Demande de permis d'urbanisme : Note explicative

La présente note explicative est établie dans le cadre de la deuxième réintroduction de compléments à la demande de permis d'urbanisme introduite le 19 juillet 2026, référencée 2026/208 (19/PU/2039582).

Datée du 28 septembre 2026, elle annule et remplace intégralement les notes explicatives transmises les 19 juillet et 16 septembre 2026.

Les adaptations apportées à la présente version sont mises en évidence en orange.

1. Identification du projet

Transformation d'une habitation unifamiliale :

Avenue Edmond Parmentier, n°119 - 1150 Woluwe-Saint-Pierre

Références cadastrales : 151 G ^{15}

Maîtres de l'ouvrage :

2. Situation existante

Le bien concerné est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée dans un front bâti résidentiel continu de l'avenue Edmond Parmentier à Woluwe-Saint-Pierre.

Le bâtiment se présente sur 4 niveaux :

- Niveau rez-de-jardin comprenant le garage et les caves ;
- Niveau rez-de-chaussée composé des pièces de vie (séjour + cuisine) ;
- Niveau +1 composé des pièces de nuit (chambres + bureau) ;
- Niveau +2 composé des combles ;
- Niveau +3 composé des combles ;

La bâtisse propose une façade avant en briques de terre cuite de ton jaune dont la composition architecturale est notamment caractérisée par :

- Une organisation verticale et régulière des baies composées de châssis en bois & en PVC de teinte blanche et des linteaux avec 1 brique & demi sur champ ;
- Des jeux de reliefs et des détails décoratifs intégrés à la maçonnerie ;
- Une baie en saillie située au premier étage ;
- Une lucarne existante intégrée au versant avant de la toiture ;
- Une couverture de toiture en tuiles de teinte rouge foncé / brun ;
- Une porte d'entrée en bois comprenant un vitrage martelé ;

- Une porte de garage en bois intégrant de petites impostes vitrées ;



La devanture de l'habitation présente une allée d'accès au garage situé au sous-sol en pavés béton, et un chemin d'accès à la porte d'entrée composé de carrelages extérieurs et de marches en pierres bleues. Les murets et pilastres avec leurs couvre-murs sont également réalisés en briques de la même teinte que la façade avant.

De part et d'autre de ces chemins d'accès, des petites zones végétalisées sont présentes.

3. Contexte réglementaire

La parcelle est reprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle au **Plan Régional d'Affectation du Sol.**

Le bâtiment est repris en catégorie 3 du **Règlement communal d'urbanisme zoné applicable au Plateau de Stockel**. À ce titre, les interventions projetées visent à conserver les caractéristiques architecturales significatives visibles depuis l'espace public, tout en permettant l'adaptation énergétique et fonctionnelle de l'habitation.

L'enveloppe existante présente des performances énergétiques limitées. Les travaux ont donc été étudiés afin d'améliorer le confort thermique et les performances du bâtiment, tout en préservant autant que possible son expression architecturale d'origine.

4. Objet de la demande

La présente demande porte sur la transformation de l'habitation unifamiliale présentée supra, et plus particulièrement : ***régulariser, isoler & agrandir la lucarne en façade avant d'une habitation unifamiliale mitoyenne.***

Les principales options d'aménagement du projet sont :

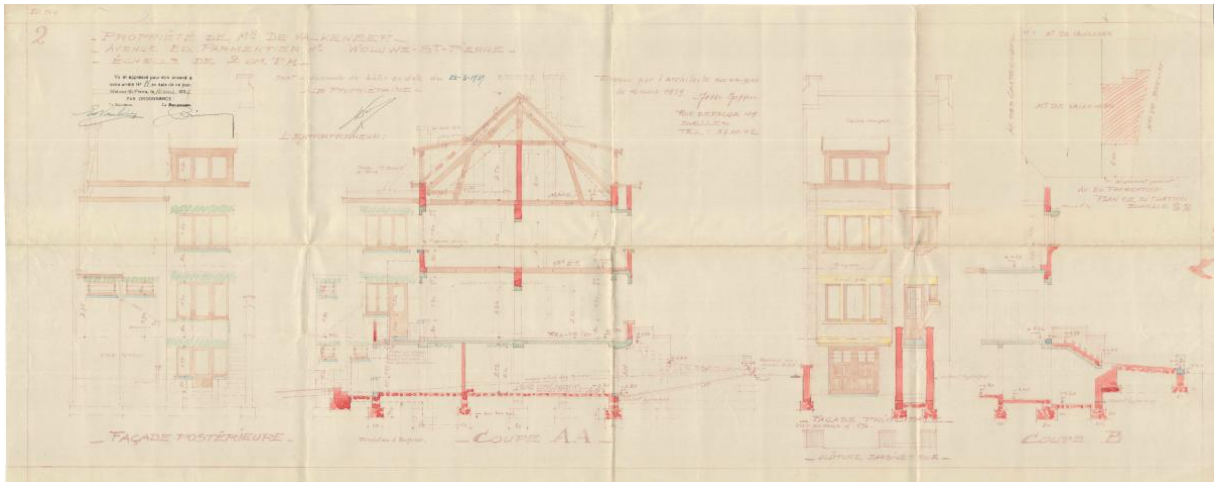
- La régularisation de certains éléments issus de la situation de droit (1939) ;
- L'amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment (isolation de la façade avant par l'intérieur afin d'en préserver les caractéristiques et qualités architecturales et isolation de la façade arrière par l'extérieur, avec un isolant biosourcé avec une finition en enduit de teinte blanche)
- La réorganisation des espaces intérieurs répondant aux besoins contemporains de ses occupants ;
- L'agrandissement de la lucarne existante en façade avant afin d'améliorer l'habitabilité du deuxième étage ;
- Le remplacement des châssis existants (conservation et rénovation de la porte d'entrée et de la porte de garage existantes en bois) ;
- L'adaptation de certaines baies, en façade arrière ;
- L'agrandissement de la terrasse existante, peu fonctionnelle.

Les interventions les plus visibles depuis l'espace public sont volontairement limitées au remplacement des châssis (teinte et matériau différents), au changement de teinte des portes existantes d'entrée et de garage existantes et à l'agrandissement de la lucarne.

