

OFFRE | MAISON COMMUNALE D'AUDERGHEM & CPAS | COMMUNE D'AUDERGHEM

KADERSTUDIO + JCAU
NEY & PARTNERS + ENERG-IR + DE FONSECA

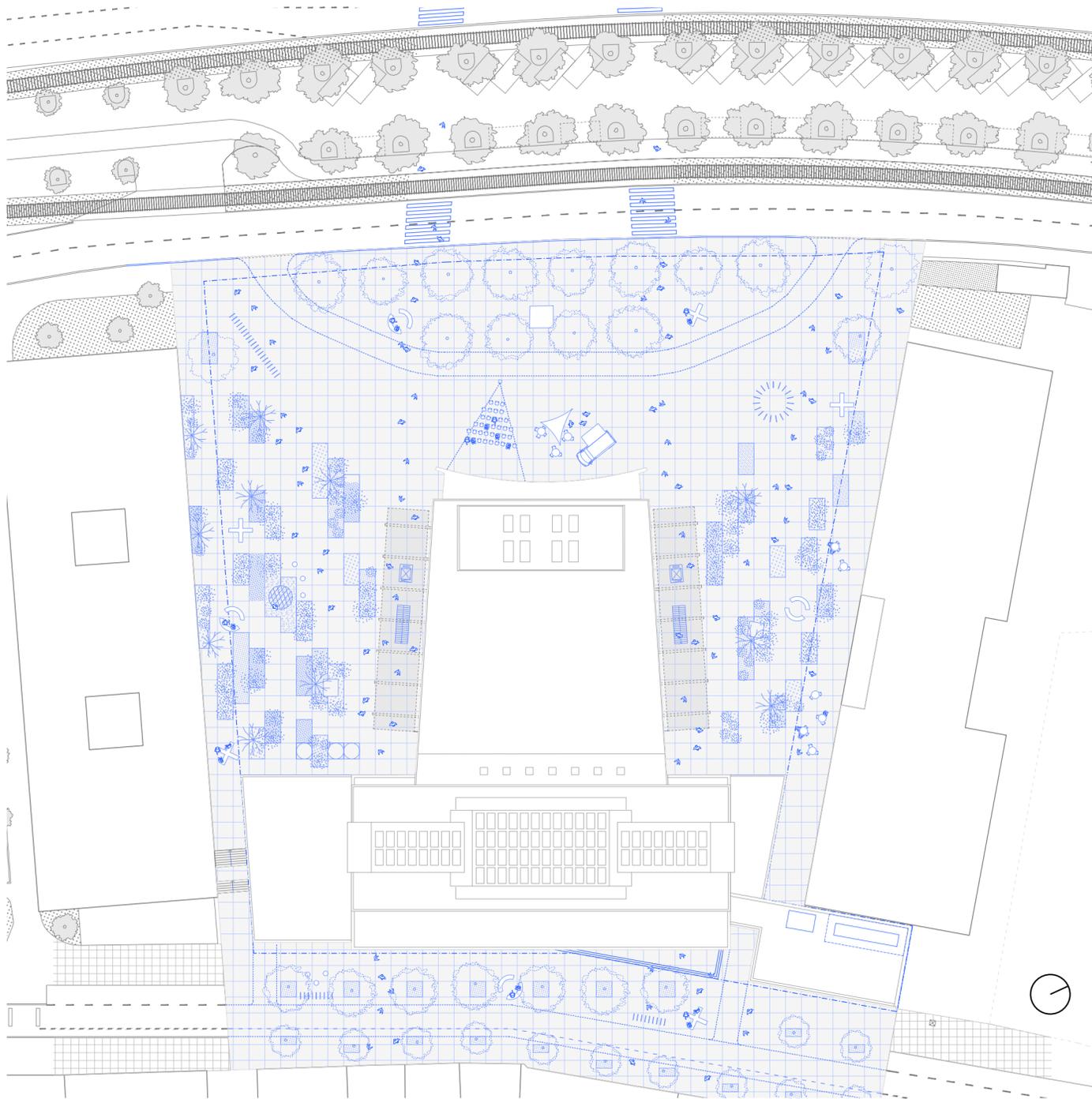


Désignation d'une équipe pluridisciplinaire d'auteurs de projet
chargée de la conception et du contrôle d'exécution de la rénovation du bâtiment de la
maison communale d'Auderghem et du CPAS

Boulevard du Souverain 189 à 197
Rue Emile Idiers 12 et 14, 1160 Auderghem

SITUATION URBAINE

PLAN MASSE 1/500



En s'approchant du site, la problématique de l'accessibilité est flagrante. Tout d'abord, **une certaine mise à distance** est perçue depuis la rue Emile Idiers et le boulevard. Côté boulevard, le centre culturel affiche en premier plan une façade aveugle. Le volume imposant du centre constitue une réelle barrière en scindant littéralement la place en deux. Côté boulevard, les deux accès au rez haut depuis la place sont plus bas que l'accueil et sans relation visuelle entre eux. Côté rue, les deux accès au rez bas ne permettent pas un accès contrôlé pour la bibliothèque ni une connexion directe avec les services communaux. Cette dichotomie rend le **bâtiment dispersif et ses différents services peu accueillants**.

La lisibilité des accès et des entités est également très limitée depuis la place. La présence de larges massifs à contourner, la position des entrées dans les coins telles des portes dérobées, la juxtaposition de différentes

entités sans aucune connexion entre elles, implique un **parcours du combattant pour le visiteur et les usagers, à la fois labyrinthique et troublant**.

L'architecture originale présente de nombreux décrochés, des colonnades et autres éléments qui aujourd'hui créent des espaces résiduels peu qualitatifs. Il est donc important de retravailler sur les retours, les extrémités du bâti pour améliorer la lecture des volumes, optimiser la compacité, éviter les ponts thermiques sans pour autant ajouter de nouvelles surfaces. Notre volonté de tout englober est un gros challenge pour accueillir l'intégralité du programme dans les surfaces existantes.

