

Note explicative

Projet de logements au 179, avenue Paul Deschanel à Schaerbeek



Concernant la demande avec la référence : **2024/284=208/179(11)**

La présente demande a pour objet la modification des plans suite à l'avis défavorable de la Commission Concertation du 06 février 2025.

Les modifications suivantes ont été apportées au projet :

- Le local vélos au rez-de-chaussée a été agrandi afin d'être conforme.
- En ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales, une zone d'infiltration (le trop-plein de la citerne) a été ajoutée dans le jardin, avec une superficie de 28 m² et une profondeur de 35 cm. La surface et la profondeur ont été calculées en fonction de la capacité d'infiltration et du type de sol présent.
- Afin de garantir la conformité aux normes de prévention incendie, de légères modifications ont été apportées au compartimentage des appartements, et des équipements supplémentaires ont été installés.

CONTEXTE

Le bâtiment se situe à Schaerbeek sur l'avenue Paul Deschanel au numéro 179.

Il s'agit d'une maison bourgeoise moderniste d'inspiration Paquebot, de composition asymétrique signée par l'architecte Paul Van de Bergh. La construction date de 1938.

Ce bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine :

http://www.irismonument.be/fr.Schaerbeek.Avenue_Paul_Deschanel.179.html

Façade en briques jaunes à joints horizontaux accentués, rehaussée de cimorné et de pierre bleue. Travée principale légèrement plus haute. Au rez-de-chaussée, porche d'entrée dans-œuvre et fenêtre en bandeau. Logette sous terrasse à parapet et grille tubulaire, avançant une porte-fenêtre en T. Travée d'entrée en ressaut aux étages. Corniches séparées par une colonne engagée et un amortissement à dalles superposées. Jeux de briques dressées. Menuiserie conservée.



Actuellement la bâtisse est composée d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et d'une toiture à 2 versants en tuiles de terre cuite de teinte rouge.

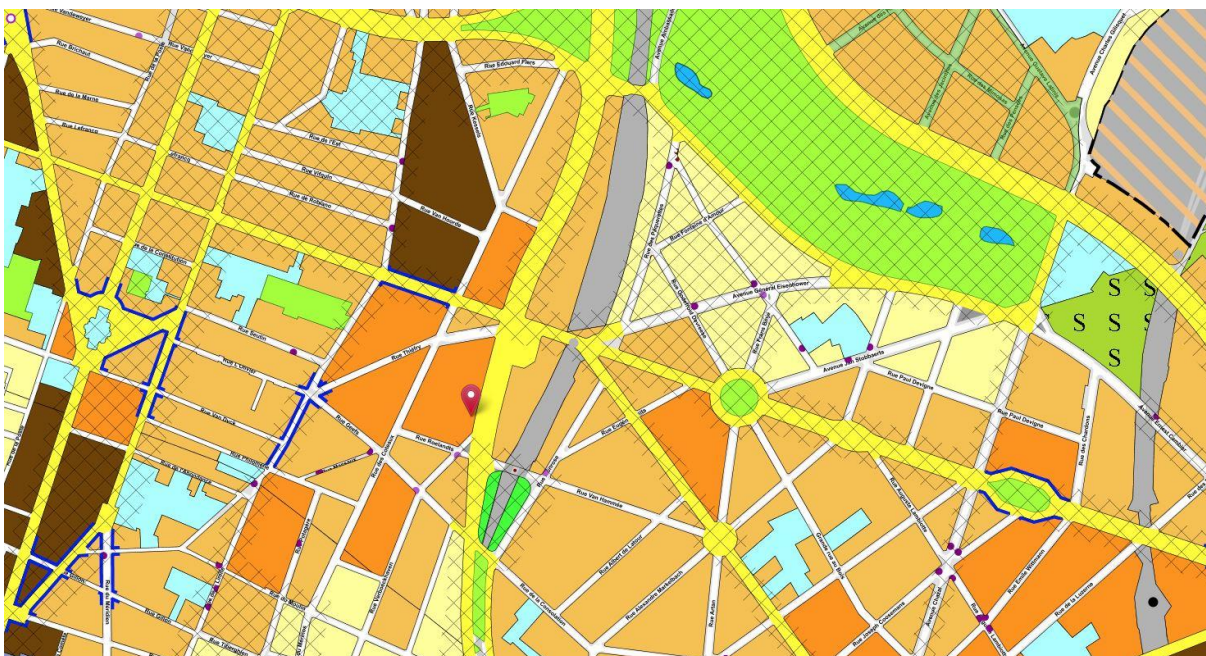
Les bâtiments voisins sont de gabarits bien plus importants :

- Le voisin de gauche le N°181 présente un gabarit R+7 + toiture plate.
- Le voisin de droite le N°177 présente un gabarit R+6 + toiture plate.



