

NOTE EXPLICATIVE

Transformation et rénovation complète d'une maison de rapport avec rez-de-chaussée commercial « HORECA » et bâtiment annexe sur cour

*Rue Berckmans , 25
1060 Saint-Gilles*

Demandeur :

Architecte:

1. CONTEXTE

Le bien concerné par la présente demande est sis à Saint-Gilles, rue Berckmans, 25,- sur une parcelle cadastrée n° 40 W 12.





La **situation de droit** décrite dans les renseignements urbanistiques, est la suivante :

« Commerce au rez-de-chaussée, 1 logement du 1er au 2e étage et 1 logement sous les combles dans le bâtiment avant et remise dans le bâtiment arrière ».

Soit 2 unités de logement et un commerce avec remise arrière.

Il est toutefois impossible de vérifier la configuration exacte des deux logements sur la base des plans d'archive.

Ne sont en effet disponibles que le plan de rez-de-chaussée, du 3^{ème} étage, et de la façade principale (en ce compris la vitrine du commerce).

En situation de fait, héritée par la demanderesse à la suite de l'acquisition du bien, mais existant depuis au moins 20 ans, l'immeuble est configuré comme suit :

- Commerce au rez-de-chaussée ;
- 3 logements 1 chambre aux 1er, 2nd et 3e étages ;
- 1 logement de 12.7m² au palier entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage;

- 1 logement de 77m² dans le bâtiment arrière, dont une cuisine en sous-sol, une chambre de +/-11m² sous et une salle de bain de 8m² dans les combles.

2. ACTES ET TRAVAUX QUI FONT L'OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande propose de réduire le nombre total d'unités à 3 logements + un rez de chaussée Horeca coté rue (ne faisant pas parti de la demande de permis actuelle). Ces unités se répartissent ainsi :

- Bâtiment avant, deux unités : un duplex trois chambres aux R+1 et R+2, et un duplex deux chambres aux R+3 et R+4 (Lucarne en toiture arrière).
- Un appartement une chambre en mezzanine avec cour intérieure (bâtiment annexe sur cour intérieure) ;

Le rez-de-chaussée avant étant maintenu à destination « HORECA ».

La demande vise également à modifier la façade et la toiture à versants du bâtiment principal, en partie avant et arrière :

- Création de trois lucarnes coté rue, s'inscrivant dans la composition néoclassique de la façade existante ;
- Modification du profil de toiture existant par la création d'une toiture à brisis + terrasson permettant de conservant l'identité originelle de l'édifice tout en permettant la création d'un volume habitable au dernier niveau ;
- Proposition d'une nouvelle vitrine du commerce et d'une porte d'entrée en adéquation au style néoclassique de l'immeuble.
- En façade arrière les baies sont élargies afin de maximiser l'apport lumineux.
- Façade arrière, toiture : création d'une lucarne en bardage zinc à joint debout.

La demande modifie aussi le contexte arrière de l'immeuble.

En lieu et place des trois volumétries aux toitures à trois ou quatre versants, est mise en œuvre un volume privilégiant un adossement au mitoyen 27 qui est construit sur toute sa profondeur, en se plaçant en retrait de 3m du mitoyen 23 et de la façade arrière la moins profonde (mitoyen 23). Ce nouveau volume nous permet de conserver la construction existante de deux niveaux en fond de parcelle.

Ce positionnement nous permet également de conserver une zone en plein terre au droit de la nouvelle cour intérieure. Cette dernière est prévue plantée sur environ 52% de sa surface. Le reste de la surface de la cour étant prévue en gravier, la perméabilité du sol aux eaux pluviales est ainsi totale.

Afin de permettre la mise en place de plantations diverses, nous projetons une hauteur minimale de 60cm de terre arable dans cette zone.

