

# 026 COCCINELLES

## NOTE EXPLICATIVE

### TABLE DES MATIÈRES

1. Coordonnées du projet	2
2. Cadre réglementaire	3
3. État du sol	4
4. Situation existante	5
5. Motivation de la demande	7
6. Principes d'aménagement et parti architectural	8

## 1. COORDONNÉES DU PROJET

Objet Rénovation d'une maison unifamiliale de type bel-étage

Adresse Avenue des Coccinelles, 81 à 1170 Watermael-Boitsfort

ID cadastre 21652E0027/00B026

Maître de l'ouvrage



Architecte



Localisation

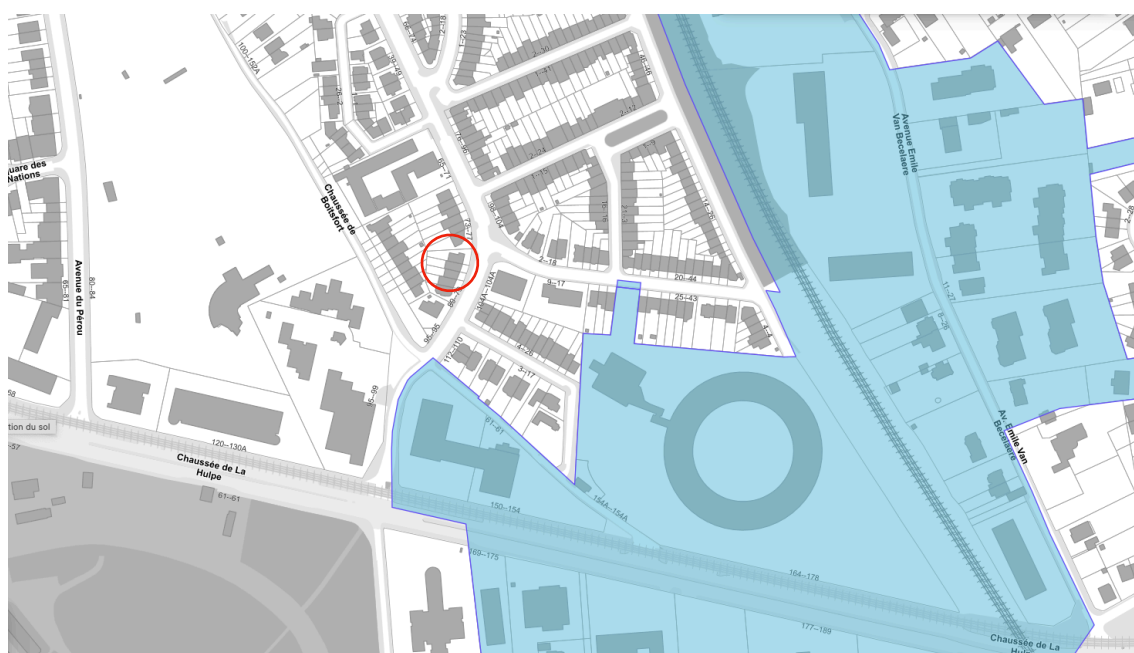


## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Comme illustré ci-dessous, le bien concerné ne fait pas l'objet de prescriptions particulières liées au PRAS de la Région bruxelloise ni d'aucun PPAS de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.



