

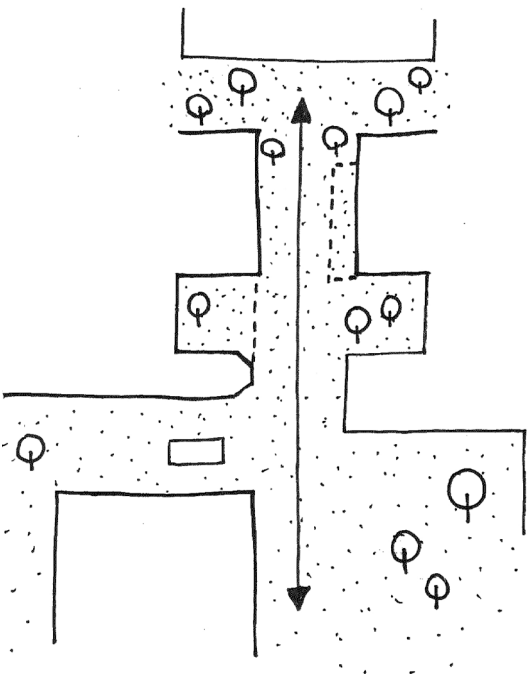
Urbanité et approche

Reliant les deux axes majeurs que sont la Chaussée de Boondael et l’avenue Adolf Buyl, parallèlement à l’avenue Général Jacques, la rue Élise présente la particularité d’accueillir le groupe scolaire des « Jardins d’Élise ». À son intersection avec la Chaussée de Boondael, elle s’articule avec la place de la Petite Suisse, véritable point de repère du quartier.

Le projet devient alors l’opportunité de rythmer la rue en proposant une seconde « pause urbaine » sur ce segment, signalant l’accès aux Jardins d’Élise tout en enrichissant le tissu urbain. Sur cette rue à sens unique, le site se distingue par la présence d’une dent creuse; un vide, une poche urbaine qui ouvre vers l’école. Tenu par deux volumes existants appelés à être transformés, ce vide possède déjà, en l’état, une qualité exceptionnelle dans une rue bâtie sur toute sa longueur. C’est précisément cette interruption, cette singularité, qui marque et signale l’entrée de l’école. Le projet préserve ce vide mais l’active. Il ne s’agit plus d’une simple dent creuse, mais d’un véritable lieu. Cette percée, continuité de l’espace urbain du trottoir, devient un abri capable d’accueillir tous les usagers tout en enrichissant l’espace public. Il s’agit de renouer une relation urbaine. Le nouveau parvis enrichit la rue et lui confère une identité propre.

La démarche trouve son ancrage dans une exploration attentive du potentiel de l’existant et de son contexte. L’essence même de la conception repose sur une adéquation subtile entre la prise en compte du bâti préexistant, la mesure de l’intervention et l’adaptabilité du projet sur le long terme. À la manière de l’acupuncture, le projet révèle ce que le passé recèle d’essentiel, en ne transformant que ce qui doit l’être pour répondre aux nouvelles fonctions. Les interventions, minutieusement ciblées, se veulent mesurées: elles créent des espaces réinterprétés, qualitatifs et fonctionnels, tout en préservant l’ADN des volumes existants. Fluidité, lumière et interconnexion des espaces deviennent ainsi les fils conducteurs d’une architecture qui dialogue avec ce qui est déjà là, plutôt qu’elle ne s’y substitue.

Paysage - Du trottoir aux jardins suspendus



Le projet se lit comme un passage, fluide, rythmé, transitant de l’urbain vers l’école. Il ne s’agit pas d’une rupture mais d’une continuité: l’espace public se prolonge sous la canopée, le trottoir glisse vers le site, et les Jardins d’Élise deviennent intimement liés à la rue.

Cette continuité commence au sol. Le trottoir et la chaussée sont mis au même niveau, effaçant la frontière entre les deux et sécurisant la zone. Le pavage, dans le même registre que les trottoirs adjacents, se poursuit sans interruption sous la canopée, même matériau, même registre, mais posé différemment selon les usages: à joint ouvert là où la végétation est invitée à pousser entre les pierres, à joint fermé pour signifier un passage confortable. L’emplacement des poubelles le jour de la collecte, les arceaux vélo, une banquette, tout trouve sa place sans encombrer le passage.