3. RENCONTRES PREALABLES AVEC LES SERVICES COMMUNAUX

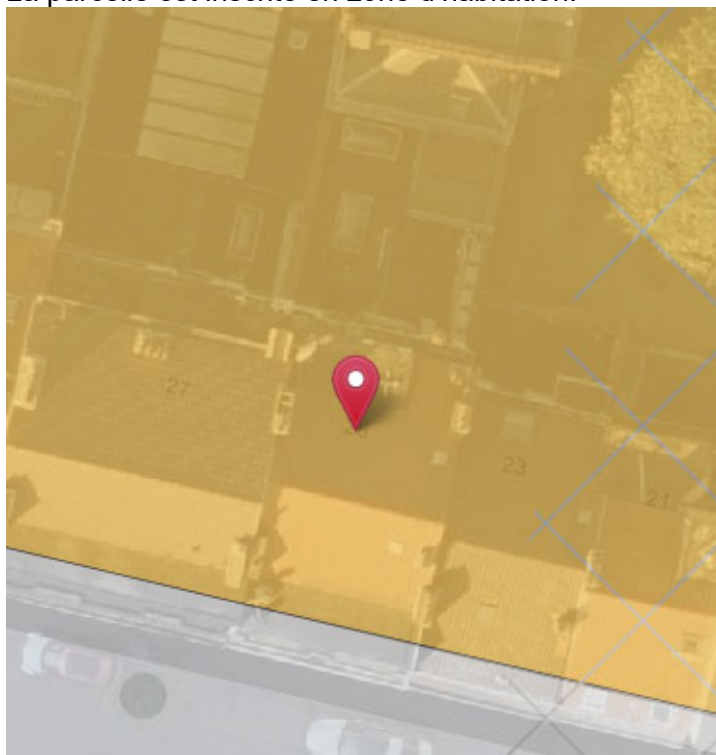
Le projet a été présenté, à divers stades de maturation, au service de l'urbanisme communal :

- Courriel de présentation du 11/05/2022 préalable au rendez-vous du 13/05/2022 ;
- Présentation du projet à deux architectes de la commune (dont M. Montenegro Burbano) le 13/05/2022 ;
- Envoi des plans scannés d'archives par M. Montenegro le 13/05/2022 ;
- Deux nouvelles propositions volumétriques transmises par mail à M. Montenegro, (versions lucarnes et non plus extension telle que présentée le 13/05/2022).
- Soumission d'une première demande de permis référencée PU2022-243, déposée le 29/09/2022, ayant eu un avis négatif à l'issue de la commission de concertation du 21/03/2023.
- Réunion de projet avec M. de Blieck le 21/06/23 afin de cerner l'ensemble des points problématiques du permis initialement soumis.
- Proposition de projet adapté soumis à M. de Blieck le 12/09/2023 pour avis et remarques

4. RELEVÉ DES PRESCRIPTIONS ET CONTRAINTES URBANISTIQUES

4.1. *Plan régional d'affectation du sol (PRAS)*

La parcelle est inscrite en zone d'habitation.



Pareille zone est affectée prioritairement au logement (prescription 2.1).

Elle peut également accueillir, en dehors des liserés de noyaux commerciaux (ce qui est le cas en l'espèce), des commerces au niveau du rez-de-chaussée.

La prescription 2.5. du PRAS énonce par ailleurs les conditions générales à respecter pour tout projet en pareille zone :

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée ».

Le projet est parfaitement conforme aux prescriptions du PRAS, puisque sollicitant le maintien du commerce existant au niveau du rez-de-chaussée et la création de 3 unités de logement.

4.2. Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Aucun PPAS ne couvre la parcelle.

4.3. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Aucun règlement communal d'urbanisme ne couvre la parcelle.

4.4. Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ)

Aucun règlement communal d'urbanisme zoné ne couvre la parcelle.

4.5. Permis de lotir

Aucun permis de lotir ne couvre la parcelle d'accueil du projet.

4.6. Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le projet est soumis au Titre I ainsi qu'au Titre II du RRU, pour ce qui concerne certains aspects de la demande.

4.7. Pollution du sol

Sans objet, la parcelle n'étant pas inscrite à l'inventaire de l'état des sols.

