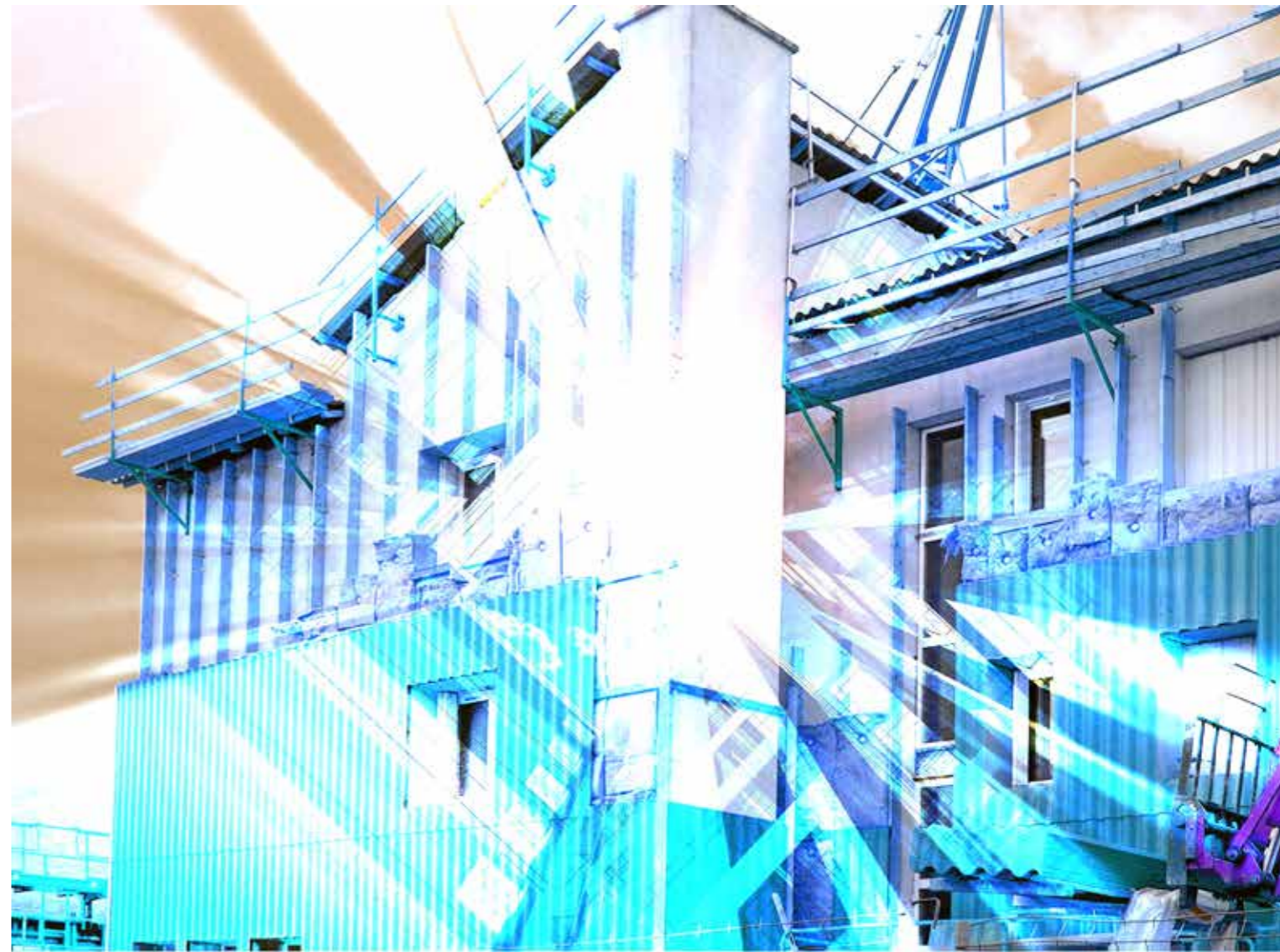




Février 2018 CAUE06 - IMG : fotolia.com



# L'EXTENSION ▶ D'UN BÂTIMENT ◀



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Alpes-Maritimes  
26, quai Lunel 06300 Nice  
Tél. 04 92 00 38 38 Fax 04 92 00 38 30  
contact@caue06.fr - www.caue06.fr



## PRÉAMBULE :

L'extension d'un bâtiment est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. La législation qui l'encadre est précisée dans le règlement d'urbanisme en vigueur (**R.N.U ou P.L.U**). Les dernières modifications du règlement d'urbanisme applicable à votre terrain permettent par la suppression du **C.O.S** (coefficient d'occupation du sol), la possibilité d'une extension de votre construction. L'extension projetée peut consister en une extension horizontale ou verticale voire les deux.

