d m A
damien mathelart
ARCHITECTES *srl

p. +32 473 31 26 47
m. damien@mathelart.be
a. av. Louise, 271 B-1050 bruxelles
w. www.mathelart.be

Date	Sujet	références
22/10/2026	**Notice explicative**_indice B	**MUR** – permis d'urbanisme – Mission d'architecture relative à la transformation d'un immeuble à appartements - Avenue des Mûriers, 27 – 1170 Watermael-Boitsfort

1. Données

Cette notice est annexée à la demande de permis qui a pour objet la transformation d'un immeuble à appartements située Avenue des Mûriers, n°27, à Watermael-Boitsfort.

Le bien est propriété de Mr [redacted] (usufruitier).



SITUATION RÉGLEMENTAIRE :
PRAS : zone d'habitation
PPAS : Pas de Plan Particulier d'Aménagement des Sols
Lotissement : Pas de plan de lotissement

HISTORIQUE DES PERMIS :
Permis pour la construction d'un ensemble (immeuble à appartements + maison de rapport), vu et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins Watermael-Boitsfort, le 25 novembre 1932.

LOCALISATION DU PROJET :
Le bien concerné est situé Avenue des Mûriers, au numéro 27, dans la commune de Watermael-Boitsfort, sur une parcelle cadastrée dans la 1ère division, section D, numéro 3B11. Il fait partie d'un ensemble de maisons mitoyennes, entre les numéros 25 et 29 de la même rue. La rue se termine par un immeuble d'angle (plus haut) réalisé en même temps que l'immeuble de rapport.







OBJET DE LA DEMANDE

Cette demande concerne la transformation et l'agrandissement d'un immeuble de trois appartements :

- en ajoutant une extension à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée
- en ajoutant des petits balcons au niveau du 1er et du 2ème étage
- en modifiant le volume en toiture pour créer un appartement supplémentaire.

Ce projet permettrait d'agrandir les séjours et de réaménager l'ensemble des logements afin de mieux répondre aux exigences du RRU en matière de surfaces minimales. Chaque appartement deviendrait un vrai appartement de 1 chambre. Il permettrait aussi d'ajouter un logement supplémentaire grâce à la rehausse de la toiture existante, dans le respect du gabarit maximal autorisé par le RRU, ainsi que l'aménagement d'une terrasse en façade avant, visant à améliorer l'habitabilité du duplex créé.

L'autre objectif de ces travaux est l'amélioration des performances énergétiques des logements. Il s'agit en effet, d'isoler complètement la façade arrière ainsi que la toiture ce qui permet d'améliorer +/- 60% de la surface de déperdition des logements.

D'un point de vue PEB, le duplex est considéré comme une unité neuve tandis que les autres unités sont des unités PEB rénovées simplement (URS). Bien que les travaux influencent au moins 50% de la surface de déperdition, les installations techniques ne sont pas remplacées.
Le projet prévoit :

- L'isolation de la façade arrière,
- L'isolation de la toiture,
- L'installation de nouveaux châssis en façade arrière
- L'installation d'une ventilation double flux pour le duplex et simple flux pour les autres appartements
- La prolongation du réseau du chauffage commun existant vers le duplex

2. Description de la situation existante de droit

L'immeuble situé au n°27 de l'avenue des Mûriers s'inscrit dans la typologie traditionnelle bruxelloise de la maison mitoyenne. Il se compose d'une cave, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles aménagés.

Chaque niveau s'organise autour d'un volume principal comprenant deux pièces en enfilade, l'ensemble étant couvert par une toiture à double versant percée d'une lucarne à l'arrière du bâtiment.
Un volume secondaire, accolé sur la moitié de la largeur de la construction et développé sur trois niveaux (rez-de-chaussée, premier et deuxième étages), est surmonté d'une toiture plate. Il regroupe les espaces techniques, à savoir la cuisine, la salle de bain ainsi que l'accès à un espace extérieur.
Ces deux volumes ont été construits simultanément.

Le rez-de-chaussée accueille un logement composé de deux pièces en enfilade : une chambre à rue et un séjour orienté vers le jardin. À l'arrière, le volume secondaire abrite la cuisine, la salle de bain ainsi qu'un accès au jardin.