Carte PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

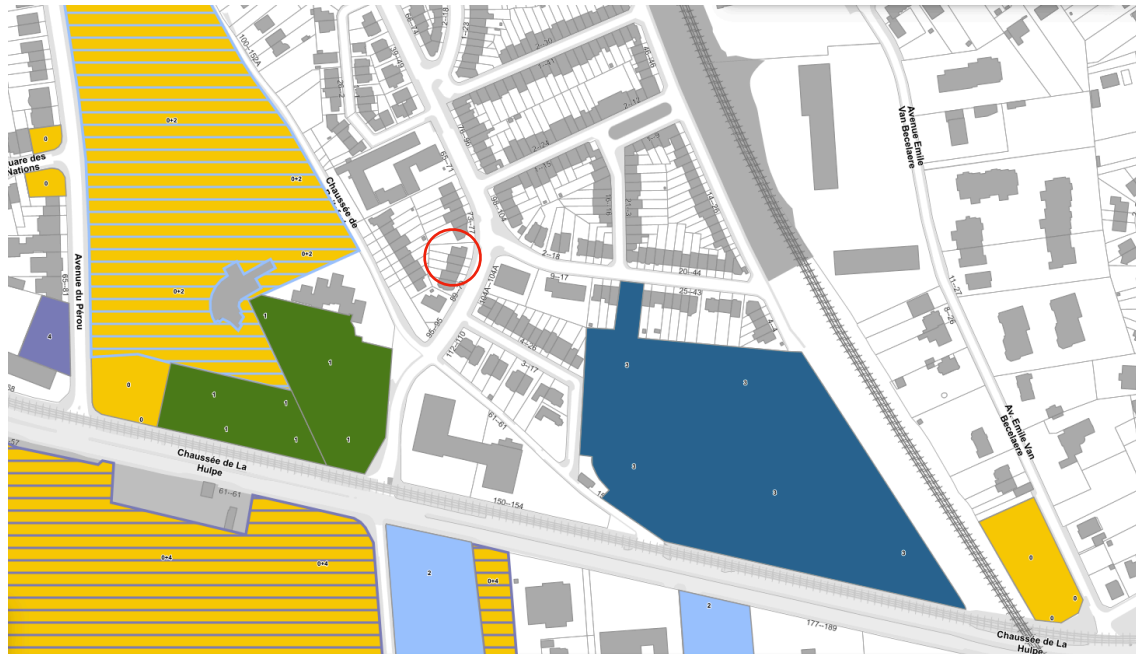


Carte PPAS : pas de PPAS d'application



### 3. ÉTAT DU SOL

La carte de l'état du sol indique que la parcelle considérée n'est pas reprise en catégorie 0 à l'inventaire du sol, ni toute autre catégorie qui nécessiterait la production d'une reconnaissance de l'état du sol (RES).



Carte de l'état du sol



#### 4. SITUATION EXISTANTE

Le bien concerné est une maison unifamiliale 2-façades de type bel-étage s'inscrivant dans un quartier résidentiel. Le bâtiment présente une façade à rue de  $\pm 6,0\text{m}$  et une profondeur de  $\pm 11,6\text{m}$ . La façade avant est orientée à l'est (ESE) et la façade arrière bénéficie donc de l'orientation ouest (ONO). Le volume d'habitation se développe sur 4 niveaux :

