

NOTE EXPLICATIVE

Adresse du bien concerné : Rue Saint-Lambert 72, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Objet de la demande : Transformation d'un bâtiment existant en maison unifamiliale

1. Contexte et historique du bâtiment

Le bâtiment concerné a été construit en 1908 en tant qu'habitation unifamiliale. Il a connu plusieurs interventions au fil du temps :

- 1908 : Construction d'une maison unifamiliale
- 1924 : Agrandissement de l'annexe arrière
- 1976 : Travaux d'aménagements intérieurs
- 1986 : Aménagement d'un commerce avec vitrine au rez-de-chaussée
- 2025 : Projet de transformation pour retrouver l'usage de maison unifamiliale.

2. Objet de la demande

La présente demande vise à transformer le bâtiment afin de lui rendre son usage initial de maison unifamiliale. Le projet s'inspire dans les grandes lignes de l'organisation intérieure d'origine datant de 1908, tout en intégrant des éléments de confort contemporains et une amélioration énergétique.

3. Description des travaux projetés

Les interventions prévues sont les suivantes :

- **Façade avant** : suppression de la vitrine commerciale et rehaussement du seuil pour recréer une fenêtre traditionnelle. Brique identique en élévation avant et appui de fenêtre extérieur en pierre bleue. La fenêtre reprend les divisions similaires aux autres châssis de la façade avant (imposte fixe + ouvrants).
- **Rez-de-chaussée** :
 - Réouverture de la baie entre la salle à manger et l'escalier, bouchée lors de l'aménagement commercial de 1986.
 - Aménagement d'une cuisine et d'une salle à manger.
 - Création d'un nouveau passage entre la salle à manger et la véranda.
 - Réalisation d'une nouvelle fenêtre entre la salle à manger et la terrasse (reprenant l'idée de l'ouverture d'origine).
- **Salon** : création d'une nouvelle fenêtre vers le jardin.
- **Circulation verticale** : ouverture du plancher entre la cave et la cage d'escalier pour permettre le passage de vélos vers la cave. Ouverture entre deux poutrelles de vousettes. Fixation de deux bouts de poutrelles dans l'autre sens afin de créer une trémie de la largeur d'une vousette.
- **Techniques spéciales** : Installation d'une ventilation double flux et d'une pompe à chaleur de dimensions L110 × I45 × H96, placée contre la façade arrière de l'annexe et orientée vers le fond du jardin. Les nouveaux modules de pompe à chaleur sont beaucoup plus discrets sur le plan sonore qu'auparavant. De plus, l'appareil étant orienté vers le fond du jardin, l'impact acoustique est encore davantage réduit. Il est également important de noter que la pompe à chaleur est utilisée pour le chauffage de l'eau de chauffage, principalement en hiver, période durant laquelle l'utilisation du jardin reste limitée. L'impact sur le voisinage est donc minimal. Voir l'emplacement de la PAC sur l'élévation du plan SP08 ainsi que la ventilation double flux.
- **Toiture** : remplacement complet de la couverture de la toiture principale ainsi que la couverture de l'annexe. La couverture principale est remplacée à l'identique avec des tuiles rouge classique. Le projet prévoit également la réfection des corniches existantes, car celles-ci sont défectueuses. L'ensemble de la toiture est isolée par l'intérieur par la mise en œuvre de 18cm de laine de bois avec un λ de 0,0036 pour arriver à un R=5. La toiture de l'annexe arrière est en tuiles ondulées d'amiante. Celles-ci seront évacuées et traitées selon les normes de traitement des déchets en amiante et remplacé par une toiture en bac aciers qui imite une toiture un zinc à joints debout de couleur anthracite. Le projet prévoit également l'installation de panneaux photovoltaïques à l'avant et à l'arrière de la toiture principale.
- **Façade arrière** : isolation thermique par l'extérieur à l'aide de panneaux de laine de bois de 14 cm, avec finition par un enduit de type crépi. Création d'une nouvelle fenêtre donnant de la lumière à la salle à manger tout en retrouvant l'esthétique d'une fenêtre classique comme à l'origine. La fenêtre du premier palier de l'escalier est rehaussée de 25cm afin de pouvoir rehausser la véranda.
- **Véranda** : Mis en œuvre d'une toiture plate en structure bois recouvert par une membrane EPDM. Placement de deux fenêtres de toiture plate d'une dimension de 100*200. La toiture sera placée sous le couvre mur du mur mitoyen existant sans que celui-ci ne soit modifié. Il n'y a donc pas de réhausse du mur mitoyen. Cette toiture plate est isolée au moyen de panneau en polyuréthane. Le sol de la véranda est également réhaussé afin d'avoir une hauteur similaire entre la salle à manger et le salon.
- **Menuiseries extérieures** : remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en PVC triple vitrage. Châssis de couleur bleu marine identique que l'existant en façade avant et de couleur anthracite en façade arrière. Seul les menuiseries des caves et de l'atelier ne seront pas remplacés pour des questions budgétaires.

