



NOTE EXPLICATIVE

Projet de rénovation et d'extension d'un immeuble de 3 unités en une maison unifamiliale

Avenue des Coccinelles 19– 1170 Watermael-Boitsfort

Situation existante et objet de la demande

Le présent projet concerne la rénovation et la transformation d'un immeuble comprenant actuellement trois logements en une habitation unifamiliale, sis avenue des Coccinelles 19 à Watermael-Boitsfort.

Le bâtiment, aujourd'hui organisé en immeuble à appartements, fera l'objet d'une rénovation complète visant à améliorer tant ses performances énergétiques que sa qualité architecturale et son confort d'utilisation. Les travaux prévus comprennent notamment la remise en conformité des installations techniques, le remplacement de l'ensemble des châssis, l'isolation de l'enveloppe du bâtiment ainsi qu'une réorganisation complète des espaces intérieurs afin de répondre aux besoins d'une famille.

La façade avant sera entièrement isolée par l'extérieur au moyen d'un système de briquettes de parement sur isolant. Cette intervention permettra non seulement d'améliorer les performances thermiques du bâtiment mais également de lui conférer une nouvelle identité architecturale davantage adaptée à son affectation future de maison unifamiliale.

La zone de recul située en façade avant, actuellement fortement minéralisée, sera entièrement repensée. Les surfaces imperméables seront fortement réduites au profit d'aménagements paysagers et de plantations afin de renforcer le caractère résidentiel et privatif de l'habitation tout en améliorant la qualité environnementale des abords.

Organisation du projet

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée conservera les fonctions de service du bâtiment avec le maintien du garage et des caves existantes.

L'ancien bureau situé en façade avant sera transformé en une chambre destinée à une jeune fille au pair. Cette réaffectation répond aux besoins d'organisation familiale des futurs occupants. La pièce sera entièrement réaménagée afin d'offrir un espace de vie confortable, lumineux et indépendant. Les modifications apportées à la façade avant ainsi que le réaménagement paysager de la zone de recul contribueront à améliorer significativement la qualité de cet espace.

Le hall d'entrée sera également repensé afin d'offrir une meilleure organisation des circulations et une lecture plus cohérente de l'habitation.

Premier étage

Le premier étage accueillera les espaces de vie principaux de la maison.

En façade avant, une large baie vitrée sera créée afin d'apporter un maximum de lumière naturelle à la salle à manger. À l'arrière du bâtiment prendront place le salon et la cuisine, organisés autour d'un espace de vie familial ouvert et convivial bénéficiant d'une relation privilégiée avec le jardin.

Afin d'améliorer les qualités spatiales de ces espaces, une partie de la dalle existante sera démolie puis abaissée d'environ 40 cm. Cette intervention permettra d'augmenter la hauteur sous plafond du séjour tout en réduisant l'écart de niveau existant entre les espaces de vie et le jardin. Le confort d'utilisation ainsi que la connexion entre les espaces intérieurs et extérieurs s'en trouveront sensiblement améliorés.

La façade arrière sera entièrement rénoverée et isolée au moyen d'un système d'enduit sur isolant. Les nouvelles menuiseries extérieures permettront d'optimiser les apports de lumière naturelle et les vues vers le jardin.

Deuxième étage

Le deuxième étage sera consacré aux espaces de nuit.

Les deux chambres des enfants seront aménagées dans les pièces situées en façade avant tandis que la suite parentale prendra place en partie arrière.

Une extension sera réalisée sur une partie de la façade arrière afin d'agrandir les espaces existants et d'offrir une meilleure qualité d'usage, davantage de perspectives visuelles ainsi qu'une relation renforcée avec le jardin.

Dernier étage

Le dernier étage accueillera une chambre d'amis, un espace bureau ainsi qu'une salle de jeux ou salon TV destiné aux enfants.

La lucarne existante sera remaniée afin d'améliorer les qualités spatiales et l'éclairage naturel de ce niveau.

La terrasse existante sera maintenue et réaménagée. Son maintien répond à une situation particulière liée à la configuration des lieux. En effet, la présence de l'église voisine ainsi que de l'ancienne maison du curé située à gauche de la parcelle génère une ombre portée importante sur le jardin. Le mur existant atteint localement une hauteur supérieure à 5,20 mètres, limitant fortement l'ensoleillement de la parcelle.

La conservation d'une terrasse en hauteur permettra dès lors aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé dès le début de la journée et de disposer d'un second lieu de détente complémentaire au jardin. Cette dernière sera néanmoins réduite afin d'être conforme au code civil.

Performances énergétiques et intégration environnementale

L'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Les façades seront isolées par l'extérieur, les châssis remplacés et des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture arrière afin de réduire les consommations énergétiques de l'habitation.

Toutes les nouvelles toitures plates seront végétalisées. Ces aménagements permettront d'améliorer la gestion des eaux pluviales, de renforcer la biodiversité locale et de favoriser une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Conclusion

La transformation de cet immeuble à appartements en habitation unifamiliale permettra de valoriser durablement le bâtiment existant tout en répondant aux besoins actuels d'une famille.

Le projet vise à créer un cadre de vie qualitatif, confortable et pérenne grâce à une rénovation complète de l'enveloppe bâtie, une amélioration significative des performances énergétiques, une requalification architecturale des façades et une attention particulière portée aux espaces extérieurs et à leur intégration paysagère.

Thibault Nerincx
Architecte