



LES JARDINS D'ELISE

DÉSIGNATION D'UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE
D'AUTEUR DE PROJET POUR LA CONCEPTION ET LE SUIVI
DE LA RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS ET
ÉQUIPEMENT SIS AU 98-102, RUE ELISE, À 1050 IXELLES.

LPPA - BENTO - TAAC - ZEUGMA - RYA

NOTE D'INTENTION



Une nouvelle entrée accueillante, partagée, apaisée et végétalisée

Contexte

Le projet prend place dans une dent creuse marquant l’entrée de l’école « Les Jardins d’Élise », insérée entre deux pignons aveugles de maisons traditionnelles bruxelloises : l’une, au n°102, rénovée il y a une dizaine d’années et occupée par le concierge de l’école ; l’autre, au n°98, aujourd’hui en état dégradé.

La zone d’intervention couvre deux parcelles : celle de la maison du n°102 et celle intégrant la maison du n°98 à l’enceinte de l’école. Cette dernière, et en particulier sa longue façade latérale, revêt un enjeu important dans la nouvelle séquence urbaine d’entrée.

Si le cœur d’îlot bénéficie d’une forte présence végétale — notamment grâce à la plaine de jeux Petite Suisse — les espaces situés entre les bâtiments scolaires et leur accès demeurent largement minéraux.

Enjeux

Le projet vise à transformer une entrée d’école aujourd’hui minérale, peu lisible et occupée par des usages résiduels, en un espace structuré, accueillant et fonctionnel.

Il s’agit de révéler la présence de l’équipement en intérieur d’îlot, de créer un seuil identifiable entre rue et école, et de requalifier les abords en un espace apaisé et partagé, de type parvis.

Le projet porte également une ambition environnementale, en inscrivant le site dans la continuité de la trame végétale de l’îlot et en contribuant à un dispositif bioclimatique.

Enfin, il organise une cohabitation équilibrée entre espaces publics, scolaires et privés, en soignant les transitions et les usages.

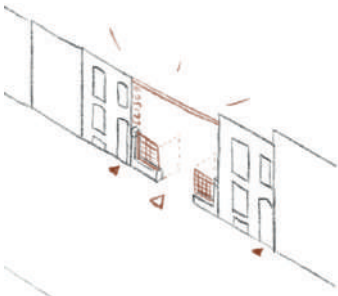
Philosophie d’intervention

Notre équipe porte une approche sensible et pragmatique, attentive à l’économie de moyens autant qu’à l’écologie du projet.

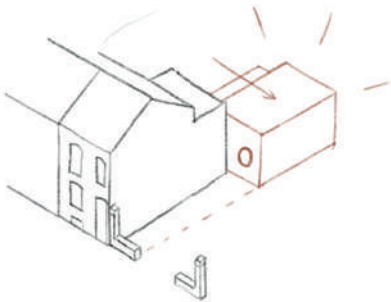
Convaincus des qualités intrinsèques du site et des constructions existantes, nous choisissons de travailler avec le déjà-là, dans une logique de transformation plutôt que de remplacement.

Nous privilégions une intervention mesurée, limitant les démolitions afin de contenir les coûts et l’empreinte carbone, et recourons à des matériaux naturels et durables.

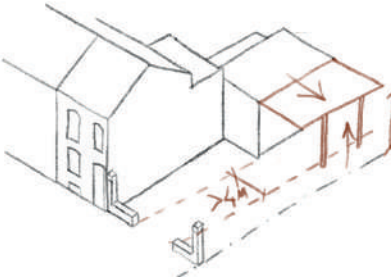
Notre démarche vise à produire une architecture juste, capable de qualifier les usages sans surenchère, en s’appuyant sur les ressources existantes et en renforçant les qualités du site.



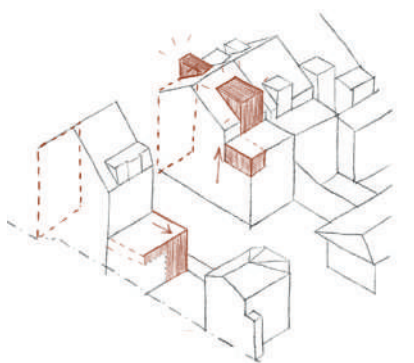
Un projet à l’échelle de la rue : respect et grille dans l’axe de la maçonnerie de l’entrée existante, un lettrage le long du mitoyen qui indique clairement l’école, un élément horizontal végétalisé aligné aux corniches du 98 et 102 qui tient le front bâti, tout en faisant la part belle au vide



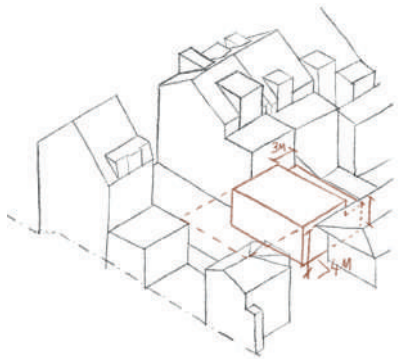
Le volume de l’équipement se décale pour faire appel et inviter à entrer



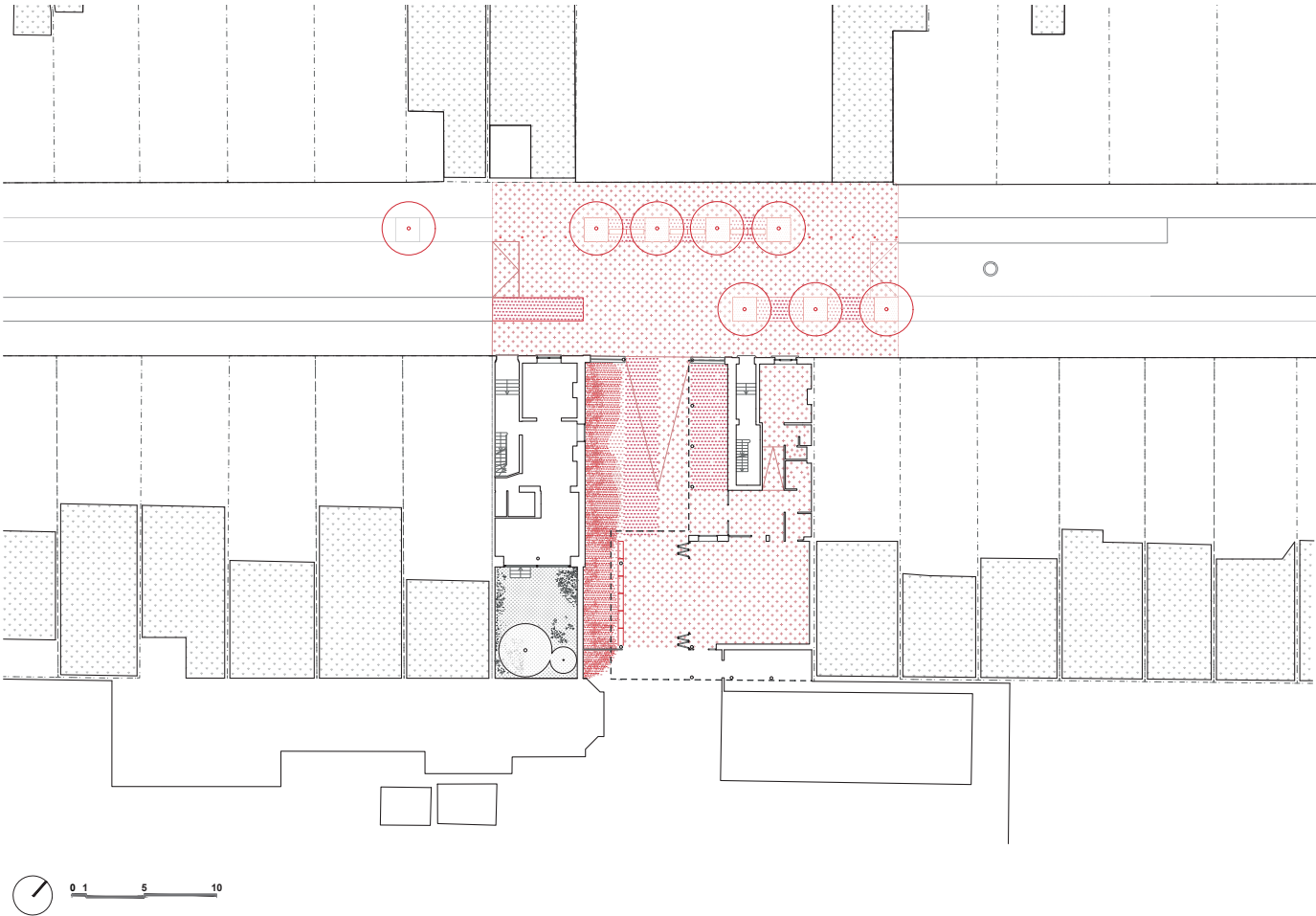
Le préau en continuité de l’équipement pour créer une grande cour couverte, en continuité avec l’école



Les façades à rue sont inchangées, les châssis sont rénovés. A l’arrière, les annexes sont réhaussées pour pouvoir agrandir les appartements et accueillir des terrasses. Au 98, des « chiens assis » sont créés, répondant aux nombreux chiens assis du tissu environnant.



Le volume de l’équipement s’adapte au contexte environnant. Le bâtiment s’implante dans la continuité de la maison existante, jusqu’à la limite parcellaire. Composé de deux sous-espaces, le volume de la cuisine est plus bas pour ne pas faire trop ombrage au jardin du 96. La salle polyvalente s’élève pour créer un espace généreux et ouvert sur le préau/jardin.



1. URBANITÉ

Un projet à l'échelle de la rue

Signaler sans sursignaler.
Faire exister une adresse sans rompre l'équilibre de la rue.
Le projet affirme l'entrée de l'école par une composition sobre, inscrite dans l'existant : une grille dans l'axe des soubassements en pierre et des piliers en maçonnerie existants, une enseigne sur le pignon du n°98, un tirant végétalisé reliant les corniches. Autant de signes discrets qui composent une façade habitée et lisible.
Un seuil élargi. Le portail, à double ouvrant ajouré en trame métallique, dans l'emprise de l'actuel portail, dimensionné pour garantir l'accessibilité et les accès SIAMU, devient un passage généreux, capable d'absorber les flux quotidiens en toute sécurité.
En arrière plan, la maison des jeunes se laisse deviner, en lien avec la cour. Elle n'est pas frontale : elle attire.
Le préau, positionné en fond de parcelle, devient une pièce centrale du dispositif : un véritable « vestibule urbain », à la fois espace de transition et de rencontre, abrité par une large toiture. Il accueille indifféremment les temps scolaires et extrascolaires, reliant la cour, la salle polyvalente et les différents usages du site.

