

CADRE IX ANNEXE 1

NOTE EXPLICATIVE

Concernant :

PROJET DE DEMOLITION D'UNE VILLA UNIFAMILIALE ET CONSTRUCTION D'UN NOUVEL IMMEUBLE DE LOGEMENT, AINSI QUE LA RENOVATION D'UN IMMEUBLE INDUSTRIEL EN FOND DE PARCELLE EN LOGEMENT UNIFAMILIAL.

Avenue de Tervuren 28

Objet de la demande :

La démolition de la villa avenue de Tervuren;
La restauration du bâtiment en intérieur d'îlot, actuellement désaffecté, pour en créer une maison unifamiliale;
La réalisation d'un bâtiment à rue constitué de 8 niveaux hors sol et deux niveaux en sous-sol pour un total de 13 appartements, un logement/bureau/ profession libérale, 14 emplacements de parking, caves et locaux techniques

Description du bien et historique.

Selon le PRAS le bien est situé en Zone mixte en bordure d'un Espace structurant.
La frange le long de l'Avenue de Tervuren est une ZICHEE.

Bâtiment à front de rue :

L'actuelle villa n'est pas classée comme monument. Elle fait l'objet d'une notice dans l'inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles Capitale.

Le gabarit actuel de l'immeuble à front de rue est un de 1 niveau au dessus d'un Rez-de-chaussée surélevé plus un étage en toiture.

L'immeuble comprenant 3 façades est enclavé entre deux immeubles respectivement de R+6 et de Rez + 7.

Un passage latéral donne accès au jardin arrière depuis le jardinet avant.

La villa fut construite en 1898 lors de la réalisation de l'Avenue de Tervuren. A cette époque l'architecte d'origine, Jules Barbier, lui donne un style Art Nouveau.
La villa fut profondément transformée en 1924 pour lui donner un style « Art Deco » dénaturant complètement l'ouvrage. (Voir étude Historique en annexe 1)

Si d'un point de vue historique, l'immeuble en question, est un témoin de la première urbanisation de l'Avenue de Tervuren de 1895, il est à remarquer que, la villa d'origine, conçue comme une œuvre globale « Art nouveau » en adéquation avec son époque et en harmonie avec son environnement d'origine, a été profondément défigurée pour en faire quelques décennies plus tard, un objet à la mode « Art déco » mais sans aucune unité stylistique.

Quelques éléments intéressants, tels que décrits dans l'étude historique, ont survécu aux grandes restructurations de 1924, il s'agit ici d'éléments décoratifs intérieurs dont certains, ont été retravaillés, repeints, voir rajoutés par les propriétaires actuels ces 10 dernières années.

Ces différentes interventions ne restituent pas un effet d'ensemble, due à l'hésitation stylistique entre les différents courants ainsi que la libre interprétation qui en a été faite dans les dernières années.

L'implantation actuelle de la villa est peu flatteuse, voir enclavée, entre deux immeubles élevés. Cet enclavement peut être aujourd'hui perçu comme une anomalie dans la lecture du continuum du tissu urbain. Sa situation est aujourd'hui entièrement coupée de son environnement d'origine et met en évidence la disproportion volumétrique du bâti par rapport à son environnement.

Bâtiment arrière.

Il s'agit d'une partie d'un immeuble qui prend naissance depuis la rue des Tongres. Il fut en son temps divisé en deux parties : la partie rue des Tongres est affectée à du commerce et la partie arrière a été acquise par les propriétaires actuels. Un mur sépare les deux parties

Cet immeuble fut anciennement affecté à une PME la partie arrière en question servit à des bureaux et des locaux d'entreposage et vestiaires.

Ces locaux sont constitués d'un ensemble de volumes, sans doute ajouté au fil des ans et au gré des besoins de l'entreprise de l'époque.. Certaines parties sont en structure béton d'autre plus anciennes en plancher bois et structure en briques.

Actuellement ces espaces sont inoccupés et entièrement fermés sur eux même. Seule une fenêtre subsiste et donne vers le jardin dont question dans le projet.

L'accès à ces espaces se fait actuellement via une porte percée dans un box de garage situé à l'arrière de l'immeuble situé Avenue de Tervuren 30, et appartenant aux propriétaires actuels de l'ensemble du site en question.

