



NOTE EXPLICATIVE

Dossier : 2501_PVV_PERMIS VAN VOLXEM :

Réaménager le loft en appartement 4 chambres et mettre en conformité l'agrandissement de la mezzanine en un étage complet et la modification des balcons au 1er étage (Lot B4).

Adresse : 264 Avenue Van Volxem 1190 Forest

Date : 13 août 2026

La demande de permis concerne le lot B4 situé dans l'ensemble immobilier constitué de logements et bureaux au 264 avenue Van Volxem à 1190 Forest et cadastré Division 1 Section A N° 65n². L'objet de la demande expliquée ci-après concerne la régularisation d'un logement (aménagement d'intérieur) actuellement affecté en bureau de type coworking ainsi que l'agrandissement de la mezzanine.

HISTORIQUE

En 2006, la société Tostaky (demandeur actuel) a acquis le lot B4 affecté à l'époque comme logement. Avant la signature de l'acte, Tostaky a immédiatement fait la demande, auprès des architectes en charge de la rénovation de l'ensemble immobilier, Baneton-Garrino, de faire le changement d'affectation en bureau (cf annexe 1). Ce même bureau d'architectes a fait une demande à la commune de Forest le 11 mai 2006, en demandant d'échanger l'affectation du lot B4, qui deviendrait une activité de production de biens immatériels, avec le lot C1 situé en face, qui deviendrait du logement. La commune a répondu à ce courrier le 15 juin 2006, indiquant : « ... rien ne s'oppose à permuer les deux destinations telles que vous nous le proposez. » (cf annexe 1). Ce courrier a été repris tel quel dans l'acte de vente, laissant les acheteurs, la société Tostaky, dans la croyance que le lot B4 était donc bien devenu une activité de production de biens immatériels.

Le lot B4, vendu donc en 2006, présentait une surface brute au sol de 203,3 m². Ce lot est au premier étage du bâtiment B, accessible via la passerelle extérieure, et comprend un premier niveau de 191 m² net, une mezzanine de 66 m² et un toit-terrasse de 46 m². Tostaky a agrandi la mezzanine en 2006 passant de 66m² à 144 m² (soit 78m² en plus).

En 2024, suite à une demande de renseignement urbanistique en vue de vendre le lot B4, il s'est avéré que le lot est toujours repris comme logement à la commune. Il a donc été introduit un permis pour changer l'affectation en bureau, mais celui-ci a été refusé en date du 11/12/2025.

Le présent permis porte donc sur la régularisation de l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement en logement.

NOUVEL AMENAGEMENT

Les plans projetés proposent un aménagement en limitant les démolitions, en dehors de quelques cloisons non portantes. Ce logement comprend : 4 chambres, 1 bureau et 3 salles de bain. Il s'agit surtout d'un aménagement intérieur, qui ne touche pas à la structure ou aux façades.

AGRANDISSEMENT DE LA MEZZANINE

Le projet initial, la situation de droit, lors de l'achat en 2006, offrait une surface réduite en mezzanine de 66m², donnant surtout accès à la toiture-terrasse. Les lots étaient vendus « casco » et donnaient donc la possibilité aux acquéreurs d'aménager le volume librement. Il n'y avait par exemple aucune cuisine ou sanitaire. Le demandeur a donc aménagé cet espace en coworking, divisé en 6 bureaux de taille différents. Le plus grand bureau était dédié à leur entreprise (Tostaky) et les autres locaux loués à des entreprises diverses. Pour cela, il a agrandi la mezzanine de 78 m², touchant de fait à la structure du bâtiment et aux façades. Une étude via un ingénieur en stabilité a été réalisée afin de faire les travaux dans les règles de l'art. Les ensembles de fenêtres donnant sur l'îlot et le chemin de fer étaient déjà prévus (en 2004) avec des ouvrants en hauteur pour faciliter l'intégration d'un plancher et offrir des ouvertures pour l'étage. Le demandeur a donc naturellement prolongé le plancher jusqu'aux fenêtres. Un film occultant a été placé sur la partie fixe du châssis vitré, pour cacher l'épaisseur du plancher, dans la continuité des éléments déjà présents sur le site (cf photos). Le mezzanine a été augmenté de 78m² par rapport au 66m² initialement, soit 144m² au total .

Dans le projet cette mezzanine est entièrement conservée afin d'ajouter des chambres et autres espaces de vie.

