Extensions
De nouveaux espaces à vivre

Quatre maisons datant du début du XXe siècle ont accru leur surface habitable grâce à des extensions de caractère, qui ont su ajouter au gain d'espace un progrès esthétique. Leur point commun : écriture contemporaine et audace dans le choix des matériaux. Résultat : une belle valorisation de l'existant.

Par Sophie Giagnoni. Photos : Sébastien Dondain.

À l'heure où le prix moyen des mètres carrés existants ne cesse de s'envoler à la revente, l'extension apparaît comme une solution économiquement avantageuse pour s'agrandir. Pour les quatre extensionsrecensées ici, le prix au mètre carré s'échelonne entre 1500 et 2400 euros. À la vente, le mètre carré revient environ à 6500 euros dans les Hauts-de-Seine, 4500 euros dans les Yvelines, ou, encore, 3000 euros dans le Val-d'Oise. Cette incitation économique se double d'une sollicitation politique avec la promulgation des lois SRU en 2000 et Duflot en 2014, lesquelles ont supprimé les coefficients d'occupation des sols et encouragé à la densification des constructions, donc à la construction d'extension.

Quand et pourquoi faire appel à un architecte ?

Quand la surface d'une construction dépasse les 150 m², le recours aux services d'un architecte devient obligatoire. Dans le cas d'une extension modifiant le plan de la maison, avec redistribution des pièces et modification des cloisonnements, et allant de pair avec une rénovation lourde de l'existant (renforcement de la charpente, des planchers, modification du système de chauffage, révision de l'isolation…), ce recours est conseillé, quelle que soit la surface ! L'architecte, rappelons-le, est garant de la qualité des travaux, mais également de leurs délais de réalisation et de leur coût (avec une marge de variation garantie).

Quid du PLU ?

À consulter en mairie, différent d'une commune à l'autre, le PLU indique les contraintes auxquelles votre extension devra se soumettre : hauteur et superficie maximales du bâti, couleurs et matériaux, forme et pente de toiture… Sa lecture peut s'avérer complexe, et, là encore, l'aide d'un architecte reste précieuse. ●

Plus qu'une véranda, une extension !

Il s'agit bien d'une véranda ! Pour gérer les limites de propriétés avec le voisinage et offrir une belle intimité à ses occupants, elles présentent une alternance de surfaces pleines et de surfaces vitrées.

LES POINTS FORTS

- Avec ses grandes dimensions, la véranda apparaît bien proportionnée à la maison. Elle a permis, en outre, de gommer les aspérités d'un rez-de-chaussée privé de sous-sol, à savoir porte de garage, soubassement inélégant…
- La véranda a accentué l'ouverture de la maison sur son jardin remarquable, en lui offrant notamment un accès direct sur ce dernier depuis le rez-de-chaussée. À l'inverse, elle a également permis d'intégrer le jardin dans la maison en le faisant visuellement pénétrer celle-ci.

Surface existante :
250 m²

Gain de surface :
220 m², dont 140 m² pour la véranda

Prix moyen :
le prix d'une véranda Arehal oscille entre 1 800 et 2 400 €/m²

Déployée sur une grande hauteur, cette véranda, qui vient s'ajouter à une extension latérale maçonnée, a permis de démultiplier les mètres carrés, mais également les apports de lumière !

Réalisation : Alain-Yves Mottais pour Arehal.
Photos : Arehal.

Typique des constructions de la région parisienne, cette grande maison 1920 en brique et meulière se déploie sur trois niveaux, surmontés par un grenier non aménagé. Bâtie sur un grand terrain planté d'arbres remarquables, la maison affiche une belle surface de 250 m².

