

Bertrand EYRAUD

# La Surélévation

■ DROIT DE L'URBANISME ■

■ DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ ■

■ INGÉNIERIE STRUCTURE ■

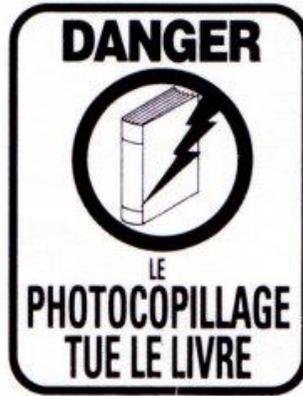
■ RÉGLEMENTATION SÉCURITÉ ET ACCESSIBILITÉ ■

■ EQUATION ECONOMIQUE ET COÛTS ■

**Guide pour Comprendre la Surélévation**

**Estimer la Faisabilité de son Projet**

**Initier un Projet de Surélévation de Manière Judicieuse**



ISBN : 978-1-291-62664-3

© 2014 Bertrand EYRAUD

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays.

Satellite

6 rue de l'Oratoire

75001 Paris

E-mail : [contact@surelevation.info](mailto:contact@surelevation.info)

Site internet : [www.surelevation.info](http://www.surelevation.info)

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>7</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>11</b>
<b>Le Droit de l'Urbanisme et la Surélévation.....</b>	<b>15</b>
<i>I – Préliminaires d'urbanisme .....</i>	<i>16</i>
a - La surélévation : permis de construire ou simple déclaration préalable de travaux ?.....	16
b – Le règlement d'urbanisme .....	18
<i>II – Les règles d'urbanisme relatives à la hauteur maximale des constructions .....</i>	<i>20</i>
a - Le cas de la hauteur plafond .....	20
b - Le cas du prospect fonction de la largeur de voie.....	21
c - Le cas de la hauteur moyenne des constructions de l'îlot .....	22
d - Le cas du filet de couleur porté aux documents cartographiques....	23
e - Définition de la hauteur d'une construction .....	24
f - Les bandes E et Z : attention aux fonds de parcelles .....	27
<i>III – Les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.....</i>	<i>28</i>
<i>IV – Les règles d'urbanisme relatives à la densité (article 14 du PLU, supprimé par la loi ALUR) .....</i>	<i>30</i>
a - Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) .....	30
b - Le calcul des surfaces de plancher .....	31
c - Le cas du bâtiment surdensitaire .....	32
<i>V - Les autres points importants du droit de l'urbanisme pour un projet de surélévation .....</i>	<i>34</i>
<i>VI – La possibilité de déroger au droit de l'urbanisme pour un projet de surélévation .....</i>	<i>36</i>
a – Les dérogations pour les projets de surélévation (ordonnances du 3 octobre 2013).....	36
b - Le bonus durable.....	42
C - Le motif architectural.....	46
<i>A l'angle de deux voies : .....</i>	<i>46</i>
La configuration en dent creuse : .....	47
<i>Conclusion sur le droit de l'urbanisme.....</i>	<i>47</i>
<b>Réglementation Sécurité et Accessibilité .....</b>	<b>49</b>

