

AGRORÉSÉDAS

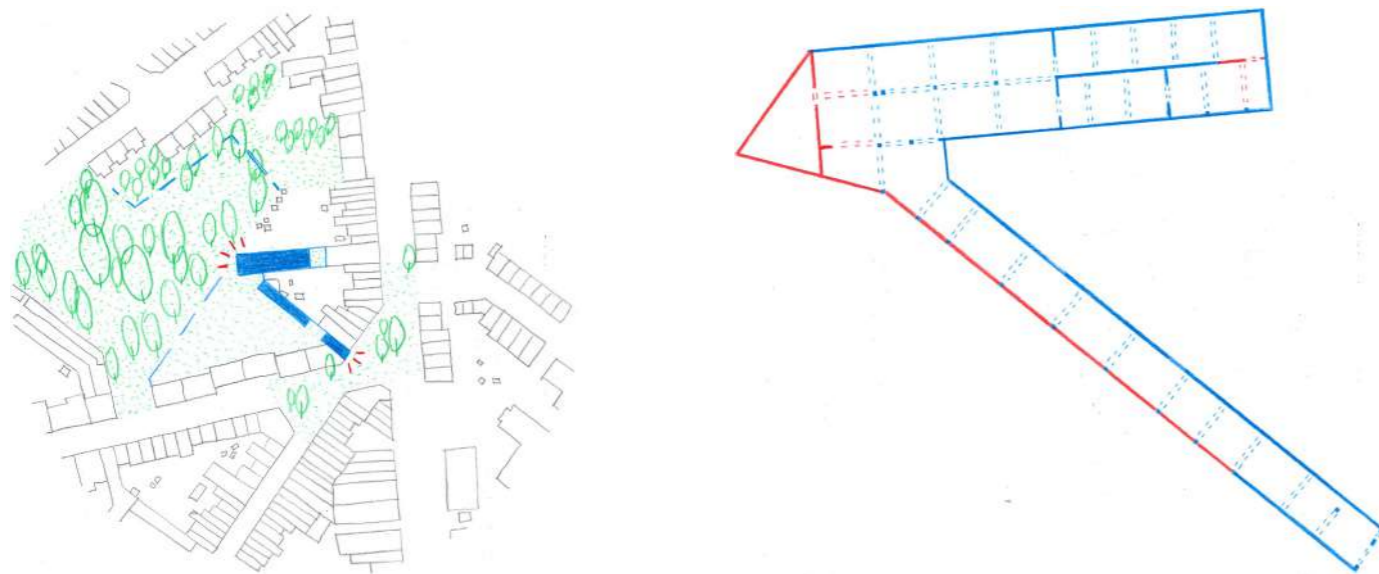
Commune d'Anderlecht – Référence marché : Bizet-2024-02

Mission complète d'auteur de projet pour la transformation d'un bâtiment en un équipement de quartier (Agorésédas) en vue du développement d'un pôle d'agriculture urbaine et d'alimentation durable pour le Contrat de Quartier Durable Bizet, Petite rue du Moulin, 11 à 1070 Anderlecht

NOTE D'INTENTION



INTENTIONS



ACTIVER LES PÔLES

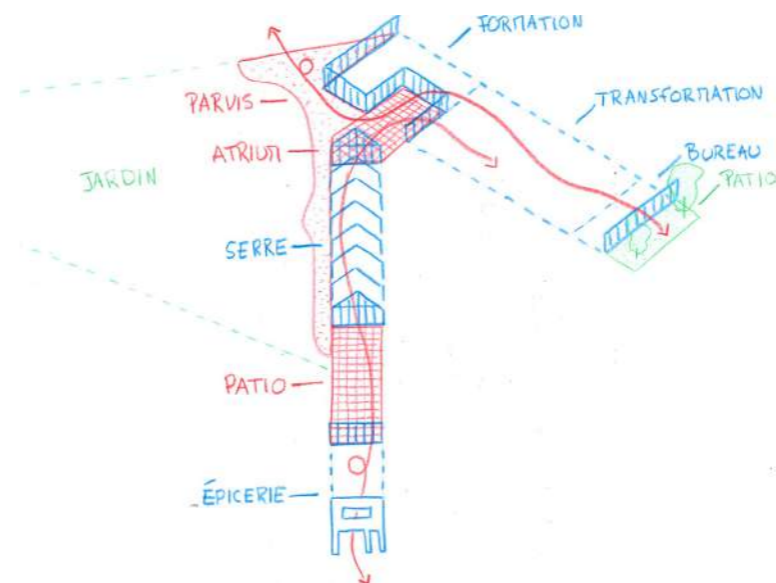
Le contexte particulier du futur centre d'agriculture urbaine demande une réponse forte et évidente. La parcelle en V, longue et étroite, n'engage pas à une relation intense avec le quartier, ni avec le parc des Résédas.

Nous avons donc pris le parti de travailler l'ensemble dans la longueur, avec une alternance d'espaces ouverts et bâtis qui relie les deux points forts du réaménagement du quartier que sont le parc et le plateau entre la rue Walcourt et la rue de la Sympathie. A chaque extrémité, un pôle activant son environnement et créant une nouvelle façade : côté parc l'espace formation et côté rue l'épicerie.

UN MAINTIEN JUDICIEUX DE L'EXISTANT

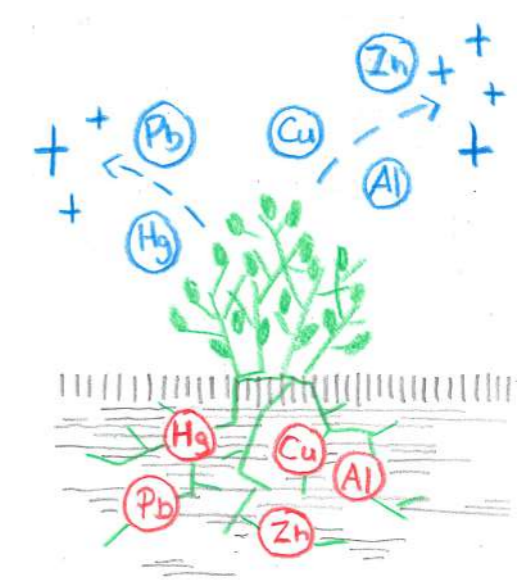
Motivés par des enjeux plus globaux, nous posons le postulat de la rénovation plutôt que celui de la démolition - reconstruction. Il s'agit de composer avec l'existant, avec empathie, en acceptant ses qualités et ses défauts.

Le premier choix est donc de maintenir un maximum de l'existant, notamment la maison à rue et la plupart des ateliers, et de se baser sur leur spatialité pour aménager le programme. La structure en béton des ateliers, simple et rationnelle, sert de trame pour composer l'espace du nouvel équipement de quartier. Le long mur vers le jardin et vers le parc est démonté pour créer du lien avec les espaces ouverts et donner à voir la diversité des activités du pôle.