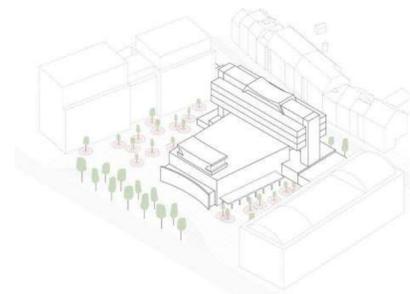
Le bâtiment, s'affichant comme symbole de l'architecture acier, verre et béton des années '70, a perdu de sa prestance. De nombreux éléments urbains ont au fil du temps disparus. Les miroirs d'eau

originaux ont été bouchés et remplis de terre. **Toute la noblesse des façades et les jeux de reflets ont été bafoués**. De plus, de gros problèmes de maintenance et d'infiltration nous poussent à retravailler les abords dans son ensemble pour résoudre les limites d'usages et les problèmes techniques.

Nous avons cherché ici à créer un nouveau parvis qui amène le visiteur et les travailleurs dans le bâtiment et qui permet **une appropriation plus urbaine, qui contribue aux dynamiques de la ville**. Nous avons notamment retravaillé les niveaux, les perspectives, les matériaux, dans une approche conservatrice et globale. Il s'agit de retrouver un lieu de rencontre et de détente, non seulement pour les habitants du quartier et les visiteurs, mais aussi pour le personnel des services municipaux.

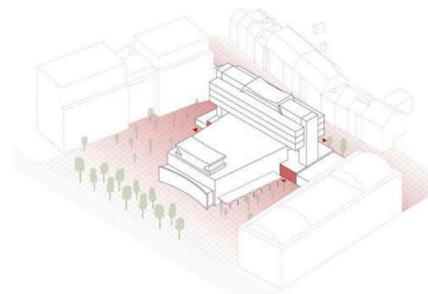
SITUATION URBAINE

AXO CONTEXTE + QUARTIER + PATRIMOINE



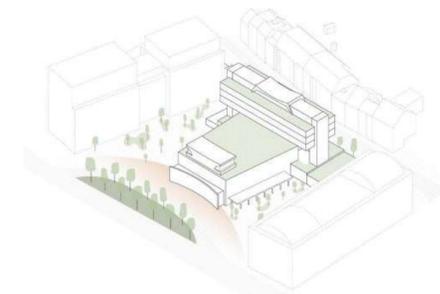
La végétation et la lisibilité des entrées

Les nouveaux espaces verts ne sont plus des obstacles pour le parcours depuis le parvis. Notre choix est de libérer au maximum le sol et offrir des espaces d'ombres éparpillés pour cadrer les perspectives vers les entrées. Les espèces d'arbres sont liées à la forêt de Soignes, comme *Acer pseudoplatanus*, *Betula pubescens*, *Populus alba*, *Ulmus minor*, *Tilia Cordata* (tilleul).



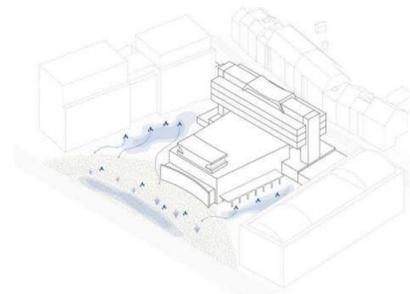
Le parvis comme élément de liaison

Le parvis devient le socle du projet pour guider le visiteur vers les différentes entrées. Grâce au traitement unifié et continu, aux perspectives dégagées, le visiteur peut traverser le parvis pour atteindre la rue intérieure de part et d'autre du centre culturel, aussi bien côté boulevard (rez haut) que côté rue (rez haut).



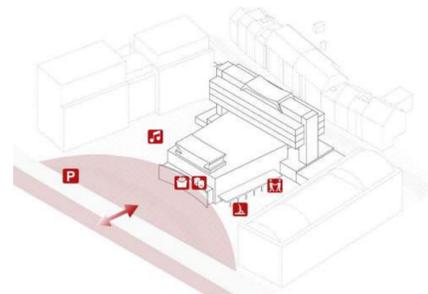
Les espaces verts dans le projet

Différentes densités et ambiances ont été créées pour les espaces verts : un front arboré en pleine terre vers le Boulevard, des arbres de petites tailles, des massifs éparpillés au-dessus du parking et des toitures accessibles végétalisées pour éviter l'îlot de chaleur et pour égayer les vues et profiter du panorama (le toit vert du centre culturel n'est pas inclus dans le projet).



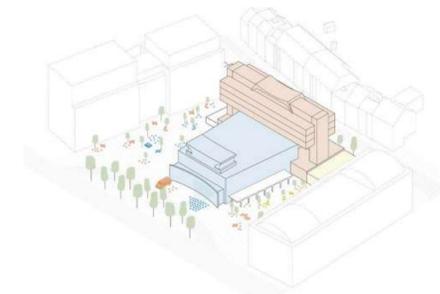
Système d'infiltration de l'eau de pluie

En même temps que la renouvellement de l'étanchéité au-dessus du parking, l'eau de pluie sera évacuée vers la zone en pleine terre entre le centre culturel et le boulevard, où un massif drainant assurera une infiltration retardée dans le sol, afin que plus aucune eau de pluie ne finisse dans les égouts.



Le parvis et la connexion avec le Boulevard

La relation directe entre le Parvis et le Boulevard, qui accueille déjà sur son parking divers activités telles que le Marché de Noël et le Brussels Food Festival, offre des opportunités pour le développement de ces événements et de ceux à venir.



Un parvis d'opportunités

Faisant partie intégrante de la maison communale, le parvis deviendra un véritable point de rencontre. Le parvis permettra d'organiser toutes sortes d'événements liés au centre culturel, à la bibliothèque, à la ludothèque et aux services municipaux. Il offre également des opportunités pour des activités au rez-de-chaussée des bâtiments adjacents.



PATRIMOINE

A LA RECHERCHE DE L'OPTIMISME ORIGINAL

La maison communale d'Auderghem et son centre culturel constitue l'un des joyaux architecturaux de la ville. Durant les années soixante et septante, un vent de renouveau et de modernisme souffle sur la capitale et ses communes environnantes, notamment avec la création de nouveaux centres commerciaux hypermodernes dont celui d'Auderghem. La ville se doit de fournir à ses citoyens une infrastructure permettant de faciliter cette nouvelle dynamique. De grands travaux de restructuration urbaine sont entrepris.

