

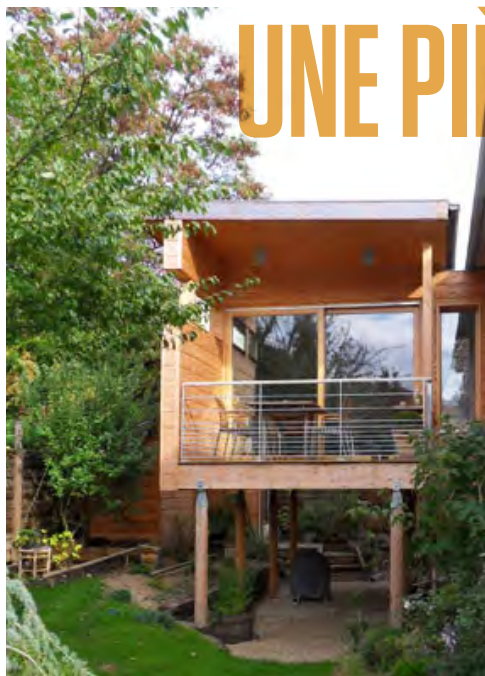
“ Cette pièce en plus, c’est le lien avec le jardin, l’occasion de créer un nouvel accès, d’autant plus que nous occupons l’étage. La baie vitrée donne sur le jardin japonais. On bénéficie de la vue sur le jardin avec ses érables magnifiques. Il y a une terrasse et une circulation tout autour de la maison, on profite de la terrasse à l’abri des regards. Les enfants peuvent aller dans un endroit abrité, passer sous l’extension, cheminer sur des allées cachées. L’été, nous profitons des soirées sur la loggia de l’extension où nous prenons également nos petits déjeuners. La famille est contente, les chiens adorent les canapés, ils suivent le soleil grâce aux différentes orientations. ”

La propriétaire.

RETOUR SUR  
UN CONSEIL AUX  
PARTICULIERS  
CAHIER N°5

# CONSTRUIRE UNE PIÈCE EN PLUS

Sartrouville



Cette extension réalisée par l'architecte Sophie Papa, a fait l'objet d'un conseil de la part du CAUE en 2009. La modestie du programme n'a pas empêché une réflexion globale sur le potentiel intérieur de la maison, son fonctionnement ainsi que ses relations avec le jardin et l'organisation de celui-ci.



## SOMMAIRE

01/ Construire une pièce en plus .....	P. 4
02/ Le conseil CAUE .....	P. 5
03/ Le contexte du projet .....	P. 7
04/ Le projet .....	P. 8
05/ L'aspect réglementaire .....	P. 13
06/ La fiche technique .....	P. 13
07/ Dix questions à ... ..	P. 14
Pour Aller Plus Loin... ..	P. 15