Le projet

Les propriétaires souhaitaient voir leur maison agrandie de deux chambres et d'une grande pièce à vivre qui leur permettrait de recevoir confortablement famille et amis. Pour la pièce à vivre, ils désiraient une grande véranda pour ouvrir un accès direct sur le jardin au rez-de-chaussée, et mieux en profiter en toute saison. Pour les deux chambres, les propriétaires voulaient une construction maçonnée qui permettrait peut-être de revoir l'entrée dans la maison. De nombreuses contraintes existaient :

- les propriétaires entendent préserver le plan originel de la maison. Véranda et extensions doivent créer de nouveaux espaces sans modifier la configuration des espaces existants.
- La mitoyenneté avec deux propriétés ne permet pas de construire une véranda entièrement vitrée sur toute sa surface.
- La création de l'extension et de la véranda doit permettre au rez-de-chaussée légèrement encaissé de devenir un véritable rez-de-jardin.
- La présence d'arbres remarquables recensés autour de la propriété limite l'empiètement sur le jardin. ●●●

POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

ALAIN-YVES MOTTAIS,
architecte

« Ne pas dénaturer l'existant »

De contraintes naissent toujours des réponses architecturales remarquables. Ici, les paris étaient : doubler la surface de la maison sans dénaturer l'existant ; changer la vie dans la maison sans dénaturer l'âme de l'existant ; faire coexister l'habitation, la véranda et le jardin. Ce grand volume transpercé de lumière, en connexion directe avec l'extérieur, a permis de se réapproprier le jardin. La véranda est l'élément clé entre l'intérieur et l'extérieur. Elle permet tellement de variations…

Un ancien balcon qui portait à l'origine une véranda a été conservé. Il fait maintenant office de mezzanine et assure une agréable transition entre l'étage de la maison existante et la nouvelle véranda. L'escalier qui les relie a néanmoins été créé. Une nouvelle cuisine a été positionnée sous cette mezzanine.

••• La solution

L'architecte Alain-Yves Mottais, fondateur de la marque de vérandas Arehal, a conçu une extension en L. Elle est composée d'une véranda adossée à la façade arrière de la maison, côté jardin, qui se retourne le long du pignon de la maison où elle prend la forme d'une extension maçonnée. La véranda se déploie sur deux niveaux, tandis que l'extension en possède trois. Dans un volume unique, la première abrite un grand séjour, tandis que la seconde renferme, au rez-de-chaussée, une nouvelle entrée doublée d'un vestibule ouvrant sur la véranda, surmontée d'une chambre à chacun des étages supérieurs. Pour répondre aux contraintes de limites séparatives, la véranda offre une alternance de surfaces pleines et vitrées. Les surfaces pleines peuvent se déployer sur toute la hauteur de la véranda, ou s'interrompre à 2,50 m de hauteur pour céder la place à de nouveaux vitrages. Cette composition mixte de vides et de pleins se retrouve dans la toiture constituée d'un terrasson plat, au centre duquel une trémie qui accueille une grande verrière a été ouverte.

Le confort thermique

La véranda possède des profilés aluminium de la gamme Esprit acier, conçus par et pour les vérandas Arehal. Ces profilés ont la finesse de menuiserie en acier, associée aux qualités isolantes et constructives de l'aluminium. La structure est équipée de double vitrage retardateur d'effraction, à isolation thermique et phonique renforcée. Le terrasson est couvert de zinc, tout comme la toiture de l'extension ; tous les deux sont isolés avec des panneaux sandwichs en mousse de polyuréthane haute densité. L'extension latérale est réalisée en maçonnerie traditionnelle, avec une haute isolation intérieure de 100 mm en verticale et de 250 mm sous toiture. Véranda et extension présentent des isolations conformes à la RT 2012. Pour chauffer le très grand volume de la véranda, les sources de chaleur ont été multipliées. Un poêle à bois est associé à un système de chauffage par le sol et à des radiateurs d'appoints alimentés par une chaudière raccordée au gaz de ville. En hiver, la température est identique à celle du reste de la maison. En été, la très grande hauteur de la véranda évite les effets de surchauffe ●