



Ningbo History Museum, Zhejiang, Chine – Source : wikiarquitectura.com

Parlons de toits ou « les secteurs à surélévation » dans les PLUi

parangonnage

14/02/2023

SYNTHÈSE

Les évolutions du contexte législatif favorisent la surélévation des bâtis : depuis la dérogation aux règles de gabarit permises par l'ordonnance « Dufflot » en octobre 2013 jusqu'à la suppression de la règle de densité (COS), introduite par la loi ALUR en mars 2014, puis la loi Climat et résilience (août 2021).

Opportunité pour créer des logements neufs sans augmenter l'artificialisation, la surélévation correspond aux **objectifs du « Zéro Artificialisation Nette »**.

Un certain nombre de PLU et de PLUi – peu nombreux encore – considèrent la possibilité de surélévation des bâtis existants, en s'appuyant sur divers outils.

Mais ces réalisations ne sont **pas sans contraintes** et ne sont pas systématiquement une solution permettant de répondre aux besoins importants et urgents de certaines collectivités.

PARTIES

- POURQUOI, OÙ ET COMMENT ... LES SURÉLEVATIONS
- LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS
- PRISE EN COMPTE DE LA SURÉLEVATIONS DANS DES PLUI ET PLU
- DES RÉALISATIONS, ICI OU AILLEURS
- ANNEXES



- **POURQUOI, OÙ ET COMMENT ...
LES SURÉLÉVATIONS**

■ POURQUOI, OÙ ET COMMENT ... LES SURÉLEVATIONS

Pourquoi surélever un immeuble ?

Trouver un logement à la location ou à la vente – notamment dans certaines villes tendues – peut s’avérer complexe. Pour répondre à ce problème, la loi s’est assouplie permettant l’ajout d’un ou plusieurs étages sur un immeuble généralement ancien. Les nouveaux immeubles exploitant déjà, la plupart du temps, au maximum leur droit à construction.

Mais la surélévation d'immeuble, qu'est-ce que c'est ?

La surélévation d'immeuble consiste à ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment existant sur tout ou partie de sa surface. Ces nouveaux étages comprendront aussi bien des parties privatives (appartements) que des parties communes (couloir, cage d'escalier, façade d'immeuble, toiture...).

■ POURQUOI, OÙ ET COMMENT ... LES SURÉLEVATIONS



UN CADRE LÉGAL « FACILITANT »

Quelques lois, décrets et ordonnances qui facilitent la surélévation d'immeuble

Plébiscitée depuis plusieurs années par les gouvernements successifs, voici des étapes majeures dans l'assouplissement législatif des droits à surélever un immeuble ; ces règles permettent un panel de dérogation aux PLUi :

- **la loi Boutin de 03/2009** facilitant la décision de vendre des droits de surélévation dans les villes où il existe un droit de préemption urbain,
- **l'ordonnance Duflot de 10/2013** – permettant aux collectivités de zones tendues de s'affranchir des règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vue de créer de nouveaux logements,
- **la loi Alur de 03/2014** qui a supprimé le « droit de veto » du copropriétaire du dernier étage pour le remplacer par un « droit de priorité ».
- **Décret du 15 juin 2016** sur l'isolation;
- **loi ELAN du 23 novembre 2018**, permet de créer un lot « transitoire de la copropriété » sur le toit en attendant de faire les logements.
- **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 - art. 210

■ POURQUOI, OÙ ET COMMENT ... LES SURÉLEVATIONS



UNE EXONERATION FISCALE « INCITATIVE »



■ **LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS
DE LA SURÉLÉVATION**

■ LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS

Les avantages de la surélévation d'immeuble

- ré-habiter en hyper-centre,
- avoir accès à une terrasse ou un balcon : les extérieurs font très souvent partie des projets de surélévation d'immeuble,
- profiter des travaux de surélévation pour améliorer l'efficacité thermique du bâtiment, grâce aux travaux d'isolation du toit,
- développer la végétalisation en toiture et ainsi lutter contre les ilots de chaleur urbains,
- limiter l'étalement urbain en permettant une densification de l'habitat « par le haut », en optimisant ainsi le potentiel foncier aérien,
- réduire à terme les charges d'une copropriété, puisque ces dernières sont réparties en davantage de tantièmes,
- créer une plus-value à partager entre les différents copropriétaires. Cette plus-value peut servir à financer des travaux importants : ravalement de façade, remise aux normes électriques, rénovation énergétique...

■ LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS

FOCUS AVANTAGES POUR LES COPROPRIÉTÉS

- En premier lieu, la copropriété peut vendre son droit à surélever à un tiers et percevoir le paiement avant même le démarrage des travaux, une fois le permis de construire purgé. C'est intéressant pour les copropriétés qui ne peuvent pas avancer le coût de la surélévation. Et pour toutes celles qui ne peuvent pas payer des coûts de travaux exceptionnels (par exemple la rénovation d'une cage d'escalier, d'une façade ou la remise aux normes obligatoires). L'avantage de trésorerie et de revenu est donc majeur pour les copropriétés et permet pour certaines de sortir de l'impasse financière (selon l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, 19 % d'entre elles ont des difficultés.)
- En second lieu, les promoteurs de la surélévation estiment des réductions de charges de copropriétés jusqu'à 30%, grâce aux travaux d'isolation et de remise aux normes qui permettent de réduire fortement les factures énergétiques en particulier de "passoires thermiques« et grâce aussi à la réduction mécanique des tantièmes suite à l'ajout de nouvelles surfaces.

■ LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS

Les inconvénients de la surélévation d'immeuble

- valoriser difficilement et de façon objective un droit à surélever pour une copropriété qui souhaite vendre son droit à surélever à un tiers promoteur. Les règles de calcul ne sont pas simples et s'accorder au sein de la copropriété sur un montant peut être très long ;
- avoir des surélévations surtout de propriétaires uniques : à Paris, la majorité des surélévations récentes (54%) ont été menées par des propriétaires uniques (propriétaires physiques ou personnes morales comme des banques, assurances, SCI privées ou bailleurs sociaux), alors qu'ils ne représentent que 27% des logements ;
- avoir, de ce fait, un faible potentiel de création de nouveaux logements, l'essentiel résidant dans des extensions de copropriétaires du dernier étage (très loin des 11 500 logements estimés par l'APUR et la mairie de Paris même si 35% d'immeubles sont déjà surélevés – étude) ;
- supposer une perte de valeur pour le propriétaire du dernier étage, c'est pourquoi le droit de véto du propriétaire du dernier étage a été un premier frein identifié par les pouvoirs publics et supprimé en 2009 par la loi Boutin.

■ LES AVANTAGES / LES INCONVÉNIENTS

FOCUS INCONVÉNIENTS

- le respect des règles d'accessibilité et de sécurité peut compromettre une opération de surélévation: implantation d'un ascenseur (1,4 m par 1,4 m) en cloisonnement de la totalité d'une cage d'escalier...
- Dans le cadre de l'ordonnance Duflot, (article 2) des dérogations au Code de la Construction et de l'Habitation sont possibles si le programme répond à « un objectif de mixité sociale » défini au premier alinéa de l'article L. 123-5-1 (article 1) Ces dérogations concernent les règles de sécurité, d'accessibilité aux PMR et de performances énergétiques. Cette disposition représente un frein à la construction de logement intermédiaire ou libre dans les opérations de surélévation.



**■ PRISE EN COMPTE DE LA SURÉLÉVATION
DANS DES PLUI ET PLU**

■ VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

Spécificité du PLU parisien et évolutions

Au cours des dix dernières années, l'évolution des types d'édifices à Paris peut s'expliquer par trois phénomènes :

- 1 – La spécificité du PLU parisien est de ne pas réglementer l'écriture architecturale.
- 2 – La réorganisation de l'alignement sur rue et les hauteurs (1977) et le COS de fait (2006) permettant une densification sous réserves de respecter alignements et prospects.
- 3 – L'obligation de performances énergétiques et environnementales (2016), appuyée par la réglementation thermique 2012 et la loi ALUR



■ VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

- A ce jour, des nouvelles règles permettent de faire évoluer les bâtis existants (gabarits, etc.) afin d'engager les transformations nécessaires pour adapter la ville aux enjeux auxquels elle doit répondre (adaptation climatiques, espaces verts, ICU) ...