SÉQUENCES

Tirant parti de la configuration particulière du site, nous proposons une succession de pièces architecturales aux intensités spatiales variées. La parcelle étroite et longue est rythmée par une alternance d'espaces construits et extérieurs. Côté rue prend place d'abord l'épicerie, véritable vitrine urbaine du pôle. Se succèdent ensuite en une promenade continue un patio, une serre de production puis le parvis et l'atrium qui articulent l'entrée vers le pôle de (trans-)formation et vers le parc. Un travail du sol vient personnaliser ces différents espaces.



PHYTORÉMÉDIATION

L'étude des sols a montré que le passé industriel du site est bel et bien toujours ancré, avec des parcelles aux pollutions variées. Sur la parcelle principale (210M5), nous prenons le parti de traiter cette pollution sur le long terme par la phytoremédiation (restauration des sols pollués par l'utilisation de végétaux) plutôt que par une simple excavation et évacuation. Et ce dans un objectif économique, environnemental et pédagogique : il s'agit de rendre visible ce qui se passe, le travail de la « nature », et d'accepter le temps long des choses. Pour ces mêmes raisons de pollution, le maraîchage proposé sur le site se fera hors sol.



ÉCHELLE URBAINE

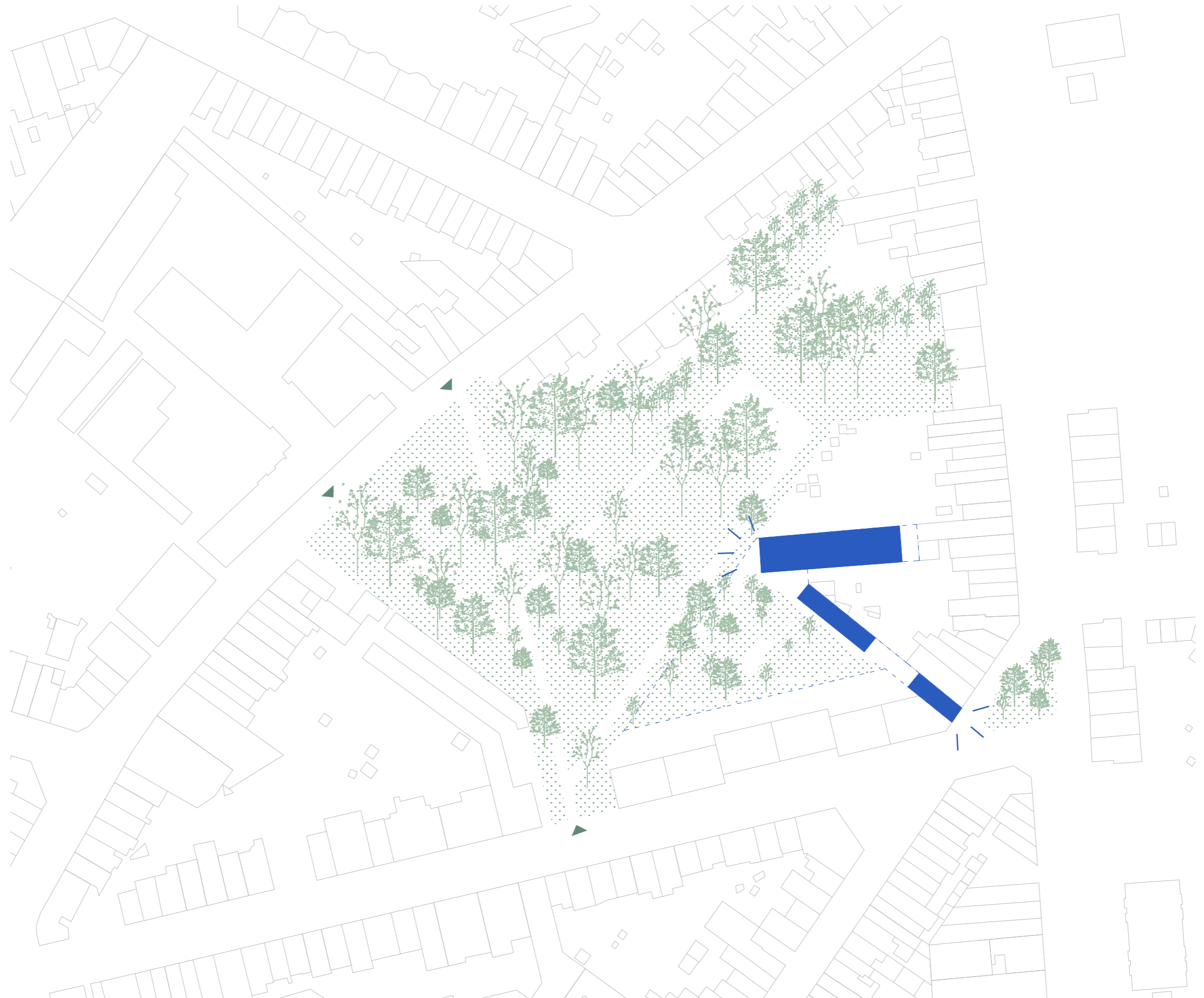
A l'échelle de l'îlot, la stratégie proposée s'inscrit dans l'histoire du site par le maintien des bâtiments actuels ou de leurs traces. Une figure lisible et symbolique donne une nouvelle façade à chaque extrémité de la parcelle et réimagine la relation avec l'espace urbain et l'espace du parc.

Côté rue, c'est l'ancien garage aménagé en épicerie qui fait la relation avec le quartier. La grande ouverture permet une bonne relation avec la future placette, dans l'idée d'un rez-de-ville poreux. L'arrière de l'épicerie donne accès au parc via un patio végétalisé. Au deuxième étage, une extension légère referme le front bâti et donne à voir la nouvelle fonction productive du bâtiment.

Côté parc, le mur existant et la dernière travée du bâtiment sont démontés pour laisser place à un nouveau volume comprenant deux salles de formation superposées. Le parvis extérieur permettra l'articulation avec le futur kiosque prévu dans le parc. Un portail coulissant permettra de fermer l'accès au pôle d'agriculture en dehors des heures d'ouverture.

Contrairement au schéma initial du Contrat de quartier, il a été décidé de ne pas créer un nouvel accès public direct au parc depuis la rue. En effet, la largeur de la parcelle et la profondeur des constructions voisines auraient induit un espace linéaire peu valorisant ni sécurisant, qui aurait été anecdotique par rapport l'entrée généreuse rue de la Sympathie. C'est donc l'épicerie qui assure le rôle de lien avec le quartier.

La parcelle triangulaire, présentant des taux de pollution élevés, sera destinée à un jardin en phytoremédiation. La parcelle au nord de l'îlot, présentant une situation environnementale moins préoccupante, accueillera une agriculture urbaine en bacs tandis que les potagers existants seront conservés.



UNE APPROCHE FONCTIONNELLE ET ÉCOLOGIQUE

Ce projet s'inscrit dans une réflexion plus large sur la revalorisation des sols et la mise en place de systèmes agricoles et paysagers durables en milieu urbain. Face à un terrain potentiellement pollué, le projet propose une approche alternative, adaptée aux enjeux environnementaux, sociaux et productifs du site.