Une séquence habitée

Entrer devient une expérience fluide, lisible et inclusive.
Le projet s'organise comme une traversée en quatre temps, structurée par un cheminement continu en pavés de terre cuite rouge, adapté aux usages PMR, et par une bande plantée.
D'abord, le parvis : un plateau apaisé, de façade à façade entre les n°96 et 102, partagé entre les deux écoles René Cartigny et Jardins d'Élise. Les arbres existants sont conservés et complétés, tandis que des bancs et des arceaux vélos prennent place sur des sols perméables et drainants, favorisant une mobilité douce.
Puis, le seuil : une première grille franchie, dans l'alignement de l'existant. Sur la gauche, un espace abrité se déploie sous une longue toiture accueillant 36 vélos (30 vélos + 1 vélo par chambre), répondant aux besoins des usagers. La ligne de toiture accompagne le regard et renforce la porosité visuelle vers l'intérieur de l'îlot.
Ensuite, l'appel : une fois le vélo posé, l'utilisateur est invité à continuer son chemin. L'équipement est légèrement désaxé, aligné au portail d'entrée, pour inviter à entrer et créer un parvis, protégé par la toiture du local vélo qui se prolonge.
Enfin, le cœur : les bâtiments s'organisent clairement — l'accueil du public prend place dans le nouveau volume, tandis que l'existant accueille les fonctions secon-



Vue depuis l'entrée. La toiture du local vélo file vers le fond de site. La silhouette du préau marque la transition avec l'école, sans perturber les vues vers le cœur d'îlot.

dares (bureau et sanitaires). Une seconde grille, positionnée en limite de la salle polyvalente, permet de moduler les accès et d'assurer une grande flexibilité d'usage, notamment en lien avec la cour d'école.

Un sol vivant

Le projet transforme un sol minéral en paysage actif.
Un gradient s'installe : du cheminement principal, plus minéral et accessible, vers des zones plantées en pleine terre. Les sols deviennent perméables, favorisant l'infiltration des eaux et contribuant à la résilience climatique du site.
Les pignons et les grilles accueillent des plantes grimpantes. Le corridor se métamorphose en un chemin habité, ombragé et rafraîchi en été, participant au confort d'usage.

Des limites claires, des usages partagés

Le projet organise sans cloisonner. Les logements conservent leurs accès indépendants depuis la rue, garantissant leur intimité.
L'équipement de quartier se développe le long du nouveau cheminement, partagé avec l'accès à l'école, dans une logique de mutualisation maîtrisée.
Chacun trouve sa place, dans une cohabitation lisible, où les seuils assurent la transition plutôt que la séparation.



Un jardin avec un gradient entre minéral et végétal (réf VVV/Vigano)



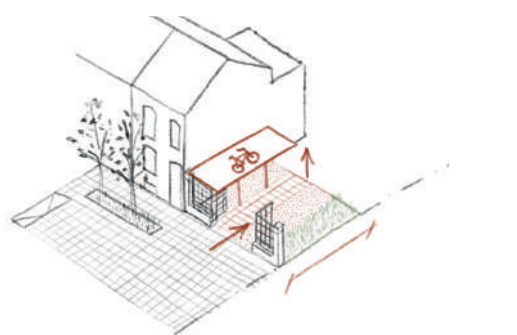
Travaille un jardin en longueur, entre mitoyens, s'appuyant également dessus (réf Agwa)



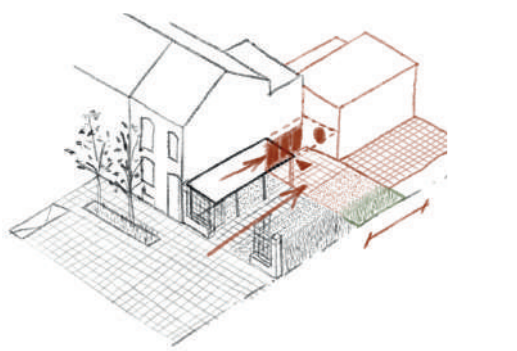
Végétation luxuriante et grimpante (réf Plant en houtgoed)



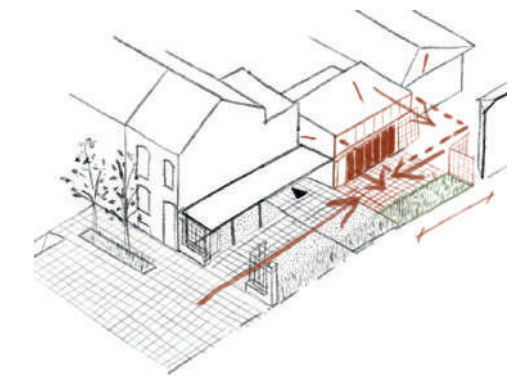
Un parvis à rue apaisé : élargissement zones piétonnes, continuité sol, perméabilisation ponctuelle



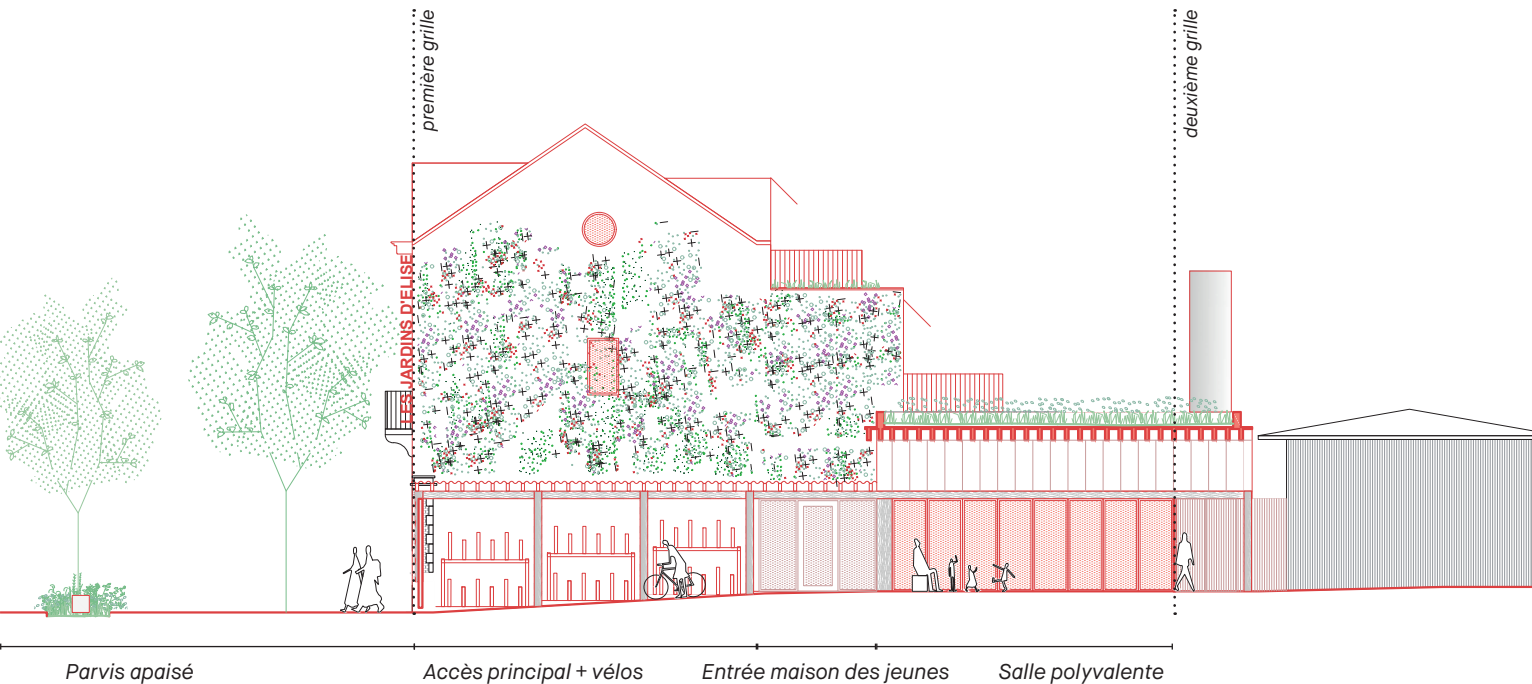
Un premier « sas » d'entrée pour disposer les vélos



La toiture de préau vélo se prolonge pour protéger l'entrée et s'accrocher à la salle polyvalente en débord, qui marque l'entrée dans l'équipement



Le préau/jardin à l'interface de tous les flux (parents, enfants et jeunes)



2. HABITABILITÉ

Face à un site contraint, déjà dense, à un programme mixte et à un budget limité, notre intervention se veut loin du grand geste, tout en portant une ambition architecturale soutenue

Partir du déjà-là

La proposition limite les démolitions au strict nécessaire. Celles-ci concernent principalement des extensions ajoutées au fil du temps : l'annexe du +1 au n°102 et la petite extension au rdc du n°98. Ces soustractions permettent de retrouver la volumétrie originelle des maisons, tout en clarifiant leur organisation. Ponctuellement, des adaptations — ouvertures, rehausses ou élargissements — viennent accompagner de nouveaux usages, notamment au rez-de-chaussée du n°102 et au premier étage du n°98. Les espaces gagnent ainsi en lisibilité, en lumière et en flexibilité, facilitant leur appropriation et leur évolution dans le temps.

Habiter la maison bruxelloise

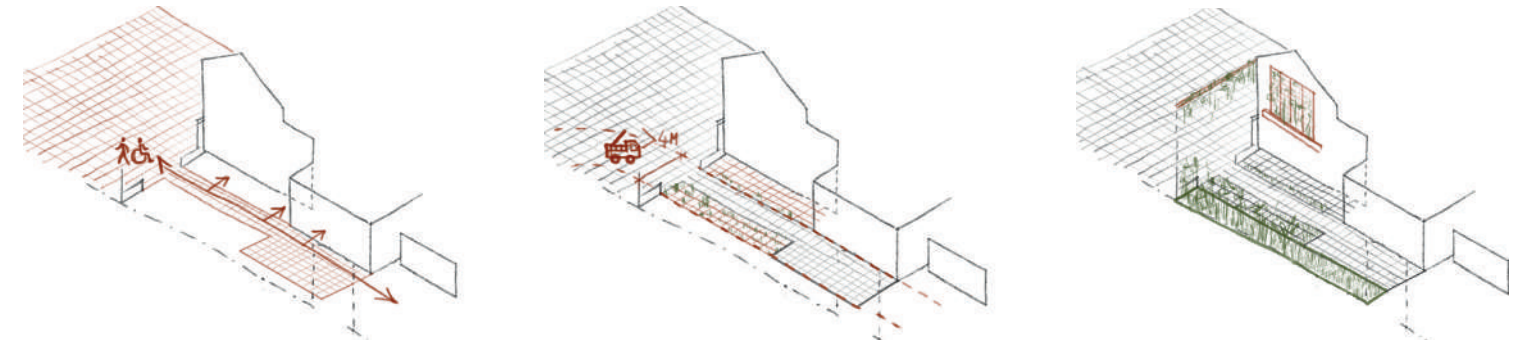
Le projet tire parti des qualités de la maison bruxelloise, notamment ses pièces en enfilade, qui permettent une gradation des usages. Les chambres prennent place côté rue, dans des espaces calmes et protégés, tandis que les pièces de vie s'ouvrent vers l'intérieur d'îlot, au sud, bénéficiant de la lumière et d'un rapport direct à l'extérieur. Les séjours deviennent des lieux traversants, propices aux usages familiaux, et aux moments partagés. Les quatre logements proposés — deux dans chaque maison — disposent chacun d'un espace extérieur, jardin ou terrasse. Installées sur les toitures des extensions, les terrasses offrent des lieux de pause en lien avec une végétation semi-intensive.