4.8. Historique des permis délivrés pour le bien

L'historique des permis concernant le bien est le suivant :

- Permis d'urbanisme délivré le 12/01/1870 pour la construction de l'immeuble avant ;
- Permis d'urbanisme délivré le 12/04/1879 pour construire le bâtiment arrière ;
- Permis d'urbanisme délivré le 14/04/1899 pour une modification de la façade et la réalisation de travaux intérieurs ;
- Permis d'urbanisme délivré le 5/10/1926 pour établir un toit mansard;
- Permis d'urbanisme délivré le 18/08/1927 pour exhausser partiellement la façade postérieure et effectuer des transformations intérieures aux combles.

Pour la complétude, l'on note qu'une demande de permis d'urbanisme référencée PU2016-12, a été introduite le 27/01/2016, par le précédent propriétaire, visant à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial, aménager les sanitaires aux sous-sols, modifier la façade et placer une enseigne.

Elle a fait l'objet d'un refus, le 28 mai 2021.

5. JUSTIFICATION DE L'ADMISSIBILITE DU PROJET

5.1. Au niveau de l'affectation au PRAS

Le projet est parfaitement conforme aux prescriptions du PRAS, puisque proposant un programme de logements, avec maintien de l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble avant au commerce, dans les conditions de la prescription 2.3 du PRAS.

5.2. Au niveau de la configuration nouvelle de l'immeuble et des aménagements projetés

4.2.1. Préambule

Le projet est décrit et justifié ci-après, par rapport aux dispositions pertinentes du Règlement régional d'urbanisme (RRU) susceptibles de s'y appliquer, en vue de démontrer sa parfaite admissibilité.

4.2.2. Titre I du RRU

- *Article 4*

Cet article prévoit que :

« §1^{er} Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain :

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence
(...)

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

(...) ».

Le projet prévoit une modification volumétrique au niveau de l'étage sous toiture, avec la création, en partie avant et arrière, de 3 lucarnes de type « chien assis » coté rue et d'une lucarne côté cour. Ces nouveaux volumes s'inscrivent tous dans les limites réglementaires en termes de profondeur.

Une dérogation est cependant à solliciter vis-à-vis de l'alinéa 1° - profondeur totale de la construction de maximum $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain.

En effet, et bien que le volume existant en fond de parcelle soit entièrement conservé, la modification des volumes « de liaison » entre ce dernier et le bâtiment avant nous mènent à considérer l'intervention sur le volume annexe comme nouvelle.

Ainsi, nous avons travaillé sur les axes de réflexion suivants :

- Une simplification des variations volumétriques importantes des annexes sur cours en situations existantes (mitoyen 23) ;
- Abaissement de tous les nouveaux volumes sous le niveau des murs mitoyens éviter tout impact négatif sur le niveau d'ensoleillement des parcelles voisines ;
- Positionnement d'un volume de « liaison » entre le bâtiment avant et celui en fond de parcelle contre le mitoyen 27, déjà construit sur toute sa profondeur. Contrairement au mitoyen 23. Un retrait de 3M du mitoyen 23 nous permet de créer une cour intérieure ouvrant l'intérieur de la nouvelle volumétrie à une triple exposition.
- Enfin, nous envisageons un abaissement de la hauteur du mitoyen 23 au droit de la nouvelle cours intérieure afin de maximiser l'apport solaire.

La dérogation à l'alinéa 1° de l'article 4 du RRU titre 1 est ainsi induite par une volonté de conserver une construction existante en fond de cour architecturalement

remarquable, tout en dédensifiant et en simplifiant l'intérieur d'îlot par un positionnement du volume habitable en dessous du volume annexe du mitoyen n°27.

Nous avons priorisé ici l'amélioration de la configuration existante, autant en termes d'usages qu'au niveau volumétrique et architectural.