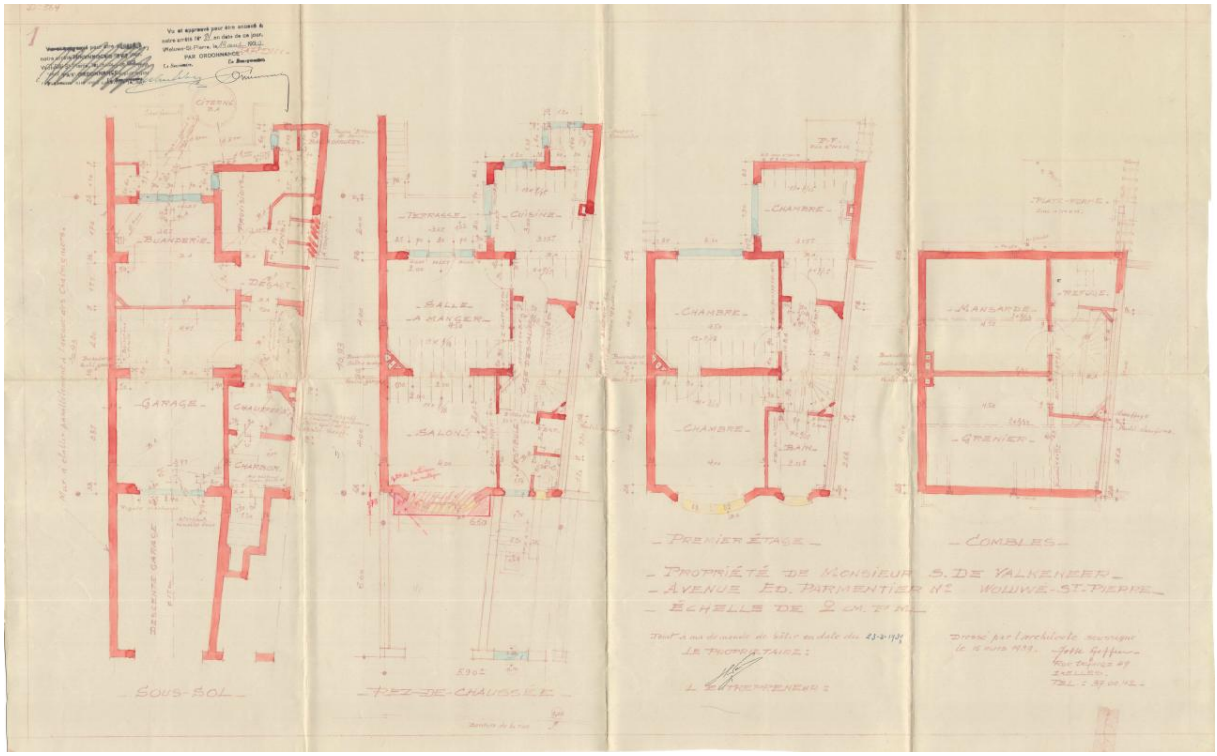
5. Eléments faisant l'objet d'une régularisation

La présente demande porte également sur la régularisation des modifications apportées au bâtiment par rapport à la situation de droit, établie sur la base du permis d'urbanisme **DB 84/1939**, à savoir :

- La modification de la géométrie des **bow-windows en façade avant**, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage : représentés sous une forme arrondie dans la situation de droit, ceux-ci présentent aujourd'hui une forme rectangulaire (cf. plans) ;
- La modification de la **forme et des proportions de la baie de la salle de bains**, située au premier étage en façade avant, ainsi que de l'élément de couverture qui la surmonte (cf. plans) ;
- La modification du **dessin et des divisions de certaines menuiseries extérieures** en façade latérale gauche et en façade avant, notamment au droit de la cuisine et de la chambre actuelles & de la salle de bain actuelle ;
- La modification du dessin des **éléments de ferronnerie** situés à l'entrée, au droit de la porte d'entrée et de la fenêtre des toilettes du rez-de-chaussée ;
- La modification du **matériau des menuiseries extérieures**, les châssis étant représentés en bois dans la situation de droit et étant actuellement réalisés en PVC ;
- La modification du **matériau des linteaux en façade avant**, renseignés dans la situation de droit comme étant en « *Simili P. bl.* », soit en imitation de pierre bleue ou blanche, et actuellement réalisés en briques sur champ ;
- La modification des **revêtements de sol des abords en façade avant** : les marches représentées en béton dans la situation de droit ont été remplacées par un aménagement composé de carrelages extérieurs, de briques et de pierre bleue au droit du cheminement vers l'entrée, ainsi que de dalles carrées en béton au droit de l'accès au garage.
- La modification des **hauteurs sous-plafonds du sous-sol** avec notamment la présence d'une différence de niveaux (une marche) entre la façade avant & la façade arrière ;



L'ensemble de ces interventions est désormais clairement identifié et représenté dans les documents graphiques joints aux présents compléments, lesquels établissent une distinction explicite entre la situation de droit, la situation existante de fait et la situation projetée.



(Demande de permis d'urbanisme DB 84/1939)

6. Travaux au droit des limites mitoyennes

Après une analyse détaillée de la configuration des lieux et des plans anciens, il apparaît que seule la propriété voisine située au **n°117** est concernée par les travaux réalisés au droit de la mitoyenneté, notamment par le raccord du complexe d'isolation extérieure prévu sur la façade arrière.

La propriété située au **n°121** n'est, quant à elle, pas concernée par les travaux projetés. À cet endroit, le retour du mur de l'annexe voisine est implanté au-delà de l'axe mitoyen, du côté de la parcelle faisant l'objet de la présente demande. Les interventions projetées demeurent donc intégralement comprises dans l'emprise de la propriété de et n'occasionnent **aucune intervention, aucun empiètement ni aucun débordement** sur la propriété du n°121.







En conséquence, seul l'accord adressé aux propriétaires du n° **117** est joint aux présents compléments.

L'**annexe II**, relative à la notification de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, a néanmoins été adressée aux propriétaires des deux biens voisins mitoyens. Les exemplaires dûment signés sont joints à la présente demande, de même que l'accord écrit spécifique des propriétaires du **n°117** concernant les travaux projetés au droit de la mitoyenneté.

Enfin, les documents graphiques ont été adaptés afin de représenter plus précisément la configuration existante en limite de propriété.