PRAS

Le bâtiment se situe en zone orange (zone mixte)



POLLUTION DE SOL

La parcelle n'a jamais fait l'objet d'étude de sol



MOBILITE

L'avenue Paul Deschanel se situe à proximité de l'Avenue Rogier qui est fortement desservie en transport en commun.

Tram : Les lignes 25 et 62

Bus : Les lignes 65 et 66

A noter également, la présence de la station Villo! N°145 (COTEAUX/WIJNHEUVELEN) sur l'avenue Rogier à 200 mètres du bâtiment.

ARBRES REMARQUABLES

Aucun arbre remarquable n'est implanté sur la parcelle

Objet de la demande

L'objet de la demande porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale en immeuble à appartements (4 entités).

Conscient de modifier un bâtiment de caractère, notre projet aura pour but de s'intégrer par contraste.

Le bâtiment original figure sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois et présente une architecture moderniste d'inspiration paquebot avec des briques jaunes et des châssis bois peint en blanc. Notre projet prévoit une surélévation de 5 niveaux au bâtiment existant ce qui permettra d'intégrer 4 logements au total.

MATÉRIALITÉ ET VOLUMÉTRIE

Les Murs Végétalisés : Une grande partie de la façade avant sera recouverte de végétation, créant un mur vert qui dématérialise la surélévation. Cela permet d'atténuer l'impact visuel de la nouvelle construction et de l'intégrer de manière plus harmonieuse avec le bâtiment classé.

Utilisation de la Brique : Les modules de la surélévation sont en briques (teinte similaire à l'existant), ce qui permet une intégration harmonieuse avec le bâtiment classé en dessous.

Fenêtres Aluminium : Les fenêtres sont grandes, certaines encadrées par des structures en brique qui créent des espaces en saillie (également présent sur le bâtiment existant), ajoutant de la profondeur et du dynamisme à la façade. Leur teinte laiton permet l'intégration avec la brique de teinte jaune.

Double Hauteur : L'extension inclut également un espace de double hauteur. Cet espace en double hauteur crée une impression de légèreté et d'ouverture, réduisant la sensation d'écrasement du bâtiment existant. Cela permet de mieux intégrer la surélévation sans dominer visuellement la structure d'origine.

INTÉGRATION ET RESPECT DU PATRIMOINE

Le mur végétalisé permet de dématérialiser la surélévation, ce qui réduit l'effet de masse et d'écrasement sur le bâtiment existant, créant une transition visuelle douce entre l'ancien et le nouveau. Le projet montre un équilibre entre le respect de l'architecture existante et l'ajout d'éléments contemporains qui répondent aux besoins modernes tout en ajoutant de la valeur esthétique et fonctionnelle.

Outre la Dématérialisation Visuelle, les murs végétaux offrent d'autres avantages :

- **Purification de l'Air :** Les plantes absorbent le dioxyde de carbone et d'autres polluants, améliorant ainsi la qualité de l'air.
- **Régulation Thermique :** Les murs végétalisés contribuent à l'isolation thermique des bâtiments, réduisant les besoins en chauffage et en climatisation.

- Réduction des Îlots de Chaleur Urbains : En absorbant moins de chaleur que les matériaux de construction traditionnels, les murs végétalisés aident à réduire la température ambiante dans les zones urbaines.
- Biodiversité : Ils créent des habitats pour diverses espèces d'oiseaux, d'insectes et d'autres petits animaux, augmentant la biodiversité urbaine.
- Gestion des Eaux de Pluie : Les plantes et le substrat des murs végétalisés peuvent absorber une partie des eaux de pluie, réduisant le ruissellement et la charge sur les systèmes de drainage urbains.
- Esthétique et Qualité de Vie : Les murs végétalisés apportent de la verdure et de la nature en milieu urbain, ce qui peut améliorer l'humeur et le bien-être des habitants et des passants.
- Réduction du Bruit : Ils agissent comme des barrières acoustiques naturelles, aidant à réduire les nuisances sonores extérieures.
- Attraction Visuelle : Ils augmentent l'attrait esthétique des bâtiments.
- Protection de la Façade : Ils protègent les façades des intempéries et des variations de température, ce qui peut prolonger la durée de vie des matériaux de construction.

La façade arrière sera quant à elle entièrement remaniée.