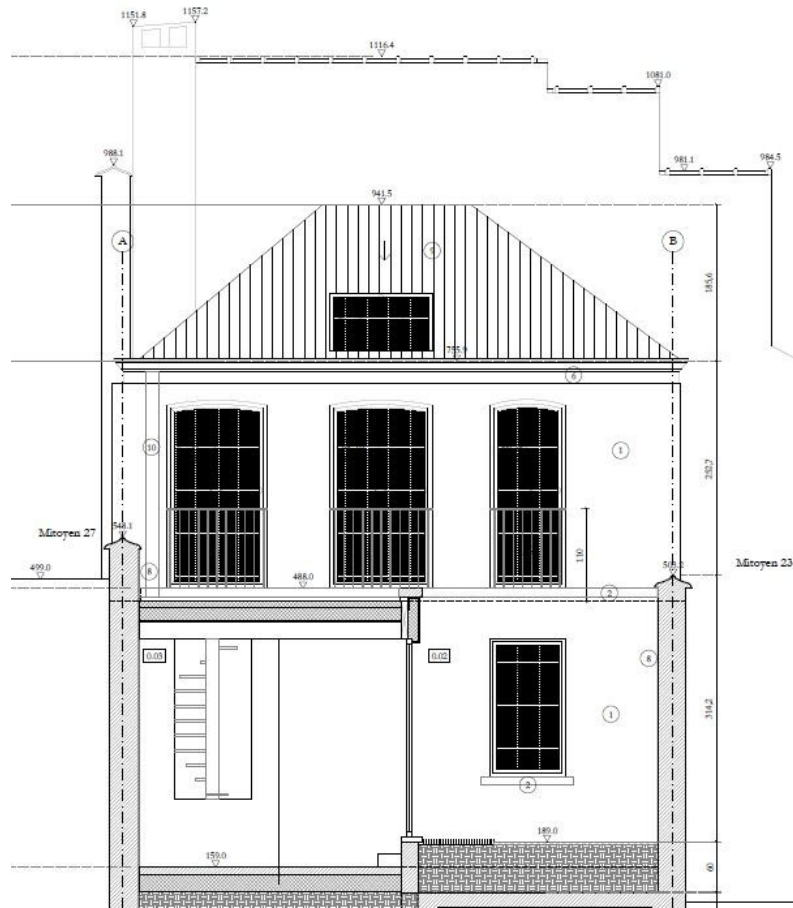


Figure 1 - Coupe sur volume annexe de liaison

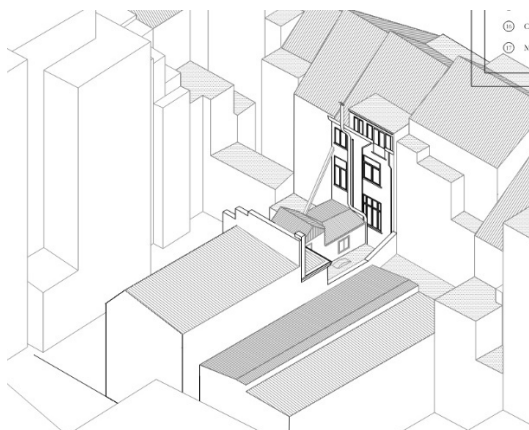


Figure 2 Situation existante sur cour

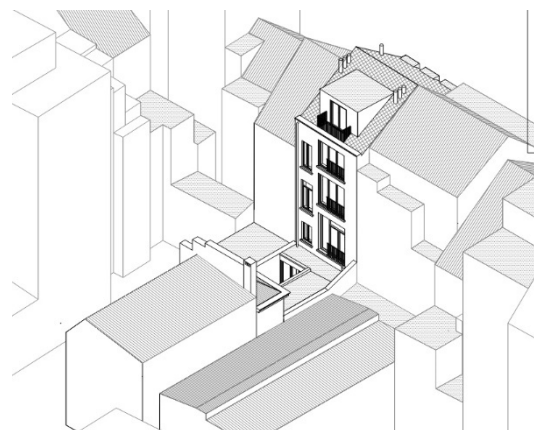


Figure 3 Situation projetée sur cour

- Article 6, § 1er.

Cet article énonce notamment que :

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut ».

La situation projetée prévoit une modification du profil de toiture existant, par un alignement au profile de toiture le plus haut.

Pour un raccord harmonieux avec l'écriture architecturale néoclassique de la façade à rue, nous envisageons sur le versant côté rue une toiture de type brisis + terrasson. Bien que le niveau de faîtage ne dépasse pas celui du voisin le plus haut (mitoyen 27) un dépassement d'une vingtaine de centimètres est à prévoir (Figure 5 - **A**). En effet, l'adoption d'un angle de brisis classique et relativement vertical (80°) et les proportions en termes de hauteurs pour la composition en façade occasionnent ce léger dépassement latéral sur le mitoyen 27.



