RENOVATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE

La présente demande fait suite au permis accepté le 22 février 2023 (PU/1854305/2022). Les travaux ont été réalisés au cours du premier semestre 2025 et le maître d'ouvrage souhaite aujourd'hui régulariser le bien dans son état actuel.

En effet, certains actes architecturaux en façade arrière principalement ont été réalisés et ne correspondent pas strictement aux plans d'urbanisme déposés lors de la demande du permis initial. Ces modifications, issues d'une réflexion menée directement sur le chantier, ont toutefois permis, selon nous, d'améliorer sensiblement la qualité du bien ainsi que celle des espaces intérieurs.

La demande de régularisation porte sur les éléments suivants :

- Création d'une double hauteur dans le séjour :

  Une double hauteur a été réalisée entre le rez-de-chaussée et le sous-sol. Le projet initial prévoyait une grande baie vitrée en façade arrière afin de créer un jardin d'hiver et un second séjour/bureau au niveau du sous-sol. En phase chantier, il est apparu que le séjour du rez-de-chaussée était relativement étroit et que la pièce située en dessous offrait un fort potentiel.

  L'idée de connecter les deux niveaux s'est donc manifestée naturellement, afin de créer un seul et même espace de vie, relié par un escalier élégant en acier noir.

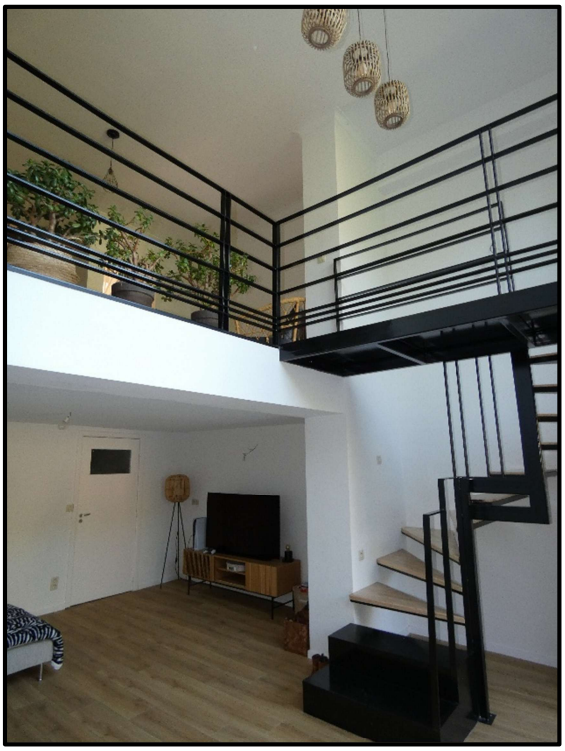
  Un soin particulier a été apporté à cette connexion afin de garantir une intervention propre et cohérente, permettant de créer une double hauteur qualitative, apportant une réelle plus-value au séjour et une meilleure ouverture visuelle entre les deux niveaux.



Double hauteur – vue du RDC



Escalier sous-sol



Double hauteur – vue du R-1

- Suppression de l'escalier existant vers le sous-sol :

  Comme le nouvel escalier situé dans le séjour permet l'accès au sous-sol, l'escalier existant a été supprimé et la trémie rebouchée afin d'optimiser l'espace dans la cave et de créer un espace de rangement vélos sous l'escalier menant à l'étage.

- Modification de la façade arrière :

  La baie du rez-de-chaussée a été agrandie afin de créer une continuité avec celle du sous-sol, formant une seule et même baie sur les deux niveaux. Le châssis est divisé en six parties, avec une partie coulissante au niveau du sous-sol et une ouverture au rez-de-chaussée depuis la passerelle, complétée par un châssis fixe en allège.

