

FORMES URBAINES ET VOCATIONS VARIÉES TOIT D'IMMEUBLE

- Recyclage / Reconversion **Densification / Intensification**
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Rue Chevreul

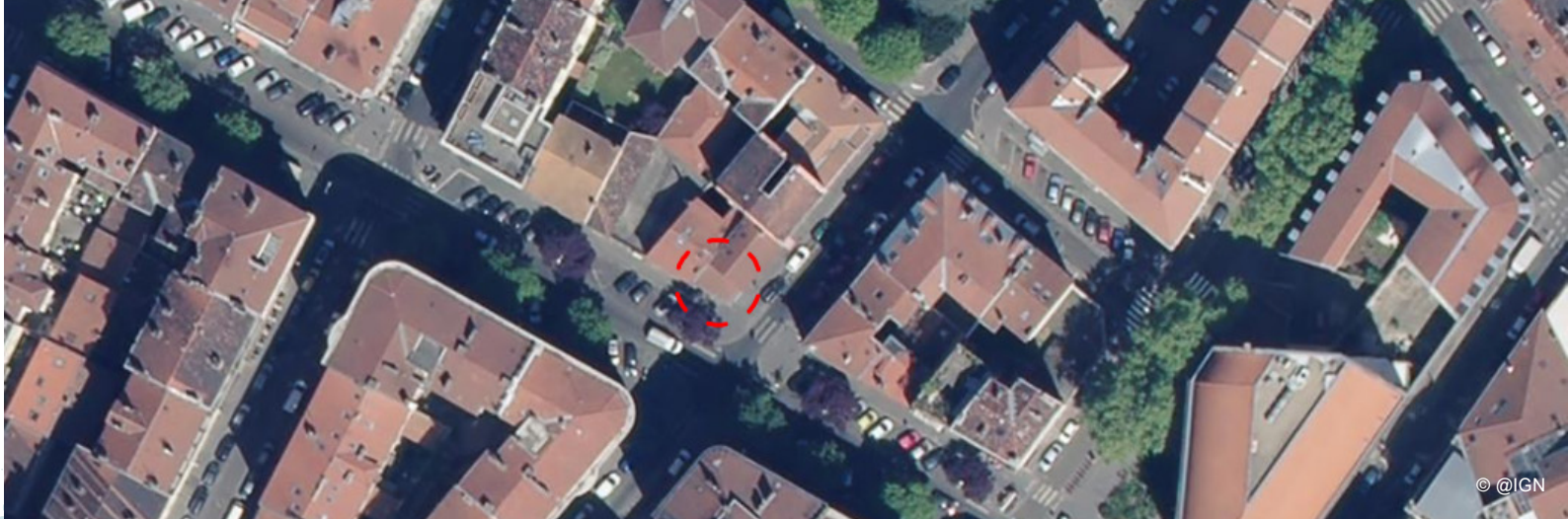
 Lyon (69)

Extension et surélévation d'un immeuble, quand la densité prend de la hauteur



© @Fabien Perret

A l'angle de deux rues, où se situent un restaurant, en partie en rez-de-chaussée (salle et cuisine) et en partie en R+1 (bureaux) et un petit collectif mitoyen, en R+2, ont été réhabilités. La partie en rez-de-chaussée du restaurant a été démolie puis reconstruite, le petit collectif a été étendu au-dessus du restaurant, par l'ajout de deux appartements étudiants, rajoutant 150 m² de surface habitable. La partie en R+1 du restaurant a été surélevée de deux niveaux supplémentaires pour créer deux studios étudiants, représentant 90 m² de surface habitable. L'ensemble de l'opération (étude et réalisation) a duré environ 18 mois pour une livraison en juillet 2012.



OBJECTIFS

Le bâtiment du restaurant devait être remis en état, notamment sa toiture qui menaçait de s'effondrer. Il a alors été choisi d'étendre le projet de réhabilitation à l'ensemble des bâtis, et d'investir en hauteur, le volume de la parcelle. Cette réhabilitation devait être compatible avec les activités du restaurateur et conserver la structure de base des bâtiments. Elle devait aussi permettre d'améliorer l'harmonie architecturale de la rue. Les matériaux utilisés pour les façades témoignent des ambitions de cette mutation (utilisation de différents matériaux pour distinguer les anciens usages, utilisation de matériaux récurrents dans le secteur, conservation de la délimitation de l'ancienne toiture).

Il s'agissait également de pouvoir générer un profit nouveau grâce à la location des 4 nouveaux appartements, à destination des étudiants, dans un secteur prisé, à proximité des facultés.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Tissu continu d'habitat collectif (R+4/+5), formant des îlots, encadrés par des voies rectilignes.

REPÉRAGE FONCIER

Le propriétaire privé souhaitait optimiser son foncier s'est tourné vers l'agence Fabien Perret FPA, du fait de sa présence dans le quartier, pour penser un projet de réhabilitation.