Figure 4 Situation existante



Figure 5 Situation projetée

Aussi, nous souhaitons souligner qu'un dépassement du mitoyen le plus haut (n°27) est déjà présent en situation existante au droit de l'extension arrière. Nous sommes toujours dans une situation similaire en situation projetée (Figure 5 - **B**), mais le raccord entre les deux toitures est simplifié. Voir axonométries page précédente.

Enfin, nous devons ajouter que le niveau d'acrotère en façade arrière dépasse de 15,5cm le dépassement maximal autorisé de 3m (mesuré perpendiculairement aux éléments de référence) par rapport au mitoyen le plus bas (mitoyen 23).

Ceci est la résultante minimale d'un nœud constructif de jonction entre le plancher R+4 (ép. 30cm avec faux plafond) une hauteur sous plafond de 2.50m au R+3, l'angle de toiture induit par le mitoyen 27 et l'isolant de la façade arrière à cet endroit. Nous ne pouvons techniquement pas faire moins, et considérons que ce dépassement est relativement faible pour occasionner une gêne quelconque envers les deux mitoyens.

- *Article 9*

Cet article énonce que :

« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu (...) ».

Le projet respecte parfaitement cette disposition puisque les appartements sont desservis par un accès distinct de celui de la surface commerciale du rez-de-chaussée.

- *Article 13*

Le projet prévoit la création d'une petite zone de cours et jardin entre l'immeuble avant et l'immeuble arrière, qui sera en pleine terre, 100% perméable, dont plus de 50% en surface plantée.

Toutes les toitures plates sont verdurisées.

4.2.4. Titre II du RRU

- *Préambule*

L'on rappelle que, selon son article 1^{er}, §3, 2°, ce titre s'applique :

« (...) aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ».

Il s'applique à l'ensemble des appartements, ceux-ci étant soit créés soit reconfigurés.

Le Titre II s'applique aussi aux espaces communs de l'immeuble (articles 16 à 18), compte tenu de l'augmentation du nombre d'unités de logement au sein de l'immeuble.

Cette application du titre II aux constructions existantes s'opère toutefois de manière modulable, selon le commentaire gouvernemental, *« dans la mesure où il peut ne pas être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites ».*

Ainsi, les transformations relatives à l'habitabilité du logement *« doivent améliorer la conformité de celui-ci »* tandis que *« lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme ».*

- *En ce qui concerne le sous-sol*

Le commerce HORECA dispose de sa cave et de ses espaces de rangements privatifs, inaccessibles aux occupants des logements.

L'étanchéité des fonctions est donc assurée.

Dans la partie commune aux logements, une cave par logement est prévue, ainsi qu'une zone pour les poubelles.

- *Local vélos/poussettes*

Des dispositifs de rangements muraux de 4 vélos et 2 poussettes – soit plus d'un vélo par unité de logement sont directement accessibles depuis le hall, d'autres emplacements sont prévus en cave.

- *En ce qui concerne le rez-de-chaussée avant*

L'espace HORECA demeure inchangé, et ne fait pas parti de la demande de permis actuelle, à l'exception de la vitrine.

- *En ce qui concerne les 1^{er} et 2^e étages avant*

Les niveaux +1 et +2 du bâtiment avant accueillent un appartement duplex de 3 chambres.

Le niveau +1 est entièrement traversant. Il accueille les espaces de vie de l'appartement. Bien que la situation de fait (voir photos intérieures) ne permette pas de confirmer l'existence de plafonds moulurés, nous sommes partis du principe que ces derniers existaient bel et bien, et avons conservé la logique de répartition originelle des pièces pour l'aménagement intérieur.