---

## 01/ CONSTRUIRE UNE PIÈCE EN PLUS

### FAIRE DE L'ARCHITECTURE À PARTIR DE QUELQUES M<sup>2</sup>

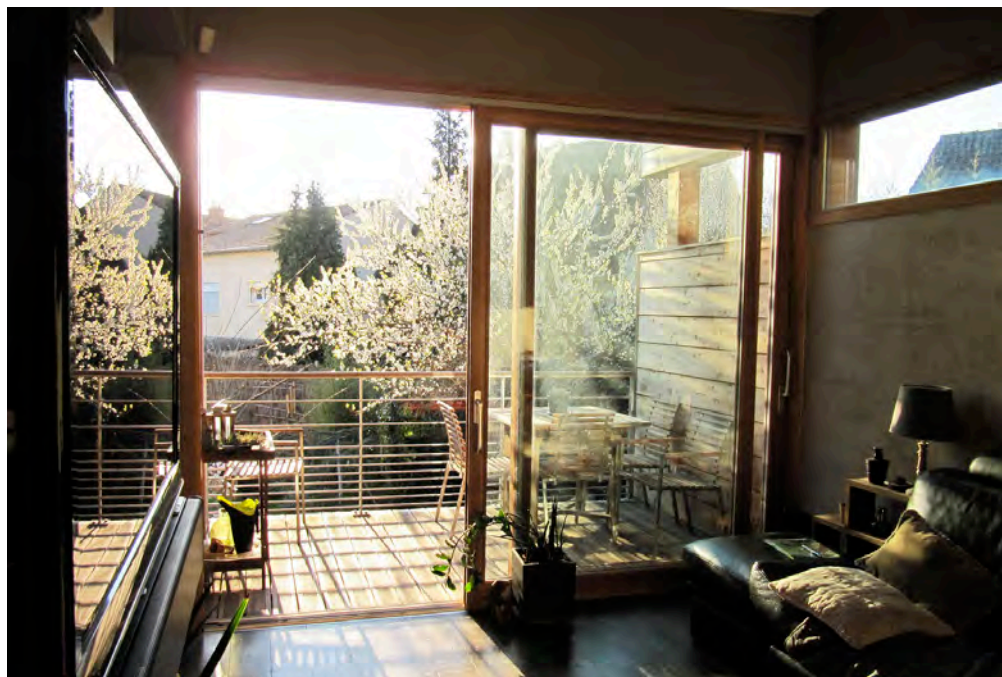
Il n'y a pas de petit projet. Chaque intervention construite, aussi modeste soit-elle, a une incidence sur le bâti, le paysage et aussi sur le confort de vie.

Ajouter se fait après avoir bien réfléchi à ce qui est déjà là, à ce qui fonctionne ou ne fonctionne pas, à l'endroit où une optimisation est possible, même si l'organisation actuelle doit être bousculée. Une pièce en plus, au delà de la surface supplémentaire obtenue, peut engendrer un plaisir d'habiter renouvelé et une valorisation de son cadre de vie.

Ces petites opérations d'extension se développent au gré de l'évolution du prix du foncier qui, bien souvent, ne permet pas aux habitants de déménager autour de chez eux. Ceux-ci envisagent alors, quand cela reste possible, de transformer leur habitation en gagnant quelques mètres carrés. C'est le cas de l'exemple présenté ici, démonstratif de l'apport de cette pièce en plus, gagnée grâce à un investissement significatif de matière grise....

“ Pour moi l'extension, c'est une nouvelle pièce en plus, et aussi un lien avec le jardin. ”

La propriétaire.



## 02/ LE CONSEIL CAUE

### APPRÉCIER LE PROJET ET FAIRE ŒUVRE DE MÉDIATEUR

L'architecte, Sophie Papa, a pris rendez-vous avec le CAUE alors que le permis de construire avait reçu un refus de la commune «en première commission» : l'extension envisagée en bois et couverte d'une toiture en zinc est jugée peu valorisante pour le site.

Le dossier de permis de construire exprime pourtant clairement la volonté de l'architecte et de son maître d'ouvrage d'insérer au mieux le projet dans le contexte en développant une approche sensible et respectueuse de ce qui est déjà là.

Le CAUE a joué un rôle de médiation entre la commune et le particulier, en relation avec l'architecte des bâtiments de France. Il a favorisé son acceptation et rassuré le propriétaire sur la validité de son projet.

La négociation avec la commune se fera en dernier lieu sur la nature des matériaux. Le zinc sera remplacé par du cuivre, jugé plus noble, le bois ne sera pas remis en question. Heureusement, le cours du cuivre à cette période était équivalent à celui du zinc...

“ Vous nous avez sauvé la vie! ! D'entendre de vous que le projet n'était pas absurde nous a rassurés. ”

La propriétaire.



PREMIÈRE ESQUISSE PRÉSENTÉE AU CAUE 78.  
EXTRAITE DU VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

## 03/ LE CONTEXTE

### UN ILÔT DE VERDURE EN CENTRE-VILLE

Le terrain est situé en frange d'un quartier pavillonnaire, bordé sur un côté par une sente traversant un espace paysager occupé par des petits immeubles collectifs.

