



BATIMENT ÉTUDIÉ	CONTEXTE		
	RISQUES	SERVITUDES	PROXIMITÉ PROGRAMME SENSIBLE

DESSERTE EN VOIRIE	
DESSERTE EXISTANTE	DESSERTE POSSIBLE

DESSERTE EN RÉSEAUX	
DESSERTE EXISTANTE	DESSERTE POSSIBLE
Eau:	Eau:
Electricité:	Electricité:

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES							
DIMENSIONS				ASPECT			
LONGUEUR	LARGEUR	EMPRISE AU SOL	EXTENSION POSSIBLE	CARACTÈRE	AUTHENTICITÉ	QUALITÉ / ÉTAT	MATÉRIAUX
(maxi 26 m)	(mini 4,5 m)	(mini 70 m <sup>2</sup> )					

REÇU EN PREFECTURE  
le 20/12/2024  
Application agréée E-legalite.com



BATIMENT ÉTUDIÉ	CONTEXTE		
	RISQUES	SERVITUDES	PROXIMITÉ PROGRAMME SENSIBLE
<i>localisation, phototos, ...</i>	<i>données DREAL</i>	<b>DÉFENSE INCENDIE, ASSAINISSEMENT, TÉLÉCOM, ...</b>	<i>proximité d'une ferme, d'une activité ou d'un équipement produisant des nuisances, ... s'aider du diagnostic agriculture du PLUI</i>  <i>pour rappel: - champ avec épandage &gt; 50 m - stabulation ou ICPE &gt; 100 m</i>

DESSERTÉ EN VOIRIE	
DESSERTÉ EXISTANTE	DESSERTÉ POSSIBLE
<i>OUI / NON</i>	<i>OUI / NON</i>

DESSERTÉ EN RÉSEAUX	
DESSERTÉ EXISTANTE	DESSERTÉ POSSIBLE
Eau: <i>OUI / NON</i>	Eau: <i>OUI / NON</i>
Electricité: <i>OUI / NON</i>	Electricité: <i>OUI / NON</i>

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES							
DIMENSIONS				ASPECT			
LONGUEUR	LARGEUR	EMPRISE AU SOL	EXTENSION POSSIBLE	CARACTÈRE	AUTHENTICITÉ	QUALITÉ / ÉTAT	MATÉRIAUX
<i>DONNÉE À INDIQUER</i>	<i>DONNÉE À INDIQUER</i>	<i>DONNÉE À INDIQUER</i>	<i>OUI / NON</i>	<i>APPRÉCIATION</i>	<i>APPRÉCIATION</i>	<i>APPRÉCIATION</i>	<i>APPRÉCIATION</i>
<i>maximum 26m mesurée sur le cadastre</i>	<i>minimum 4,5m mesurée sur le cadastre</i>	<i>minimum 70m<sup>2</sup> mesurée sur le cadastre</i>	<i>fonction du pourcentage d'extension possible fixé au PLU. Si zone humide: pas d'extension possible, l'emprise au sol minimale est portée à 85 m<sup>2</sup></i>	<i>Le bâtiment doit être considéré comme ayant un intérêt architectural pour être conservé. L'intérêt architectural est qualifiable par la forme du bâtiment, son aspect, ses proportions, le rapport entre les pleins et les vides, l'ordonnance-ment des percements, les détails d'exécution, la mise en oeuvre des matériaux, ...</i>	<i>Bâtiment préservé ou ayant fait l'objet de plus ou moins larges modifications au fil du temps. Attention au pastiche architectural qui donne à un bâtiment l'apparence d'un intérêt architectural sans être réellement authentique.</i>	<i>Le bâtiment doit avoir une structure en suffisamment bon état pour être considéré comme réhabilitable. Si ce n'est pas le cas, que la structure ne peut pas être conservée, il s'agit d'une démolition-reconstruction, donc d'une construction nouvelle.</i>	<i>Le bâtiment doit être construit avec des matériaux et techniques anciennes.</i>
<i>géocalvados ou www.cadastre.gouv.fr</i>	<i>géocalvados ou www.cadastre.gouv.fr</i>	<i>géocalvados ou www.cadastre.gouv.fr</i>					

REÇU EN PREFECTURE  
le 20/12/2024  
Application agréée E-legalite.com

# \ Notice explicative

## POUR UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE:

UNITÉ DE VIE  
confortable  
(2 chambres)  
  
