

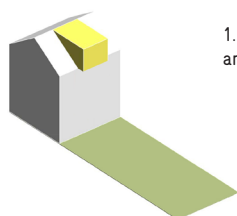
ADAPTER LE BÂTI EXISTANT 1/3

Surélever une construction permet de créer des pièces en plus, d'optimiser l'usage du volume bâti, les greniers devenant des pièces à vivre. Cette valorisation immobilière n'est pas d'entrée spéculative ; elle permet d'abord de rendre le bien attractif sur le marché et ainsi de sécuriser l'investissement qu'elle nécessite. Mais à l'occasion, créer une division en appartements avec cet étage gagné est à regarder dans l'économie du projet.

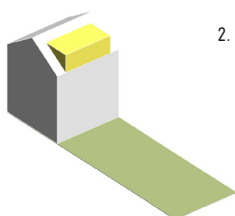
Les opérations de surélévation sont un mode traditionnel de transformation du bâti, fréquemment utilisé en milieu urbain. Leur coût est mesuré : chantier court, usage de matériaux légers comme le bois ou le métal, préfabrication possible. Des entreprises sont spécialisées dans ce domaine et faciles à mobiliser.

L'emprise au sol du bâtiment est conservée à l'identique tandis que la surface de plancher augmente. La transformation architecturale peut ne pas impacter la façade exposée au domaine public si la protection d'un monument ou d'une cohérence architecturale le nécessite. La surélévation permet de valoriser des vues hautes plus désirables et de créer une nouvelle silhouette de toit (voir les illustrations ci-après).

