

ORIENT 7-9

1.2

Pôle 1 – INTERACTIONS

- Reconstruction d'un immeuble, création de 8 logements ▪

SITUATION EXISTANTE

SITE

Deux maisons jumelées avec jardins jouxtant un immeuble à appartements de construction récente, et s'inscrivant dans une suite de parcelles d'habitations anciennes unifamiliales ou de rapport. L'îlot est au cœur d'un ancien quartier artisanal / industriel. Il présente une occupation intérieure dense, avec des affectations diverses. Les maisons sont actuellement inoccupées pour des raisons de salubrité et de sécurité.

Les deux maisons présentent des façades de style néoclassique (vers 1880) à l'origine parfaitement symétriques. La maison de gauche a été rehaussée en 1938. Si les façades sont bien conservées, les structures intérieures en maçonnerie pleine, ainsi que gîtages, charpentes et planchers en bois présentent des désordres structurels suite à la construction de l'immeuble voisin et à la nature du sol.



Vue depuis la rue de l'Orient

Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Rue de l'Orient 7,9 Cadastre : 465Z28, 465H37
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectations légales	Zone de forte mixité
Occupations	Originelle : Logement Actuelle : Inoccupé
Gabarit – Etat	Bâtiment à rue : R+3 & R+2 Etat : mauvais
Surfaces	Parcelle : 240 m ² Bâtie : 163 m ² Non-Bâtie : 77 m ²
Budget	1.100.000 euros



INTENTION

Compte tenu des désordres structurels et de la vétusté des maisons existantes, du niveau élevé de la nappe phréatique et de problèmes importants d'humidité ascensionnelle des caves existantes, ainsi que du caractère inadapté des structures horizontales en bois à la division en appartements, le projet prévoit une démolition-reconstruction dans les gabarits disponibles. L'option d'un parking souterrain est laissée de côté au profit d'un important parking deux roues en rez-de-chaussée et de la création de surfaces de pleine terre du jardin en intérieur d'îlot.

PROGRAMME

Logement (assimilé au logement social) :

- ◆ Rez + 3 niveaux + 2 niveaux partiels en toiture
- ◆ 1 logement 4 ch., 4 logements 2 ch., 1 penthouse 1 ch., 2 studios, 659 m²
- ◆ Jardin 96 m² + terrasses 58 m²

Services :