À proximité du portail de l’école, une zone végétalisée plus généreuse accueille tables de pique-nique et quelques éléments ludiques, à taille d’adulte et d’enfant. Un espace simple, pour attendre, se reposer, se retrouver avant et après la classe.

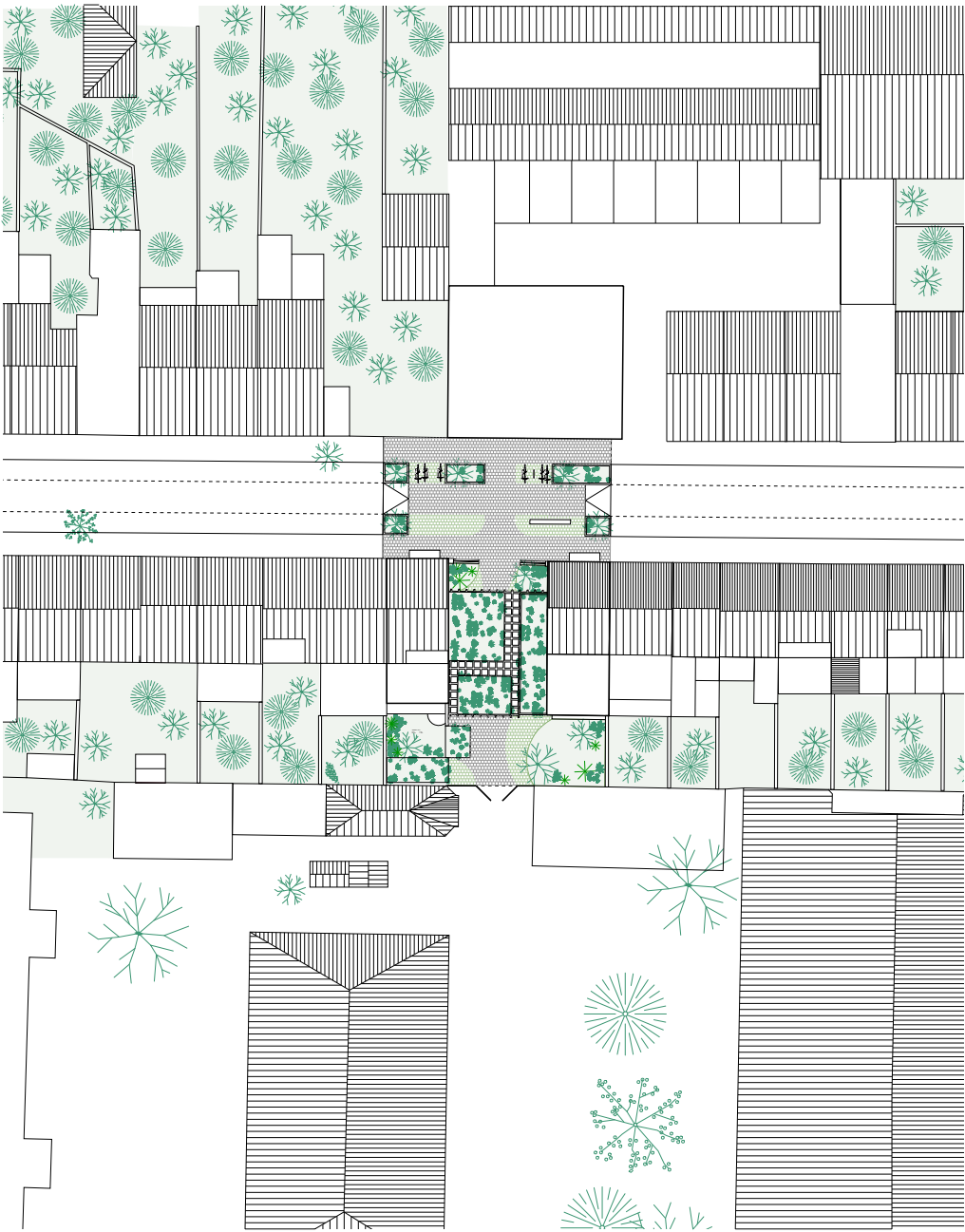
Le végétal est au cœur du projet. Les arbres existants de la rue Élise sont intégrés et mis en valeur; de nouveaux arbres à haute tige les rejoignent, implantés sur de larges zones enracinables en mélange terre-pierre, invisibles en surface mais essentielles à leur développement. Aux pieds des arbres et dans les zones végétalisées, une palette composée exclusivement d’espèces indigènes ou adaptées au contexte local, plantes retombantes, vivaces, graminées, fougères, bulbes, est choisie pour sa robustesse et sa capacité à se développer naturellement, renforçant ainsi la biodiversité du site.

