

NOTICE EXPLICATIVE – Rue Saint-Denis 23, 1190 Forest

Indice D : Intégration PU 05/12/25

Maître d'ouvrage :

Flore Herman et Michele Giovannini

Architecte :

Arkipel

Localisation projet :

Rue Saint Denis, 23 – 1190 Forest

Cadastré à :

Forest, 2ème Division, Section C, Parcelle 264 g9

Objet de la demande :

Etendre le logement du 2ème étage aux combles, réaliser une lucarne, isoler la toiture, aménager une terrasse et étendre un balcon côté jardin



I. CONTEXTE URBANISTIQUE ET SITUATION EXISTANTE

La présente demande concerne la rénovation des deux derniers niveaux de l'immeuble situé au n°23 de la Rue Saint Denis à Forest. Il s'agit d'un bâtiment moyen R+2 + combles (R+3). Flore Herman et Michele Giovannini ont ainsi acquis les niveaux R+2 et les combles en octobre 2023. La situation existante de fait et de droit qui fait référence aux plans d'archives du Permis d'Urbanisme du 17/02/1961 (PU 17798) :

Au niveau +2 :

- Côté rue : le séjour, relié par une cloison avec une grande baie à la pièce centrale la cuisine.
- Sur l'intérieur d'îlot : une partie qui a été construite en 1961 suite à l'obtention d'un Permis d'Urbanisme, composé d'un couloir qui dessert une chambre, un petit balcon, une salle de bain et une toilette.

Au niveau +3 :

- mansarde et grenier

Pour information complémentaire, au RDC et au R+1 se trouvent aussi un logement par niveau.

II. PROJET ARCHITECTURAL : SITUATION PROJETÉE

1. Etendre le logement du 2ème étage aux combles

Dans le cadre du projet de rénovation, le niveau +2 et les combles au +3 sont regroupés en une seule et même entité afin de former un grand logement unifamilial qualitatif en duplex de 3 chambres. La situation projetée s'articule de la façon suivante :

Au niveau +1 :

Privatisation de la cage d'escaliers commune à partir du palier intermédiaire entre le niveau +1 et le +2. Un cloisonnement RF EI60 et une porte CF EI30 assurent la partition entre les communs et le nouveau duplex.

Au niveau +2 :

Côté rue : démolition d'une de deux portes d'entrée sur le palier (côté cuisine) et démolition d'une cloison qui séparait le salon de la cuisine fin d'obtenir une grande pièce unique (salon-cuisine) de 36m².

Les deux cheminées existantes sont démontées pour permettre plus de flexibilité dans l'aménagement de l'appartement.

Les châssis en PVC sans cintrage de la façade rue sont remplacés avec des châssis en bois avec cintrage selon les prescriptions contenues dans les renseignements urbanistiques du 08/04/2022.

Côté intérieur d'îlot : La porte d'entrée de la chambre est déplacée de 70cm pour prévoir un espace pour une armoire. La cloison qui, dans la situation existante, séparait la salle de bain et la toilette est démolie afin d'obtenir une salle de bain plus grande et confortable.

Création d'un palier et d'un escalier pour accéder au niveau +3.

Au niveau +3 :

Création de deux chambres (11m² et 14m²) et d'une salle de douche avec WC.

Deux velux et une porte-fenêtre coulissante garantissent le respect des normes RRU au niveau de l'éclairage naturel et de la ventilation, respectivement de la chambre plus petite (11m²) et de la plus grande (14m²).

2. Isoler la toiture

Un légère rehausse de la toiture (36cm) s'impose pour permettre un confort adapté à un logement unifamilial de 3 chambres et un apport de lumière et ventilation naturelles optimal des espaces en dessous. Cela est aussi nécessaire pour faire place à l'isolation qui sera prévue par l'extérieur, en considération du fait que, à l'état actuel, il n'y a pas de sous-toiture.

Une régularisation de la pente de la toiture, côté intérieure d'îlot est aussi proposée pour la rendre symétrique avec celle vers la rue.

La mise en place d'une telle lucarne représentera aussi l'occasion pour rénover tout le complexe de toiture existant à la fois au niveau structurel et énergétique.

3. Réaliser une lucarne

Le projet prévoit la réalisation d'une lucarne côté intérieur d'îlot donnant accès à la plateforme aménagée en terrasse.

Cette modification de la toiture permet d'apporter, grâce à une grande ouverture vitrée, un éclairage suffisant au nouvel espace de vie aménagé au niveau +3.

La toiture de la lucarne sera végétalisée.

4. Aménager une terrasse

À l'arrière du bâtiment, deux toitures plates sont présentes : celle située au-dessus de la chambre se trouve environ 70 cm plus haut que celle du couloir et de la salle de bain.

L'ouverture existante de la lucarne au niveau +3 permet l'accès à la plateforme arrière, offrant la possibilité de bénéficier d'un espace extérieur donnant vers les jardins de l'îlot.

Le projet prévoit l'aménagement en terrasse de la partie la plus haute de cette plateforme.

Dans ce contexte, une dérogation à la distance réglementaire de 190 cm par rapport au mur mitoyen est sollicitée.

Cette dérogation est accompagnée de l'accord écrit du voisin, autorisant la création d'une servitude de vue et garantissant l'absence d'impact sur la propriété voisine.

Afin de limiter toute vue en promontoire sur les habitations et espaces extérieurs environnants, l'aménagement prévoit un recul de 100 cm par rapport à la façade arrière du bâtiment. Cette portion de toiture sera végétalisée.