Un équipement au rythme des usages

Dans la continuité de cette logique, le bureau du coordinateur prend place dans une pièce existante en lien avec la rue, offrant une situation identifiable et autonome. L'accueil des jeunes se déploie quant à lui dans un espace neuf, conçu comme un volume unique, largement ouvert sur la cour. Sa configuration est modulable en fonction de l'ouverture ou de la fermeture de parois. La structure et les aménagements intérieurs en bois confèrent chaleur et convivialité à l'ensemble.

Une pièce extérieur habitée

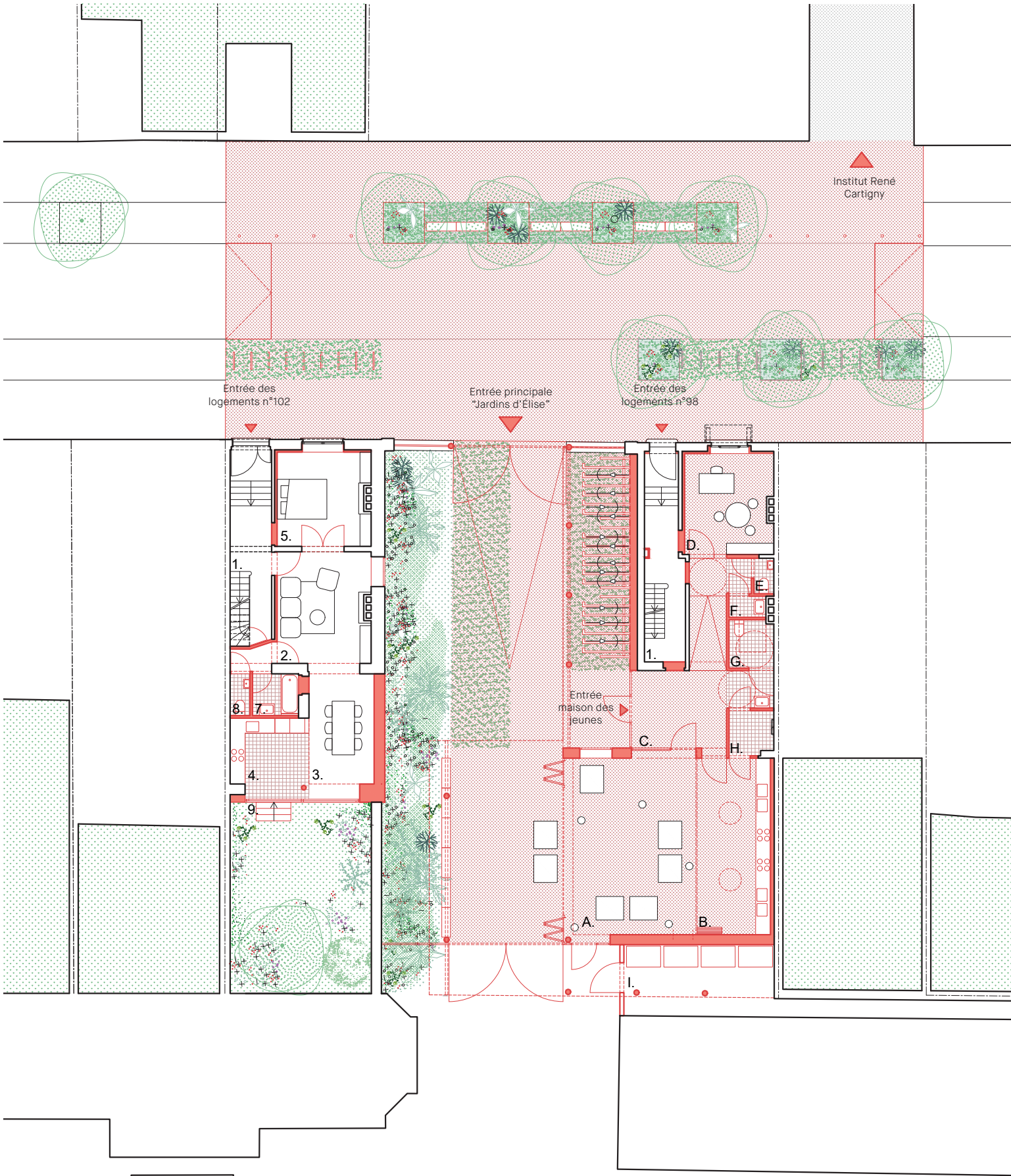
Le préau prolonge la salle polyvalente dans une continuité à la fois spatiale, structurelle et matérielle. La structure en bois se déploie vers l'extérieur, formant une large couverture qui abrite une véritable pièce à ciel ouvert. Cet espace intermédiaire accueille une diversité d'usages : on s'y retrouve à la sortie de l'école, on y attend à l'abri de la pluie, on y discute, on y joue. Il devient un espace de respiration entre la rue et la cour, entre le scolaire et le périscolaire. Sa continuité avec la salle polyvalente permet d'élargir les usages : activités ouvertes, événements de quartier, appropriation par les jeunes. À la fois protecteur et ouvert, il accompagne les différentes temporalités du site.



Un cheminement minéral piétons et PMR généreux qui distribue latéralement l'abris vélos, l'équipement puis l'école

Les abords directs du cheminement minéral sont pensés comme un sol en grande partie perméable, permettant à l'eau de percoler, tout comme aux camions SIAMU de circuler aisément sur le site

Une grande bande complètement végétalisée est implantée le long du mitoyen du 102, afin de planter végétation basse, moyenne et haute. Des plantes pousseront le long des pignons en attente, renforçant la présence du végétal à l'échelle du site



RUE ELISE 102 : APPARTEMENT

1. Circulation commune	13 m²
2. Salon	17 m²
3. Salle à manger	13,5 m²
4. Cuisine	10 m²
5. Chambre	14,5 m²
7. Salle de bains	3 m²
8. Toiletttes	1,5 m²
9. Jardin	44,5 m²

RUE ELISE 98 : LOGEMENTS

1. Circulation commune	12,5 m²
------------------------	---------

RUE ELISE 98 : MAISON DES JEUNES

A. Salle polyvalente, avec espace modulable pour cours de cuisine (B.)	60 m²
C. Hall d'entrée	11,5 m²
D. Bureau du coordinateur	14,5 m²
E. Toilette H/F/X	1,5 m²
F. Local entretien	1,5 m²
G. Toiletttes PMR	3,5 m²
H. Rangement salle polyvalente	3,5 m²
I. Local poubelles	12 m²

2.1 HABITABILITÉ: VESTIBULE URBAIN



Continuité spatiale entre le préau et la salle polyvalente

Une forme qui appelle

En fond de parcelle, au terme de la séquence d'entrée, le préau s'implante perpendiculairement au site, dans le prolongement direct de la salle polyvalente. Sa volumétrie tire parti d'une contrainte — le passage SIAMU de 4 mètres de large et de haut — pour devenir une opportunité spatiale. Dans la continuité de la toiture de la maison des jeunes, il forme un porche généreux, perceptible dès l'entrée, qui marque un seuil à l'échelle du site et invite à avancer. Plus qu'un simple abri, il constitue un volume identifiable, capable d'accueillir une diversité d'usages.

Un espace au rythme du quotidien

Porté par une structure en portiques bois et une hauteur généreuse, le préau offre un espace ouvert, lisible et appropriable. Pensé comme un vestibule urbain, il articule les usages et les temporalités des différents publics : enfants, parents, jeunes. Le sol continu — du cheminement à la cour, jusqu'à la salle polyvalente — renforce cette fluidité.

Les configurations évoluent au fil de la journée : Temps scolaires (schéma 1) : à proximité immédiate de la cour, les enfants occupent le préau pour jouer, se reposer ou s'abriter. La grille côté rue est fermée, celle côté cour ouverte, garantissant un espace sécurisé.

Temps d'arrivée et de sortie (schéma 2) : les parents, à pied, à vélo ou en fauteuil, prolongent leur parcours jusqu'au préau. Ils y attendent et s'y retrouvent à l'abri. La grille d'entrée est ouverte, celle de la cour fermée, assurant une transition maîtrisée.

Temps extrascolaires (schéma 3) : en continuité avec la salle polyvalente, le préau devient un espace librement appropriable par les jeunes. Les deux grilles sont fermées, permettant un usage autonome et sécurisé de l'équipement.

Une pièce extérieure habitée

À la fois seuil, abri et lieu de vie, le préau accueille les moments ordinaires comme les temps collectifs.

On y passe, on s'y arrête, on s'y retrouve. Il devient une pièce extérieure à part entière, un espace de transition qui structure les usages autant qu'il accompagne les temporalités du site.

Plus qu'un abri, le préau devient un lieu de rencontre — un seuil habité où se tissent les usages et les rythmes du quotidien.



Pavés de terre cuite comme revêtement d'espace partagé (réf ACT)



Articulation colonne et poutres bois



Portique simple bois qui dégage l'espace et cadre les vues (réf Agwa)

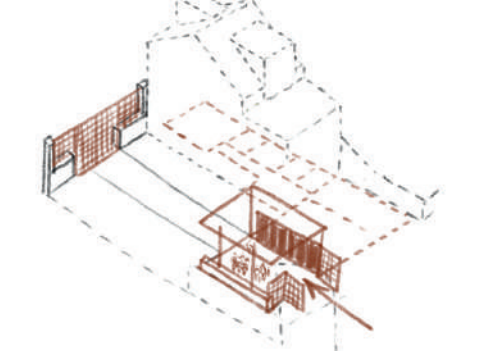


Schéma 1: Usage lors des temps scolaires. La grille avant est fermée, la grille arrière ouverte

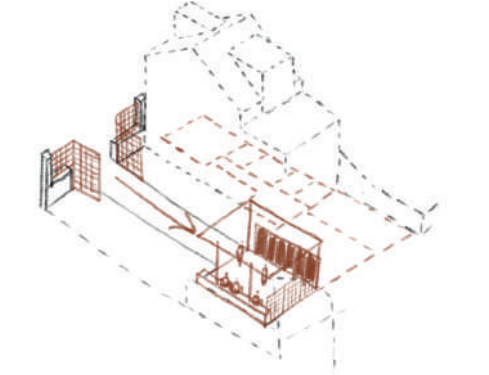


Schéma 2: Usage avant ou après les temps scolaires. La grille avant est ouverte, la grille arrière fermée.