L'aménagement s'articule autour de différentes ambiances :

- l'épicerie et son patio
- la serre productive
- le parvis et l'allée reliant l'épicerie au parc
- le jardin triangulaire
- le patio - atrium, articulation des différents lieux
- le patio planté
- la parcelle nord
- les potagers existants

SERRES ET PRODUCTION AGRICOLE

Un des lieux de la production maraîchère du site est envisagée sous la grande orangerie / pépinière aménagée dans la structure existante. Cette serre productive, destinée à la culture sur tables et à la production horticole, permet une gestion maîtrisée des cultures et une adaptation aux contraintes du site.

Dans un souci d'éviter la propagation des polluants, le sol de la serre est conservé. Cette précaution permet de limiter les risques de contamination tout en garantissant un cadre de culture optimal.

LE JARDIN TRIANGULAIRE : GESTION DES SOLS

Le projet adopte une approche raisonnée en matière de dépollution. Pour la parcelle triangulaire, la phytoremédiation est privilégiée, avec l'introduction d'espèces indigènes mellifères, favorisant ainsi un équilibre écologique tout en contribuant à la dépollution des sols. La parcelle deviendra une grande zone plantée parourue par des sentiers organiques. Les essences combinées à l'aménagement de ruches permettront la production locale de miel.

PATIOS : ENTRE ORNEMENTATION ET PRODUCTION COMESTIBLE

Trois patios distincts structurent l'espace et participent à la complémentarité des usages :

- Le patio associé à l'épicerie, aménagé en pots et dédié aux plantations comestibles, devient un espace de production accessible et intégré aux circuits courts du site. Cette configuration permet de cultiver hors sol et donc d'éviter la contamination tout en offrant une diversité de cultures adaptées à un usage direct dans l'épicerie. Il s'agit ainsi d'un espace à la fois fonctionnel et pédagogique, illustrant l'articulation entre agriculture urbaine et consommation locale.
- Le patio - atrium, espace d'accueil et de lien entre



sentiers organiques



espèces indigènes mellifères



patio en pleine terre



cultures en pots



cultures sur table

les différentes parties du site. Le revêtement de sol en briques rouges unit l'atrium et le patio de l'épicerie.

- Le patio à côté des bureaux, en pleine terre, permet la création d'un tableau végétal en intérieur d'îlot. Il offre un espace vivant pour les bureaux et pour le voisinage où la biodiversité locale peut s'exprimer librement.

LA PARCELLE NORD

L'évaluation environnementale révèle une situation moins préoccupante que celle de la parcelle sud. Bien que certaines concentrations de polluants dépassent les seuils d'assainissement, elles restent inférieures aux niveaux nécessitant une intervention immédiate et ne présentent pas de risque sanitaire direct. Les substances identifiées sont présentes à des concentrations modérées, rendant possible un usage agricole sous conditions maîtrisées.

Le projet prévoit d'intégrer cette parcelle à un programme d'agriculture urbaine en mettant en place des mesures adaptées. Afin d'assurer la sécurité des cultures alimentaires, l'installation de bacs hors-sol sera privilégiée. Une alternative possible pourrait être une production non alimentaire en vue d'expérimenter des plantations dédiées à la bioremédiation. L'approche adoptée repose sur une grande flexibilité. En maintenant la parcelle libre de tout aménagement rigide, le projet

garantit une adaptabilité aux usages qui émergeront avec le temps, en concertation avec les acteurs du terrain.

LES POTAGERS EXISTANTS

Aucune donnée spécifique n'est disponible concernant la présence éventuelle de polluants dans ces sols. Il est probable que la situation soit comparable à celle de la parcelle nord.

Aucune opération de dépollution n'est envisagée. Si les résultats de la RES mettent en évidence un potentiel de risque, la mise en place de cultures surélevées en bacs permettra de garantir des conditions de culture optimales, tout en assurant une meilleure ergonomie.

Les potagers en place constituent un élément central du site et participent activement à sa dynamique. L'objectif est de préserver leur fonctionnement tout en améliorant les conditions de production. Des aménagements complémentaires pourraient être intégrés afin de renforcer leur résilience et leur impact écologique : installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, implantation de structures favorisant la biodiversité (nichoirs, haies comestibles) ou encore mise en place de supports pédagogiques (sensibilisation aux pratiques agroécologiques et à la gestion collective et durable des espaces cultivés).



UN EQUIPEMENT MULTIPLE

Le pôle Agrorésédas se compose de plusieurs entités indépendantes aux caractéristiques propres : la maison côté rue, la serre tournée vers le jardin et l'ancien atelier côté parc. Chaque entité comprend une partie du programme, avec sa spatialité spécifique et sa relation au quartier.

- L'immeuble côté rue accueillera l'épicerie et ses fonctions annexes aux étages
- La serre sera un lieu de production, aménagé au sein de la structure en béton existante
- L'ancien atelier transformé et abritant les espaces de formation, de transformation et les locaux administratifs.

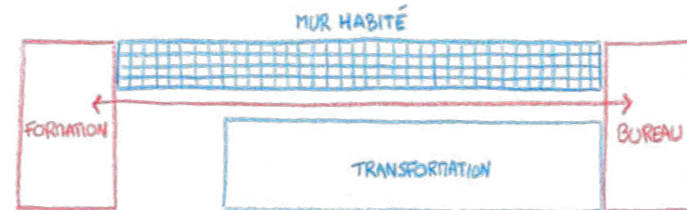
L'ANCIEN ATELIER : VITRINE COTE PARC

Dans la configuration actuelle, l'ancien atelier est spatialement généreux et rationnel. Le nouveau programme introduit une certaine densité dans l'enveloppe existante mais garde un schéma d'organisation clair, avec une délimitation spatiale selon la trame structurale.

