



NOTE EXPLICATIVE

11/08/2025

Rénovation et transformation d'une maison unifamiliale en recul de voirie publique.

N°35, Rue Notre-Dame, 1200 – Woluwe Saint-Lambert, Bruxelles - BE

I. INTRODUCTION

Les premières informations concernant la présente habitation remonte à 1923 (PU1228 - PU/680058). Ce permis visait à construire deux villas ; le n°35 et le n°37.

Cette construction conjointe a eu pour répercussions certaines spécificité techniques, notamment le système d'évacuation des eaux de pluies qui, avant de rejoindre les égouts publics, passe par le n°33 qui était un terrain vague à cette époque. Une servitudes est donc établis dans l'acte notarié et cette dernière est bien stipulée sur les plans repris dans la demande ci-jointe.

Depuis lors, plus aucune demande de permis n'a été notifiée. La maison qui date donc de 1923, est restée en état et adaptée à cette époque. Aujourd'hui, les besoins spatiaux et les normes énergétiques mises en vigueur nous demande d'intervenir un minimum et de mettre en place des stratégies pour améliorer l'habitabilité des espaces. Le tout, en conservant l'identité du bâtis et en respectant le budget du Maître d'ouvrage.

La façade avant sera donc conservée entièrement et l'identité de la maison depuis la rue sera inchangée. En façade arrière, une extension de la cuisine existante sera rajouté et le gabarit de cette dernière viendra s'aligner avec celui du n°37.

Du côté du mitoyen avec le n°33, la maison existante présente une toiture plate enclavée dans des murs mitoyens. Cette dernière sera réhaussée permettra d'optimiser cet espace enclavé.

II. SITUATION URBANISTIQUE

La maison est située dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert, rue Notre Dame n°35, cadastre Division 1, Section B, n°103d24.

III. GABARIT

La maison est en retrait de la chaussée, elle présente donc une zone de recul comportant des espace planté ainsi qu'une zone de parking pour une voiture.

La façade avant comporte un bow-window en rez-de-chaussée et un premier étage sous mansarde. L'entièreté des baies présente des châssis blanc à croisillons. La façade allie un soubassement en brique de parement rouge, une façade d'enduit peint en blanc ainsi que des montants et des élément de menuiserie en bois peint en marron foncé.

La toiture est composée en tuile de terre cuite rouge et cette dernière recouvre également l'entièreté de la mansarde.

En façade arrière, la maison existante présente également un soubassement en brique de parement rouge et est entièrement peinte en blanc.

IV. Performance énergétique des bâtiments (PEB)

Dans l'ensemble, le projet vise à améliorer les performances énergétiques de la maison. Datant originellement de 1923, la rénovation de ce bien nécessite une prise de conscience écoresponsable, notamment en améliorant les performances énergétiques. C'est pourquoi, le projet vise à isoler l façade arrière par l'extérieur, à changer les châssis

de cette même façade. Le changement de ces châssis, nous permet aussi de mettre en place un système de ventilation C (simple flux).

V. DEROGATIONS

RRU : TITRE I

ART. 4 : Profondeur

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.

Motif :

La demande dérogation concerne les dépassements des deux profils des voisins ; n°33 et n°37 de la rue Notre Dame. Ces dépassements sont dus au rajout d'une isolation par l'extérieur en façade arrière pour améliorer la PEB du bâtiment existant. Ces interventions ont pour répercussions un dépassement de 22cm avec le voisin du n°33 ainsi qu'un autre de 64cm avec le voisin du n°37 (R+1). Néanmoins, ce dernier était déjà existant et la maison dans son état d'origine dépasse le voisin n°37 de 48cm auxquels nous avons simplement rajouté l'isolation extérieure et la finition (16cm en tout).