L'ancienne maison communale dans lequel se situent les services communaux est devenu trop petit et reflète une image trop classique qui ne correspond plus à l'identité et aux valeurs de cette nouvelle société en pleine évolution. Dès lors, il est décidé de confier une mission à l'architecte Émile Goffay pour l'élaboration d'une nouvelle maison communale de plus grande capacité et multifonctionnelle. Faisant appel aux techniques de construction en béton architectonique les plus modernes développées par les ingénieurs belges, l'architecte a réussi le pari de combiner un centre culturel, une maison communale, une bibliothèque publique et un poste de gendarmerie dans un bâtiment compact et multifonctionnel à l'architecture graphique et expressive aux lignes épurées et élégantes.

Bien que le bâtiment ait durant ces dernières années perdu de son lustre, il reste malgré tout doté d'une qualité esthétique indéniable et d'un haut potentiel pour une réhabilitation de qualité. Une série d'interventions sur le site et dans le bâtiment ont cependant dénaturé le complexe et la clarté avec laquelle l'architecte a conçu le plan.

Sur la place, les grands miroirs d'eau ont été remplacés par un espace de jardin et l'atmosphère ascétique du lieu s'en est vue troublée. Les entrées sont à présent en partie cachées par la végétation et moins visible qu'auparavant. Une des pergolas donnant vers la bibliothèque a été amputée ce qui trouble également le visiteur car il n'est plus totalement guidé vers l'entrée principale. De part et d'autre du site, les immeubles d'habitation moderniste qui devaient flanquer la composition à gauche et à droite du complexe ont été démolis et remplacés par des habitations à l'architecture contemporaine plus massive et stylistiquement très différente de celle de l'hôtel de ville. Le cadre moderniste s'est quelque peu effrité.

L'intérieur a été réaménagé au fil des ans de façon assez opportuniste, sans l'inspiration de départ et sans tenir compte de la structure claire du plan. Cela est sans doute dû au fait que Goffay étant décédé en 1961, n'a pas finalisé le projet. Ce sont les architectes Vermeulen et Van Antwerpen qui ont terminé le plan en 1968. De fait, le bâtiment dans ses étages inférieurs et publics possède une structure labyrinthique ou le

visiteur s'égarait. Aux étages, on retrouve une structure plus claire avec un couloir central et des cages d'escalier et d'ascenseur symétriques, des colonnes et une belle rythmique des façades. On s'attend cependant à plus de transparence et de lumière naturelle, ce qui n'est pas le cas. La finition intérieure n'est pas non plus celle à laquelle on s'attendrait au vu de la qualité de l'extérieur. L'intérieur est en effet sauf quelques exceptions dénuées de tout matériaux nobles et plutôt réalisés selon un budget serré. Dans d'autres bâtiments publics bruxellois, le modernisme se marque aussi au niveau du mobilier. Hormis quelques tables et finitions de sol, peu d'éléments d'époques nous sont parvenus. Nous devons retrouver cette unité en intérieur et extérieur.

L'architecte a divisé le plan en six pôles distincts :

- les parvis
- le centre culturel
- la maison communale avec la salle des mariages et l'administration
- la bibliothèque
- le poste de police et de gendarmerie
- le parking souterrain

Les relations entre ces parties sont quasi inexistantes, comme si elles fonctionnaient de façon totalement autonome. Bien qu'intentionnelle à l'origine, cette ségrégation des fonctions ne permet pas une synergie au niveau de l'utilisation du bâtiment. Cette synergie est fort souhaitable si l'on considère les contraintes du nouveau programme et cahier des charges. Elle nécessite donc une intervention claire. De cette analyse, il ressort une stratégie que nous appellerons « From weak spot to hot spot » pour guider l'intervention et transformer certains espaces afin d'adapter la maison communale, de restaurer la clarté de son plan et de mieux guider le visiteur au travers de ce patrimoine exceptionnel. Elle se focalise sur ces différentes opérations :

- Réaménagement des parvis avant et arrière en zone de pré-accueil extérieure ;
- Transformation des entrées avec création d'une ouverture vers l'arrière depuis le parvis Boulevard du Souverain (Natural wayfinding) ;
- Ouverture du plan avec création d'une double hauteur au niveau de la rue Emile Idiers ;
- Renforcement des relations transversales visuelles et physiques entre les différentes parties de bâtiment (Bloc bibliothèque et gendarmerie) ;
- Ouverture du cœur administratif aux étages avec zone centrale partagée et évolutive ;
- Respect de la silhouette extérieures et des façades ;
- Renforcement des espaces verts ;
- Améliorations techniques.

Les propositions contenues dans ce dossier s'appuient sur la qualité intrinsèques du patrimoine et tentent de

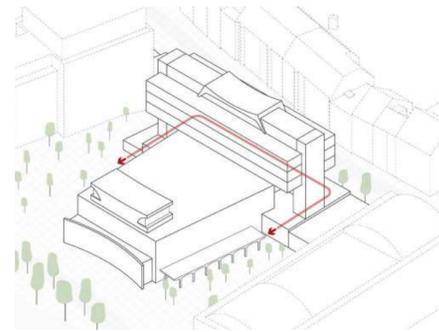
retrouver cette unité originale et d'améliorer les accès et ce faisant par rapport à la ville. La démarche ne s'inscrit pas dans une philosophie de restauration du plan original mais permet une nette évolution des espaces afin de répondre au programme et scénario de vie qui correspond mieux aux attentes des utilisateurs et des citoyens d'aujourd'hui.

D'un point de vue technique le bâtiment constitue un gouffre en matière de consommation énergétique. Il s'agira de mieux isoler le bâtiment par l'intérieur sans dénaturer l'architecture des façades existante tout en améliorant leurs performances et dans le respect du patrimoine architectural. La transformation et l'évolution de ce bâtiment emblématique offrira aux habitants de la commune d'Auderghem et à ses représentants un bâtiment ou il fait bon vivre.

L'image trop longtemps oubliée de ce patrimoine architectural conçu au départ comme lieu idéal d'échanges, de rencontres et de culture en sera ainsi restaurée et contribuera, nous l'espérons, à un regain d'optimisme pour tous.