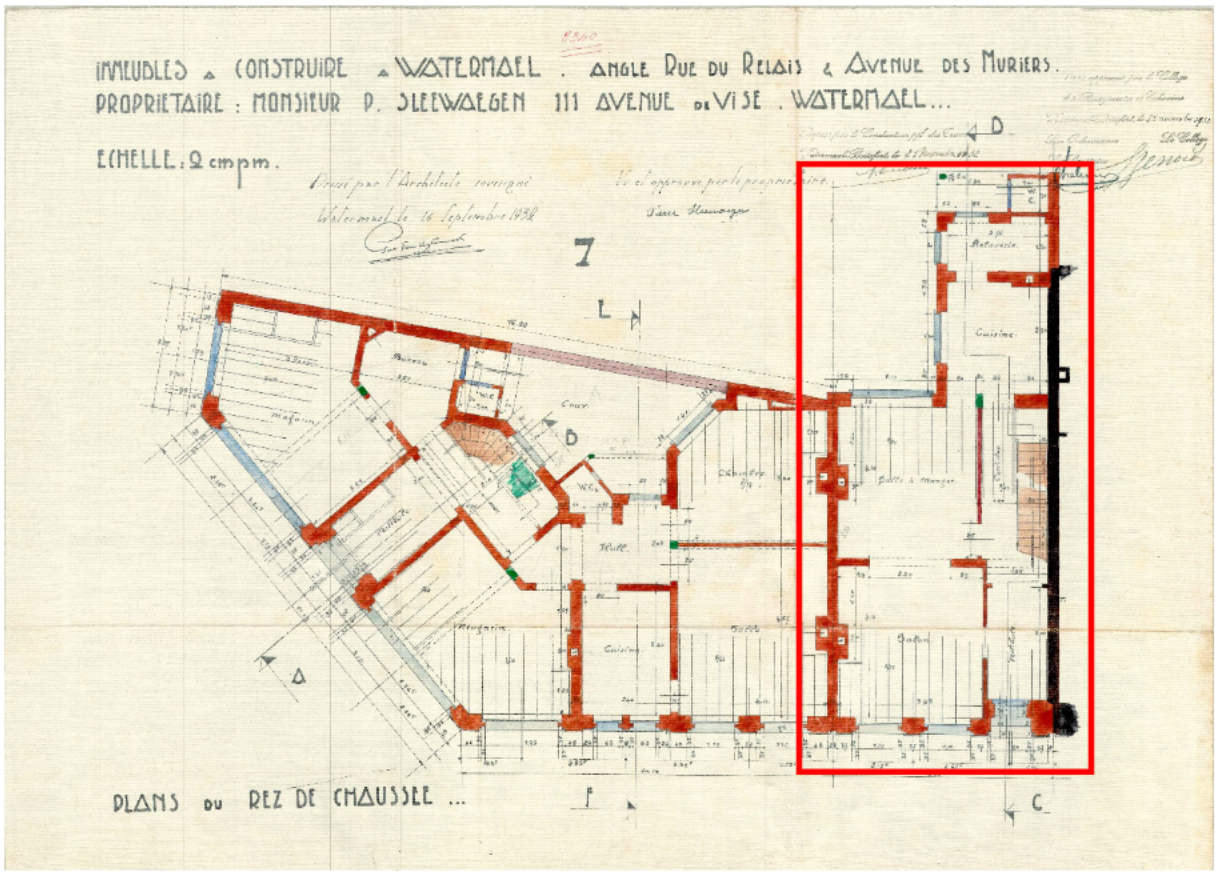
Le premier étage reprend une organisation similaire, avec les deux pièces en enfilade utilisées comme espaces de séjour, auxquelles s'ajoute, en façade avant, une pièce supplémentaire faisant office de petite chambre.

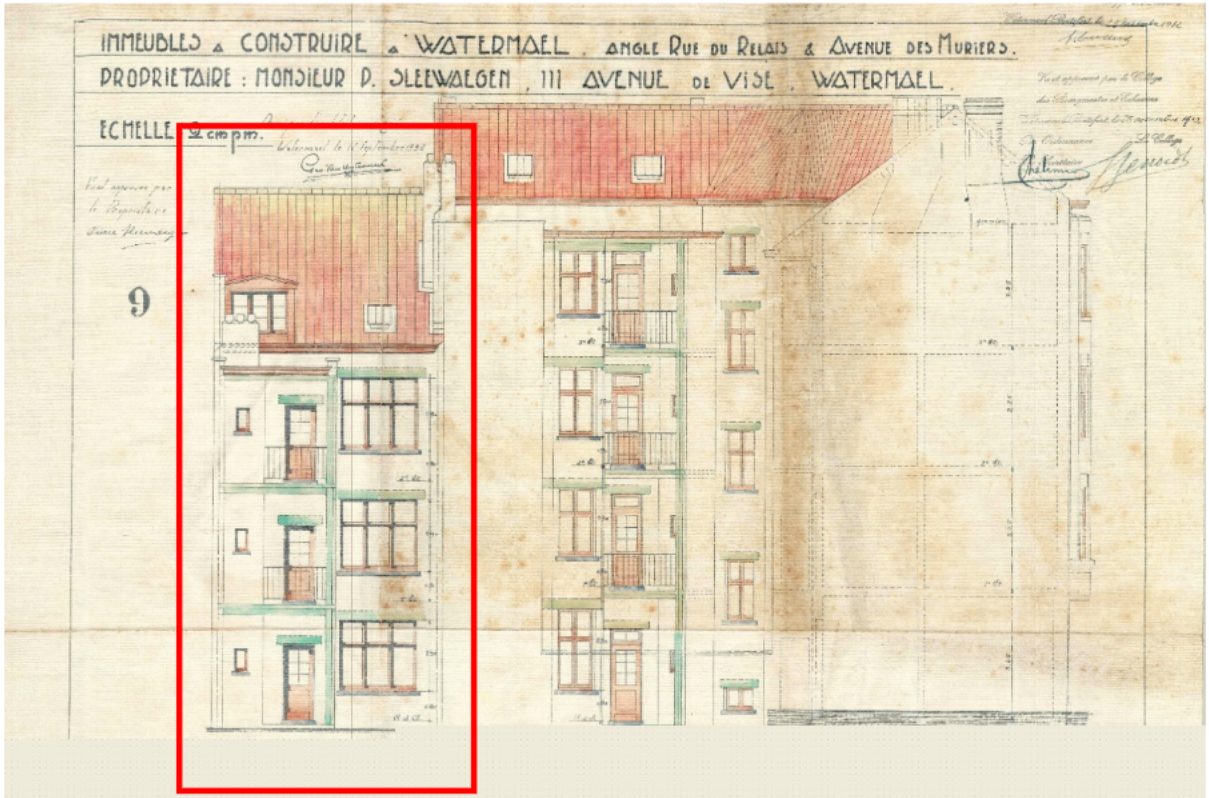
Le troisième logement, situé au deuxième étage, reprend une disposition comparable à celle du premier étage pour les espaces de séjour, la cuisine et la buanderie, tandis que les combles accueillent deux chambres et une salle de bain.

