

AUDERGHEM 221

3.1

Pôle 3 – INTERGENERATIONS

- Construction d'un immeuble, création d'une crèche et de 6 logements ▪

SITUATION EXISTANTE

SITE

Cette parcelle non bâtie (et reprise comme telle au plan « Bruxelles et ses environs » de 1894) est située sur l'un des axes principaux de la Commune d'Etterbeek (créé en 1853).

La parcelle est inscrite dans un alignement composé de maisons d'habitation de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle. Ce tronçon est homogène dans son architecture néoclassique et éclectique.

L'intérieur de l'îlot –densément construit - présente quelques arbres à haute tige à préserver.

Cette parcelle s'inscrit dans un ensemble de propriétés communales à restructurer, avec des possibilités de liaison vers d'autres rues (rue Fétis, avenue du Préau) et d'interaction avec les fonctions voisines (école, jardin, salle polyvalente). L'avenue d'Auderghem présente une prédominance d'affectation en logement.



Vue depuis l'Avenue d'Auderghem

Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Avenue d'Auderghem, 221 Cadastre : 44B6
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectations légales	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Occupation	Terrain non bâti Entrée secondaire école des Carrefours
Surfaces	Parcelle : 180 m ²
Budget	1.750.000 euros



INTENTION

L'absence de qualité urbanistique de cette brèche dans l'alignement plaide pour sa construction. L'affectation des deux niveaux inférieurs en équipement (crèche de quartier) permettra une perméabilité visuelle vers l'intérieur de l'îlot arboré.

Certains services (éventuellement les sanitaires, etc.) pourront être partagés avec la salle polyvalente à construire à la place de l'ancien théâtre Yvan Baudouin.

Des logements seront prévus aux étages supérieurs, dans les limites des gabarits existants.

Un parking souterrain sera prévu (hors budget CQD) mais sera limité en fonction de l'accès (rampe). En outre, on veillera à maintenir des zones de réelle pleine terre pour des arbres à haute tiges à maintenir ou à planter.

Le site bénéficie d'un jardin arboré bien orienté et offre des possibilités de terrasse au 1er étage pour la crèche, ainsi que des balcons suspendus et des terrasses en retrait pour les logements.

PROGRAMME

Equipement :

- ♦ **Rez-de-chaussée et +1** – crèche (20 à 25 enfants) 334 m² avec jardin 154 m² et terrasse au +1 de 37 m²

Logement :

- ♦ **+ 2, +3, +4** – 4 logements 2ch., 2 logements 1ch. 446 m² (logements assimilés au logement social) + terrasses 62 m²

Services :

- ♦ **Sous-sols** - cavettes 49 m², stock crèche 17 m², locaux techniques 11 m², poussettes, vélos et poubelles 28 m²
- ♦ **Parking couvert** : 7 places (hors CQD)

PROJET ET TECHNIQUES

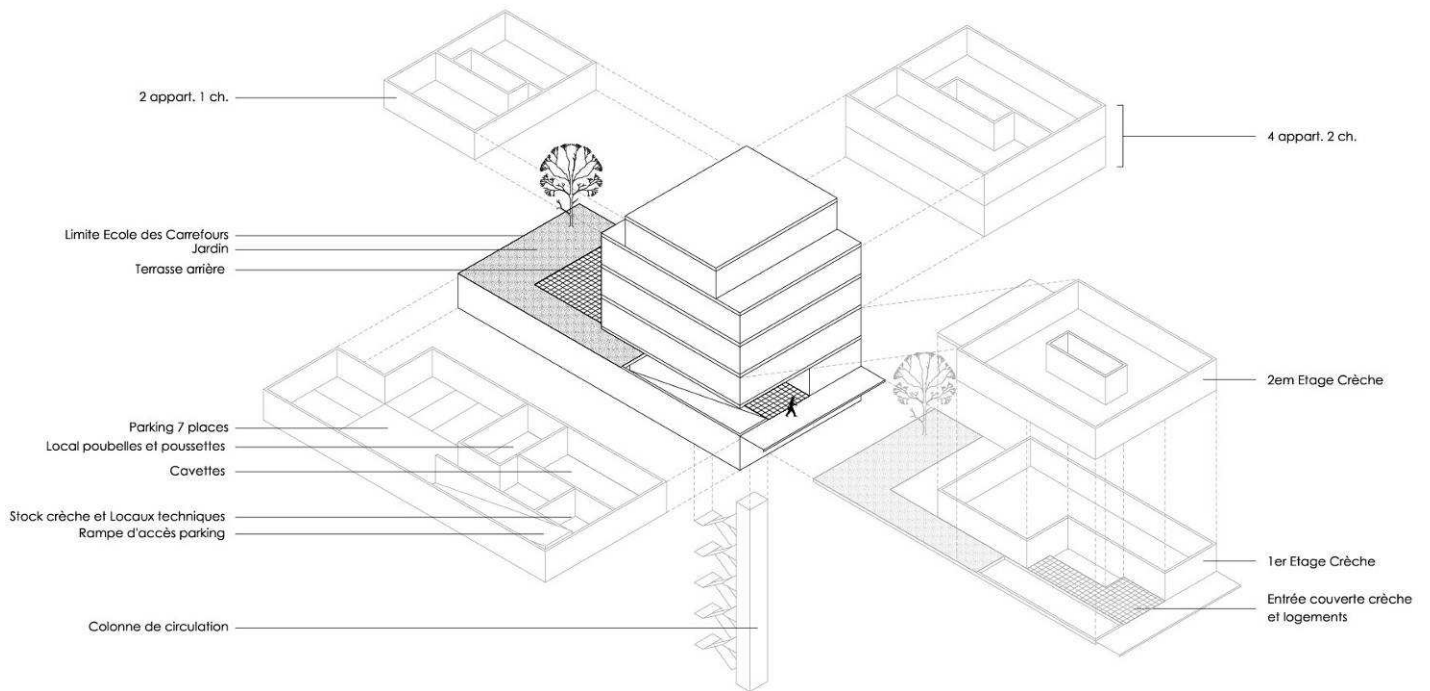
Structure traditionnelle poutres colonnes en béton, avec remplissages de terre cuite isolante, planchers poutrains-claveaux. Rez-de-chaussée avec accueil extérieur couvert pour la crèche et volume transparent.

La crèche développera ses façades vitrées à l'arrière (façade bien exposée, avec jardin et terrasse pour les enfants) et ses fonctions administratives côté avenue.

La volumétrie du bâtiment sera simple, avec une expression claire en façade des fonctions distinctes de logement et d'équipement, et des terrasses en retrait.

DEVELOPPEMENT DURABLE

- ♦ Construction passive suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 »
- ♦ Possibilité de placement de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur les toitures plates ou en pentes.
- ♦ Création d'un jardin partiellement en pleine terre
- ♦ Possibilité de mise en œuvre d'une toiture verte
- ♦ Intégrer la gestion des eaux (récupération et réutilisation de l'eau de pluie,...)



ESQUISSE VOLUMETRIQUE