La règle et le paysage intérieur des îlots

1977 – Le POS restaure la continuité avec les règlements urbains antérieurs :

- un intérieur de parcelle (au-delà de la bande E), où les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou bien en retrait
- Règles d'implantation par rapport aux autres bâtiments
- Surfaces minimum des cours

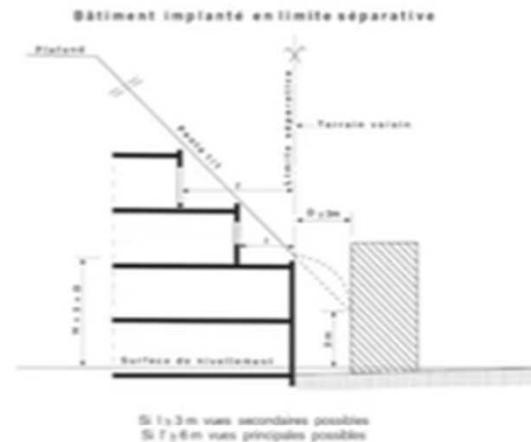
2006 – Le PLU conserve ces principes

- Avec la disparition du COS en 2016, la maîtrise de la densité est le résultat de la combinaison des règles morphologiques et de la règle des espaces libres

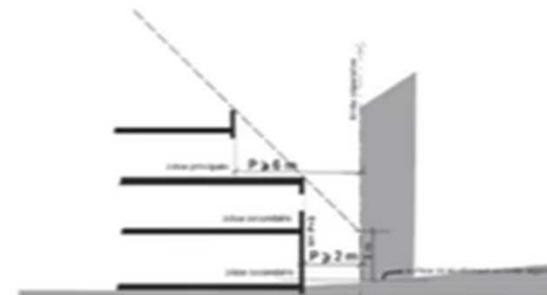
Ouverture des possibilités de surélévation

des dispositions nouvelles Articles 13 et 15

Une règle qui s'intéresse à la façon de construire:
Performance énergétique, ENRR végétalisation du bâti, agriculture urbaine



1977 - GABARIT EN LIMITE SEPARATIVE



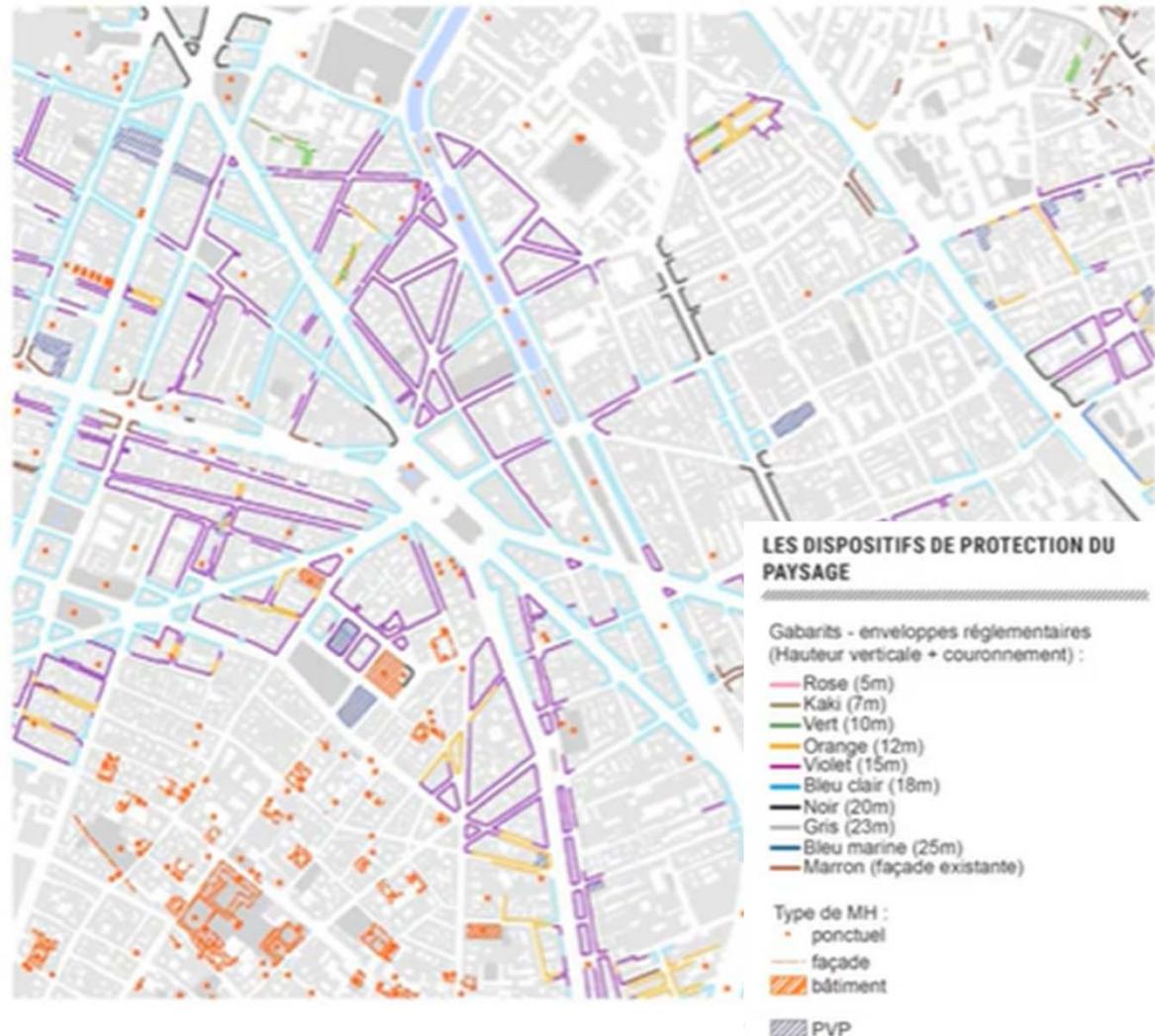
2006 - GABARIT EN LIMITE SEPARATIVE

■ VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

- Les filets de hauteur (POS 1977) ont pour objectif de sortir des règles de prospect générales ;
- puis en 2006, le PLU adopté adopte des modifications de dépassement de gabarits, avec des secteurs de hauteurs maximales constructibles (Batignolles) et des gabarits sur rues. Pour les intérieurs d'îlots, les principes de prospects permettent des gabarits de propriétés.