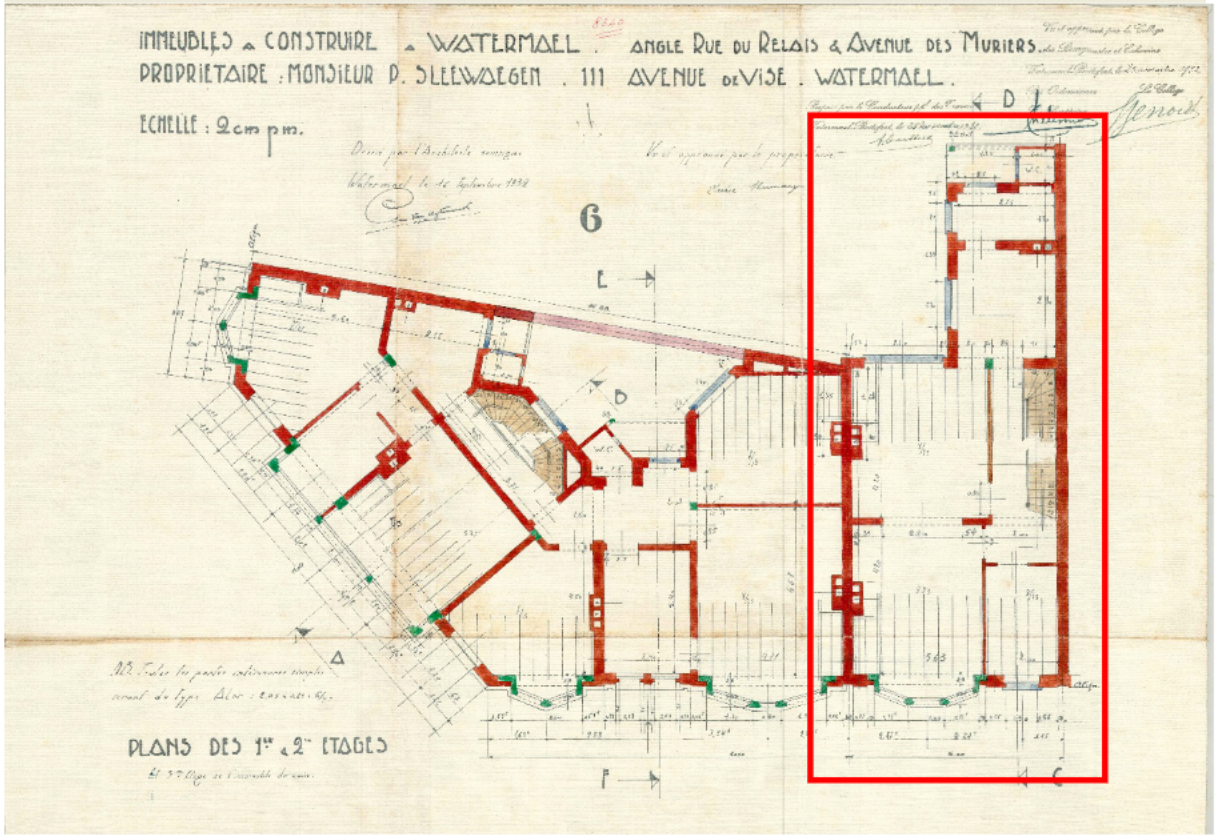
La façade avant est alignée à ses voisins contrairement à la façade arrière où elle dépasse le n°29 de 16 cm et le n°25 de 250 cm. La corniche est à une hauteur de 11,30 m par rapport au niveau du trottoir et le faîte du toit culmine à 14,85 m.

