

AUDERGHEM 233

3.3

Pôle 3 – INTERGENERATIONS

- Réhabilitation de la maison de maître, création d'un équipement de quartier et de 4 logements ▪

SITUATION EXISTANTE

SITE

Cette maison de style néoclassique construite entre 1874 et 1878 dispose d'une entrée cochère et d'une entrée piétonne distinctes. Une extension en façade arrière (+1) date de +-1930. Elle présente un soubassement en pierre bleue, quatre travées et trois niveaux et une toiture à bâtière en tuiles.

La façade est en bon état de conservation et n'a subi aucune altération. L'état général du corps principal est moyen, mais les structures intérieures nous sont parvenues intactes. Les maçonneries porteuses sont en briques pleines, les gîtes et les charpentes sont en bois. La galerie de raccord et le bâtiment arrière avec bichromie de briques en façade ont été rénovés récemment.

Le site dispose d'un grand jardin arboré, actuellement sous-utilisé. L'ensemble de l'immeuble est consacré à l'enfance et la famille : halte-garderie et « espace familles » au rez-de-chaussée, ludothèque (1^{er} étage), femme/homme & foyer, asbl La Base, etc.

Point d'attention : humidité ascensionnelle dans les sous-sols, désordres de stabilité dans la cage d'escalier suite à la construction de l'immeuble voisin.



Vue depuis la chaussée d'Auderghem

Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Avenue d'Auderghem, 233 Cadastre : 28/02L3
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectation légale	Zone d'habitation
Occupation	Maison des Enfants - Ludothèque
Surfaces	Parcelle : 807 m ² Bâtie : 251 m ²
Gabarit - Etat	R+2+T Etat moyen
Budget	700.000 euros



INTENTION

La qualité du corps principal à rue et son intégrité d'origine présentent des espaces et des décors assez bien conservés. Les fonctions d'équipement (enfance / famille) seront maintenues au rez-de chaussée, organisées autour du jardin réaménagé. Ce dernier sera mis en contact par un escalier avec l'Ecole des Carrefours et par une ouverture en fond de parcelle avec la ludothèque (voir fiche 3.5). Ces fonctions d'équipement seront accessibles par la porte cochère, avec une nouvelle galerie vitrée construite dans la cour.

Les logements développés seront desservis par le couloir et la cage d'escalier existants, accessibles par la porte piétonne. Le maintien du bâtiment existant exclut la création d'un parking, mais des emplacements deux roues communs aux équipements et aux logements seront mis en place dans le passage cocher et dans la cour.

PROGRAMME

Equipement de proximité (enfance / famille):

- ♦ **Rez-de-chaussée**, corps principal 127 m² avec galerie et bâtiment arrière 102 m² + nouvelle galerie vitrée dans la cour et jardin 556 m² - parking 2 roues.

Logement :

- ♦ **+1, + 2, +3** – 2 logements 2ch. et 2 logements 1ch. 276 m² (logements assimilés au logement social)

Services :

- ♦ **Sous-sols** - cavettes, locaux techniques et poubelles 123 m²
- ♦ **Circulation verticale** logements 67 m²