= **85 m<sup>2</sup>**  
habitables  
minimum



soit  
**90 m<sup>2</sup>**  
d'emprise  
au sol  
  
pour un REZ-  
DE-CHAUSSEE

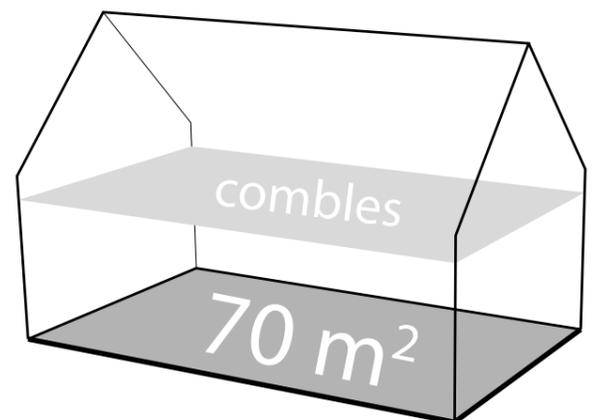
## RÉHABILITATION + EXTENSION

EXISTANT RDC  
  
**70 m<sup>2</sup> MINI  
EMPRISE AU SOL**

EXTENSION  
  
**30%**

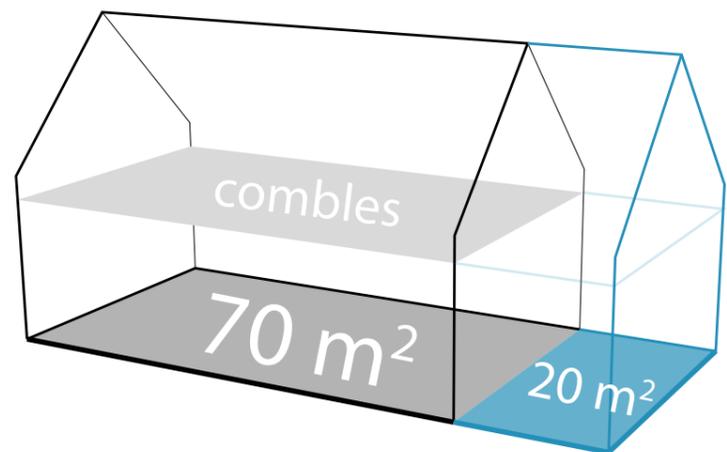
**EMPRISE AU SOL TOTALE RDC: 90 m<sup>2</sup>**

### CAS D'UN BATIMENT RDC



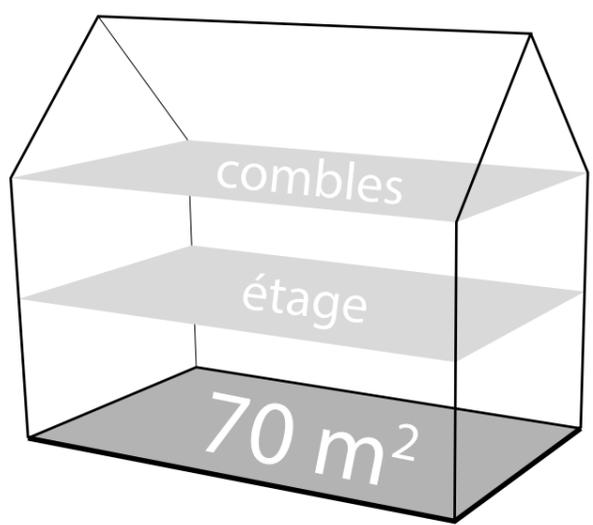
BATIMENT EXISTANT

réhabilitation  
+  
extension 30%

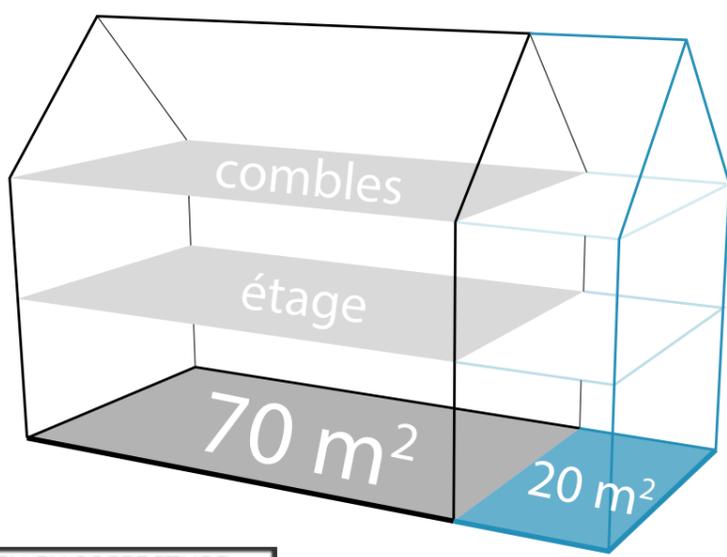


HYPOTHÈSE D'EXTENSION

### CAS D'UN BATIMENT R+1 ET PLUS



réhabilitation  
+  
extension 30%



REÇU EN PREFECTURE  
le 20/12/2024  
Application agréée E-legalite.com



## PROGRAMME POUR UNE FAMILLE (UN COUPLE AVEC UN ENFANT) POUR UNE MAISON NEUVE.

Dans un programme de logements on va identifier les espaces de vie nécessaires, voire indispensables comme la cuisine, la salle de bains et une chambre.

A chaque espace de vie, on va attribuer une surface habitable qui peut être différente en fonction des usages de chaque famille.

La conception du plan pour une maison neuve est libre par rapport au programme, seuls la taille du terrain, le système constructif et les règles d'urbanisme peuvent contraindre le plan de la maison. Dans le cas d'une réhabilitation, c'est le contraire.

En fonction du choix de vie des futurs occupants, les surfaces de ce programme peuvent être réparties différemment.

Voici une hypothèse de répartition des surfaces en fonction d'un programme de logement F3 (un couple avec un enfant).