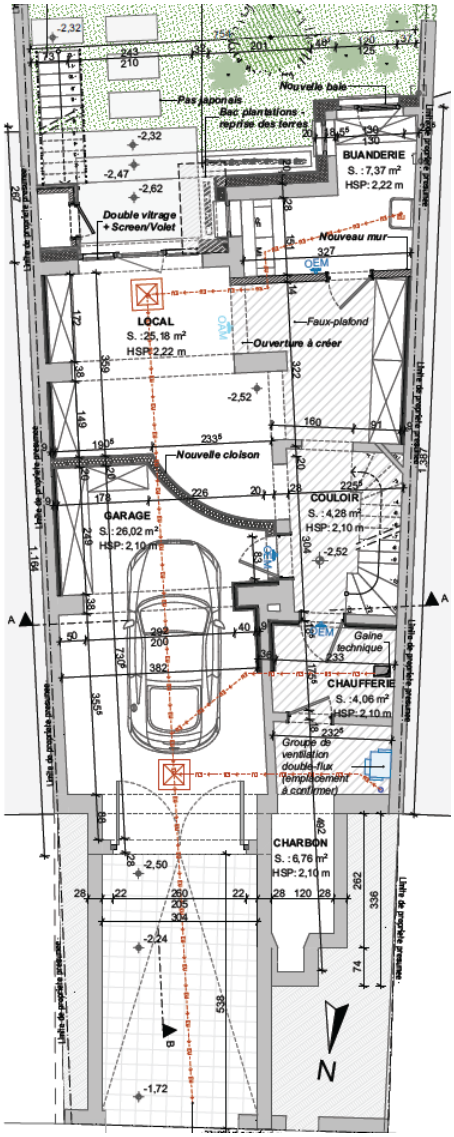
5. Transformation et organisation intérieure

L'organisation intérieure de l'habitation est adaptée par rapport à la situation existante de fait, afin d'améliorer la fonctionnalité et le confort des différents niveaux, sans modification de l'affectation initiale (une habitation unifamiliale).

Au niveau du sous-sol (cf. plans) :

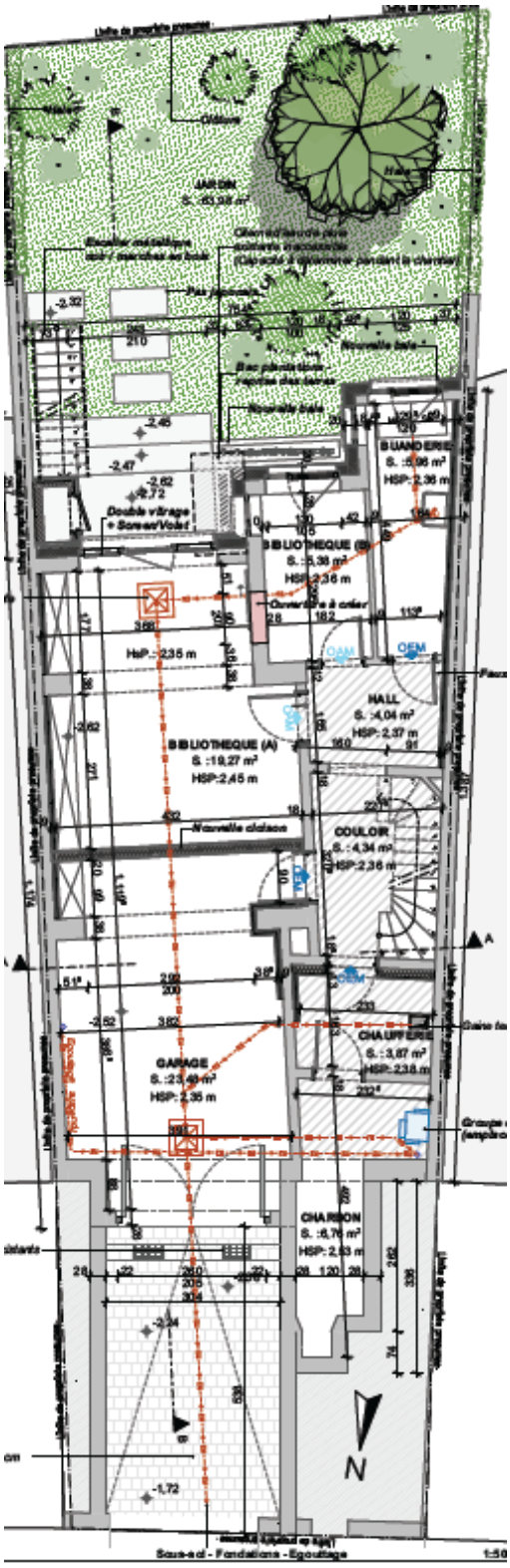
- Aménagement d'une buanderie et création d'une nouvelle baie côté jardin ;
- Remplacement du châssis en façade arrière du local 1 avec suppression des allèges latérale afin d'apporter plus de lumière et de ventilation naturelle.

Plan demande de permis d'urbanisme initiale 19/07/2026



Demande de permis d'urbanisme : Note explicative

Plan du sous-sol adapté, joint aux compléments apportés à la demande de permis d'urbanisme le 28 septembre 2026.



À la suite de l'avis d'incomplétude et du réexamen du projet, l'organisation du sous-sol a été revue afin de conserver davantage de parois existantes et de **limiter** les interventions.

L'emprise de la buanderie a ainsi été réduite et la paroi courbe initialement projetée a été remplacée par une cloison droite, permettant une organisation plus rationnelle et plus confortable des espaces ;

Le local situé en façade arrière est destiné à accueillir une **bibliothèque privée**, accessoire à l'habitation et principalement consacrée au rangement, à la conservation et à la consultation occasionnelle d'ouvrages.

La séparation intérieure existante est conservée afin d'organiser la bibliothèque en deux zones complémentaires, reliées par une porte coulissante : une zone de rangement et de conservation, ainsi qu'une zone de consultation (A & B).

Dans cette nouvelle configuration, une baie complémentaire est créée au droit de la bibliothèque.

Cette intervention vise à améliorer la composition architecturale et l'équilibre des ouvertures de la façade arrière, tout en établissant une relation visuelle avec le jardin et le paysage. Par ses dimensions, ses proportions, sa teinte et son alignement, cette nouvelle baie s'intègre harmonieusement à l'ensemble des menuiseries extérieures projetées.

