

CHAUMIERE 15

Transformation/recomposition d'un immeuble de 4 logements en 3 logements, rue de la Chaumière 15 à 1030 Bruxelles



Note explicative

26 août 2024



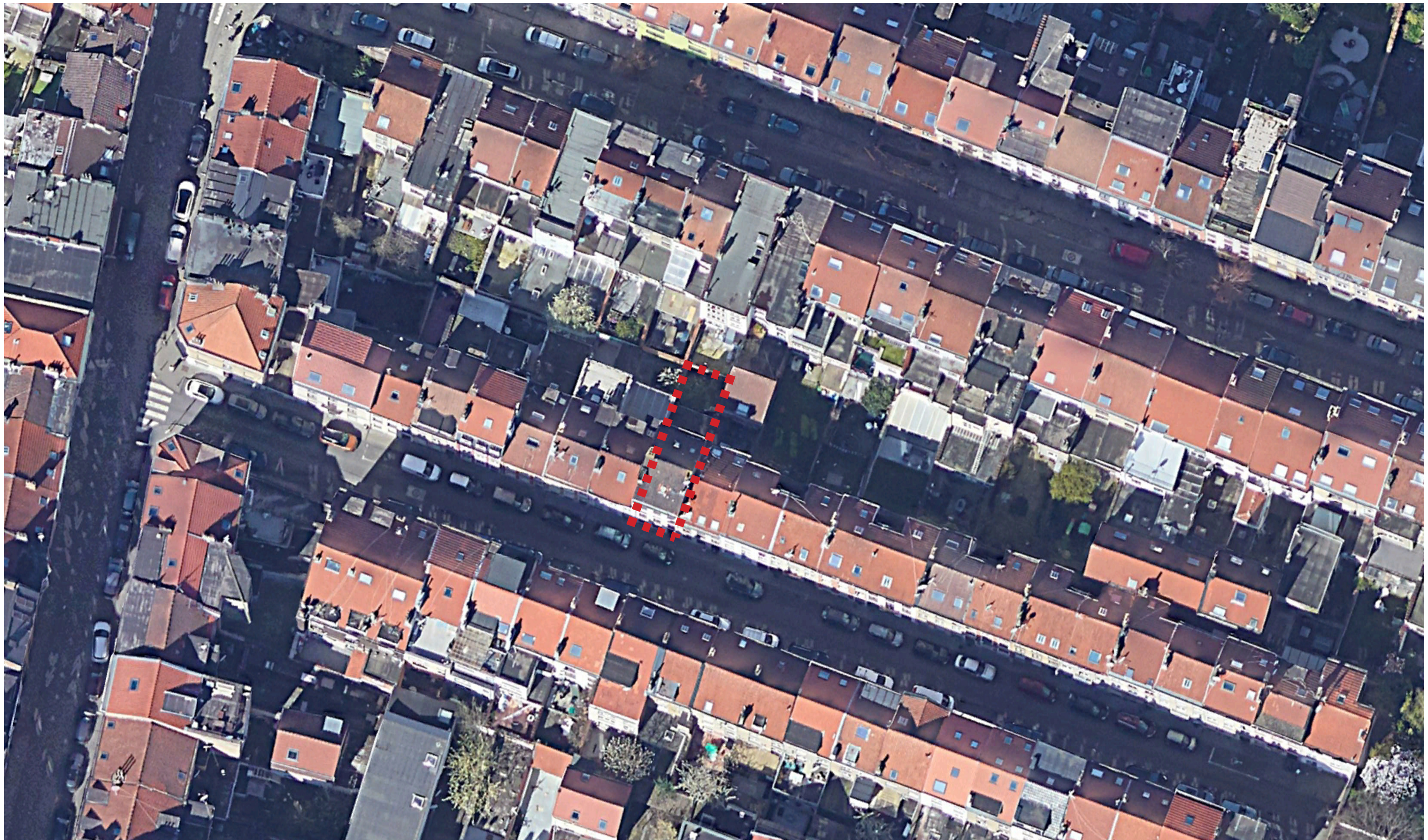
L'immeuble existant et son contexte

L'immeuble sis 15, rue Chaumière à Schaerbeek est une maison bruxelloise typique mitoyenne à 2 pièces d'enfilade qui a été surélevée en 1935 pour offrir actuellement un R+3+T. Elle a été étendue d'une annexe au rdc en 1947. La structure du bâtiment est traditionnelle : façades portantes et mur de refend, planchers et escaliers à double volée en bois. Le sens de portée des planchers relie façades et refend. Seule une voûte en brique couvre le sous-sol à l'endroit du hall d'entrée.

Actuellement le bâtiment est inoccupé, insalubre et a subi différentes infiltrations d'eau en toiture. Hormis une annexe palière wc au deuxième entre-étage, la situation de l'immeuble est en ordre urbanistiquement. Le bâtiment n'est pas isolé, les châssis bois et pvc présentent du double vitrage d'ancienne génération, la couverture de toiture ainsi que ses menuiseries sont en très mauvais état. Le sous-sol présente 2 pièces et un local compteurs.

La parcelle est orientée Nord-Sud avec un jardin plein Nord et une façade à rue au Sud. La rue présente une forte déclivité qui n'influe pas sur l'architecture de l'immeuble mais aussi une faible largeur qui rend utile le principe traversant des 2 pièces d'enfilade caractéristique à ces habitations bruxelloises. La rue présente une homogénéité de fenestration de façade mais une certaine hétérogénéité des gabarits, des formes et des volumes de toiture.