Le niveau +2 est accessible via un escalier intérieur placé le long de la cuisine. Cet accès permet d'arriver au « milieu » de l'étage supérieur afin d'une part, de limiter les pertes d'espaces liées aux circulations au profit des chambres, mais aussi et surtout, de conserver là encore la lisibilité du plan originel, bien que ce niveau soit moins « exceptionnel » dans son traitement architectural que le niveau inférieur (hauteur sous plafond moindre, plancher bois bruxellois classique).

A ce niveau, trois chambres se répartissent autour d'une salle de bain centrale, et d'un WC complémentaire. Les chambres 01 et 02 de respectivement 14,40 et 14,82m² viennent compléter la chambre 03 de 9,01m².

Nous souhaitons ici solliciter une dérogation à l'article 10 du titre 2 du RRU concernant l'éclairage naturel de cette dernière. En effet, située en façade à rue, la superficie nette éclairante de la baie existante pour cette pièce est de 1,75m².

Celle-ci ne permet pas d'atteindre les 1,80m² minimum requis pour une pièce de 9,0m². La différence de 0,05m² est relativement faible pour une pièce orientée sud, nous a permis de privilégier l'implantation d'une chambre complémentaire plutôt que tout autre pièce de vie.

L'immeuble bénéficie de ce fait de trois appartements de type différents, du 1 chambre au 3 chambres.

- *En ce qui concerne les 3^e et 4^e étages avant*

Les niveaux +3 et +4 accueillent un duplex de 2 chambres.

Là encore, le niveau de vie se place au niveau inférieur de l'appartement, complété d'une première chambre et d'une salle de bain.

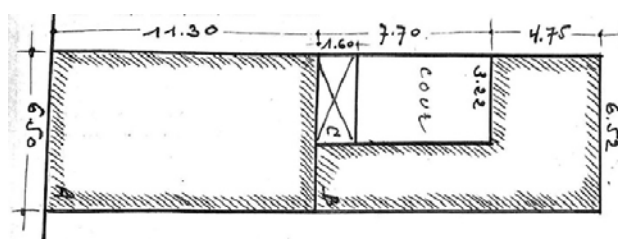
Un escalier intérieur disposé dans le volume en double hauteur du séjour cuisine donne accès à la seconde chambre + salle de bain, donnant sur la cour intérieure au niveau de la lucarne projetée.

Les trois lucarnes projetées en façade à rue poursuivent le rythme de la façade existante.

- *En ce qui concerne l'appartement sur cour*

Des différentes versions et variantes présentées à la commune durant les échanges en présentiel ou par mail en préparation de la présente demande, le choix final s'est porté sur un logement une chambre, aux qualités intérieures spatiales majeures, et sans entorse aux normes d'habitabilité imposées par le RRU.

Le plan d'archive de 1870 présente une cour intérieure autour de laquelle s'implante un bâtiment annexe en L, longeant le mur mitoyen au n°23, ainsi que le mur mitoyen en fond de parcelle (Chaussée de Charleroi 51). Bien qu'inclus dans le dossier d'archives en correspondance à un tableau de surface, ce document indique des dimensions erronées quant à la profondeur réelle du bâtiment en fond de cour : 4.75m indiqués contre 2.83m en réalité, mur mitoyen compris.



Ainsi, l'hypothèse d'une conservation des volumes existants et de la cour originelle ne permettent pas de rester dans les normes d'habitabilité pour l'aménagement d'un logement.

D'autres possibilités ont par ailleurs été écartées, telles que l'implantation d'un bureau (qui ne peut être considérée car elle dérogerait aux prescriptions particulières du PRAS relatives aux zones d'habitat, et indiquant que « *seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots* »).

Au final, prévoir du logement dans une zone habitat semble ainsi l'option la plus cohérente en termes de fonction.

Le plan projeté conserve ainsi une figure en L autour d'une cour intérieure, mais le volume de « liaison » tel que cité plus haut, s'implante désormais au niveau du mitoyen 27. Le volume existant en fond de cour et architecturalement remarquable est conservé.

Tout en offrant un espace extérieur au logement, la cour intérieure permet une mise à distance d'environ 8.0m de la façade arrière du volume principal.