Le portique existant est conservé. Il ne marque plus une limite mais un seuil, un signal discret qui annonce l’école sans fermer l’espace. Une fois entre les deux volumes, l’espace s’ouvre et s’organise. Des zones de rencontre accueillent parents et jeunes, à l’abri de la pluie et du soleil.

Des structures légères, implantées à l’intérieur du site, abritent vélos et poubelles hors de l’espace central, le laissant libre pour les usages partagés.

La gestion des eaux pluviales traverse l’ensemble du projet comme un fil discret mais cohérent. Les surfaces perméables, pavés à joints ouverts, zones végétalisées, limitent le ruissellement à la source. Les eaux de toiture des deux bâtiments sont captées dans des citernes pour être réutilisées, le trop-plein rejoignant un massif drainant sous les pavés. La canopée, aménagée en toiture végétalisée semi-intensive, temporise les eaux avant rejet, tout en installant une présence végétale dense en hauteur.

L’aménagement se lit ainsi à deux niveaux. Au sol, un pavage perméable et fluide qui détermine les zones sans les cloisonner. En hauteur, la canopée et ses jardins suspendus, filtrant la lumière, gérant les eaux, créant de l’ombre. Entre les deux, un microclimat se forme: air tempéré, matières vivantes, ombre portée. Un microcosme urbain, cohérent et habité, qui donne un sens plein et mérité au nom du groupe scolaire: Les Jardins d’Élise.



Plan d'implantation 1:1000



Zone Vélo sur pavé ajourés



Table de pique nique et jardin



pavés - gradient



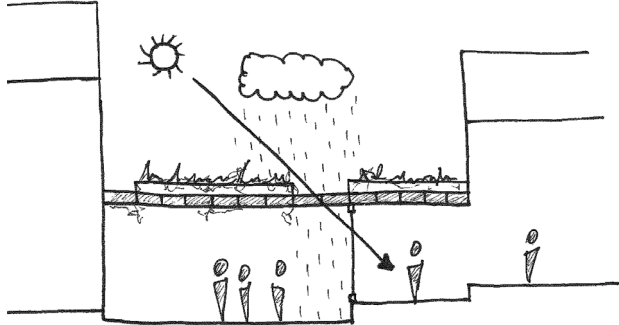
mobilier - jeux colorés

La canopée, nouveau signe urbain

Le vide entre les deux volumes est déjà, en lui-même, un signal dans la rue: un souffle, une interruption lumineuse dans le bâti continu.

Le projet s'empare de cette qualité pour en faire un lieu à part entière, vert, actif, habité. Une canopée vient couvrir cet espace, s'élevant à plus de 4m en son point le plus bas (contraintes SIAMU). Légèrement en retrait de la rue, elle laisse aux arbres et aux plantes le soin de se signaler à distance, filtrant la lumière avant même que l'on ne s'en approche. La structure, fabriquée entièrement de poutrelles métalliques récupérées, forme une grille sur laquelle reposent de grands bacs de plantation semi-extensive. Sous cet abri, à l'ombre portée des végétaux, l'espace rappelle un sous-bois... un sous-bois urbain, où la lumière se découpe, glisse entre les feuilles et les nervures d'acier, dessinant au sol des zones d'ombre et de clarté qui organisent les usages autant qu'elles créent une atmosphère. Parents, enfants et jeunes s'y retrouvent à l'abri de la pluie et du soleil; des emplacements vélo et des espaces de rassemblement y trouvent naturellement leur place.

