

NOTICE EXPLICATIVE

Bruxelles, le 26/01/2026

CONCERNE : Rénovation d'une habitation unifamiliale, isolation par l'extérieur, abatage d'un arbre. Av. du Manoir d'Anjou 39, 1150 Woluwe-Saint-Pierre

Bonjour,

■■■■■■■■■■ viennent d'acheter cette habitation en vue de s'y installer avec leur famille.

D'une manière générale, l'esthétique de cette habitation est assez intéressante, elle a un style « moderniste », avec une composition de façade vraiment intéressante. Il nous semble donc important de préserver au maximum cet esthétique, tout en l'adaptant aux contraintes actuelles.

Rénovation extérieure :

La principale modification que nous voudrions apporter à l'habitation consiste à isoler l'ensemble des parois par l'extérieur. Pour cela, nous proposons de placer 14cm d'isolant sur les murs extérieurs, de placer 16cm d'isolant par l'extérieur en toiture et de changer les châssis.

Mais encore une fois, notre but est avant tout de préserver le caractère de la maison, pour cela, nous proposons de réaliser une finition en enduit sur l'isolant en façade. Cette finition permettra de renforcer encore le style « moderniste » de la maison. Cet enduit serait majoritairement de ton blanc avec seulement le soubassement en ton anthracite. Pour unifier l'ensemble, nous proposons également de peindre les murets du jardin à rue en ton anthracite. Mais nous sommes conscients que la pose d'un enduit n'est pas en accord avec le PPAS WSP_IX-6. Mais encore une fois, nous pensons que cette finition en enduit s'adapte tout particulièrement bien au style particulier de cette habitation. Il est important aussi de noter que ce PPAS est très ancien (1974) et donc sans doute plus très en accord avec les attentes actuelles. Enfin, il y a déjà de nombreux cas de façades réalisées en enduit dans les environs immédiats de l'habitation qui nous occupe et tout particulièrement la maison voisine de gauche, mais aussi d'autres maisons dans le quartier (voir photos en annexe). Pour toutes ces raisons, nous demandons de déroger au **PPAS WSP_IX-6 – 7. Matériaux de parement de façades**

Actuellement, les châssis sont en divers matériaux et divers couleurs (PVC, Bois, Alu – blanc, brun, anthracite). La porte d'entrée a été récemment changée par les anciens propriétaires et remplacée par une porte en alu ton anthracite. Cette porte est de très bonne qualité et pratiquement neuve, dans un souci d'uniformité nous proposons donc de garder cette porte et de changer tous les autres châssis par des neuf en alu ton anthracite. Actuellement, en façade avant, il y a des briques de verre qui permettent d'éclairer la cage d'escalier, ainsi que la petite toilette du rez-de-chaussée. Etant donné que le but principal de cette rénovation est d'améliorer la qualité énergétique de cette habitation, il semble impossible de garder ces briques de verre qui ne sont pas du tout performantes de ce point de vue. Pour celles du WC, nous proposons simplement de les éliminer, le peu de lumière naturel que cela apporte à cette pièce ne changera pas beaucoup si nous les enlevons et ces briques de verre n'apportent rien à la composition de la façade (au contraire, elles tombent un peu n'importe où). Par contre, les briques de verre de la cage d'escalier, en plus d'apporter de la lumière dans cet espace, contribuent à la composition graphique de la façade, nous voudrions donc préserver cela. Pour ce faire, nous proposons de créer un grand châssis vertical, à l'emplacement de ces anciennes briques de verre qui se mariera parfaitement avec l'ensemble de la façade.

Sur la façade de gauche, il y a actuellement un petit escalier en béton qui donne accès à la cuisine. ■■■■■■■■ n'ont pas besoin d'un tel accès avec une porte fenêtre qui donne une vue directe chez les voisins... De plus, dans l'idée d'isoler la maison par l'extérieur, ce petit escalier en béton va générer des ponts thermiques compliqués à gérer. Pour toutes ces raisons, nous proposons de démonter cet escalier et de refermer la baie.

En façade arrière les grandes baies du séjour sont munies d'allèges, car il y a des radiateurs à cet endroit. Comme il est prévu de placer un chauffage par le sol, il n'y aura donc plus de radiateurs, nous proposons donc de placer des grandes baies vitrées toute hauteur. Pour la chambre 1, au 1^{er} étage, il y a actuellement un petit balcon. Mais étant donné que cette chambre doit devenir une chambre d'enfant, ■■■■■■■■ voudraient enlever ce balcon, pour des raisons de sécurité et remonter une allège, pour avoir une fenêtre plus standard et plus sécurisée.

Pour la toiture, étant donné qu'il serait prévu de l'isoler par l'extérieur, le faite sera quelque peu rehaussé, mais étant donné que le voisin mitoyen a déjà réalisé le même type de travaux, notre intervention permettra de se réaligner à la hauteur du voisin. La hauteur de corniche restera, elle, la même.

