



architecture for human and nature care

10 ERREURS A EVITER AVANT UN PROJET DE SURELEVATION



1. Avoir le droit d'achat du foncier « aérien »

Lorsque vous êtes propriétaire du dernier étage d'un immeuble, vous avez le droit de priorité d'achat du foncier « aérien ». Il s'agit de la surface correspondante à l'emprise au sol de votre appartement, développée sur un ou plusieurs étages au-dessus de ce dernier.

2. Vérifier l'état du sol existant

Il est important de connaître l'état du sol pour savoir s'il se prête à une surcharge de poids due à la nouvelle construction. Pour cela, il est conseillé de se rapprocher, dans un premier temps, de l'Inspection Générale des Carrières pour savoir si l'immeuble ne se situe pas au-dessus d'une ancienne carrière. Dans un second temps, il est conseillé d'effectuer une étude géotechnique, souvent de type G2, et ce, en phase amont du projet (AVP). Ceci permettra de connaître l'état existant du sol (qualité et composition) et des donner des indices sur la faisabilité technique et économique du projet. En effet, un mauvais état du sol peut engendrer des travaux supplémentaires et, par conséquent, des coûts supplémentaires des travaux.

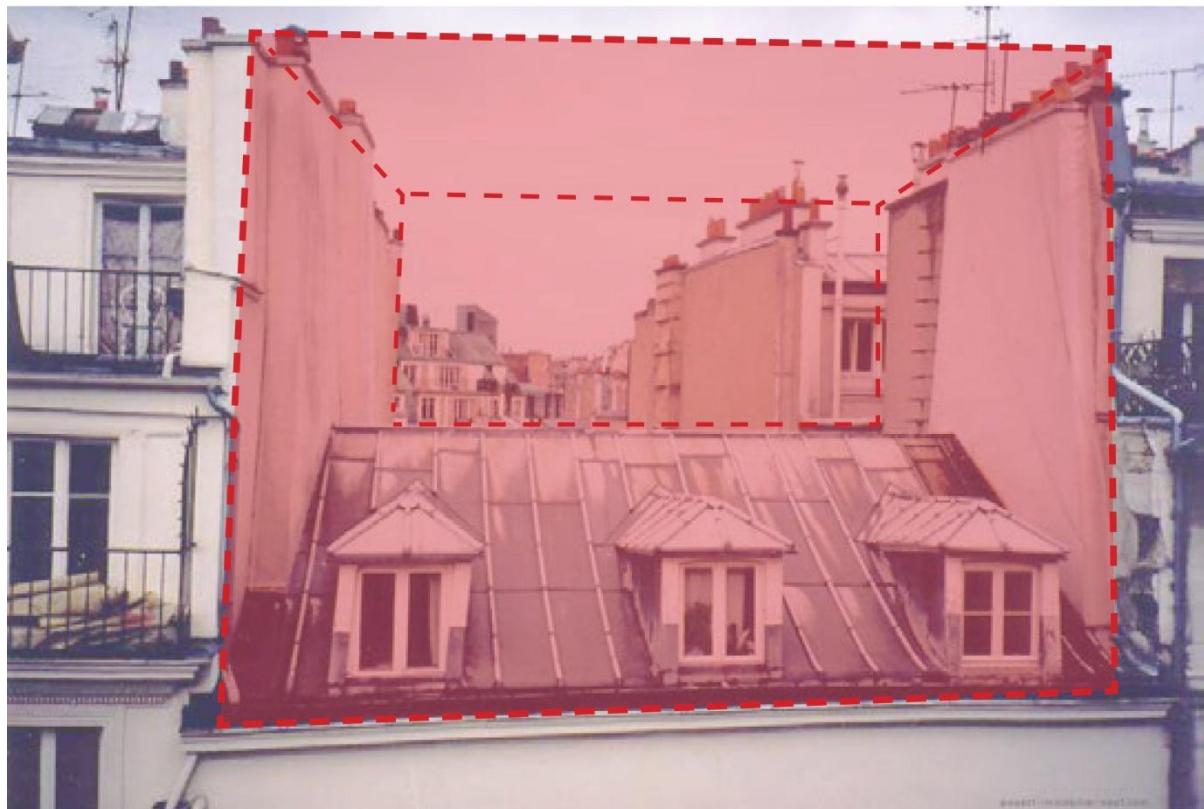
3. Vérifier l'état de la structure porteuse

Lorsque l'immeuble est éligible à un projet de rehaussement, il est fort conseillé d'effectuer un diagnostic de la structure porteuse de l'immeuble existant ainsi que de ses fondations. En effet, il est possible que des travaux de reprise des fondations ou de renforcement de la structure soit nécessaires. La probabilité d'effectuer ce type de travaux est plus forte lorsque le projet prévoit un rehaussement sur plusieurs niveaux. Pour connaître l'état de la structure et des fondations, il va falloir faire faire un sondage structurel, réalisé par un bureau d'études spécialisé sur des projets de la même envergure.