Justification du projet : Programmation

Depuis sa création en 1895, l'Avenue de Tervuren qui reliait le parc du Cinquantenaire à celui de Tervuren n'a cessé de muter. Bordée autrefois de petites parcelles avec des villas et d'hôtels de maître, nous retrouvons aujourd'hui une pénétrante urbaine bordée d'un bâti aux volumes plus imposants qu'autrefois mais à l'échelle de l'Avenue.

Par son nouveau gabarit et son affectation, le nouvel immeuble s'inscrit dans ce continuum.

Assumant pleinement l'affectation du PRAS relative à la zone mixte, l'îlot, est constitué d'immeubles à appartements, des bureaux et une galerie commerciale, avec une très grande densité au cœur de l'îlot.

Il est proposé d'une part la construction de 13 logements sur huit niveaux, une surface destinée à un logement 1 chambre où à une profession libérale ou un bureau au rez-de-chaussée, et d'autre part l'aménagement en logement unifamilial en fond parcelle par la restauration du bâtiment en intérieur d'îlot et donc par l'exploitation d'un gabarit existant. Le projet s'inscrit dans la continuité de logements le long de l'Avenue de Tervuren.

Deux appartements deux chambres sont programmés à chaque niveaux ; le dernier niveau est constitué d'un seul logement 3 chambres. La toiture est accessible à l'ensemble de la future copropriété comme espace de convivialité, solarium et point de vue panoramique.

Idéalement situé entre une zone commerciale (Rue des Tongres) et un nœud de transports en commun (Metro, Train, Tram Bus) l'immeuble propose 14 emplacements de parkings sur deux niveaux de sous-sol desservis par un ascenseur pour voiture..

La zone de cour et jardin en partie à l'avant de l'immeuble largement verdurisé en pleine terre reste conforme aux prescriptions.

L'arrière est affecté au jardin paysager de pleine terre sur plus de 50% de la parcelle.

faux car $\frac{I}{S} = 0,58$

Justification du projet : Architecture

Philosophie du projet

Notre analyse historique et urbanistique autour du bâti existant, nous démontre l'inadéquation actuelle de la villa que nous nous proposons de démolir.

Coupée de son contexte, remaniée en profondeur au fil des ans, elle ne laisse en rien un témoignage « authentique » d'un style qui fut à l'origine de la création de l'avenue de Tervuren.

Son occupation actuelle en maison unifamiliale ne répond plus aux exigences de confort, d'économie d'énergie et de luminosité d'aujourd'hui. La sensation d'écrasement, entre bâtiments hauts, interrompt le dialogue avec l'existant.

Nous soulignerons aussi le gouffre énergétique que ce bâti représente, pour lequel, une rénovation profonde et couteuse ne manquerait pas de le dénaturer plus encore.

La construction d'un nouvel immeuble, en lieu et place d'une villa début XXème., sur un axe historique de la ville doit être basé sur le concept de la transformation progressive de la ville, d'ouverture à l'aléatoire, à la coexistence des époques et des dimensions dans un continuum du tissu urbain cohérent.

Nous sommes persuadés que l'une des avenues les plus prestigieuses de la capitale peut être en mesure d'intégrer des formes variées et des bâtiments urbains encore plus ambitieux que d'autres.

L'évolution des villes et des programmes doivent permettre peu à peu à la ville de s'ouvrir vers le ciel, de s'agrandir, de s'amplifier verticalement ou vers l'espace public.

Dans le respect qualitatif de l'avenue de Tervuren et avec le soutien de notre Maître d'ouvrage nous avons voulu réaliser un bâtiment à haute valeur ajoutée par sa qualité Architecturale originale et d'exception

Notre réponse architecturale se veut résolument contemporaine et iconique : un jeu ondulant de bandes horizontales vitrées qui semblent former un grand tressage de verre qui ouvre aux logements des vues vers le Cinquenaire et vers le Square Montgomery.

Un bâtiment contemporain qui affirme son identité par les courbes, le métal, le verre, la pierre, les jeux de la lumière, le passage cocher, l'orangerie au fond du jardin...

Le langage de l'art nouveau, se veut ici, être interprété en hommage à l'origine du site en apportant à celui-ci une qualité architecturale intéressante et variée.

