).

Un professionnel (bureau d'étude structure) pourra faire un rapport de l'état et de la résistance des structures porteuses de votre habitation.

Si les fondations ne sont pas adaptées, il est possible de les renforcer ou de créer des structures porteuses supplémentaires. Ces travaux représentent un surcoût dont il faut tenir compte dans le projet.

À RETENIR

Tenir compte du contexte dans le projet

Le projet d'extension doit être adapté au contexte dans laquelle il s'inscrit. Le paysage environnant est une contrainte en termes d'aspect et de forme.

Les espaces extérieurs devront être adaptés à ce projet tant pour les cheminements que pour les accès, l'ensoleillement, les vues et l'usage des lieux.

Faire attention à l'aspect extérieur de la maison et aux proportions

Tout projet d'extension de bâtis existants devra veiller à préserver leurs qualités originelles. Les façades doivent répondre à une cohérence tout en développant une écriture architecturale actuelle.

L'expression architecturale pourra être en rupture avec le bâti d'origine pour mettre en œuvre un choix judicieux des matériaux (bois, métal, verre) et une mise en œuvre qualitative.

Il est aussi possible d'adapter l'extension au vocabulaire architectural du bâti d'origine. La mise en œuvre des matériaux devra retrouver les qualités du bâti ancien.



Surélévation d'une échoppe bordelaise
-B. Nivelles architecte



Surélévation d'une échoppe bordelaise
-Bouey architecte

PRÉPARER SON PROJET

Vérifier les règles et connaître ses droits à construire

Dans un premier temps, il faut consulter les règles d'urbanisme pour connaître ses droits à construire et vérifier les règles de l'AVAP qui donnent des prescriptions en matière d'évolution du bâti. Il est nécessaire de s'informer pour avoir une bonne connaissance des possibilités et pouvoir prendre les décisions appropriées.

Que dit la réglementation de l'AVAP?

- Les extensions sont possibles dans le cadre des règles des emprises indiquées sur le plan réglementaire.
- L'emploi de matériaux différents du bâti d'origine, en partie arrière, est possible en fonction du contexte patrimonial.
- La surélévation d'une échoppe ou maison basse est possible avec un étage complet en fonction du contexte.
- La surélévation d'une échoppe ou maison basse inscrite de la séquence urbaine de la rue de la République est possible en façade arrière.

Faire un diagnostic des éléments structurels et projeter en dessin pour avoir une vision globale

Pour faire de bons choix architecturaux, il est indispensable de faire des dessins de la volumétrie et des façades existantes impactées par le projet pour vérifier la cohérence. Les extensions et surélévations doivent être mesurées pour ne pas déséquilibrer la volumétrie du bâti d'origine, il faudra donc vérifier toutes les solutions pour garder la cohérence patrimoniale. Pour cela, on veillera à la volumétrie générale, au choix des matériaux, à la visibilité depuis l'espace public. Il n'est pas exclu d'envisager des expressions architecturales contemporaines permettant de mettre en œuvre des dispositifs constructifs légers (structure bois, habillage en zinc ...) en façade arrière.

Faire les demandes d'autorisation avant tous travaux

Il est obligatoire de déposer une demande d'autorisation avant tous travaux d'entretien, d'extension ou de surélévation. Le service urbanisme de la Mairie peut donner des indications sur le type de demande à faire : déclaration préalable, permis de démolir, de construire. Dans le cadre de l'AVAP, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis.

Le projet d'extension ou de surélévation modifiera la surface habitable de l'habitation et donc le montant des impôts locaux.

Faire réaliser dans de bonnes conditions

Les surélévations ne sont cependant pas envisageables sans l'intervention d'architectes. Ils sont les plus à même de penser dans les moindres détails l'aménagement de la nouvelle organisation de la maison, en tenant compte des normes thermiques et des règles d'urbanisme en vigueur. Un bureau d'études en structure pourra donner des informations sur les capacités structurelles du bâti existant.

Il est donc important de faire appel à des professionnels qualifiés avant de se lancer dans des travaux de surélévations ou d'extension pour se garantir de la qualité de la démarche et du résultat.

A ne pas faire

- Oublier de vérifier les règles d'urbanisme
- Construire sans tenir compte du contexte urbain, du voisinage et du bâti d'origine
- Omettre les règles d'isolation et d'étanchéité concourant à une meilleure performance énergétique du bâti
- Construire sans précaution structurelle pour le bâti
- Multiplier les matériaux et les couleurs

Lexique

- **AVAP** : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- **Fondations** : parties enterrées transmettant et répartissant au terrain les charges du bâtiment
- **Fouilles** : excavations dans le sol pour la réalisation des fondations

DES FICHES PRATIQUES SUR DIFFÉRENTS THÈMES

1 L'AVAP de Lormont

Patrimoine bâti

2 La composition des façades

3 Les bâtiments en pierre

4 L'extension et la surélévation des bâtiments

5 Les menuiseries extérieures et les volets

6 Les toitures

Isolation et économie d'énergie

7 L'isolation thermique et acoustique

8 La ventilation

9 Le chauffage

10 La luminosité et l'éclairage

11 L'énergie solaire

Jardins et espaces libres

12 Les perrons et jardinettes de devant

13 Les clôtures de jardin

14 Les murs en pierres

15 Les plantations du jardin

16 Les terrasses et les allées

17 Le parc des villas

18 L'entretien des jardins

Elles sont disponibles à cette adresse : <http://www.bordeaux-metropole.fr/AVAP>

CONTACT

Mairie de Lormont :

Service urbanisme
1 Rue André Dupin, 33310 Lormont
Tél : 05 57 77 63 40

Rédaction :

- Marie-Pascale Mignot - architecte
- Isabelle Humbert - paysagiste
- ALTO STEP - développement durable et ingénierie thermique