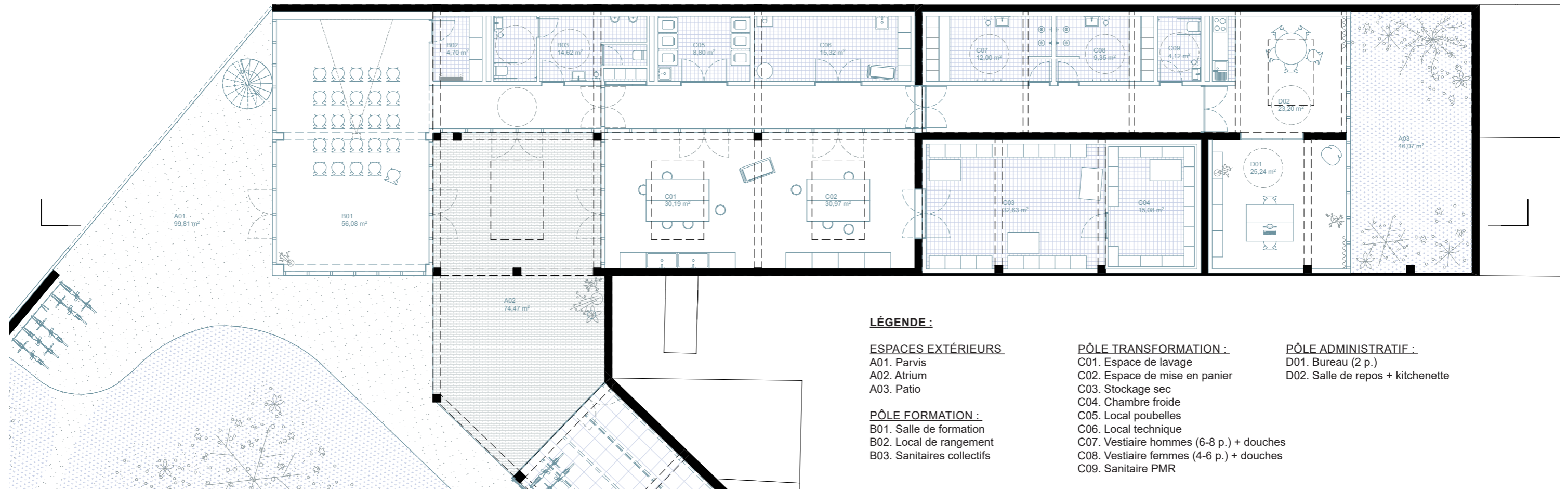
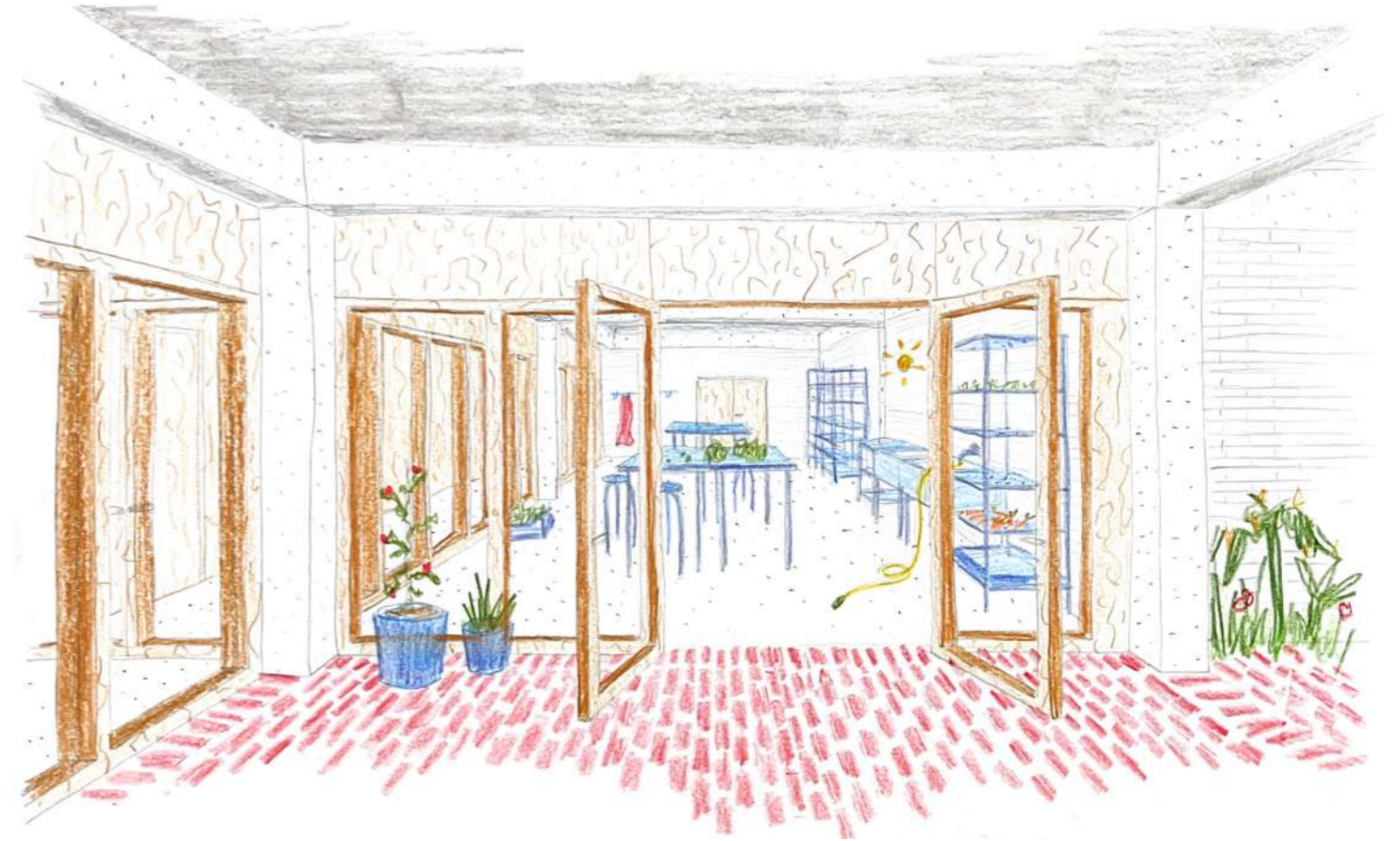
La relation à l'extérieur se fait via l'atrium, élément central de l'aménagement, qui articule sous la toiture existante l'entrée des différentes fonctions. Grâce à

leur entrée séparée, celles-ci peuvent fonctionner en parallèle, de façon liée ou autonome. Cette flexibilité d'utilisation permet des rythmes d'utilisation qui peuvent activer le lieu à différents moments.

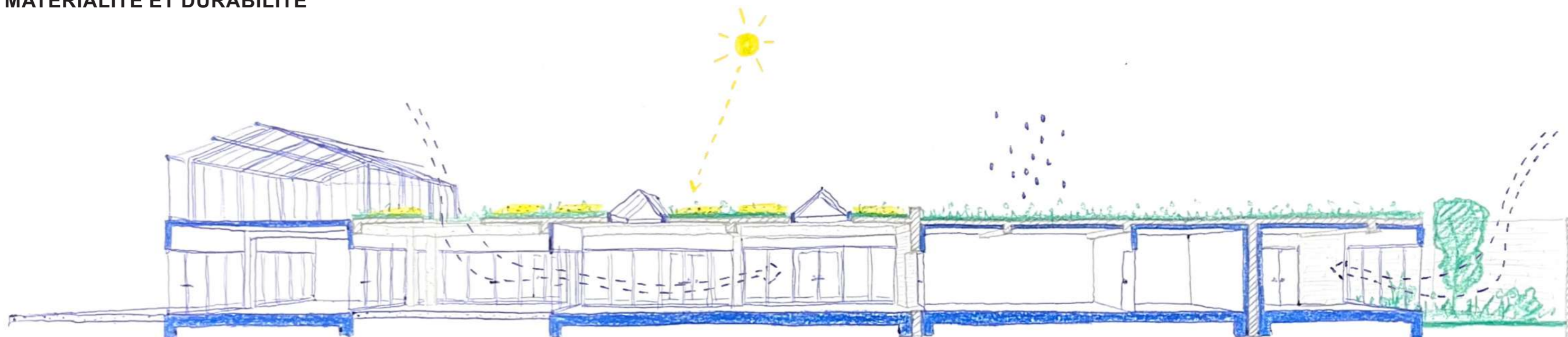
A gauche se trouve le pôle de formation, avec une grande salle polyvalente en lien avec le parc. Un escalier sécurisé donne accès à la serre située au premier étage. Au centre de l'atelier prend place l'espace de transformation, éclairé zénithalement et via l'atrium. Tout à droite, plus dans l'intimité, s'installe la zone administrative avec son patio verdurisé.