La cour permet enfin de libérer un espace de pleine terre perméable à l'eau de pluie. Afin de maximiser la surface perméable du sol, une nouvelle citerne est implantée sous le nouveau volume, au droit de la cuisine projetée.

Le logement se déploie ainsi en duplex sur deux niveaux habitables, autour de cet espace extérieur. Un niveau de caves privatives est directement accessible depuis les pièces de vie au rez-de-chaussée.

Du fait de la surface limitée offerte par le bâtiment arrière destiné à accueillir la salle de bain et la chambre, nous projetons la réalisation d'une chambre en mezzanine afin de rester dans les normes d'habitabilité, tout en s'inscrivant dans les contraintes de l'existant.

La chambre sur deux niveaux reçoit ainsi au niveau bas l'espace de rangement / dressing de 5.5m², et au niveau mezzanine l'espace pour le lit et un petit bureau ou d'autres rangements, sur une superficie de 10.8m²

Une fenêtre de toiture se place en toiture, afin d'ajouter un apport de lumière complémentaire en mezzanine.

Au niveau de la conformité au Titre II du RRU, la partie cuisine/séjour/salle à manger présentera une superficie de 28.46 m², pour une hauteur sous plafond de 2,70m sous poutres, et une superficie éclairante de 15.44m², soit 54.25%. La cour intérieure est en effet entièrement entourée de baies vitrées, hormis au niveau de la salle de bain, dont la baie s'inscrit dans la composition du volume existant en fond de parcelle (voir Figure 1).