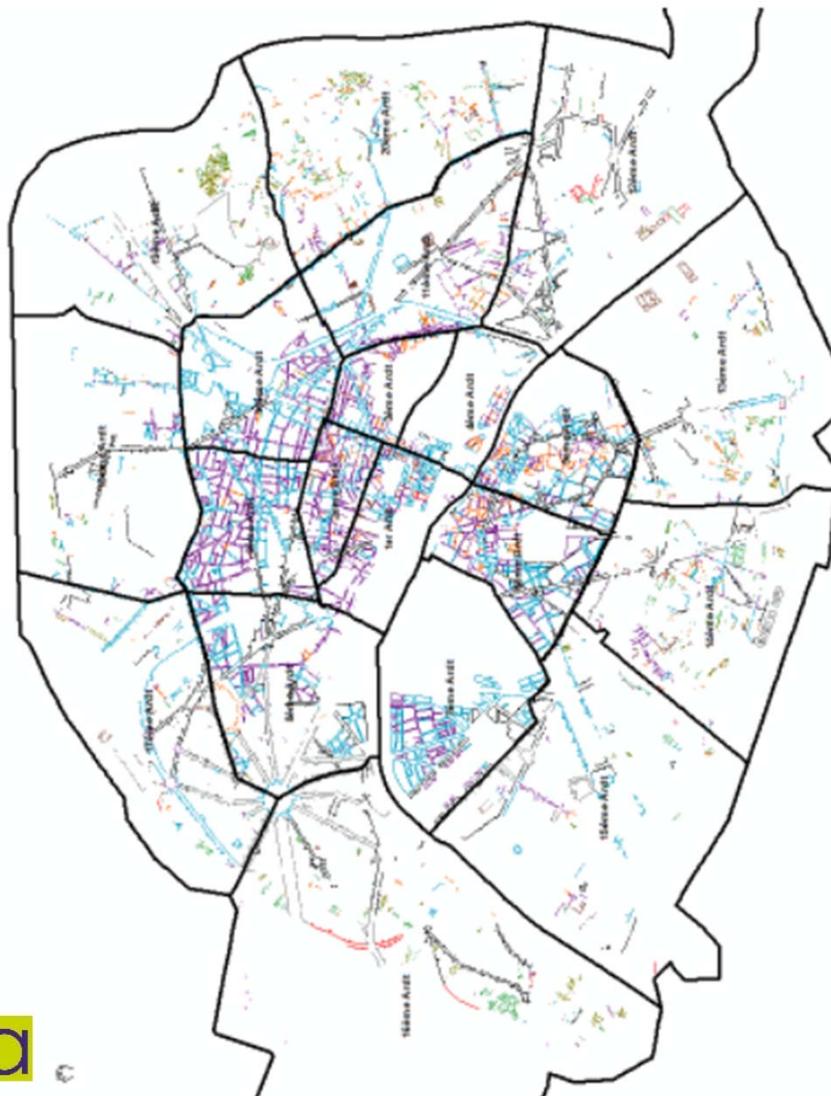
Les filets de hauteur, dispositif réglementaire de maîtrise du paysage



VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

PLU – FILETS DE HAUTEUR	
Donnée DU	Actualité : Données à jour

Carte des Filets de Hauteur



Carte des Filets de Hauteur

I. Définition

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris couvre la totalité du territoire parisien à l'exception de trois secteurs :

- Le secteur sauvegardé du Marais.
- Le secteur sauvegardé du 7^{ème} arrondissement.
- Le domaine du Sénat (article 76 de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003).

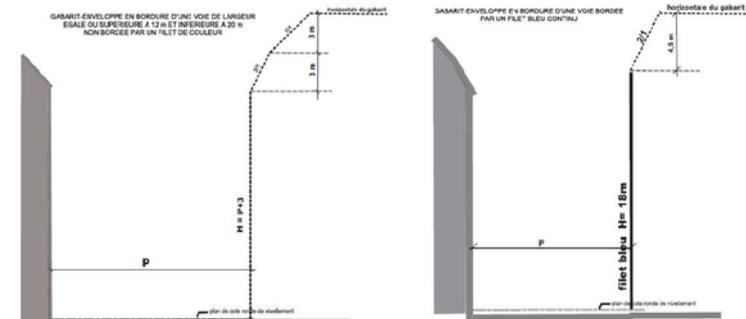
Le territoire couvert par le PLU est divisé en 4 zones : Zone Urbaine Générale (UG), Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU), Zone Urbaine Verte (UV) et Zone Naturelle et Forestière (N). Chaque zone fait l'objet d'un règlement. L'ensemble du PLU est consultable sous forme de fichiers PDF ici :

www.plueligne.paris.fr

L'article 10.2 du règlement de la zone UG définit les **gabarits-enveloppes** en bordure de voie. Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions (cf. la définition au § VIII des Dispositions Générales du PLU).

Il comprend généralement une **verticale** et un **couronnement**.

Cf ci-dessous deux exemples de gabarits-enveloppes :



Le règlement de la zone UG distingue deux cas :

- la voie n'est pas bordée par un filet sur le document graphique (art. UG.10.2.1) ; dans ce cas, la forme du gabarit-enveloppe dépend de la largeur de la voie ;
- la voie est bordée par un filet sur le document graphique (art. UG.10.2.2) ; dans ce cas, la hauteur de la verticale dépend de la couleur du filet, et la forme du couronnement dépend du type de trait.

Cf ci-dessous deux exemples de voies :



Voie non bordée par un filet



Voies bordées par des filets continus bleu et violet

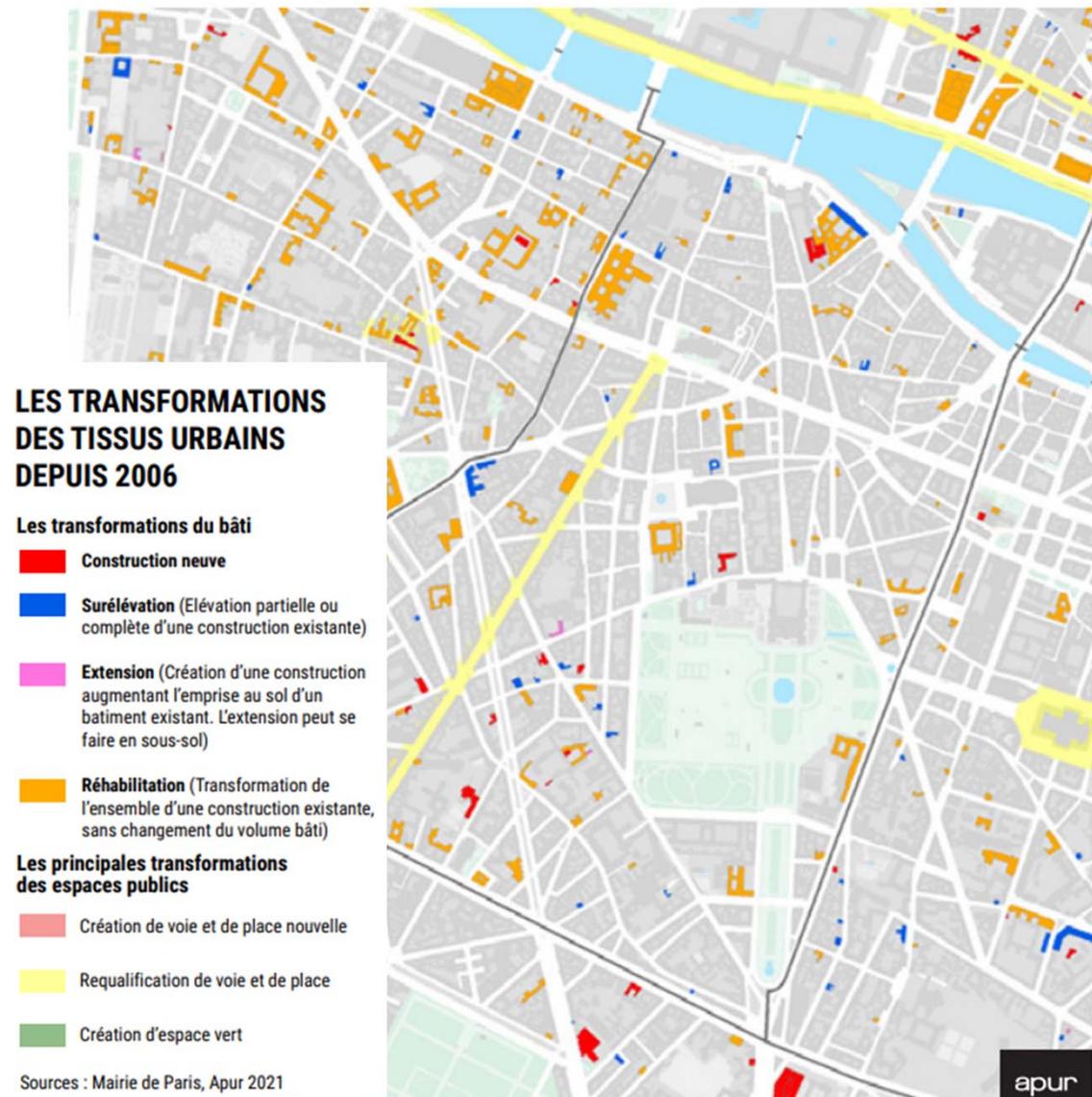
VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