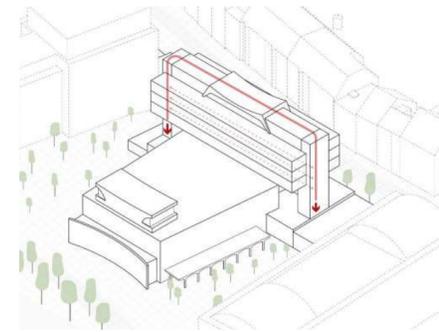
CONCEPT

RETROUVER UNE CLARTÉ



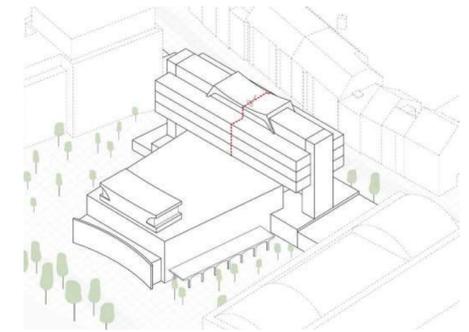
Circulation en boucle horizontale (visiteurs)

La rue intérieure en double hauteur relie les accès du rez haut du parvis et du rez bas de la rue. Des escaliers généreux sont placés dans le prolongement des entrées. Les visiteurs peuvent accéder aux différents pôles sans détour et de manière fluide.



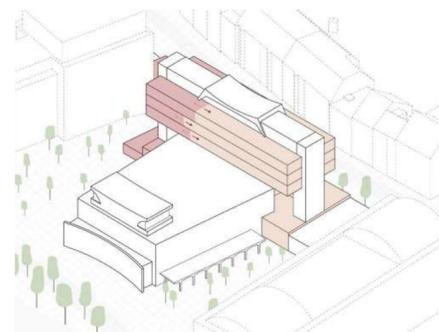
Circulation en boucle verticale (personnel)

Les deux nœuds de circulation sont reliés sur les étages de bureaux et par la salle polyvalente. Le personnel ne perçoit plus les différents pôles comme des extrémités mais comme un congrégat multifonctionnel soudé par des espaces dynamiques.



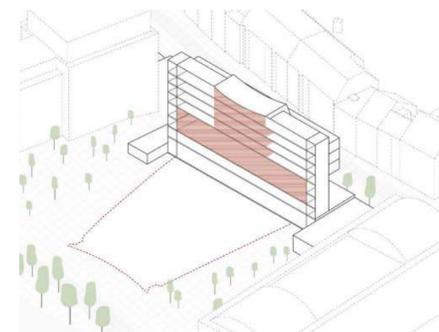
Répartition du programme en deux pôles

Pour une lisibilité et une accessibilité optimales, les étages de bureaux sont divisés verticalement en un pôle CPAS et un pôle maison communale. Une organisation qui simplifie également le contrôle d'accès.



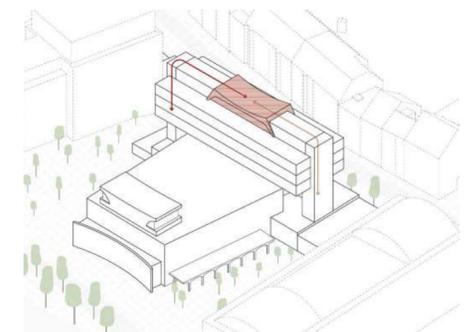
Flexibilité programmatique

L'organisation en 2 pôles offre une grande flexibilité programmatique. Comme des vases communicants, la relation entre les deux peut être déterminée à chaque étage et adaptée dans le futur, selon l'évolution des besoins.



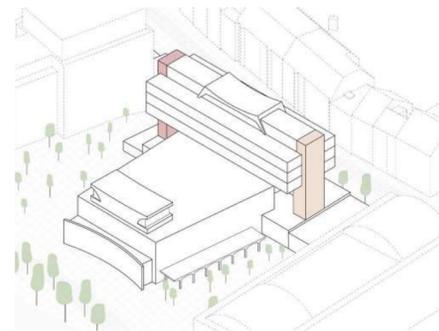
Les espaces partagés comme liaison entre les pôles

Entre les deux pôles, les espaces de réunions, de détente et la salle polyvalente sont mutualisés afin d'économiser de l'espace et de favoriser les interactions entre les différents occupants.



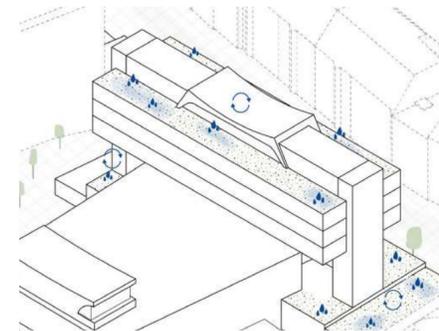
La salle polyvalente comme point de rencontre

La charme du panorama de cette salle justifie le maintien et la valorisation d'un espace de détente ouvert quotidiennement aux employés et ponctuellement aux citoyens. Une terrasse est également aménagée pour s'ouvrir davantage sur la ville.



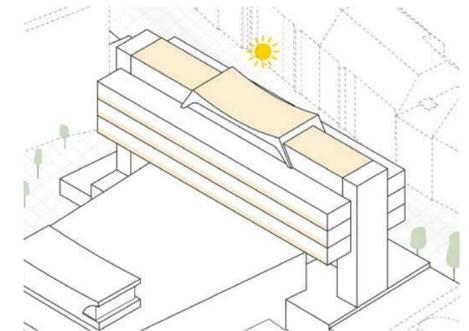
Circulation séparée

Pour des questions de discrétion et de respect de la vie privée, il était important de séparer les flux des visiteurs et du personnel entre CPAS et maison communale. Ainsi chaque pôle est distribué par un nœud de circulation distinct.



Récupération des eaux de pluie

Sur les différents toits, l'eau de pluie est récupérée pour être réutilisée, notamment pour les chasses d'eau. Ce système est complémentaire à l'infiltration des eaux de pluie du parvis, de sorte que toutes les eaux de pluie sont traitées sur le site.



Intégration des panneaux photovoltaïques

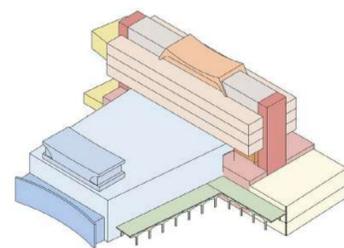
Deux endroits sont définis pour l'intégration de panneaux solaires : sur le toit de la salle polyvalente selon sa pente et dans les façades des étages de bureaux. L'orientation est-ouest assure une production homogène tout au long de la journée.