À la suite du deuxième avis d'incomplétude, un nouveau mesurage sur place a permis de préciser les hauteurs sous plafond des deux espaces destinés à la fonction de bibliothèque :

- **Bibliothèque A** : une hauteur sous plafond variant de **2,35 m à 2,45 m** selon la partie considérée ;
- **Bibliothèque B** : une hauteur sous plafond de **2,36 m**.

Ces deux espaces étant affectés à la fonction de bibliothèque et identifiés comme **locaux non habitables** dans le projet, les hauteurs relevées sont supérieures au minimum de **2,20 m** prévu par le **RRU, Titre II, Chapitre 2, article 4 (hauteur sous plafond)** pour cette catégorie de locaux.

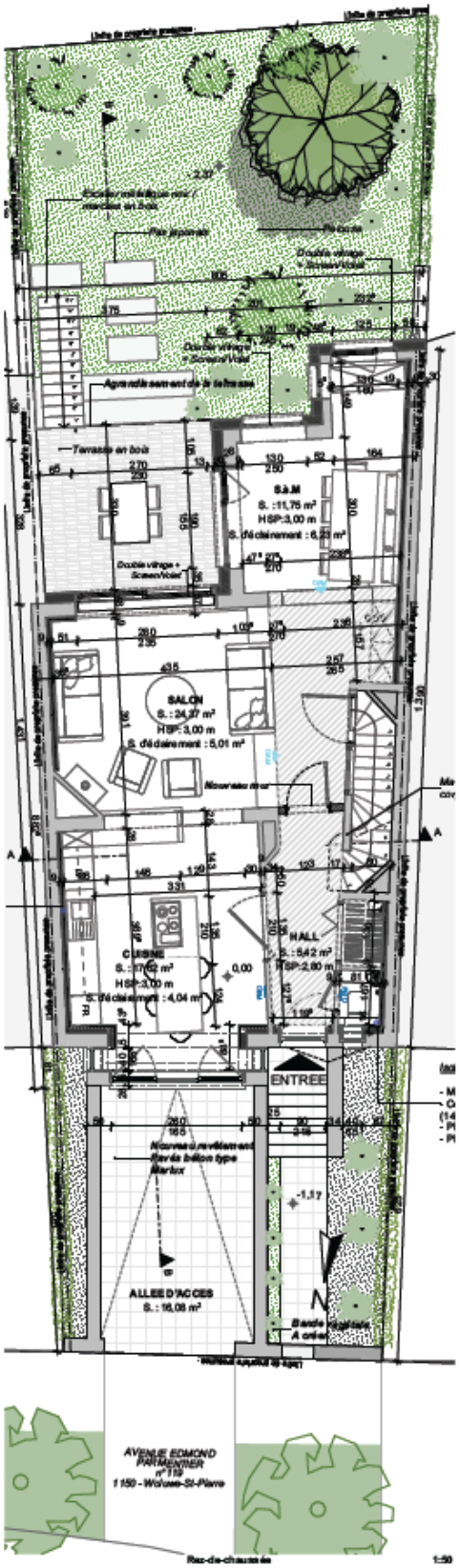
Après vérification des mesures, **aucune dérogation au RRU, Titre II, Chapitre 2, article 4 (hauteur sous plafond), n'est donc sollicitée** pour les bibliothèques A et B.

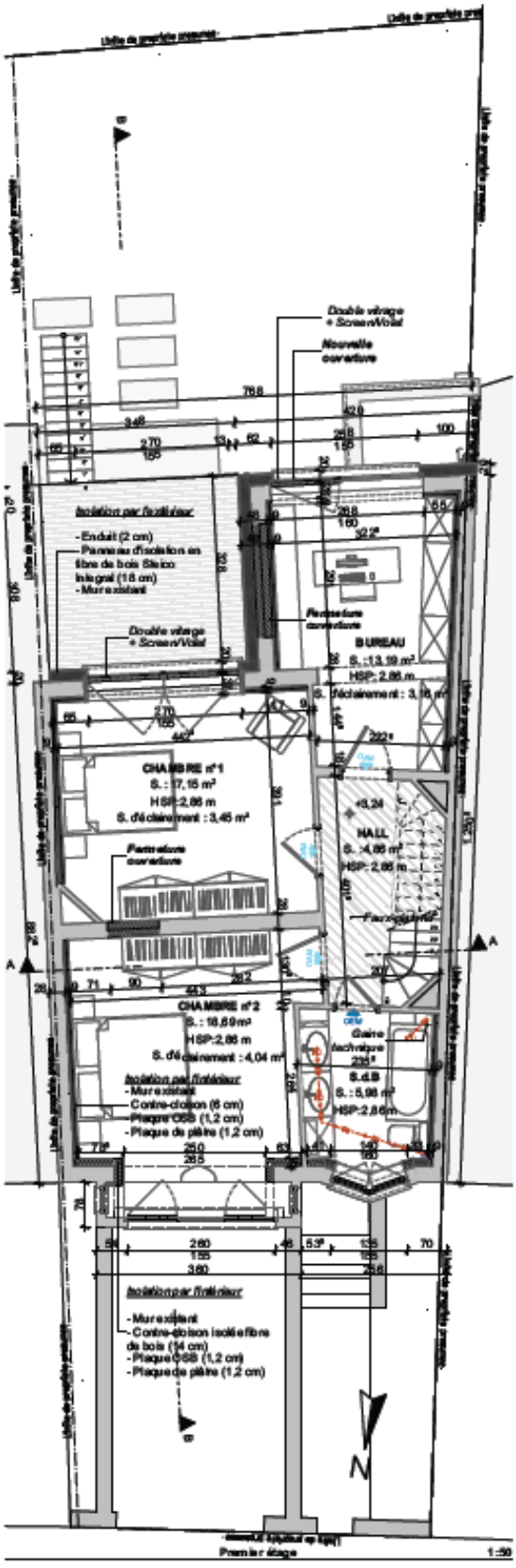
Les hauteurs corrigées figurent sur les plans joints au présent **deuxième dépôt de compléments**, tant en situation de fait qu'en situation projetée.