Espace de vie :

Séjour/salon	26 m <sup>2</sup>
Cuisine	8 m <sup>2</sup>
Cellier	4 m <sup>2</sup>
Chambre 1	12 m <sup>2</sup>
Chambre 2	12 m <sup>2</sup>
Salle de Bain	4 m <sup>2</sup>
WC	2 m <sup>2</sup>
Bureau/dressing	8 m <sup>2</sup>
Entrée/placard	4 m <sup>2</sup>
Circulation	5 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>85 m<sup>2</sup> de surface habitable</b>

Pour un logement type F3 en résidence principale la surface habitable doit être d'environ 85 m<sup>2</sup> pour vivre dans un confort acceptable.

Le cellier doit être au plus près de la cuisine.

La porte du WC ne doit pas s'ouvrir sur la cuisine ou le salon.

Les deux chambres doivent être au plus près de la salle de bain, cela revient à dire qu'il y a séparation entre les espaces de jour (cuisine/salon) et de nuit (chambres/salle de bain).

## EXEMPLES DE RÉHABILITATION POUR UN PROGRAMME D'UN LOGEMENT F3.

C'est le programme qui doit s'adapter au plan, car le volume bâti existe déjà.

On doit faire des choix d'aménagement en fonction des caractéristiques du plan du bâtiment existant (cheminée, cloison intérieure, dimension entre longueur et largeur, escalier...etc).

En fonction du bâtiment existant certains éléments du programme pour un logement F3 :

- **vont fusionner,**
- **disparaître pour les usages les moins importants,**
- **seront plus grands en surface ou plus petits.**

Les quatre exemples de projet de réhabilitation de bâtiments existants de 85 m<sup>2</sup> et plus, permettent de se rendre compte qu'il est possible d'insérer ce programme (F3) dans un bâtiment ancien.

Ces projets de réhabilitation ne prennent pas en compte l'aménagement possible des combles.

A chaque fois une réponse de plain pied est possible, mais avec certaines contraintes par rapport à une maison neuve. Pour certains bâtiments, il est possible que l'imbrication de ce programme soit difficile. Cependant, l'aménagement du comble permettra d'obtenir plus de confort et de se rapprocher du confort d'une maison neuve.

### PROJET 1

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant (cheminée, cloison intérieure, dimension entre longueur et largeur) induisent un réaménagement avec un long couloir et une cuisine séparée du salon par une cheminée imposante.

Les espaces de jour (Cuisine/salon) et de nuit (salle de bain, chambres) sont bien distincts.

L'entrée se fait directement dans une pièce de vie principale.

L'escalier se trouve en partie extérieure, il n'est pas souhaitable de l'intégrer en partie intérieure.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

### PROJET 2

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant (cheminées, cloison intérieure, dimension entre longueur et largeur) induisent un réaménagement avec peu de couloir et un espace de vie central ouvert, qui permet d'obtenir un grand espace de vie principal.

Les espaces de nuit (chambres, dressing, salle de bains) sont séparés des espaces de jour.

L'entrée se fait directement dans une pièce de vie.

La création d'un escalier à l'intérieur est possible, mais ce n'est pas une nécessité, puisqu'il en existe déjà un à l'extérieur.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

### PROJET 3

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant (cheminée, cloison intérieure, dimension entre longueur et largeur) induisent un réaménagement qui ressemble au projet 1.

Il y a un long couloir et une cuisine séparée du salon par la cheminée.

Il y a une distinction entre les espaces de jour (Cuisine salon) et de nuit (salle de bain, chambres).

L'entrée se fait directement dans une pièce de vie.

La création d'un escalier à l'intérieur est indispensable pour pouvoir investir le comble si on souhaite déplacer une chambre du rez de chaussée et la mettre à l'étage avec une salle de bains.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

### PROJET 4

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant (cheminées, cloison, dimension entre longueur et largeur et surtout l'escalier central de grande envergure) induisent un réaménagement complètement différent des trois autres.

L'entrée se fait par un hall d'entrée ouvert sur l'escalier central.

La cuisine est plus petite que dans les trois autres solutions et elle est séparée du salon/bureau par une imposante cheminée.

Les espaces de jour (Cuisine salon) et de nuit (salle de bain, chambres) sont bien distincts. L'escalier existant permettra de mettre les deux chambres du rez de chaussée à l'étage avec une salle de bain et un dressing.

Au rez de chaussée, un vaste bureau, où la cuisine pourra occuper cet espace libéré.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

## Conclusion

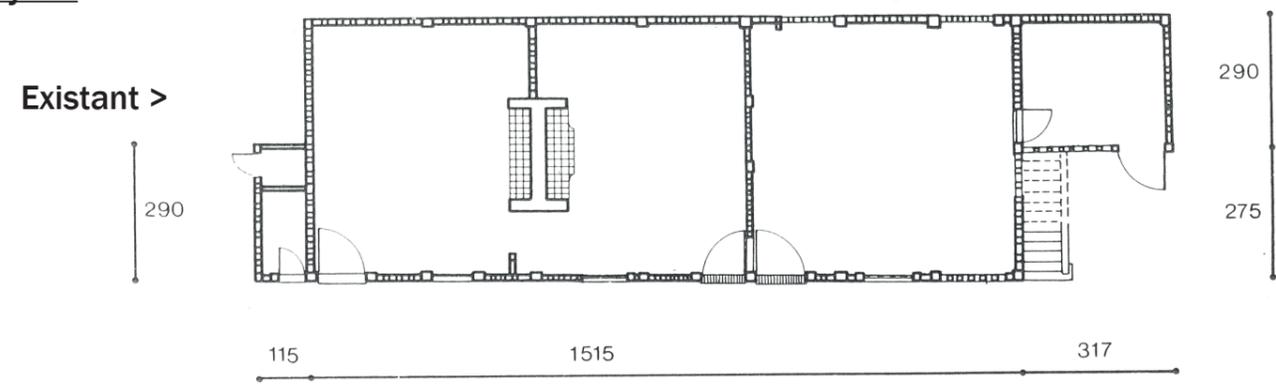
Ces quatre exemples de maison longère existante montrent bien l'adéquation entre ce programme et le bâti auvergnais.

