

- Reconstruction en place de l'ancien théâtre d'un équipement de quartier ▪

### SITUATION EXISTANTE

#### SITE

Implantée à l'arrière d'une maison néo-classique, cette parcelle résulte de la réunion successive de jardins distincts. Actuellement intégralement construite, elle génère des rez-de-chaussée arrière aveugles dans les immeubles contigus, Avenue d'Auderghem et rue Fétis. L'ensemble est composé d'un atelier ou entrepôt de la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, et d'extensions dont les dernières datent des années 1950 ; d'une architecture hétéroclite et en mauvais état général, présentant peu d'intérêt patrimonial et une image médiocre sur le reste de l'îlot, l'ancien Théâtre Yvan Baudouin est actuellement inoccupé depuis 10 ans.

L'intérieur de l'îlot – très densément construit - présente quelques arbres à haute tige, dans la cour de l'Ecole des Carrefours. Cette parcelle s'inscrit dans un ensemble de propriétés communales à restructurer, avec des possibilités de liaison vers d'autres fonctions voisines (école, jardin, crèche, etc.). L'accès actuel au théâtre se fait via la dent creuse de l'avenue d'Auderghem 221.



Vue depuis la cour de l'école des Carrefours

### Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Avenue d'Auderghem, 219 Cadastre : 44E6
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectations légales	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public /
Occupations	Originelle : Théâtre Actuelle : Partiellement inoccupé
Gabarit - Etat	Intérieur d'îlot : R+T et R
Surfaces	Parcelle : 477 m <sup>2</sup> Bâtie : 477 m <sup>2</sup>
Budget	600.000 euros



## INTENTION

Réduction du taux d'occupation au sol par la création de cours-jardin en arrière des rez-de-chaussée du 35-39 rue Fétis (fiche 3.4) et du 219 Avenue d'Auderghem. Construction d'une nouvelle salle polyvalente accessible à partir du porche rue Fétis (31a). Un deuxième accès est maintenu à travers le 219 avenue d'Auderghem, actuellement occupé par l'ASBL contact +. Des fonctions de services (stock, sanitaires) pourront éventuellement être partagées avec les équipements voisins.

## PROGRAMME

### Équipement (salle de quartier polyvalente) :

Construction neuve en intérieur d'îlot (R) :

- ◆ Salle polyvalente 185 m<sup>2</sup>,
- ◆ Foyer 60 m<sup>2</sup>,
- ◆ Services et local technique 50 m<sup>2</sup>
- ◆ Total : 295 m<sup>2</sup>

## PROJET ET TECHNIQUES

Le projet devra tirer parti de la déclivité du sol par l'exploitation de différence de niveaux, en fonction des hauteurs requises par type d'occupation. Une structure bois est envisageable, avec grandes portées en lamellé collé, et un bon comportement acoustique. Isolation acoustique renforcée vis-à-vis des fonctions logements voisins.

## SCHEMA PROGRAMMATIQUE

## DEVELOPPEMENT DURABLE

- ◆ Possibilité de gestion et tri des déchets de démolition
- ◆ Construction passive suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 ».
- ◆ Création d'un jardin en pleine terre
- ◆ Mise en œuvre d'une toiture verte
- ◆ Choix de matériaux durables et de techniques performantes

- 219 Avenue d'Auderghem : Contact +
- Hall commun : Contact + / Crèche / Salle polyvalente
- Jardin arboré
- Services, sanitaires, vestiaires, locaux techniques
- Foyer (bar, office, réception)
- Salle polyvalente
- Entrée couverte