Le contexte bâti est constitué de maisons individuelles et de petits collectifs, accompagnés d'une végétation importante.

La maison bénéficie de ce cadre privilégié, à proximité d'un parc et de la Seine, et dispose d'une gare RER proche.

“ Ici, on est au milieu de la verdure sur trois cotés, à la fois dedans et dehors. ”

Propriétaire actuelle.



CI-DESSUS, DE HAUT EN BAS, DE GAUCHE À DROITE :  
VUE AÉRIENNE DU QUARTIER.

ACCÈS DEPUIS L'IMPASSE.

VUE DEPUIS LE PARC.

CI CONTRE : VUE DE L'EXTENSION



---

**Lieu :** Sartrouville

(51.600 hab INSEE 2006).

**Date de réalisation :** 2009.

**Surfaces : maison existante** 100m<sup>2</sup> (+ 100m<sup>2</sup> de garage en RdC) - **extension** : 18,50m<sup>2</sup> (+6,80m<sup>2</sup> loggia).

**Surface de la parcelle :** 553 m<sup>2</sup>.

**Maître d'œuvre :** Sophie PAPA, architecte.

**Maître d'ouvrage :** privé.

### Programme

— **Maison existante** : séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, terrasse, garage pour une voiture et jardin

— **Réaménagement de la partie existante**: création d'une entrée et d'une chambre supplémentaire et ouverture de la cuisine sur la salle à manger

— **Extension** : création d'une pièce à vivre et d'une loggia

### Approche financière

— **Montant global de l'opération** :  
118.518 euros TTC

— **Décomposition des coûts** :

- Honoraires d'architecte : 10.330 euros  
- Bureaux d'études techniques (BET) montant total : 8.288 euros TTC : BET sol (3.743 euros TTC), BET béton (2.153 euros TTC) et BET bois (2.392 euros TTC)  
- Travaux (99.900 euros TTC)

— **Montant total travaux** : 99.900 euros TTC

Maçonnerie : 20.177 euros TTC

Ossature bois : 31.521 euros TTC

Couverture : 15.350 euros TTC

Menuiseries extérieures : 14.334 euros TTC

Serrurerie : 6.759 euros TTC

Cheminée : 9.143 euros TTC

Parquet massif : 2.617 euros TTC



## 04/LE PROJET : CONSTRUIRE UNE PIÈCE EN PLUS

### UN PROJET MODESTE QUI RÉORGANISE LA MAISON ET SON JARDIN

L'extension s'implante sur la façade nord de la maison existante, à laquelle elle est reliée par un volume vitré.

Elle abrite une pièce à vivre prolongée par une loggia donnant sur le jardin à l'ouest.

L'extension a permis de conforter et de réorganiser la relation du pavillon avec son jardin. Le plan masse montre les différents lieux ainsi créés.