L'objectif du pouvoir adjudicateur qui gère ce dossier est de transformer l'immeuble sis 15, rue Chaumière à Schaerbeek afin de l'utiliser comme base de relogement de familles installées dans des bâtiments surpeuplés. Suite à notre sélection par concours, le programme de la Commune de Schaerbeek par son Maître d'Ouvrage délégué Rénovas est de transformer l'immeuble pour y organiser 2 logements 2 chambres et 1 studio.



adn

ADN ARCHITECTURES.
Rue de la Samaritaine 43, 1000 Bruxelles

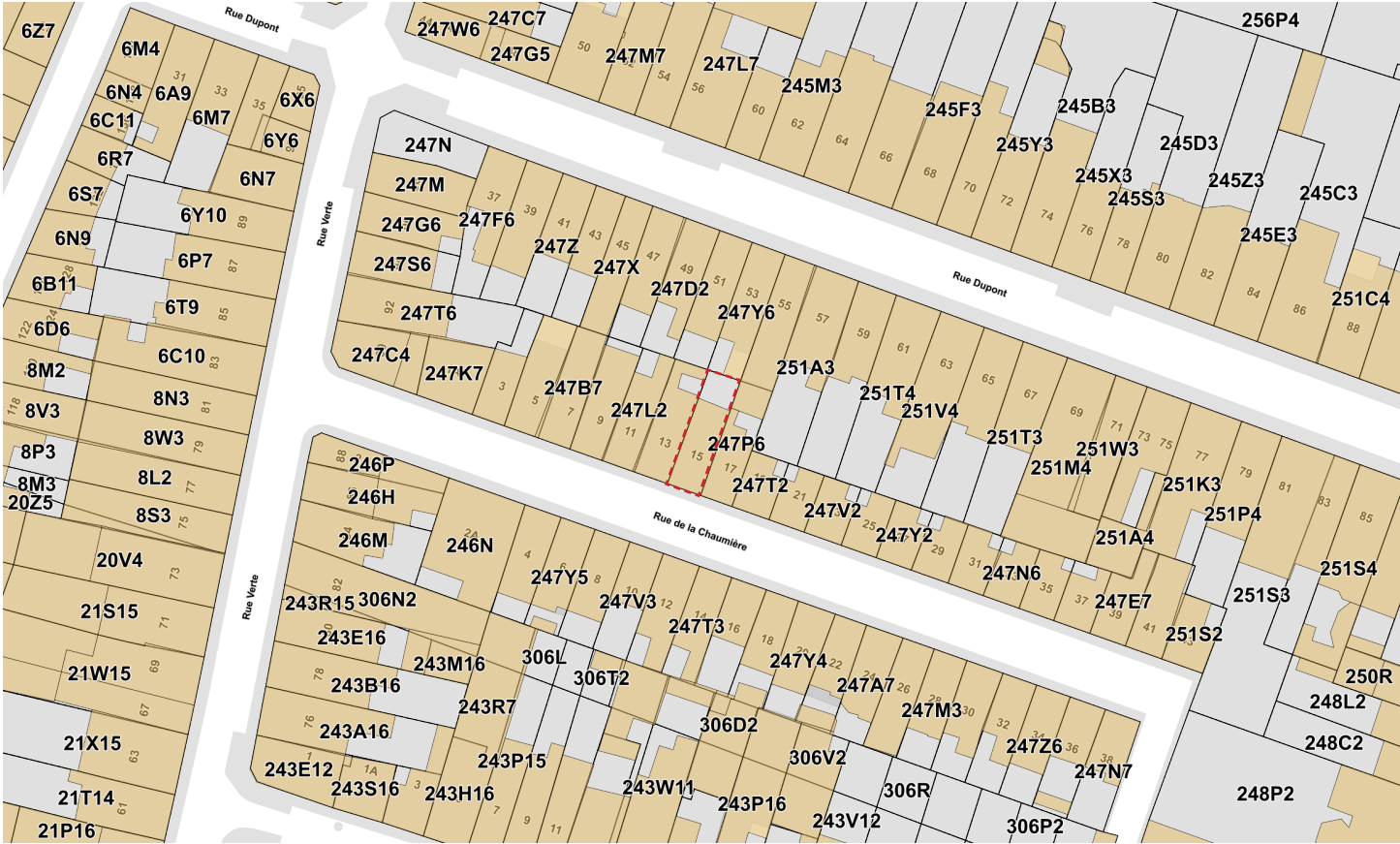
RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE RUE DE LA CHAUMIÈRE 15.
Transformation/recomposition d'un immeuble de 4 logements en 3
logements
Permis d'urbanisme

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.
Place Colignon,
1030 Schaerbeek