FOCUS RÉSULTATS

- L'APUR analyse les modes de transformations de Paris depuis l'adoption du PLU en 2006.
- Une étude récente « Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien » (nov, 2021), permet de faire un bilan autour de diverses thématiques (population, emploi, nature en ville ...)
- Des données géo référencées permettent de situer les projets :



<https://www.apur.org/dataviz/evolution-batiments-parisiens/>



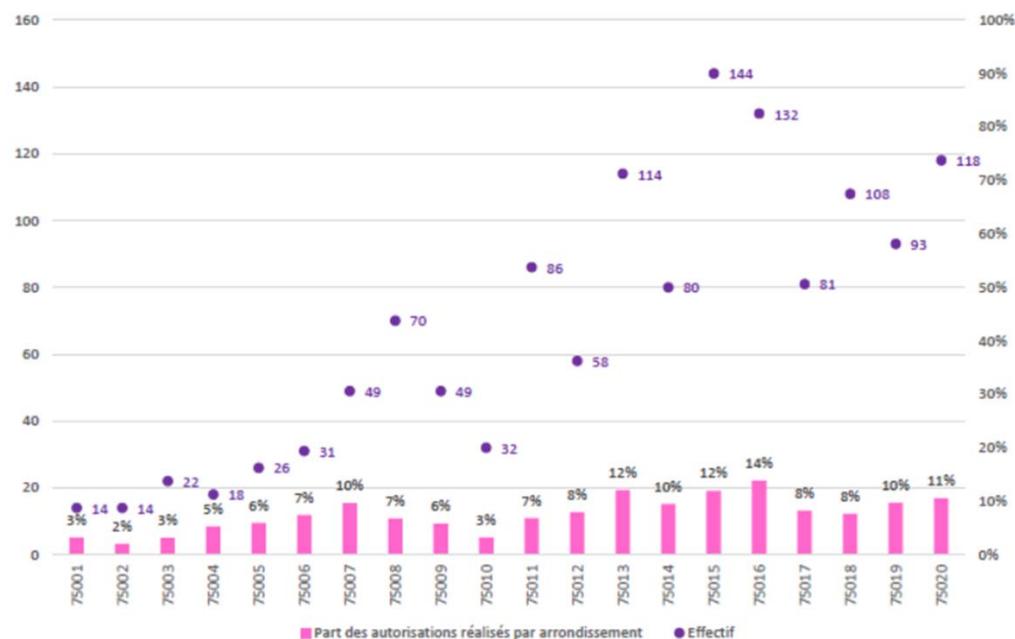
VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

FOCUS RÉSULTATS

- Concernant la transformation de Paris par surélévation des constructions, l'APUR s'appuie sur l'analyse de 12 757 parcelles (après divers « écrémages ») qui ont fait l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme déposées entre septembre 2006 et novembre 2020.
- Elle constate que la surélévation est un mode de transformation du bâti à Paris. De 2006 à 2020, 1 477 surélévations ont été réalisées auxquelles il faut ajouter une centaine en chantier.



PART ET NOMBRE DES TRANSFORMATIONS (PC, DP, DT) RETENUS DANS LA BASE TRANSFORMATION CONCERNANT DES SURÉLÉVATIONS



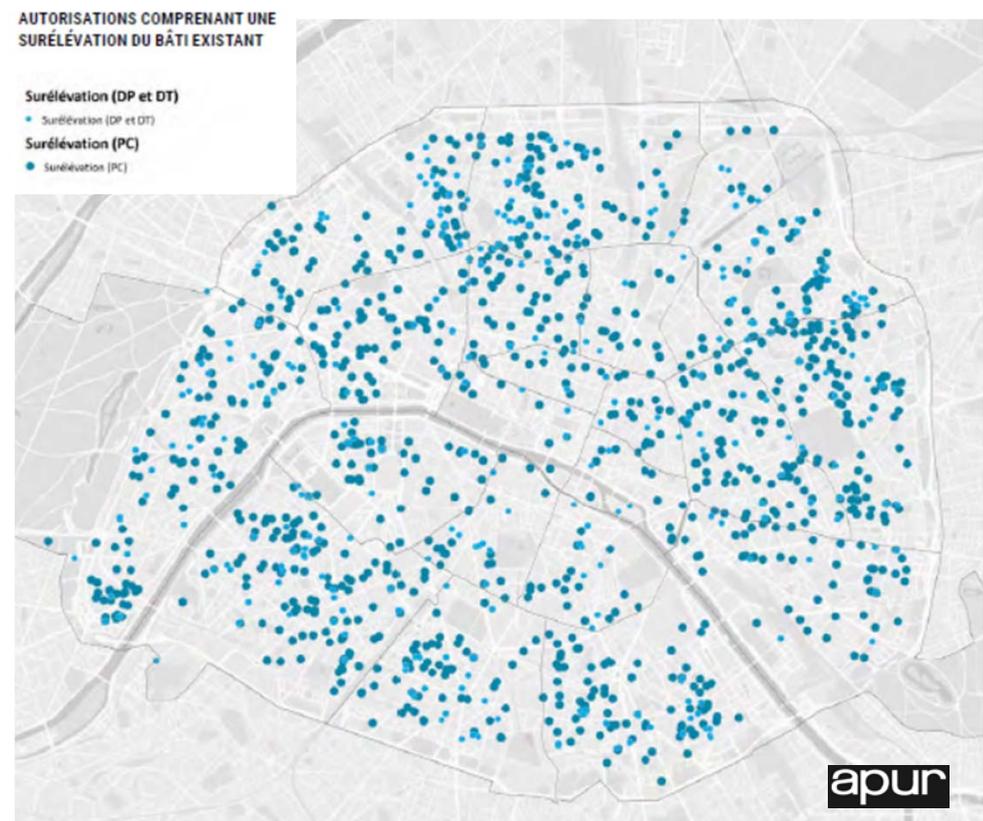
Source : Ville de Paris (DU), BD Transformations 2006-2020 (Apur)

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-general-preliminaire-revision-plu-parisien>

VILLE DE PARIS : LES DIVERS DOCUMENTS DU PLU (2016)

FOCUS RÉSULTATS

- Une majorité des surélévations remplissent le gabarit enveloppe autorisé par le PLU en construisant parfois plusieurs niveaux.
 - Pour 62 % des cas, la surélévation est associée à d'autres transformations (extension, réhabilitation, rénovation thermique...).
 - Dans 775 cas les surélévations ont été réalisées dans des copropriétés et pour 295 cas, les parcelles sont détenues par des propriétaires uniques (bailleurs sociaux ou propriétaires de maisons individuelles).
 - Après la loi Alur (mars 2014) les demandes de surélévations n'ont pas connu d'augmentation notable, on constate même une baisse depuis 2016.
- Le potentiel libéré par la suppression du COS a été assez peu mobilisé, notamment en raison des complexités juridiques, techniques et financières liées à la mise en œuvre des telles opérations.



■ RENNES METROPOLE : Règlement écrit et graphique – (PLUi – déc. 2022)

- un règlement écrit, avec des règles générales et des règles alternatives + un plan de hauteurs maximales

- Le règlement graphique se substitue à certaines règles du règlement littéral. Ces plans indicés (d) indiquent parfois les hauteurs, emprises ou secteurs constructibles, règles d'implantation ou d'autres règles à respecter.