L'ensemble des travaux réalisés permettent d'offrir en partie basse :

- un hall d'entrée avec vestiaire et WC séparé,
- un bureau autonome,
- 2 chambres,
- 1 salle de douche,
- 1 buanderie,
- 1 vaste salon, salle à manger et cuisine ouverte.

En partie haute :

- 2 chambres,
- 2 salles de douche (avec possibilité d'y installer une baignoire aussi),
- 1 WC séparé,
- un espace polyvalent type salle de jeux,
- un second salon en hauteur,
- un espace stock,
- un accès à la terrasse sur le toit (inchangée).

DEROGATIONS DEMANDEES :

1/ Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II, article 4 – Hauteur sous plafond

La présente demande de dérogation concerne la hauteur sous plafond des chambres 01 et 02 ainsi que de la cuisine / salle à manger, qui présente ponctuellement une hauteur libre de 2,34 m, au lieu des 2,50 m prescrits pour les locaux habitables par l'article 4 du Titre II du RRU.

Cette situation résulte directement de la configuration existante et antérieurement autorisée du bâtiment. En effet, une mezzanine était déjà prévue et autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme de base délivré en 2006. Le projet actuel complète le plancher au même niveau que cette mezzanine existante, afin d'assurer la continuité constructive et fonctionnelle de l'étage.

Le maintien de ce niveau de plancher est également dicté par la position des baies et fenêtres existantes en façade. Une modification de son altitude afin d'obtenir une hauteur libre de 2,50 m impliquerait une intervention importante sur la configuration existante du bâtiment et entraînerait une incohérence entre les niveaux intérieurs et les ouvertures de façade, voire la nécessité de modifier les baies existantes.

La hauteur de 2,34 m ne résulte donc pas d'une volonté de réduire la qualité ou le volume des espaces habitables, mais de la volonté de composer avec les caractéristiques constructives et architecturales existantes et autorisées du bâtiment, tout en limitant les interventions sur celui-ci.

L'écart à la norme reste par ailleurs limité à 16 cm. Malgré cette hauteur réduite, les trois locaux concernés conservent des dimensions, des proportions et un volume permettant une utilisation confortable conformément à leur destination. Leur habitabilité reste également assurée par la présence des baies existantes, qui garantissent l'apport de lumière naturelle, les vues vers l'extérieur et la relation avec la façade.

La solution retenue permet ainsi de préserver la cohérence architecturale du bâtiment existant, de maintenir les fenêtres et niveaux de façade existants et de valoriser une configuration spatiale dont le principe avait déjà été admis dans le permis de base de 2006.

Compte tenu du caractère existant de la construction, de l'origine de cette contrainte dans une situation précédemment autorisée, du faible écart par rapport à la hauteur réglementaire et du maintien de conditions d'habitabilité satisfaisantes, la dérogation sollicitée à l'article 4 du Titre II du RRU apparaît ponctuelle, proportionnée et justifiée par les caractéristiques propres du bâtiment existant.

Elle permet en outre d'éviter des transformations lourdes et disproportionnées de la structure et des façades existantes pour un gain limité de hauteur intérieure, tout en conservant une organisation cohérente et une qualité d'usage satisfaisante des logements.

2/Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II, article 10 – Éclairage naturel

La présente demande de dérogation concerne l'éclairage naturel de deux locaux habitables : une chambre (03) de 27 m² ainsi qu'un séjour organisé en double hauteur avec mezzanine, développant une superficie de 34 m² au niveau inférieur et de 28,5 m² au niveau de la mezzanine.

Chambre 03

La chambre présente une superficie de plancher de 27 m². En application du rapport de 1/5 prévu par l'article 10 du Titre II du RRU, la superficie nette éclairante requise est de 5,40 m².

La superficie nette éclairante effectivement disponible et dépendante d'une situation existante est de 5,25 m², soit un écart de seulement 0,15 m² par rapport à la prescription réglementaire. La surface disponible atteint ainsi plus de 97 % de la valeur prescrite.

L'écart est donc particulièrement limité et n'affecte que marginalement les conditions d'éclairage naturel de la pièce. Au regard de la superficie importante de la chambre et de la très faible différence entre la situation projetée et la norme, la dérogation sollicitée apparaît ponctuelle et proportionnée.

Séjour en double hauteur avec mezzanine

Le second cas concerne un seul espace de séjour développé en double hauteur, composé d'une partie basse de 34 m² et d'une mezzanine ouverte de 28,5 m², soit une superficie totale de 62,5 m².