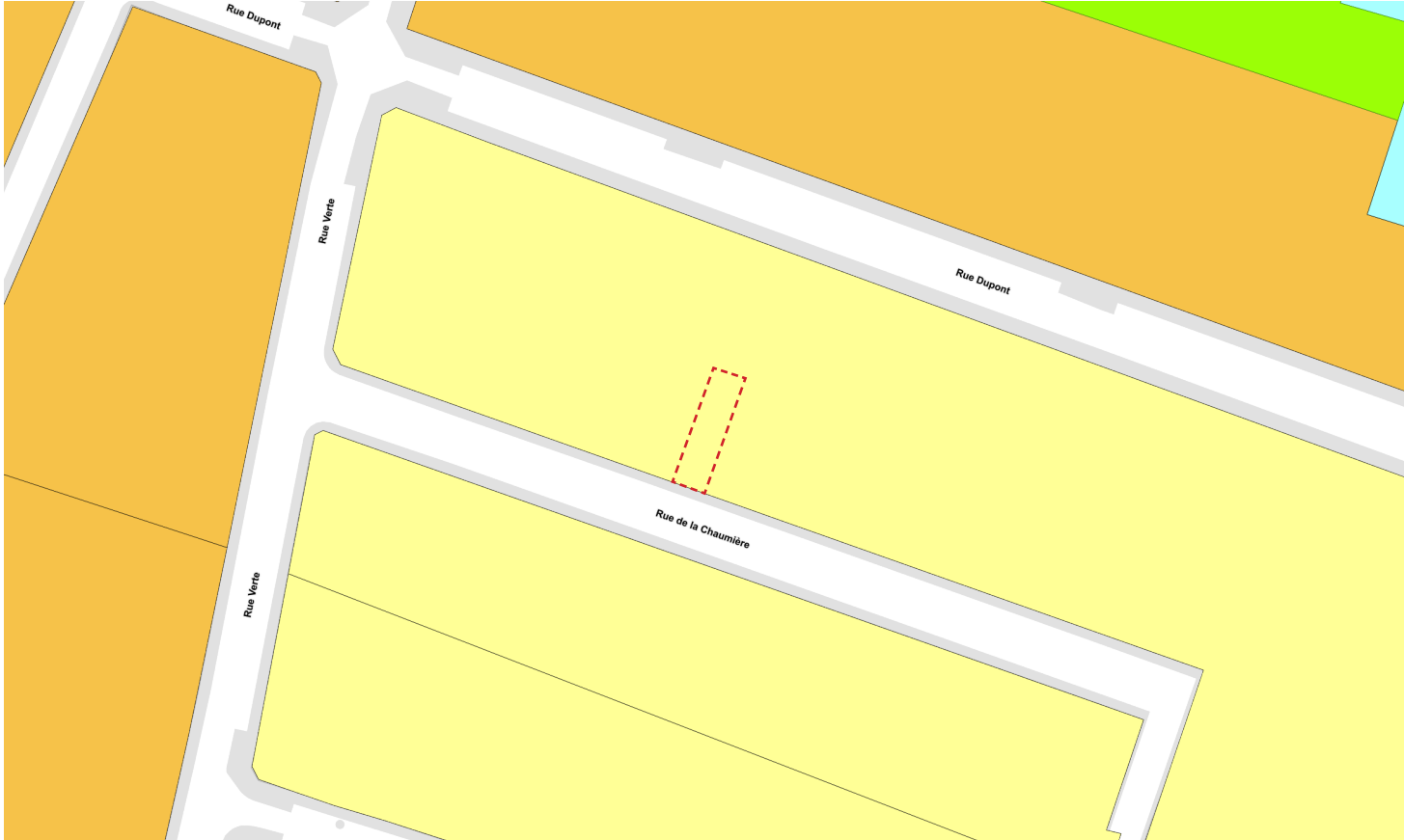
Note explicative

DATE
26.08.2024

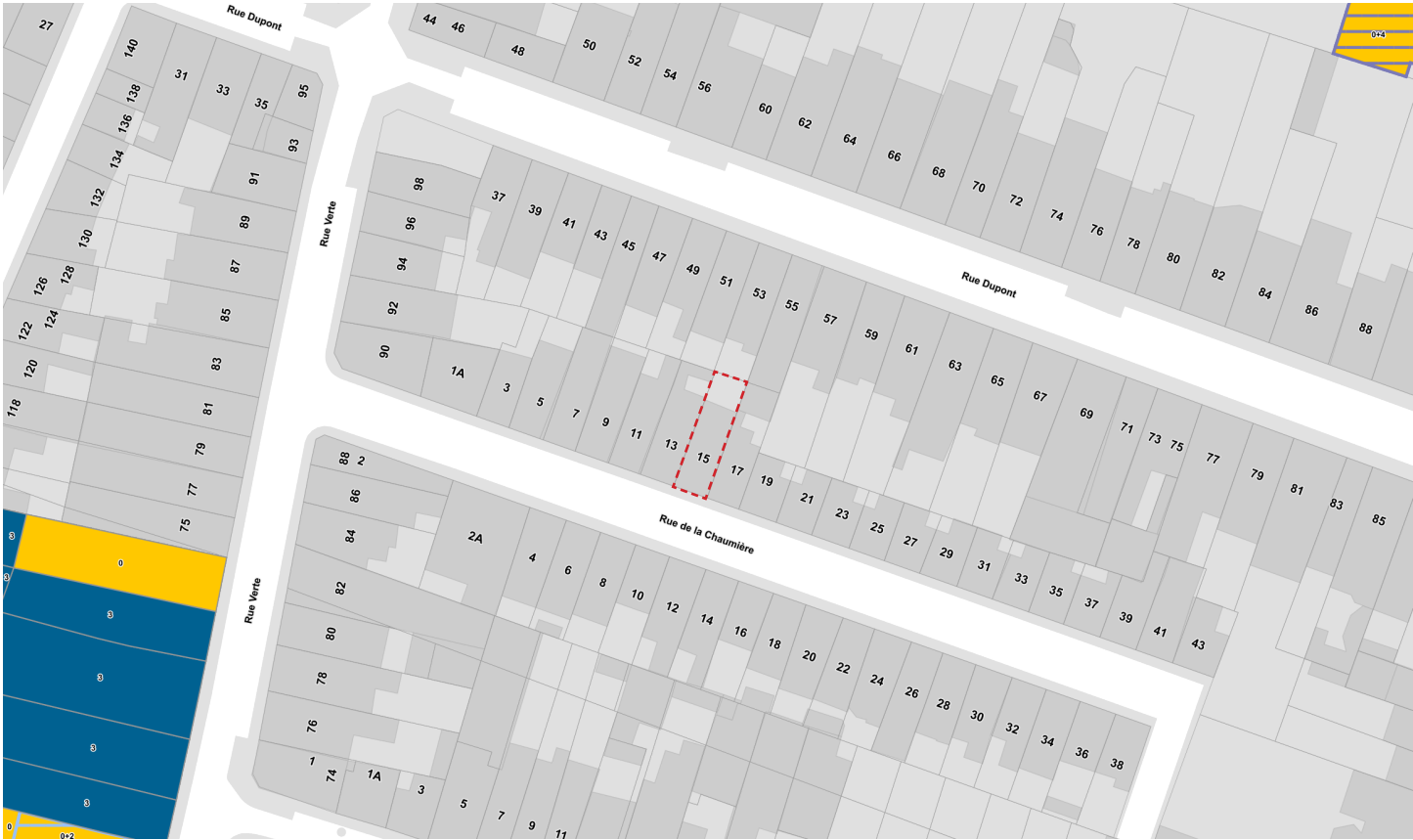
PAGE
3/7



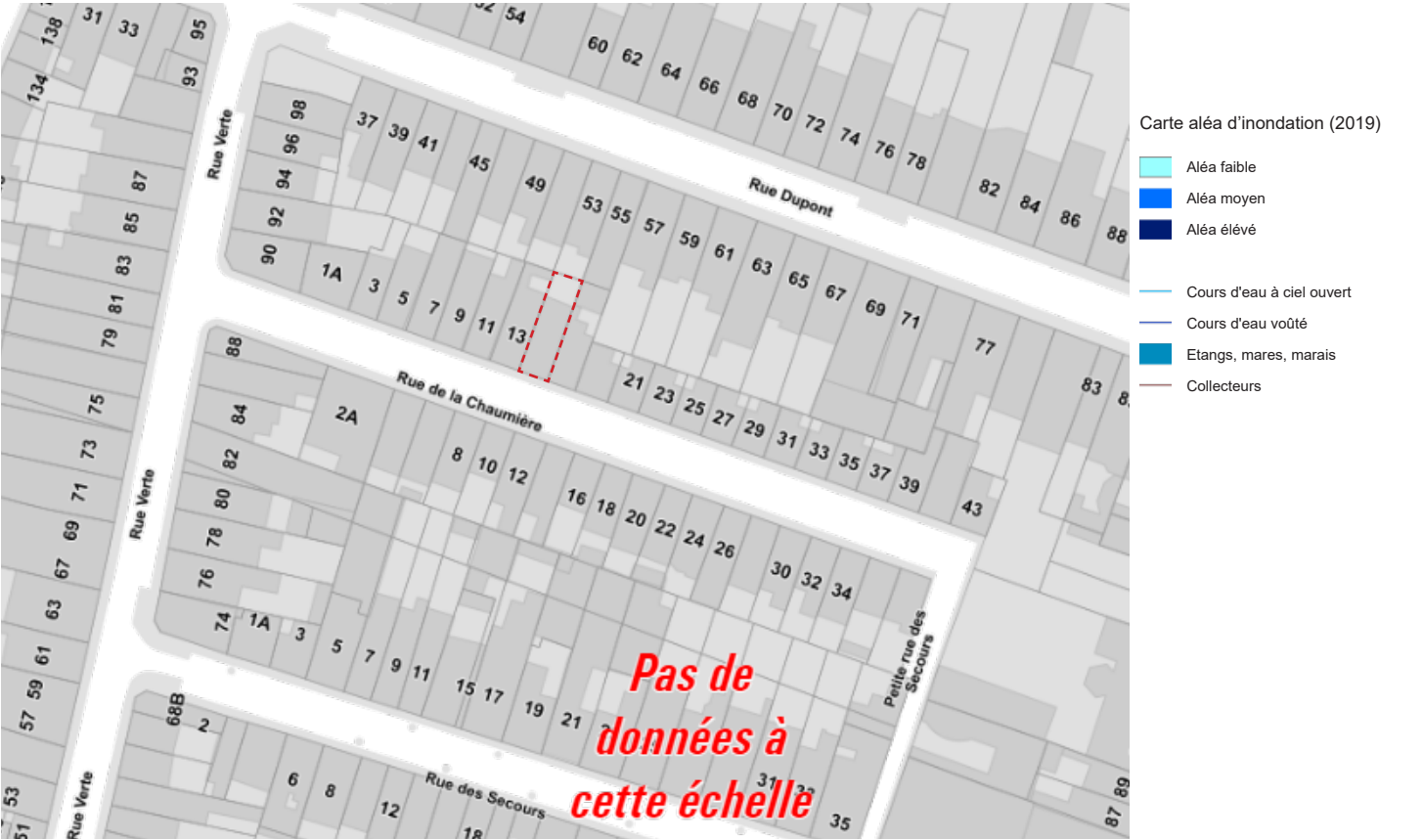
La parcelle du projet est reprise au cadastre sous la référence 247K6



Selon le PRAS, le projet se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle



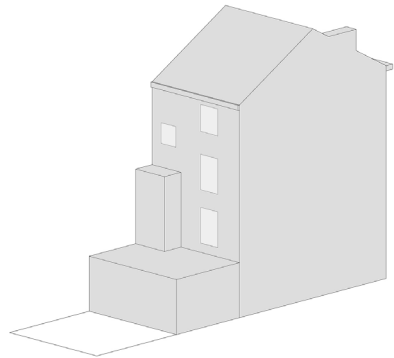
Le projet n'est pas repris à l'inventaire des sols



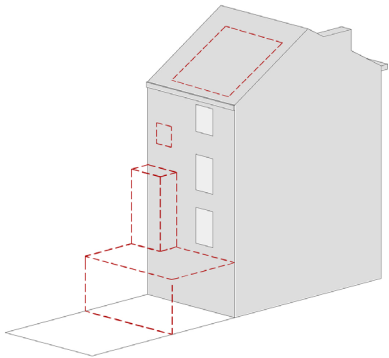
Le projet ne se trouve pas dans une zone soumise aux aléas inondations

Les orientations et objectifs choisis pour concevoir le projet

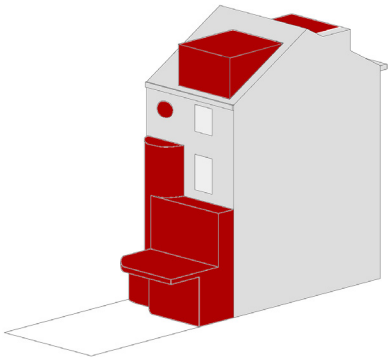
- Donner une identité particulière à l'immeuble en lui adjoignant en façade arrière les strictes volumes, nécessaires à la mise en oeuvre d'espaces de logements et d'une circulation confortables.
- Proposer une vision de ce que pourrait être la rénovation-transformation d'une maison traditionnelle bruxelloise en respectant ses grands principes architecturaux:
 - pièces d'enfilade
 - division en 2 parties dans la largeur
 - éclairage naturel direct de l'ensemble des espaces
- Concevoir un projet orienté locataires (générosité des espaces de vie, simplicité des techniques mises en œuvre et simplicité de leur usage, gestion des coûts d'utilisation).



