

- Réhabilitation de l'immeuble, création de 4 logements ▪

### SITUATION EXISTANTE

#### SITE

Cet ensemble de style néoclassique est construit sur trois parcelles, avec portes cochère et soubassement en pierre bleue. Il possède cinq travées et trois niveaux et une toiture à bâtière en tuiles.

La façade a subi des rénovations légères. Les châssis sont récents. Les deux maisons d'habitation ont été converties en bureaux en établissant un couloir central entre les deux cages d'escalier symétriques.

L'état de la maison est moyen, les murs ont été recouverts d'habillages, les caves et la toiture sont en mauvais état.

Affectation actuelle : bureaux P.M.S.

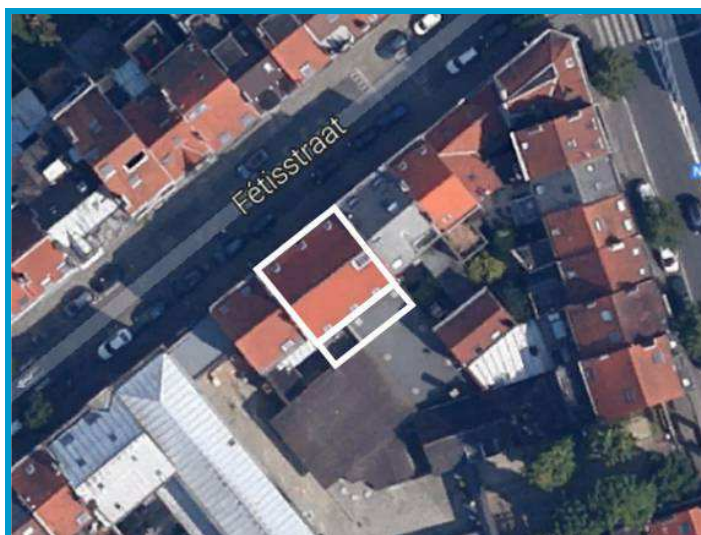
Point d'attention : l'ancienne communication du passage cocher avec l'intérieur d'îlot donne sur le théâtre Yvan Baudouin et les anciennes cours ont été construites, rendant la façade arrière au rez-de-chaussée aveugle.



Vue depuis la rue Fétis

### Carte d'identité

Type de projet	Immobilier
Localisation	Rue Fétis, 35, 39 Cadastre : 44E6
Propriétaire	Commune d'Etterbeek
Affectation légale	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Occupation	Actuelle : Centre PMS
Gabarit – Etat	R+2+T Etat moyen
Surfaces	Parcelle : 118 m <sup>2</sup> Bâtie : 118 m <sup>2</sup>
Budget	850.000 euros



# DESCRIPTION DU PROJET

# 3.4

## INTENTION

La reconversion en logement sera rendue possible par le déménagement du P.M.S actuellement en place vers le 506, chaussée de Wavre.

Cette « opération-tiroir » devra prendre en compte le planning serré de la réalisation du CQD et l'opération de rénovation du 506, chaussée de Wavre, hors CQD, devra être réalisée prioritairement.

La libération de l'arrière du rez-de-chaussée par le rétablissement d'un jardin privatif permettra la création d'un logement correctement éclairé au rez de chaussée. Un plan type de logement 2ch. se répétera aux 3 niveaux supérieurs.

La fonction projetée convient parfaitement à cette rue calme, principalement affectée au logement. Vu l'impossibilité de créer un parking souterrain, le passage cocher pourra être valorisé pour créer un grand espace deux roues, ouvert sur le hall.

## PROGRAMME

### Logement :

- ◆ Rez + 3 niveaux – 1 logement 1ch., 3 logements 2ch 438 m<sup>2</sup> (logements assimilés au logement social) + jardin 49 m<sup>2</sup>

### Services :

- ◆ -1 – cavettes, locaux techniques, local poubelles 120 m<sup>2</sup>,
- ◆ Rez - hall poussettes et parcage deux roues 52 m<sup>2</sup>,
- ◆ Circulation verticale 50 m<sup>2</sup>

## PROJET ET TECHNIQUES

Rénovation de type lourd, avec maintien si possible de l'escalier en bois existant. Le hall du rez-de-chaussée respectera la fonction première du passage cocher, les aménagements intérieurs s'inscriront dans le respect de la structure portante existante, avec planchers neufs en dur. Les fonctions jour seront implantées à l'arrière (bonne exposition, création d'un jardin) et les fonctions nuit côté rue. Veiller à éviter les vis-à-vis par rapport aux voisins.

## DEVELOPPEMENT DURABLE

- ◆ Rénovation suivant les nouvelles exigences « PEB Passif 2015 »
- ◆ Création d'un jardin en pleine terre
- ◆ Aménagement d'un parking à vélos

## SCHEMA PROGRAMMATIQUE