R+0 : hall d'entrée, sanitaire, garage, chaufferie et buanderie

R+1 : salon, salle à manger, cuisine, terrasse couverte

R+2 : salle de bain, chambre 1, chambre 2, bureau

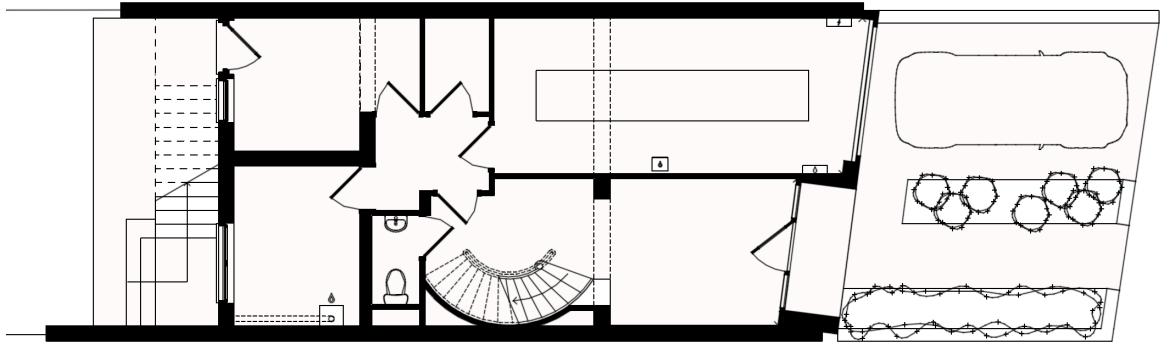
R+3 : combles aménageables



Cette maison présente une architecture représentative de son époque et de sa typologie. Elle s'implante à l'alignement des maisons voisines, en recul de la voirie et dégage donc un espace avant de stationnement et d'accès à la maison qui intègre deux bandes végétalisées. La façade avant, en pierre naturelle claire, arbore un calepinage étudié ainsi quelques détails simples et soignés qui ont fait l'objet d'un dessin particulier. En revanche, la façade arrière ne semble pas avoir fait l'objet d'un quelconque dessin et semble simplement découler du plan et de logiques fonctionnelles. Structurellement, l'édifice semble parfaitement sain.

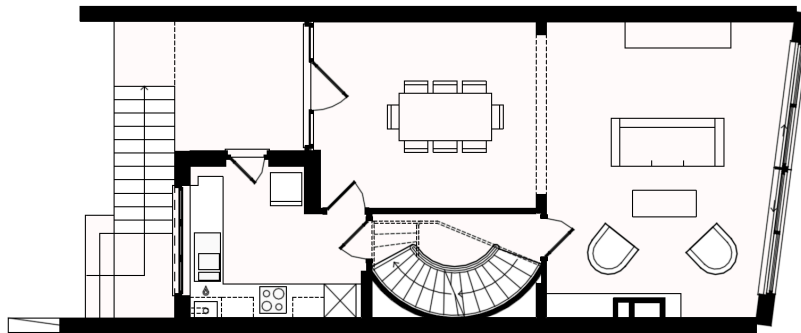


Le plan s'organise de manière relativement classique, avec trois travées dans la profondeur du bâtiment. Cependant, l'intégration de la terrasse couverte au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière a légèrement perturbé les principes structurels et contraint l'organisation et la dimension des pièces dans la travée arrière.



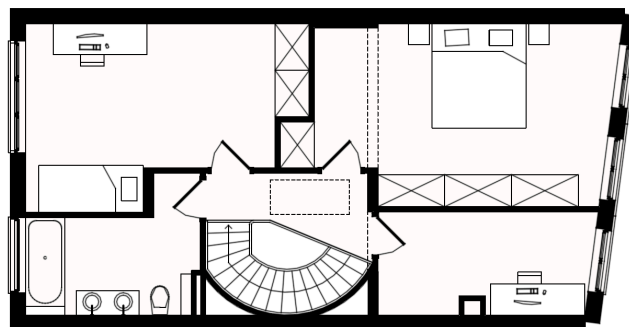
R+0 : situation existante

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée et le garage occupent la travée avant, l'escalier s'installe dans la seconde travée pour distribuer tous les niveaux par le centre du plan. Enfin, les pièces plus techniques (chaufferie et buanderie) s'implantent en travée arrière mais ne bénéficient pas d'un réel contact avec le jardin à cause de l'escalier extérieur en façade arrière.



R+1 : situation existante

Les pièces de séjour s'installent au premier étage (le bel étage) : le grand salon en façade avant et la salle à manger au centre. Une terrasse couverte occupe la moitié de la façade arrière et la cuisine vient se loger dans l'espace résiduel (coincée entre l'escalier, la salle à manger et la terrasse couverte).