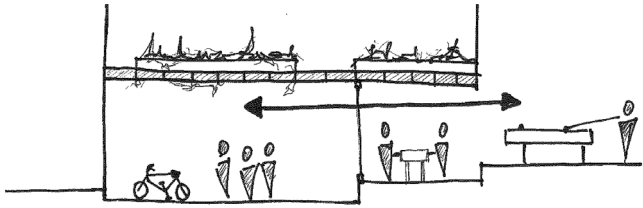
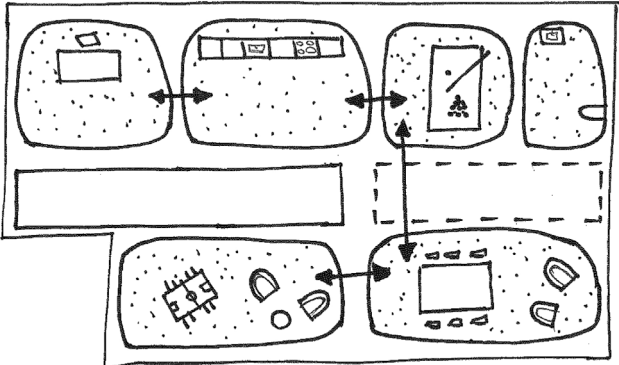
La structure métallique est aussi celle de la toiture de l'extension de la maison des jeunes, au RdC du volume 98. Cette continuité constructive tisse un lien fort entre l'intérieur et l'extérieur. La place couverte devient le prolongement naturel du programme, un espace protégé, à l'abri des regards et du bruit des riverains, tout en restant pleinement ouvert sur la rue. Sur le côté de cette troisième façade, la structure ajourée laisse passer la lumière vers la maison des jeunes, jouant également le rôle de brise-soleil.



La maison des jeunes

La transformation du RdC du bâtiment 98 accueille la maison des jeunes dans le respect de la logique intrinsèque du plan existant. Le bâtiment était initialement organisé en espaces en enfilade, cette succession est conservée, prolongée et enrichie par l'extension, qui se déploie autour du noyau de circulation existant.

La maison des jeunes devient ainsi une séquence de cinq espaces polyvalents, séparables ou combinables selon les besoins et qui respectent l'ADN du bâti tout en lui offrant une nouvelle vitalité.



L'extension se glisse latéralement sous la canopée, légèrement plus basse que le niveau du plancher existant, tirant parti de la pente naturelle du terrain. Ce dénivelé subtil génère une diversité volumétrique intérieure et permet une relation confortable avec l'espace sous la canopée et rendant l'ensemble pleinement accessible aux PMR. En se tournant vers la canopée et vers la rue, la maison des jeunes gagne une nouvelle orientation et offre une visibilité directe de son programme depuis l'espace public, dynamisant la rue Élise d'une présence jeune et sociale.

L'accès principal se fait depuis la rue, par la porte existante. Le visiteur entre par un sas-vestibule, aménagé de casiers, avant de se laisser guider d'espace en espace. Une promenade intérieure fluide, où chaque salle communique avec la suivante, où l'on peut tout ouvrir ou tout refermer, selon les besoins.

Le 3 chambres

Un appartement de trois chambres surmonte la maison des jeunes, accessible depuis la rue par une entrée commune avant que les deux programmes ne se séparent dès le RdC.

L'approche est sobre, minimale, respectueuse de l'existant, malgré l'état vétuste du volume et l'ampleur de sa transformation en partie basse. La majorité des murs sont conservés; les interventions restent ponctuelles et ciblées. Une extension à l'arrière du premier niveau libère une terrasse au sud, directement accessible depuis la salle à manger et la cuisine, un espace extérieur généreux et ensoleillé, prolongement naturel du séjour. L'appartement s'organise sur deux niveaux: le séjour, la cuisine et une première chambre au 1er étage et deux chambres supplémentaires sous la toiture. Cette configuration tire parti de la géométrie existante du volume sans la contraindre. La remise en état est menée dans un esprit de réemploi systématique. Tuiles, planchers, carreaux, plinthes. Tout ce qui peut être conservé ou réutilisé l'est, ici ou dans les logements du bâtiment 102.

Le 102

Le volume 102, globalement en bon état, accueille deux unités d'une chambre ainsi qu'un espace casco sous toiture, réservé à une évolution future. Au RdC, une extension latérale, en façade arrière permet à l'appartement de bénéficier d'une vue et d'un accès total à son jardin privatif délimité par le mur existant. La pente du terrain est mise à profit pour rendre à cette unité d'être accessible aux personnes à mobilité réduite.

À l'étage, une seconde unité prend appui sur le mur mitoyen grâce à une extension arrière, plus étroite que celle du dessous et libérant ainsi une terrasse latérale ouverte. Ce retrait garantit un ensoleillement généreux sur la partie centrale de la canopée, préservant la qualité lumineuse de l'espace partagé en contrebas.