Photo aérienne historique



miroirs d'eau d'origine



Analyse de bâtiments à composition complexe



Photos de la maquette physique

UNE ORGANISATION SELON LES COMPOSANTES DU BÂTIMENT

COUPE 1/250

Ayant une grande expérience dans les projets de rénovation/reconversion à différentes échelles, notre duo Kaderstudio et JCAU a approché le projet depuis deux axes différents et selon nos fascinations respectives, à savoir **l'économie circulaire et la revalorisation du patrimoine** pour réorganiser le complexe. Notre parti pris s'avère plutôt conservateur, non pas dans un souci de préservation mais plutôt **dans un souci d'authenticité et de clarté pour révéler la valeur "cachée" du bâti et dans un souci d'économie et de durabilité**, pour mettre en avant des pistes d'adaptation et de réutilisation exemplaires.

Notre plus gros challenge était de pouvoir accueillir l'ensemble du programme dans les surfaces existantes, sans rajouter de volumes supplémentaires, en restant au maximum dans l'enveloppe existante, sans extension visible. Il s'agissait ainsi de **densifier le programme sans pour autant multiplier les espaces** à travers une proposition synthétique et équilibrée. D'une part, nous avons étudié minutieusement le nouveau programme à intégrer avec les différents pôles pour pouvoir recomposer le puzzle. A travers l'analyse du programme des besoins, nous avons listé les attentes et les dynamiques, établi une certaine hiérarchie entre les pôles et les liens possibles. Nous travaillons beaucoup sur les temporalités pour **comprendre les usages statiques et dynamiques, les interactions et mutualisations possibles, les répartitions flexibles**. D'autre part, nous avons décortiqué les différentes composantes du bâtiment, identifié aussi bien les qualités que les contraintes, les relations physiques et visuelles pour **définir les limites et potentiels d'appropriation**. Voici les composantes que nous avons différencié :

- le socle sur deux niveaux (rez haut et bas)
- la salle des mariages / conseil au 1er étage
- les bureaux aux étages supérieurs
- le poste de police, annexe au sud
- la bibliothèque annexe au nord
- la salle polyvalente en toiture
- le parking souterrain

Le socle

est séparé physiquement et visuellement sur deux niveaux, avec des accès indépendants et déconnectés, avec un rez haut et rez bas sans articulation entre eux. Chaque niveau est très sombre et contraint par une hauteur libre limitée. Les accès sont peu lisibles aussi bien depuis la place que la rue. Côté rue Emile Idiers, l'unique façade qui court sur toute la longueur de la rue est actuellement très fermée et n'est pas représentative de cet espace d'accueil des citoyens.

De plus, actuellement la seule connexion directe entre la rue et la place est un escalier étroit peu éclairé longeant la station de police.

> *Une opportunité à saisir : les rez bas et haut sont les seuls espaces en contact direct avec l'espace public, d'un côté la rue et de l'autre la place. Le rez bas reste potentiellement l'espace le plus accessible : il est donc pertinent d'y conserver l'emplacement des guichets (actuellement situés dans le rez haut). Nous cherchons alors à établir des connexions directes, physiques et visuelles entre la place et la rue Emile Idiers, pour relier les deux fronts, malgré l'important dénivelé.*

La salle des mariages et du conseil

offre un espace généreux, ouvert, lumineux avec une grande hauteur sous plafond pour des événements importants. Il s'agit d'un espace représentatif pour des célébrations ainsi que des événements très formels. Cependant, il s'agit aujourd'hui d'un espace unique qui ne permet qu'une utilisation à la fois et donc ne présente **aucune flexibilité**. Enfin, cette salle ne présente

qu'une seule façade qui donne sur la rue Emile Idiers et se retourne sur les pignons. A l'arrière, elle jouxte avec le centre culturel.

Elle profite d'une terrasse minérale qui longe toute la salle mais aujourd'hui non utilisée étant donné le garde-corps non conforme et les sous-cis de promiscuités (vis-à-vis avec les voisins).

> *Une opportunité à saisir : inclure une partition mobile pour un usage partagé de l'espace + établir une connexion directe avec le centre culturel pour partager le lobby et inclure les terrasses couvertes non utilisées aux extrémités dans le volume pour rationaliser le volume (compacité) et pour créer des espaces tampons / de transition qui améliore également les connexions visuelles entre le parvis et la rue + aménagement paysager / filtre vert pour limiter les vis-à-vis et pour améliorer les vues vers l'extérieur mais aussi pour les photos et autres moment souvenir.*

Les étages bureaux

sont structurée notamment par la position des colonnes très générique qui donne un certain rythme. Leur position au centre du plan et celle des gaines techniques horizontales contre la façade rideau assure une grande flexibilité pour d'autres répartitions. Les espaces de travail sont lumineux et profitent de vues dégagées avec des châssis pivotants qui animent la façade depuis l'extérieur. Cependant, ils souffrent de problème de surchauffe et la hauteur des allèges n'est plus conforme.

> *Une opportunité à saisir : conserver les gaines techniques horizontales en façade + condenser les espaces logistiques près des colonnes au centre pour minimiser les éléments fixes et avoir une répartition libre des bureaux + retrouver un élément dynamique en façade.*

L'annexe de la police

au sud est une entité fermée avec des espaces très cloisonnés qui manquent de lumière naturelle et sans vue du côté de la place. Le seul accès possible depuis l'entrée de la maison communale côté rue limite l'indépendance de ce pôle.

L'annexe de la bibliothèque

est un bâtiment reclus, éloigné du bâtiment principal, notamment par la présence de l'entrée du parking. Les deux entrées depuis le rez haut et bas ne sont pas optimales pour des questions de contrôle. L'accueil principal est très étroit et peu accueillant.