La bande habitée le long du mitoyen comporte de façon compacte tous les espaces accessoires, tels que les sanitaires, vestiaires ou locaux techniques. Un aménagement en plan y est proposé mais celui-ci est aisément modifiable, tant au moment de la conception avec les futurs utilisateurs qu'en cours d'occupation.



MATERIALITE ET DURABILITE



LES TRACES COMME IDENTITE

Il s'agit de composer avec l'existant et de l'utiliser comme potentiel d'aménagement. Une des qualités de l'ancien atelier réside dans sa structure portante faite d'un système de poteaux / poutres libérant les locaux au minimum d'éléments porteurs. Il s'agit de nettoyer, réparer ou renforcer cette structure et de la montrer. Le gros-œuvre de l'atelier restera donc apparent, révélant les traces de l'histoire de celui-ci.

Les nouvelles cloisons se détacheront des poteaux dans la volonté de rendre lisibles les nouvelles interventions vis-à-vis de l'existant. Ces nouvelles cloisons seront en bois apparent, contrastant avec le béton de la structure. Elles seront de type modulaire et préfabriqué. Rapides à mettre en oeuvre, elles répondront directement aux normes thermiques, acoustiques, incendies,...

Dès que cela est possible, les interventions comprendront des matériaux améliorant la réverbération des lieux de travail et de réunion (p.ex. matériaux perforés avec

isolation à l'arrière, feutre,...). Une attention particulière sera également portée à l'isolement acoustique entre fonctions de différentes natures ou vis-à-vis de l'extérieur.

Les techniques seront placées en apparent. D'une part, cela permet d'éviter une multitude de finitions tels que les faux plafonds et les contre-cloisons ; d'autre part, les techniques apparentes sont plus faciles à remplacer ou à modifier et participeront à l'ambiance intérieure.

DES CHOIX PRAGMATIQUES

Nous visons une approche durable transversale, notamment par les stratégies suivantes :

1. Valorisation de l'existant

Par le maintien des parties les plus adéquates par rapport au programme et leur aménagement selon leur spatialité et caractéristiques propres. Notamment la maison côté rue, la structure principale des ateliers et les sols lorsque cela est possible.

2. Rationalité et préfabrication

Notamment par la préfabrication des nouvelles cloisons en bois ou la nouvelle structure en CLT. Nous voulons également minimiser la consommation de matériaux en supprimant les éléments secondaires tels que les finitions superflues ou les faux-plafonds. Dans ce sens, les espaces de l'atelier sont laissés « bruts », le gros-œuvre faisant finition. Ce sera le cas également pour l'extension en CLT.

3. Flexibilité

La flexibilité découle de la conception même des ateliers existants avec leur structure poteaux poutres rationnelle. Grâce à une trame ouverte avec de grandes portées, ils sont capables de s'adapter au fil du temps. Toutes les cloisons sont des cloisons légères intégrées au sein de cette structure et pouvant être démontées et réutilisées le cas échéant.

4. Choix de matériaux adéquats

Il s'agira aussi d'utiliser moins de ressources par le recours aux matériaux biosourcés : isolation intérieure des murs

de la maison à rue avec des blocs de chanvre (impact thermique et acoustique), isolation des toitures avec de la laine minérale, peinture (en phase aqueuse ou peinture naturelle),...

Une démarche proactive sera mise en place pour valoriser les matériaux démontés sur site.

La réduction du flux de matière se fera aussi en privilégiant des matériaux de réemploi dès que cela est possible. Dès qu'une alternative cohérente existe en filière de réemploi, celle-ci sera étudiée, notamment : menuiserie intérieure, tablette intérieure, pierre de façade, aménagements extérieurs (pavés, bordures, petite construction, ...).

5. Robustesse

Une architecture robuste qui peut tolérer beaucoup de choses : de grands groupes, une utilisation intensive, une diversité d'activités. Une architecture durable au sens large, avec des solutions low-tech, économiques, faciles à utiliser et à entretenir, que ce soit pour l'architecture ou les installations techniques.



préservé les structures existantes



démolir intelligemment



nouvelles cloisons préfabriquées



montrer la structure et les techniques



serre industriel



patio ruine

ÉPICERIE

SIMPLICITÉ - QUALITÉ D'HABITER

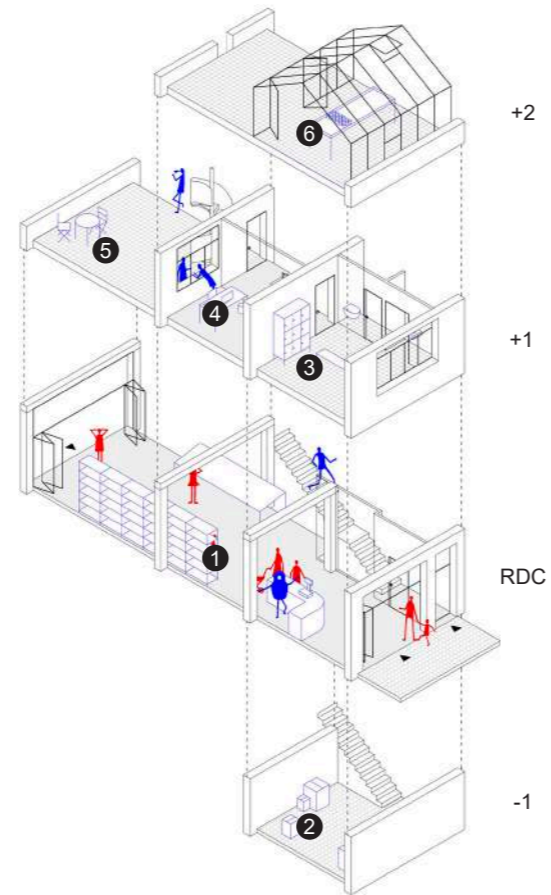
Le projet prend l'hypothèse de faire jouer un rôle urbain et un rôle de vitrine à l'épicerie par son intégration au sein de la maison existante côté ville. Profiter de la générosité des volumes et de la grande ouverture au rez nous semblait être une évidence.

La future placette sera donc activée par un programme construit, plutôt que par un passage couvert tel que prévu dans le Contrat de Quartier.

