

**Note explicative complémentaire suite à l'IRS incomplet du 04 juillet 2025:**

**I. Identification du projet :**

Cette demande concerne une maison unifamiliale de R+2+T. Ce bien est un bâtiment mitoyen (numéro 77 à gauche et au numéro 81 à droite). Le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel caractérisé par des bâtiments allant de RDC à R+3+T.



**II. Objet :**

- Mise en conformité du bien dans sa globalité
- Travaux de rénovation de la maison unifamiliale.

**III. Historique du bâtiment :**

Le bien concerné dispose d'une situation de droit remontant à l'année 1959. Il s'agit d'une maison unifamiliale agencée sur plusieurs niveaux, détaillés comme suit :

Sous-sol : Ce niveau comprend deux caves, et un local à charbon.

Rez-de-chaussée : il abrite les pièces de vie principales, incluant une cuisine, un salon et une salle à manger.

Premier étage (R+1) : À ce niveau se trouve une chambre, accompagnée d'une salle de bain privative.

Deuxième étage (R+2) : Ce niveau est similaire au premier étage, comportant une chambre et une salle de bain.

Troisième étage (R+3) : Selon la situation de droit de 1959, l'usage de cet étage n'est pas spécifié. Toutefois, il est généralement utilisé comme grenier, étant situé sous les combles.

En 1979, un permis a été accordé pour l'installation d'une lucarne en façade avant. Cependant, ces travaux n'ont jamais été exécutés.

De même, en 1983, un second permis a été délivré pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, destinée à être aménagée en buanderie. Cette autorisation est restée au stade administratif, et l'annexe n'a jamais été réalisée

dans les faits. Selon ce permis, le bâtiment arrière est divisé en deux bâtiments distincts, avec une cour en dalle entre les deux bâtiments. Ce qui donne un total de trois bâtiments sur cette parcelle.

**La situation existante de fait se compose de:**

Un bâtiment avant a conservé son affectation initiale en tant que maison unifamiliale, tandis que les deux bâtiments arrière, dans la situation de droit, sont considérés comme un seul bâtiment. Il s'agit toujours d'un local accessoire au logement principal situé à l'avant de la parcelle.

Cela donne un total de deux bâtiments sur cette parcelle.

**Projet :**

Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme en cours, les nouveaux propriétaires, récemment devenus acquéreurs de ce bien, envisagent d'entreprendre des travaux de rénovation visant à améliorer le confort de l'habitation, à optimiser sa fonctionnalité et à renforcer son efficacité énergétique.

Par ailleurs, ils souhaitent profiter de cette démarche administrative pour mettre l'ensemble du bien en conformité.

**Mise en conformité du bien dans sa globalité :**

Entre la situation de droit remontant à 1959 et la demande actuelle de permis d'urbanisme, une divergence a été constatée concernant l'extension des niveaux du bâtiment. En effet, le permis initialement octroyé permettait une extension limitée aux étages supérieurs, avec un arrêt spécifié au niveau du premier étage (R+1), tandis que le rez-de-chaussée devait rester dans son état d'origine, sans modification.

Cependant, la configuration actuelle du bien ne correspond pas à ces prescriptions. En réalité, l'extension prévue pour les étages a été prolongée jusqu'au rez-de-chaussée, modifiant ainsi la volumétrie du bâtiment. Cette intervention a notamment conduit à l'aménagement d'une salle de bain en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, dont la disposition est similaire à celles présentes aux étages R+1 et R+2.

Il est également essentiel de souligner que, selon la situation de droit, l'extension autorisée bénéficie d'une profondeur maximale de 1,30 mètre. Cependant, les observations relevées sur le terrain montrent que l'extension réalisée présente une profondeur légèrement supérieure, mesurant précisément 1,57 mètre au lieu des 1,30 mètres autorisés.

En façade arrière, des modifications ont également été apportées aux balcons situés au niveau des premier et deuxième étages. Ces derniers ont été entièrement fermés par la pose de châssis en PVC blanc. Cette intervention a créé un volume fermé supplémentaire de 1,5 m<sup>2</sup> à chaque étage. Ces travaux ont été réalisés sans demande d'autorisation préalable.

Au niveau du troisième entresol, du côté mitoyen droit (n°81), une petite annexe de 2,6 m<sup>2</sup> aménagée comme WC a été ajoutée sans demande d'autorisation préalable.

**Travaux de rénovation de la maison unifamiliale:**

Les espaces ont été réaménagés pour offrir davantage de confort et s'adapter à l'usage d'une maison unifamiliale. Les espaces ont été repensés comme suit :

**1. Sous-sol :**

Cet étage reste conforme à la situation de droit. Juste une de deux caves été aménagée comme buanderie pour répondre plus au besoin des occupants.