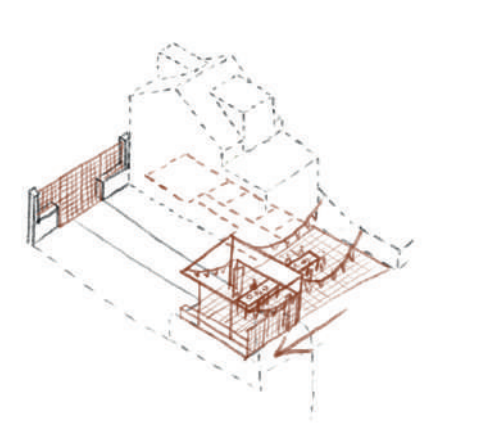
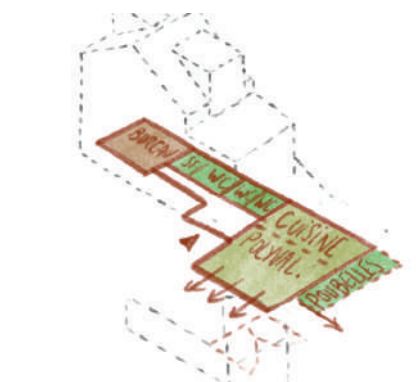
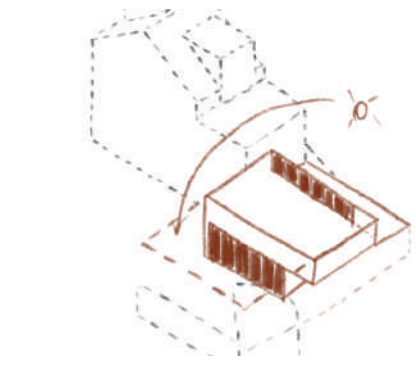


Schéma 3: Usage lors des temps extra-scolaires. Les deux grilles sont fermées.

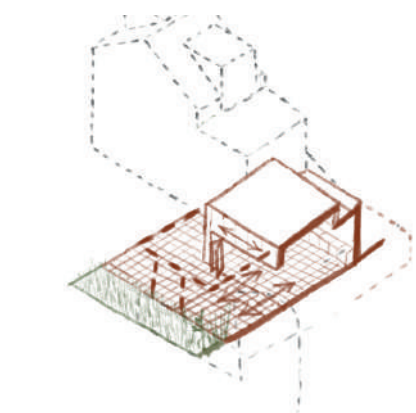
2.2 HABITABILITÉ:
MAISON DES JEUNES



Répartition programmatique



Des façades largement vitrées



Continuité intérieur/extérieur

Un équipement flexible

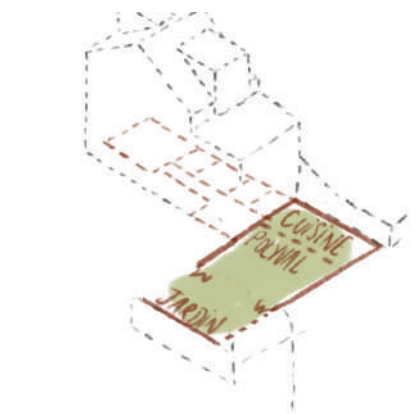


Schéma 1: Continuité intérieure et extérieure

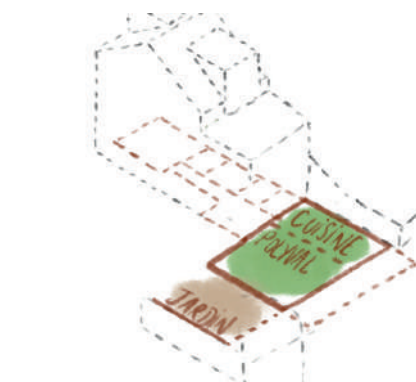


Schéma 2: Continuité intérieure / discontinuité extérieure

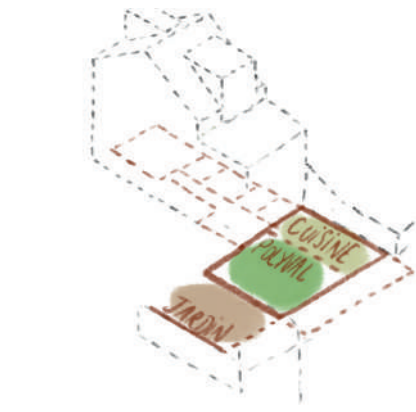


Schéma 3: Discontinuité intérieure / discontinuité extérieure



La salle polyvalente ouverte sur le préau et la cour de l'école

Un programme qui s'accommode de l'existant

L'équipement se développe dans la profondeur du site, en prenant appui sur la maison existante pour accueillir le bureau du coordinateur et une bande technique (sanitaires et rangements), et en extension pour la cuisine et la salle polyvalente, pensées comme un ensemble cohérent.

La cuisine s'implante le long du mur mitoyen du n°96, dans un volume plus bas, à l'échelle du voisinage et de l'usage. Ce décalage de toiture permet également de capter la lumière du matin, diffusée vers la salle polyvalente. Celle-ci, généreuse avec ses 4 m de hauteur sous plafond, s'ouvre largement sur la cour et le préau, dans une continuité directe.

La structure bois de la salle polyvalente et du préau sont pensées en continuité, les lignes cadrant le regard vers l'extérieur et la cour/jardin. Les matériaux utilisés sont chaleureux et robustes, bois pour la structure et les habillages intérieurs, sol en béton rouge en continuité des aménagements extérieurs. L'acoustique est particulièrement soignée et dépasse largement les exigences normatives, grâce à l'intégration d'Heradesign entre les gîtes,

associé à un plénum.

Le bureau du coordinateur, accessible par une rampe, prend place dans la pièce nord de la maison, bénéficiant d'un environnement calme et d'une lumière diffuse. Une bande technique (sanitaires et rangements) assure la transition entre cet espace et la salle polyvalente avec cuisine, située dans la nouvelle construction. Le local poubelles, extérieur mais couvert, est directement accessible depuis la cour de l'école.

Un gabarit pensé pour éclairer

Le décalage de toiture entre la cuisine et la salle polyvalente permet l'intégration d'un bandeau vitré orienté vers la lumière du matin. La salle polyvalente, largement vitrée sur toute sa longueur, bénéficie de la hauteur du préau qui limite les apports solaires de l'ouest, tout en assurant une lumière diffuse et constante. Les espaces sont ainsi à la fois lumineux et protégés des rayonnements directs.

Un espace ouvert

La façade en portes accordéon permet une ouverture complète vers l'extérieur, établissant une continuité directe entre la salle polyvalente, le préau et la cour. Le

préau devient ainsi une véritable extension de l'équipement.

La continuité du sol, du cheminement extérieur vers l'intérieur de la salle, renforce cette porosité et efface la limite entre dedans et dehors.

Un espace flexible, aux usages multiples

À l'intérieur, une parois en portes accordéon permet d'adapter les espaces selon les usages : cuisine et salle polyvalente peuvent fonctionner ensemble ou de manière indépendante. Chacun dispose d'un accès direct depuis le sas, facilitant une utilisation autonome.

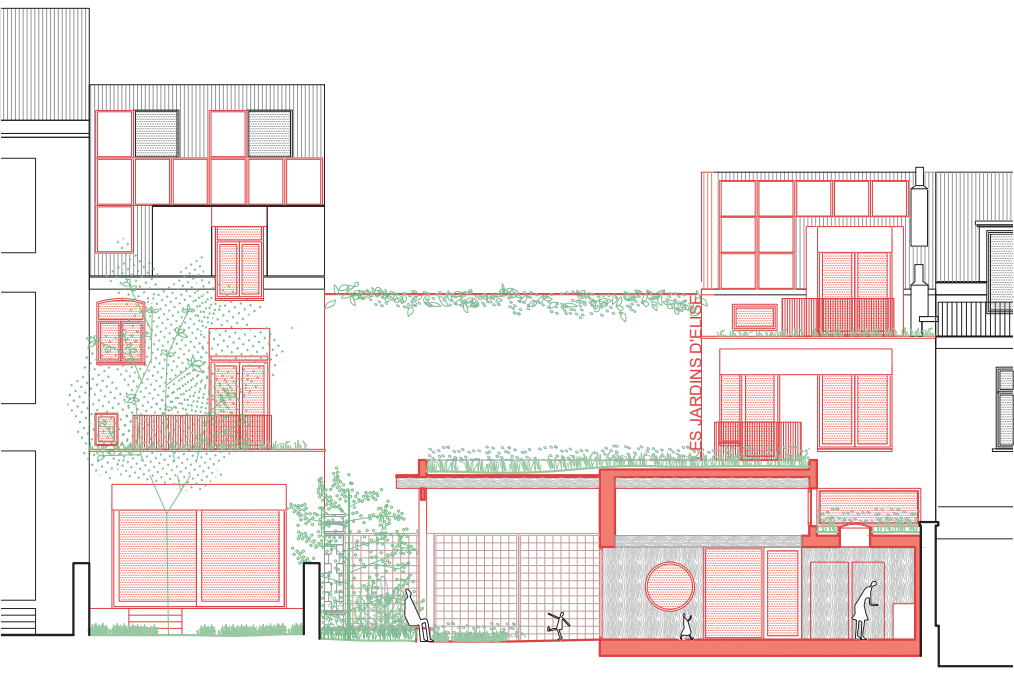
Cette modularité et ces doubles parois accordéon permettent différentes configurations :
Lors d'événements, de beau temps, la salle peut être entièrement ouverte et fonctionner comme une seule et même pièce. (schéma 1)
Lors d'ateliers, la salle peut être close et fonctionner comme une seule entité, utilisant ou non la cuisine. (schéma 2)
Les accordéons entre la cuisine et la salle polyvalente sont fermés et chaque pièce peut fonctionner séparément, la cuisine accueillant un petit atelier cuisine, quand la salle polyvalente accueille un autre atelier. (schéma 3)



Une façade qui peut s'ouvrir complètement grâce à des portes accordéon (réf Studio Rijssel)

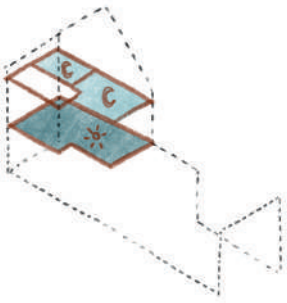


Des émergences verticales pour ventiler qui participent à l'écriture architecturale (réf Boidot)