L'EXTENSION N'EST PAS VISIBLE DEPUIS L'IMPASSE



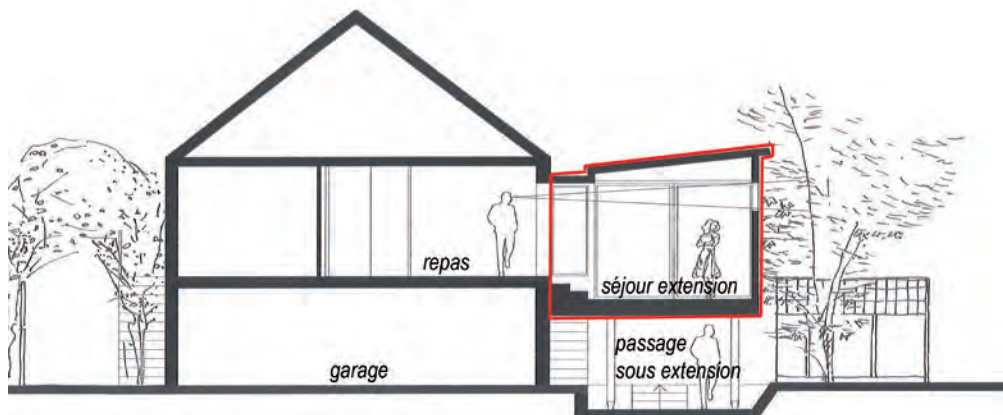
AMÉNAGEMENT D'UNE NOUVELLE TERRASSE



Huit pilotis en pin Douglas supportent l'extension afin d'être au-dessus de la cote minimale autorisée par le plan de prévention des risques d'inondation. Le terrain est décaissé sous l'extension pour permettre le passage dans le jardin.

Ce décaissement répercuté à l'étage par une différence de quelques marches permet une relation visuelle depuis le coin repas vers la Seine.

Une cuve récupérant les eaux de pluie est implantée sous l'espace de transition entre la maison existante et l'extension.



“ Surélever la maison d'un étage, c'était s'éloigner du jardin... ”

Propriétaire actuelle.



L'AMÉNAGEMENT SOUS L'EXTENSION



ABRI BOIS EN COHÉRENCE AVEC L'EXTENSION

## L'EXTENSION S'ACCOMPAGNE DE LA RÉORGANISATION DE LA MAISON

La réflexion sur l'extension a été accompagnée d'une remise en cause de l'organisation intérieure du pavillon. La pièce d'origine, toute en longueur, a été fractionnée pour réaliser une chambre supplémentaire. Le couloir d'entrée a été réduit et la cuisine est maintenant ouverte sur le coin repas.

Le balcon a été supprimé. Le choix de réaliser une loggia qui accompagne la nouvelle pièce à vivre plutôt que d'agrandir l'espace intérieur permet de profiter d'une vue haute, des arbres et des couchers de soleil.



PLAN AVANT TRAVAUX



PLAN APRÈS TRAVAUX

“ On rentrait dans un couloir, le salon repas était une pièce tout en longueur. Aujourd'hui, la pièce est rétrécie mais elle est agréable. On peut voir la Seine grâce à la différence de niveau avec l'extension. ”

La propriétaire

“ Les enfants adorent prendre leur petit déjeuner sur la loggia. Manger dehors c'est un peu la campagne. ”

