

**CHAUSSÉE DE WATERLOO 1391 : PROJET DE RÉNOVATION ET D'EXTENSION D'UN IMMEUBLE DE
LOGEMENTS AVEC REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL. Février/Mars 2011**

Note explicative fournie par le demandeur :

Projet de rénovation d'un ancien immeuble de logements abandonné sis 1391 chaussée de Waterloo à Uccle pour le compte de la SA Immorent – Monsieur René Rentiers

L'immeuble est situé en zone mixte (habitation –commerces)

La partie avant de l'immeuble est divisé en zone mixte (habitation – commerces)

La partie avant de l'immeuble est divisée en :

- 1 parking sous-terrain de 13 places
- 1 rez-de-chaussée commercial avec une extension arrière sur une profondeur de 15,60m à l'arrière dans le gabarits des constructions attenantes
- 2 étages de logements (appartements)
- Et d'une maison individuelle en fond de parcelle

Un arbre remarquable (Magnolia) se trouve sur la parcelle à front de voirie, sur la gauche de la parcelle devant le bâtiment annexe. Agréable amicale convivialité

INTÉGRATION :

Bâtiment avant :

Rénové dans le plus strict respect de la façade actuelle : pas de modification notoire à l'exception de l'abaissement des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et du remplacement de la toiture en ardoises éternit par une toiture en zinc à joints debout.

En façade arrière, la toiture est modifié pour avoir la même pente que le versant avant.

Le bâtiment annexe est coiffé d'une toiture à 4 pans de zinc à joints debout.

Le bâtiment de liaison est modifié et surélevé d'un étage et habillé en façade avant d'un mur rideau seule concession au caractère commercial du projet.

L'ensemble des bâtiments s'inscrit totalement dans le gabarit des bâtiments avoisinants.

Bâtiment arrière :

Extension commerciale en bâtiment à toiture plate sur le parking et dont la toiture est traitée en toiture verte pour des raisons d'aspect esthétique (insérée dans la zone de cour et jardin) et pour des raisons d'isolation thermique en été et de gestion d'écoulement des eaux de pluie (effet retard).

Son extension est limité à la longueur du mitoyen qui abrite des bâtiments secondaire de la station essence Q8 mitoyenne.

Le parking est entièrement souterrain et l'accès se fait par une rampe sous le bâtiment de liaison ; les pentes sont strictement respectées selon le RRU ; un accès de service est situé en façade arrière au niveau du jardin (terrain quasi naturel) pour l'entretien technique et du parc.

Maison de fond :

Petit volume compact à un étage partiel,
Situé à respectivement 10.00m, 7.30m et 6.50m des limites mitoyennes, à 20.00m à l'arrière de l'extension commerciale, totalement invisible depuis les propriétés voisines à cause des grands arbres qui bordent la parcelle.

Cette habitation unifamiliale est traitée en volume à toits plats verdurisés pour renforcer son intégration dans le parc. Elle n'a pas d'ouverture donnant vers les propriétés sises avenue de Foerstraet.

Le seul accès est PIÉTONNIER via le bâtiment annexe en façade avant et l'accès occasionnel via l'accès de service le parking souterrain.

Il n'y a pas de garage ni de parking à cette habitation hormis dans le parking souterrain.

AMÉNAGEMENT ABORDS

La zone est traitée en verdurisée SANS parking.

La zone d'accès véhicules sera traitée en dolomie stabilisée et les accès piétons en dolomie filtrante.

La zone sous la couronne de l'arbre remarquable n'est aménagée hormis en zone de jardin (plantations) zone d'accès piétons en bordure de la couronne.

Cet arbre sera protégé pendant toute la durée des travaux par une palissade en bois ou en barrière métallique pour éviter tout dommage à l'arbre.

A front de voirie, le muret et les grilles seront conservées voire rénovées dans l'esprit de l'époque.

A l'arrière, les espaces entre les bâtiments seront réaménagés en jardin y compris le dépassant de la zone parking pour être intégrée au profil général du jardin qui ne sera pas modifié le long des limites mitoyennes.

Tous les grands arbres seront maintenus et les massifs taillés en entretenus ; des haies seront plantées pour garantir l'intimité des différentes zones ou pour masquer les installations techniques éventuelles.

Les toitures vertes seront plantées de sédum et localement des terrasses en bois y seront aménagées en respectant les prescrits du code civil en matière de vues droites et obliques.

ASPECT ÉNERGÉTIQUE :

La rénovation est une rénovation en profondeur ; les matériaux utilisés seront choisis pour leur cote durable, économes en énergie (à valeur isolante élevée).

Les techniques seront entièrement remises à neuf sur base d'objectifs de consommation d'énergie réduite (chaudière à condensation, chauffage basse température, production d'eau chaude sanitaire solaire pour la maison de fond, récupération de chaleur, éclairage de nouvelle génération, etc... etc...)

Notre objectif est

- K< 30 pour la maison de fond
- K<45 pour le bâtiment avant

ASPECT ENVIRONNEMENTAL :

La récupération des eaux de pluie est prévue et les toitures vertes participent à la gestion des eaux de pluie en cas d'orage (effet retard) ainsi qu'à l'abaissement général de la température au sein de l'îlot.

G. Moenaert
Architecte
Arcature SC.