Local à charbon est transformé en local compteur.

**2. Rez-de-chaussée (RDC) :**

Ce niveau abrite les principaux espaces de vie, comprenant un salon, une salle à manger et une cuisine.

Pour créer un espace plus ouvert et plus spacieux, l'ouverture du mur séparant le salon et la salle à manger a été élargie. De plus, le mur séparant la salle à manger de la cage d'escalier a été démoli afin d'apporter davantage de lumière naturelle dans cette partie centrale de la maison.

Dans le même but d'améliorer la luminosité, l'ouverture de la baie en façade arrière a été agrandie, permettant ainsi à la lumière naturelle de mieux pénétrer dans la cuisine et la salle à manger.

Il est également important de signaler qu'une partie de la toiture du rez-de-chaussée est constituée d'une structure légère en tôle ondulée de type véranda. Cette configuration a provoqué des problèmes d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment, compromettant l'étanchéité et le confort des espaces de vie. Afin de remédier à cette situation, il est prévu de démonter cette toiture existante pour construire une extension durable en bois. Cette extension aura une profondeur de 1,57 mètre et une hauteur de 2,80 mètres. La nouvelle structure sera dotée d'une isolation performante et bénéficiera d'une étanchéité renforcée, garantissant une meilleure protection. Il est crucial de souligner que le mur mitoyen avec le voisin (n°81) restera inchangé afin d'intégrer cette extension. En effet, le bâtiment voisin dépasse le nôtre de 2,22 mètres de profondeur, ce qui fait que notre extension demeure discrète et minime par rapport à l'ensemble.

3. **Premier étage (R+1) :**

À ce niveau, l'aménagement principal reste la chambre, qui est accompagnée de sa salle de douche privative et d'un WC. Un espace dressing a ainsi été intégré entre la chambre et la salle de douche. Ce nouvel espace a été conçu afin de mieux répondre aux besoins des occupants en matière de rangement et d'organisation. Afin de faciliter l'accès à cet espace dressing et de maximiser la fluidité de la circulation entre les différentes zones de la pièce, une ouverture a été créée dans le mur porteur séparant la chambre du dressing.

4. **Deuxième étage (R+2) :**

Similaire au premier étage, ce niveau conserve l'agencement de base avec la chambre et la salle de douche privative. Un espace dressing a été créé sur ce niveau également.

5. **Troisième étage (R+3) :**

Bien que ce niveau ne soit pas spécifiquement désigné mais en principe ce niveau étant considéré comme grenier. Cependant, avec une hauteur sous faite de 3,8 mètres, l'espace offre un potentiel d'aménagement considérable. Les propriétaires, conscients de cette opportunité, souhaite en tirer parti en transformant le grenier en une chambre spacieuse de 14,3 m<sup>2</sup>. Cette nouvelle chambre serait complétée par une salle de bains attenante, visant à rendre l'ensemble plus fonctionnel et adapté aux besoins. En plus trois velux de dimension 1.18m\*1.14m été prévoient pour avoir un espace bien lumineux.

6. **Au niveau du bâtiment arrière :**

Comme mentionné précédemment, le seul permis qui fait état de la présence de ce bâtiment arrière date de 1983. Toutefois, ce permis est aujourd'hui caduc. Selon les éléments repris dans ce permis, le bâtiment arrière était initialement divisé en deux volumes distincts, séparés par une cour en dalle et un petit jardin d'environ 14 m<sup>2</sup>. Or, l'état des lieux actuel montre que cette configuration a évolué : le bâtiment arrière ne se présente plus comme deux entités distinctes, mais bien comme un seul volume unifié. L'affectation de ce bâtiment arrière reste inchangée : il s'agit toujours d'un local accessoire au logement situé à l'avant de la parcelle.

Il convient de souligner que, malgré l'augmentation du volume bâti par rapport à la situation reprise dans le permis de 1983, la surface perméable du terrain a été améliorée. En effet, dans le cadre du projet, il est proposé de transformer la cour en un jardin entièrement perméable, contribuant ainsi à une meilleure infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, la toiture plate du bâtiment arrière du volume sur 1 niveau a été aménagée en toiture végétalisée **extensive**, accueillant un couvert végétal. La Composition de la toiture végétalisée (du bas vers le haut) :

- Dalle existante
- Membrane d'étanchéité – épaisseur : 4 mm
- Film en polyéthylène – épaisseur : 1 mm
- Couche de drainage (graviers légers) – épaisseur : 3 cm
- Filtre géotextile – épaisseur : 0,5 cm
- Substrat de culture léger – épaisseur : 6 cm
- Tapis végétal – épaisseur : 2 cm

Ce choix ne répond pas seulement à une volonté esthétique, mais s'inscrit également dans une approche écologique cohérente.