PLUi

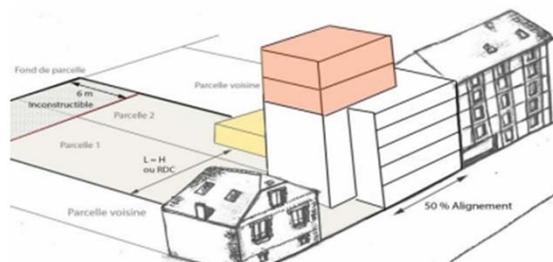
ZONE UD1

La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

La zone UD1 comprend 2 secteurs :

- **UD1a** : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers des constructions collectives intermédiaires.
- **UD1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur.

Secteur UD1 - illustrations



Règlement écrit : zone UD1 (extrait)

- Sur le « plan des hauteurs » la légende indique les hauteurs maximales (exprimées en niveaux ou en mètres) ;



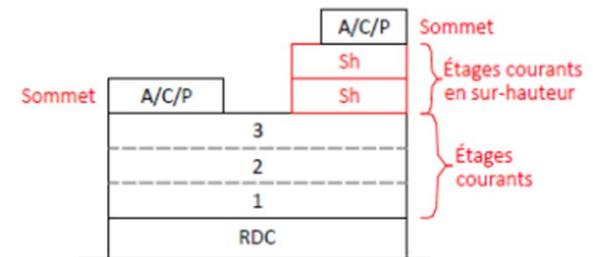
Zone Ud1h : exemple de l'avenue Gros Malhon, 35000 Rennes

■ RENNES METROPOLE : Règlement graphique – (PLUi – déc. 2022)

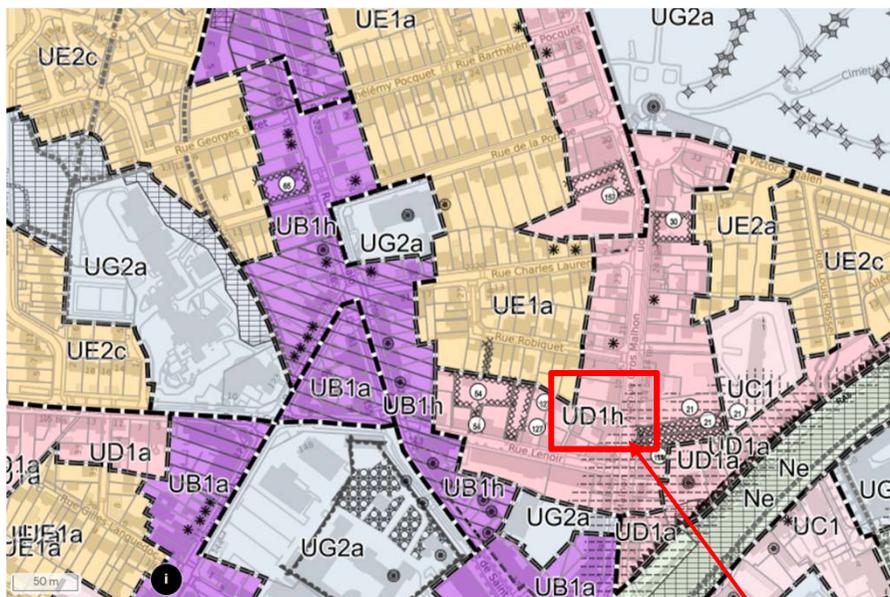
Le plan de hauteurs comporte aussi des possibilités de sur-hauteurs :

- dans les cas mentionnés au règlement graphique (plan thématique Hauteurs), un ou plusieurs étages courants en sur-hauteur (Sh) sont autorisés. Chaque étage courant en sur-hauteur est limité à 25% de l'emprise au sol (*) de la construction située dans la bande d'implantation ;
- Le Sommet (S) est composé de comble (C), d'attique (A), d'étage partiel (P)* ou de la combinaison de plusieurs types de sommets ou de règles spécifiques définies aux plans de détail du règlement graphique ;
- * et chaque terme est défini et illustré précisément.

Exemple de Sur hauteur – Illustration :

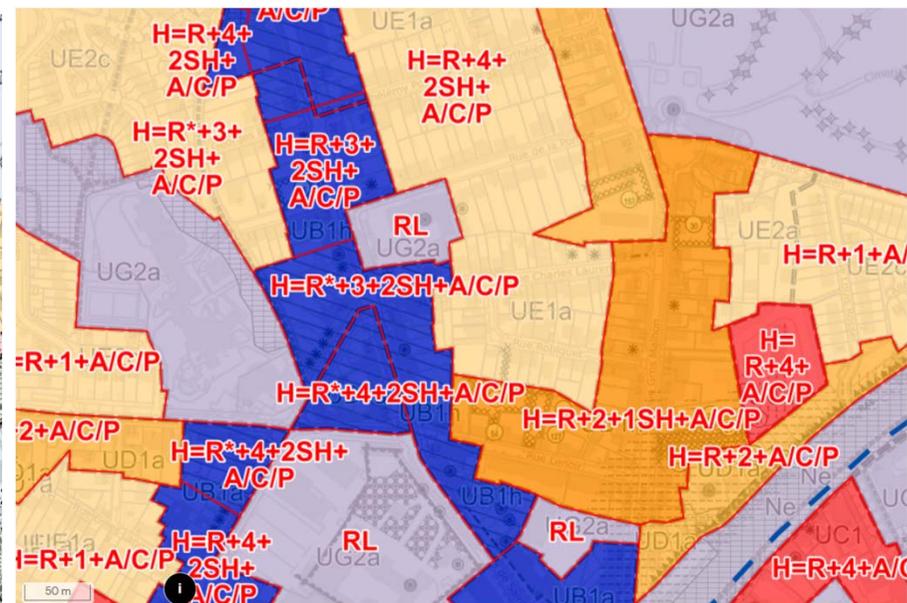


plan de zonage (extrait)



Zone UD1h : ex. de l'avenue Gros Malhon, 35000 Rennes

plan des hauteurs – avec sur-hauteurs mentionnées (extrait)



VILLE DE BRIGNAIS : OAP (PLU – mars 2022)

• OAP n°2 - Renouveau urbain de l'entrée de ville-gare

- surf. tot. = 9 ha. env.

- secteur en pleine mutation en Zone U

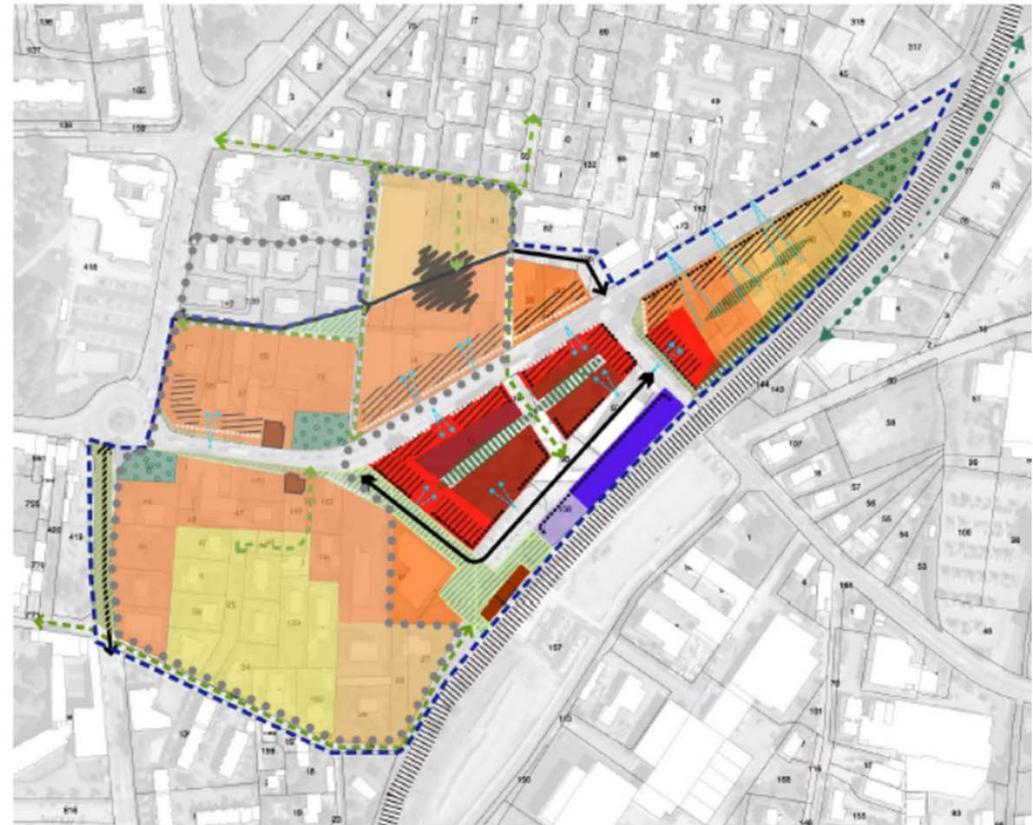
- plusieurs opérations de collectifs ont déjà été réalisées sur d'anciens tènements artisanaux ou de maisons individuelles, permettant de renouveler l'entrée de ville redessinée ;

