

## NOTE EXPLICATIVE Avenue Général Médecin Derache 130 – 1050 Ixelles

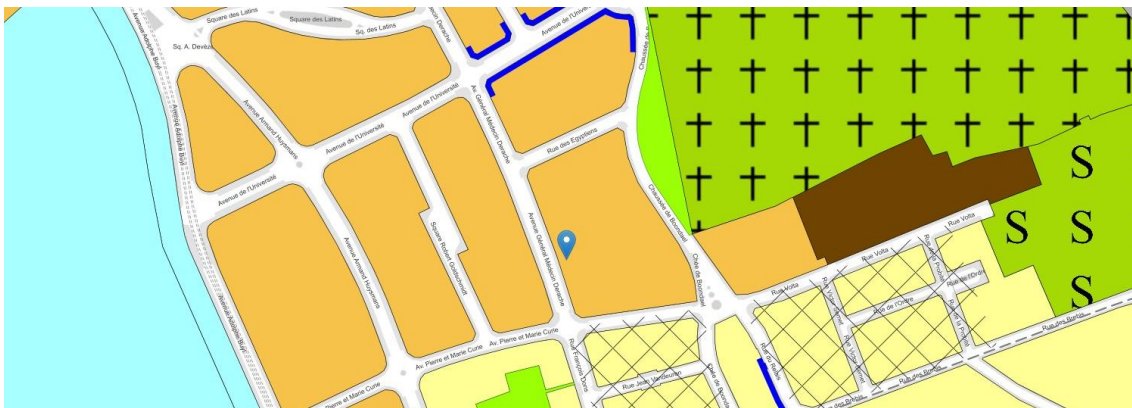
### I. Contexte historique et urbanistique

L'immeuble se situe sur l'Avenue Général Médecin Derache au n°130. L'avenue relie la place de la petite Suisse à l'Avenue Pierre et Marie Curie et se compose de « maisons unifamiliales pour la plupart de type bel étage ainsi que de petites maisons de rapport (voir n°9) et immeubles à appartements construits pour la plupart d'entre eux entre 1930 et la fin des années 1950 »<sup>1</sup>.

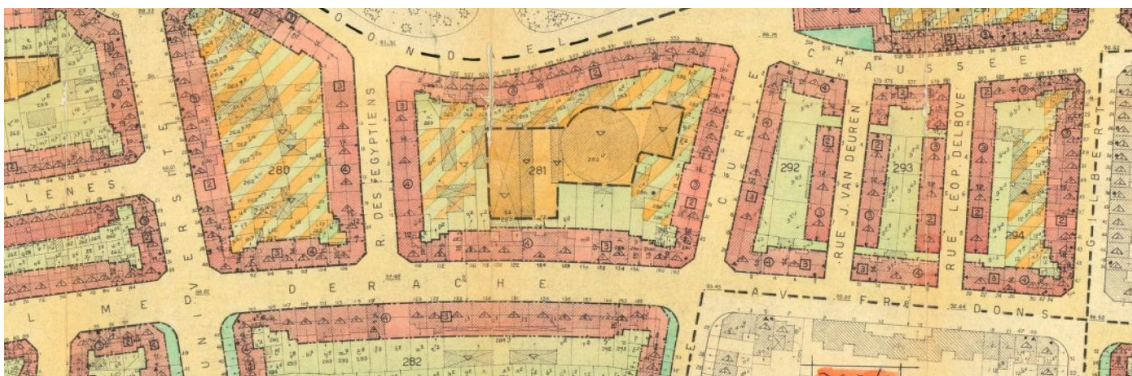
Le bâtiment objet de la demande est un immeuble de rapport de 1958 en structure béton qui se compose actuellement de 13 studios, d'un appartement 1 chambre et de deux garages.

Celui-ci n'est pas repris à l'inventaire. Il fait face au « vaste complexe de trois immeubles à appartements modernistes de l'architecte Eddy Truillet (1955) aux n°s **127-129-131-133** »<sup>2</sup> et « l'immeuble à appartements (1957) sis au n°132 fait partie de la Résidence Coliseum, un ensemble comprenant également une habitation avec garage (à front de la chaussée de Boondael) et une tour de stationnement, conçu par l'architecte Jean Delhay en 1955 (voir chaussée de Boondael n°545-549) »<sup>3</sup>. La résidence Coliseum est repris à l'inventaire du patrimoine architectural.