L'agencement des pièces tient compte au maximum de la disposition des murs existants afin d'éviter des interventions structurelles majeures.

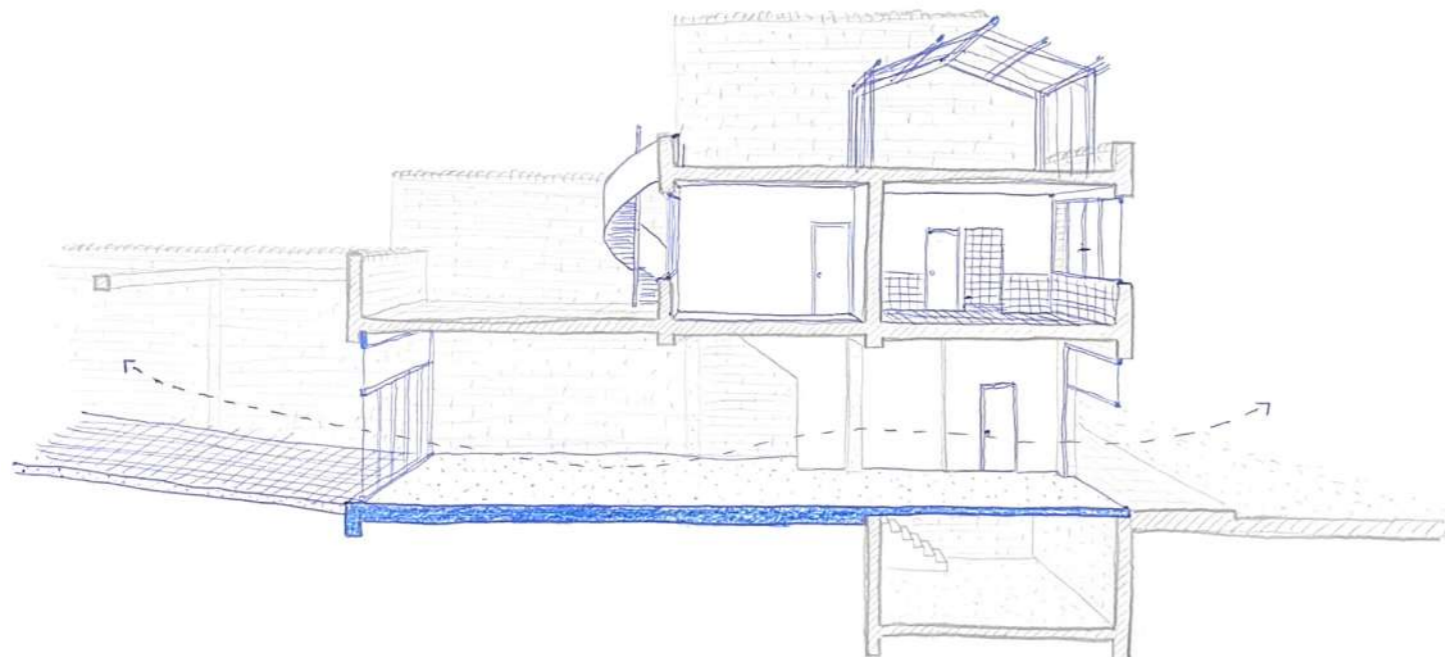
Au rez prend place le commerce à proprement parler, lien entre le quartier et le parc. Suivant la programmation définitive à établir avec le futur occupant, un petit espace de terrasse pourrait être aménagé du côté de la future placette.

L'entrée de la maison et sa cage d'escaliers sont conservées comme accès indépendant pour les étages. Le premier retrouve sa division principale en deux pièces : les bureaux et les vestiaires. L'extension étroite à l'arrière est démolie pour gagner en luminosité et laisser la place à une terrasse. Au deuxième étage est aménagée une extension serre, accessible par un escalier à colimaçon extérieur.



LÉGENDES :

- | | | |
|------------|-------------|--------------------|
| 1 Épicerie | 3 Vestiaire | 5 Toiture terrasse |
| 2 Cave | 4 Bureau | 6 Serre |



STRATÉGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

STRATEGIE THERMIQUE

1. Investir l'énergie là où c'est nécessaire

Les pertes thermiques d'un bâtiment se répartissent de manière différentes suivant le type de parois et suivant si la paroi donne vers un espace adjacent chauffé ou extérieur. Il est connu également que la sensation de confort est différente qu'on soit une personne assise devant un écran (cas des bureaux ou des locaux de réunion) ou une personne en mouvement (cas des lieux de transformation). Nous proposons donc des stratégies thermiques différenciées. Pour l'atelier en intérieur d'îlot, nous proposons de travailler selon le principe de la boîte dans la boîte, avec de nouvelles parois isolées pour les locaux chauffés. Ce bâtiment sera considéré comme une rénovation importante voir assimilée à du neuf pour la PEB. Pour l'immeuble à rue, considéré comme une rénovation simple pour la PEB, une isolation par l'intérieur est également proposée pour l'étage comprenant le bureau et les vestiaires. Au rez, les nouvelles menuiseries garantiront un confort optimal.

2. Réduire les besoins par une approche bioclimatique

Il s'agit de profiter des apports gratuits : capter la lumière et la chaleur par les verrières et les nouvelles menuiseries, mettre en place une ventilation naturelle non mécanique complémentaire grâce aux ouvrants des verrières en toiture, organiser des ventilations naturelles transversales grâce aux patios, rafraichir l'air par les espaces plantés,...

3. Miser sur des stratégies secondaires

Le choix de techniques simples et compréhensibles par tous, faciles d'entretien, permettra de renforcer la sensation de satisfaction et de confort des utilisateurs, ce qui nous semble plus important que de viser des performances énergétiques théoriques. Nous voulons construire une culture de l'implication et de l'intelligence collective, ce qui nous semble d'autant plus approprié dans le cadre du rôle pédagogique joué par un équipement de quartier.

ENERGIE

La ligne de conduite vise à réduire au maximum les consommations en énergie et ressources tout en favorisant le confort et la sécurité d'utilisation et en contrôlant les coûts d'investissement et d'exploitation. Elle vise à livrer des installations techniques simples, fiables (robustesse des installations) et adaptées à la vocation du projet.

Conception énergétique

La méthodologie proposée s'inscrit dans la logique de développement durable et applique dans l'ordre (ordre d'efficacité économique) les trois piliers suivants : la réduction des besoins énergétiques par un travail sur l'enveloppe du bâtiment ; l'utilisation rationnelle de l'énergie par le recours à des systèmes performants ; la transformation énergétique alternative voire renouvelable

(Pompes à chaleur – Panneaux solaires).

L'ensemble vise à réduire au maximum la consommation d'énergie primaire du site.

Afin de contrôler les coûts d'exploitation, les choix suivants sont proposés :

Recours à des technologies robustes (pompes à chaleur air/eau, ventilation double flux, ...) et présentes sur le marché depuis de nombreuses années.