Il est important de signaler qu'il n'est pas prévu de végétaliser la toiture plate du volume à deux niveaux situé au fond de la parcelle.

#### **Au niveau de la façade arrière :**

Dans la situation projetée, il est envisagé d'installer une grande baie vitrée au niveau du rez-de-chaussée. Cette ouverture généreuse permettra une transition fluide entre les espaces de vie intérieurs et le jardin extérieur, apportant ainsi une luminosité naturelle et une connexion visuelle renforcée avec la nature environnante.

Il est également prévu d'isoler cette façade par l'extérieur afin de répondre plus efficacement aux exigences énergétiques actuelles. De plus, pour améliorer davantage l'efficacité énergétique, les châssis des fenêtres des étages R+1 et R+2, notamment ceux des salles de douche, seront remplacés par des châssis en PVC blanc.

#### **Au niveau de la façade avant :**

##### **1- Châssis :**

Actuellement tous les châssis des fenêtres sont en PVC de ton blanc.

- La situation projetée prévoit, lors du prochain remplacement des châssis prévus un retour à des châssis en bois peint en blanc avec des aérateurs intégrés.

##### **2- Le placement d'une grille devant la baie du rez-de-chaussée:**

Une grille a été ajoutée devant la baie vitrée au rez-de-chaussée.

- dans la situation projetée, cette grille est maintenue pour des raisons de sécurité. En effet, la position relativement basse de la fenêtre rend celle-ci vulnérable aux tentatives d'effraction, car elle peut être facilement brisée. Cette grille, qui assure une protection efficace contre les risques de cambriolage. de plus, cette grille ne dénature pas l'esthétique de la façade. Son design s'intègre harmonieusement à l'architecture du bâtiment, et elle reste discrète.

##### **3- La Porte d'entrée :**

La porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois pleine de ton blanc

- Dans la situation projetée, il est prévu, lors du prochain remplacement de la porte d'entrée, de revenir à un modèle identique à celui de la situation de droit, avec une conception comprenant deux petits vantaux vitrés.

##### **4- L'obturation partielle de la baie de cave :**

Selon la situation existante la baie de sous-sol et partiellement bloquer.

- La situation projetée prévoit, lors du prochain remplacement de la baie, de revenir aux briques en verre identique à celui de la situation de droit.

##### **5- la mise en couleur du soubassement en pierre bleue :**

Selon la situation existante le soubassement en pierre bleue est peint en gris.

- La situation projetée prévoit, de retourner à la couleur naturelle de pierre bleue.

##### **6- L'isolation de la façade :**

La situation projetée prévoit, d'isoler la façade de l'intérieur fin de répondre plus efficacement aux exigences énergétiques actuelles.

#### **Au niveau de la gestion des eaux pluviales :**

L'eau de pluie collectée sera stockée dans une citerne prévue à cet effet. Cette réserve permettra une réutilisation ultérieure de l'eau, notamment pour l'arrosage du jardin et pour alimenter la machine à laver située dans la

buanderie. Cette approche s'inscrit dans une logique de gestion durable des ressources, en réduisant la consommation d'eau potable et en valorisant les eaux pluviales à des fins domestiques.

Techniquement, le système fonctionne comme suit :

Les descentes d'eau de la toiture sont reliées à un système de préfiltration, qui permet d'éliminer les premières impuretés telles que les feuilles, la poussière ou les débris végétaux. L'eau ainsi préfiltrée est ensuite dirigée vers une citerne de récupération d'une capacité de 5000 L.

Cette citerne permet de distribuer l'eau vers différents points d'utilisation. Un premier circuit alimente un robinet extérieur, équipé d'une pompe, destiné à l'arrosage du jardin.

Un second circuit part également de la citerne et passe par un deuxième système de filtration, plus fin. Cette étape garantit une eau propre (bien qu'elle ne soit pas potable), suffisamment filtrée pour alimenter la machine à laver située dans la cave.

#### **IV. Dérogations sollicitées.**

##### **-Titre II article 10 du RRU : éclairage naturel**

L'éclairage naturel de :

Séjour est 5.95 m<sup>2</sup> au lieu de 6.74 m<sup>2</sup> mais on a agrandi la baie de la façade arrière au maximum possible et dans ce permis en ne touche pas la façade avant.

La chambre 2 est 3.22 m<sup>2</sup> au lieu de 3.74 m<sup>2</sup> cette dérogation revient à la situation de droit.

#### **V. PEB**

Dans le cadre de ce projet, une étude PEB est nécessaire en raison de :

- Augmentation de volume du bien. (l'extension en RDC)
- Ouvertures des baies au niveau de la façade arrière.
- Changement de tous les châssis en façade avant.

Guesmi Fatima  
Pour La société d'architecture HANDASSA Office.