R+2 : situation existante

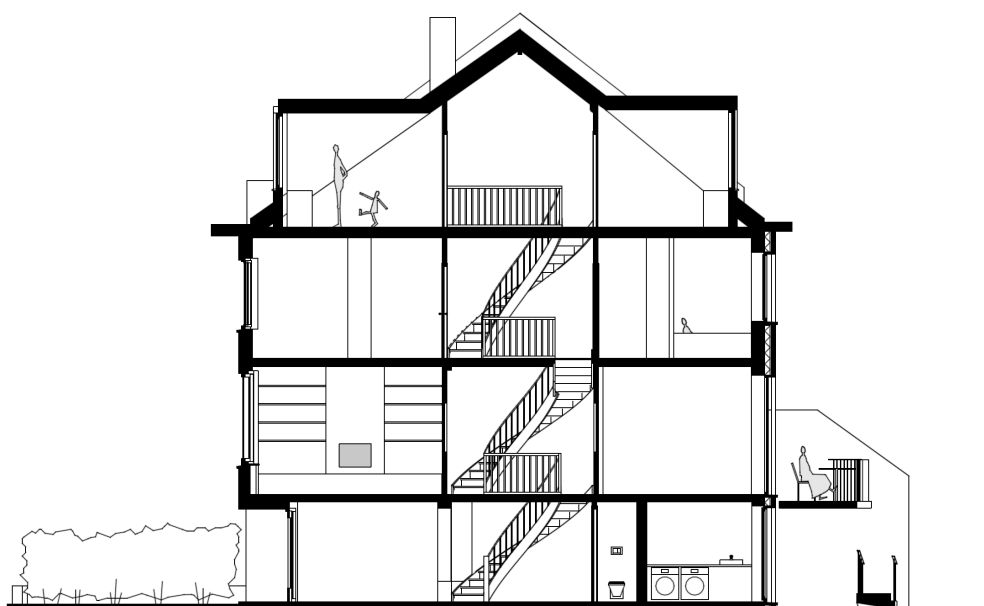
Le deuxième étage accueille les espaces de nuit : la salle de bain et un bureau s'installent de part et d'autre de l'escalier et deux chambres se partagent le reste de l'espace disponible (sans vraiment se soucier de la structure du plan). Une trappe sur le palier permet l'accès aux combles sous toiture, non exploités.

## 5. MOTIVATION DE LA DEMANDE

La présente demande est motivée par la volonté des maîtres de l'ouvrage de redonner un nouveau souffle à cette maison, de la remettre au goût du jour tant en termes de techniques (meilleures performances énergétiques) et de spatialités (cuisine en lien avec les espaces de vie, améliorer le lien avec le jardin) qu'en termes d'esthétique (nouveaux châssis et nouveau revêtement de façade arrière). Ces transformations se veulent donc orientées vers l'avenir, tout en respectant l'existant et en conservant les traces du passé. L'objectif est également d'exploiter le potentiel des combles aménageables en toiture en créant deux lucarnes pour augmenter le nombre de chambres, afin de pouvoir s'y établir sur le long terme et pouvoir accueillir une famille dans les meilleures conditions possibles.