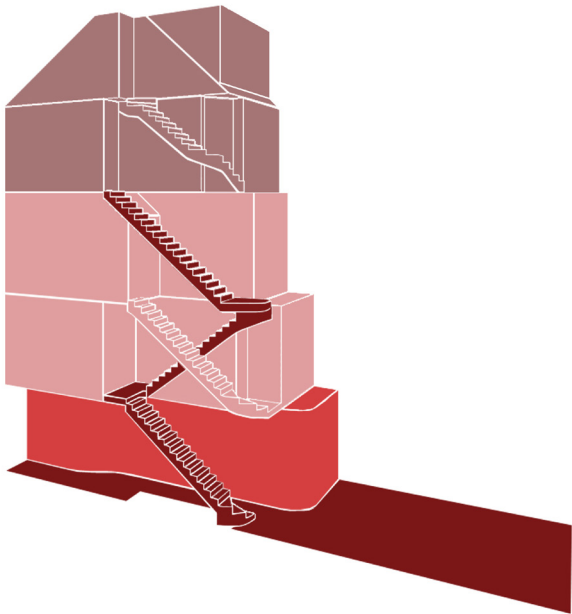
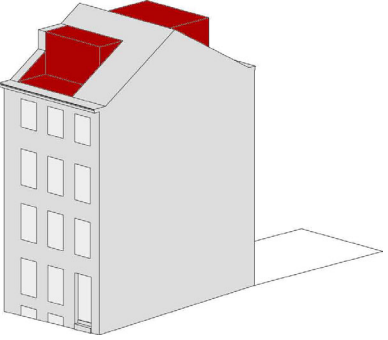
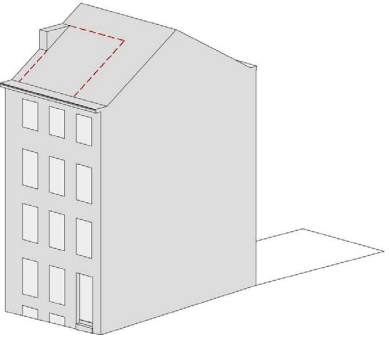
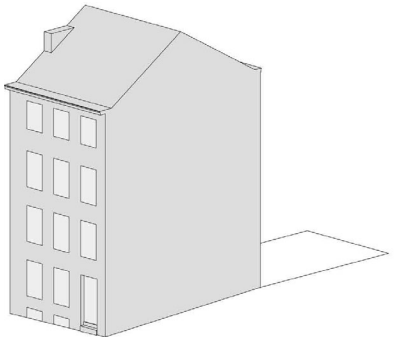
1. Situation existante



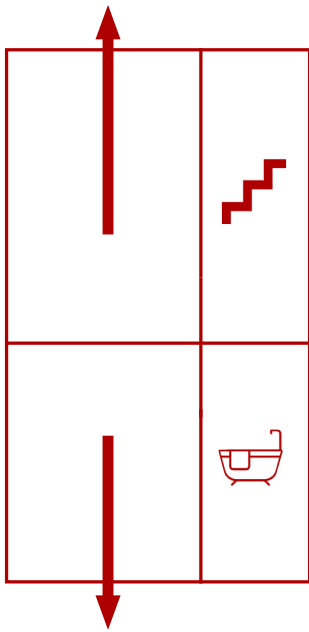
2. Démolition des annexes et d'une partie de la toiture



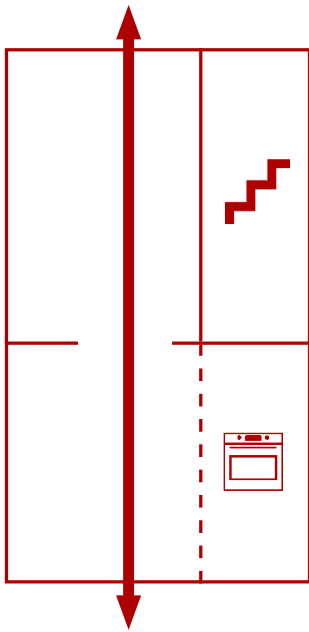
3. Accroche de volumes supplémentaires / identité du projet



Principe de distribution verticale



Distribution des espaces de logements / conserver la typologie de la maison bruxelloise



d'usage entre la terrasse du studio et l'espace végétalisé

- L'espace extérieur végétalisé est proposé de type collectif. Les vues depuis les logements donnent ainsi sur un espace que chaque locataire peut faire sien et non sur un espace privé. Cet espace, surtout visuel, est imaginé comme un petit bout de nature envahi par une végétation adaptée à l'orientation Nord et qui demande peu d'entretien. Il a aussi pour fonction d'infiltrer une partie de l'eau de pluie récoltée sur les terrasses
- La circulation verticale est remplacée par une circulation croisée permettant la superposition de 2 duplex (étages 1 et 2 / 3 et 4) et condensant la surface nécessaire aux circulations verticales pour libérer cet espace au profit du premier duplex (étages 1 et 2)
- La superposition de duplex inversés dans leur aménagement permet de mettre en relation des espaces aux usages identiques (chambres-chambres) et augmente le confort acoustique des locataires
- Offrir à chaque logement un espace extérieur en rapport sa composition
- Rendre le rangement vélo facile d'accès en le disposant au rdc à l'entrée de l'espace extérieur collectif
- Offrir aux locataires de l'espace commun réellement partageable (jardin et buanderie)



Espace végétalisé

Moyens mis en oeuvre

Pour mettre en place cette distribution des logements et atteindre les objectifs choisis, notre projet propose de :

- Mettre en place dans l'immeuble 2 logements 2 chambres et 1 studio offrant un espace nuit. De cette manière les logements peuvent accueillir plus confortablement et y stabiliser les familles monoparentales, le logement une chambre obligeant le parent à dormir dans le séjour et les couples sans enfants à déménager lorsque la famille s'agrandit.
- Le studio est disposé au rdc
- L'espace jour du studio est orienté sur l'espace extérieur commun et permet d'éviter les conflits



ADN ARCHITECTURES.
Rue de la Samaritaine 43, 1000 Bruxelles

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE RUE DE LA CHAUMIÈRE 15.
Transformation/recomposition d'un immeuble de 4 logements en 3 logements
Permis d'urbanisme

COMMUNE DE SCHAEERBEEK.
Place Colignon,
1030 Schaerbeek

Note explicative

DATE
26.08.2024

PAGE
5/7

La porte d'entrée d'origine à rue donne accès à un hall d'entrée élargi et traversant distribuant l'ensemble des niveaux par une cage d'escalier commune éclairée naturellement.