Depuis ces terrasses, la vue plonge sur la canopée plantée, ses bacs végétalisés, ses nervures d'acier, ses jeux d'ombre et de lumière. Une vue inattendue, qui révèle une autre dimension du projet : celle d'un jardin suspendu, discret et vivant à la fois.

Le dernier niveau reste, à ce stade, à l'état brut. Le budget actuel ne permet pas de l'habiter pleinement, mais cet espace est une réserve. Qu'il s'agisse d'étendre l'appartement du dessous ou d'y créer un logement supplémentaire, cet étage casco servira à une évolution future.



Vue depuis la rue - nouveau signe urbain - Un lieu vivant et actif

Les 3èmes façades

L'une des premières impressions que laisse le site est celle de ses deux murs mitoyens aveugles, deux surfaces muettes qui encadrent le vide central et lui tournent le dos.

La requalification de l'espace sous la canopée et la réhabilitation des deux volumes offrent l'opportunité de changer ce rapport. Ces murs ne sont plus de simples limites: ils deviennent de véritables troisièmes façades. Le mitoyen du volume 98 est isolé et recouvert d'une brique de parement récupérée, un geste sobre qui l'inscrit dans la même logique de réemploi que le reste du projet.

Celui du 102 s'ouvre, en quelques percements mesurés, sur la canopée. Des fenêtres modestes, domestiques, placées à des niveaux stratégiques en fonction des espaces de vie qu'elles servent.

Ce changement de statut transforme la perception de l'espace central. Là où deux poids aveugles pesaient sur le vide, deux façades habitées l'animent désormais. Et depuis l'intérieur des logements, ces ouvertures offrent, en plus d'une nouvelle orientation, une vue inattendue sur les jardins suspendus de la canopée.



Elévation Latérale - 1/200

Circularité

De la démolition à la réalisation, le projet s'inscrit dans une logique de circularité. Ce principe n'est pas une posture: il conditionne chaque décision, des matériaux aux tracés, de la structure aux détails. Ce n'est pas le projet qui transforme l'existant, c'est l'existant qui forme le projet.

Les briques issues des démolitions partielles sont réemployées pour les extensions et la réhabilitation des deux volumes.

Les portes récupérables trouvent une nouvelle place dans l'agencement des appartements.

Tablettes, manteaux de cheminée, boiseries sont restaurés là où c'est possible, préservant le caractère et la mémoire des lieux.

Les carreaux de sol, récupérés et remis en œuvre, circulent d'un volume à l'autre, matière humble, mais porteuse d'une continuité discrète entre le passé et le nouveau.

Les façades sur rue des deux volumes, ainsi que le portique, sont restaurés. Ils participent à l'identité de la rue et sont traités comme tels.

Pour les façades arrière, des briques de parement sont sourcées auprès de fournisseurs engagés dans une démarche de réemploi, elles réduisent l'empreinte du chantier sans renoncer à la qualité.

