

De quoi parle-t-on ?

La **surélévation du bâti** permet la création d'un ou de plusieurs niveaux au-dessus d'un logement existant.

L'**adaptation du bâti** permet l'extension ou la création d'un ensemble de logements en copropriété par un opérateur privé, ou de logements locatifs sociaux par un bailleur public.

Les intérêts à agir



Aménagement de combles

- pallier à une forte demande et au manque de terrain,
- accroître la surface ou le nombre de logements sans augmenter l'emprise bâtie au sol,
- augmenter la superficie du bien et gagner en confort (isolation, gain d'espace),
- valoriser un bien existant et éviter un achat foncier supplémentaire
- permettre la densification.

Comment adapter le bâti ?

Il est important de respecter et de préserver le contexte architectural et paysager. Le nouveau gabarit de la construction doit tenir compte des bâtiments environnants, des particularités du tissu bâti.

L'implantation impacte directement l'usage de l'ensemble bâti.

Ce mode d'intervention est à privilégier en centre bourg mais peut être envisagé aussi dans toutes autres situations, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

Etapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
Diagnostic préalable	<ul style="list-style-type: none"> ● Effectuer une étude des sols et un contrôle des fondations, de la charpente, des murs porteurs. ● Déterminer les enjeux du projet. 	Bureau d'étude
Stratégie du projet	<ul style="list-style-type: none"> ● Identifier le bâti ayant une qualité architecturale et/ou un intérêt patrimonial, ● Déterminer le foncier bâti à conserver en l'état, à restructurer ou à démolir, ● Construire les pré-projets, ● Évaluer le coût des possibilités. ● Constituer un dossier préalable ou permis de construire. 	Architecte et paysagiste conseils de l'Etat, Le maire, Les services de l'Etat, Maître d'Ouvrage.

Les différents types de surélévation

- **la surélévation de toiture** consiste à monter des murs sur la globalité ou une partie du bâti existant,
- **le redressement de toiture** consiste à augmenter l'angle de la pente du toit par rapport à la structure du bâti,
- **le sarking** consiste à isoler la toiture par l'extérieur en installant des panneaux isolants sous la couverture du toit,
- **la création de chien assis** aussi appelé lucarne, destiné initialement à éclairer et aérer les combles, va également permettre de gagner en hauteur sous plafond et ainsi récupérer des m² en loi Carrez,
- **la création d'un toit terrasse** consiste en la création d'une structure porteuse en bois, métal ou béton pour gagner des m² non couverts,
- **l'aménagement des combles** va permettre d'augmenter la surface d'une maison en aménageant l'espace perdu sous le toit,
- **la surélévation par l'ajout d'un étage** (ex : une maison en plus ou une maison plus grande, ou un penthouse, ou un rooftop (toit terrasse aménagé)),
- **la surélévation d'un versant de comble** (pour la lumière, la vue, l'espace).



Aménagement de combles

Les actions à mettre en place

- désigner les biens concernés,
- recenser les protections patrimoniales,
- recueillir les besoins,
- communiquer, sensibiliser les habitants.

Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"> • ABF (Architecte des Bâtiments de France) • ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) • ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) 	<ul style="list-style-type: none"> • le Maire et le Conseil municipal • les propriétaires et les habitants <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

Les points de vigilance

S'assurer que le dit règlement permet la concrétisation du projet.

Ne pas générer de perturbation majeure sur l'habitat proche.

Ne pas diminuer la qualité architecturale du bien.



La transformation du bâti nécessite un investissement (financier, temps...)

Evaluer la solidité de la structure existante.



En savoir plus

- [les outils de l'aménagement](#)
- fiche retour d'expérience : [Le Neubourg Résidence Delaunay](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [2.1 Adapter le bâti existant](#)