Au rdc, le hall est traversant et donne accès directement au parking vélo situé dans le jardin (espace végétalisé collectif) visible dès l'entrée dans l'immeuble. Le jardin est visuellement connecté à la rue et le parking vélo facile d'accès. Le hall d'entrée permet l'accès direct au sous-sol qui accueille le local technique de l'immeuble, les 3 caves dédiées aux logements, la citerne et la buanderie commune, le local poubelles et les locaux de chaufferie et de compteurs. Afin d'offrir un plus grand confort acoustique et d'espace dans les logements, une buanderie commune est mise à disposition des locataires au sous-sol.

L'occupation du rdc est dédiée au studio de manière à permettre une meilleure superposition des duplex (circulation et acoustique). L'entrée du studio se fait par la zone jour. La zone centrale se compose d'un volume vestiaire et d'une salle de douche qui intimise l'espace avant dédiée à la chambre et la pièce arrière accueillant un

séjour-cuisine bénéficiant d'un accès direct à une terrasse en lien avec l'espace végétalisé collectif. L'éclairage du séjour est complété par une baie vitrée diaphane ouverte sur le hall. Depuis le fond du hall d'entrée, juste après avoir rangé son vélo à couvert en bordure de l'espace extérieur végétalisé, on emprunte l'escalier commun menant au premier étage et aux 2 duplex superposés.



Le premier duplex 2 chambres (étages 1 et 2) est distribué selon le principe classique de la maison bruxelloise. Pour l'aménager, la structure du bâtiment a été conservée. On pénètre le logement par un hall équipé d'un vestiaire donnant directement sur le séjour. Les qualités de ce duplex sont son caractère traversant, une cuisine disposée à rue, pouvant être séparée du séjour, ainsi que la générosité de ses espaces de vie. Afin d'offrir des espaces de vie plus généreux et de mettre en place un plus grand nombre de chambres dans le projet, une nouvelle circulation croisée entre les escaliers privatifs et collectifs a été mise en place dans le projet. Celle-ci permet d'augmenter l'espace utile aux logements mais règle aussi les questions d'acoustique et d'incendie. Une fois dans la pièce arrière dédiée au salon, la façade s'ouvre largement sur une terrasse et l'espace extérieur végétalisé. Depuis l'arrière du logement, on accède à l'escalier privatif (croisé avec l'escalier commun) menant au deuxième étage du duplex. Celui-ci distribue autour d'un large hall de nuit,

une chambre et une salle de bain en façade à rue et une chambre sur l'intérieur d'îlot. La distribution traditionnelle du duplex permet un éclairage naturel de chacun de ses espaces.



De retour sur le palier commun du premier étage on emprunte la double-volée d'escalier offrant une vue sur l'intérieur d'îlot et menant au troisième étage. Le deuxième duplex 2 chambres (étages 3 et 4) accessible depuis le palier du troisième étage est organisé de manière inversée. Les chambres et la salle-de-douche distribuées comme pour le premier duplex se situent à l'étage inférieur de l'appartement. Après avoir croisé le vestiaire, on emprunte l'escalier qui nous conduit au dernier étage accueillant un séjour traversant équipé d'une cuisine latérale ainsi que d'une terrasse orientée Sud en façade à rue. Encore une fois les espaces sont ici généreux, facilement aménageables et distribués de manière traditionnelle dans le volume de l'habitation bruxelloise.



La répétition de 2 plans de duplex identiques permet de rationaliser de simplifier des interventions structurelles sur le bâtiment. Le projet est conçu de manière préserver l'esprit de la maison bruxelloise. Le sens de portée est donc conservé. Pour les étages dont nous disposons des sections, les planchers existants seront conservés sans renfort. Le projet prévoit principalement la démolition d'éléments non porteurs pour dégager les plateaux et travaille dans la logique du système structurel de la maison bruxelloise. Les dimensions des nouvelles baies intérieures sont volontairement limitées afin de diminuer les sections de poutre nécessaires. Des appuis sont prévus pour intervenir un minimum au niveau des mitoyens. Les nouvelles circulations en béton coulé en place seront cloisonnées au moyen de mur en structure bois (RF et acoustique) afin de ne pas rajouter trop de charge sur les structures existantes. Le principe est identique pour les nouvelles cloisons intérieures. Le sous-sol ne présente pas de démolition. Les seules interventions au niveau du mur de refend ont lieu au rez-de-chaussée afin de développer un studio pratique et un hall d'entrée généreux. La démolition laisse volontairement la trace évidente de la présence de la façade arrière au niveau du rez et du +1 par la présence de poutres laissées apparentes. Cela ne se verra qu'à l'intérieur des logements car le projet accroche en façade arrière un ensemble de volumes légers qui créent l'identité du projet. La toiture sera complètement transformée afin de créer deux lucarnes et d'isoler l'ensemble. Les éléments structurels dans les logements, les espaces communs et les murs de séparation des différents compartiments seront protégés de manière à respecter la législation incendie et les demandes des pompiers.

Techniques spéciales

Gaz

Suppression du raccord gaz (1 location de compteur en moins). Afin d’anticiper la sortie progressive du gaz en région bruxelloise, l’immeuble n’y aura pas recours pour le chauffage.

Ventilation

Pour les logements, afin de garder les techniques au strict minimum du point de vue utilisation et entretien, une ventilation simple flux à la demande dans les pièces humides de cuisine et salle-de-bain (système C+) est proposée. Des aérateurs seront placés dans les châssis des autres pièces. Les groupes individuels, un par logement, avec une évacuation commune unique en toiture seront installés dans les faux-plafonds des pièces humides et accessibles par une trappe.