Abattage d'un arbre :

Sur le côté gauche de la maison, il y a actuellement un très grand sapin. Cet arbre est situé très près de la limite mitoyenne et ses branches débordent fortement sur la parcelle voisine. De plus, il apporte beaucoup d'ombrage à la maison, et particulièrement à la chambre 3 au 1^{er} étage. Cette chambre dispose déjà d'une fenêtre assez petite, mais avec cet arbre, elle manque vraiment de lumière. Enfin, comme l'idée est de placer un enduit blanc sur la façade, un tel arbre, si près de la maison, va entraîner un verdissement de l'enduit. Le diamètre de cet arbre, à une hauteur de 1m50 est de 30cm. Pour toutes ces raisons, nous demandons de pouvoir abattre cet arbre. Comme proposition de replantation, nous voudrions planter de nouvelles haies autour du petit jardin avant gauche. Cela permettra de clôturer le jardin et ainsi de le sécuriser pour éviter que les enfants ne se retrouvent sur la rue. Encore une fois, étant donné la relative exiguïté de la parcelle et le fait que le soleil est orienté vers l'arrière de la maison, nous n'avons pas vraiment envie de planter un nouvel arbre, qui risque de prendre le peu de lumière dont dispose l'habitation.

Rénovation intérieure :

A l'intérieur de l'habitation, nous proposons d'apporter quelques modifications assez succinctes :

Sous-sol :

En sous-sol, il y a actuellement une grande pièce garage/rangement et 3 caves. Cette grande pièce garage/rangement est difficilement aménageable, nous proposons donc de la séparer en deux, pour ainsi disposer d'un garage indépendant et d'un espace de cave à l'arrière. Mais la hauteur sous plafond est assez restreinte (2m10). De plus, nous voudrions isoler le plafond de ce sous-sol pour améliorer la qualité de vie du rez-de-chaussée, de ce fait la hauteur sous plafond sera encore diminuée. Pour le garage, nous pensons que cette hauteur limitée n'est pas vraiment un problème, mais nous sommes conscients que cela déroge à la norme. Il est important de rappeler que la hauteur dans la situation de fait était déjà dérogatoire, mais étant donné que nous proposons de placer un isolant au plafond, la hauteur dans le garage ne sera plus que de 2m02. Pour cette raison, nous demandons de déroger à la norme **RRU titre 2 - ARTICLE 4 - HAUTEUR SOUS PLAFOND**. Dans la partie cave à l'arrière du garage, il y a de l'humidité qui remonte du sol. Nous proposons donc de démonter la dalle existante, de décaisser de 30 cm, de placer une bonne étanchéité et un isolant et de remettre une nouvelle dalle. Ainsi cet espace disposerait d'une hauteur sous plafond de 2m20 et serait mieux isolé, ce qui permettrait d'en faire un meilleur usage.

Rez-de-chaussée

Par rapport à l'ensemble de la maison, les pièces de séjour/cuisine sont assez petites. De plus, la cuisine est séparée du séjour. Nous proposons d'ouvrir le mur entre le séjour et la cuisine, ce qui permettra de connecter ces deux espaces et de donner une impression de volume plus important. Actuellement, il y a une cheminée pour un poêle à bois dans l'angle du séjour. Pour gagner encore un peu d'espace, [REDACTED] voudraient démonter cette cheminée, ainsi que le conduit aux étages et en toiture.

1^{er} étage :

Alors que dans l'ensemble les plans de cette habitation sont plutôt rationnels et bien optimisés, l'aménagement du 1^{er} étage fait exception et présente des organisations de pièces assez alambiquées :

- La chambre 1 dispose d'une porte donnant directement dans la salle de bain ; ce qui limite les murs où installer des meubles et crée un conflit de portes.
- Les chambre 2 et 3 disposent chacune d'une petite alcôve avec un évier. Cela génère des espaces compliqués à aménager.
- Les chambres ont des surfaces assez mal réparties, il y a deux grandes chambres et une plus petite.
- Il y a un petit couloir pour mener aux chambres 2 et 3, ce qui est une perte d'espace inutile.

Nous proposons donc de modifier quelques peu le cloisonnement des chambres pour ainsi obtenir une grande chambre pour les parents et deux chambres enfants de surfaces +/- similaires. Ces chambres ne disposeront pas d'une surface d'éclairement suffisante par rapport à la norme RRU, mais ça a toujours été le cas, nous sommes donc dépendant d'une situation de fait et il n'est donc normalement pas nécessaire de demander de dérogation

pour les chambres 2 et 3. Par contre, comme nous proposons de modifier la fenêtre de la chambre 1 (enlever le garde-corps et remonter l'allège, comme décrit plus haut), en en réduisant la surface, cette pièce dérogera à la norme. Mais il est important de noter que nous proposons de diminuer la surface d'éclairage, mais aussi de diminuer la surface au sol, de ce fait nous resterions dans un rapport assez semblable à la situation existante. Pour cela nous demandons de déroger à la norme **RRU titre 2 - ARTICLE 10 ECLAIREMENT NATUREL**.

2^{ème} étage :

Du côté de la chambre 4, en bas de versant, à l'avant et à l'arrière, il y a actuellement des petits greniers. Ces espaces sont très petits et difficile d'accès. Nous proposons donc de démonter ces cloisons pour agrandir la chambre 4. Mais étant donné que cette chambre ne disposait déjà pas d'une surface d'éclairage suffisante avant cet agrandissement, nous proposons de placer un velux dans la toiture avant, pour qu'ainsi cette chambre soit aux normes.

[Signature]

Propriétaires

Hervé ONSELS

Architecte