Pour les bâtiments auvergnais qui n'ont pas été conçus pour être habitables (pressoir, étable, écurie...), les solutions seront encore plus faciles, car il y a moins de cloisonnement structurel, pas de cheminée, pas d'escalier, ce type de plan est moins contraignant.

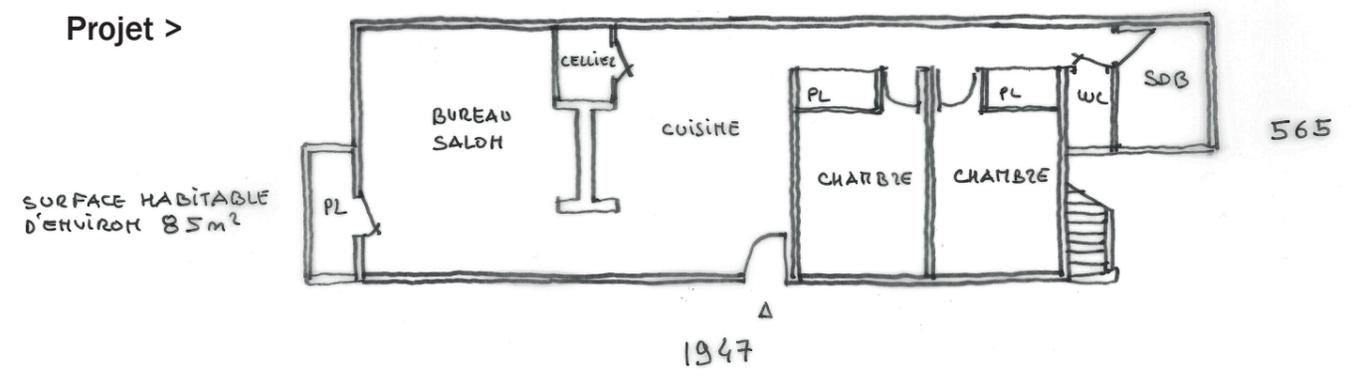
# Exemples de réhabilitation



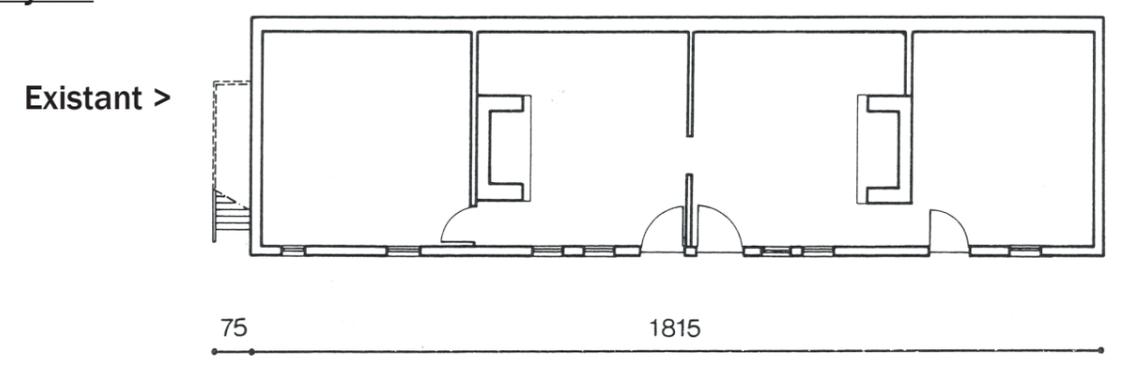
**Projet 1**



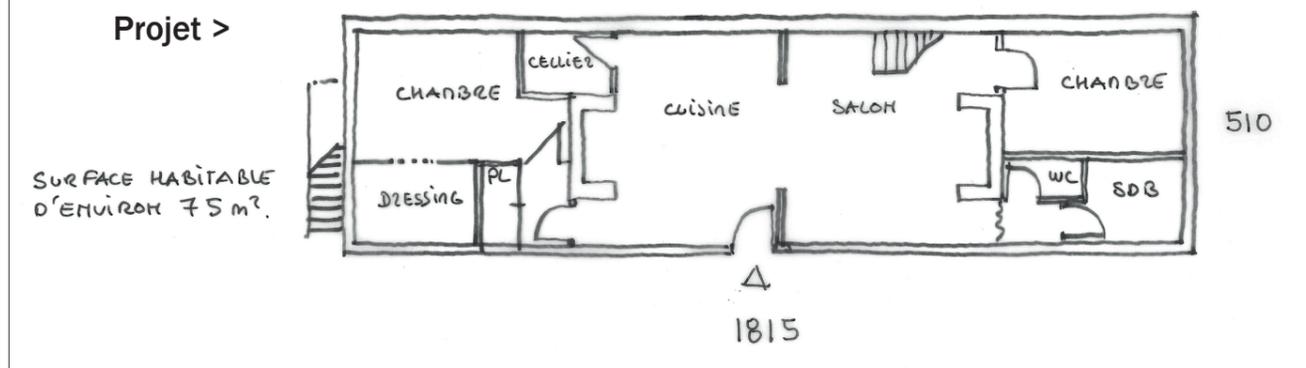
**Projet >**



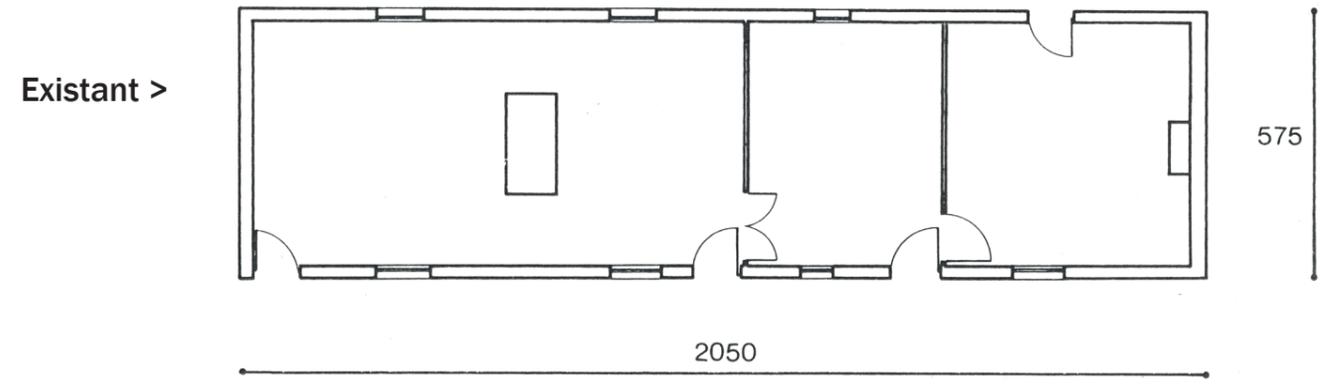
**Projet 2**



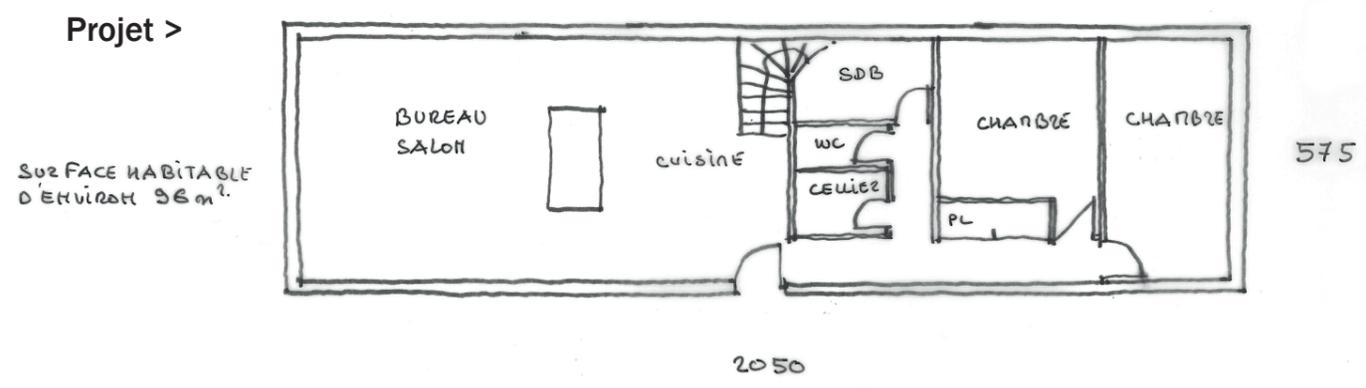
**Projet >**



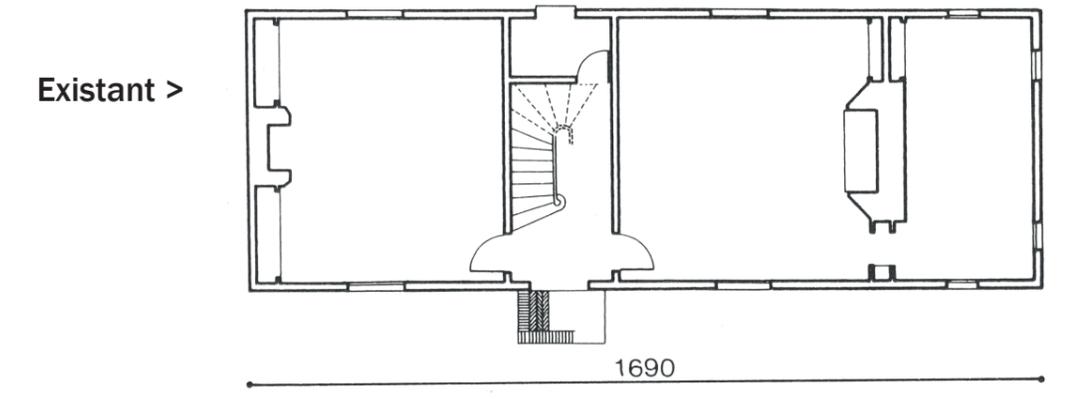
**Projet 3**



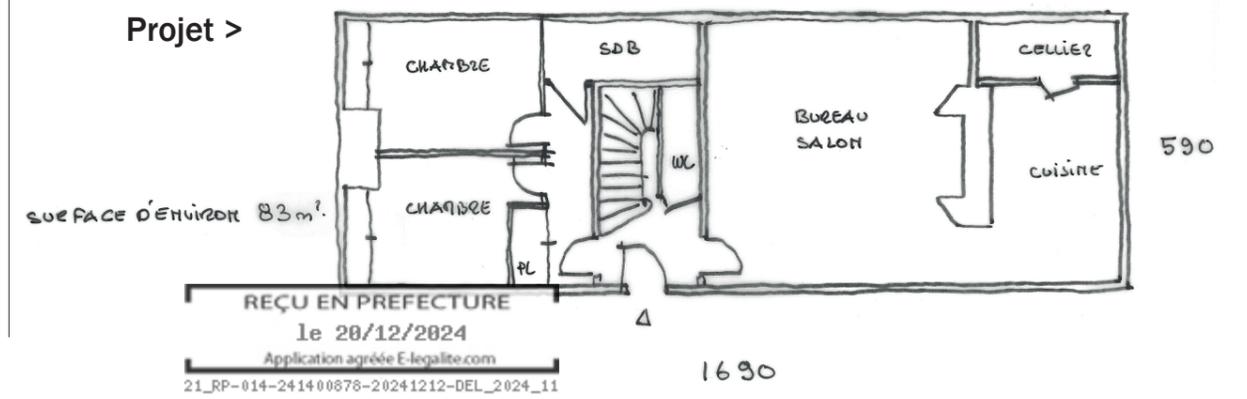
**Projet >**



**Projet 4**



**Projet >**



REÇU EN PREFECTURE  
le 20/12/2024  
Application agréée E-legalite.com  
21\_RP-014-241400878-20241212-DEL\_2024\_11



## EXEMPLES DE RÉHABILITATION + EXTENSION

Notre programme de 85 m<sup>2</sup> de surface habitable n'est pas possible pour des maisons plus petites en surface habitable.

Toutefois en créant une extension de 30 % au minimum, on offre la possibilité de pouvoir réaliser ce programme dans des bâtiments anciens plus petits.

Dans le cas d'un bâtiment existant de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de 30 % permettra d'améliorer le confort de vie, pour ainsi arriver à une emprise au sol d'environ 90 m<sup>2</sup>.