Chauffage – producteur et émetteurs

Un système de chauffage décarboné collectif a été privilégié. Une pompe à chaleur air-eau commune est proposée. Cette pompe à chaleur produira également l’eau chaude sanitaire dans un ballon. L’unité intérieure et les ballons (ballon tampon et ECS) seront installés dans un local technique au sous-sol. L’unité extérieure pourra être placées dans le jardin. Une attention particulière est apportée afin de réduire les nuisances acoustiques de cette unité (caisson acoustique et position).

La rue de la Chaumière, on est en zone 1 sur la carte des zones de bruit. Les valeurs limites de bruit pour les trois période sont : 42 (jour), 36 (soirée et WE) et 30 (nuit) dB(A). Avec le modèle de pompe à chaleur proposé pour ce projet, en mode nuit, on a un niveau de pression sonore à 5 m de 37 dB(A) ou de 35 à 6 m. La limite est de 30 dB(A). Un caisson ou une parois anti-bruit sont donc prévus. Une parois anti-bruit permettrait une atténuation de maximum 6 dB(A), ce qui permettra de respecter la norme.

Gestion de l’eau

Utilisation de l’eau de pluie

Dans une démarche visant à limiter les rejets à l’égout, il est prévu de collecter l’eau de pluie des toitures pour alimenter une citerne, de 7m³, qui servira de réserve d’eau de pluie. Cette eau servira

pour l’entretien des communs, l’arrosage du jardin et à alimenter les WC des 3 logement. Des filtres adéquats autonettoyants seront prévus en amont de la citerne afin que les impuretés ne viennent pas obturer les conduites. Les points de puisage d’eau de pluie seront clairement identifiés par un sigle ‘EAU NON-POTABLE’.

La citerne sera construite au sous-sol avec des briques récupérées de la démolition. Cela permet de ne pas réaliser de travaux d’excavation et de libérer l’espace d’infiltration. Le volume de la citerne est réparti en 4m³ de récolte d’eaux de pluie et 3 m³ de volume de bassin d’orage.

Infiltration de l’eau de pluie récoltées sur les terrasses

Selon le site InfiltraSoil, il serait possible d’infiltrer les eaux de pluie des terrasses et le trop-plein de la citerne sur la parcelle. Afin de répondre à l’objectif de zéro rejet d’eau de pluie hors de la parcelle, le placement d’une noue ou - étant donné la taille du jardin – probablement d’un puits infiltrant sera étudiée. Des tests d’infiltration in-situ seront réalisés pour confirmer la faisabilité.

Compteurs

4 compteurs d’eau et d’électricité sont nécessaires pour le projet (3 logements + communs), 5 compteurs électrique existent déjà dans le bâtiment actuellement.

Isolation

Le plafond de la cave est isolé dans le plancher entre gîtage et présente une finition héraklith. La façade avant présente peu de surface en rapport aux baies dont les menuiseries seront remplacées. La façade arrière et les murs pignons mitoyens sont isolés et enduits. Les raccords à l’existant seront traités avec soin.

Menuiseries extérieures

L’ensemble des menuiseries existantes seront remplacées par des menuiserie bois peintes en usine équipées de double vitrage à intercalaire isolant. Il est envisagé de rénover la porte d’entrée qui sera peinte dans la même teinte que les menuiseries extérieures.

Protection solaire

Installation de stores solaires en façade avant (Sud) pour prévenir les surchauffes estivales.

Cadre réglementaire

Siamu

La question incendie a été étudiée. L’immeuble est un bâtiment moyen (10.11m de hauteur à l’axe de la façade pour le niveau auquel on accède au logement le plus haut). Les 3 unités de logement présentent des parois en contact avec le chemin d’évacuation RF1h. Les portes sont RF1/2h là où nécessaire (locaux techniques et logement). Le mètre-feu entre compartiments est respecté. La cage d’escalier commune est équipée d’un exutoire de fumée en façade arrière. Les éclairages de secours et les extincteurs seront disposés aux endroits adéquats

Accessibilité PMR

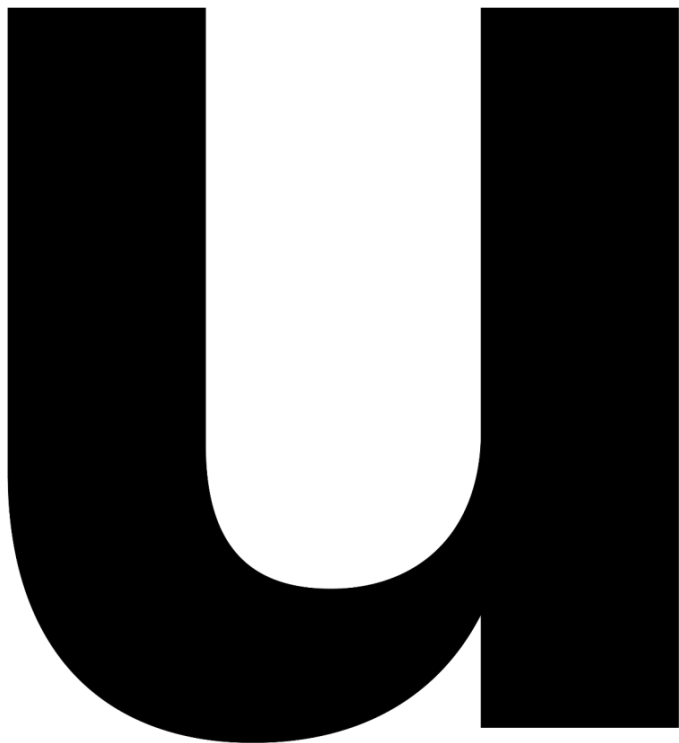
L’accessibilité PMR est problématique sur ce genre d’immeuble si l’on souhaite le rendre efficient au niveau du nombre de logement il est malheureusement nécessaire de faire l’impasse sur la question de l’accessibilité tout du moins en chaise roulante. La rue présente une forte pente et l’entrée de l’immeuble se situe 2 marches au-dessus du trottoir. Les dimensions de l’immeuble empêchent aussi de rendre les étages accessibles PMR.