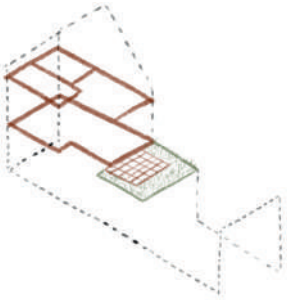


Coupe transversale 1/200 - Continuité de toiture et de volume entre la salle polyvalente et le préau

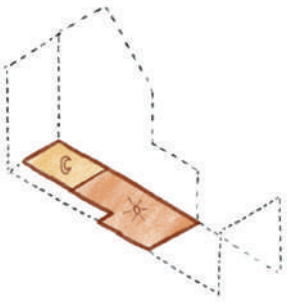
2.3.1 HABITABILITÉ: LOGEMENTS N°102



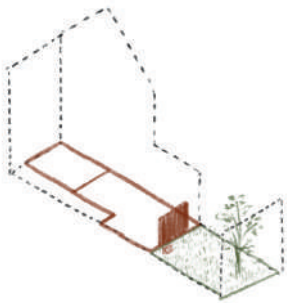
+1/+2 : les chambres restent à l'emplacement existant. Un grand séjour/cuisine est créé au +1



+1/+2 : une terrasse est créée sur la toiture de l'extension, entourée de végétation



RDC : la chambre est au nord, côté rue, les pièces de vie au sud, côté jardin



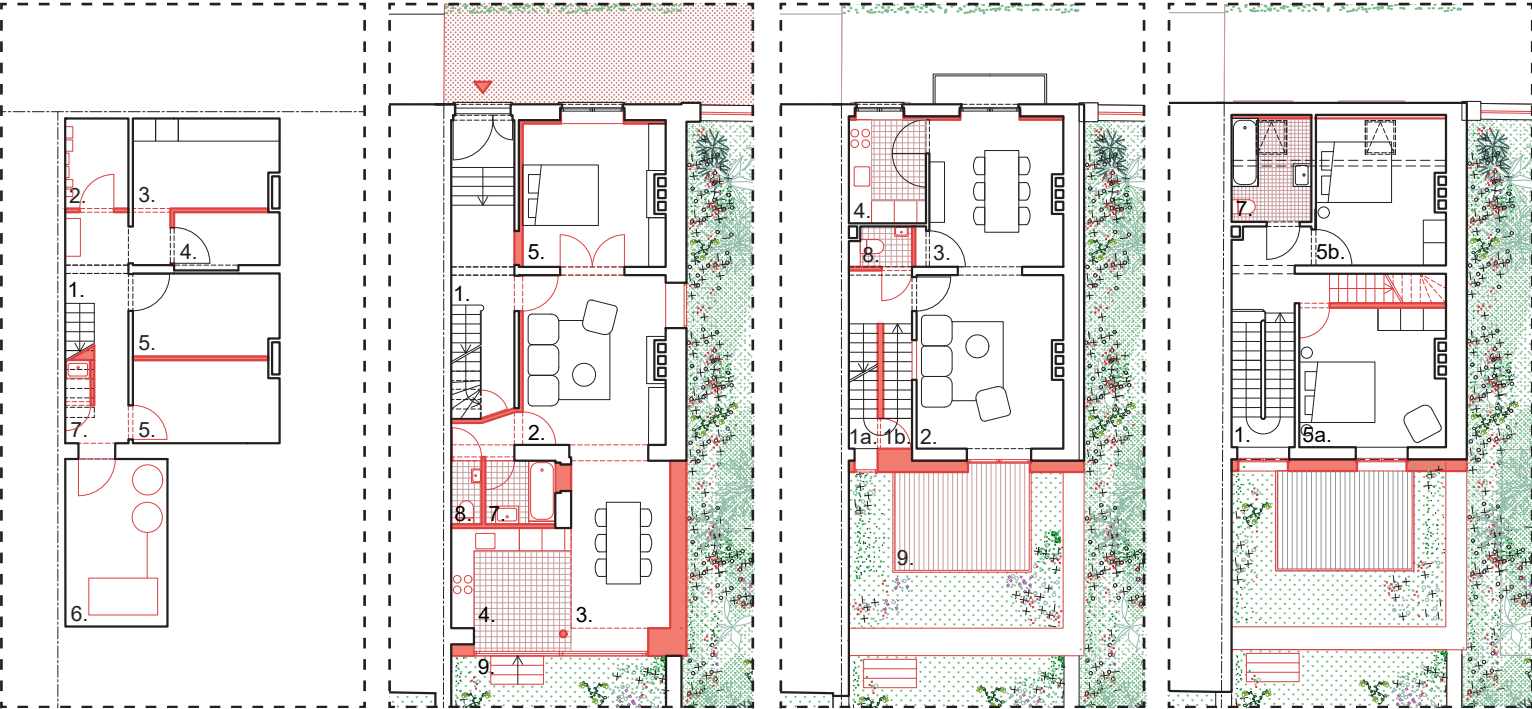
RDC : un jardin est créé, dans la continuité de la nouvelle baie du séjour/cuisine



Vue de séjour du duplex vers la terrasse



Salle à manger et cuisine du rdc largement ouvertes sur le jardin



RUE ELISE 102 : SOUS-SOLS		RUE ELISE 102 : APPARTEMENT - RDC		RUE ELISE 102 : DUPLEX - 1 ^{er} ÉTAGE		RUE ELISE 102 : DUPLEX - 2 ^e ÉTAGE	
1. Circulation commune		1. Circulation commune	13 m ²	1a. Circulation commune		1. Circulation privée	
2. Local compteurs		2. Salon	17 m ²	1b. Circulation privée		5a. Chambre	14 m ²
3. Buanderie commune	8,5 m ²	3. Salle à manger	13,5 m ²	2. Salon	17,5 m ²	5b. Chambre	13 m ²
4. Local poubelles	4 m ²	4. Cuisine	10 m ²	3. Salle à manger	13,5 m ²	7. Salle de bains	6 m ²
5. Caves privatives	8 m ²	5. Chambre	14,5 m ²	4. Cuisine	5,5 m ²		
6. Local technique	12 m ²	7. Salle de bains	3 m ²	8. Toiletttes	2 m ²		
7. Entretien		8. Toiletttes	1,5 m ²	9. Terrasse	10 m ²		
		9. Jardin	44,5 m ²				

Le programme prévoit un minimum de trois logements, dont au moins un deux chambres avec espace extérieur. Nous proposons **quatre logements**, deux par maison — un studio, deux appartements une chambre et un duplex trois chambres — tous prolongés par un espace extérieur orienté plein sud. Dans les caves de chaque maison sont aménagés des espaces mutualisés et privés : une cave par logement, une buanderie commune aux deux appartements, ainsi qu'un local poubelles et un local d'entretien.

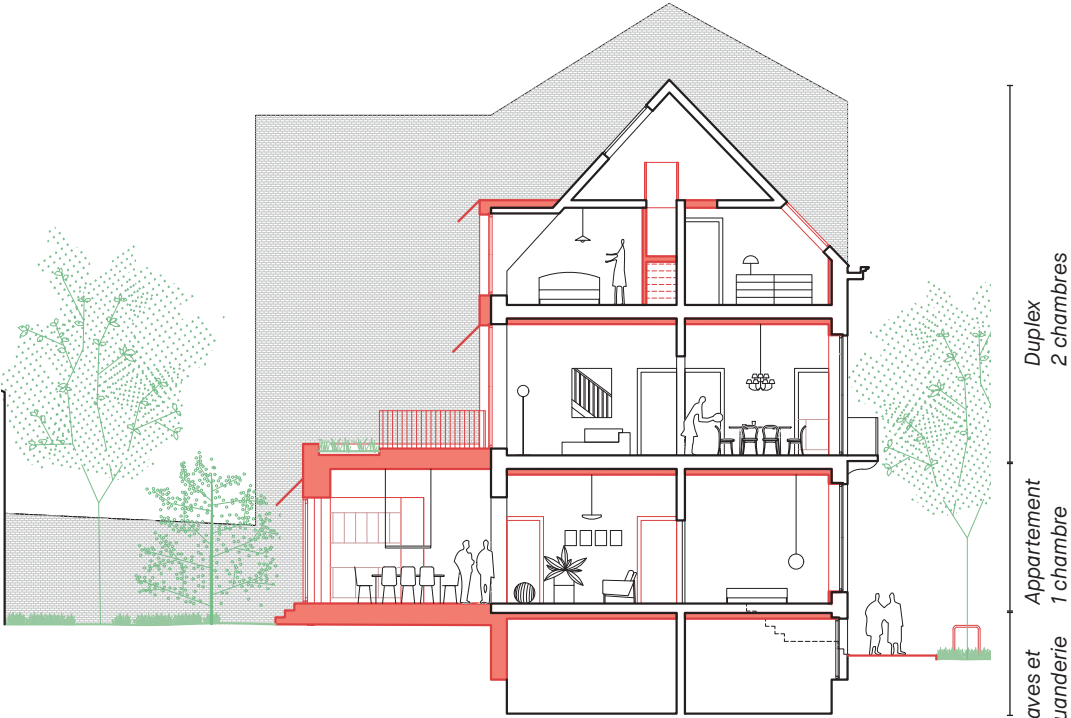
Dans la maison située au n°102 de la rue Élise, le projet développe :
- au RDC : un appartement une chambre de 62 m², avec un jardin de 44 m²
- au +1 / +2 / combles : un duplex trois chambres de 94,5 m², avec une terrasse de 10 m²

Clarification des volumes et des accès
L'entrée existante côté dent creuse est supprimée. L'accès aux logements se fait désormais exclusivement depuis la rue Élise, renforçant la lisibilité et l'autonomie des accès.
À l'arrière, l'extension du rez-de-chaussée

est élargie et rehaussée, tandis que celle du premier étage est démolie, permettant de retrouver une volumétrie plus cohérente et d'améliorer les apports de lumière. Le projet s'appuie largement sur la structure existante, limitant les interventions lourdes.

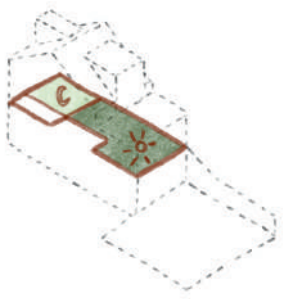
Des logements traversants et évolutifs
Au rez-de-chaussée, l'appartement une chambre s'organise de manière claire : la chambre au nord, au calme, et les pièces de vie au sud, largement ouvertes vers le jardin. L'extension arrière permet de déployer une cuisine et une salle à manger en relation directe avec l'extérieur.

Aux étages, le duplex. Le premier niveau accueille les espaces de vie : le séjour s'ouvre sur la terrasse et la toiture végétalisée semi-intensive, profitant de la rehausse du volume arrière, tandis que la cuisine et la salle à manger se situent côté rue. Le second niveau regroupe les chambres, en s'appuyant sur la distribution existante afin de limiter les transformations. Une troisième chambre peut être envisagée dans les combles, offrant une capacité d'évolution du logement dans le temps.