## 1- LES DÉMARCHES PRÉLIMINAIRES

La définition du programme consiste à déterminer les besoins réels de la surface à créer : chambres supplémentaires, agrandissement du séjour, création d'un logement supplémentaire ou extension du garage. D'une manière générale, il sera privilégié une extension horizontale et indépendante de la construction existante (création d'un joint de dilatation ou de rupture).

### Démarches auprès du service d'urbanisme de votre commune.

Il s'agit de s'informer du règlement en vigueur qui fixe en détail, R.N.U, P.L.U et règlement du lotissement :

- ▶ la hauteur maximale du bâtiment à édifier,
- ▶ les distances à respecter par rapport aux limites séparatives,
- ▶ les distances à respecter par rapport aux voies de desserte de votre propriété,
- ▶ les surfaces d'espaces verts à respecter.

Cet ensemble de règles vous permettra de définir les zones possibles d'extension. Lors de cette démarche, le service d'urbanisme pourra vous préciser les formulaires à remplir en fonction de l'importance de votre projet :

- ▶ déclaration préliminaire,
- ▶ permis de construire avec obligation de recours à un architecte ou non,
- ▶ permis de construire modificatif.

Les architectes conseil du **C.A.U.E.** sont à votre disposition pour vous guider dans vos démarches.

## 2 - RÉGLEMENTATION

**Recours obligatoire à un architecte pour une construction dépassant 150 m<sup>2</sup> de plancher après extension (article L421-2 et R 421-1-2 du Code de l'Urbanisme)**

## 3 - LE RESPECT ARCHITECTURAL

Une intégration réussie consiste à respecter les volumes existants, les formes des toitures et les matériaux déjà utilisés. Les proportions des ouvertures peuvent aussi influencer les proportions des ouvertures de l'extension projetée. L'extension peut imposer la démolition partielle de la construction existante. En effet, afin de limiter l'emprise de la construction après extension, il est envisagé la démolition de divers cabanons, abris de jardin... montés au fil du temps.

Les travaux d'extension peuvent aussi se réaliser parallèlement à une réfection de la toiture existante et un ravalement de façade. Les pentes des toitures sont déterminantes. Certaines toitures anciennes ne respectent pas les règles actuelles qui imposent des pentes entre 25% et 30% précisées par le fabricant et le **D.T.U** (document technique unifié).

Un équilibre des proportions reste aussi un gage d'une bonne intégration architecturale. Le jardin (plantations et aménagements) à préserver augmente les contraintes d'aménagement (réseaux enterrés, fosse septique etc.). Le repérage des réseaux est donc essentiel : il nécessite la plupart du temps des sondages.

Le choix des matériaux utilisés est important, il devra figurer dans une notice qui précisera les choix suivants :

- ▶ enduits de façades, composition et couleur,
- ▶ détails des menuiseries, composition et couleur,
- ▶ type de tuiles et couleur.

## 4 - LES TRAVAUX INDUITS

- ▶ Raccordement entre les deux constructions : création d'une ouverture dans un mur porteur ou création d'un escalier en cas de surélévation. Ces travaux doivent être chiffrés dans l'enveloppe globale du projet d'extension.
- ▶ Raccordement des drains existants ou déviation de servitudes de passage de canalisations.
- ▶ Reprise des fondations de la construction existante en cas de surélévation.
- ▶ Déplacement des alimentations d'eau, d'électricité, gaz et téléphone.
- ▶ Raccordements en électricité, chauffage et eau chaude/eau froide et courants faibles.
- ▶ Aménagement paysager en fin de chantier (remise en état et plantations nouvelles).
- ▶ Suivant la surface de plancher créée lors de l'extension, il peut être demandé la réalisation d'une place de parking supplémentaire.

## 5 - LES INTERVENANTS EXTERIEURS

- ▶ Les ingénieurs de structure sont régulièrement appelés à se prononcer sur la faisabilité d'un projet d'extension dès la phase préliminaire. Les incidences sur les reprises des fondations de l'existant restent une part importante du budget à prendre en compte dès le départ.
- ▶ L'augmentation du nombre d'occupants amène à mettre en conformité le système d'assainissement individuel (recalibrage de la fosse septique et augmentation du drainage).
- ▶ L'augmentation des surfaces étanches amène à revoir la capacité du bassin de rétention voir à en créer un, si la construction est ancienne.

**[La consultation de ces hommes de l'art \(ingénieur de structure et hydrologue\) évitera un bon nombre de mauvaises surprises lors de la réalisation.](#)**