



JOURDAIN ARCHITECTES ASSOCIÉES SRL

Maîtres de l'ouvrage

Le Foyer Schaerbeekois.

Rue de la consolation, 70 – 1030 Schaerbeek

Architecte

JOURDAIN ARCHITECTES ASSOCIES (JAA) srl

Avenue Alphonse Allard 240 / 1 à 1420 BRAINE L'ALLEUD

tél : 02 / 343 72 99 – email : info@j2a.be

Projet

Rénovation complète de 7 immeubles de logements sociaux à 1030, Schaerbeek

NOTE EXPLICATIVE DU PROJET

Note Architecture

Urbanité et habitabilité

1. Généralité

Le quartier Terdelt est composé de logements unifamiliaux et collectifs de petit gabarit.

L'avenue principale, l'avenue Foucart regroupe un ensemble d'immeubles en R+2 composés de logements collectifs distribués de part et d'autre d'une cage d'escalier centrale.

Leur implantation est en ordre ouvert offrant quatre façades et donc quatre expositions différentes aux logements.

Les rues adjacentes sont principalement composées de maisons unifamiliales mitoyennes à l'exception des bâtiments d'angles, formés de logements collectifs.

La matérialité des façades est formée par un jeu de maçonneries de terre cuite naturelle et de bandeaux de crépis clairs. Les toitures en tuiles sont agrémentées de différents modèles de lucarnes.

Ce constat relativement factuel de la situation existante et de l'objectif général du projet nous permet de proposer un projet axé sur les points de composition suivants :

- *Regrouper les typologies de logements afin de rationaliser le projet*
- *Démolir peu, conserver beaucoup*

Cette dernière décennie architecturale a été marquée par d'importants changements concentrés sur les matières énergétiques et environnementales. Par de timides tentatives d'abord puis de manière plus conséquente la philosophie générale de nos projets s'est transformée pour arriver à une

recherche d'équilibre entre l'ancien et le nouveau.

Nous ne démolissons plus comme avant. Nous gardons plus, beaucoup plus et ce que nous ne pouvons garder nous évaluons la possibilité de le réutiliser avant d'en faire un déchet.

L'architecture se nourrit de plus en plus de la matière et des ressources du lieu pour se définir et s'adapter aux besoins des habitants.

- *Modifier et améliorer le confort lumineux et spatial*

Dans le cadre de la rénovation des sept immeubles nous avons cherché à limiter au maximum la transformation structurelle et matérielle des immeubles. La suppression d'un minimum de matière doit par contre donner lieu à un maximum de changement en termes de confort et de bien-être, dans l'habiter.

La lumière, sa giration et son mouvement naturel ont été étudié au moyen d'un logiciel 3D au sein du quartier modélisé pour trouver et définir les différentes zones de confort lumineux suivant la position des immeubles et les saisons. Nous retravaillons en profondeur la répartition des fonctions pour chaque appartement afin de profiter au mieux de l'environnement et des multiples expositions

- *Partager les espaces extérieurs*

2. Principes d'aménagement des logements

L'aménagement architectural des grands logements a d'emblée été mis en confrontation avec la position centrale de la cage d'escalier des immeubles n° 22 et 24 de l'avenue Foucart notamment. En effet, nous avons pris le parti d'installer les séjours sur les flancs Sud et Ouest des immeubles et les cuisines vers le nord. L'ensemble sur une première moitié d'un immeuble avec pour objectif de regrouper les chambres et leurs espaces servants sur les flancs Est.

La difficulté soulevée par la cage d'escalier centrale étant l'obligation d'en faire le tour et de développer un long couloir synonyme de perte de surface.

Nous avons décidé de réduire la cage d'escalier, trop grande en modifiant l'escalier existant afin de récupérer les espaces de palier surdimensionnés. Nous optimisons alors les surfaces ce qui nous permet de créer de beaux séjour/cuisines d'un côté et les chambres de l'autre. La superposition des plans génère un confort acoustique naturel pour les espaces de nuit, systématiquement éloignés des séjours. Les appartements 2 chambres sont quant à eux distribués de manière plus simple de part et d'autre de la cage d'escalier commune.

Deux appartements PMR, de une chambre sont situés au rez-de-chaussée du Vanderstappen 2-4.

Le débarras est remplacé pour les appartements PMR par des placards intégrés afin d'augmenter l'accessibilité des rangements.

Les appartements s'installent donc au maximum dans les pièces existantes, seuls quelques murs sont enlevés pour ouvrir l'espace de jour. Les cuisines sont semi ouvertes sur les séjours. Il est possible de les isoler par le biais d'une cloison légère dont la hauteur de 1,80m maximum permettrait la perception d'un espace plus ouvert mais cependant intimisé. Chaque logement dispose d'une buanderie ou d'un espace réservé aux machines dans la salle de bain.