Par la réalisation et la pose de ce tressage en très grands volumes de verre, ainsi que la conception des détails techniques extrêmement soignés, nous voulons réaliser un projet architectural très ambitieux.

L'architecture de l'immeuble de logements

Du point de vue de son implantation et de son gabarit le nouvel immeuble ne déroge pas au RRU et s'aligne aux immeubles voisins.

La conception de l'immeuble respecte la réglementation incendie applicable aux immeubles moyens.

L'ensemble de la façade avant, à part le rez-de-chaussée, est constitué de « bow-windows » courbes s'alternant d'étage en étage vitrés sur toute leur hauteur. Des bandeaux métalliques soulignent chaque niveau et contribuent au pare-feu entre étages.

A chaque niveau des portes fenêtrées donnent quelques ouvertures et sont équipées de garde-corps vitrés.

Le dernier niveau est en recul, en alignement avec l'immeuble voisin.

Un solarium à l'utilisation collective de la copropriété a été conçu en toiture avec une pergola que relie la cage d'escalier au bâtiment voisin.

Les parties latérales et le rez-de-chaussée sont traités en pierre blanche s'intégrant avec les matériaux des immeubles mitoyens.

Les grilles de l'entrée cochère et la porte de l'ascenseur à voiture sont réalisées avec des motifs de percement coordonnés au brise soleil du dernier niveau.

Les châssis ainsi que l'ensemble des parties métalliques sont de même teinte : gris métal.

L'architecture de la maison arrière :

La future habitation arrière est une rénovation des espaces désaffectés existants, s'identifiant par une avancée vers le jardin ayant pour fonction d'accueillir l'entrée et un bureau à l'étage.

Les pièces intérieures sont éclairées d'une part par la façade donnant sur le jardin et d'autre part par la création de puits de lumière donnant sur des petits jardins d'agrément au rez-de-chaussée.

La façade vers le jardin est d'une part largement vitrée et soulignée par des menuiseries métalliques fines et d'autre part constituée pour ces parties pleines par les briques d'origine créant une véritable atmosphère d' « orangerie »

Une verrière couvre un jardin d'hiver entre le salon et le jardin. Cette nouvelle habitation en contraste avec l'architecture iconique contemporaine du bâtiment sur l'avenue de Tervueren tend à garder la mémoire de lieux en accord avec le jardin sauvegardé

Les espaces verts :

Le jardin en intérieur d'îlot, unique en son genre, conçu dans la deuxième moitié du XXème siècle par un des paysagistes belges le plus renommés restera inchangé et préservé. Les lignes courbes et les formes géométriques sont l'héritage des méthodes de l'architecture paysagère classique interprétées par un sens aigu de la modernité.

Les dérogations RRU

**titre I / chapitre 2 / article 5: Hauteur de la façade avant*

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

- 1 - être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;*
- 2 - être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.*

Les immeubles voisins ont été d'un côté, construit dans la première moitié du 20^{ème} s avec des hauteurs sous plafond généreuses de plus de 3m avec un Rez +6, de l'autre, un immeuble type années 60 avec de hauteur sous plafond d'environ 2,5m et Rez+7.

Le niveau de la corniche projeté est à 24,18 m. pour pouvoir donner des hauteurs intérieures confortables de 2,60 m. La corniche du bâtiment au numéro 26 de l'avenue de Tervuren se trouve à 23,72 m. La corniche projeté est donc plus haute de 0,46 m. par rapport coteau voisin. Un acrotère de 55 cm. est situé en recul de 2,00 m. par rapport à l'alignement de la façade.

Une dérogation est donc demandée à cet article.

**titre I / chapitre 2 / article 6 : La toiture*

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

- 1 - ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.*

A l'arrière du bâtiment projeté, la construction dépasse de plus de 3 m. la toiture de la partie plus basse du voisin au numéro 26. La hauteur de la toiture la plus basse est dépassée de 8,38 m.

La demande de cette dérogation se justifie par le fait que le bâtiment projeté est aligné (sur toute sa hauteur) à la profondeur de la construction voisine existante qui, au contraire du projet, présente une hauteur différente entre la façade avant et arrière.

Une dérogation est donc demandée à cet article.

La toiture avant est bien comprise entre les hauteurs plus basse et plus haute des deux bâtiments voisins.



Existant