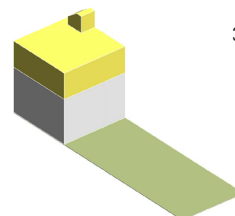
REHAUSSER LE BÂTI EXISTANT



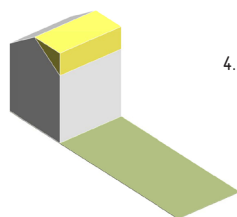
1. Lucarne passante amplifiée



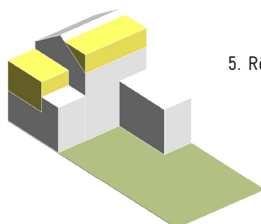
2. Chien assis passant



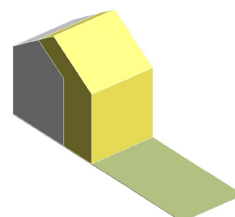
3. Surélévation complète



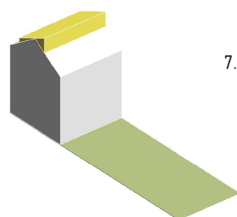
4. Réhausse du versant



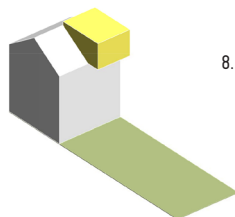
5. Réhausse



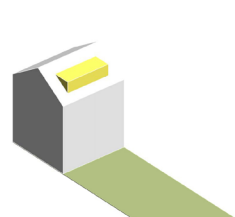
6. Epaississement et surélévation



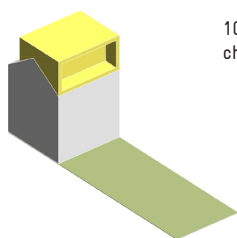
7. Mirande chevauchante



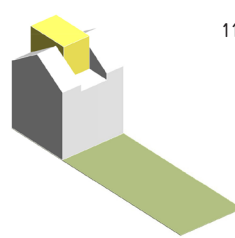
8. Encorbellement



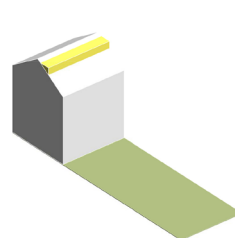
9. Chien assis



10. Surélévation chevauchante



11. Surélévation extrudée



12. Mirande

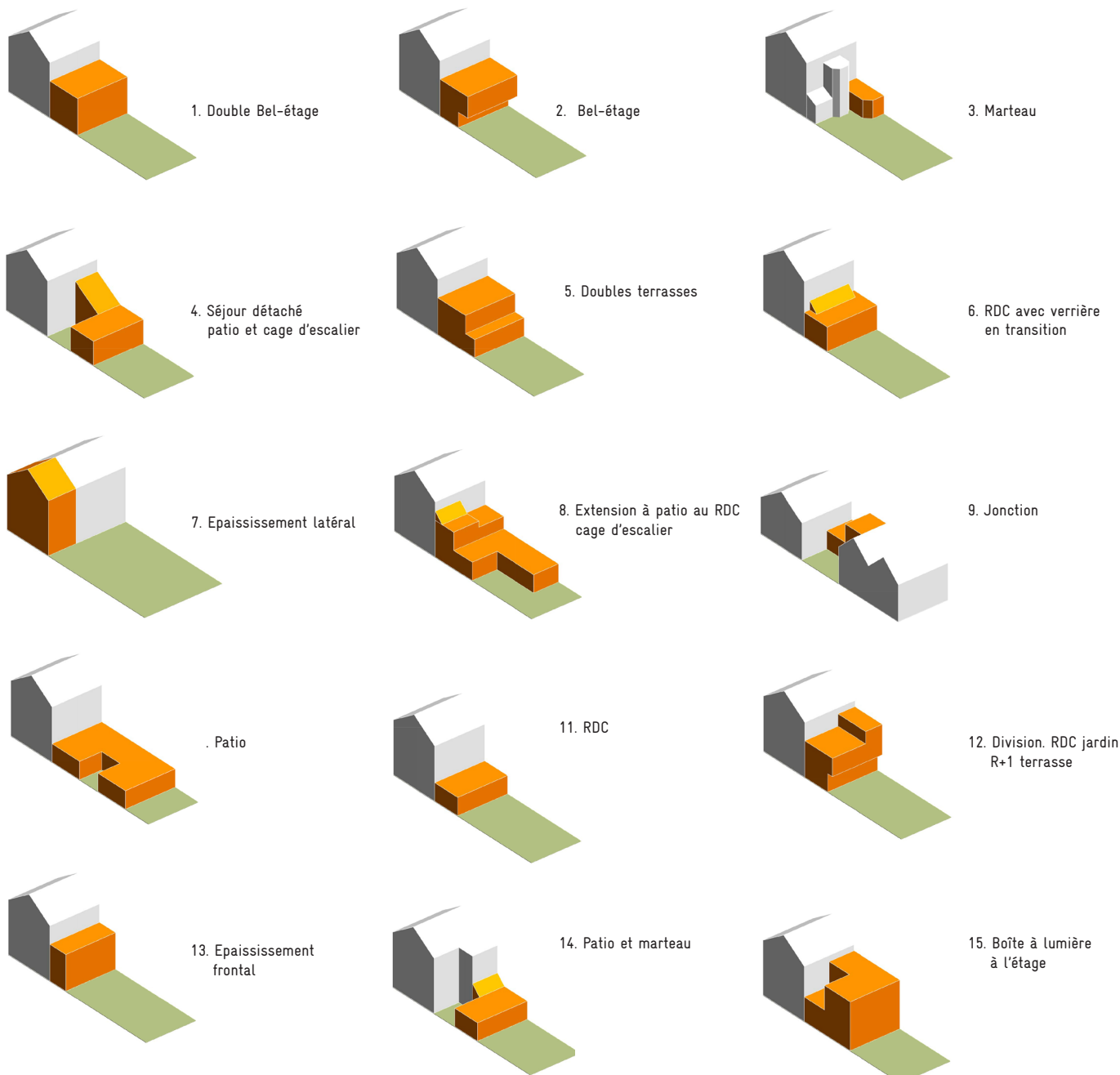
ADAPTER LE BÂTI EXISTANT 2/3

Construit avant l'électrification des intérieurs et la possibilité d'un éclairage artificiel généreux, le bâti ancien est très généralement étroit et peu profond quelque soit l'implantation de son volume, perpendiculaire ou parallèle à la rue. Ce manque de profondeur du bâti est à l'origine des nombreuses annexes adventives qui marquent la plupart des cœurs d'îlot. L'adossement permet de substituer à ces annexes des surfaces supplémentaires directement accessibles depuis le bâti principal et, potentiellement, depuis chacun de ses étages.

Avec des emprises au sol modérées, l'extension par adossement permet d'adapter l'existant aux besoins fonctionnels contemporains. Donner une profondeur supplémentaire au bâti permet d'agrandir des pièces existantes ou de modifier le plan initial, notamment en transférant les pièces de service à l'intérieur. L'extension du bâti sur l'intérieur de la parcelle offre également la possibilité de repenser entièrement l'interface entre le logement et l'extérieur, par la création de nouvelles baies, de terrasses ou d'accès directs au jardin.

Ces adossements sont réalisables dans des profondeurs et des profils variés (voir illustrations ci-après), terrasses successives ou doubles hauteurs bien exposées qui transforment ainsi l'immobilier initial. L'épaississement latéral offre, lui, la possibilité de traiter une « dent creuse » immobilière, surtout celle de largeur atypique, en adjoignant un volume utile pour la transformation de l'existant.

EPAISSIR LE BÂTI PAR ADOSSEMENT



ADAPTER LE BÂTI EXISTANT 3/3

En milieu urbain dense, des fonds de parcelles bâties peuvent accueillir des annexes anciennes ou des bâtiments indépendants à usage d'atelier, de garage ou de hangar de stockage. Leur reconversion en logement est une opportunité de densifier le tissu urbain, offrant le double avantage de **recycler un bâtiment désaffecté** et de maintenir une trace du passé industriels des centres anciens.



Localisation

L'illustration ci-dessous présente le cas type d'un logement sur rue dont le jardin est occupé par des annexes et un local artisanal. Un diagnostic de solidité a vérifié le bon état général de ce dernier. L'opération de réhabilitation porte à la fois sur le logement sur rue, qui est agrandi par surélévation et doté d'une terrasse privative, et sur le local artisanal transformé en logement. Le maître d'ouvrage potentiel d'une telle intervention peut être un investisseur privé ou un bailleur social. Cela peut être aussi un particulier qui souhaite un logement familial voisin d'un second logement de plein pied destiné, par exemple, à un parent âgé.

Le fond de parcelle est débarrassé d'un appenti en mauvais état et accueille après travaux un jardinet et une cour permettant le stationnement de deux véhicules. Par économie, le nouveau logement conserve le volume et les éléments structurels de l'ancien local artisanal. La préservation de vastes volumes habitables et de l'authenticité des matériaux d'origine constitue, de plus, un indéniable atout architectural qualifiant le logement et lui apportant une plus-value en cas de revente.

La transformation de locaux techniques pose souvent problèmes pour l'éclairage des espaces aménagés dans la profondeur du bâtiment et pour l'occupation adaptée des grandes hauteurs sous toiture. Une mezzanine et une importante fenêtre de toiture surmontant une baie vitrée sont les solutions techniques retenues ici.

RECONVERSION DE BÂTIS ANCIENS