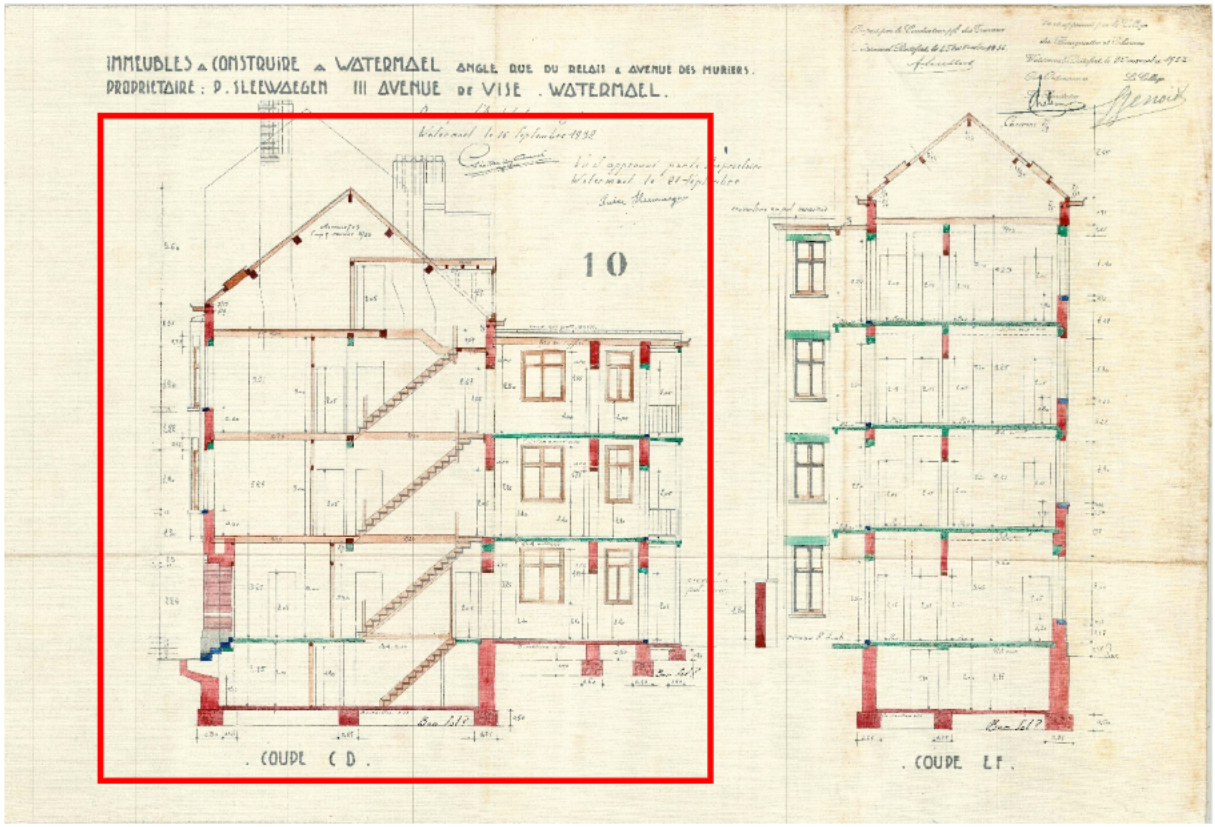
La parcelle est mitoyenne de cinq autres propriétés : trois sur son côté ouest, une au nord, délimitée par un mur mitoyen, et une dernière à l'est, séparée par une clôture.

Le bien bénéficie d'une orientation peu favorable à l'arrière, avec des espaces extérieurs privatifs exposés au nord, tandis que la façade avant est orientée au sud, côté rue.




IMMEUBLES à CONSTRUIRE à WATERMAEL . ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : MONSIEUR P. SLEEWAEGEN , 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL.
ECHELLE 2 cms p/m.
9


IMMEUBLES à CONSTRUIRE à WATERMAEL . ANGLE RUE DU RELAIS & AVENUE DES MURIERS.
PROPRIETAIRE : MONSIEUR P. SLEEWAEGEN . 111 AVENUE DE VISE . WATERMAEL.
ECHELLE : 2 cms p/m.
6
PLANS DES 1er & 2e ETAGES



3. Description de la situation projetée – Plans modificatifs

Le projet porte sur la rénovation et la réorganisation d'un immeuble de logements existant, ainsi que sur l'aménagement d'un logement supplémentaire en duplex au niveau des étages supérieurs.

À la suite de **l'avis favorable conditionnel** émis par la **Commission de concertation du 22 septembre 2026**, le projet a fait l'objet d'une révision approfondie afin de répondre aux observations formulées, tant en ce qui concerne les gabarits et les aménagements intérieurs que l'expression architecturale des façades et l'aménagement des espaces extérieurs.

Les plans modificatifs traduisent une volonté de concilier les demandes de la Commission, les caractéristiques du bâti existant et les objectifs d'amélioration de l'habitabilité et de la performance énergétique des logements.

3.1. Volumétrie et extension arrière

Le projet initial prévoyait une extension de la façade arrière développée sur trois niveaux, du rez-de-chaussée au deuxième étage inclus.
Conformément aux observations de la Commission de concertation, les extensions initialement prévues aux premier et deuxième étages ont été **entièrement supprimées**.
L'extension est désormais **limitée au seul rez-de-chaussée**. Celle-ci présente une profondeur de 3 mètres par rapport au profil de la construction mitoyenne de référence et respecte les prescriptions de l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatives à la profondeur des constructions.

Cette modification permet de maintenir les gabarits existants aux étages, de limiter l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot et de préserver les conditions d'ensoleillement des propriétés voisines.

3.2. Réorganisation des logements

La suppression des extensions aux premier et deuxième étages a nécessité une révision complète des aménagements intérieurs afin de préserver la qualité résidentielle des logements.

Au rez-de-chaussée, l'organisation de la zone initialement occupée par la cuisine et la salle de bain a été revue afin d'intégrer une salle de douche, un WC séparé et un local de rangement/buanderie, tout en maintenant une cuisine fonctionnelle. Cette réorganisation permet d'améliorer sensiblement le confort et les équipements du logement.

Aux premier et deuxième étages, les logements ont également été réorganisés en profondeur.

En façade avant, l'aménagement de la cuisine a été adapté afin d'éviter l'implantation de plans de travail ou d'équipements devant les fenêtres, conformément à la demande de la Commission de concertation. Cette modification permet de préserver le dégagement des baies et d'améliorer la qualité spatiale et l'éclairage naturel des pièces de vie.
Une partie du palier commun est intégrée aux logements afin de permettre l'aménagement d'un WC séparé de 1,20 m × 0,90 m ainsi que d'un espace de rangement supplémentaire.

En façade arrière, l'espace occupé par la cuisine dans la situation existante est réaménagé en chambre, à laquelle est associée une salle de douche. Cette nouvelle disposition permet une organisation plus rationnelle du logement, avec des fonctions clairement identifiées : séjour, cuisine, chambre et locaux sanitaires.

