

- Réaffectation et rehausse de l'immeuble à front de rue, création de 10 logements et d'un équipement de quartier ▪

## SITUATION EXISTANTE

### SITE

Le site regroupe d'une part divers services, ateliers communaux et espaces de stockage et, d'autre part, le dépôt des expulsions. Le complexe présente en intérieur d'îlot des surfaces non ou sous-utilisées, et des parties délabrées ou à risque devant être démolies pour raisons de sécurité.

L'activité existante pourra être restructurée et l'espace rationalisé, de manière à libérer le bâtiment à front de la rue Louis Hap.

Point d'attention : pollution des sols et gestion du risque à prévoir.

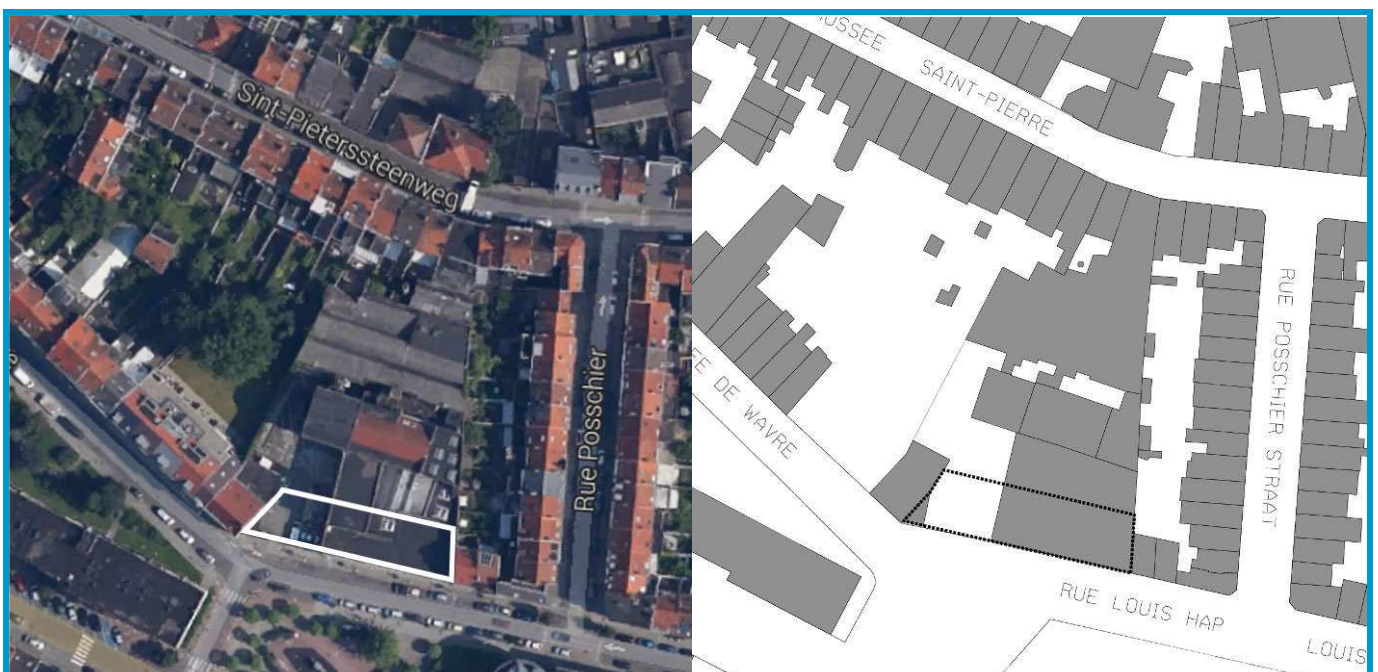
Le bâtiment à front de la rue Louis Hap – concerné par le projet - date des années 1940. De style international, repris dans l'inventaire du patrimoine industriel, il est construit en briques jaune-orange et pierre bleue. Les châssis du premier étage ont été remplacés; le rez-de-chaussée semi-enterré présente encore les châssis et ferronneries d'origine en acier. Un grand cartouche-enseigne de pierre bleue marqué TOBY orne le fronton surmontant l'accès véhicules. Le bâtiment présente une belle structure apparente en béton en bon état, apparemment dimensionnée pour des charges importantes. Les murs sont en maçonnerie pleine avec parement, en bon état. Un passage latéral permet l'accès des véhicules des services communaux à la cour intérieure et aux quais de déchargement.