Urbanisme

Le projet a été présenté en réunion de projet à URBAN le 10/04/2024. Vous trouverez en annexe le PV de ladite réunion. Le projet proposé respecte le RRU au niveau de l’architecture et des techniques, des hauteurs de gabarits et des surfaces des locaux.

Les dérogations suivantes sont demandées :

- Dérogation à l’article 10 titre II du RRU concernant la surface d’éclairement pour les deux petites chambres des duplex dû à la conservation des baies existantes.
- Les annexes arrières de la parcelle voisine, numéro 13, ne sont pas en situation licite, dès lors le balcon en façade arrière du premier étage fait l’objet d’une demande de dérogation à l’article 4 du titre I du RRU.
- Le projet propose une lucarne rentrante en toiture côté rue dans le duplex +3/+4. Cette lucarne permet l’aménagement d’une terrasse en creux et jouit d’une orientation favorable et permet un apport de lumière conséquent pour la pièce de vie du logement. La terrasse, qui se situe à plus d’1m90 des axes mitoyens, fait l’objet d’une dérogation à l’article 11 titre I du RCU de Schaerbeek.



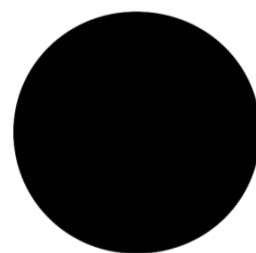
PV REUNION DE PROJET

PROCES-VERBAL (Réf. 15/PROJ/1938672)

DATE DE LA REUNION : 10/04/2024

NOM DE REFERENCE DU PROJET : Chaumière 15_CQD Petite Colline_Schaerbeek

DEMANDEUR : RenovaS asbl





Intervenants	Nom (titre)	e-mail
Instances publiques		
Direction de l'Urbanisme (DU)	F. Timmermans	ftimmermans@urban.brussels
	H. Telen	htelen@urban.brussels
	B.-N. Lemmens	bnlemmens@urban.brussels
	C. Badella	cbadella@urban.brussels
Direction du Patrimoine Culturel (DPC)	H. Lelièvre	hlelievre@urban.brussels
Département Urbanisme de la Commune de Schaerbeek	L. Flament	lflament@1030.be
Demandeur		
Maitre d'ouvrage (MO)	T. Cao	tcao@renovas.be
	V. Vandewattyne	vvandewattyne@renovas.be
Bureau d'architectes / Architecte (AR)	M. Blanc	a@a-dn.be
	N. Iacobellis	a@a-dn.be

La réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations du projet, et ce sans préjuger de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. La réunion de projet et l'éventuel procès-verbal y relatif ne constituent en aucun cas une décision administrative.



01. DONNÉES GÉNÉRALES	
Nom du projet	Chaumière 15_CQD Petite Colline_Schaerbeek
Localisation	Rue de la Chaumière 15 - 1030 Schaerbeek
Parcelle cadastrale	21908E0247/00K006
Zonage	- PRAS : Zones d'habitation à prédominance résidentielle. - PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). - Permis de lotir : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL). - Natura 2000 : /
Demandeur (Nom/Société + Adresse)	RenovaS asbl Rue d'Aerschot 208 1030 Schaerbeek
Propriétaire / Option exclusivité / Autre	Propriétaire
Stade du projet	Avant-projet
Objet de la demande	Présentation de l'avant-projet.
Contexte de la demande (phase du projet) et historique des réunions préalables (indiquer la date, les instances présentes, ...)	Une réunion d'information a été tenue le 06 juin 2023 chez Urban afin de présenter la pré esquisse dessinée par RenovaS, afin de rédiger la note programmatique. Le 19 décembre 2023, le comité d'avis s'est tenu en présence de Mme Badella.
Date envisagée pour l'introduction de la demande de permis	Juin 2024
Description du projet (démolition/reconstruc tion, nouvelle construction, extension, ... en m²) et programme	Rénovation du bâtiment en trois logements à caractère social.



Superficie de plancher du projet (Existante/Projetée)	☐ > 5.000 m ² Superficie existante : 290 m ² Superficie projetée : 290 m ²
Surface de la parcelle	89 m ²
Bien à l'inventaire / bien ou site classé / qui fait l'objet d'une mesure de protection / protégé	- Classement / liste de sauvegarde : Le bien n'est pas classé./ Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde. - Zone de protection : Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. - Inventaire : /
02. POINTS D'ATTENTION ABORDÉS EN RÉUNION	
Implantation	- Les vues depuis l'appartements du rez sont encombrées par le local vélo et espaces collectifs couvert. - La parcelle voisine, numero 13 n'est pas construite en situation licite dès lors le balcon sera bien en dérogation. - Il y a lieu de bien limiter le volume annexe + terrasse en profondeur au ¾ de la parcelle.
Gabarit	- Pour le versant avant il y a lieu de revoir la terrasse en inscrivant d'avantage dans le versant (en retrouvant les versants de part et autre). - Le garde-corps prévu est trop visible, il y a lieu de le placer plus en retrait. - La rehausse de la façade arrière doit être plutôt traitée en lucarne et être totalement inscrit dans le versant de la toiture pour limiter au maximum l'impact volumétrique.
Patrimoine	Il y a lieu de ne pas proposer des impostes inversées mais bien de préserver les divisions avec impostes dans la partie haute.
Environnement (Circularité, durabilité, gestion des eaux, pleine terre,	PAC : il y a lieu de faire une étude acoustique pour bien prendre en compte les effets de réverbération, bien qu'il soit placé dans un caisson (1m50 x 1m50). Etudier les alternatives étudiée et leur nuisances. Cf les normes db consultables sur le site de BE.



biodiversité, gestion du site etc...)	
03. RECOMMANDATIONS	
	→ Cf points d'attention