PROJET ET TECHNIQUES

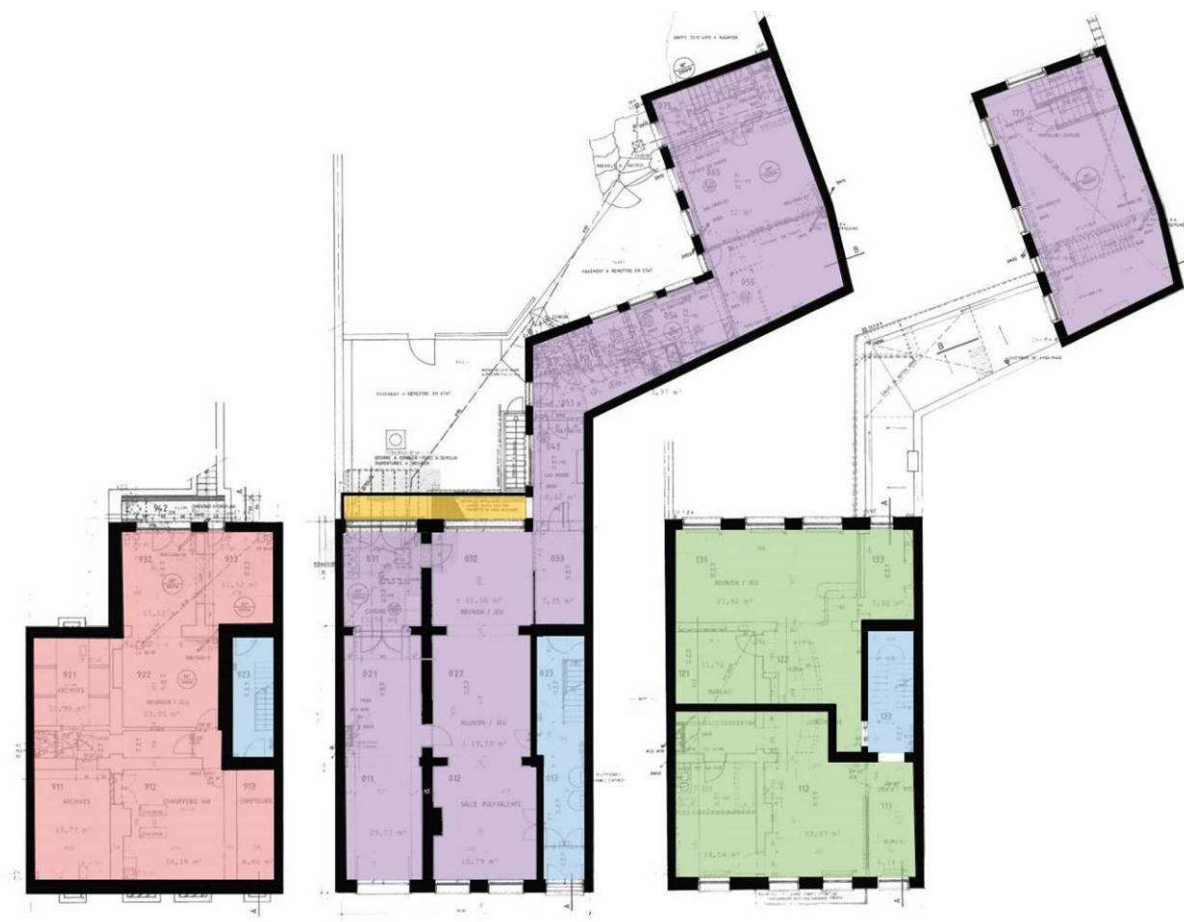
Les planchers nouveaux seront réalisés en poutres-claveaux.

Les logements des niveaux supérieurs pourront faire l'objet d'interventions plus volontaires, avec création de terrasses ouvertes sur l'îlot.

La trame des maçonneries portantes en briques sera maintenue, et l'escalier en bois conservé.

DEVELOPPEMENT DURABLE

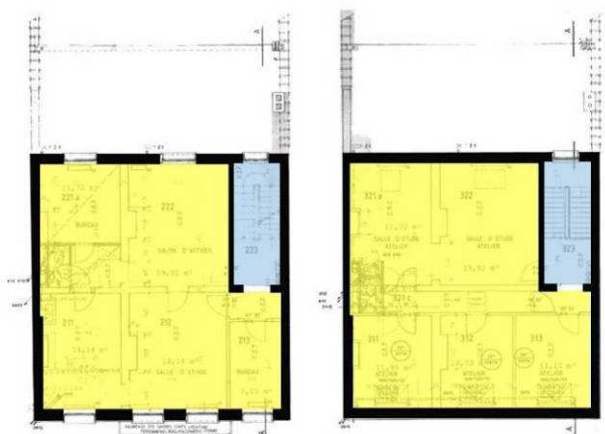
- ♦ Rénovation suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 »
- ♦ Aménagement d'un parking à vélos



Plan Sous-sol

Plan Rez

Plan 1er Etage



Plan 2em Etage

Plan 3em Etage

- Nouvelle galerie vitrée
- Circulation logements
- Cavettes logements, locaux techniques
- Equipement
- Appartement 1 ch.
- Appartement 2 ch.