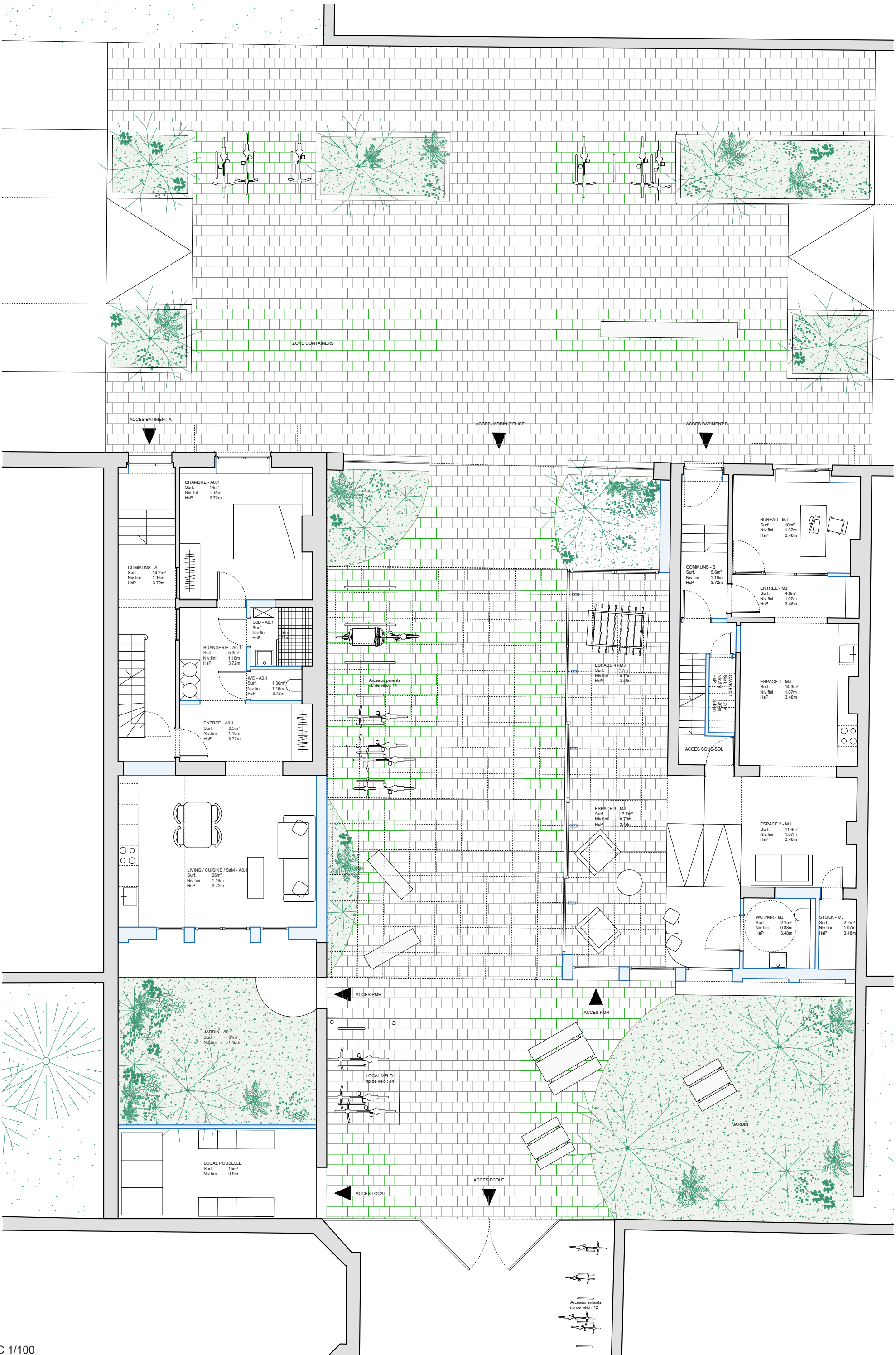
La canopée, quant à elle, est constituée de poutrelles métalliques récupérées, traitées et peintes. Leurs dimensions dépendront de ce qui sera trouvable, et c'est précisément cette contrainte qui en fait la richesse. La grille structurelle variera en trame et en section selon les pièces disponibles, donnant à l'ensemble un caractère singulier, vivant, impossible à reproduire à l'identique. L'aléatoire du réemploi devient ici une qualité architecturale.

Peu d'éléments seront nécessairement neufs. Les châssis en font partie, mais ils sont choisis en bois, sur base du programme TOTEM, pour leur faible impact écologique.

Cette approche méticuleuse, toucher le moins possible, adapter plutôt que remplacer, est simplement la moins énergivore. Respecter l'existant, c'est déjà construire durablement.