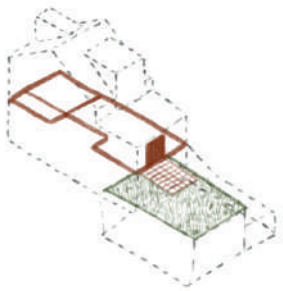


Coupe longitudinale 1/200

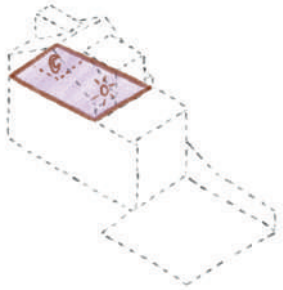
2.3.2 HABITABILITÉ:
LOGEMENTS N°98



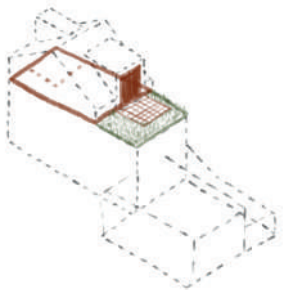
+1 : la chambre est au nord, côté rue, les pièces de vie au sud, côté cour



+1 : une terrasse est créée sur la toiture de la maison des jeunes, dans la continuité de la nouvelle baie du séjour/cuisine



+2 : Studio : la chambre est au nord, côté rue, les pièces de vie au sud, côté cour, profitant de l'espace généré par le nouveau chien assis



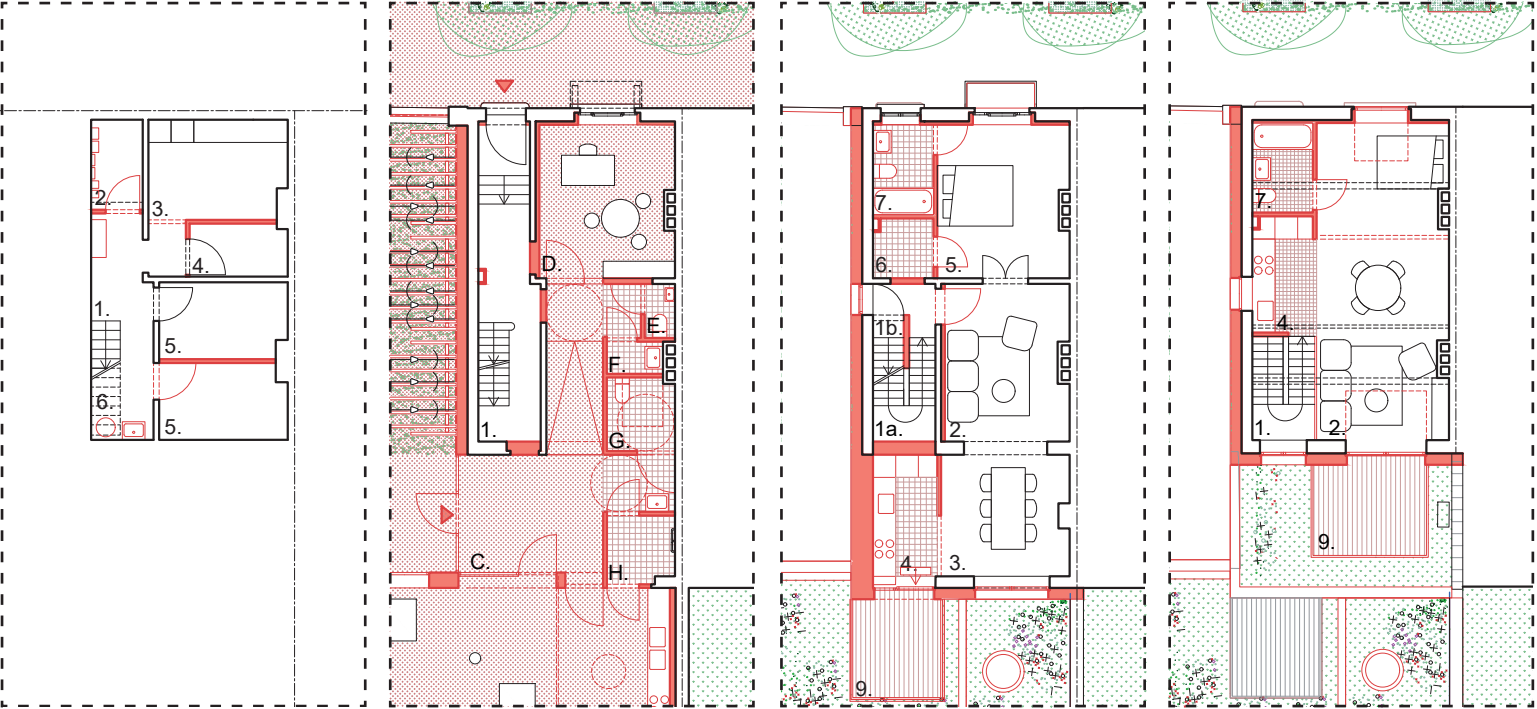
+2 : une terrasse est créée au sud, dans la continuité du séjour, entourée de végétation



Création d'une terrasse et d'un chien assis pour le studio au +2



la kitchenette du studio du +2 et sa nouvelle fenêtre dans le pignon ouest



RUE ELISE 98 : SOUS-SOLS - 1/200	RUE ELISE 98 : REZ-DE-CHAUSSÉE	RUE ELISE 98 : APPARTEMENT - 1 ^{er} ÉTAGE	RUE ELISE 98 : STUDIO - 2 ^e ÉTAGE
1. Circulation commune	1. Circulation commune	1a. Circulation commune	1. Circulation privée
2. Local compteurs		1b. Circulation privée	2. Séjour avec zone nuit
3. Buanderie commune		2. Salon	4. Cuisine
4. Local poubelles		3. Salle à manger	7. Salle de bains
5. Caves privatives		4. Cuisine	9. Terrasse
7. Entretien		5. Chambre	
		6. Débarras	
		7. Salle de bains	
		9. Terrasse	

Au 98, une rénovation plus lourde
Les interventions sur la maison du n°98 s'inscrivent dans la même logique que celles du n°102, tout en s'adaptant à son état existant. Moins bien conservée, elle nécessite une intervention plus conséquente, dans une approche maîtrisée et rationnelle. Cependant, les principes restent identiques : interventions ciblées, valorisation de l'existant et création d'espaces extérieurs en toiture.

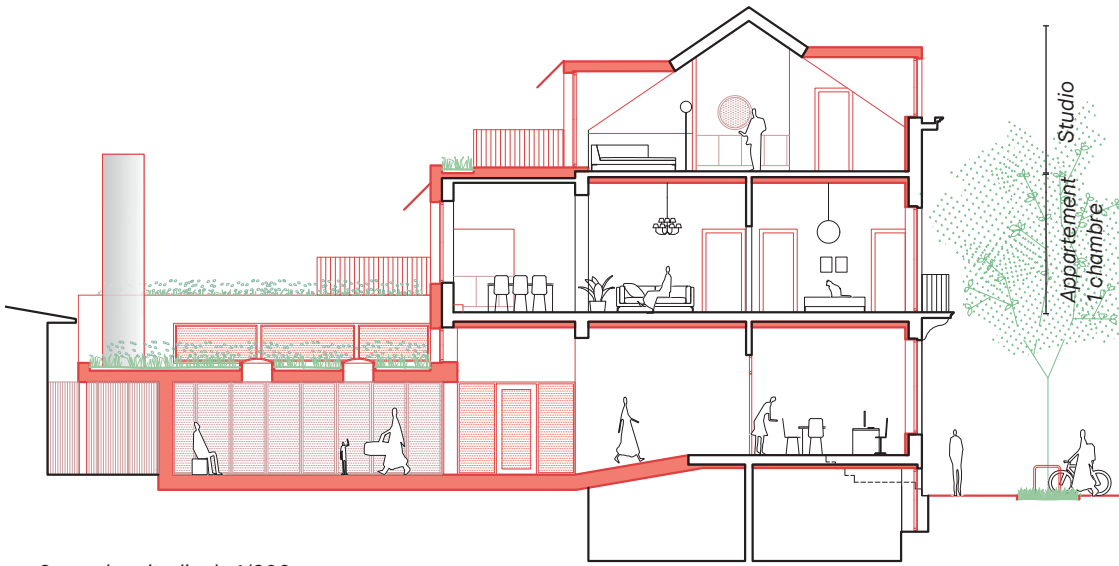
Dans la maison située au n°98 de la rue Élise, le projet développe :
- au +1 : un appartement une chambre de 52 m², avec une terrasse de 7 m²
- au +2 : un studio de 43 m², avec une terrasse de 8 m²

Une organisation claire et efficace
Le projet s'appuie sur la structure typique de la maison bruxelloise, organisée en trois pièces en enfilade. Les chambres prennent place au nord, côté rue, à distance des espaces extérieurs liés à l'école et à la maison des jeunes, garantissant des conditions de

calme propices au repos, tout en bénéficiant d'une lumière douce et stable. Les espaces de vie s'ouvrent quant à eux au sud, vers l'intérieur d'îlot.
Une bande technique est intégrée dans la travée de l'escalier, concentrant les équipements. Les salles de bain, superposées, s'inscrivent dans la continuité des chambres, optimisant les réseaux et les interventions.