<i>I - La réglementation applicable</i> .....	49
a - L'extension en surélévation d'un lot du dernier niveau .....	49
b - Le cas de la création de lots neufs et indépendants .....	50
<i>II - Encloisonnement de la cage d'escalier</i> .....	51
<i>III - Obligation de création d'un ascenseur</i> .....	52
<i>IV - La réglementation accessibilité dans les grandes lignes</i> .....	54
a - Les circulations desservant un lot surélevé.....	54
b - Les surfaces neuves.....	56
<i>V - La possibilité de déroger aux réglementations pour un projet de surélévation</i> .....	58
<b>Le droit de la copropriété.....</b>	<b>61</b>
<i>I - Les règles de majorité pour décider d'un projet de surélévation en copropriété</i> .....	62
<i>II - La valorisation du vide supérieur au bâtiment</i> .....	66
<i>III - La surélévation à l'initiative du copropriétaire du dernier étage</i> .....	68
<i>IV - La surélévation comme levier de financement du conseil syndical</i> .....	69
a - Une ressource financière .....	69
b - Une revalorisation du patrimoine.....	69
c - Une baisse des charges pérenne dans le temps.....	70
d - Précisions sur le cas du copropriétaire du dernier étage.....	71
e - Le montage d'un projet de valorisation par la surélévation en copropriété .....	74
<b>Ingénierie Structure et Mise en Œuvre .....</b>	<b>77</b>
<i>I - La surélévation du point de vue structurel</i> .....	77
a - Déterminer le niveau de surcharge admissible.....	77
b - Calculer la masse du bâtiment existant .....	78
c - Calculer le poids de la surélévation .....	78
<i>II - La mise en œuvre de la surélévation</i> .....	79
a - Les solutions modulaires pour la surélévation.....	79
b - Les différents niveaux de préfabrication .....	80
<b>Equation Economique et Principaux Coûts de la Surélévation.....</b>	<b>81</b>
<i>I - Le coût de construction de la surélévation</i> .....	81
a - L'échelle du projet de surélévation .....	81
b - Les contraintes techniques .....	82
c - Les caractéristiques des surfaces finies .....	82

<i>II – Les coûts connexes à la construction de la surélévation</i> .....	83
a – Les études.....	84
b - les taxes d’urbanisme .....	84
c- Les assurances de la construction .....	87
d- Les frais concessionnaires.....	87
e – Les autres frais du maître d’ouvrage.....	88
f – Les coûts spécifiques à un projet créant des lots destinés à la vente	88
<b>Plan d’Actions</b> .....	<b>89</b>
<b>Lexique</b> .....	<b>91</b>
<b>Liens et sites utiles</b> .....	<b>93</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>95</b>
<i>Annexe 1 – Calcul de la Surface de Plancher</i> .....	96
<i>Annexe 2 – Le texte du bonus durable (L128-1 du code de l’urbanisme) ...</i>	97
<i>Annexe 3 – Arrêté du 3 mai 2007 sur l’application du bonus durable</i> .....	98
<i>Annexe 4 – Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013</i> .....	100
<i>Annexe 5 – Liste indicative des communes pour lesquelles l’application du régime dérogatoire pour la surélévation est possible</i> .....	106
<i>Annexe 6 - Extraits de la loi de 1965 (copropriétés)</i> .....	115

Aériennes, lumineuses, confortables et spacieuses, les réalisations en surélévation laissent rêveur.

Objectivement, la surélévation n'a que des vertus : création de qualités architecturales sur un bâtiment, amélioration de la performance énergétique d'un immeuble, contribution à la création de logements neufs et au renouvellement urbain dans les grandes villes, levier pour le financement de l'efficacité énergétique et des travaux en copropriété, ... des projets porteurs d'une belle ambition.

Mais avant d'arriver à ces réalisations exemplaires, le maître d'ouvrage doit naviguer en eaux troubles à travers des contraintes variées. Les projets de surélévation ne sont que la résultante du croisement des paramètres :

- du droit de l'urbanisme,
- du droit de la copropriété,
- des Règlements sécurité et accessibilité,
- des contraintes structurelles et de mise en œuvre,
- de l'économie des projets.

Ce livre doit donc permettre aux maîtres d'ouvrage de se familiariser à ces différentes disciplines pour bien comprendre les notions de la surélévation et les dernières évolutions du cadre réglementaire (loi ALUR, ordonnances, etc.) pour des projets allant de l'extension d'appartement à la création d'étages indépendants. En croisant ces paramètres, le porteur de projet pourra trouver leur dénominateur commun et mieux définir la surélévation réalisable. Au fil des chapitres, le maître d'ouvrage acquerra les principaux outils pour juger de la faisabilité de sa surélévation. Une boussole indispensable avant de s'engager dans la belle mais exigeante aventure de la surélévation.

**A propos de l'auteur :** Bertrand EYRAUD a cofondé SLT-Surélévation qui développe ou réalise en co-promotion des surélévations de bâtiment ou assiste des maîtres d'ouvrages. Il est ingénieur, diplômé d'HEC et de droit Immobilier.



© 2014

Tous droits de traduction, de reproduction et d'adaptation réservés pour tous pays

[www.surelevation.info](http://www.surelevation.info)