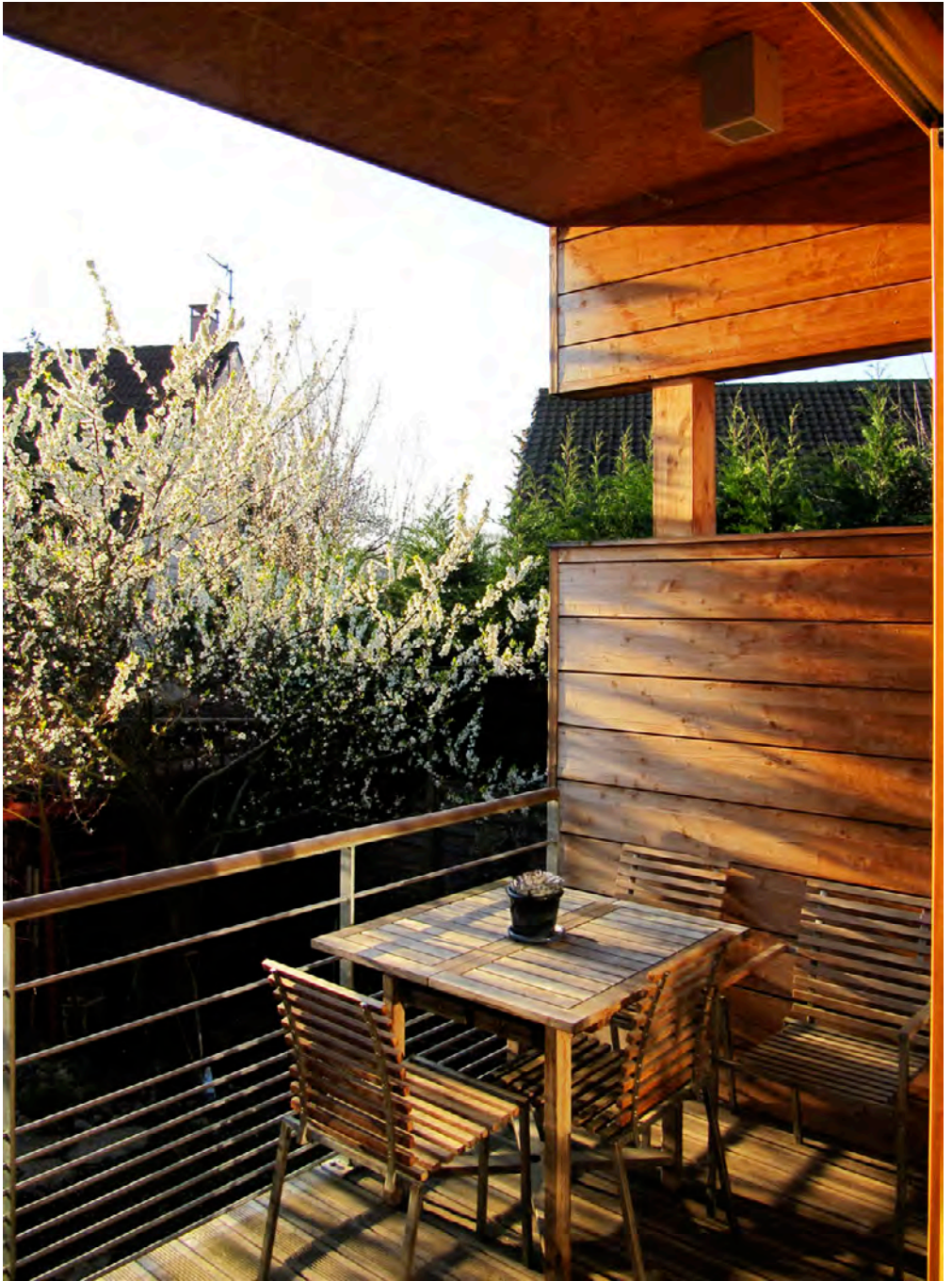
La propriétaire

CI-CONTRE :

VUE DE L'EXISTANT (COIN REPAS) DEPUIS L'EXTENSION (SÉJOUR)

PAGE DE DROITE : VUE DE LA LOGGIA





## UN ARCHITECTURE EN RELATION AVEC LE JARDIN

La construction en bois était la seule compatible avec la nature du sol. L'extension exprime ainsi un contraste assumé avec la maison existante et se rapproche de l'ambiance du jardin en s'identifiant à une cabane perchée sur des pilotis, rappelant les installations du jardin. L'espace libre sous l'extension permet d'assurer la continuité d'usage tout en installant une profondeur spatiale.

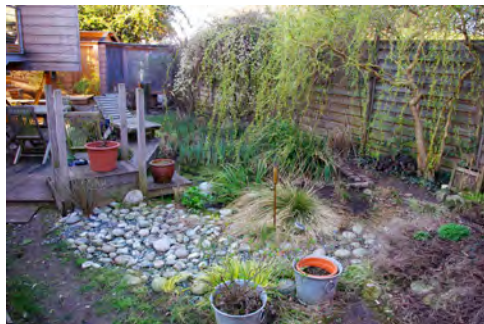
La couverture en cuivre permet d'affiner la toiture et de lui conférer une faible pente.

## DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS RÉFLÉCHIS

Le jardin a fait l'objet d'un soin minutieux tant dans son aspect esthétique, que dans son usage et ses qualités environnementales. Omniprésence du bois, jardin japonais, potager, terrasse en Ipé, mare accompagnée de plantes aquatiques, donnent une atmosphère de quiétude et d'harmonie.