L'éclairage naturel de cet espace est assuré de manière complémentaire par :

- 7,20 m² de surface nette éclairante en façade, au niveau principal du séjour ;
- 2,20 m² de surface éclairante supplémentaire par un lanterneau aménagé dans la toiture plate, au-dessus de la partie en mezzanine.

L'espace bénéficie ainsi d'une surface éclairante totale de 9,40 m² au lieu des 12,5 m² requis.

Il convient toutefois de considérer la configuration architecturale particulière du séjour et basé sur une situation existante. La partie basse et la mezzanine ne constituent pas deux locaux indépendants, mais un seul et même volume largement ouvert et organisé en double hauteur. Les différentes sources de lumière naturelle participent ainsi conjointement à l'éclairage de l'ensemble de l'espace.

La partie basse du séjour bénéficie directement de 7,20 m² de baies en façade. Pour une superficie de 34 m², la surface correspondant au rapport de 1/5 est de 6,80 m² : cette partie du séjour dispose donc, prise isolément, d'une surface éclairante supérieure à la valeur prescrite.

La mezzanine bénéficie quant à elle de la lumière provenant à la fois des fenêtres du séjour, grâce à son ouverture sur la double hauteur, et d'un apport complémentaire de lumière naturelle zénithale de 2,20 m² par le lanterneau.

Cette configuration permet une diffusion de la lumière selon plusieurs orientations et à différents niveaux du volume. L'apport zénithal contribue notamment à éclairer la partie supérieure et le cœur du séjour, tandis que les grandes baies en façade assurent l'éclairage direct de la partie principale ainsi que les vues vers l'extérieur. Le dossier photo comprenant des photos intérieures de cet espace (photo 9 notamment) permet de bien apprécier le niveau d'éclairage.

La qualité d'éclairage naturel de ce séjour ne peut donc être appréciée uniquement au regard d'un calcul arithmétique appliqué uniformément à la totalité des surfaces de plancher. La double hauteur, l'ouverture complète de la mezzanine sur le séjour et la combinaison entre éclairage latéral et zénithal constituent des caractéristiques architecturales favorables à la diffusion de la lumière naturelle dans l'ensemble du volume. La dérogation sollicitée doit ainsi être appréciée au regard de la qualité spatiale particulière du séjour, de la générosité de son volume, de l'ouverture de la mezzanine et de la présence de plusieurs sources complémentaires d'éclairage naturel.

Compte tenu de ces éléments, la configuration projetée permet de conserver des conditions satisfaisantes d'éclairage naturel et d'habitabilité, malgré le non-respect strict du rapport réglementaire sur l'ensemble de la superficie de plancher. La dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU apparaît dès lors justifiée par les caractéristiques architecturales spécifiques de cet espace en double hauteur.

3/Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme -Titre I, Article 4 - Modification du balcon au 1er étage arrière

La demande de dérogation concerne la position du balcon existant en façade.

Il convient de souligner qu'un balcon de mêmes dimensions et de même profondeur avait déjà été prévu et autorisé dans le permis d'urbanisme de base délivré en 2006. Lors de l'exécution des travaux, celui-ci n'a toutefois pas été implanté exactement à l'emplacement repris sur les plans autorisés : il a été décalé latéralement d'une travée de fenêtre.

La situation réalisée ne constitue dès lors pas la création d'un nouveau balcon ni une augmentation du gabarit initialement autorisé. La surface, la profondeur et les dimensions générales du balcon restent équivalentes à celles approuvées dans le permis de base. La modification porte exclusivement sur son positionnement horizontal le long de la façade.

Le principe de la présence d'un balcon à cet étage, ainsi que son incidence en termes de profondeur de construction, avaient donc déjà été admis lors de la délivrance du permis initial. Le déplacement réalisé ne génère aucune augmentation de la profondeur bâtie, aucune extension supplémentaire et aucune augmentation de la surface du balcon par rapport à la situation autorisée.

La dérogation sollicitée peut par conséquent être considérée comme ponctuelle et limitée, visant essentiellement à régulariser une différence d'implantation entre la situation autorisée et la situation effectivement réalisée, sans aggravation du gabarit initialement admis.

Au regard de ces éléments, le maintien du balcon dans sa position actuelle apparaît compatible avec le bon aménagement des lieux, au contraire il permet de donner un accès vers l'extérieur au salon, et ne remet pas en cause les principes urbanistiques ayant conduit à l'autorisation du balcon dans le permis de base de 2006.