> *Une opportunité à saisir : l'annexe sud peut accueillir la bibliothèque qui s'ouvre d'une part vers l'espace public et la maison communale, tandis que l'annexe nord peut accueillir le pôle actiris qui reste une entité indépendante.*

La salle polyvalente

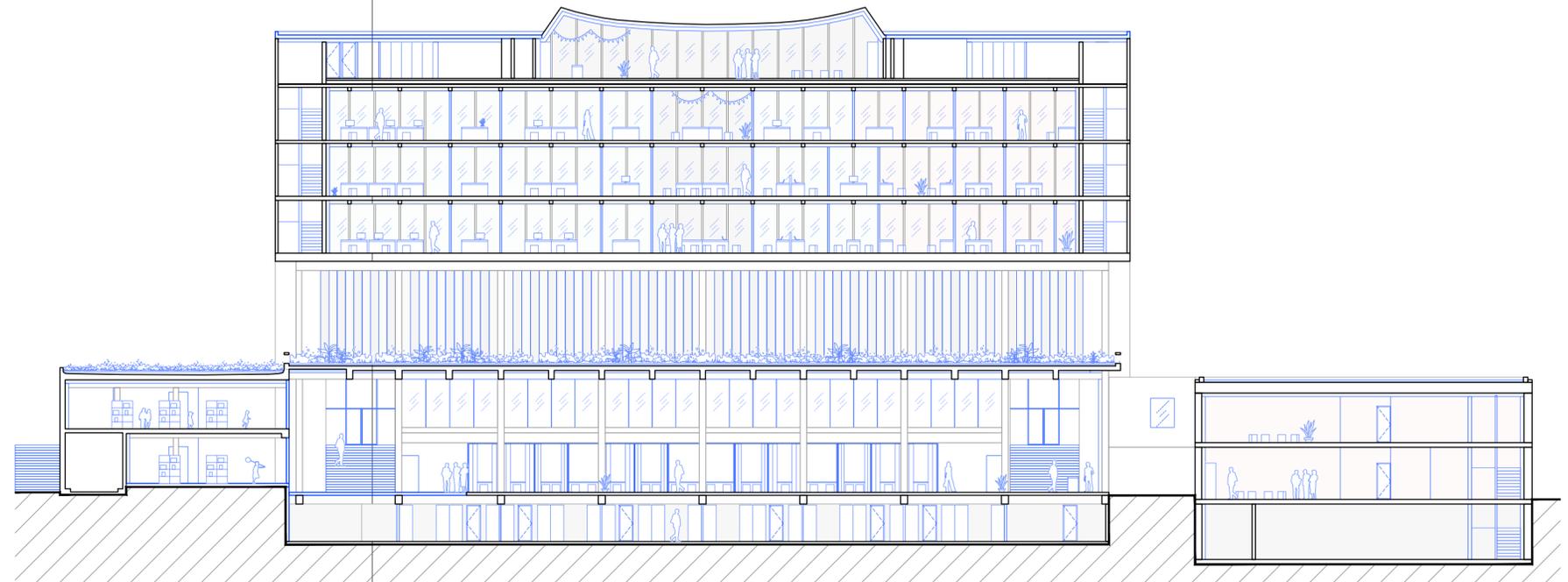
est un espace singulier qui couronne l'ensemble avec sa toiture courbe et une vue panoramique et transversante jusqu'à la Forêt de Soignes. Elle accueille des activités ponctuelles, notamment pour les citoyens et les associations.

> *Une opportunité à saisir : cet espace exceptionnel peut à la fois accueillir des usages quotidiens pour les moments de détente des employés et pour des usages ponctuels qui ne dépendent pas des horaires de la maison communale.*

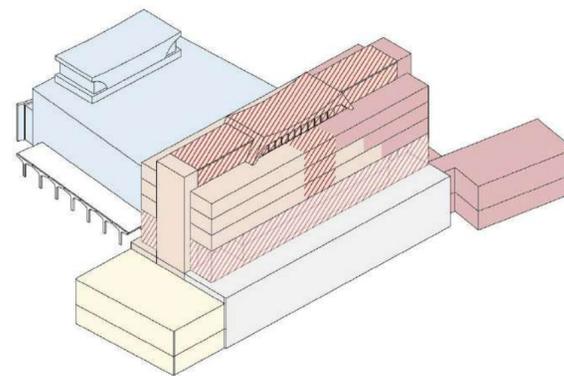
Le parking

est situé en sous-sol, avec une connexion limitée avec l'espace public. Les deux accès depuis la rue Emile Idiers pour les véhicules sont lisibles. En revanche, les accès piétons ne le sont pas et les sorties de secours non conformes. Enfin, le parking souffre actuellement de grands problèmes d'infiltration. Sa position en souterrain implique d'intervenir notamment sur l'étanchéité de la place.

> *Une opportunité à saisir : pour limiter les infiltrations,*



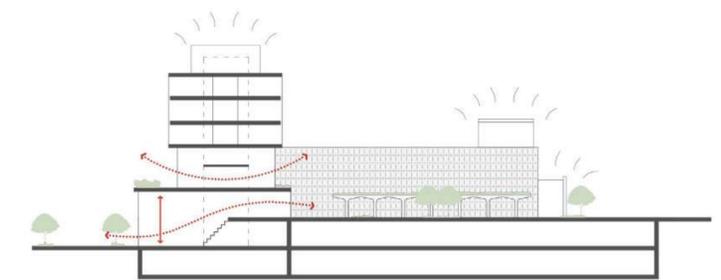
Coupe longitudinale - vue d'ensemble des différentes activités du complexe



il faut intervenir notamment sur la place ce qui implique un réaménagement complet du parvis, une occasion pour repenser et revaloriser les espaces minéraux, végétalisés et les accès avec un système de récupération/ruissellement.