“ Quand nous sommes arrivés, il n'y avait que ronces et rosiers en mauvaise santé : nous avons tout créé. ”

La propriétaire



## 05/ L'ASPECT RÉGLEMENTAIRE

La règle du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) autorisait une emprise maximale d'extension limitée à 30m<sup>2</sup>, sans pouvoir aménager le rez-de-jardin.

Quelques m<sup>2</sup> en emprise ont été gagnés par la démolition du balcon, ce qui a permis de libérer une vue directe sur le jardin depuis la salle à manger.

La vue sur les parcelles voisines étant règlementée, l'extension s'ouvre latéralement vers

le jardin. Là où il n'était pas possible d'ouvrir des vues directes, il a été créé une bande vitrée à 1,90m du sol. celle-ci permet d'apercevoir la Seine depuis le salon, quand la haie du voisin le permet...

Le refus du permis de construire par le maire, motivé par l'utilisation du bois et du zinc, a trouvé une solution négociée aboutissant au remplacement du zinc par du cuivre, matériau plus noble.



## 06/FICHE TECHNIQUE

**Structure, isolation :** ossature bois en sapin du nord, poteaux en pin Douglas.

**Charpente :** Sylva bois.

**Revêtement extérieur :** Sylva bois.

**Menuiseries :** en pin.

**Chauffage :** radiateur (le choix d'un poêle à bois initialement prévu dans l'extension a été abandonné à cause du risque de surchauffe).

## 07/ 10 QUESTIONS À ...

### MME D. PROPRIÉTAIRE DE LA MAISON

#### 1. Comment êtes-vous arrivés dans cette maison ?

La famille qui s'agandit, l'envie d'un jardin. Puis la proximité du lieu de travail et le coût de l'immobilier pour le choix de la commune.

La naissance des jumeaux nous a incité à créer une nouvelle chambre et à reconfigurer l'intérieur.

#### 2. Quelle a été votre démarche pour ce projet ?

Utiliser le potentiel existant et l'optimiser. Ne pas fragiliser la maison. Tenir compte de l'existant et définir des solutions. Engager des études de diagnostic.

#### 3. Cette extension répond-elle à tout ce que vous souhaitiez ?

Oui, elle est fonctionnelle et nous ne nous lassons pas de l'esthétique...

#### 4. Quels ont été, s'il y en a eu, les moments difficiles de cette aventure ?

1) L'analyse défavorable du sol, pieux recommandés, surcoût, solution de radier avec construction «dégère»

2) 6 mois de lutte à partir du PC refusé (bois et zinc).

3) L'effondrement du plafond entre la maison et l'extension, au moment du chantier. Erreur de conception et de mise en oeuvre.

#### 5. Quelle est la principale qualité du projet ?

Le dessin, l'idée de créer un dénivelé, la hauteur sous plafond, les vues, la forme géométrique, la relation avec le jardin.

#### 6. Quelle est la qualité que vous avez appréciée chez l'architecte ?

Le courage pour franchir les étapes difficiles et le respect du budget.

#### 7. Portez-vous un intérêt particulier à l'architecture et à l'urbanisme ?

Oui. Nous n'avions pas ici l'obligation, mais nous voulions un architecte pour la conception et le dessin. Nous étions sensibilisés à la construction bois et Mme PAPA avait cette expérience. Quant à l'urbanisme, j'ai une opinion un peu sévère sur ce qui a été fait autour de nous...

#### 8. Que voudriez-vous communiquer à d'autres de votre projet ?

Faire appel à un architecte peut permettre de faire des économies. Se fixer un budget, avec une sécurité.

Réaliser des études préliminaires, l'investissement est négligeable dans le budget global. Sans études, nous partions sur des pieux, solution financièrement lourde. Le bois et le radier ont été la seule réponse cohérente avec la nature du sol.

