

- Réhabilitation de la maison de maître, création d'un équipement (hors CQD) et de deux logements ▪

SITUATION EXISTANTE

SITE

La maison sise au n°506 est contiguë à la maison Hap (n°508) et donne directement sur le parc Hap, tous deux classés. Elle fut construite en 1885 pour le compte de F.L. Hap, propriétaire du parc à l'époque ; elle présente un rapport privilégié avec l'espace vert.

Il s'agit d'un hôtel de maître d'inspiration néoclassique, à deux niveaux et cinq travées, avec une façade ornée et enduite sur un socle en pierre bleue. La toiture mansardée, avec décrochement sur les trois travées axiales, est percée de 4 lucarnes à œil de bœuf et d'une grande lucarne centrale.

L'immeuble a souffert de dégâts des eaux, en combles et façade (corniche), mais les décors, sols et plafonds sont conservés intacts. Les volumes et décors des étages nobles (cheminées, lambris) n'ont notamment pas subi d'altération. Les combles et les caves ne présentent pas de caractère patrimonial à conserver.

Les planchers sont construits sur voussettes de briques (passage cocher, sols en carreaux de ciment) et en gîtages bois pour les niveaux supérieurs. Les murs porteurs sont en maçonnerie pleine.



Vue depuis la Chaussée de Wavre

Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Ch. de Wavre 506 Cadastre 18V7
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectations légales	Zone de Parc
Occupations	Originelle : Hôtel de maître Actuelle : inoccupé
Gabarit - Etat	R+2 Etat moyen
Surfaces	Parcelle : 171 m ² Bâtie : 171 m ²
Budget	300.000 euros



INTENTION

La qualité du bâtiment et son intégrité d'origine plaident pour une conservation des espaces et des décors des rez-de-chaussée et premier étage. Leur division existante, présentant des pièces de tailles variées, répondra aux besoins du P.M.S. destiné à s'y installer (opération effectuée hors budget CQD). Les fonctions s'organiseront autour du passage cochier et de l'escalier principal de l'hôtel de maître.

Les logements développés au niveau mansardé seront desservis par la cage d'escalier de service, indépendante, connectée sur le passage cochier commun, ainsi qu'un local pour les 2 roues au rez-de-chaussée. L'absence de décors permettra une liberté d'intervention dans les volumes existants.

PROGRAMME

Logements en duplex :

- ♦ **2e étage + mezzanine** - 1 logement 3ch et 1 logement 2ch - 265 m² (logements assimilés au logement social)

Caves et circulations :

- ♦ **-1** – cavettes et poubelles 16 m²
- ♦ **-1 à +2** - circulations 36 m²

Equipement (hors budget CQD) :

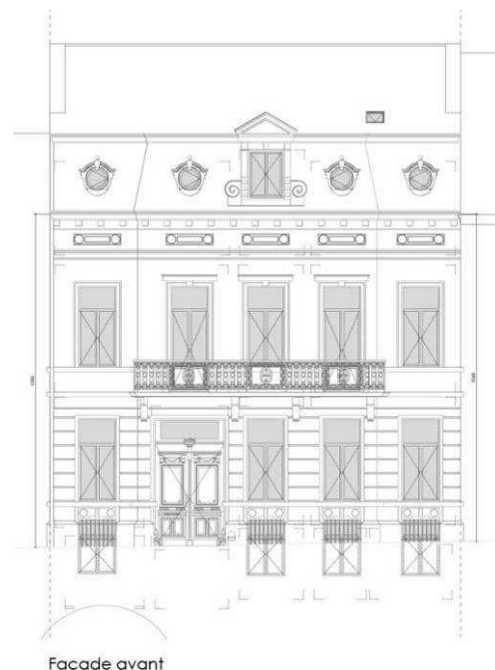
- ♦ **-1, rez-de-chaussée, +1** - centre P.M.S