Répartition du programma selon les composantes délimit

OFFRE | MAISON COMMUNALE D'AUDERGHEM & CPAS | COMMUNE D'AUDERGHEM



Une connexion directe, physique et visuelle entre la place et la rue pour relier les deux fronts

7 DÉCEMBRE 2022 | KADERSTUDIO + JCAU | PAGE 7

LE SOCLE

PLANS RDC BAS & RDC HAUT 1/250

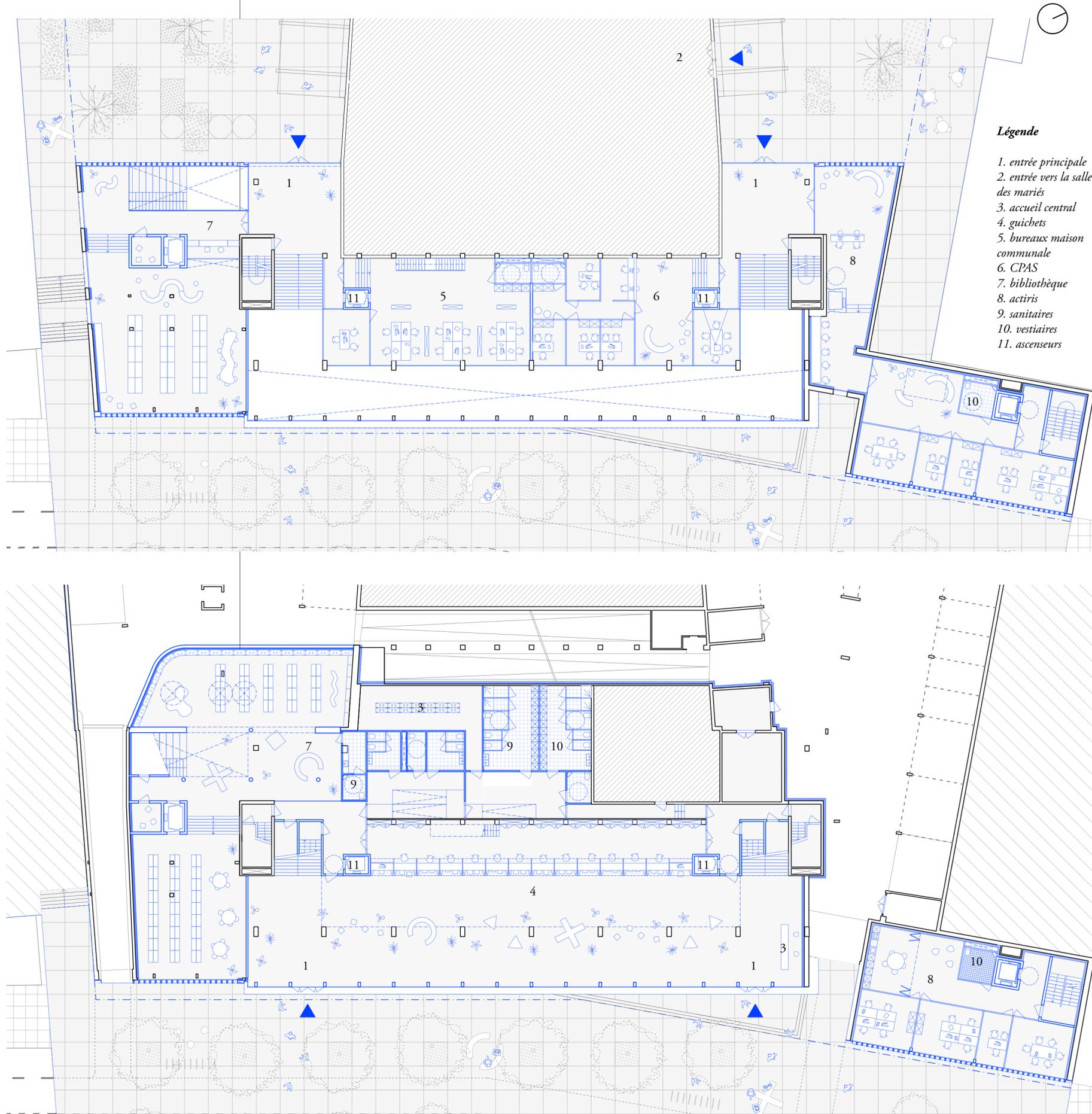
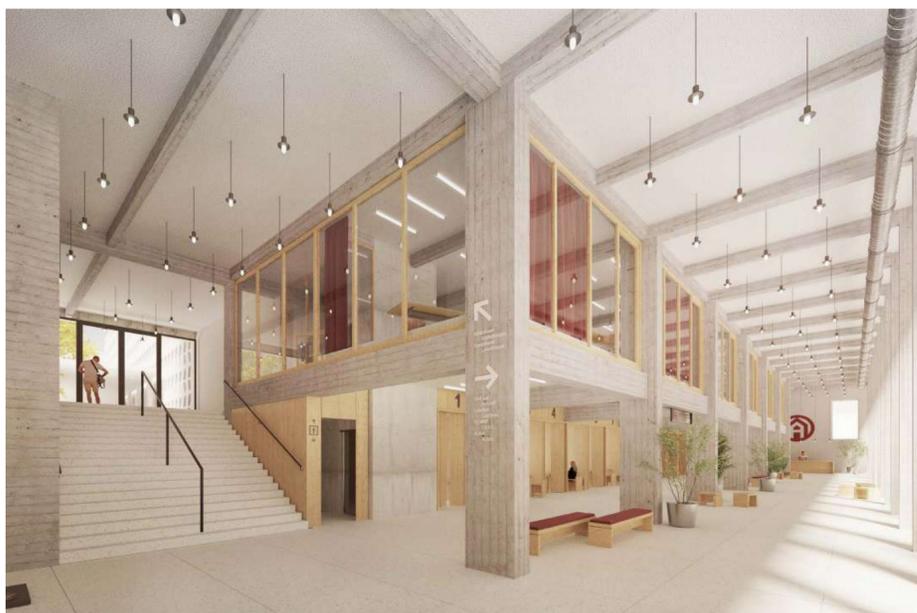


La position des entrées existantes est conservée pour ne pas désorienter davantage les usagers. Un travail minutieux de mise à niveau et de percement a été fait pour relier physiquement et visuellement les accès des rez haut et bas entre eux, pour créer des perspectives entre la rue Emile Idiers et le parvis, pour **donner une réelle adresse publique** sur la rue Emile Idiers, pour accéder à tous les pôles depuis chaque entrée. Une **nouvelle rue intérieure est créée** et devient l'épine dorsale du projet qui articule l'ensemble des flux dès l'entrée dans le bâtiment.

Les entrées au parking pour les véhicules sont conservées sur la rue Emile Idiers. Nous avons cependant retravaillé des accès piétons inclusifs et accessibles aux pmr, avec une circulation plus directe pour le personnel depuis le parking vers la rue intérieure, et deux nœuds de circulations verticales supplémentaires depuis le parking vers le parvis, pour **recréer une relation directe à la ville, au marché par exemple**. Ces deux nouveaux accès sont intégrés sous les pergolas de part et d'autre du centre culturel.