Etre bien clair sur les travaux réalisés par l'entreprise et ceux qui seront assumés par le maître d'ouvrage.

#### 9. Quel a été l'apport du CAUE dans votre projet ?

Vous n'êtes pas intervenus comme conseil dans la conception mais vous nous avez aidés à défendre le projet auprès de la mairie.

Vous nous avez aussi rassurés sur le projet que nous avions, sur le fait qu'il n'était pas absurde!

#### 10. Quelle question aurait-on oublié de vous poser

Il me semble que tout a été dit...

---

# POUR ALLER PLUS LOIN ...

## BIBLIOGRAPHIE

— Sur l'extension

39 maisons bois, ouvrage lié au 11<sup>ème</sup> palmarès maison bois d'Angers, p.42-43

— Sur le thème : Construire une pièce en plus

Revue d'architecture « À Vivre » n°78, mai-juin 2014, p. 110-117

Revue d'architecture « AMC » n°229, décembre 2013-janvier 2014, p. 116-117

Revue d'architecture « À Vivre » n°65, mars-avril 2012, p. 68-75

Article revue d'architecture « d'A » sur les AJAP (Album des jeunes architectes et paysagistes)

2014 : <http://www.darchitectures.com/ajap-2014-lucie-niney-nem-architectes-a1904.html>

— Sur le site des CAUE

L'observatoire national des CAUE : [www.caue-observatoire.fr](http://www.caue-observatoire.fr)

### CRÉDITS

DIRECTRICE DE LA RÉDACTION : ÉLISABETH ROJAT-LEFEBVRE

RÉDACTEURS : BRUCE PLANCKE, CHRISTELLE BERGER, ANNIE BOYER, TIPHAIN DEBOISNE

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE : CHRISTELLE BERGER, ANNIE BOYER ET BRUCE PLANCKE © CAUE78 - SOPHIE PAPA ARCHITECTE

GRAPHISME : EMMA BRANTE. IMPRESSION : PICTURE PERFECT

DATE : 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014

---

## POURQUOI CETTE COLLECTION ?

**Pour illustrer le rôle du CAUE :** témoigner de l'approche du CAUE par le biais d'expériences diversifiées.

**Pour témoigner des situations rencontrées :** les retours d'expérience constituent un recueil d'observations, d'échanges, de recommandations et de réflexions ponctué du témoignage des acteurs.

**Pour offrir un regard croisé :** un outil afin de permettre de confronter des expériences vécues avec des problématiques de construction et d'aménagement.

**Pour dégager des thèmes communs de réflexion :** rendre compte des expériences issues du terrain, des paroles échangées, des discussions parfois passionnées ... En retirer un socle commun de connaissance et de vocabulaire pour mieux partager.

---

**Numéros parus :** cahier n°1 - Construire un projet ensemble, Saint-Illiers-la-Ville ; cahier n°2, Construire dans la pente, La Celle-Saint-Cloud ; cahier n°3, Construire en fond de parcelle - Maisons-Laffitte ; cahier n°4, Construire dans un site naturel - Breuil-Bois-Robert ; cahier n°5 - Construire une pièce en plus, Sartrouville.

**Numéros à paraître :** cahier n°6 - Construire une surélévation - Buc ; cahier n°7 - Construire avec le déjà-là - Moisson.

---

## LES MISSIONS DU CAUE

**Sensibiliser :** jouer un rôle pédagogique et de sensibilisation pour permettre d'engager des débats fructueux et constructifs éloignés des idées toutes faites.

**Initier une démarche :** sans formaliser un projet, mettre autour de la table tous les protagonistes, susciter une réflexion et proposer des scénarii alternatifs.

**Offrir un regard critique et impartial :** développer la notion de projet dans une démarche globale.

**Favoriser l'intérêt public :** interroger les projets par une approche indépendante, pour que chacun puisse trouver sa place dans la fabrique du territoire en bénéficiant des mêmes attentions.