- Modification de la teinte du crépi :

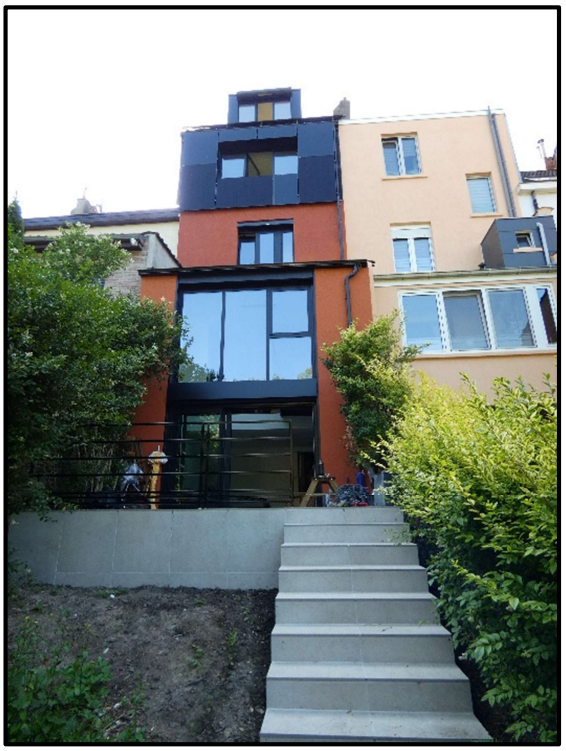
  Les maîtres d'ouvrage ont finalement opté pour un crépi dans une teinte plus chaude que le beige initialement prévu. Le choix s'est porté sur une couleur ''terracotta'', plus chaleureuse, contrastant avec la sobriété des panneaux solaires et du Trespa, tout en rappelant la brique orangée présente sur la façade avant.

- Modification de la matérialité de la lucarne :

  La lucarne était initialement prévue avec une finition en crépi. Il a finalement été décidé de la réaliser en Trespa gris foncé, une finition plus cohérente avec l'ensemble de la toiture, apportant une lecture plus élégante et une conclusion architecturale plus aboutie.

- Ajout d'une terrasse carrelée :

  Voir « motivation » de la dérogation ci-dessous.



Façade arrière

DEROGATIONS

Dérogation - Article 4 du titre 1 – Volume construit – profondeur de la construction
La terrasse en façade arrière déroge à cette prescription.

Motivation : Durant le chantier, les maîtres de l'ouvrage ont souhaité ajouter une terrasse accessible depuis le niveau du jardin, pour des raisons pratiques et d'entretien, compte tenu de la végétation environnante. Cette terrasse s'inscrit dans la continuité du volume principal et prolonge naturellement l'espace de vie du rez-de-jardin, tout en facilitant l'accès et l'usage de l'espace extérieur.

Compte tenu de la déclivité du terrain et des conditions observées lors du chantier, l'entrepreneur a recommandé la réalisation d'une terrasse bétonnée et carrelée pour des raisons techniques. Cette solution permet d'assurer une surface stable et durable, tout en garantissant la bonne stabilité et la protection du pied de façade, particulièrement exposé à l'humidité lors du chantier. La terrasse joue également un rôle de protection contre les remontées d'humidité et contribue à la pérennité de l'ouvrage.

Par ailleurs, l'aménagement de cette terrasse permet d'améliorer la gestion des eaux pluviales aux abords immédiats du bâtiment.

Enfin, l'ajout de cette terrasse engendre un impact limité sur la surface imperméabilisée par rapport à la situation de droit et représente moins de la moitié de la surface totale du terrain.

CONCLUSION

Au regard de ces éléments, la présente demande vise à régulariser les adaptations réalisées en cours de chantier, lesquelles s'inscrivent dans une démarche de cohérence architecturale et d'amélioration qualitative du projet initial. Ces modifications n'altèrent ni l'esprit général du projet ni son intégration dans l'environnement existant, et contribuent à valoriser tant les espaces intérieurs que l'expression architecturale du bâtiment.