L'immeuble se situe en zone d'habitation au PRAS et fait l'objet d'un PPAS - 09/PPAS/167006 « Quartier de Boondael 1ère et 2ème zones » - qui autorise les constructions de minimum 3 étages et maximum 4 étages sur rez-de-chaussée. Actuellement le bâtiment répond au minima, à savoir 3 étages sur rez-de-chaussée.



Plan d'affectation du sol - zones d'habitation <sup>4</sup>



ILOT 264-307 – Quartier Boondael – Plan de destination - PPAS<sup>5</sup>

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue\\_General\\_Medecin\\_Derache/10501430](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue_General_Medecin_Derache/10501430)

<sup>2</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue\\_General\\_Medecin\\_Derache/10501430](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue_General_Medecin_Derache/10501430)

<sup>3</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue\\_General\\_Medecin\\_Derache/10501430](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Avenue_General_Medecin_Derache/10501430)

<sup>4</sup> <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

En ce qui concerne la mobilité, le projet se situe en zone d'accessibilité C. Il est donc faiblement desservi en transports en commun.

## II. Objet de la demande

La présente demande porte dès lors sur :

- 1/ Rehausse du bâtiment ;
- 2/ Modification du nombre et de la répartition des logements dans un bâtiment existant (16 studios et 1 appartement 2 chambres) ;
- 3/ Transformation des garages en parking vélos ;
- 4/ Transformation du sous-sol en vue de proposer des caves et des espaces de service mutualisés ;
- 5/ Transformation et l'isolation des façades
- 6/ Mise en conformité SIAMU – ajout d'un escalier extérieur en façade arrière

## III. Projet

### 1/ REHAUSSE DU BÂTIMENT

#### *Densité - Rehausse d'un étage en vue de créer 4 unités supplémentaires*

Le projet tend à répondre à une demande croissante de logements compacts et fonctionnels et propose une rehausse pour accueillir 4 nouveaux studios. La rehausse est conforme aux prescriptions du PPAS « Quartier de Boondael, à savoir : maximum 4 étages sur rez-de-chaussée, le gabarit d'implantation est inférieur à 17m (art.3) et son gabarit de hauteur inférieur à 16m pur les zones de construction fermée (art.4). La rehausse ainsi proposée permet une transition douce entre les différentes hauteurs de corniche des bâtiments mitoyens.

Les studios nouvellement créés reprennent le plan des étages inférieurs qui propose une composition efficace, garantissant l'optimisation des espaces et leur confort.

Le projet est conditionné par la construction de cette extension en toiture pour assurer un équilibre financier à long terme (horizon 2050) entre le coût de développement (acquisition, frais d'études et de travaux) et les revenus locatifs projetés. Cela est d'autant plus contraignant que le projet vise une rénovation exemplaire en termes de durabilité ce qui a un impact sur l'enveloppe budgétaire.



---

<sup>5</sup> <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/120>

## 2/ MODIFICATION DU NOMBRE ET DE LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Au rez-de-chaussée la répartition actuelle propose un appartement 1 chambre mono-orienté qui profite du jardin en façade arrière et un studio mono-orienté côté rue. Afin de pallier à l'inconfort d'un studio donnant sur la rue, nous proposons la transformation de ces deux logements en un appartement deux chambres traversant. Le projet propose donc un total de 16 studios et d'un logement 2 chambre.

La position au rez-de-chaussée de logement 2 chambres, avec un accès direct au jardin, en fait un appartement idéal pour accueillir une famille. Afin de permettre l'intimité de la chambre donnant côté rue, un recul est proposé par la création d'un espace extérieur protégé de type loggia. Une mise à distance appréciable et complétée par les volets ajourés qui ferment la loggia par rapport à la rue.



FRAGA BUILDIND – COTTET IACHETTI - Photo: Javier Agustín Rojas  
Référence de grille pour la fermeture du rez-de-chaussée et pour les garde-corps

### **Garantir le confort de vie et d'usage**

#### *Espaces différenciés/usages mutualisés*

L'ensemble des studios existants proposent une surface de séjour de 19,65m<sup>2</sup> et d'une cuisine fermée attenante de 4,65m<sup>2</sup> ce qui permet de proposer une surface supérieure au minima de 22m<sup>2</sup> pour des studios, avec le confort d'une cuisine fermée pour un espace de vie à usages multiples (espace de séjour et de nuit).

En façade, la suppression de l'allège permet un bel apport de lumière naturelle dans les logements. Les châssis coulissants permettent d'ouvrir largement pour donner une sensation d'un espace extérieur lors des beaux jours. En façade avant, l'intimité de logement par rapport à la rue est conservée par la mise en œuvre d'un garde-corps aux montants verticaux rapprochés pour la partie ouvrante et d'une mise à distance par l'installation d'une tablette de travail devant la partie fixe du châssis.