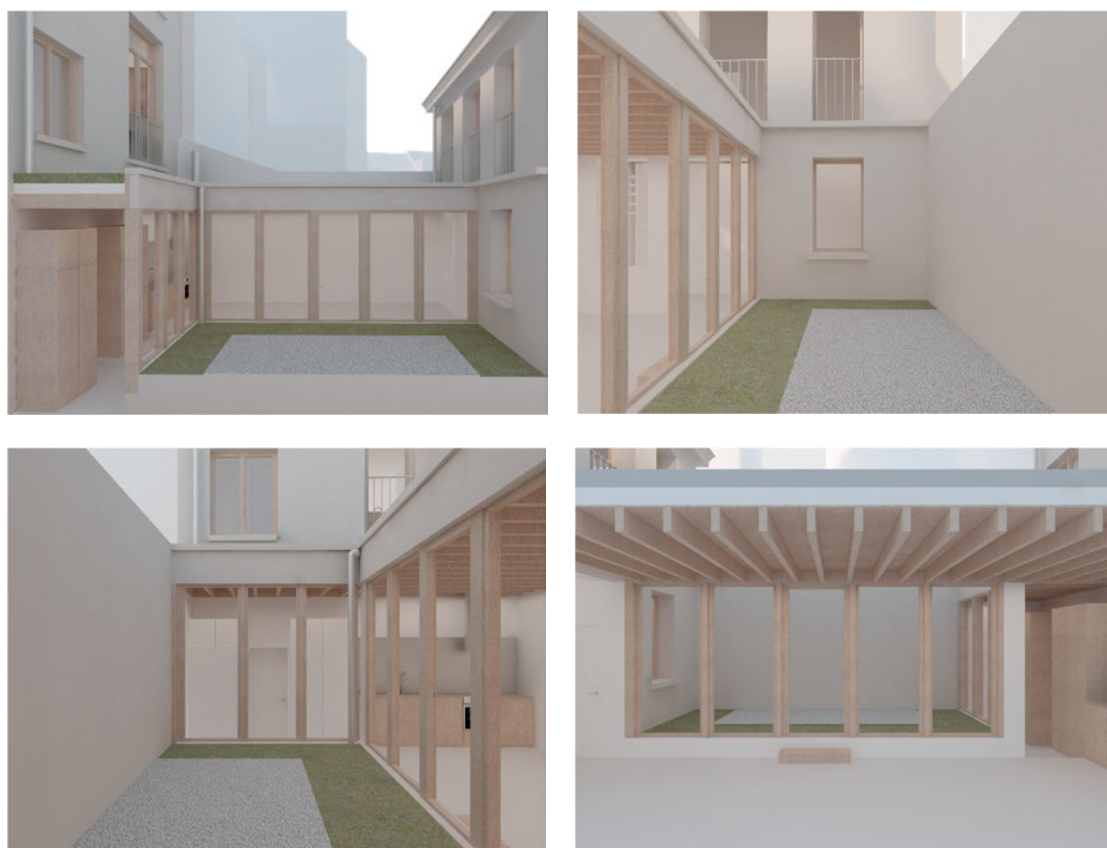


Figure 6 Vue 3D de l'appartement arrière en situation projetée

5.3. Au niveau des modifications de façade

Le projet a été dessiné en vue d'assurer une uniformisation de la nouvelle intervention au bâtiment ancien, par la mise en œuvre d'une peinture de teinte claire (blanc cassé/ocre). L'ensemble des façades, avant et arrière, ainsi que la façade du volume arrière sont traitées ainsi.

Les faces verticales des lucarnes, la toiture, et les éléments de ferronnerie en toiture arrière (garde-corps, gouttières) sont traitées en métal naturel : zinc naturel pour la toiture ainsi que les profils de rive et acier galvanisé pour la ferronnerie (façade arrière uniquement).

L'ensemble des menuiseries extérieures du bâtiment existant sont remplacées, et sont prévues en bois naturel de teinte claire, dont le dessin reprend à l'identique la composition originelle. Les menuiseries nouvelles en façade arrière du bâtiment principal et de l'annexe sont prévues dans la même matérialité (bois naturel).

La vitrine du commerce est par ailleurs dessinée dans une composition simplifiée, reprenant la composition originelle inclus dans les documents d'archive : porte centrale, double imposte vitré suivant les alignements de la porte d'entrée des logements, enseigne du commerce en filigrane sur le vitrage de l'imposte.

Le dessin de la porte d'entrée des logements entre en adéquation avec la typologie néoclassique de l'immeuble. Sans traces de dessin ou d'information concernant la porte originelle, nous nous sommes inspirées des portes d'entrée des immeubles alentours, notamment rue de la Source.

La porte est ainsi dessinée en double battant, avec ouvrant principal en poussant droit depuis la rue. Une première imposte fixe en bois prolonge cette composition, permettant de limiter la hauteur des ouvrants à 2.70m.

Une seconde imposte vitrée vient en partie supérieure pour un apport de lumière naturelle au hall de l'immeuble.

6. CONCLUSION

La présente demande de permis pour la rénovation de l'immeuble sis au n°25 de la rue Berckmans est une synthèse des divers allers-retours effectués à ce jour avec la commune, et vient modifier et intégrer l'ensemble des remarques émises durant ces échanges, mais aussi celles transmises à l'issue de la commission de concertation de mars 2023.

La situation de fait de cet édifice est à la fois complexe et déplorable : 5 unités de logements, une insalubrité importante de la majorité des pièces, des infiltrations et délabrement à divers endroits.

Par ailleurs et pour simplifier le tout, la situation de droit ne donne que peu de documents d'archive.

La situation projetée soumise ici propose de retrouver le caractère néoclassique du bâtiment originel, que ce soit en façade à rue, au niveau du bâtiment situé en fond de parcelle ou encore concernant les aménagements intérieurs (cheminées conservées, composition et répartition en plan des différentes pièces respectant la structure originelle, moulures conservées et aménagement réversible...).

En termes de programmation, nous avons clairement réduit la densité de logement globale à trois appartements. Deux duplex de respectivement 3 chambres et 2 chambres dans le bâtiment principal. Un duplex de 1 chambre dans le bâtiment sur cour.

Toutes les interventions et aménagements projetés ont été pensés comme une amélioration claire de la situation existante.

Les dérogations sollicitées et explicitées plus haut n'impactent selon nous, ni le confort de vie des pièces intérieures, ni les constructions mitoyennes.

Nous espérons que cette synthèse projetée sera évaluée à la hauteur de la réelle complexité des données initiales, et de l'ouverture dont a fait preuve la maîtrise d'ouvrage pour intégrer l'ensemble des visions de la commune et de la région vis-à-vis des versions précédemment soumises.