Au niveau du rez-de-chaussée (cf. plans) :

(Plan du 28/09/2026)

- Suppression de quelques cloisons intérieures afin d'ouvrir les espaces ;
- Implantation de la cuisine dans la pièce côté rue, en lieu et place de l'ancien salon, afin de rendre l'espace plus fonctionnel et convivial dans la vie quotidienne ;
- Aménagement de la salle à manger, dans la pièce plus étroite, à l'arrière en créant un coin banquette permettant d'exploiter au mieux l'espace ;
- Aménagement du salon entre la cuisine et la salle à manger comme zone centrale du rez-de-chaussée (donne accès à tous les espaces intérieurs et espace extérieur) ;





Au niveau des étages (cf. plans) :

Premier étage

(Plan du 28/09/2026)

- Conservation des murs et cloisons intérieurs du R+1 dont les espaces sont conformes aux attentes des demandeurs ;

- Création d'une nouvelle ouverture vers le jardin pour le bureau situé au R+1. Cette nouvelle baie est recentrée et comportera un ouvrant et une partie fixe. La baie latérale existante sera refermée lors de la réalisation des travaux d'isolation.

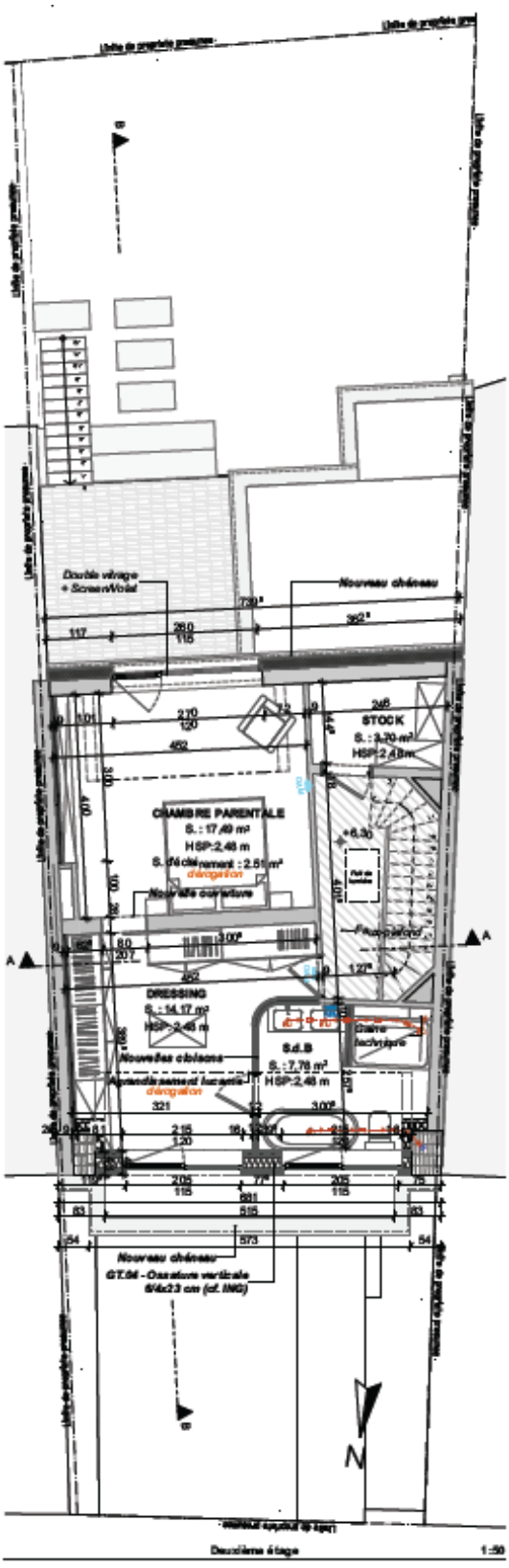
Cette intervention permet de rationaliser la composition de la façade, d'assurer une meilleure continuité de l'isolation et de limiter les raccords techniques et les risques de ponts thermiques et de concentrer l'éclairage et la ventilation naturelle au droit du nouveau châssis centré ;

La baie du bureau a été agrandie par rapport à la demande de permis initiale afin de répondre à une composition de façade plus harmonieuse avec la baie du sous-sol ajoutée.

Afin de satisfaire aux exigences d'éclairement naturel de la chambre n° 1, ***la division du châssis a été adaptée : il comporte désormais deux parties au lieu de trois****, ce qui augmente la superficie nette éclairante.*

Deuxième étage

(Plan du 28/09/2026)



- Réorganisation du R+2 afin de le rendre habitable pour y aménager un espace parental comprenant une chambre, un espace dressing et une salle de bain. Cette transformation permet de valoriser un niveau actuellement contraint par les versants de la toiture et par une hauteur utile limitée.

Afin de préserver la cohérence de la composition de la façade après l'adaptation du châssis de la chambre n° 1, au premier étage, la division du châssis de la chambre parentale a également été revue. Son ouvrant s'aligne désormais sur la division centrale du châssis de la chambre n° 1, établissant une correspondance entre les deux baies.

Malgré cette adaptation, la superficie nette éclairante de la chambre parentale demeure inférieure au minimum prescrit. Une dérogation au RRU, Titre II, Chapitre 3, article 10 — Éclairement naturel est dès lors sollicitée. Sa portée et sa justification sont détaillées dans le cadre prévu à cet effet dans les documents administratifs ainsi que plus loin dans cette note explicative, au point 11 « Dérogations ».

6. Rénovation énergétique

Le projet prévoit une amélioration globale des performances énergétiques de l'enveloppe du bâtiment. Les solutions d'isolation ont été différenciées en fonction des caractéristiques architecturales de chacune des façades.

6.1. Façade avant

La façade avant présente une composition en briques apparentes comprenant différents reliefs, détails de maçonnerie et éléments décoratifs participants à l'identité architecturale de l'habitation.

Afin de préserver ces caractéristiques, l'isolation thermique sera réalisée par l'intérieur.

Cette solution permet :

- De maintenir la brique apparente ;
- De conserver les reliefs et détails décoratifs existants ;
- De ne pas modifier l'alignement de la façade par rapport aux constructions voisines ;
- De préserver les proportions et la profondeur des baies visibles depuis l'espace public.

Une attention particulière sera portée à la continuité de l'isolation et de l'étanchéité à l'air au droit des planchers, des baies et des raccords avec les murs mitoyens.

6.2. Façade arrière

La façade arrière fera l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, avec une finition en enduit de teinte blanche. Contrairement à la façade avant, la façade arrière ne présente pas les mêmes éléments décoratifs ou caractéristiques patrimoniales nécessitant la conservation du parement existant.