La chambre ainsi aménagée présente une superficie de 12,50 m². Cette superficie est inférieure à la norme de 14 m² prévue pour une première chambre par le Titre II du RRU. Une justification spécifique de cet écart est développée au point 4.2.1.

3.3. Espaces extérieurs des premier et deuxième étages

La Commission de concertation a demandé le maintien des espaces extérieurs existants aux premier et deuxième étages.

L'étude approfondie des nouvelles distributions intérieures a toutefois mis en évidence la difficulté de conserver ces espaces dans leur configuration actuelle tout en répondant aux autres demandes de la Commission relatives à l'amélioration de l'habitabilité des logements.

En effet, l'organisation intérieure proposée nécessite l'utilisation de l'ensemble des volumes bâtis existants, y compris les espaces actuellement occupés par les terrasses arrière.

Le projet prévoit dès lors une solution alternative consistant à aménager, pour chacun des logements concernés, **un balcon de faible profondeur implanté à l'arrière**, dans le prolongement direct du séjour.

Ces balcons présentent une profondeur limitée à 80 cm.

Cette disposition offre plusieurs avantages. Elle permet tout d'abord de restituer un espace extérieur privatif à chaque logement, tout en améliorant son accessibilité et sa relation avec les pièces de vie. Contrairement aux terrasses existantes, situées à l'arrière des salles de bain, les nouveaux balcons sont directement accessibles depuis le séjour et participent ainsi davantage à la qualité d'usage quotidienne des logements.

Leur profondeur volontairement limitée ne permet pas l'organisation d'activités collectives ou l'installation d'un mobilier extérieur important. Ces espaces sont principalement destinés à un usage ponctuel et individuel, permettant notamment de profiter de l'air extérieur et de la fraîcheur de l'orientation nord durant les périodes estivales.

Les balcons sont conçus comme des structures ouvertes et légères, sans création de volume fermé, de manière à limiter leur impact visuel et les incidences sur l'éclairement des propriétés voisines.
Ce dispositif permet par ailleurs un accès plus aisé à la façade arrière et à son entretien, ce qui reste appréciable compte tenu de l'orientation nord de cette façade.
Cette proposition répond ainsi à l'objectif poursuivi par la Commission de concertation, à savoir maintenir la présence d'espaces extérieurs privatifs, tout en proposant une localisation plus cohérente avec la nouvelle organisation des logements.
La justification de la dérogation relative à leur profondeur est développée au point 4.2.2.

3.4. Traitement architectural et énergétique de la façade arrière

La façade arrière fait l'objet d'une isolation thermique extérieure permettant d'améliorer significativement la performance énergétique des logements et de réduire leurs besoins en chauffage.

Le revêtement initialement prévu en bardage gris anthracite est remplacé par un bardage de teinte gris clair, conformément à la demande de la Commission de concertation.

Le choix d'une teinte claire vise notamment à limiter l'absorption du rayonnement solaire par la façade et à contribuer à la réduction de l'accumulation de chaleur dans l'intérieur d'îlot.
L'augmentation limitée de la profondeur de la façade résultant du placement de l'isolation extérieure fait l'objet d'une justification spécifique au point 4.2.3.

3.5. Rehausse et composition de la façade avant

La rehausse du bâtiment a fait l'objet d'une nouvelle étude architecturale afin d'assurer une meilleure continuité avec la composition de la façade existante et celle de l'immeuble voisin appartenant au même ensemble architectural.

Les parties pleines de la rehausse, initialement envisagées en bois peint de ton blanc, sont désormais prévues en briquettes de parement de ton rouge, identiques ou similaires à celles de la façade existante.

Ce traitement concerne notamment les panneaux pleins encadrant le bow-window, la baie latérale et les allèges des nouvelles ouvertures.

La composition des baies est également adaptée afin de retrouver une meilleure cohérence avec les proportions et les divisions des châssis des niveaux inférieurs. Les nouvelles ouvertures intègrent notamment une composition bipartite avec imposte, dans le respect du langage architectural du bâtiment.

Ces modifications permettent une intégration plus discrète de la rehausse, désormais conçue comme le prolongement naturel de la façade existante plutôt que comme un élément architectural indépendant.

3.6. Terrasse du duplex et végétalisation des toitures

Le projet initial prévoyait une terrasse accessible à l'arrière du duplex, située sur la toiture plate de l'extension.

Conformément aux conditions de la Commission de concertation, cette terrasse et son accès depuis le logement ont été supprimés.

Les surfaces de toiture plate situées à l'arrière sont désormais entièrement végétalisées et non accessibles, à l'exception des interventions nécessaires à leur entretien.

Afin de maintenir un espace extérieur privatif pour le duplex, le projet prévoit une terrasse intégrée dans le versant de toiture en façade avant, sous la forme d'une terrasse tropézienne.

Cette disposition répond à la solution explicitement envisagée par la Commission de concertation.

Son implantation en façade à rue permet également de répondre aux préoccupations exprimées par le voisinage concernant les nuisances potentielles liées à la présence d'une terrasse accessible en intérieur d'îlot.

La terrasse est intégrée dans le volume de la toiture et conçue de manière à limiter son impact sur la perception générale du bâtiment depuis l'espace public.

3.7. Matériaux de couverture et menuiseries extérieures

Le revêtement de la toiture principale est prévu en tuiles de terre cuite de ton rouge naturel, d'aspect similaire à la couverture existante.

Le revêtement de la toiture de la rehausse arrière sera de teinte claire, conformément aux conditions de la Commission de concertation.