situation existante



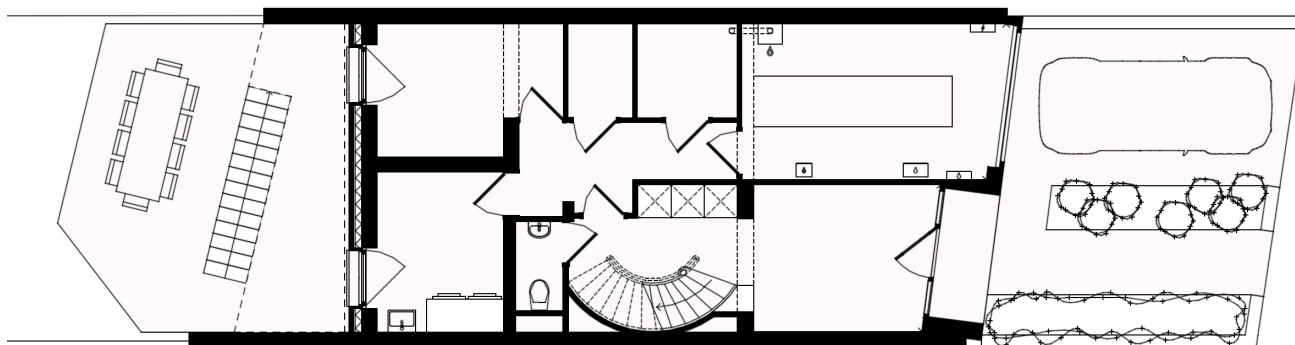
situation projetée



## 6. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET PARTI ARCHITECTURAL

### a. R+0 : espaces techniques et de rangement

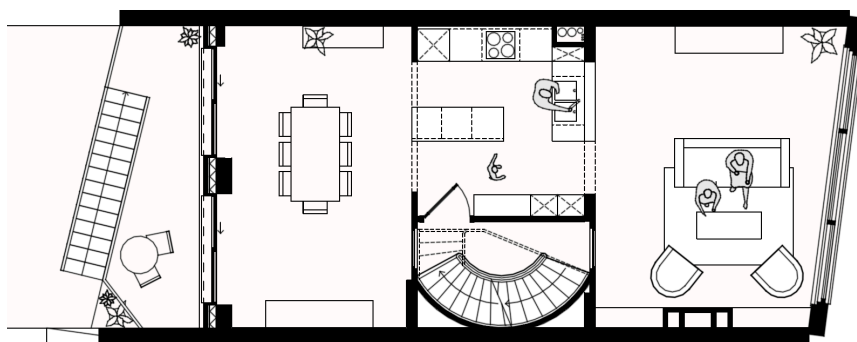
Comme indiqué ci-dessus, il s'agit d'une maison de type "bel-étage" et le projet de rénovation entend bien respecter cette typologie caractéristique. Les espaces du rez-de-chaussée garderont dès lors des fonctions plus techniques et pratiques et accueilleront donc toujours : un garage, des caves de rangement, des espaces techniques (buanderie, atelier, chaufferie). Le lien des pièces arrières avec le jardin est cependant amélioré et la disposition de l'escalier est pour ce faire modifiée.



R+0 : situation projetée

### b. R+1 : réorganisation des pièces de séjour

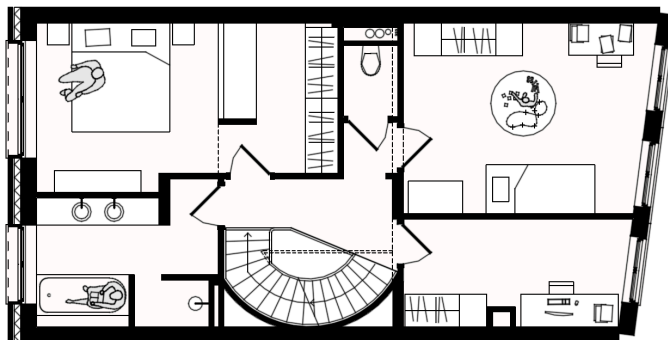
Le plan se réorganise pour créer des liens plus judicieux entre les différents espaces de séjour. La terrasse couverte est intégrée au volume chauffé. La cuisine vient s'installer dans la travée centrale et devient le trait d'union entre le salon (en façade avant) et la salle à manger (en façade arrière). La façade arrière s'ouvre généreusement sur un balcon en promontoire sur le jardin, générant ainsi un lien plus prononcé entre les espaces de vie et le jardin en contre-bas.



R+1 : situation projetée

c. *R+2 : réorganisation des pièces de nuit*

Au deuxième étage, les espaces et fonctionnalités sont également un peu réorganisées. La salle-de-bain demeure à la même position, mais la toilette devient indépendante sur le palier central. Une nouvelle volée d'escalier vient prolonger l'escalier existant pour accéder au R+3. Pour le reste, les espaces sont peu modifiés et on retrouve donc toujours deux chambres et un bureau sur ce niveau.