4. Vérifier la faisabilité réglementaire

Avant même de démarrer les études d'un projet de rehaussement, il est nécessaire de consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) pour savoir si la réglementation permet de surélever l'immeuble concerné. Une hauteur plus importante des bâtiments voisins et des bâtiments adjacents peut indiquer un potentiel de rehaussement d'un immeuble plus bas. Néanmoins, l'éligibilité du projet et les règles d'urbanisme sont définies par la réglementation du PLU de la ville / arrondissement / commune. L'interprétation du PLU est souvent une mission réalisée par un architecte dans le cadre d'une étude de faisabilité urbaine.

5. Connaître la capacité constructible



La hauteur maximale ainsi que le gabarit de la future construction sont également déterminés par le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Souvent, la hauteur maximale de la surélévation à effectuer s'aligne à la hauteur des bâtiments voisins. Toutefois, cette hauteur peut être différente dans certains cas, comme par exemple dans le cas des bâtiments situés à l'angle de deux rues, où la hauteur du bâti est parfois plus importante. De plus, le PLU précise également le gabarit constructible du projet, avec toutes les règles spécifiques à la parcelle du projet. L'implantation de la construction par rapport à la rue, aux limites séparatives, aux autres constrictions sur la même parcelle, les éventuels retraits des étages ainsi que les éventuels débords y sont définis. Une représentation graphique du volume constructible peut être réalisée par un architecte dans le cadre d'une mission d'étude de faisabilité architecturale.

6. Avoir l'accord de la copropriété

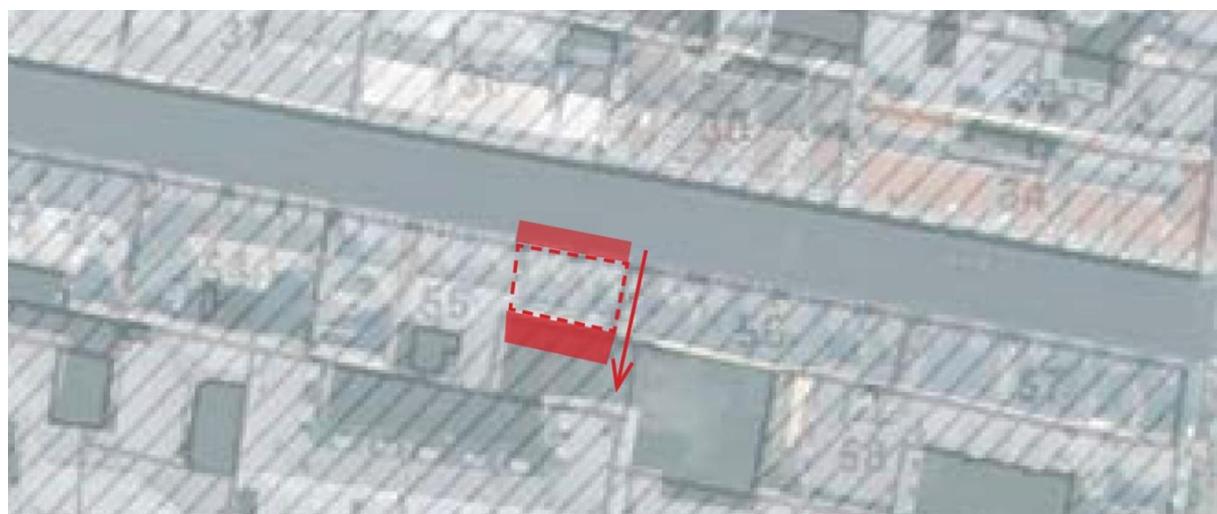
En effet, afin de procéder au rehaussement du dernier étage d'un immeuble, vous devez avoir l'autorisation de surélever de 2/3 des voix de copropriétaires de votre immeuble. Un projet de surélévation peut ne pas être réalisable sans cet accord.

7. Avoir la validation des ABF

Dans certains cas, dont notamment dans le cadre des immeubles situés dans le périmètre proche des monuments historiques, il y a besoin d'une validation d'un ABF (Architecte des Bâtiments de France). Ce dernier se prononce notamment sur l'aspect extérieur de la future surélévation, donnant une attention toute particulière à la morphologie, à la hauteur et aux matériaux revêtant les façades de la future surélévation. En effet, l'expression architecturale doit être conçue en accord avec le langage architectural des bâtiments voisins, du paysage urbain mais aussi et surtout en accord avec le site / le bâtiment remarquable dans la proximité duquel le projet se situe. La complexité de cette tâche rend souvent nécessaire l'intervention d'un architecte qui sache interpréter et transcrire ces données dans l'expression architecturale de la surélévation.