Front de rue Louis Hap

### Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Rue Louis Hap 2-6 Cadastre : 102R
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectations légales	Zone d'équipement
Occupations	Originelle : Entreprise Actuelle : Ateliers communaux
Gabarit - Etat	Bâtiment à rue : R+1 Bon état
Surfaces	Parcelle : 2827 m <sup>2</sup> Bâtie : 2247 m <sup>2</sup> Non-Bâtie : 580 m <sup>2</sup>
Budget	2.000.000 euros



## INTENTION

Le projet prévoit la rehausse de l'immeuble existant à front de rue de 2 niveaux (ossature bois, léger) et la construction le long du passage vers l'intérieur de l'îlot d'un volume vitré neuf. Celui-ci permettra l'accès et l'appel aux fonctions d'équipement ; l'ascenseur accessible PMR est commun, avec accès limité pour les logements.

L'option de maintenir le bâtiment existant et de le rehausser a été privilégiée pour plusieurs raisons :

- ◆ Economie financière
- ◆ Caractère patrimonial de l'immeuble et mémoire du lieu : le teinturier Toby a créé l'entreprise en 1874 rue Louis Hap, dans la foulée des nombreuses activités qui se sont développées à proximité du tracé du Maelbeek.
- ◆ Permet de limiter fortement les déchets de chantier et d'éviter des terrassements à risques (pollution des sols, niveau élevé de la nappe phréatique)
- ◆ Chantier plus léger, plus rapide (sec) et moins perturbant pour l'environnement immédiat (le site lui-même et les habitations alentours).

## PROGRAMME

### Logement (assimilé au logement social) :

- ◆ 2 niveaux en rehausse
- ◆ 10 logements 2ch : 720 m<sup>2</sup>
- ◆ Terrasses et coursives : 180 m<sup>2</sup>

### Equipement de proximité :

- ◆ Bel étage du bâtiment existant réaffecté en vestiaire social – épicerie sociale – salle(s) polyvalente(s) : gym et classes - Total : 420 m<sup>2</sup>

### Rez-de-chaussée semi-enterré du bâtiment existant :

- ◆ Parking 7 places (hors CQD), parking 2 roues 12 places (préférentiellement destiné aux habitants des nouveaux logements) 360 m<sup>2</sup>
- ◆ Cavettes et locaux techniques 80 m<sup>2</sup>

## PROPOSITIONS D'INTERACTIONS AVEC L'ACTIVITE EXISTANTE

- ◆ Déménagement et réorganisation des stockages et ateliers des deux niveaux existants vers l'arrière et/ou en dehors du site (intervention préliminaire à prévoir, hors CQD).
- ◆ Démolition du premier étage de l'aile perpendiculaire au front bâti, actuellement utilisée très sporadiquement. Rénovation des façades existantes en intérieur d'îlot.
- ◆ L'accès à la cour est maintenu et réservé exclusivement aux ateliers communaux. Rationalisation du parking à ciel ouvert existant afin de compenser la perte des places de parking actuelles.

## PROJET ET TECHNIQUES

Actions successives : réorganisation partielle des activités existantes à l'arrière du site, démolitions partielles intérieures et extérieures, constructions neuves en bois et verre, rénovation des parties existantes, réaménagement des abords.