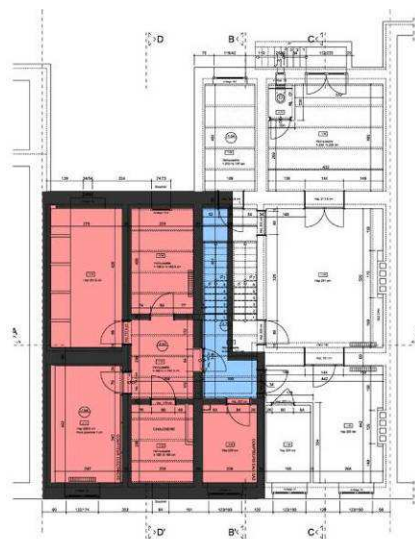
PROJET ET TECHNIQUES

- ♦ Actions successives : le chantier de logement pourra être mené parallèlement ou éventuellement préliminairement au chantier d'équipement. La libération pour réaffectation des locaux actuels du P.M.S., également intégrés dans le programme (cfr. 3.4), en font un projet prioritaire du calendrier du CQD.
- ♦ Le maintien des structures existantes inhérent à la conservation des décors aux niveaux inférieurs demandera une attention particulière (acoustique, gaines techniques). Les espaces ouverts des mezzanines au +3 pourront être éclairés naturellement par des ouvertures volontaires sur le parc.

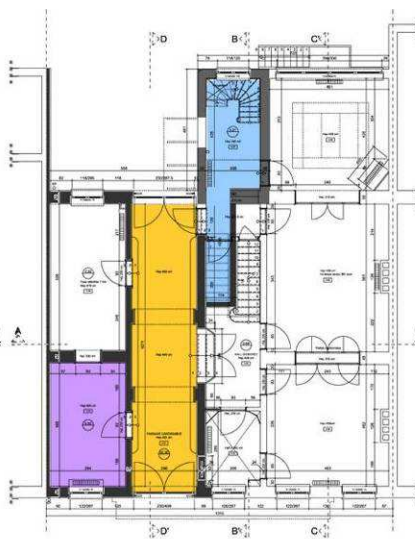
DÉVELOPPEMENT DURABLE

- ♦ Rénovation suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 »
- ♦ Choix de matériaux durables et de techniques performantes (système de chauffage économe / panneaux solaires)
- ♦ Aménagement d'un parking à vélos

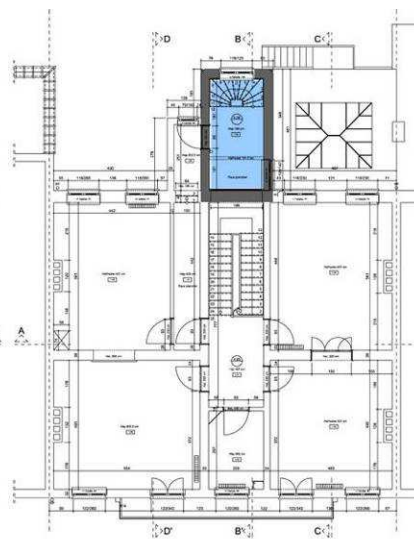




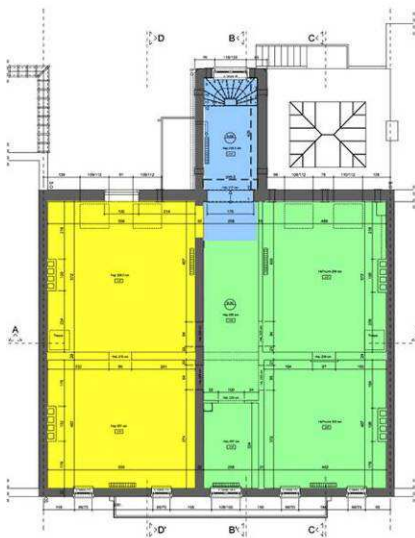
Plan Sous-sol



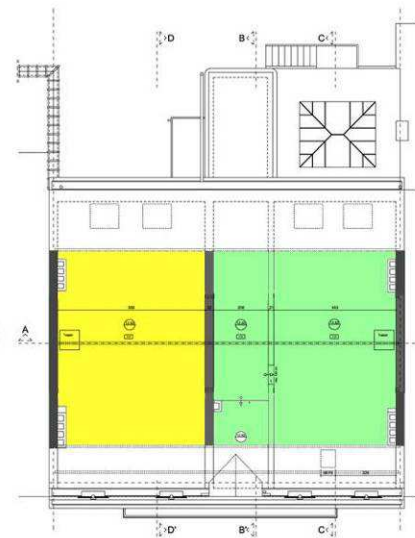
Plan Rez



Plan 1er Etage



Plan 2em Etage



Plan Combles

- Circulation logements
- Cavettes logements, local poubelles
- Local vélos et poussettes
- Hall commun Logements et PMS
- Duplex 2 ch.
- Duplex 3 ch.



Coupe