#### *Mobilier sur-mesure*

La rénovation des studios avec l'installation de mobilier intégré sur mesure permet d'optimiser l'espace et le rangement, et de garantir le confort d'usage de ces espaces uniques.

# ICI

## *Espaces de stockage*

L'aménagement du sous-sol permet également d'offrir une cave pour chacun des logements, garantissant ainsi des espaces de rangement en suffisance pour ces logements.

## **3/ TRANSFORMATION DES GARAGES EN PARKING VÉLOS**

### **Favoriser la mobilité douce**

#### *Offrir un stationnement fonctionnel, sécurisé et adapté à la densité (2 vélos par unités)*

Dans le contexte urbain dense, et faiblement desservi en transport en commun, de l'Avenue Général Médecin Derache, le projet tend à favoriser l'accès des mobilités douces en proposant un parking vélo sécurisé, directement accessible depuis la rue et permettant le stationnement de 24 vélos et d'un vélo cargo, soit un stationnement vélo par habitant.

## **4/ TRANSFORMATION DU SOUS-SOL EN VUE DE PROPOSES DES CAVES ET DES ESPACES DE SERVICE MUTUALISÉS**

### **Favoriser l'espace social**

#### *Externaliser et mutualiser des fonctions essentielles, créant des espaces de rencontres et sociabilisation*

La mutualisation de certains espaces est aujourd'hui une condition majeure de la vitalité des échanges sociaux et peut porter un rôle dans la transition écologique par le partage d'équipements nécessaires au confort de la vie urbaine.

Dans cette optique, un large espace de buanderie partagée est prévu au sous-sol du bâtiment. Il participe à l'habitabilité des studios en limitant l'impact de ces équipements et en favorisant leur mutualisation.

L'entrée au logement répond également à ce besoin en proposant un espace commun lumineux qui assure une transition douce entre la rue et l'entrée commune aux logements. Il offre des fonctions partagées aux habitants tel que le stationnement des vélos avec des casiers de rangement pour les équipements associés. Cet espace multiple et traversé par tous encourage les interactions sociales entre les habitants.

## **5/ TRANSFORMATION ET L'ISOLATION DES FAÇADES**

### **Une rénovation durable et circulaire**

#### *Répondre aux normes actuelles en termes de performance énergétique*

La réfection des façades ainsi que la rehausse de la toiture permet d'intervenir sur la totalité de l'enveloppe thermique et acoustique du bâtiment afin de garantir le confort des habitants et permettre de diminuer les besoins en énergie. Le projet vise ici les normes 2050, en garantissant la durabilité de l'intervention avec l'utilisation d'un matériau performant et écologique.

#### *Isolation écologique, durable, et saine*

L'utilisation du liège en façade offre la triple qualité de conserver des épaisseurs d'isolation correcte en rénovation grâce à de très bonnes performances thermiques (similaire à l'EPS), de profiter de très bonnes performances acoustiques, tant pour le confort intérieur que vers l'extérieur, et de permettre de multiples recouvrements : nu, enduit, brique, etc.

Le liège propose en outre de bonnes propriétés de déphasage permettant de garantir le confort thermique des habitants en toute saison, en particulier pour prévenir les risques de surchauffe en saison estivale.

Pour garantir une isolation efficace de la façade, la brique existante est supprimée pour permettre une application de l'isolation directement sur les éléments porteurs. Des sondages nous ont permis de vérifier l'épaisseur disponible pour l'isolation après suppression de la brique existante et de sa coulisse. Le complexe rénové proposera une épaisseur supplémentaire de 2cm par rapport au nu de la façade existante. Cela engendre donc une surépaisseur de 2cm par rapport au voisin de gauche mais respecte l'alignement au rez-de-chaussée avec le voisin de droite actuellement dépassant de 2cm. Nous proposons donc d'appliquer cette épaisseur sur l'ensemble de la façade, y compris au rez-de-chaussée au regard de la situation actuelle.



# ICI

En toiture, une isolation en fibre de bois permettra de garantir le confort thermique et les meilleures propriétés de déphasage pour les nouveaux studios en contact direct avec celle-ci.

## *Techniques spéciales - Offrir une solution énergétique centralisée, flexible et performante*

La combinaison d'une pompe à chaleur air-eau performante, de planchers chauffants basse température, d'un système de ventilation double flux autonome, et d'une production photovoltaïque en toiture offre un équilibre optimal entre confort, performance énergétique et sobriété environnementale.