STABILITÉ

La surélévation de cinq étages supplémentaires nécessite un renforcement significatif des fondations du bâtiment existant. Des techniques avancées d'ingénierie structurelle seront employées pour garantir que les nouvelles charges sont correctement supportées sans compromettre l'intégrité de la structure originale.

MOBILITÉ

Le projet ne prévoit pas de garage ou de parking. L'absence de garage ou de parking dans le projet de surélévation est une décision délibérée visant à préserver la façade avant classée, à maintenir l'harmonie architecturale, et à promouvoir des pratiques de développement durable. Cette approche respecte et valorise le patrimoine historique tout en répondant aux besoins contemporains de manière sensible et équilibrée.

Le projet a été conçu en tenant compte de la valeur historique et esthétique du bâtiment existant, notamment sa façade avant. L'inclusion d'un garage ou d'un parking aurait un impact négatif sur cette façade.

- Respect du Patrimoine : La façade avant possède des caractéristiques architecturales historiques qui seraient compromises par l'ajout d'ouvertures nécessaires pour un garage ou l'accès à un éventuel parking sous terrain.

- Circulation et Accès : L'intégration d'un garage ou d'un parking nécessiterait des modifications substantielles de la structure existante pour permettre l'accès des véhicules, ce qui pourrait entraîner des altérations incompatibles avec la façade.
- Espace Limité : La structure et l'emplacement du bâtiment ne permettent pas l'ajout de ces aménagements sans compromettre les espaces habitables ou les éléments architecturaux essentiels.
- Mobilité Durable : En omettant les espaces de stationnement, le projet encourage l'utilisation de modes de transport alternatifs et durables, alignés avec les tendances actuelles de développement urbain écologique. Comme mentionné précédemment, l'avenue Deschanel se situe à proximité des transports en communs (bus et tram) et d'une station Villo!.
- Réduction de l'Encombrement Urbain : Minimiser les espaces dédiés aux véhicules contribue à réduire l'encombrement urbain et à favoriser un environnement piétonnier plus agréable.

À noter également, l'implantation au sein du bâtiment de 2 espaces vélos, un au sous-sol et l'autre au rez-de-chaussée. Ces espaces pourront accueillir des vélos cargo.

COLLECTE DES EAUX DE PLUVIALES

Dans le projet nous prévoyons des murs et toitures végétalisés qui jouent un rôle crucial dans la gestion durable de l'eau. Ils absorbent une partie des eaux de pluie, réduisant le ruissellement et améliorant la rétention d'eau.

L'installation de citernes et de bassins d'orage permet de récupérer l'eau de pluie. Les citernes auront la capacité de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.

Cette eau peut être utilisée pour l'irrigation des murs et toitures végétalisés, ainsi que pour d'autres usages non potables, réduisant ainsi la consommation d'eau potable. Les systèmes de récupération et de gestion des eaux pluviales contribuent à réduire le ruissellement vers les réseaux d'égouts, diminuant ainsi le risque d'inondations urbaines.

Une zone d'infiltration (correspondant au trop-plein de la citerne) a été aménagée au fond du jardin, sur une superficie de 28 m² et une profondeur de 35 cm. Ces dimensions ont été déterminées en fonction de la capacité d'infiltration et de la nature du sol en place.

En utilisant l'eau de pluie récupérée, le projet démontre une utilisation plus efficace des ressources naturelles, réduisant la demande sur les infrastructures publiques et contribuant à une approche de développement plus durable

DÉROGATIONS SOLLICITÉES ET MOTIVATIONS

RRU, Titre 1, chapitre2, article 4, profondeur

Les balcons en façade arrière sont en dérogation cependant on constate que le voisin de gauche a également ce type d'élément en saillie (N°181). L'ensoleillement des bâtiments voisins n'en sera pas affecté.

RRU, Titre 4, chapitre2, article 4 voie d'accès

Il s'agit d'une transformation de bâtiment existant. Aucune modification n'est apportée à la cage d'escalier existante et les nouveaux étages se superposent à la structure existante.

RRU, Titre 4, chapitre2, article 6 porte d'entrée

Les châssis existants seront restaurés à l'identique en façade avant. Nous conserverons donc la porte d'entrée actuelle qui ne permet pas une ouverture de 120 cm.

RRU, Titre 4, chapitre4, article 9 couloirs

Il s'agit d'une transformation de bâtiment existant. Aucune modification n'est apportée à la cage d'escalier existante et les nouveaux étages se superposent à la structure existante.

Stéphane Van Eesbeek

Architecte

Pour GNS Architects srl