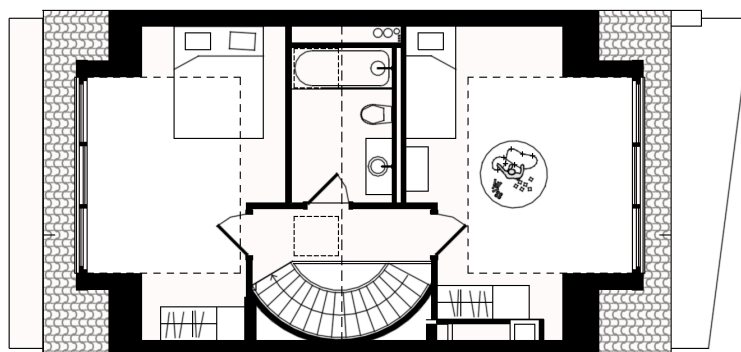


R+2 : situation projetée

d. *R+3 : aménagement des combles sous-toiture*

Au dernier étage, deux chambres complémentaires et une salle-de-bain sont créées pour permettre aux futurs occupants de se projeter sur le long terme dans la maison et utiliser à bon escient les volumes inexploités jusqu'ici.

Afin de conférer à ces nouvelles chambres une hauteur sous-plafond suffisante (2,40m), une lucarne est créée en façade avant et en façade arrière (voir coupe ci-dessus). Deux fenêtres de toiture permettent également d'apporter de la lumière naturelle dans la salle-de-bain et dans la cage d'escalier.

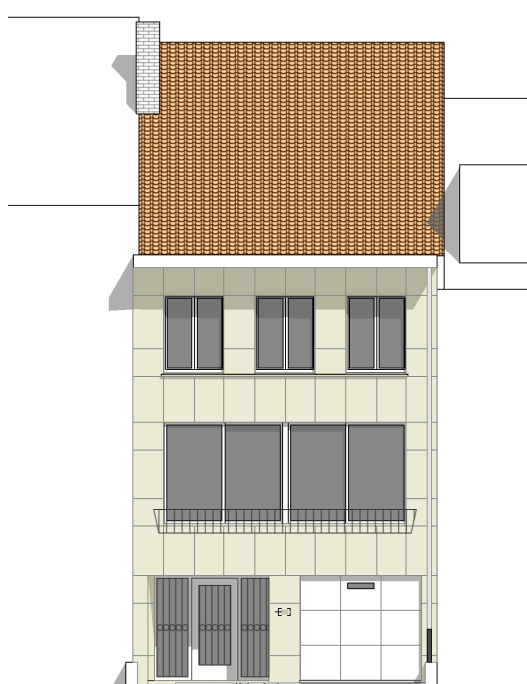


R+3 : situation projetée

### e. *Façade avant*

Du côté rue, les interventions se veulent minimales. Outre un nettoyage de la pierre naturelle de façade, le projet prévoit de remplacer les châssis en PVC blanc existants avec des montants épais (actuellement en infraction urbanistique ; voir reportage photo) par des menuiseries extérieures plus fines en aluminium de nouvelle génération et de teinte anthracite.

Dans la mesure du possible, la porte d'entrée et la porte de garage seront conservées et restaurées (double vitrage, amélioration de l'étanchéité à l'air, etc.).



situation existante



situation projetée

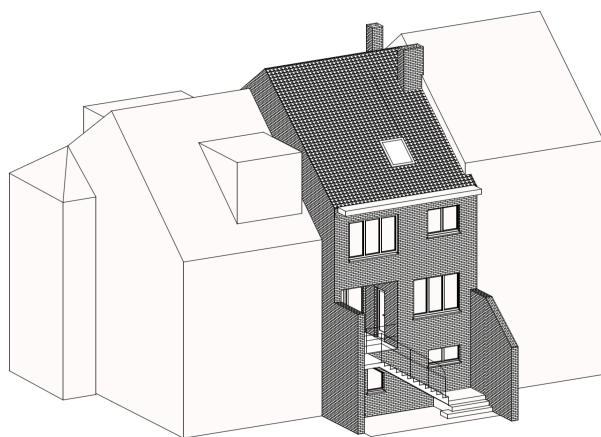
En toiture la lucarne serait habillée d'un bardage en zinc prépatiné anthracite pour s'accorder à la teinte des châssis. La corniche et la descente d'eau pluviale s'assortiraient également du même matériau.