Systèmes automatisés simples avec dispositifs de correction locale ne demandant pas de compétences particulières (programmation centralisée avec boutons de dérogation temporaire, thermostats, ...).

Eclairage du type basse-consommation (LEDs, luminaires à haut rendement ...) avec extinction automatique par détection d'absence dans les zones à occupation intermittente (Circulation, ...)

CHAUFFAGE

Il est proposé d'assurer la production de chaleur au moyen de pompes à chaleur dont les régimes de température seront réduits au minimum afin de garantir les meilleurs rendements. Ceci permettra dans le même temps de répondre aux exigences régionales PEB et d'éviter les rejets de gaz à effet de serre au niveau du site.

Les pompes à chaleur alimenteront des ballons tampon raccordés à une installation hydraulique de distribution de chaleur plus classique. Des radiateurs basse température et/ou convecteurs à eau chaude seront prévus. L'ensemble des techniques sera installé de manière apparente pour faciliter la maintenance et créer une esthétique industrielle en cohérence avec la vocation du lieu.

Ces choix permettent de garantir une circularité maximale : ces équipements peuvent en effet être facilement réutilisés ou recyclés en fin de vie, contrairement au chauffage sol. Cela permet également de limiter le risque de surchauffe dû aux variations d'occupation des salles et locaux (occupation variable, apports solaires, ...), pour lesquelles l'inertie d'un chauffage sol n'est pas adaptée.

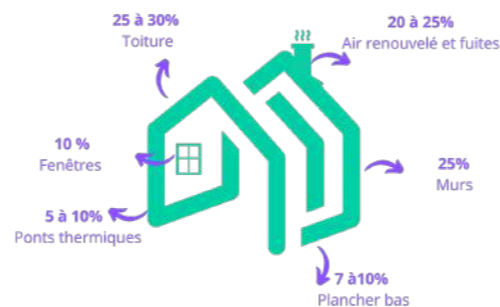
EAU CHAUDE SANITAIRE

Les besoins en eau chaude sanitaire sont assez limités et rassemblés dans le projet au niveau des vestiaires et de la kitchenette. Un petit ballon thermodynamique pourra donc être installé à proximité des ces espaces pour assurer l'apport en eau chaude. Ce choix permet d'éviter une boucle de circulation coûteuse autant à l'installation qu'à l'utilisation. Ce ballon thermodynamique fonctionne comme une pompe à chaleur et puise l'énergie de l'air extérieur, directement via la toiture.

VENTILATION

Dans le bâtiment en intérieur d'îlot, les espaces seront généralement desservis par de systèmes de ventilation

double flux à récupération de chaleur à haut rendement (> 80% PHI) à vitesse variable régulée en fonction de la pression (vitesse variable), et équipé de ventilateurs à haute efficacité énergétique et à régime de fonctionnement optimisé. Des by-pass avec fonction free-cooling mécanique seront prévus afin que le bâtiment puisse emmagasiner la fraîcheur nocturne en période chaude. Tout ceci fonctionnera automatiquement, sans nécessité de pilotage par les occupants.



Le renouvellement d'air sera limité à l'air hygiénique nécessaire, avec une modulation des débits

en fonction de l'occupation réelle via des boîtes VAV. Le contrôle s'effectuera par sonde CO2 et/ou programmeur horaire.

Dans les zones publiques plus petites, une variation automatique de débit via des clapets à deux positions 10 et 100% à commande simple (détection de présence, bouton poussoir temporisé, programmeur horaire ou autre) est proposée.

ENERGIE SOLAIRE

Seul un encodage PEB détaillé du projet permettra de déterminer si le recours à l'énergie solaire est nécessaire pour rencontrer les exigences régionales. Au-delà de cet aspect, nous maximiserons l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot. Le dimensionnement visera une autoconsommation optimale en lien avec les activités du lieu (éclairage, ventilation, pompes, ...). Un système de monitoring énergétique visible sera mis en place pour renforcer la dimension pédagogique du projet.

L'installation pourrait aisément prendre place sur les toitures, idéalement orientées. Un dimensionnement fin devra être effectué afin d'assurer le meilleur rapport coût/bénéfice aux utilisateurs.

GESTION DE L'EAU

Eaux pluviales

La première stratégie est la mise en place de toitures vertes sur les toitures plates non accessibles afin d'effectuer une retenue à la source.

Ensuite, afin de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales à l'égout, il est souhaitable d'installer un volume de stockage d'eau de pluie permettant la revalorisation de l'eau récoltée. La récupération des eaux pluviales se fera dans des citernes aériennes visibles au niveau de la serre, valorisant l'aspect pédagogique et didactique du système. Cette eau sera utilisée pour le nettoyage des légumes, l'entretien des espaces et l'alimentation des WC. Il sera équipé d'un filtre à l'entrée afin de retenir les résidus provenant des surfaces collectées et d'une batterie de

Tableau des surfaces

MAISON	Niv./Verdiep.	m ² nette/ netto
Entrée et escalier	0	6
Epicerie	0	64
Vestiaires	1	21,5
Bureau	1	10
Serre	2	22
SOUS-TOTAL		123,5

MAISON SOUS-SOL	Niv./Verdiep.	m ² nette/ netto
Locaux sous-sol	-1	22
SOUS-TOTAL		22

PEPINIERE	Niv./Verdiep.	m ² nette/ netto
Pépinière	0	123
SOUS-TOTAL		123

BATIMENT	Niv./Verdiep.	m ² nette/ netto
Salle de formation	0	53
Salle de formation	1	53
Rangement	0	5
Toilettes	0	14
Local poubelles	0	9
Local technique	0	15
Vestiaires 1	0	12
Vestiaires 2	0	9
Toilettes	0	4
Bureau	0	23
Salle de réunion	0	25
Lavage	0	30
Mise en panier	0	31
Stockage sec	0	33
Chambre froide	0	15
SOUS-TOTAL		331

	Net/ Netto
SUPERFICIE TOTALE IMMEUBLE	599,5
	Brute/ Bruto
	692

SUPERFICIE BRUTE	
MAISON	
Surface brute -1	27
Surface brute +0	77
Surface brute +1	46
Surface brute +2	25
PEPINIERE	
Surface brute +0	122
BATIMENT	
Surface brute +0	334
Surface brute +1	61

ESPACES EXTERIEURS	m ² nette/ netto
Patio épicerie	0
Toiture épicerie +1	1
Toiture épicerie +2	2
Atrium	0
Patio bureau	0
SOUS-TOTAL	247

filtration fine en aval.

L'espace vert adjacent au projet est considéré aujourd'hui comme pollué et la quasi-totalité de la parcelle du projet est construite. Il est donc aujourd'hui difficilement prévisible d'installer des installations d'infiltration sur le site. De fait, les limites cadastrales ne permettant pas de rejeter de l'eau chez le voisin et le risque d'étendre la pollution du sol ne favorisent pas une infiltration de l'eau.

Pour ces raisons, le trop-plein sera raccordé directement à l'égout, sans infiltration. Cette option pourra être réévaluée lors d'études ultérieures sur la pollution et les limites cadastrales.