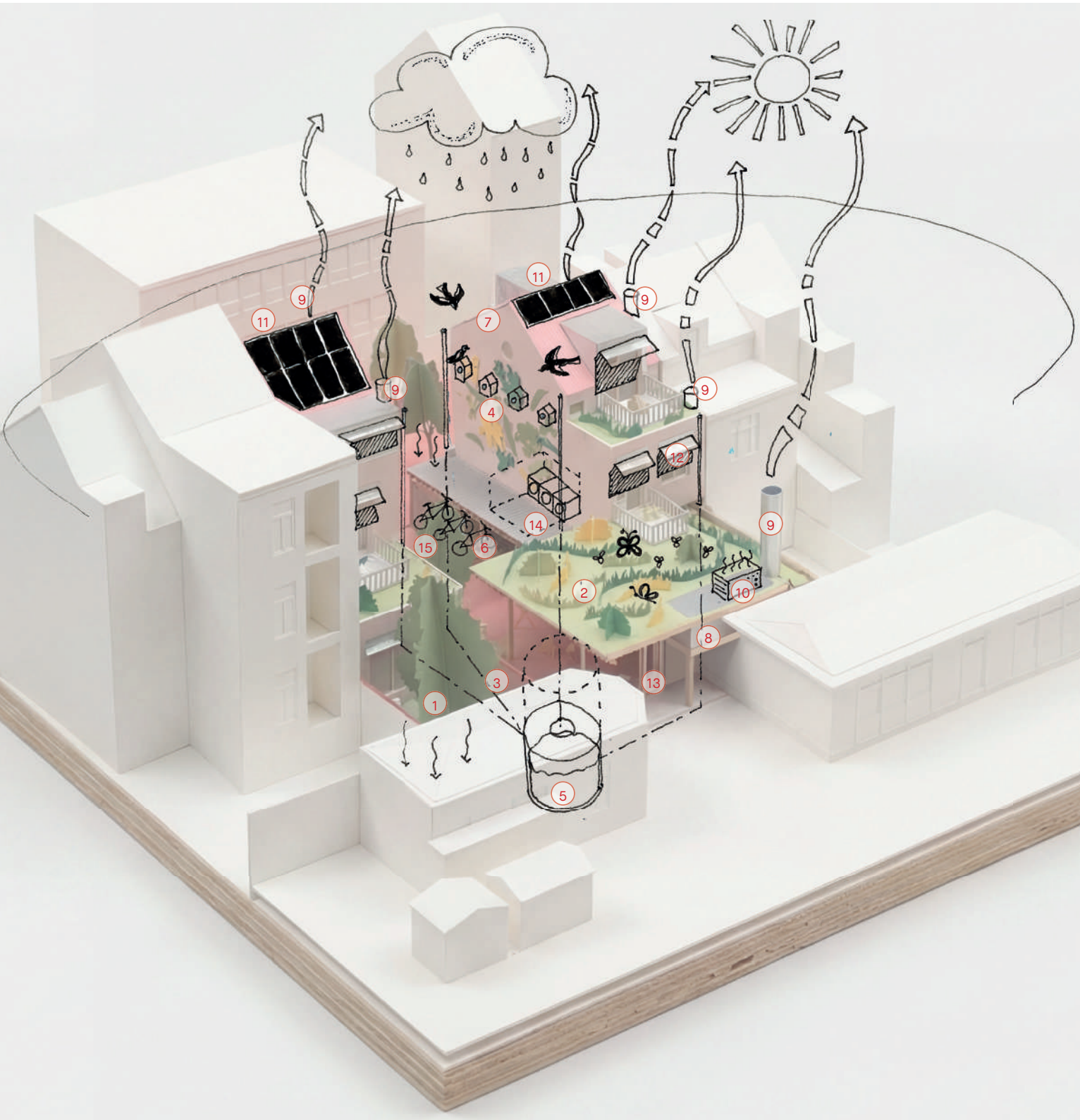
Des logements ouverts sur l'extérieur
Au premier étage, la rehausse de l'angle arrière permet de positionner la cuisine en lien direct avec la terrasse, aménagée sur la toiture de l'équipement.

Au second étage, la cuisine prend place en haut de l'escalier, intégré au volume du logement. Le séjour se développe en continuité vers la terrasse, offrant un espace de vie ouvert et lumineux.



Coupe longitudinale 1/200

3. STRATÉGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



Une approche durable, pragmatique et située
Notre équipe porte un projet engagé, fondé sur une approche pragmatique et globale de la durabilité. Nous intégrons les principes du responsable climate design dès les premières phases de conception, en mobilisant des stratégies bioclimatiques à l'échelle du bâtiment comme de l'îlot, afin de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur et d'accompagner les évolutions climatiques. Plutôt qu'une logique uniquement performancielle — souvent rapidement obsolète — nous privilégions la robustesse des ouvrages, leur capacité à durer, à être entretenus et à s'adapter aux usages dans le temps. Les dispositifs proposés sont volontairement low-tech, simples, lisibles et pérennes.

Des matériaux biosourcés
Les maisons transformées sont isolées en blocs de chaux-chanvre produits en Belgique : 30 cm en isolation extérieure pour les façades latérales et arrières, et 9 cm en intérieur pour les façades avant. Cette solution permet de réduire significativement les besoins en énergie tout en contribuant à la régulation de l'humidité intérieure et au confort des espaces. L'extension en ossature bois est isolée en cellulose, complétée par une toiture plate en fibres de bois et liège.

L'inertie comme ressource
Dans une logique thermique sobre, le projet

valorise l'inertie des structures. La reconfiguration du rez-de-chaussée du n°98 permet notamment la mise en œuvre d'une dalle en béton avec chauffage au sol, capable de stocker la chaleur ou la fraîcheur et de la restituer progressivement, assurant un confort stable avec peu d'énergie.

Des dispositifs solaires passifs
L'orientation du projet constitue le premier levier de performance. Les chambres sont positionnées au nord, les pièces de vie au sud. Des protections solaires passives — casquettes dimensionnées — permettent de limiter les apports estivaux tout en laissant entrer le soleil en hiver. Le préau et l'auvent d'entrée participent également à l'ombrage, contribuant au rafraîchissement de l'îlot.

Ventiler naturellement
Le projet exploite les dynamiques naturelles pour assurer la ventilation. L'organisation longitudinale du site et la hauteur du préau favorisent la circulation de l'air. Des dispositifs de ventilation naturelle sont envisagés via des cheminées à vent, en s'appuyant notamment sur les conduits existants. Une nouvelle cheminée, visible depuis l'espace extérieur, pourrait également jouer un rôle pédagogique en rendant lisible le fonctionnement de ces systèmes passifs.

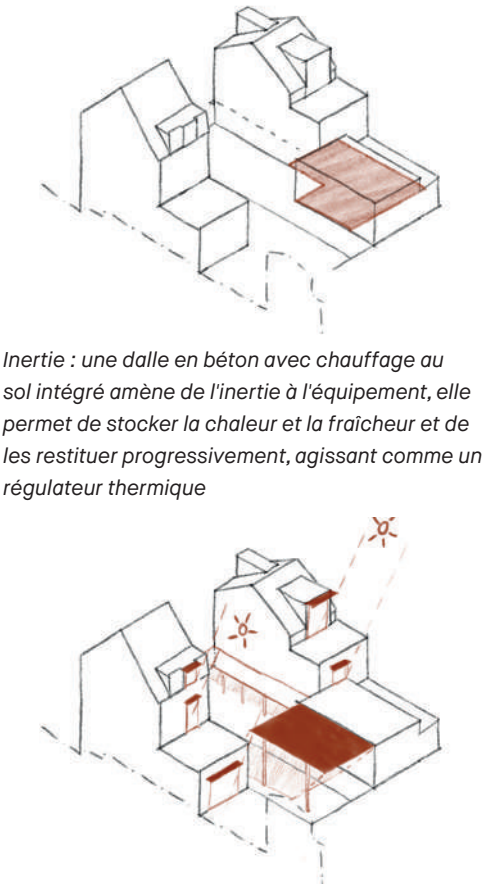
Un sol et des toitures vivants
La végétation constitue un levier essentiel

du projet, à la fois pour la gestion des eaux et le rafraîchissement des surfaces. Au sol, des revêtements drainants et une large bande plantée en pleine terre accompagnent le site sur toute sa longueur. Le rez-de-chaussée du n°102 accueille également un jardin en remplacement de la cour minérale existante. En toiture, les surfaces accessibles sont végétalisées de manière semi-intensive, favorisant la rétention d'eau, la biodiversité et le confort thermique.

Gérer et valoriser l'eau
Les aménagements paysagers favorisent l'infiltration d'une grande partie des eaux pluviales de ruissellement. Les eaux de toiture sont quant à elles récupérées dans des citernes, alimentant les sanitaires de l'équipement ainsi que les besoins d'arrosage et d'entretien, dans une logique de gestion durable de la ressource.

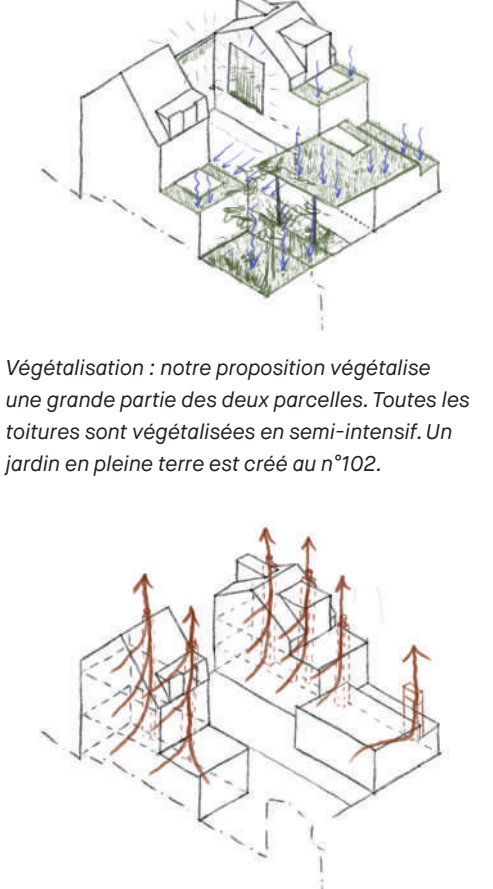
Une dimension collective
Le projet ouvre la possibilité d'une implication des habitants et usagers dans la mise en œuvre des aménagements paysagers. La bande plantée pourrait faire l'objet d'ateliers participatifs : choix des essences, plantations, installation de dispositifs favorisant la biodiversité (hôtels à insectes, compost). La fabrication de mobilier — bancs sous le préau ou le long de la rue — pourrait également s'appuyer sur des matériaux de réemploi issus de l'entretien du patrimoine végétal communal.

- Biodiversité**
 - 1-Jardin perméable
 - 2-Toitures végétalisées semi-intensives
 - 3-hôtel à insectes, compost
 - 4-Nichoirs rouge-queue et moineaux
- Eau**
 - 5-Citerne de récupération eau de pluie
 - 6-zones perméables d'infiltration
- Construction**
 - 7-Isolation extérieure en blocs chaux-chanvre 30cm + enduits chaux
 - 8-Structure bois + isolation biosourcée
- Techniques spéciales**
 - 9-Cheminées à vent pour ventilation naturelle
 - 10-Pompe à chaleur collective air-eau
 - 11-Panneaux photovoltaïques
- Protection contre la surchauffe**
 - 12-Casquettes solaires
 - 13-Construction avec inertie
- Vie collective**
 - 14-Buanderies collectives
 - 15-Emplacements vélos abrités - 30 pour l'école + 6 pour les logements (1 par chambre)



Inertie : une dalle en béton avec chauffage au sol intégré amène de l'inertie à l'équipement, elle permet de stocker la chaleur et la fraîcheur et de les restituer progressivement, agissant comme un régulateur thermique

Soleil/ombres : des casquettes solaires sont prévues sur toutes les baies au sud, dimensionnées pour bloquer les rayons solaires estivaux. Le préau et le auvent permettent de protéger la façade ouest contre la surchauffe.



Végétalisation : notre proposition végétalise une grande partie des deux parcelles. Toutes les toitures sont végétalisées en semi-intensif. Un jardin en pleine terre est créé au n°102.