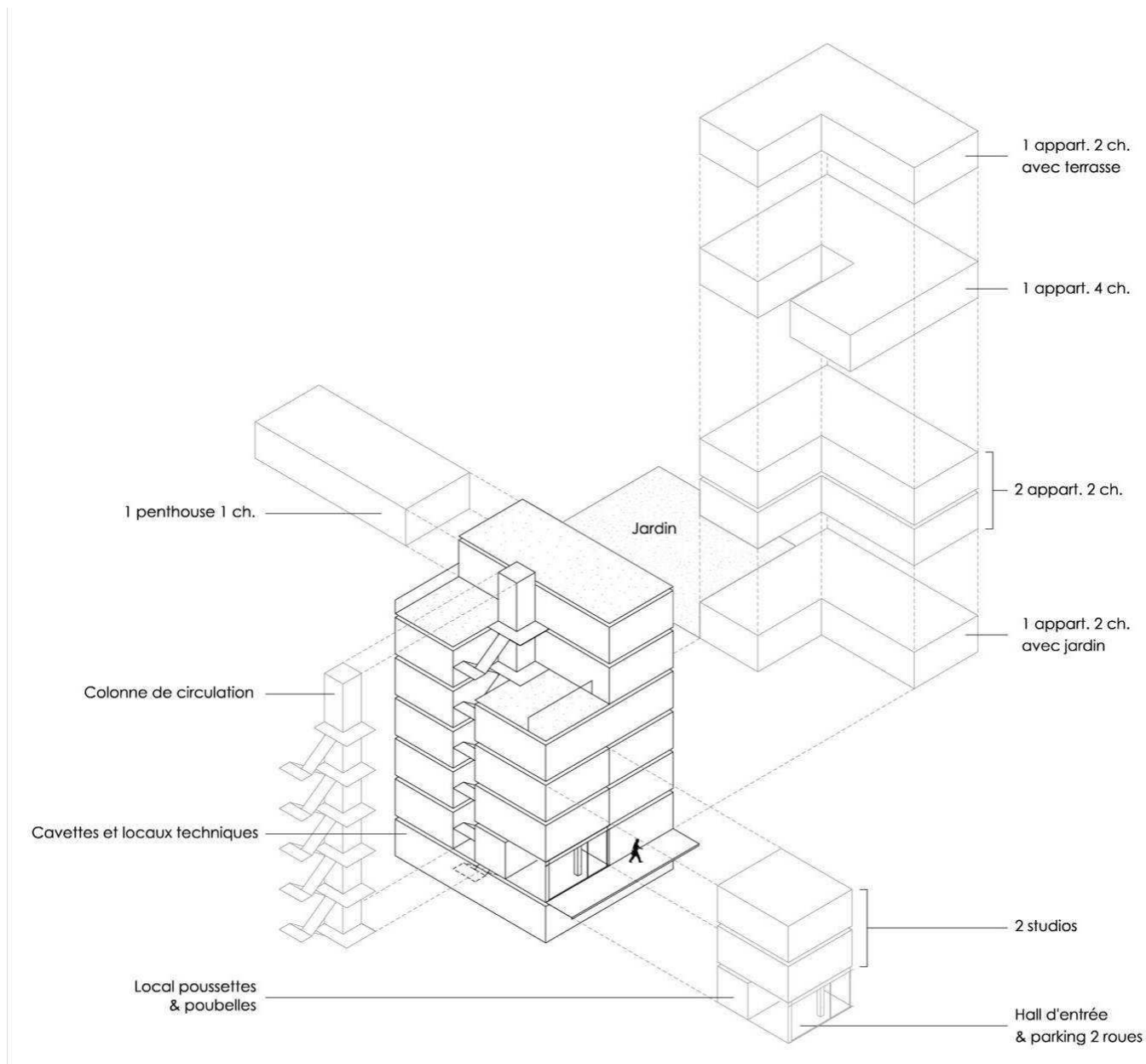
- ◆ Sous-sols - cavettes et locaux techniques 143 m²
- ◆ Rez - locaux poussettes et hall couvert vitré parcage deux roues 43 m²
- ◆ Circulation verticale (-1 à +5) 48 m²

PROJET ET TECHNIQUES

- ◆ Actions successives : démolitions des immeubles existants, mesures radicales de stabilité et d'étanchéité vis-à-vis de la nappe phréatique et des récoltes d'eaux de ruissellement, construction de l'immeuble neuf.
- ◆ Structure traditionnelle poutres colonnes en béton, avec remplissages de terre cuite isolante, planchers poutres-claveaux, façade largement vitrée au nord, d'expression contemporaine, mais respectueuse du rythme parcellaire.
- ◆ Le jeu de volumétrie issu des raccords aux gabarits mitoyens contrasté permettra la création d'espaces diversement orientés et de terrasses et balcons bien exposés dans les niveaux supérieurs. Le projet jouera le rôle d'articulation et de raccord entre l'immeuble d'angle récent et le bâti ancien.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- ◆ Possibilité de gestion et tri des déchets de démolition
- ◆ Construction passive suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 »
- ◆ Maintien du jardin en pleine terre
- ◆ Possibilité de mise en œuvre d'une toiture verte
- ◆ Aménagement d'un parking à vélos
- ◆ Intégrer la gestion des eaux (récupération et réutilisation de l'eau de pluie,...)
- ◆ Choix de matériaux durables



ESQUISSE VOLUMETRIQUE