Concernant les menuiseries extérieures en façade avant, le projet prévoit, à terme, le remplacement des châssis existants en PVC par des châssis en bois peint de ton blanc, en cohérence avec le caractère architectural du bâtiment.
Les châssis actuels étant relativement récents et encore en bon état, leur remplacement sera réalisé lorsque leur état technique ou leur vétusté le justifiera.

La porte d'entrée existante en ferronnerie est maintenue.

3.8. Aménagement de la zone de recul

L'aménagement de la zone de recul a été entièrement revu afin de répondre aux observations de la Commission de concertation.
Les dispositifs de stationnement pour vélos initialement envisagés dans cet espace sont supprimés.
La zone de recul est réaménagée en espace privatif végétalisé et engazonné, contribuant à la qualité paysagère de la façade à rue et à la perméabilité des abords.
Les surfaces minéralisées sont réduites au strict nécessaire pour assurer l'accès à l'immeuble ainsi qu'une bande limitée au pied de la façade pour permettre son entretien.
Cette modification contribue à améliorer le caractère végétal de la zone de recul et à limiter l'imperméabilisation des sols.

---

4. Réponse aux conditions de la Commission de concertation et justification des dérogations

4.1. Adaptations du projet à la suite de l'avis favorable conditionnel du 22 septembre 2026

Les plans modificatifs ont été établis en réponse aux conditions formulées par la Commission de concertation.
Le projet a fait l'objet d'une révision substantielle portant sur les volumes construits, les distributions intérieures, le traitement architectural des façades, les espaces extérieurs et l'aménagement des abords.

1. Limitation de l'extension arrière au rez-de-chaussée
Les extensions prévues aux premier et deuxième étages sont supprimées. Seule l'extension du rez-de-chaussée est maintenue, dans les limites de profondeur autorisées par le RRU.

2. Réorganisation des logements et maintien d'espaces extérieurs
Les aménagements intérieurs des logements sont entièrement revus afin d'améliorer leur habitabilité dans les volumes existants.
La conservation des terrasses dans leur configuration d'origine étant difficilement conciliable avec ces nouveaux aménagements, il est proposé de leur substituer des balcons de faible profondeur directement accessibles depuis les séjours.
Cette proposition alternative permet de maintenir un espace extérieur privatif pour chacun des logements concernés, tout en améliorant sa fonctionnalité.

3. Implantation des cuisines en façade avant
Les cuisines sont réorganisées afin de supprimer les plans de travail et équipements implantés devant les fenêtres donnant sur la rue.

4. Revêtement clair de la façade arrière
Le bardage gris anthracite initialement prévu est remplacé par un bardage de teinte gris clair.

5. Traitement des parties pleines de la rehausse en façade avant
Les parties pleines de la rehausse, y compris les panneaux encadrant le bow-window et la baie latérale ainsi que leurs allèges, sont revêtues de briquettes de parement de ton rouge, similaires à celles de la façade existante.

6. Composition des baies de la rehausse
Les baies ont été implantées afin de renforcer leur continuité architecturale avec les châssis des étages inférieurs, notamment par la réalisation de châssis bipartites et d'allèges.

7. Suppression de la terrasse accessible en toiture arrière
La terrasse accessible prévue sur la toiture plate arrière est supprimée, de même que son accès depuis le logement.
Les toitures plates arrière sont entièrement végétalisées et rendues inaccessibles en dehors de leur entretien.

8. Création d'un espace extérieur pour le duplex
Une terrasse tropézienne est intégrée dans le versant de toiture en façade avant, conformément à l'une des solutions proposées par la Commission de concertation.

9. Teintes des couvertures
La couverture principale est prévue en tuiles de ton rouge naturel. La toiture de la rehausse arrière reçoit un revêtement de teinte claire.

10. Menuiseries extérieures en façade avant
Le projet prévoit le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois peint de ton blanc, à l'exception de la porte d'entrée en ferronnerie qui est maintenue. Compte tenu de leur bon état actuel, le remplacement des châssis sera programmé en fonction de leur vétusté.

11. Rangements et locaux de service
La distribution des logements est adaptée afin d'intégrer des espaces de rangement supplémentaires, notamment pour le matériel d'entretien et le stockage domestique.

12. Aménagement de la zone de recul
Les dispositifs de stationnement des vélos en zone de recul sont supprimés. La zone est végétalisée et engazonnée, les surfaces minéralisées étant limitées aux accès et aux espaces strictement nécessaires à l'entretien du bâtiment.

13. Documents graphiques et formalités administratives

Les documents graphiques modificatifs ont été complétés par les signatures du demandeur et de l'architecte en charge du projet. L'annexe II relative à l'information des propriétaires des deux immeubles voisins est transmise en annexe.

14. Respect de l'avis du SIAMU
Les prescriptions formulées dans l'avis du SIAMU du 2 juillet 2026, référence PU/2026.0454/1/CP, seront prises en considération dans la mise au point technique et l'exécution du projet.

4.2. Dérogations sollicitées

Les plans modificatifs donnent lieu à trois demandes de dérogation, dont deux résultent directement des adaptations apportées pour répondre aux conditions de la Commission de concertation.

Ces dérogations doivent être appréciées au regard des caractéristiques particulières de l'immeuble existant, des contraintes liées à la conservation des gabarits et des améliorations apportées à l'habitabilité des logements.

4.2.1. Dérogation n° 1 – Titre II, article 3 du RRU : superficie de la chambre principale

Le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme fixe une superficie minimale de 14 m² pour la première chambre d'un logement.