La toiture du bâtiment du restaurant n'était pas en bon état et devait être remplacée, quel que soit le projet. L'activité du restaurateur devait pouvoir continuer après la réhabilitation. Ainsi la surélévation / extension a été préférée à la démolition.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	SCI Rue Chevreul
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Fabien Perret FPA (architecte), Stéfan Brizards ADIS (ingénieur structure), Jonathan Bonnot ACBJ (maçonnerie)
EXPLOITANT DU SITE	Propriétaire privé
EMPRISE BÂTIE	174 m ² (emprise au sol)
EMPRISE FONCIÈRE	190 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Fonds propres

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Le propriétaire s'est saisi de l'opportunité de devoir remettre en état la toiture et réhabiliter le bâtiment du restaurant pour penser globalement l'opération.
- » Au vu des volumes des immeubles mitoyens, la parcelle était en sous densité et formait une rupture évidente dans la trame urbaine.
- » Volonté de pouvoir donner un usage à un espace inutilisé (optimiser le volume de la parcelle).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le Plan Local de l'Urbanisme et de l'Habitat de Lyon Métropole (PLUH) prévoyait une hauteur des bâtiments possible jusqu'à 22 mètres. Il préconise également une attention à porter à la "ligne de ciel" et aux rapports d'échelles (entre la construction neuve et les volumes des bâtis de la rue). En se rapportant aux bâtis mitoyens, l'opération complète une trame urbaine continue et supprime un écart de niveau important (améliore notamment la cohérence de la trame de la rue).
- » L'obligation d'ajouter des places de stationnement s'applique pour toutes constructions de logements, or la surface habitable ajoutée est à destination de studios étudiants qui ne sont pas considérés comme des logements. Aucune place supplémentaire n'a dû être ajoutée.
- » Le PLUH prévoit :
 - de développer les logements accessibles dans ce secteur. L'enrichissement de l'offre de logements étudiants est un objectif du PADD.
 - de conserver le linéaire commercial de la rue ; l'activité du restaurateur doit pouvoir continuer.

LABELLISATION

- » L'opération a reçu le Grand prix de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Rhône, organisé par le CAUE 69 et Département 69 : les lauréats bénéficient d'une exposition (virtuelle et physique).

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Le propriétaire, le locataire et l'architecte se sont concertés pour identifier les besoins de chacun et la compatibilité des destinations (habitation / restauration). L'aménagement du restaurant s'est fait en collaboration avec le restaurateur, afin que son loyer n'augmente pas.
- » Le restaurateur et le propriétaire étaient liés par un bail commercial ; le projet de réhabilitation ne pouvait faire cesser son activité.

AUTRES LEVIERS

- » La démolition de l'appentis du restaurant a été réalisée au mois d'août, au moment de sa fermeture, pour minimiser l'impact du projet sur l'activité du restaurateur.
- » La toiture était en mauvais état et n'a donc pas nécessité d'étude, elle devait de fait être démolie.
- » Le propriétaire avait donné son accord pour la surélévation qui fait parfois renoncer les propriétaires, de par l'engagement de leur responsabilité en cas de dommages et de leur méconnaissance de la nature de la structure porteuse. La démolition est souvent préférée.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » La parcelle est intégrée au périmètre de protection d'un site inscrit au titre des Monuments Historiques (Garage Citroën). Le projet devait être travaillé avec les services des architectes des bâtiments de France (ABF) pour l'intégrer à l'harmonie urbaine.

AUTRES CONTRAINTES

- » Contraintes techniques : la surélévation et l'extension ont nécessité la réalisation d'études de faisabilité en amont afin d'identifier la nature des murs, estimer leur capacité à porter une charge supplémentaire et les techniques possibles de portage.
- » La surélévation projetée n'ajoutait qu'un ou deux niveaux supplémentaires, les murs de la structure de base pouvaient supporter cette charge supplémentaire à condition d'utiliser des matériaux légers (béton cellulaires, charpente en bois, tuiles) et de poser des triants pour soulager les murs existants.
- » Le projet a été travaillé avec les services instructeurs compétents pour voir ce qu'il était possible de faire au regard des capacités des murs existants à supporter une nouvelle charge.
- » Les murs de l'hôtel mitoyen ont été inondés au moment de la suppression de l'ancienne toiture.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET

- » La réhabilitation et la surélévation ont permis de conserver l'activité du restaurateur et de minimiser les atteintes portées aux murs mitoyens.
- » Les appartements ont pu être loués.
- » La distinction par le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) a permis d'accroître la visibilité de l'agence sur les études de surélévation.
- » L'agence de Fabien Perret a enrichi son expérience dans ce domaine. Aujourd'hui il dispense des formations sur les surélévations en collaboration avec Le Moniteur.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet s'inscrit dans un quartier propice au renouvellement urbain, central, bien desservi et prisé. Les extensions / surélévations y sont nombreuses. Par exemple, les berges du Rhône ont connues un aménagement d'envergure. Cependant, le tissu d'îlot a une certaine valeur patrimoniale et caractérise le secteur, il est donc à préserver.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Les toits d'immeuble sont devenus un potentiel propice à la densification dans les secteurs denses. Les Lois ALUR et ELAN encouragent la densification verticale des immeubles, notamment en facilitant les démarches en copropriété. Certaines villes soutiennent les copropriétés qui cherchent à surélever, sur une période donnée, si elle donne lieu à une rénovation thermique (aide aux études de faisabilité).
- » Il existe d'autres exemples de surélévation d'immeuble à Paris, Brest, Lyon (La Croix Rousse), Aix-en-Provence.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Le potentiel de surélévation peut être repéré en croisant la hauteur existante du bâtiment et la hauteur autorisée par le règlement du Plan Local de l'Urbanisme.

Sources

PLUH Lyon Métropole : <https://plu.grandlyon.com/doccom.html>

Maître d'ouvrage : <http://www.fabienperret.com/architecte-extension-logements-lyon7.html>

<https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2014-1-page-233.htm>

<https://api-site.paris.fr/images/85422>

maps

<http://www.fabienperret.com/architecte-extension-logements-lyon7.html>

Contact

Fabien PERRET

Fondateur "Fabien Perret Architecture SARL"

04 81 91 91 34