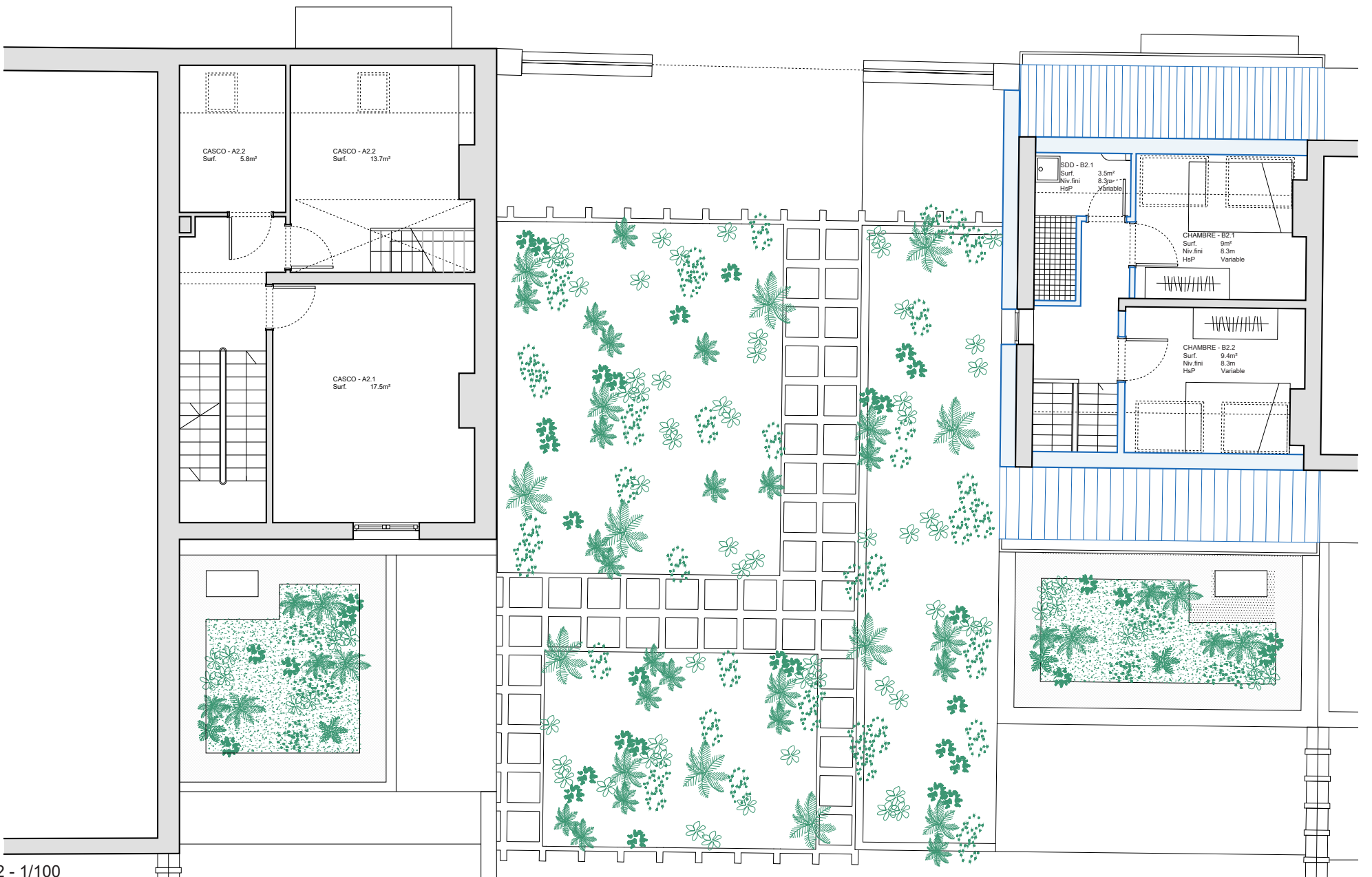


Vue depuis l'extension de la maison des jeunes - Un espace continue, un même toit





R+1 - 1/100



R+2 - 1/100



Elévation avant- 1/100



Elévation arrière - 1/100

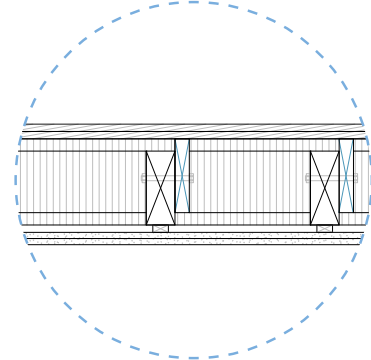
Note Stabilité

TRANSFORMATION DES STRUCTURES EXISTANTES
L'approche du projet se veut pragmatique et respectueuse des structures existantes.

Pour les planchers, l'idée est de les renforcer en doublant les gîtes existantes. Ce doublage sera mis en œuvre de manière telle qu'il y ait peu de perte de hauteur, que la planéité soit corrigée et que la qualité de l'isolation acoustique soit optimale. Ces renforts seront combinés à la pose d'un OSB vissé et collé qui permet de faire travailler la structure comme une membrane. C'est un procédé réalisé sur plusieurs autres projets et qui a déjà fait ses preuves.