Des travaux de démontage de parachèvement (démontage de cloisons, faux plafond, démontage de plafonnage, carrelage, etc.) ont été réalisés avant le dépôt du permis afin de connaître l'état des gîtes de plancher. Ceux-ci sont en bon état et ne nécessitent donc pas d'intervention. Seule une nouvelle finition (OSB + parquet) sera mise en œuvre sur l'ensemble des planchers.

4. Question service de l'urbanisme

Préciser les limites mitoyenne dans le jardin : Comme indiqué sur les photo n°15 et 16 du reportage photographique, le limites mitoyenne du jardin sont matérialisées des deux coté par une clôture en grillage de +-120cm de haut. Le fond du jardin étant rempli de végétation il n'est pas possible d'ajouter des photos claires. Il semble que la clôture en grillage continue à l'arrière. Ceci sera mis à jour avec les travaux du parc qui ont commencé récemment

Préciser la hauteur du mur mitoyen au niveau de la terrasse : La commune (anciennement propriétaire de cette maison) a fait réaliser une réhausse du mur mitoyen au niveau de la terrasse avant la vente. Le mur a une hauteur de 230cm au-dessus du niveau de la dalle en béton armée qui forme la terrasse actuelle. (voir profil du mur sur les plans SE07 et SE09 + photo n°17)

Préciser si les menuiseries de l'atelier arrière sont également remplacées : Pour des questions budgétaires, ces menuiseries ne seront pas remplacées.

Préciser si la toiture principale est isolée et réhaussée : La couverture de la toiture principale est remplacée car les anciennes tuiles présentes de nombreuses infiltrations. Pour des questions budgétaires, les combles ne sont pas isolés. La toiture n'est donc pas réhaussée car simple remplacement de la couverture existante.

5. PEB

Voici le détail de la surface de déperdition indiquée dans le PEB

Façade avant = 45,7m²
Mur contre terre côté rue en cave = 10,5m²
Versant avant = 34,8-4,7 (emprise lucarne)= 30,1m²
Lucarne façade avant = 2,9+ (2*1,5)+3,7= 9,6m²
Versant arrière = 32,4m²
Façade arrière principale avec partie sous-sol= 37,8m²
Sol cave maison = 55,2m²
Sol annexe (cave 5+atelier) = 45,8m²
Façade annexe (salon+atelier+cave 5+véranda)
-Façade arrière = 22,2
-façade côté terrasse avec veranda 57m²
-toiture salon= 33,6
-toiture véranda= 12m²
-pignon salon/véranda = 2,6m²

TOTAL SURFACE DÉPERDITION = 394,5m²

Surface de plancher

Cave pas pris en compte car pas 2,1m de hauteur sous plafond
Rez = 97,3m²
Rez+1 = 54,2m²
Rez+2 avec minimum 2,1m de hauteur sous plafond = 26,1

TOTAL SURFACE DE PLANCHER = 177,6m²

Surface renovée

Isolation de la façade arrière principale-chassis= 23,7m²

TOTAL SURFACE RENOVÉE 23,7m²

Surface neuve

Châssis salle à manger = 2,53m²
Nouvelle fenêtre salon = 3,3m²
Fenêtres salon existant x2 = 2,54*2=4,9m²
Fenêtre cuisine= 2,97m²
Réhausse sous fenêtre différence entre vitrine et nouvelle fenêtre = 1,674m²
Fenêtre balcon chambre parentale = 4,63m²
Petite fenêtre chambre parentale 2,105m²
Fenêtre lucarne = 1,26m²
Fenêtre palier 1 = 1,925m²
Fenêtre palier 2 = 1,32m²
Fenêtre sdb parents = 1,87m²
Vélux cage d'escalier 1,345m²
Vélux chambre enfant jardin = 1,345m²
Vélux sdb enfant 0,92m²
Baie vitrée véranda 8,12m²
Sol véranda 12m²
Toit plat véranda 8,1m²
Lanterneau véranda x2= 2*2m²= 4,0m²
Toiture principale – vélux = 58,89
Toiture annexe Salon = 33,6m²
Lucarne – châssis lucarne = 8,34m²
Porte d'entrée = 4,988m²

TOTAL SURFACE NEUVE = 170,13m²

6. Intégration urbanistique

Le projet vise une revalorisation du bâtiment existant, dans le respect de son caractère d'origine et du tissu urbain environnant. Il répond à une logique de durabilité, de cohérence architecturale et de réaffectation qualitative du bien en logement familial.