S'INSCRIRE DANS L'EXISTANT

Le bâtiment existant se compose de deux ailes, toutes deux présentant un système structurel de type poteaux poutres en béton. Les trois premières travées du bâtiment à rue présentent un étage, le reste du bâti étant limité à un rez-de-chaussée.

Le site est situé à proximité immédiate du canal. Nous ne disposons d'aucun essai de sol ni de cartes géotechniques à cet endroit d'Anderlecht, mais tout laisse à penser que le sous sol est de très piètre capacité portante, et que la nappe phréatique se trouve proche de la surface. Il semble dès lors opportun de tout faire pour limiter la nécessité de créer de nouvelles fondations, et si ces nouvelles fondations devaient être nécessaire de limiter les charges qui s'y appliqueront.

Si l'ensemble bâti semble en mauvais état, sa structure peut très certainement être conservée pour autant que les charges qui s'y appliquent restent du même ordre que les charges existantes.

INTERVENTIONS STRUCTURELLES

L'ambition du projet est de récupérer au maximum les structures existantes, de manière à limiter son impact environnemental. Pour ce faire, les interventions structurelles seront de trois types:

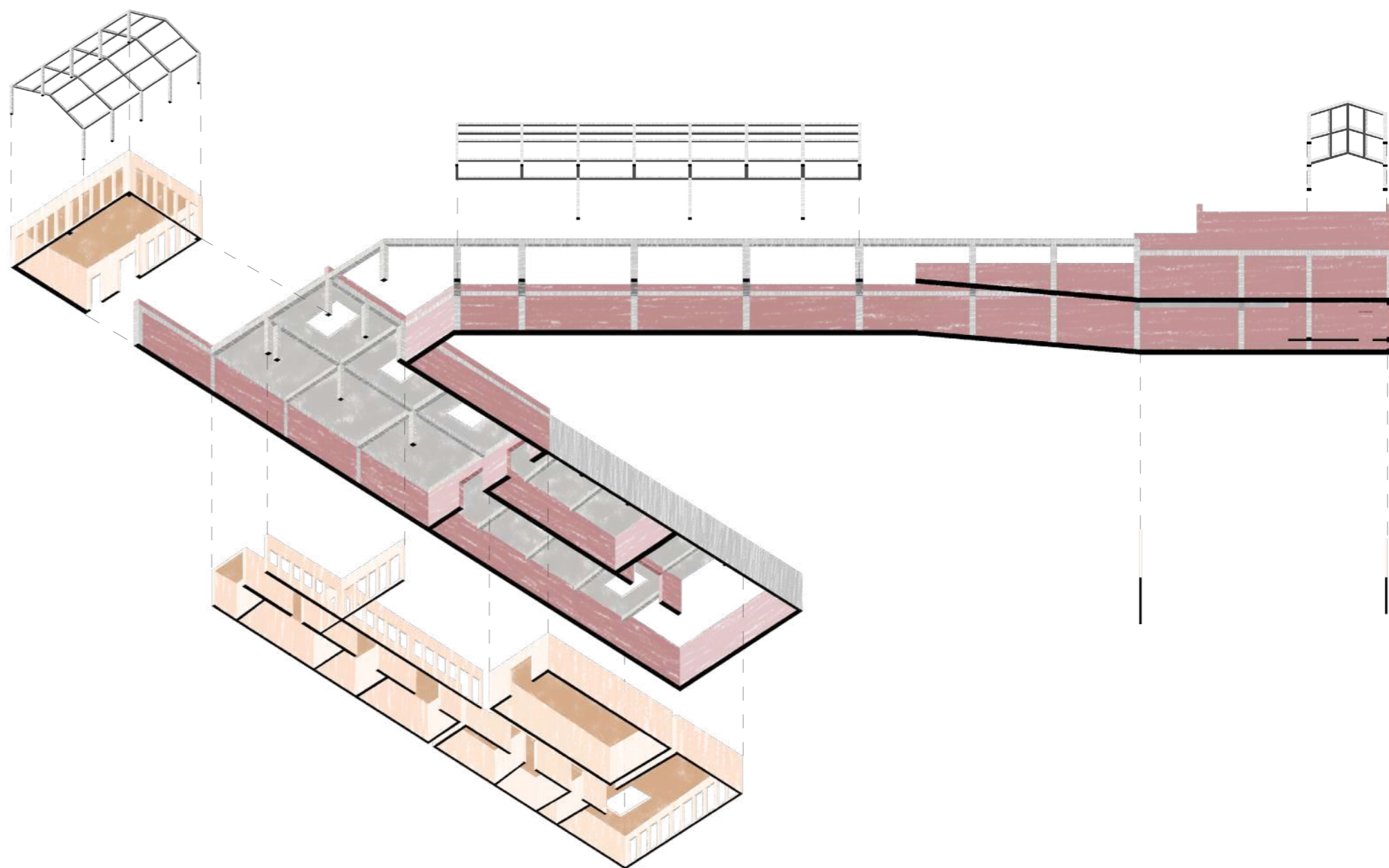
- Pour les structures en suffisamment bon état de conservation et qui sont amenées à recevoir des charges comparables aux charges existantes: réparation des désordres mineurs (éclatement de béton, corrosion localisée d'armatures,...)

- Pour les structures en suffisamment bon état et appelées à recevoir des charges légèrement plus importantes: renfort au moyen de profiles métalliques ou de plats carbone collés.

- Pour les structures trop dégradées, ou destinées à recevoir des charges additionnelles plus importantes: démolition et reconstruction sur de nouvelles fondations. C'est le cas de la partie formation côté parc.

La toute grande majorité des interventions structurelles seront limitées à de simples réparations. Il en est ainsi de tous les portiques de la pépinière, et de toute l'aile de production à l'exception de la dernière travée vers le parc. La nouvelle occupation de ces lieux n'appellent aucune augmentation de charges sur les structures en élévation, et leur état sanitaire n'est pas inquiétant.

La partie dédiée à l'épicerie devra faire l'objet d'une attention particulière. Cette partie du bâtiment devra probablement être localement renforcée (interventions sur les poutres et les dalles - les colonnes sont rarement problématiques). Ces structures seront sondées et vérifiées en fonction de



la nouvelle occupation. L'ajout de la serre en toiture sera bien sûr pris en compte dans cette vérification.

La dernière travée vers le parc doit recevoir les locaux de formation. Un étage supplémentaire doit être construit à cet endroit. Les structures existantes - en ce compris les fondations - ne sont très vraisemblablement pas capables d'encaisser ces nouvelles charges. Il semble dès lors raisonnable d'envisager la démolition de cette travée et sa reconstruction en structure légère type CLT, de manière à essayer d'éviter les fondations profondes.

Il est probable que les dalles de sol doivent être remplacées dans les zones de bureaux et dans les locaux de production. Cette démolition devra se faire de façon prudente, les fondations des murs mitoyens étant très certainement superficielles.