- l'un des objectifs de l'OAP réside dans : « préserver le paysage urbain et la gestion des densités : morphologie urbaine et implantations des constructions », avec une attention particulière aux hauteurs.



> Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles

- ||||| Voie ferrée
- Périmètre de l'OAP
- Périmètre de servitude de projet au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme
- Principes de composition urbaine et d'aménagements**
- ↔ Voie de desserte (ou amorces de voies) à créer
- ↔ Voies principales à requalifier et à apaiser, intégrant un double cheminement modes doux et du stationnement paysager : rue du Général de Gaulle et rue Bovier-Lopierre
- Espace de stationnement paysager à créer
- ↔ Principe de cheminement modes doux à créer
- Jardins ou arbres remarquables à préserver
- Espace public/ Cheminement modes doux à aménager / à requalifier.
- Cœur d'îlot ou fond de parcelle végétalisé
- Nouveau front bâti discontinu à créer à partir d'un nouvel alignement (élargissement de la rue du Général de Gaulle).
- Implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait réduit, pour créer un « effet rue » ménageant des percées visuelles/césures à créer pour rythmer les façades urbaines
- Césures à créer dans le bâti pour préserver des percées visuelles depuis la voirie et l'espace public vers les cœurs d'îlots végétalisés
- Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver
- Programmation**
- Les opérations créant 4 logements et plus devront consacrer de 35 à 40 % de la surface de plancher créée à des logements locatifs sociaux (se reporter à l'article U2.3 du Règlement).
- Elles respecteront en outre les principes suivants :
- **Mixité fonctionnelle :**
- Opérations mixtes intégrant de préférence une part de commerces ou en RDC donnant sur rue.
- **Hauteurs**
- Logements intermédiaires, max. R+1+attique
- Logements intermédiaires, max. R+2
- Logements intermédiaires ou collectifs, max R+2+attique
- Logements collectifs max. R+3+attique
- Logements collectifs, max. R+5 (ponctuel)
- Bâtiments d'activités tertiaires, max R+5 (ponctuel)
- Bâtiments d'activités tertiaires, max R+2



Ville de BRIGNAIS – Plan Local d'Urbanisme – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



■ DES RÉALISATIONS, ICI OU AILLEURS



■ DES RÉALISATIONS, A BAYONNE

BAYONNE : Surélévation de 1 étage - Architecte : Tony Hiribarren architecte - [Restauration et surélévation d'un immeuble](#) en secteur sauvegardé au **45 Rue Port Neuf** -

P.M. extrait du règlement du PSMV de Bayonne

Article 3-2-1-5 Immeubles à surélever ou à modifier - Les modifications "M" et surélévations "S" des immeubles à conserver sont figurées au plan et font l'objet d'une liste annexée au présent règlement. - La modification ou surélévation des immeubles pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. - Sauf disposition particulière figurant à la liste annexée, les travaux de modification ou de surélévation des immeubles comportant le signe "M" ou "S" seront réalisés conformément aux dispositions du présent règlement.

https://www.bayonne.fr/fileadmin/J_habite_a_Bayonne/Mon_cadre_de_vie/Urbanisme/PSMV/carte_finale_PSMV_03_06_2016.pdf

https://www.bayonne.fr/fileadmin/J_habite_a_Bayonne/Mon_cadre_de_vie/Urbanisme/PSMV/Reglement_modif_2_PSMV_3_juin_2016.pdf



■ DES RÉALISATIONS, A BIARRITZ

BIARRITZ : Surélévation de 2 étages + combles d'habitation ; Maître d'ouvrage Privé - Architecte : AB-archi

Données architecturales : une dent « presque » creuse, une cour commune autour de laquelle s'organisent immeuble de logements, maison de ville et garage/logement à RDC. Le projet a consisté à agrandir par surélévation le bâtiment garage/logement à simple RDC, caché derrière un mur de clôture en pierre, afin de prolonger le profil des immeubles hauts sur rue, tout en créant un logement sur R+1 et R+2.

Surface créée : 150 m²

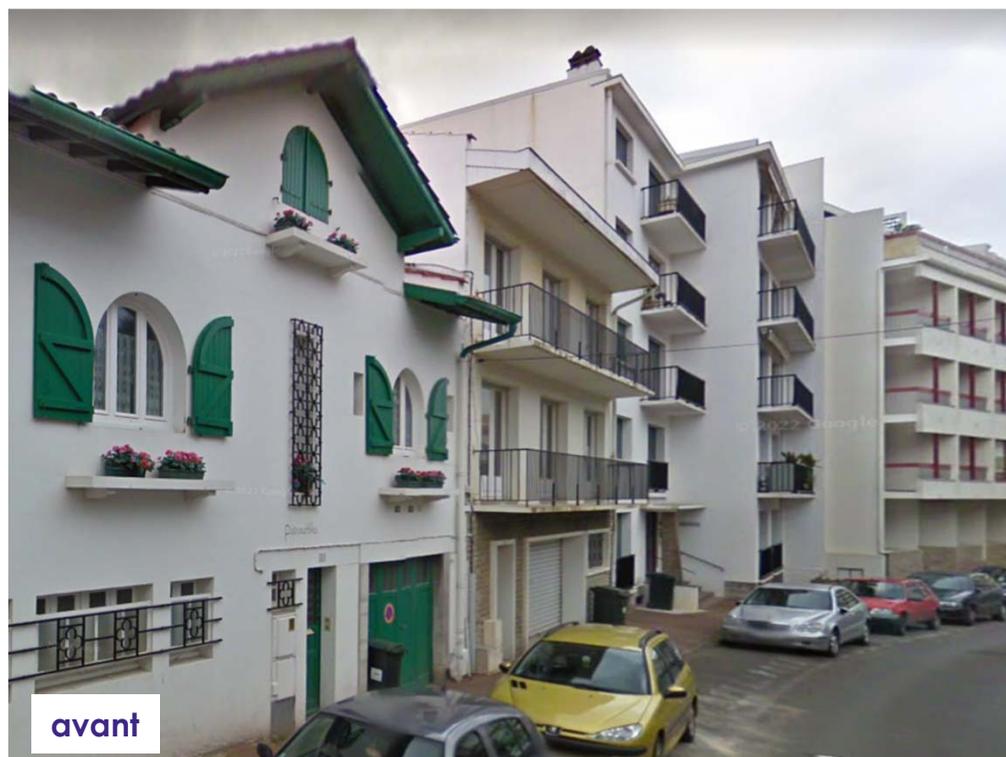


■ DES RÉALISATIONS, A SAINT JEAN DE LUZ

SAINT JEAN DE LUZ : Surélévation de 1 étages pour la création d'un logement supplémentaire - Maître d'ouvrage Privé - Architecte : Jennifer Peter ; **25 rue Vauban** - Année de livraison : 2016

Données architecturales : Logement collectif ; Pour des raisons économiques, techniques, structurelles et de rapidité de mise en oeuvre, cette surélévation est une ossature en bois et vient s'appuyer sur le socle maçonné de l'immeuble existant. L'ensemble est traité par une enveloppe en zinc, qui marque la surélévation comme un attique côté rue.