Cette solution est possible, sans être vraiment dans le confort d'une maison neuve.

Cependant, l'aménagement du comble permettra d'obtenir plus de confort et de se rapprocher en fonction des goûts de chacun du confort d'une maison neuve.

### PROJET 1

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant ne permettent pas la création de notre programme.

Une extension sur l'extrémité gauche de ce plan offre la possibilité de créer un module espace de nuit et un placard pour ainsi offrir les conditions nécessaires et minimum pour vivre dans un logement type F3.

Les escaliers permettront d'investir l'étage et ainsi d'améliorer le confort de vie de cette maison.

L'entrée se fait directement dans une pièce de vie principale.

Ce plan finalisé correspond en partie au projet 2 des exemples de réhabilitation.

### PROJET 2

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant ne permettent pas la création de notre programme.

Une extension sur l'extrémité droite de ce plan offre la possibilité de créer un module espace de nuit (chambre, salle de bain) pour ainsi offrir les conditions nécessaires et minimum pour vivre dans un logement type F3.

Pour l'instant, il n'est pas prévu de créer un escalier extérieur pour desservir le comble.

Ce réaménagement nécessite la création d'un petit couloir, les espaces jour/nuit sont bien distincts.

L'entrée se fait directement dans une pièce de vie principale.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