L'intégration d'un système de pilotage intelligent (Qbus Luqas) en lien avec les équipements thermiques permettra de valoriser au mieux la production solaire et d'optimiser l'autoconsommation. Les choix techniques retenus respectent les exigences réglementaires en vigueur tout en assurant une grande modularité et évolutivité du système en fonction des besoins futurs.

Ce dimensionnement constitue une base robuste pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, et pourra être affiné en phase d'exécution sur base des choix architecturaux définitifs et des équipements sélectionnés.

## *Circularité*

Lors de la rénovation, une attention sera portée à la circularité des matériaux par la justesse des interventions de type acupuncture de façon à maximaliser la conservation des matériaux en place (cloisons, carrelages, etc.) et par la réutilisation des équipements sanitaires en bon état. La brique des façades, de bonne qualité et de bonne épaisseur (9cm), pourra être réutilisée sur site pour le cloisonnement des nouvelles caves au sous-sols.

## **Une matérialité au service de son contexte**

En façade avant le liège sera recouvert de briquettes, une matérialité adaptée au contexte urbain de l'Avenue Général Médecin Derache. Ce matériau traditionnel est utilisé de façon à apporter une fraîcheur à la nouvelle façade dessinée par le jeu de son appareillage.



En façade arrière nous proposons de laisser le liège apparent. Cette option offre le double avantage de limiter la quantité de matériaux mis en œuvre et de proposer une esthétique naturelle et adaptée aux espaces de jardins.

## 6/ MISE EN CONFORMITÉ SIAMU – AJOUT D'UNE ESCALIER EXTÉRIEUR EN FAÇADE ARRIÈRE

### Des logements sains et sécurisés

#### *Mise en conformité SIAMU*

Le projet vise également à répondre aux normes actuelles en termes de sécurité incendie et d'évacuation. Le travail sur la façade est pensé de façon à garantir la distance entre les différents compartiments. L'ajout d'un escalier extérieur en façade arrière permet également de garantir l'évacuation des studios situés à l'arrière pour rejoindre un espace sécurisé en cas d'incendie.

L'escalier proposé, plus qu'un simple élément technique, est un élément architectural singulier. L'escalier se compose d'éléments en acier permettant une grande finesse, magnifiée par ces lignes courbes. Une résille, faisant office de garde-corps, habille l'ensemble, offrant une grande finesse et une légèreté visuelle n'impactant pas la lecture de la façade arrière.

#### *Désamiantage*

Une expertise sera réalisée afin de contrôler la présence d'amiante dans le bâtiment. La rénovation de l'ensemble du bâtiment permettra la suppression des éléments amiantés le cas échéant.



STADTHAUS – Mia2 Architektur – photo : Kurt Hörst  
Référence de maille pour l'escalier de secours

## IV. Motivation des demandes de dérogation

### **Trois dérogations sont nécessaires**

#### *Article 4 du RRU Titre I - Caractéristiques des constructions et de leurs abords – Profondeur*

L'implantation de l'escalier de secours en façade arrière déroge au règlement sur la profondeur car la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. Nous sollicitons une dérogation à cet article, ainsi qu'au PPAS, car la construction de cet escalier est indispensable pour garantir la sécurité des occupants en répondant aux normes d'évacuation demandées par le SIAMU. Cet escalier de secours est souhaité tant en situation projeté qu'en situation de droit et répond aux prescriptions visant à respecter un retrait de plus de 3m par rapport aux deux axes mitoyens.

#### *Article 3 du RRU Titre I - Caractéristiques des constructions et de leurs abords – Implantation*

La mise en œuvre de l'isolation déroge à la prescription concernant l'alignement des constructions au front de bâtisse du côté de la voir publique. Nous sollicitons une dérogation à cet article car le dépassement est limité à une surépaisseur de 2cm et a pour unique but de répondre aux normes en vigueur pour la PEB.

#### *Article 4 du PPAS - Zone de construction fermée. - f) Loggias – Bretèches*

Le PPAS prescrit que les « loggias ne pourront être établies qu'à partir du niveau du 1er étage et pour les bâtiments comprenant plus de 3 étages sur rez-de-chaussée, elles s'arrêtent au niveau inférieur du dernier étage normal. » Nous sollicitons une dérogation à cet article car la loggia ici proposée participe grandement au confort de l'habitation à rue, en proposant une mise à distance appréciable pour l'intimité de la chambre située au niveau de la rue. Cet espace extérieur est par ailleurs fermé par une grille métallique ajourée - similaire à celle de l'entrée - permettant une continuité visuelle du plan de la façade.