Dans les logements des premier et deuxième étages, la nouvelle organisation intérieure prévoit l'aménagement d'une chambre principale de 12,50 m², soit une superficie inférieure de 1,50 m² à cette valeur de référence.

Cette situation résulte directement de la suppression des extensions arrière initialement prévues, conformément à la demande de la Commission de concertation.

En l'absence de possibilité d'agrandissement du volume bâti, la nouvelle distribution a été étudiée afin d'optimiser l'utilisation des surfaces existantes et de maintenir des espaces de vie clairement différenciés.

Malgré sa superficie légèrement inférieure à la norme, la chambre bénéficie d'une configuration régulière et fonctionnelle permettant l'installation d'un lit double, d'une zone de rangement et d'un petit espace de travail.

Elle dispose par ailleurs de deux fenêtres existantes donnant sur l'extérieur, assurant un apport appréciable de lumière naturelle.

L'appréciation de cette situation doit également tenir compte de l'objectif poursuivi par le Titre II du RRU, qui vise à garantir et à améliorer l'habitabilité des logements.

Le règlement prévoit une application modulée de ses prescriptions aux immeubles existants, dans la mesure où les contraintes du bâti ne permettent pas toujours de satisfaire intégralement aux exigences applicables aux constructions neuves.

Dans le cas présent, le projet ne consiste pas à créer un logement exigu, mais bien à réorganiser et améliorer un logement existant.

Cette réorganisation permet notamment :
- de créer une chambre clairement séparée des espaces de séjour ;
- d'aménager une salle de douche en relation avec la chambre ;
- de prévoir un WC indépendant ;
- d'améliorer le fonctionnement de la cuisine ;
- d'intégrer des espaces de rangement supplémentaires ;
- de maintenir un éclairage naturel de qualité.

Ces améliorations participent directement à l'objectif général du RRU, qui consiste à garantir des logements confortables et fonctionnels.
La réduction de 1,50 m² par rapport à la superficie réglementaire apparaît dès lors limitée et proportionnée aux contraintes rencontrées.

La dérogation sollicitée constitue un compromis raisonnable entre le respect des gabarits existants demandé par la Commission de concertation et la volonté de proposer des logements présentant une organisation intérieure qualitative.

Elle permet ainsi de répondre aux préoccupations de l'administration tout en assurant une amélioration globale de l'habitabilité de l'immeuble.

4.2.2. Dérogation n° 2 – Titre I, article 4 du RRU : profondeur des constructions – Balcons arrière

La Commission de concertation a demandé le maintien des espaces extérieurs existants aux premier et deuxième étages, parallèlement à la suppression des extensions arrière prévues dans le projet initial.

La réorganisation des logements, entreprise afin de répondre à cette seconde demande, nécessite toutefois de réaffecter les espaces actuellement occupés par les terrasses existantes.

Le maintien de ces terrasses dans leur configuration actuelle compromettrait la qualité de la nouvelle distribution et rendrait sensiblement plus difficile l'aménagement de chambres et de locaux sanitaires répondant aux besoins des logements.

Le projet propose dès lors de remplacer les terrasses existantes par de petits balcons situés dans le prolongement direct des séjours.

Cette proposition permet de répondre à l'objectif de maintien d'un espace extérieur privatif, tout en améliorant la localisation et l'accessibilité.

Contrairement aux terrasses existantes, situées à l'arrière des salles de bain, les nouveaux balcons entretiennent une relation directe avec les espaces de vie et présentent ainsi un intérêt fonctionnel sensiblement supérieur.

Les balcons projetés présentent une profondeur volontairement limitée à 80 cm.

Leur conception privilégie une structure ouverte, légère et transparente, ne constituant pas un volume fermé et permettant de conserver une perception dégagée vers l'intérieur d'îlot.

Le dépassement du profil autorisé par l'article 4 du Titre I du RRU doit dès lors être apprécié au regard de la nature particulière de l'ouvrage, de son faible développement et des incidences limitées qu'il engendre.

En effet, ces balcons ne constituent pas une extension des surfaces habitables intérieures et n'entraînent aucune augmentation du volume fermé du bâtiment.

Leur faible profondeur ne permet pas l'organisation d'activités collectives, ni l'installation de mobilier extérieur important. Leur usage sera essentiellement individuel et ponctuel, par exemple pour s'asseoir à l'extérieur ou profiter de la fraîcheur de l'orientation nord en période estivale.

Cette configuration limite les possibilités d'occupation prolongée et, par conséquent, les nuisances potentielles pour le voisinage.

La structure ouverte des balcons réduit par ailleurs leur impact sur les perspectives et les conditions d'ensoleillement des propriétés voisines, notamment celle située rue du Relais 54.

Il convient également de souligner que les logements disposent déjà de terrasses extérieures dans la situation existante. La proposition ne crée donc pas un usage entièrement nouveau en façade arrière, mais réorganise des espaces extérieurs existants afin de mieux les intégrer au fonctionnement des logements.

L'incidence de ces nouveaux balcons sur le voisinage apparaît ainsi limitée, tant en matière d'occupation que de vues et d'ensoleillement. La vue directe est rendue impossible par l'ajout d'un écran latéral translucide.

La solution proposée constitue un compromis équilibré entre plusieurs objectifs urbanistiques :

- maintenir les gabarits existants aux premier et deuxième étages ;
- améliorer la qualité et la fonctionnalité des logements ;
- conserver un espace extérieur privatif pour chaque logement ;
- limiter les incidences sur l'intérieur d'îlot et les propriétés voisines.

La dérogation sollicitée apparaît dès lors proportionnée à l'objectif poursuivi et justifiée par l'amélioration globale de la qualité résidentielle de l'immeuble.