L'isolation par l'extérieur permet :

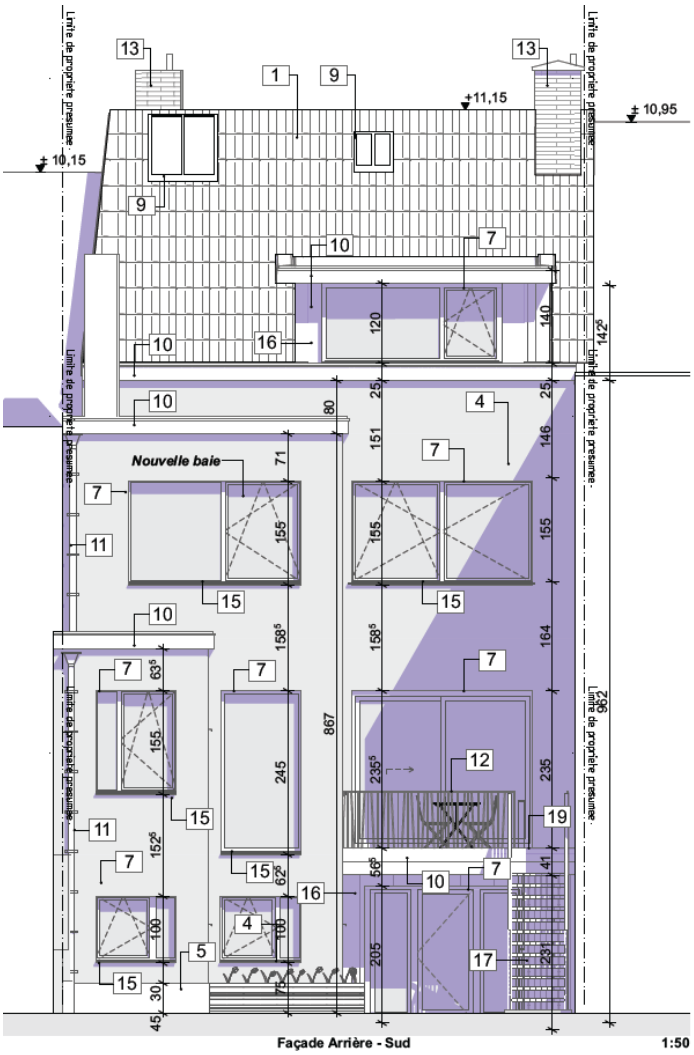
- D'assurer une meilleure continuité de l'enveloppe thermique ;
- De limiter les ponts thermiques ;
- D'améliorer le confort intérieur ;
- De protéger durablement la maçonnerie existante ;
- D'unifier la composition de la façade arrière.

Le complexe isolant sera réalisé en fibre de bois, conformément aux prescriptions de la proposition PEB et aux exigences techniques du système retenu.

Par rapport à la demande de permis initialement introduite le 19 juillet 2026, les divisions des menuiseries en façade arrière ont été légèrement adaptées, notamment au droit de la baie du bureau situé au premier étage et de la nouvelle baie créée dans la zone de consultation de la bibliothèque (B), afin d'assurer une composition de façade plus cohérente, équilibrée et harmonieuse.

Dans le cadre du **deuxième dépôt de compléments à la demande de permis d'urbanisme**, la division des châssis de la chambre n° 1 et de la chambre parentale, en façade arrière, a été adaptée conformément aux modifications décrites ci-dessus.

(Plan du 28/09/2026)



7. Remplacement des châssis

L'ensemble des châssis existants sera remplacé afin d'améliorer :

- Les performances thermiques de l'enveloppe ;
- L'étanchéité à l'air ;
- Le confort acoustique ;
- La durabilité et la facilité d'entretien des menuiseries.

La solution privilégiée consiste en la pose de châssis en aluminium de teinte noire**.** Les divisions, proportions et rythmes principaux des châssis existants seront maintenus ou réinterprétés de manière cohérente avec la composition architecturale de la façade.

Ce choix permet de proposer des profilés plus fins, d'alléger visuellement les divisions des baies et de préserver davantage les proportions ainsi que le rythme vertical de la façade existante. La teinte noire assure également une cohérence avec le bardage en zinc noir de la lucarne projetée et avec la teinte prévue pour les portes d'entrée et de garage conservées et rénovées. Un relevé des coloris de la rue a été effectué (cf. plus loin dans la note).

8. Justification de la teinte foncée des châssis

Le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis de teinte noire participe à une revalorisation qualitative de la façade.

La teinte noire permet notamment :

- De créer un contraste sobre avec la brique jaune existante, mettant en valeur sa texture et son caractère ;
- Conserver une palette de matériaux utilisés ;
- D'assurer une cohérence avec le bardage en zinc noir de la lucarne ;
- De réduire visuellement la présence des profilés ;
- D'unifier les différentes menuiseries de l'habitation ;
- Valoriser la façade existante ;
- De souligner le rythme vertical des baies ;

Bien que plusieurs habitations de la rue présentent des châssis blancs, l'analyse du contexte bâti démontre que la rue ne se caractérise pas par une uniformité absolue des teintes et des matériaux. En effet, les menuiseries foncées sont aujourd'hui largement présentes dans le paysage bâti bruxellois, tant dans les constructions contemporaines que dans les projets de rénovation. Le choix proposé s'inscrit donc dans une pratique architecturale courante et assure une intégration harmonieuse dans le contexte urbain environnant, sans porter atteinte aux qualités patrimoniales du bâtiment.

Différentes habitations situées à proximité du bien présentent déjà des menuiseries de teintes plus foncées ou distinctes du blanc, notamment :

Adresse	**Teinte apparente**	**Matériau ou finition apparente supposé**	**Référence photographique**
n° 115 Avenue Edmond Parmentier	Gris	Aluminium	Photo n° 01
n° 113 Avenue Edmond Parmentier	Vert-Brun	Bois	Photo n° 02
n° 121 Avenue Edmond Parmentier	Noir	Aluminium	Photo n° 03

Adresse	Teinte apparente	Matériau ou finition apparente supposé	Référence photographique
n° 5 Avenue des Châtaigniers	Noir	PVC	Photo n° 04
n° 6 Avenue des Châtaigniers	Noir	PVC	Photo n° 05
n° 15 Avenue des Châtaigniers	Noir	PVC	Photo n° 06
n° 19 Avenue des Châtaigniers	Noir	PVC	Photo n° 07
n° 1 Emmanuel Mertens	Noir	PVC	Photo n° 08

Le reportage photographique joint à la demande localise et illustre ces différentes situations.