Ventilation naturelle : par l'utilisation des conduits de cheminée existants et la construction d'une nouvelle cheminée à l'extrémité de la salle polyvalente.

3. STRATÉGIE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

NOTE TECHNIQUES SPÉCIALES ET PEB

Esprit des interventions : conserver, réutiliser, mettre en valeur
Au n°102, récemment rénové, les éléments encore performants sont conservés : leur remplacement ne se justifie pas au regard de l'impact écologique global. Dans les deux maisons, l'amélioration de l'existant est privilégiée : réutilisation des cheminées pour la ventilation naturelle, adaptation des châssis avec intégration de double vitrage lorsque possible. Les nouvelles solutions d'isolation s'inscrivent dans une logique low-tech et biosourcée.

Techniques spéciales et stratégie énergétique
La réflexion s'oriente vers des systèmes simples, robustes et renouvelables. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur au R290 (GWP = 3), combinée à du chauffage sol et à des (ventilo-) convecteurs afin de garantir un COP élevé. Compte tenu de l'amélioration de l'isolation, les besoins de chauffage seront réduits ; la réutilisation des corps de chauffe existants à plus basse température est envisagée (à confirmer). La PAC respecte les contraintes acoustiques réglementaires (< 40 dB la nuit). La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la PAC, avec un bon rendement même à température élevée. Un ballon commun en sous-sol et une boucle de circulation permettent d'éviter tout équipement dans les unités. L'eau est adoucie en amont. Les équipements techniques sont limités : seuls des compteurs de chaleur et d'ECS sont prévus par unité, avec un accès centralisé depuis les communs. La ventilation naturelle (A+) est privilégiée : amenée d'air via grilles dans les locaux secs et extraction via cheminées existantes et nouvelles. Une étude spécifique sera menée. Un système C+ pourra être envisagé ponctuellement si nécessaire.

Maintenance et accessibilité
L'entretien est centralisé (PAC en extérieur, local technique en sous-sol). Les logements sont libérés d'équipements techniques lourds. Les réseaux sont conçus pour être accessibles : regards de visite, gaines techniques regroupant collecteurs, vannes et tableaux électriques.

Production électrique
Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture. L'électricité produite alimente les communs, la PAC et l'ECS, contribuant à une bonne performance CEP.

Réemploi et recyclage
Au n°102, certains éléments sont réutilisés (salle de bains existante, corps de chauffe). Les équipements démontés sont orientés vers des filières de réemploi ou de recyclage. Les réseaux d'égouttage sont inspectés et conservés lorsqu'ils sont en bon état, réparés si nécessaire. Les tableaux électriques sont remis en conformité plutôt que remplacés.

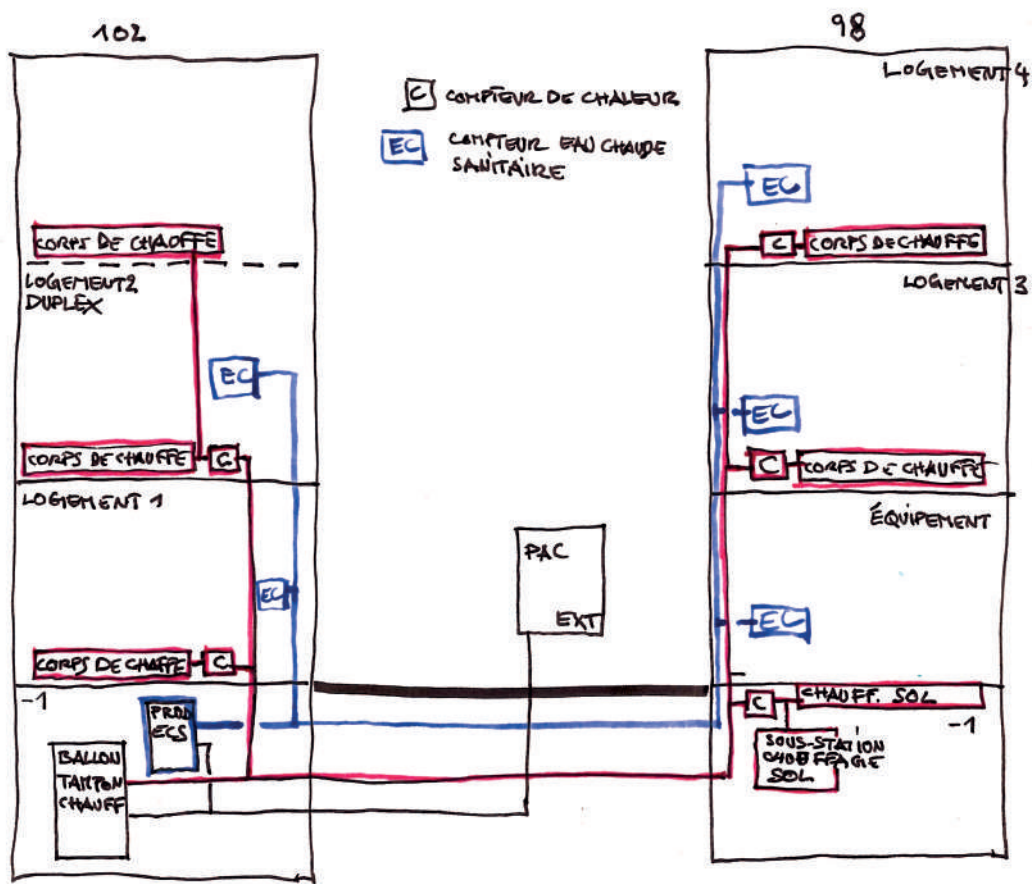
Gestion de l'eau
La stratégie vise à considérer l'eau comme une ressource à préserver. Une citerne enterrée de 15 m³ permet la récupération des eaux de pluie pour les usages non potables (sanitaires, buanderies, nettoyage, extérieur). Le trop-plein est infiltré sur la parcelle via des dispositifs (massifs drainants) dimensionnés selon la méthode des surfaces actives (coefficient de ruissellement, vitesse d'infiltration de 10 mm/h). Un volume tampon supplémentaire de 5 m³ permet de gérer une pluie centennale, avec rejet régulé vers les dispositifs infiltrants. La perméabilité du site est ainsi améliorée.

Positionnement PEB : vers une approche plus fine
Dans les logements, la conservation des systèmes (notamment les corps de chauffe) les place en catégorie URS. Ce choix ne vise pas une moindre performance, mais permet un arbitrage plus fin entre robustesse, économie et écologie. L'objectif est de dépasser une approche strictement normative — le « gendarme PEB » — pour intégrer pleinement les enjeux d'énergie grise et de valeur patrimoniale dans les décisions de projet. L'équipement relève quant à lui de la catégorie UAN, impliquant des exigences sur la ventilation, les valeurs U/R et la consommation en énergie primaire (CEP).

Valeurs U/R et isolation
Les châssis existants double vitrage récents en afzelia sont conservés, les châssis bois simple vitrage sont améliorés (après vérification) par remplacement du vitrage par du double vitrage performant, permettant d'atteindre les exigences U/R. Les châssis neufs répondent également à ces exigences ; les châssis fixes, plus performants, sont privilégiés lorsque possible. Pour les parois opaques, les complexes isolants visent des performances

compatibles avec les exigences CEP, dans une logique de matériaux biosourcés.
N°98 :
• Toiture inclinée : 23 cm de cellulose insufflée ($\lambda = 0,038$) en structure bois
• Toitures plates : 6 cm de liège + 12 cm de laine de bois rigide (sarking – Pavaroof)
• Façade avant : 15 cm d'Isohemp (intérieur)
• Façades arrière et mitoyenne : 30 cm d'Isohemp (extérieur)
• Dalle neuve : 30 cm d'Isohemp ($\lambda = 0,071$)
• Planchers sur cave : insufflation de cellulose ($\lambda = 0,038$)
N°102 :
• Toiture inclinée et mur mitoyen: isolation existante conservée (après vérification)
• Toitures plates, façade avant, façade arrière, dalle neuve et planchers sur cave idem n° 98

Confort d'été et étanchéité
Des protections solaires fixes sont intégrées en façade arrière, dimensionnées selon l'orientation, afin de limiter la surchauffe. Une attention particulière est portée à l'étanchéité à l'air lors de l'exécution, afin d'améliorer les performances énergétiques globales.



NOTE STABILITÉ

Relevés et analyses
Dans le cadre d'une rénovation, l'analyse préalable constitue un levier fondamental pour garantir la qualité et la durabilité du projet tout en maîtrisant les aléas de chantier. Elle s'appuie sur un relevé précis des structures existantes, tant dimensionnel que qualitatif, complété dès les phases d'esquisse et d'avant-projet par des visites approfondies permettant d'établir un diagnostic sanitaire complet.
La configuration du projet ÉLISE, intégrant des interventions en mitoyenneté, implique également un état des lieux détaillé des constructions voisines et des voiries. Celui-ci comprend des relevés de niveaux, une première lecture des systèmes de fondation et des caractéristiques du sol. Cet ensemble d'analyses constitue la base d'un

projet fiable et cohérent.
Particularités de la situation existante
Les bâtiments présentent un état structurel globalement satisfaisant, malgré des pathologies localisées. Des dégradations ponctuelles ont été observées au niveau de certains planchers en béton (éclatements, armatures apparentes, corrosion), ainsi que des insuffisances de portance ou de rigidité. Ces éléments seront renforcés ou remplacés selon les besoins.
Principe structurel en mitoyenneté
Le projet s'appuie sur ce diagnostic pour localiser prioritairement les interventions dans les zones fragilisées (ouvertures, trémies), optimisant ainsi la logique structurelle et limitant l'impact sur les

parties saines.
Une attention spécifique est portée au plancher du grenier du n°102, actuellement suspendu à la charpente, qui fera l'objet d'un renforcement adapté.
De manière générale, la stratégie privilégie la conservation et le renforcement des structures existantes afin de limiter les interventions lourdes, maîtriser les coûts et préserver l'équilibre des ouvrages mitoyens.
Les gîtages en bois déformés seront renforcés pour garantir la compatibilité avec des finitions sensibles. Les façades seront assainies par la suppression des cimentages inadaptés et la mise en œuvre de rejointoiements compatibles, contribuant à la restitution des capacités mécaniques des maçonneries.

Nouvelles constructions
Les extensions, abris vélos et salle polyvalente, sont conçues en structure bois. Ce choix permet de limiter les charges, de privilégier la préfabrication et de réduire la durée ainsi que les nuisances du chantier en site occupé.
Des éléments ponctuels en béton armé sont prévus pour la reprise de charges concentrées (équipements techniques tels que les pompes à chaleur) et pour répondre aux exigences acoustiques, selon un principe de type masse-ressort-masse.
Les fondations seront dimensionnées sur base des essais de sol, avec recours à des semelles filantes ou à un radier selon les conditions rencontrées.