Les locataires disposeront dès lors de beaux espaces de caves qui pourront être aménagés en caves ou en réserves fraîches. Les greniers ne sont pas aménagés si ce n'est comme espace technique pour les groupes de ventilation.

3. Dérogations aux règlements

De manière générale nous respectons l'ensemble des prescriptions et règlements. Cependant, comme nous prenons le parti de démolir le moins possible, les surfaces des pièces sont peu modifiées. Il en est de même pour les baies de fenêtres.

Il en résulte que nous dérogeons légèrement en termes de surfaces des locaux. Nous dérogeons par endroit au niveau d'éclairement naturel suite au maintien des baies existantes.

4. Conservation du patrimoine et considérations techniques

La conservation maximale des porteurs et des planchers sont une volonté affirmée dans notre projet. L'objectif est de pouvoir limiter la production de déchet et conserver le patrimoine dans son essence première. Cela soulève toutefois d'importantes questions techniques, notamment du point de vue de la stabilité et la performance énergétique.

Il est toutefois important de relever notre volonté de maintenir une philosophie dite « low-tech » sans les principes techniques que nous choisissons de mettre en œuvre.

Ce choix trouve sa pertinence dans les dimensions d'économie de projet, d'entretien et de pérennité à long terme des immeubles.

Par ailleurs, au-delà de la faible quantité de démolitions, nous proposons de démonter et récupérer et reposer les matériaux des espaces communs (escaliers, carreaux de ciments), et dans la mesure du possible les portes et menuiseries intérieures des logements.

Aménagement du paysage

Les parcelles sont définies par des lignes de haies vives caractéristiques du site au niveau végétal et un ensemble de petits murets et pilastres marquant les entrées de site.

En dehors de ces éléments caractéristiques la majeure partie des surfaces est engazonnée et sujette à peu d'entretien par les habitants. Nous proposons de profiter de l'importance des travaux pour insuffler un esprit paysager plus diversifié et surtout plus stable et efficace dans sa gestion.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales

Quand nous abordons la notion de gestion il est autant question d'entretien que de gestion de l'eau et de son infiltration. Les zones engazonnées sont de très mauvais filtre et lors de fortes pluies le ruissellement est accentué.

Nous proposons de créer un ensemble de jardins filtre, ou jardin d'infiltration qui se développent suivant la géométrie des vides créés entre le bâti. Cette géométrie, organique dans sa forme s'installe dans les espaces vides existant entre les immeubles. Ces espaces nous permettent d'installer cinq jardins d'infiltration, d'une profondeur maximum de 80 cm, avec une descente progressive. Les jardins sont végétalisés, avec cependant un travail minéral drainant sur une partie du sol du fond de celui-ci. Les trop plein des citernes sont reliées aux jardins filtrants. Il n'y aura donc plus de rejet d'eau de pluie à l'égout.

La réalisation des tests de perméabilité du sol a défini les besoins en surfaces filtrantes. Le dimensionnement par les techniques spéciales se base de deux possibilités de profondeurs, 50 cm et 80 cm.

L'aménagement paysager ne permet que l'option de 80cm, en fonction des surfaces disponibles. Chaque logement dispose d'une grande terrasse privée. L'ensemble du site est structuré par les jardins filtrants, un chemin transversal qui innerve le site et une noue continue qui lui est opposée. Le paysage est partagé, il n'y a pas de jardin privé, à l'exception des terrasses arrières au 25 et 37.



Les essences prévues pour les aménagements de jardins sont actuellement les suivantes :

Tableau des essences indigènes

1. TABLEAU RELATIF AUX PRAIRIES ET GAZONS

Nom de l'essence	Utilisation	Espèce indigène	Référence
<i>Agrostide ténue</i>	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Brunelle commune	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Pâquerette vivace	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Centaurée des prés	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Porcelle enracinée	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Marguerite commune	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Liondent hispide	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Véronique petit-chêne	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Fétuque rouge	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Achillée millefeuille	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Ivraie vivace	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Pâturin des prés	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Lotier corniculé	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Luzerne lupuline	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Trèfle blanc	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Millepertuis perforé	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Origan commun	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Silène enflé	Gazon	Oui	Espèce régionale sauvage
Aigremoine eupatoire	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage
Carotte sauvage	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage
Coquelicot	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage
Primevère officinale	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage
Vesce commune	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage
Vipérine commune	Prairie	Oui	Espèce régionale sauvage