La diversité constatée démontre que la teinte noire projetée ne constitue pas un élément isolé ou étranger au contexte de la rue. Son intégration doit également être appréciée au regard de la composition propre de l'habitation, de la teinte de ses briques et de la cohérence recherchée entre les châssis et la lucarne projetée.

9. Porte d'entrée et porte de garage

À la suite des échanges avec l'administration communale, le projet prévoit la conservation de la porte d'entrée et de la porte de garage. Ces deux menuiseries en bois seront conservées, entretenues et rénovées.

L'intervention se limitera principalement :

- À la remise en état des éléments existants ;
- À la réparation ponctuelle des éventuelles parties dégradées ;
- À la préparation des supports ;
- À l'application d'une nouvelle peinture de teinte noire, similaire à la teinte des nouvelles menuiseries (châssis + ferronneries) ;

Les principales caractéristiques architecturales seront maintenues, notamment la partie vitrée en verre martelé intégrée à la porte d'entrée, les petites impostes vitrées de la porte de garage, les proportions générales des différents éléments, les ferronneries métalliques blanches, ainsi que le rythme de la composition existante.

Le maintien du bois permet de respecter la prescription du RCUZ relative au matériau des portes d'entrée et de garage. Aucune dérogation n'est donc sollicitée sur ce point.

Le changement de teinte est intégré à la présente demande de permis.

10. Agrandissement de la lucarne en façade avant

Le projet prévoit l'agrandissement de la lucarne existante située dans le versant avant de la toiture.

Cette intervention est directement liée à la valorisation du deuxième étage en espace parental comprenant une chambre, un dressing et une salle de bains.

L'agrandissement de la lucarne permet :

- D'obtenir une hauteur sous plafond suffisante ;
- D'améliorer l'habitabilité du deuxième étage ;
- D'assurer un meilleur apport de lumière naturelle ;
- De permettre une organisation fonctionnelle de la salle de bains ;
- De valoriser un niveau existant sans créer un étage supplémentaire ;
- De conserver la hauteur du faîte et le gabarit principal de la toiture.

La salle de bains projetée est implantée dans une logique de superposition verticale des équipements sanitaires avec le WC existant au rez-de-chaussée et la salle de bains existante au premier étage.

Cette organisation permet de rationaliser les réseaux techniques, de limiter les percements et de concentrer les conduites d'alimentation et d'évacuation dans une même zone du bâtiment.

L'intervention consiste en la prolongation d'une lucarne existante et non en la création d'un élément entièrement nouveau.

La lucarne projetée sera revêtue d'un bardage en zinc noir. Son dessin présente une expression sobre et contemporaine. Les baies sont organisées selon un rythme régulier et leur teinte foncée assure une cohérence avec les autres menuiseries projetées. La hauteur du faîte existant demeure inchangée.

11. Dérogations

Le projet sollicite une dérogation à l'article 6, § 2, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qui prévoit :

« Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. »

La largeur de la façade étant de 6,82 m. Les deux tiers de cette largeur correspondent à : 6,82 m × 2/3 = **4,55 m**. Dans ce cas, la largeur totale de la lucarne projetée est de **5,73 m**, soit un dépassement de **1,18 m** par rapport à la largeur réglementaire autorisée.

Cette dérogation est justifiée par les éléments suivants :

- Elle permet l'amélioration effective de l'habitabilité d'un étage existant ;
- Elle répond à une contrainte réelle de hauteur sous plafond au pied de la toiture ;
- Elle permet une meilleure organisation rationnelle de l'espace parental ;
- Elle facilite la superposition des équipements sanitaires ;
- Elle porte sur l'agrandissement d'une lucarne existante ;
- Elle ne modifie pas la hauteur du faîte ;
- Elle ne crée pas d'étage supplémentaire ;
- Elle demeure intégrée au versant existant de la toiture ;
- Son traitement architectural est sobre et cohérent avec la façade ;
- Elle n'entraîne pas de nuisance particulière pour les propriétés voisines.

La largeur projetée correspond au minimum nécessaire pour assurer la fonctionnalité et l'habitabilité des espaces concernés.

Les joues de la lucarne sont revêtues d'un zinc de teinte noire, en cohérence avec les menuiseries extérieures. Ce choix contribue à l'unité architecturale de l'ensemble tout en évitant une multiplication des matériaux et des teintes. Notons que le bâtiment voisin (de l'Avenue des Châtaigniers, en façade arrière) propose exactement ce principe. Pour une uniformité du quartier, volonté de s'inscrire dans une architecture similaire.

L'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme prévoit que les locaux habitables, à l'exclusion des cuisines, sont éclairés naturellement. Lorsque la surface éclairante n'est pas située dans le versant de la toiture, la superficie nette éclairante minimale correspond à **un cinquième de la superficie de plancher**. La superficie nette éclairante correspond à la surface des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, à l'exclusion des châssis et des autres parties non éclairantes de la baie.

La dérogation concerne la chambre parentale aménagée dans la pièce désignée comme **« mansarde » sur les plans de la situation de droit de 1939**. Cette pièce est éclairée par la lucarne existante en façade arrière, orientée plein sud. Le projet prévoit le remplacement du châssis tout en conservant les dimensions de la baie, soit environ **2,70 m de largeur sur 1,20 m de hauteur**. Le nouveau châssis est conçu pour offrir, dans cette ouverture conservée, une superficie nette éclairante maximale de **2,51 m²**.

La chambre présente une superficie de plancher de **17,49 m²**. Le minimum réglementaire d'un cinquième s'élève dès lors à **3,498 m²**, soit **3,50 m²** après arrondi. La superficie nette éclairante projetée présente un écart de **0,988 m²**, soit **0,99 m²** après arrondi. La dérogation est ainsi **précisément quantifiée et limitée à cette seule pièce**. Elle résulte de la configuration de la lucarne existante : le projet ne réduit pas les dimensions de la baie.

L'appréciation de cet écart doit tenir compte des caractéristiques concrètes de la pièce. La lucarne procure à la chambre un **apport direct de lumière naturelle** et son orientation plein sud favorise l'ensoleillement de la baie. Le ratio réglementaire mesure la superficie vitrée, mais ne traduit pas à lui seul les conditions d'exposition solaire propres à cette ouverture.