Au-dessus du nouvel OSB, une chape sèche lourde doublée par une isolation acoustique en laine de roche est placée sous un nouveau revêtement de sol. Le passage des techniques (électricité, plomberie) sera effectué dans l'épaisseur de l'ancien plancher pour les alimentations, entre gîtes pour les évacuations. Le degré RF sera soit atteint par l'épaisseur actuelle du plafonnage pour les zones avec 30 mm minimum, soit en doublant par une structure RF et acoustique. De cette manière, les planchers répondront aux normes actuelles.

Une attention particulière devra être apportée aux fondations dans la mesure où cette solution représente un accroissement de la charge surfacique des planchers. Des préfoilles et/ou sondages géotechniques permettront de confirmer les hypothèses considérées à ce stade concours.



Les planchers sont conservés et renforcés à l'aide de contre-gîtes boulonnés. Une protection RF est prévue.

NOUVELLES STRUCTURES
La proposition en termes de structure à l'arrière des constructions existantes est cohérente avec les constructions existantes. Il s'agit simplement de compléter les maçonneries existantes anciennes par de nouvelles maçonneries plus performantes et d'utiliser des poutains et claveaux dans un souci d'optimisation du rapport coût/performance.

Concernant les nouvelles structures à valeur architecturale dans l'interstice entre les deux habitations, la proposition est d'utiliser une structure en acier hautement préfabriquée sous la forme d'une résille. Celle-ci se déploie sur toute la largeur du passage avec une ligne d'appuis intermédiaires sous la forme de fines colonnes en bois. La performance en termes de résistance au feu est simplement obtenue à l'aide d'une peinture intumescente.

Note Techniques spéciales et PEB

Donner la priorité aux mesures présentant le plus grand intérêt énergétique/écologique et financier :
1. Optimiser l'enveloppe de déperdition et soigner l'étanchéité à l'air (débits de fuite non contrôlés)
2. Opter pour une gestion de l'air neuf hygiénique limitant des déperditions actives
3. Recourir aux énergies renouvelables
4. Sélectionner les équipements en fonction de leurs coûts mais aussi de leurs performances tout en se positionnant par rapport aux objectifs 2050 et zéro énergie fossile.

En parallèle, le confort des occupants est placé au centre des attentions.

Les choix techniques sont également posés en veillant à la facilité d'utilisation et d'entretien. Un système performant est avant tout un système qui est parfaitement compris et maîtrisé, tant par les concepteurs que par les utilisateurs.

Le concept, défendu tout au long de ce projet, de haute performance énergétique du bâtiment est en relation directe avec la destination du bâtiment ; en effet, outre les aspects environnementaux, les mesures prises permettent de réduire considérablement les charges pour occupants tout en assurant un investissement réfléchi et maîtrisé pour le Maître de l'Ouvrage.

Chauffage et eau chaude sanitaire
Production centralisée par pompe à chaleur air/eau au R290 (GWP = 3), par bâtiment. Émission par radiateurs basse température dans les logements, chauffage au sol dans la maison des jeunes. Régime 45/35 pour un rendement optimal. Thermostat individuel par unité et compteur de chaleur en entrée de chaque logement.

Ventilation
Système C+ dans les logements — amenée d'air naturelle, extraction mécanique à débit variable. Choix motivé par son faible encombrement, sa simplicité d'entretien et son acceptabilité par les occupants. Système double flux avec récupération de chaleur dans la maison des jeunes, conformément aux normes en vigueur.

Électricité et eau
Éclairage exclusivement LED, commandes par détecteurs de présence dans les parties communes. Panneaux photovoltaïques sur les logements, avec suggestion de communauté d'énergie. Chasses d'eau à double débit (3/6L), robinetteries à débit limité, récupération des eaux de pluie pour les WC et l'entretien des espaces extérieurs.

Performance énergétique
Le projet vise un standard proche du neuf malgré son statut de rénovation. Isolation par l'intérieur en gramitherm (U = 0,24), isolation naturelle à déphasage thermique pour les autres parois (U ≈ 0,15). Objectif Renolution et zéro énergie fossile.

Entretien
Les installations sont volontairement classiques et maîtrisables par les occupants : purge annuelle des radiateurs, nettoyage des bouches d'extraction. Pour la maintenance, désaérateur et désemboueur protègent le circuit de chauffage ; contrôle annuel de la PAC et des modules de ventilation.