Les deux autres exemples (3 et 4), ont comme caractéristique un plan étroit de 4,5 m de large.

### PROJET 3

Les caractéristiques du plan de ce bâtiment existant ne permettent pas la création de notre programme.

Une extension sur l'extrémité droite de ce plan offre la possibilité de créer un module espace de nuit (chambre, salle de bain) pour ainsi offrir les conditions nécessaires et minimum pour vivre dans un logement F3.

Il est beaucoup plus difficile de créer un escalier intérieur et l'aménagement du comble pour cette largeur de pignon.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

Cet exemple permet de constater qu'en dessous de 4,5 m il sera difficile d'avoir un aménagement confortable pour un F3.

### PROJET 4

Ce projet sort de notre programme de base (F3) en surface habitable, mais pas en pièce de vie.

Il permet de se rendre compte qu'arrivé à un certain stade de longueur (26 m) et de largeur (4,5 m), on est obligé de faire un début de grand couloir ou une pièce en enfilade.

Dans l'exemple présenté, on est dans une situation idéale, car la partie centrale est ouverte (cuisine, salon), le cloisonnement du plan s'organise ensuite vers les extrémités du bâtiment.

Dans le cas contraire, il aurait fallu faire un très grand couloir ou plusieurs pièces en enfilade pour pouvoir desservir les autres pièces de vie.