L'usage de **chambre à coucher** implique par ailleurs de pouvoir maîtriser la lumière et les apports solaires. Les occupants doivent pouvoir occulter la baie pour le repos et limiter l'ensoleillement direct lorsqu'il devient trop intense. Cette maîtrise présente un intérêt particulier pour une chambre située sous toiture et exposée plein sud : lors des périodes de fortes chaleurs, les apports solaires directs peuvent contribuer à l'élévation de sa température intérieure et nuire au confort nocturne.

Dans ce contexte, agrandir la lucarne dans le seul but d'atteindre le ratio de superficie nette éclairante augmenterait également la surface exposée au rayonnement solaire. Le maintien des dimensions de la baie, associé à un dispositif d'occultation adapté, s'inscrit dans une approche passive du confort d'été. Il contribue à limiter les besoins de refroidissement de la chambre et, par conséquent, le recours éventuel à une climatisation et à la consommation d'énergie qui lui est liée. Cette approche permet de concilier l'apport de lumière naturelle en journée avec la possibilité d'obtenir l'obscurité et une température plus favorable au repos.

Le maintien de la lucarne répond également à la composition architecturale de l'immeuble. Sa volumétrie figure dans la situation de droit de 1939 et participe à la

lecture de la toiture arrière. Un agrandissement destiné à atteindre la superficie réglementaire modifierait sensiblement cette composition et augmenterait le volume apparent en toiture arrière. Le projet privilégie donc la **conservation de la volumétrie existante**, tout en renouvelant le châssis et en maximisant la surface vitrée dans la baie conservée.

Les interventions sur les deux versants de toiture répondent ainsi à leurs situations respectives : la lucarne avant est adaptée et agrandie dans le cadre du projet, tandis que la lucarne arrière conserve sa volumétrie. Ce choix permet de répondre aux besoins fonctionnels du logement tout en limitant les modifications apportées à la toiture arrière.

Au regard de **la configuration de l'immeuble existant, de l'éclairement naturel direct de la chambre, de son orientation sud, des exigences de confort liées à son usage et de l'intérêt architectural de conserver la lucarne arrière**, la dérogation sollicitée apparaît ponctuelle, mesurée et proportionnée. Elle permet également de ne pas accroître inutilement les apports solaires dans une chambre sous toiture, tout en privilégiant des moyens passifs de gestion du confort d'été.

12. Conclusions

Le projet conserve la destination, l'implantation et le gabarit général de l'habitation.

Il ne prévoit :

- Aucune création de logement supplémentaire ;
- Aucune modification de la hauteur du faîte ;
- Aucune extension importante de l'emprise bâtie ;
- Aucun empiètement sur les propriétés voisines ;
- Aucune modification substantielle des conditions d'ensoleillement ou de vues des habitations voisines.

L'agrandissement de la lucarne est réalisé dans le versant avant de la toiture et s'inscrit dans la composition de la façade à rue.

L'isolation de la façade arrière sera strictement limitée à l'emprise de la propriété concernée par la demande, et en limite de mitoyenneté avec la bâtisse du n°117.

Le projet répond au bon aménagement des lieux dès lors qu'il :

- Maintient l'affectation unifamiliale du bien ;
- Améliore durablement ses performances énergétiques ;

- Conserve la façade avant en briques et ses détails architecturaux ;
- Limite les interventions visibles depuis l'espace public ;
- Préserve le rythme et les proportions des baies ;
- Conserve et rénove les portes existantes en bois ;
- Valorise un étage existant sans modifier la hauteur générale du bâtiment ;
- Propose une intervention contemporaine sobre et identifiable ;
- Tient compte des caractéristiques architecturales de la rue ;
- N'occasionne pas d'incidence préjudiciable pour les propriétés voisines.

La présente demande propose une rénovation globale et cohérente d'une habitation unifamiliale existante.

Les interventions ont été définies afin de concilier l'amélioration des performances énergétiques, l'adaptation fonctionnelle du logement et la préservation de ses caractéristiques architecturales.

Le choix d'une isolation intérieure en façade avant permet de maintenir le parement en briques, ses reliefs et sa composition. L'isolation extérieure de la façade arrière améliore la continuité de l'enveloppe thermique, tout en offrant une finition sobre en enduit blanc.

Les portes d'entrée et de garage existantes en bois sont conservées et rénovées, permettant de préserver les éléments les plus caractéristiques de la façade et de respecter les prescriptions du RCUZ.

Le remplacement des châssis par des menuiseries foncées à finition lisse s'inscrit dans une démarche de cohérence architecturale et énergétique. La diversité des teintes déjà présente dans la rue ainsi que la relation entre les nouveaux châssis, la brique existante et la lucarne en zinc noir permettent d'assurer l'intégration de cette intervention.

Enfin, l'agrandissement de la lucarne en versant avant répond à un besoin concret d'habitabilité et de fonctionnalité du deuxième étage. La dérogation sollicitée à ce titre demeure limitée et proportionnée aux objectifs du projet : elle ne modifie pas la hauteur du faîte et n'entraîne pas d'incidence préjudiciable pour le voisinage.

*La dérogation relative à la **superficie nette éclairante de la chambre parentale** s'apprécie, quant à elle, au regard de la configuration de la toiture arrière existante. La chambre bénéficie d'un éclairement naturel direct par une lucarne **orientée plein sud**, dont la volumétrie est conservée et dont le nouveau châssis maximise la surface vitrée disponible. L'écart au minimum réglementaire est précisément quantifié à **0,99 m²**.*

Agrandir cette lucarne pour atteindre le ratio prescrit modifierait sensiblement la composition de la toiture arrière, alors que l'usage de chambre requiert également la possibilité de maîtriser et d'occulter les apports solaires directs, notamment en cas de fortes chaleurs auxquelles nous faisons face. Cette dérogation ponctuelle permet ainsi de préserver les caractéristiques du bâtiment tout en assurant un usage adapté de la pièce.

Le projet constitue ainsi une intervention cohérente et proportionnée, respectueuse du bâtiment existant et adaptée aux besoins actuels de ses occupants et occupantes.

13. Annexe – Reportage photographique des bâtiments ayant des menuiseries extérieures de teinte foncée dans le quartier



Photo 01



Photo 02



Photo 03



Photo 04



Photo 05



Photo 06



Photo 07



Photo 08