La surface accessible sera aménagée au moyen d'un caillebotis en bois, et un garde-corps assurera la sécurité des usagers tout en limitant les risques de vues directes non conformes.

Compte tenu de ces dispositions et de l'accord du voisin concerné, la dérogation demandée s'inscrit dans un cadre légal clair et ne porte pas atteinte à la vie privée, à la sécurité ou au confort des propriétés voisines.

5. Etendre un balcon côté jardin

Le projet prévoit aussi l'extension du balcon (niveau +2) de 45cm de profondeur, en s'alignant au mur mitoyen. Cette augmentation de la profondeur permet un usage plus effectif et fonctionnelle du balcon, et est fait avec l'accord de Mme Idrisu (cf. annexe « a »), propriétaire de l'appartement au niveau +1.

III. AMELIORATION DU CONFORT DE L'HABITAT ET DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le bâtiment existant est caractérisé par des basses prestations énergétiques (PEB classe G) et par des installations techniques et sanitaires obsolètes. La vente de l'intégralité de la maison en trois lots, et la coordination des copropriétaires offre l'opportunité d'améliorer et de rationaliser cette situation.

Le projet de rénovation comprend l'amélioration des performances énergétiques du duplex, dans le respect des prescriptions PEB, qui vise notamment :

- l'isolation par l'extérieur de la toiture inclinée.
- l'installation d'une nouvelle chaudière à condensation, ajout des corps de chauffe.
- le renouvellement des techniques spéciales (égouttage, eau, électricité, gaz), en concertation avec les copropriétaires des niveaux inférieurs.
- l'utilisation d'enduits transpirants tels que à l'argile pour les pièces de vie et à la chaux pour la salle de bain favorisera la régulation de la température et de l'hygrométrie.
- l'isolation acoustique et thermique du plancher niv+2 avec ouate de cellulose entre les solives et bandes de désolidarisation en jute
- remplacement des châssis en bois double vitrage hautes performances, côté rue (au niv+2), qui permettra aussi la mise en conformité

RQ 1: l'amélioration de l'isolation des toitures contribue également à limiter les déperditions thermiques pour l'ensemble de l'immeuble.

IV. ANNEXES

- 1) Renseignements urbanistiques
- 2) Accord de la propriétaire de l'appartement au niveau +1 pour extension balcon
- 3) Déclaration du bureau d'étude en stabilité

V. DEMANDES DE DÉROGATIONS

Le projet implique les dérogations suivantes :

- *RRU, Titre I, Art. 4 pour le garde-corps de la terrasse et la rehausse du volume arrière*

La création d'une lucarne et l'aménagement de la terrasse constituent une augmentation de la profondeur et de la hauteur du volume bâti.

Le volume virtuel de la terrasse du +3 (190cm au-dessus du plancher) dépasse le profil mitoyen du voisin de 3m.

- *RRU, Titre I, Art. 6 pour la rehausse du volume arrière et l'isolation de la toiture*

La lucarne arrière dépasse la limite de 200cm par rapport au profil du mitoyen droit le plus haut.

Nous avons une hauteur de 345cm. Pour information, les voisins sont anormalement bas.

Ces dérogations (Titre I, Art.4 et 6) sont demandées afin de créer une lucarne pour permettre d'obtenir un espace de vie ouvert confortable, adapté à un grand logement unifamilial de 3 chambres. Considérant que la terrasse est de modeste dimension, qu'un recul de 190cm est respecté côté Nord, qu'un recul de 100 cm par rapport à l'alignement de la façade arrière est présent, que la trémie crée un volume/masque côté mitoyen Nord d'une hauteur équivalente à ce volume virtuel, et qu'il n'y a pas de vis-à-vis, ces dérogations restent mineures et pas visibles depuis l'espace public.

La présence du végétal sur les toits amène de la fraîcheur et améliore la qualité de l'environnement, du quartier, tout en ayant un effet positif sur la gestion de l'eau de pluie.

- *RRU, Titre II, Article 4, pour la salle-de-bain et le couloir du 2ème étage*

Le couloir et la salle-de-bain au 2^{ème} étage présentent une hauteur sous plafond de 210cm qui est inférieur à 220cm, prescrite à l'article 4 du Titre II du RRU.

En s'agissant de la hauteur sous plafond existante (210cm), une dérogation est demandée.

- *RRU, Titre II, Article 10, pour le séjour-cuisine et la chambre du 2ème étage*

La superficie du séjour-cuisine (36m²) est la somme de la superficie du séjour (24m²) et de celle de la cuisine (12m²) existantes.

L'apport en lumière naturel assuré par les deux fenêtres sur rue est inférieur à 1/5 de la surface totale de la pièce.

La surface éclairante était inférieure à 1/5 de la superficie du séjour aussi dans la situation de fait avec un coefficient d'éclairement de 4,4m² contre celui requis de 4,86m².

Cette configuration ponctuelle fait donc l'objet d'une demande de dérogation aux exigences en matière de superficie nette éclairante

- *Dérogation au nouveau Code civil (art. 3.132) pour le respect de la distance de 190 cm de la propriété voisine*

Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse jusqu'à la limite du mur mitoyen voisin. Cette dérogation est accompagnée de l'accord écrit du voisin, autorisant la création d'une servitude de vue. Cette servitude fera l'objet d'un acte notarié, afin de sécuriser juridiquement l'accord et de garantir l'absence d'impact sur la propriété voisine, tant pour la situation actuelle que pour toute transmission future des biens.