Surface rajoutée : 103 m²



■ DES RÉALISATIONS, A BORDEAUX

Bordeaux : Maître d'ouvrage Privé - Architecte mandataire : Arthur Perbet – **26 impasse de la Prairie**

Année de conception : 2018 - Année de réception du chantier : 2021

Données architecturales : agrandissement d'une échoppe par surélévation ; pas de logement supplémentaire

Montant des travaux : 205 000 euros HT

Surface bâtie initiale : échoppe de 97 m² - **Surface totale du projet** : 147 m²

permis de construire requis pour toute surélévation créant une surface habitable supplémentaire de plus de 40 m² ou agrandissant la superficie totale au-delà de 150 m².



■ DES RÉALISATIONS, A BORDEAUX

Bordeaux : Surélévation de trois étages– 74 quai de Bacalan - Maître d'ouvrage Privé - Architecte : A.26-BP / Architecte mandataire : Romain Baggio - Livraison octobre 2014

Données architecturales : Ancien centre de pilotage du port de Bordeaux, ce bâtiment de deux niveaux, bâti dans les années 60, se situe sur les quais de Bacalan, à la lisière du quartier en devenir des Bassins à Flots. Le projet de restructuration et surélévation bois de ce bâtiment par trois niveaux supplémentaires permet d'installer **quatre plateaux de bureaux et un appartement au dernier étage**

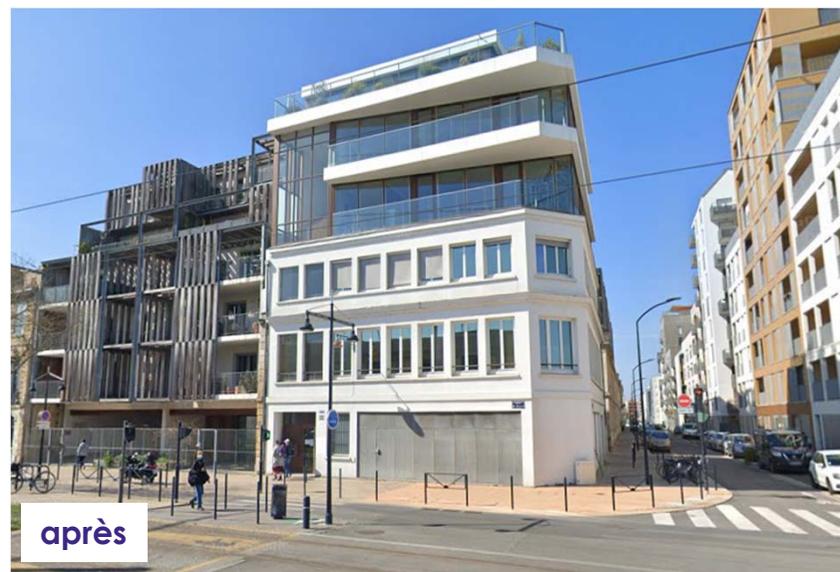
Montant des travaux : 6 millions d'euros HT

SHON : 1 182 m²



avant

Façade quai de Bacalan



après

■ DES RÉALISATIONS, A PARIS

PARIS : Surélévation de 2 étages, maîtrise d'ouvrage: I3F, bailleur social et propriétaire
129, rue du Faubourg-du-Temple (10e)

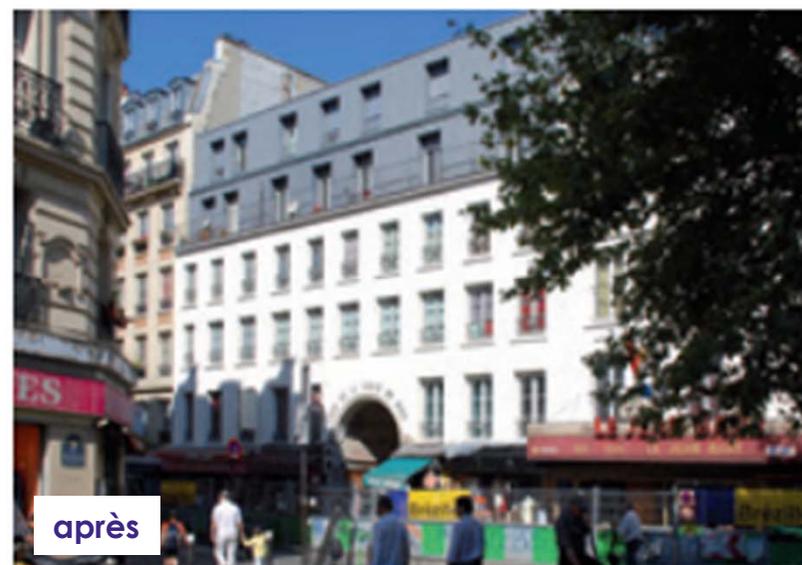
Données architecturales : parcelle de 3500 m², ensemble immobilier de 6 bâtiments distincts, élevés de 2 à 4 niveaux autour d'une cour minérale profonde.

Données réglementaires du PLU : zone U.G., pas de filet de hauteur, cour protégée par un ELP, liaison piétonnière à conserver.

Montant des travaux : 12,4 millions d'euros sans charge foncière.



avant



après

Façade rue du Faubourg-du-Temple (10e)

■ DES RÉALISATIONS, A PARIS

PARIS : Surélévation de 3 étages, maîtrise d'ouvrage : Groupe Galia- Architecte : COBE
19, rue rue Ridder – livraison octobre 2020

Données architecturales : restructuration et surélévation de 3 niveaux d'un immeuble à usages de bureaux, en **centre d'hébergement de 37 logements et locaux d'activité**, 1^{er} immeuble géré à Paris par le Samu Social. Afin de toucher le moins possible à la structure existante, une façade minérale en brique grise a été rapportée permettant d'assurer une isolation par l'extérieur.

Montant des travaux : 3,2 millions d'euros HT

Surface : 1580 m² SDP



avant



après



Façade rue Ridder

■ DES RÉALISATIONS, A PARIS

PARIS : Surélévation d'un étage d'un immeuble pour l'aménagement de **9 logements sociaux et d'1 local commercial** - maîtrise d'ouvrage : ELOGIE – SIEMP – Architectes : FAY ARCHITECTES | VAZISTAS - **4 rue Losserand** - Livraison : 1er trimestre 2016

Données architecturales : Désamiantage et déplombage des locaux, réfection totale de la plomberie, de l'électricité, du chauffage, et de la ventilation. Surélévation du toit en charpente métallique et réfection complète de la couverture Zinc.

Surface créée : 600 m²



Façade rue Losserand



■ DES RÉALISATIONS, A PARIS

PARIS : Surélévation d'un étage + combles d'habitation (4 logements créés) d'un bâtiment de 3 étages sur 1 niveau de sous-sol de commerce, d'habitation et de bureau - **4 rue Réaumur**

Données architecturales : démolition de la toiture, redistribution des logements au 2ème étage (2 au lieu d'un) et changement de destination de locaux de bureau en habitation (2 logements créés) au 3ème étage sur rue et cour.

Surface créée : 160 m². ST : 139 m². Hauteur du projet : 20 m.