### f. *Façade arrière*

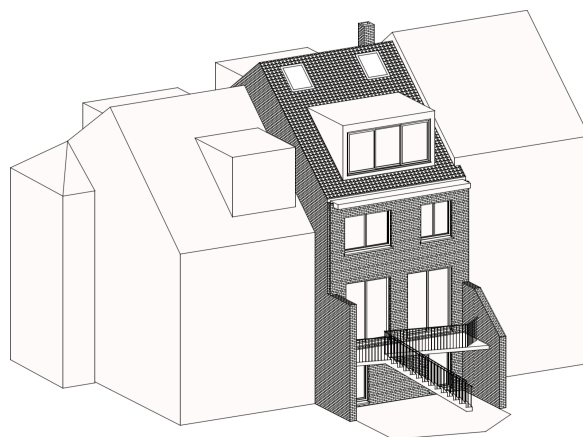
En outre, le projet prévoit d'isoler la façade arrière pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais également lui donner de nouvelles qualités (esthétiques, fonctionnelles, spatiales et visuelles). En effet, cette intervention est considérée comme l'occasion de redessiner la façade arrière, trop souvent négligée dans les îlots bruxellois.



Tout d'abord, le balcon et le nouvel escalier d'accès au jardin, en mono-matière de béton, se veulent contemporains, légers et aériens pour prendre le moins de lumière possible aux espaces intérieurs. La géométrie du balcon permet de s'y installer à deux autour d'un guéridon pour manger à midi ou profiter des derniers rayons du soleil (tout en respectant le Code Civil et sans modifier les murs de jardin mitoyens). Grâce à cette nouvelle disposition, l'escalier se détache de la façade, ce qui permet une isolation sans ponts thermiques de celle-ci et l'ouverture de portes vitrées au rez-de-chaussée.



situation existante



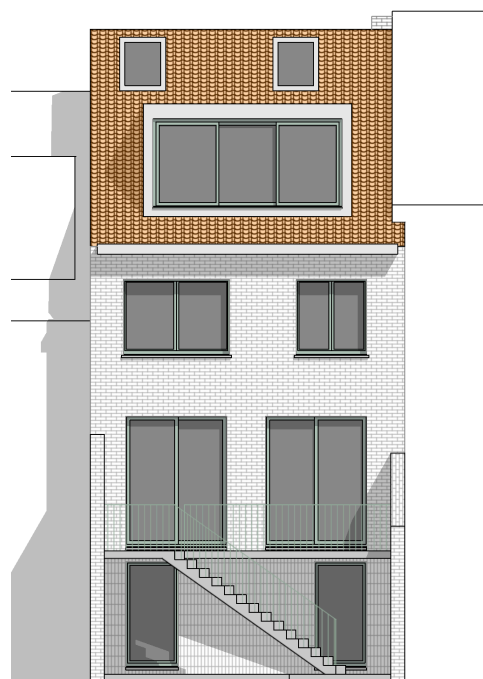
situation projetée

Au premier étage, les espaces de vie bénéficient également de nouvelles ouvertures plus franches vers le jardin, deux grands châssis coulissants donnent accès au balcon et créent un lien direct avec la salle-à-manger et la cuisine. Ces grandes fenêtres rendent également les espaces intérieurs plus lumineux et permettent des vues plus généreuses vers le jardin.

En termes de matérialité, une nouvelle brique de teinte blanche habillera cette façade et des nouveaux châssis de teinte vert de gris lui donneront une touche de fraîcheur.



situation existante



situation projetée