TABLEAU RELATIF A L'ENSEMBLE DES AUTRES ESSENCES

Nom de l'essence	Utilisation	Espèce indigène
Charme	Haie	Oui
Cornouiller sanguin	Haie	Oui
Aubépine à deux styles	Haie	Oui
fusain	Haie	Oui
Sorbier des oiseleurs	Haie	Oui
Prunellier	Haie	Oui
Charme	Arbre isolé	Espèce régionale sauvage
Erable sycomore	Arbre isolé	Espèce régionale sauvage
Pommier sauvage	Arbre isolé	Espèce régionale sauvage

Liste des arbres abattus (nombre, espèces, motivation d'abattage)

adresse	nombre	espèce	Motivation d'abattage
Foucart 22	1	Thuyas	Conifère extrêmement dense, la proximité avec le bâtiment 22 forme un écran influant sur l'apport en lumière naturelle des logements. La partie arrière étant déjà pourvu d'arbres de grande hauteur, la suppression de cet arbre permettra une

			ouverture de perspective vers ceux-ci et une augmentation de l'apport en lumière naturelle à l'intérieur des logements
Foucart 25	1	Thuyas	Conifère extrêmement dense, la proximité avec le bâtiment 25, entre trottoir et bâtiment, forme un écran important pour la perception de la perspective de la rue Foucart. Deux autres thuyas non abattus et de mêmes gabarits se situent quelques mètres en retrait. La suppression de l'arbre permet également le placement optimal des espaces vélos.
Foucart 25	2	Pin Maritime	Les deux pins maritimes, par l'envergure de leur couronne et leur caractère résineux empêche tout développement de végétation basses ou rampante. Les jardins sont alors constitués sous ceux-ci de terre dammée par les usages des locataires. L'infiltration est faible et le confort du jardin réduit. Nous demandons l'abattage de ces deux pins afin de remédier à ces défauts et permettre un aménagement au sol végétalisé
Foucart 37	2	exotique	L'essence exotique n'est pas en accord avec le développement végétal autochtone.
Vanderstappen 2-4	3	Epicea	Les trois épicéas, résineux au m ^e même titre que les pins maritimes par le développement résineux ne favorise pas le développement végétal au son. Tous comme pour le Foucart 25, nous demandons leur suppression pins afin de remédier à ces défauts et permettre un aménagement au sol végétalisé

Liste des demandes de dérogation

Les dérogations sollicitées (énumérer, expliquer et motiver les dérogations éventuelles) (il ne peut jamais être dérogé au PRAS et au PAD) :

Titre II - Art.2-5° du R.R.U. – Superficie nette éclairante pour les pièces des 7 bâtiments de par la situation de droit. Les châssis sont remplacés en tenant compte de la typologie d'origine de l'immeuble de manière à garantir la cohérence architecturale des façades dans le respect du patrimoine.

- Foucart 22 :
 - R+0 : séjour et chambres – dû aux baies existantes
 - R+1 : séjour et chambres 1, 2, 4 – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjour, cuisine et chambres – dû aux baies existantes
- Foucart 24 :
 - R+0 : séjour, cuisine et chambres 1, 2, 4 – dû aux baies existantes
 - R+1 : cuisine, chambres 1, 2, 4 – dû aux baies existantes
- Foucart 25 :
 - R+0 : chambres – dû aux baies existantes
 - R+1 : chambres 1, 4 – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjour, chambres 1, 2, 4 – dû aux baies existantes
- Foucart 26 :
 - R+0 : salons, chambres 1 – dû aux baies existantes
 - R+1 : séjours, chambres 1 – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjours, cuisines, chambres – dû aux baies existantes
- Foucart 37 :
 - R+0 : cuisines, chambres 1 – dû aux baies existantes
 - R+1 : cuisines – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjours, cuisines, chambres 1 – dû aux baies existantes
- Vanderstappen 2-4 :
 - R+0 : séjours, cuisines, chambres 1 – dû aux baies existantes
 - R+1 : séjours, cuisines, chambres – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjours, cuisines, chambres – dû aux baies existantes
- Vanderstappen 25-27
 - R+0 : séjour, chambres 1, 2 – dû aux baies existantes
 - R+1 : séjour, chambres 1, 2 – dû aux baies existantes
 - R+2 : séjour, chambres – dû aux baies existantes

Titre II - Art.3° du R.R.U. – Normes minimales de superficie

- Foucart 22 :
 - R+0 / R+1 / R+2 : cuisines – dû à la situation existante
- Foucart 24 :
 - R+0 / R+1 : cuisines – dû à la situation existante
- Foucart 25 :
 - R+0 / R+1 / R+2 : cuisines, chambres 1 – dû à la situation existante
- Foucart 26 :
 - R+0 / R+1 / R+2 : cuisines, chambres 1 – dû à la situation existante
- Foucart 37 :
 - R+0 / R+1 / R+2 : cuisines, chambres 1 – dû à la situation existante
- Vanderstappen 2-4 :
 - R+0 : séjours – dû à la situation existante
 - R+1 / R+2 : cuisines, chambres 1 – dû à la situation existante

RCUZ – Quartier Terdelt Chomé

Chap. II – Section 6 - Art. 19° - aménagement des zones de recul

- Les 7 bâtiments : Dérogation relative à l'aménagement des jardins avant et leur minéralisation partielle, pour la mise en œuvre d'aménagements favorables à la mobilité douce

Un tableau en annexe reprend le détail du calcul des surfaces des locaux et des surfaces nettes éclairantes et les dérogations qui s'y rapportent.