Il est beaucoup plus difficile de créer un escalier intérieur et l'aménagement du comble pour cette largeur de pignon.

Cette disposition conviendra très bien pour un certain type de famille.

## Conclusion

On peut considérer au vu des deux derniers exemples, qu'il devient difficile de faire une réhabilitation suffisamment confortable quand la largeur du pignon est inférieure à 4,5 m et quand la longueur est supérieure à 26 m.

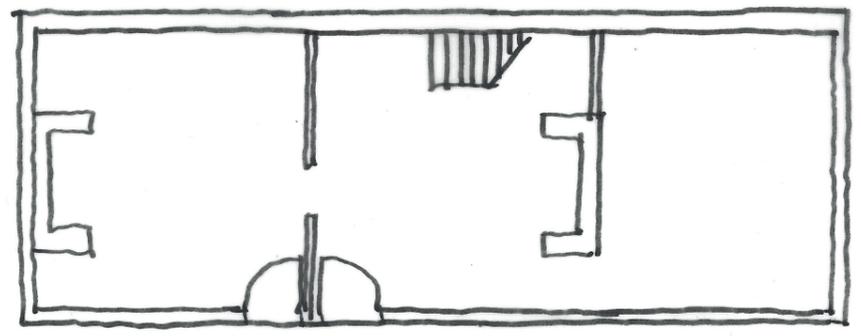
# Exemples de réhabilitation + extension