Le dégagement important sur l'espace public réaménagé, la bonne orientation et la faible profondeur du bâti neuf seront un atout pour les logements créés.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

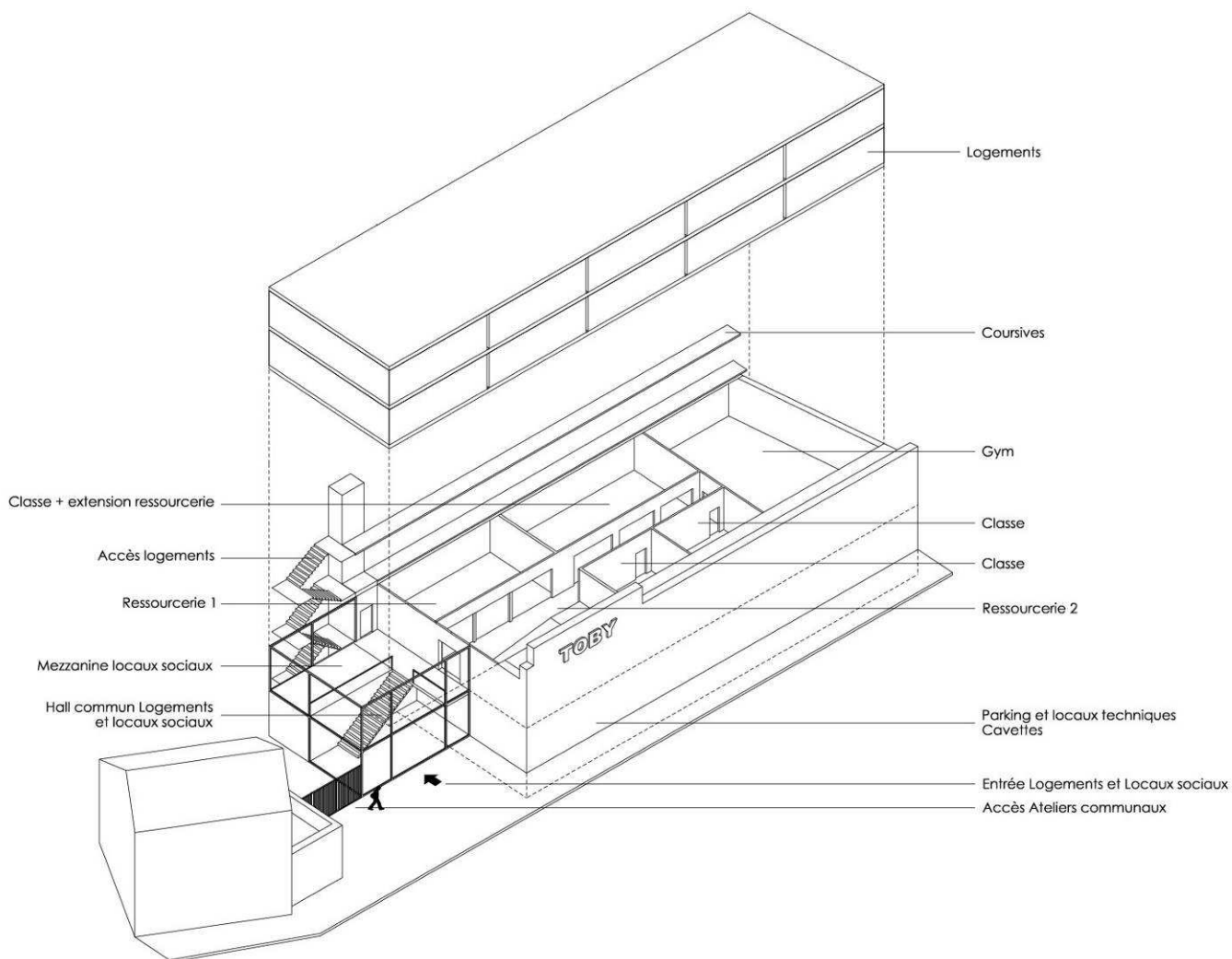
- ◆ Parties neuves et rénovées suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 ».
- ◆ Mise en œuvre d'une toiture verte
- ◆ Choix de matériaux durables (ossature bois labellisé)



Ex. d'ossature bois



Proposition de volumétrie



ESQUISSE VOLUMETRIQUE