4.2.3. Dérogation n° 3 – Titre I, article 4 du RRU : profondeur des constructions – Isolation thermique extérieure

Le projet prévoit l'isolation thermique extérieure de la façade arrière afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et de réduire les consommations de chauffage des logements.

Cette intervention entraîne une augmentation limitée de la profondeur de la façade arrière par rapport à son profil initial.

Le dépassement du profil de la construction mitoyenne la plus profonde, située au n° 25, résulte exclusivement de l'épaisseur du complexe d'isolation et de son revêtement extérieur.

Il représente :

- 12 cm pour les niveaux du rez-de-chaussée au deuxième étage inclus ;
- 16 cm pour le troisième étage.

Il convient de souligner que le duplex aménagé aux niveaux supérieurs est considéré, d'un point de vue énergétique, comme une unité assimilée à du neuf et est dès lors soumis à des exigences de performance énergétique plus contraignantes que les autres logements.
L'épaisseur d'isolation prévue répond directement à ces exigences.

L'augmentation de profondeur demeure extrêmement limitée et ne résulte d'aucune volonté d'accroître les surfaces bâties ou les volumes habitables. Elle constitue uniquement la conséquence technique du placement d'un complexe d'isolation thermique performant.

Compte tenu de son caractère marginal, ce dépassement n'est pas de nature à modifier sensiblement les conditions d'ensoleillement, d'éclairement naturel ou les perspectives des propriétés voisines.

L'intervention participe par ailleurs à l'amélioration des performances environnementales du bâtiment existant, conformément aux objectifs régionaux de rénovation énergétique du parc immobilier.

Le projet prévoit également un bardage de teinte gris clair afin de limiter l'absorption du rayonnement solaire et de contribuer à la réduction de l'accumulation de chaleur en intérieur d'îlot.

La dérogation sollicitée apparaît ainsi particulièrement limitée et proportionnée aux bénéfices énergétiques et environnementaux attendus.

Elle permet de concilier les exigences réglementaires relatives aux gabarits avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

4.2.4 Dérogation n°4 – Titre I article 5 du RRU – Hauteur de la façade avant

L'accusé de réception du dossier incomplet mentionne également une dérogation à l'article 6 relatif aux toitures.

À cet égard, il convient de préciser que le projet respecte les dispositions de l'article 6 du RRU. En effet, la toiture projetée ne dépasse pas le profil mitoyen le plus élevé et ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas, cette mesure étant prise perpendiculairement au versant de toiture conformément aux prescriptions réglementaires. Le volume de toiture projeté respecte donc intégralement les limites autorisées.

En revanche, le projet présente effectivement une dérogation à l'article 5 relatif à la hauteur de la façade. La nouvelle corniche projetée se situe 5,75 cm au-dessus de la corniche du bâtiment voisin immédiat. Il convient toutefois de noter que ce même voisin présente une toiture mansardée dont la corniche supérieure se situe à seulement 3,65 cm au-dessus de la corniche projetée.

Cette légère différence de niveau ne résulte pas d'une volonté d'augmenter artificiellement le volume bâti mais constitue la conséquence géométrique directe du respect de l'article 6 relatif aux toitures. En effet, lorsque la toiture est rehaussée dans les limites autorisées par le RRU, la ligne de corniche doit nécessairement être relevée de manière corrélative. La rehausse de la façade constitue ainsi la conséquence logique et inévitable de la mise en conformité du nouveau volume de toiture avec les prescriptions réglementaires.

Le projet s'inscrit pleinement dans l'esprit du RRU qui permet, dans certaines conditions, l'aménagement d'un niveau supplémentaire en toiture sans dépasser le gabarit du voisin le plus élevé.

Enfin, le projet prévoit un bâtiment de quatre niveaux hors sol surmontés d'une toiture, soit un gabarit identique à celui du voisin de gauche et inférieur à celui du bâtiment d'angle situé à droite, qui comporte un niveau supplémentaire. La dérogation sollicitée est donc particulièrement limitée et n'affecte pas la perception générale du front bâti.

5. Conclusion

Les plans modificatifs apportent une réponse approfondie aux remarques formulées par la Commission de concertation.

Les principales modifications portent sur la suppression des extensions arrière aux étages, la réorganisation complète des logements, l'amélioration de l'intégration architecturale de la rehausse, la suppression de la terrasse arrière du duplex, la végétalisation des toitures plates et l'aménagement paysager de la zone de recul.

Le projet conserve son objectif initial, qui consiste à rénover durablement un immeuble de logements existant, à améliorer les conditions d'habitabilité de ses occupants et à permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire dans un volume cohérent avec le contexte bâti.

Les trois dérogations sollicitées demeurent limitées et trouvent leur justification dans les caractéristiques particulières de l'immeuble et dans la recherche d'un équilibre entre les exigences réglementaires, les demandes de la Commission et la qualité résidentielle du projet.

Les adaptations apportées traduisent une volonté de répondre de manière constructive aux préoccupations exprimées par l'administration et le voisinage, tout en maintenant un projet architectural cohérent, fonctionnel et respectueux de son environnement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le demandeur sollicite l'acceptation des plans modificatifs et des dérogations associées, celles-ci permettant d'aboutir à un projet équilibré répondant aux objectifs d'amélioration de l'habitabilité, de la performance énergétique et de l'intégration urbanistique de l'immeuble.

En vous remerciant pour l’attention portée à la présente,

Damien Mathelart,
Ir arch, gérant