Type de dossier : permis de construire- Année de dépôt du dossier : 2016 - Date de décision : 2017
Surface démolie : non renseignée - Surface créée : 160 m²- Surface du terrain : 139 m²



avant

Façade rue Réaumur



après

■ DES RÉALISATIONS, A PARIS

PARIS : Surélévation d'un étage - 4 maisons avec terrasses privatives créés sur bâtiment mixte de R+4 étages ; maîtrise d'ouvrage : Esprimm ; Architectes : Vincent Eschalier – Livraison : 2014 - **28 rue Charcot**

Données architecturales : réalisation en milieu occupé, le bâtiment accueillant une école primaire et un lycée ;

Surface créée : 500 m²

Montant des travaux : 1,5 millions d'euros HT



Façade rue Charcot, images Google Earth



■ ANNEXES / DIVERS

Nouveaux textes légaux et comprendre leurs incidences sur le marché : règles spécifiques à la copropriété prévue par la Loi ALUR, ordonnances DUFLOT de 2016 (dérogations), circulaire PINEL et Loi de Transition Énergétique.

► **Incidences des nouveaux textes sur les dérogations aux règles d'urbanisme**

Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur les règles définissant le gabarit, fixées par le règlement du plan local d'urbanisme, afin de déroger à la hauteur maximale de construction.

La demande de dérogation pourra être accordée à la lumière de plusieurs critères :

- si le projet respecte les objectifs et orientations du plan local d'urbanisme ;
- si le projet répond aux objectifs de création de logement et de mixité sociale ;
- si le projet s'intègre harmonieusement dans la façade sur rue et le milieu urbain environnant, proche et lointain ;
- si le projet est contigu, au moins sur l'une de ses quatre façades, à un bâtiment existant.



► LE REGLEMENT du PLUi

Pour atteindre les objectifs dévolus aux collectivités publiques de l'article L.101-2 du CU, le règlement de PLU peut notamment comprendre les dispositions suivantes (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. (art. R.151-39 CU) ;



Qui peut être à l'initiative de ce projet ?

Le projet de surélévation d'immeuble peut être à l'initiative de :

- Du syndicat des copropriétaires : en devenant maître d'ouvrage ou en vendant le toit et son droit de construire à un promoteur pour la création de logements neufs. Ce droit est soumis au vote de l'ensemble des copropriétaires, réunis en assemblée générale. Attention, selon [l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965](#), si une vente de lots est créée dans le cadre d'une surélévation, les copropriétaires du dernier étage seront prioritaires.
- D'un des copropriétaires du dernier étage à des fins privées : qui souhaite agrandir son logement. Il sera donc par conséquent le maître d'œuvre . Les travaux seront sous sa responsabilité. Cette décision est soumise au vote de l'assemblée générale. Pour mettre à bien ce projet, le demandeur doit obtenir 2/3 des voix des autres copropriétaires.

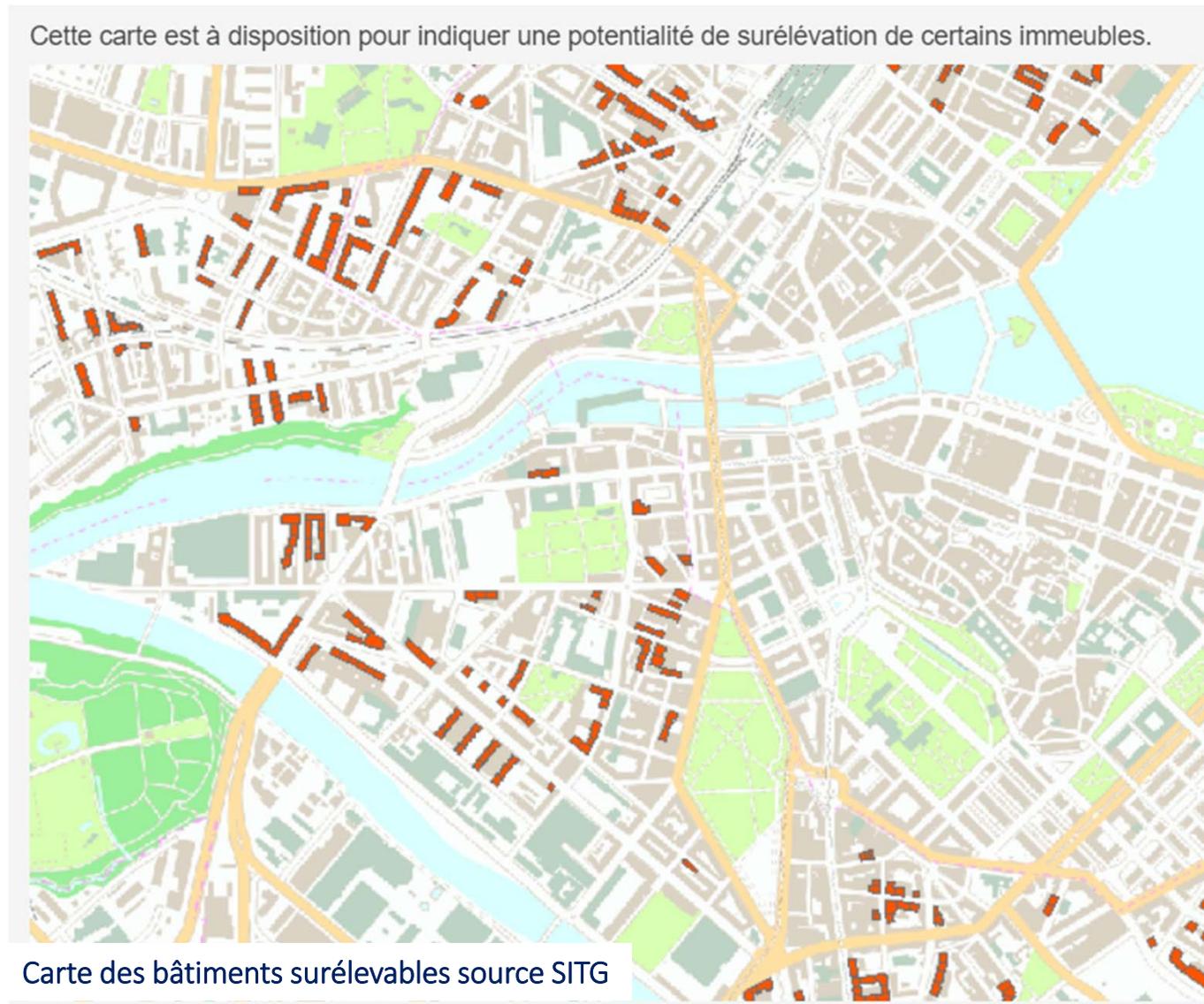


Exemple : Système d'Information du Territoire à Genève (SITG) : extrait

40

<https://ge.ch/sitg/le-sitg>

http://ge.ch/sitg/sitg_catalog/sitg_donnees?keyword=&geodataid=3393&topic=tous&service=tous&datatype=tous&distribution=tous&sort=auto



Carte des bâtiments surélevables source SITG

https://map.sitg.ch/app/?portalresources=SIT_SURELEVATION_BATIMENT

GRIDAUH-Écriture du PLU - LE REGLEMENT : LES REGLES DE HAUTEUR ET DE GABARIT-2020
https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Volum%C3%A9trie%20et%20implantation%20Sous-fiche%204_0.pdf

APUR :
<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/apur-cafe-13-paris-evolutions-recentes-paysage-urbain-premieres-analyses>

« Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien » (nov, 2021)
<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/diagnostic-general-preliminaire-revision-plu-parisien>

ANIL : La surélévation : outil de rénovation globale des copropriétés
<https://www.anil.org/publications-experte/guide-surelevation-copropriete/>





Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne
2, allées des Platanes
BP 628
64106 Bayonne Cédex

4, rue Henri IV
Porte J - 3^e étage
64000 Pau



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

www.audap.org