8. Vérifier l'état du terrain d'accueil

Lorsqu'on décide de réaliser un rehaussement d'un immeuble existant, il est important de s'assurer que le terrain d'accueil et le terrain autour de l'immeuble concerné permettent l'installation des échafaudages et des grues de chantier, l'accès et le stationnement des camions de livraisons et, dans certains cas, l'installation de la base de vie.



9. Assurer le financement du projet

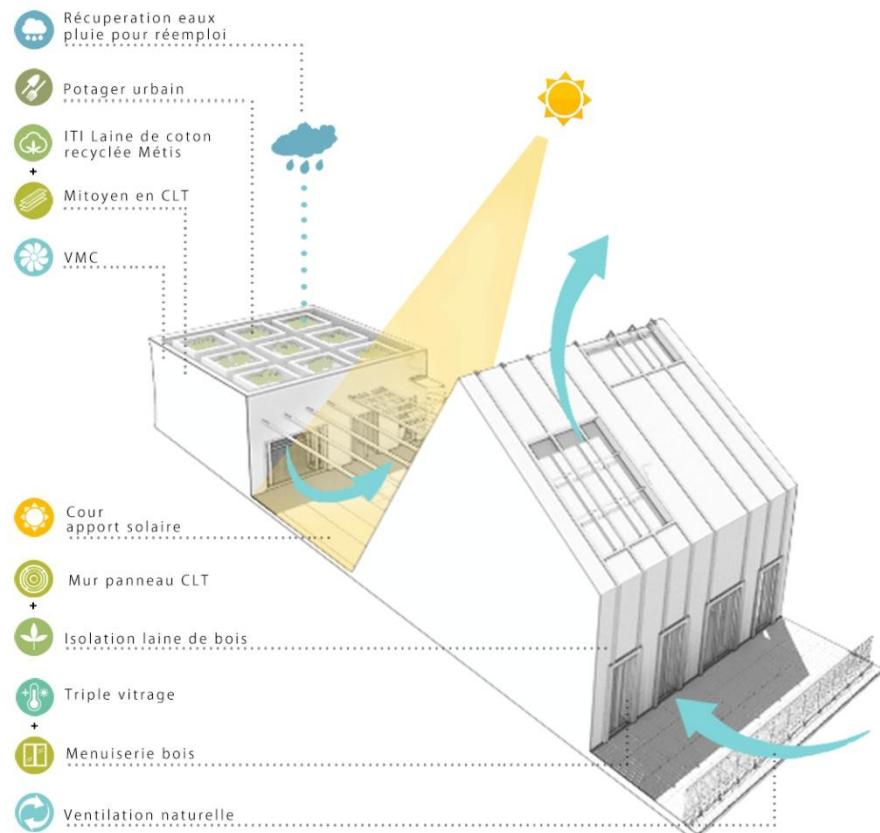
Un projet de surélévation implique plusieurs étapes et il est préférable, voir obligatoire dans certains cas, de passer par des professionnels de la surélévation. Autre que le coût propre aux travaux de surélévation, il faut prendre en compte les honoraires des différents intervenants sur le projet. Il s'agit notamment des frais pour l'étude géotechnique (si nécessaire), les frais d'un bureau d'étude technique pour l'étude de la structure et des fondations, les honoraires de l'architecte et les frais du bureau de contrôle en fin de chantier.

Quant au prix de la construction par m², il s'agit d'un calcul qui prend en compte plusieurs aspects, dont notamment la surface du projet, la complexité, la localisation géographique, l'emplacement du projet sur le terrain (ou bâtiment) d'accueil. L'architecte en charge du projet peut faire, dans le cadre d'une mission complémentaire, une estimation du coût des travaux, et ce, avant la consultation des entreprises.

10. Faire appel à un architecte local

Lorsque vous souhaitez réaliser un projet de surélévation, il est important de faire appel à un architecte, si possible, dès la phase de vérification de faisabilité réglementaire. En effet, plus l'étude de faisabilité est faite en amont, plus les décisions prises s'appuieront sur des bonnes bases. La mission d'un architecte peut être ponctuelle (étude de faisabilité, dossier de Permis de Construire, etc.) ou complète (dès la phase d'étude de faisabilité jusqu'à la réception de la surélévation).

En ce qui concerne le choix de l'architecte, il est indispensable qu'il soit inscrit à L'ordre des Architectes et qu'il ait des assurances couvrant des projets de la même envergure. En outre, il est préférable qu'il soit local, pour assurer une fréquence hebdomadaire sur le chantier.



Volumétrie du projet en phase conception © Studio écho Architecture



architecture for human and nature care

Toutes les étapes énumérées ci-dessus
peuvent être étudiées par notre équipe pour vous.

Tout ce que vous devez faire pour avoir
une consultation avec nous en vue d'une future collaboration
est de nous contacter par mail au
projets@studio-echo-architecture.com.