## Projet 1

Existant >

BÂTIMENT EXISTANT  
EMPRISE AU SOL 70m<sup>2</sup>

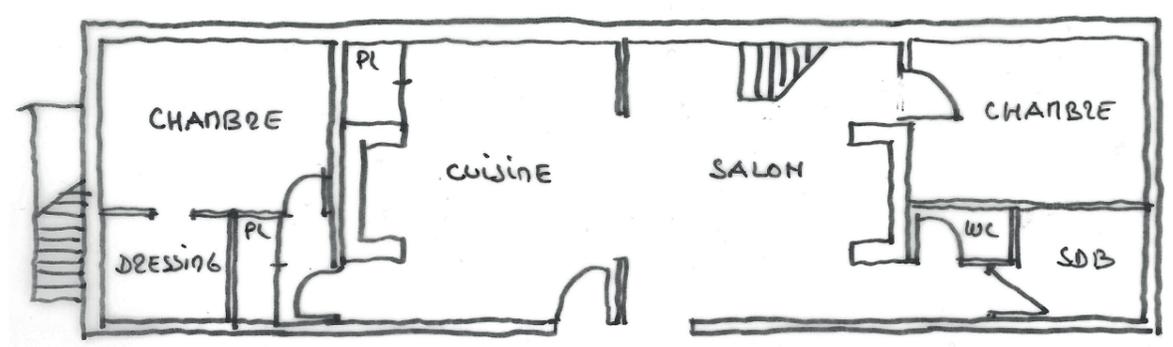


510

1370

Projet >

EMPRISE AU SOL 90m<sup>2</sup>



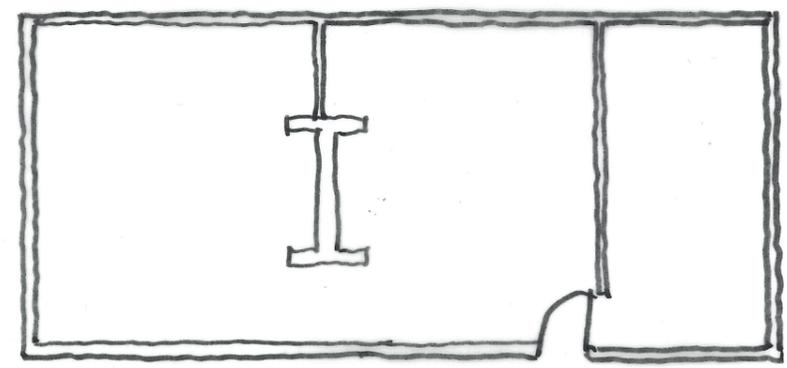
510

1760

## Projet 2

Existant >

BÂTIMENT EXISTANT  
EMPRISE AU SOL 70m<sup>2</sup>

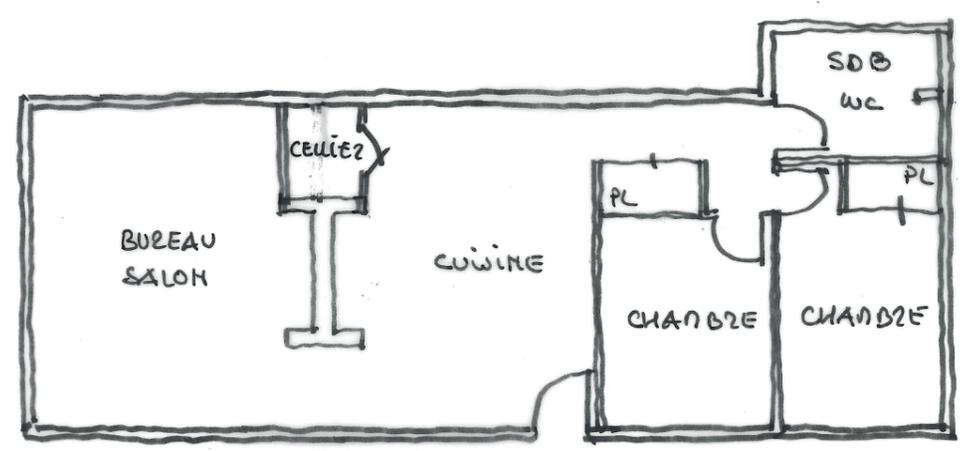


565

1250

Projet >

EMPRISE AU SOL 90m<sup>2</sup>



565

1250

REÇU EN PREFECTURE  
le 20/12/2024  
Application agréée E-legalite.com

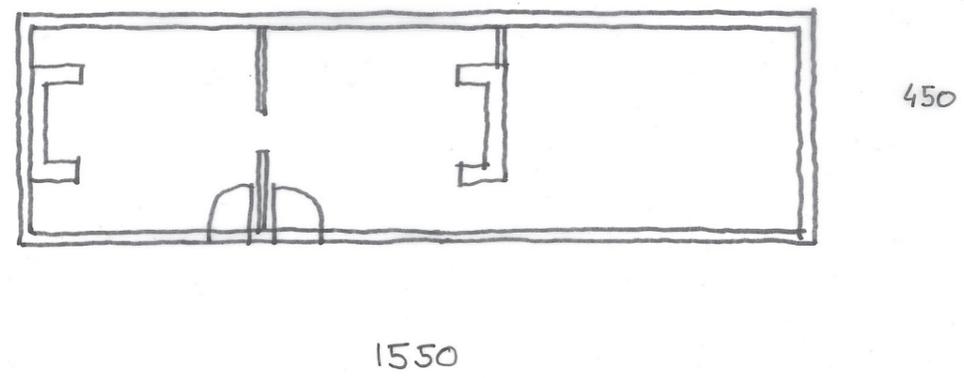
# Exemples de réhabilitation + extension



## Projet 3

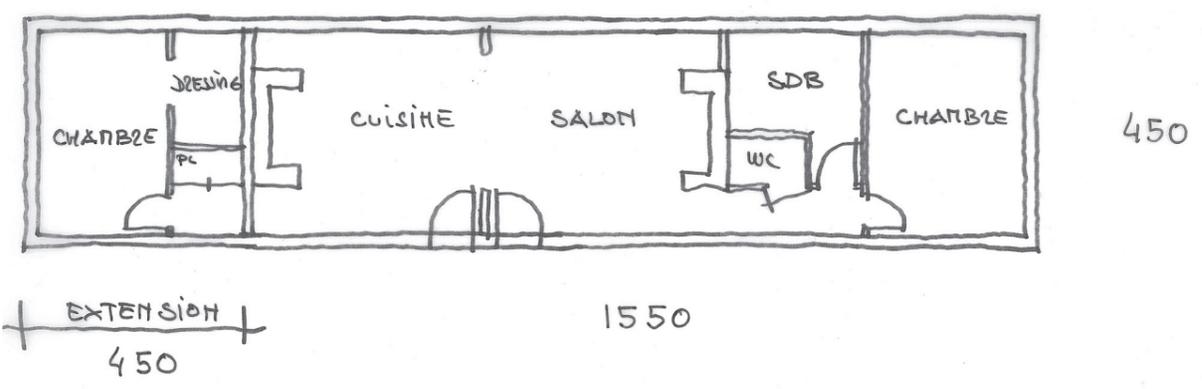
Existant >

BÂTIMENT EXISTANT  
EMPRISE AU SOL 70m<sup>2</sup>



Projet >

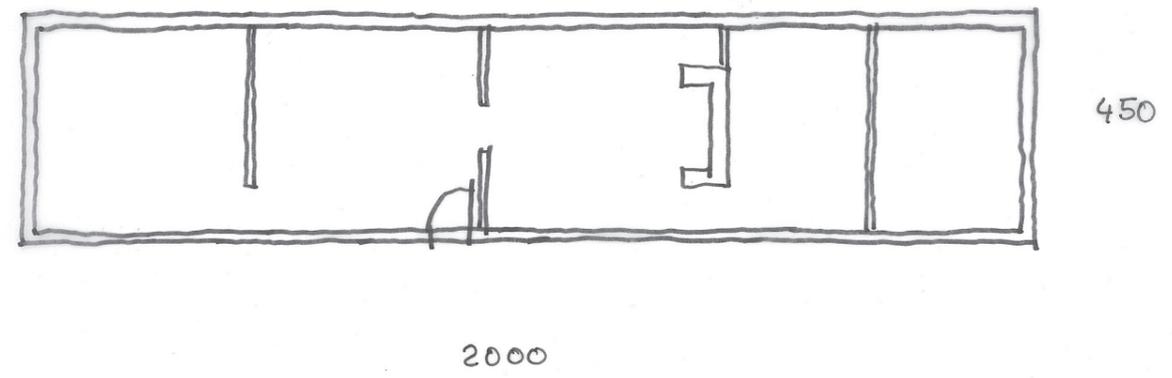
EMPRISE AU SOL 90m<sup>2</sup>



## Projet 4

Existant >

BÂTIMENT EXISTANT  
EMPRISE AU SOL 90m<sup>2</sup>



Projet >

EMPRISE AU SOL 117m<sup>2</sup>