Pré-étude acoustique PAC

Les PAC sont sélectionnées avec un faible niveau sonore. Des capots acoustiques préfabriqués complémentaires seront installés autour des différentes pompes à chaleur afin de réduire les nuisances sonores. Ces dispositifs permettront de diminuer le niveau de bruit émis par les installations.

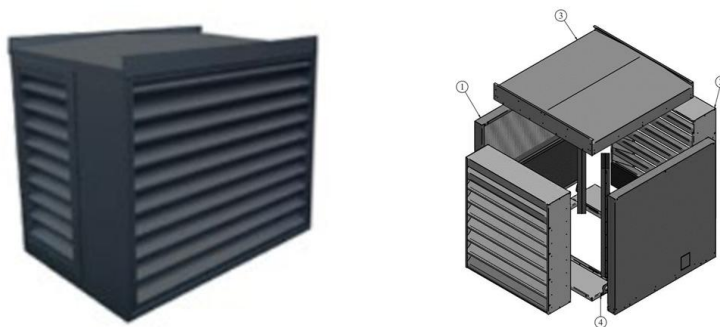
Les caissons acoustiques seront entièrement démontables. L'extérieur du caisson est prévu en acier galvanisé peint, de couleur au choix de l'architecte. Le matériau isolant acoustique intérieur du caisson est une combinaison de mousse pyramide acoustique résistant au feu d'une isolation spéciale en laine minérale à haute densité (110 kg/m³), avec un revêtement hydrofuge. Les grilles du caisson acoustiques sont prévues à lamelles spéciales, comprenant des coulisses avec isolation acoustique intégrée.

Une pré-étude acoustique a été réalisée, et les capots insonorisant sont sélectionnés pour atténuer au maximum les niveaux sonores. Les 30 dB exigés par la réglementation ne sont pas atteints à 5 m de la PAC, mais d'une part la végétation atténuera encore un peu le bruit, et d'autre part les PAC seront prévues avec un mode « nuit » plus silencieux, permettant encore de diminuer de l'ordre de 6dB.

Les niveaux sonores estimés sont les suivants :

Bâtiment	Puissance PAC à -7°C [kW]	Niveau de pression sonore initial [dB(A)]	Aténuation acoustique du capot [dB(A)]	Niveau de pression sonore final [dB(A)]	Dimensions du capot
Foucart 22	12	46	11,8	34	L 140 x P 130 x H 150 cm
Foucart 24	10	44	10,7	33	L 140 x P 130 x H 150 cm
Foucart 26	15	50	12,6	37	L 180 x P 140 x H 200 cm
Foucart 25	12	46	11,8	34	L 140 x P 130 x H 150 cm
Foucart 37	15	50	12,6	37	L 180 x P 140 x H 200 cm
Vanderstappen 2-4	15	50	12,6	37	L 180 x P 140 x H 200 cm
Vanderstappen 25-27	13	48	11,7	36	L 140 x P 130 x H 150 cm

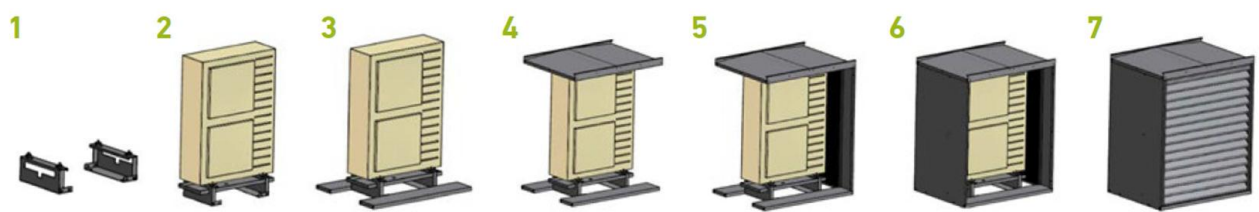
Aspect visuel des capots isolants :




Mise en œuvre et entretien des PAC :

Les PAC seront placées sur un socle métallique ou en béton, et sur des plots isolants Acoustiques. L'accès ultérieur est possible en démontant les panneaux isolants.

Schéma de pose des PAC :



Fait à Braine l'Alleud, le 09/05/2025


Architecte
JAA srl