Avec la création d'une double hauteur et l'ajout de deux escaliers dans le prolongement des entrées, le socle est perçu comme une entité à part entière. Il offre un espace traversant, accessible aussi bien depuis le parvis que la rue, qui relie l'entrée de la bibliothèque au sud (rez haut), l'accueil de la maison communale et du CPAS au centre (rez bas), l'accès au pôle actiris au nord (rez haut).

L'accueil général pour les différents pôles est situé au rez bas pour davantage de visibilité. La banque d'accueil et l'espace d'attente font face à la rue dans un **espace tampon, entre intérieur et extérieur**, agrémenté de plantes, oeuvres d'art d'artistes locaux, d'un coin ludique pour les enfants. Pour des raisons de confidentialité, les comptoirs de la maison communale sont situés sous la mezzanine en rez bas et ceux du CPAS en rez haut. Les back-office des guichets sont regroupés au rez haut, avec une connexion directe via un escalier interne à l'arrière des comptoirs.



LE SOCLE

UN ENSEMBLE OUVERT, VIVANT ET MULTIFONCTIONNEL

Malgré des entrées et une rue intérieure commune, nous avons bien pris en compte la **nécessité de séparer les flux des visiteurs de la maison communale et du CPAS**. Pour la maison communale, les guichets et les services aux étages sont directement accessibles au public avec un espace tampon, salle d'attente à chaque niveau près du noeud de circulation verticale sud. Les guichets du CPAS sont également directement accessibles au public, depuis le rez haut tandis que les services aux étages ne sont accessibles que pour les visiteurs accompagnés et guidés.

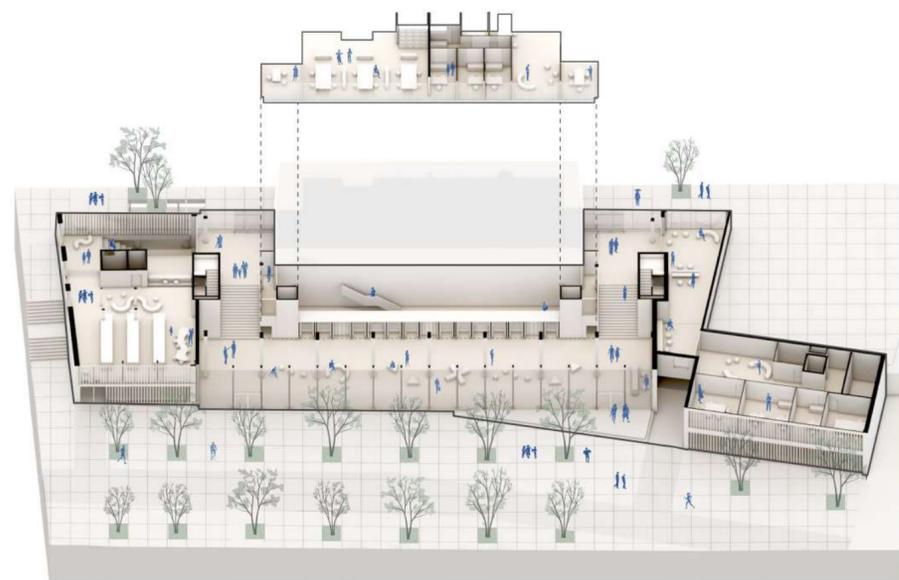
La **bibliothèque et la ludothèque sont regroupées** dans le volume annexe au sud de l'actuelle station de police. L'entrée et la banque d'accueil sont communes aux deux programmes et orientent le visiteur vers la ludothèque en rez haut ou vers la bibliothèque en rez bas. Les deux programmes, occupant deux niveaux différents, peuvent **fonctionner de manière totalement autonomes ou en synergie**. Une séparation acoustique est prévue entre les deux pour limiter les nuisances. Des gradins ont été créés dans la bibliothèque pour des représentations, lecture et pour **laisser les enfants explorer l'espace**. Nous avons prévu des ouvertures ponctuelles dans la façade intérieure entre le pôle ludothèque/bibliothèque et la rue intérieure pour créer des échappées visuelles. En toiture, il est envisageable d'intégrer un potager didactique avec des bacs légers pour étoffer le projet pédagogique du pôle ludothèque/bibliothèque sans pour autant impliquer un renforcement de la structure existante.

Le **pôle Actiris** occupe le volume annexe de l'actuelle bibliothèque et peut fonctionner de manière totalement autonome. Pour respecter l'organisation et le fonctionnement de ce pôle, nous distinguons **3 zones différentes, publiques, semi-publiques et privées**. L'accès du public se fait exclusivement depuis le rez haut étant donné que l'accès au rez bas a été condamné. L'entrée débouche sur la banque d'accueil, les guichets et la salle d'attente. Après un premier contrôle des accès, les visiteurs sont ensuite guidés dans une zone semi-publique toujours en rez haut, avec une deuxième salle d'attente et des bureaux pour des entretiens individuels. Le rez bas, en revanche, regroupe les espaces privés de l'administration.

Pour le socle, nous avons choisi des vitrages toute hauteur pour le corps principal afin d'**apporter davantage de lumière naturelle dans le socle** et notamment aux espaces de guichets ou back office en deuxième plan. La façade sur la rue Emile Idiers offre ainsi des **vues directes sur la rue intérieure** et facilite l'orientation du visiteur depuis l'extérieur. Les volumes annexes du pôle bibliothèque/ludothèque et du pôle actiris présentent des façades plus fermées. Les entrées du volume central sont ainsi clairement identifiables et invitent les passants à les franchir.

Afin d'accentuer la continuité entre le parvis, la rue Emile Idiers et la rue intérieure, nous proposons d'utiliser le **même revêtement minéral en extérieur et à l'intérieur**. Nous venons ensuite souligner la structure porteuse existante, les poteaux-poutres en **béton apparent**. Pour les nouvelles dalles, colonnes et blocs ascenseurs nous avons également choisi le béton. Pour créer un contraste avec l'ensemble existant très minéral et rajouter un matériau noble (cf. parquet de la salle des mariages), nous ajoutons des **éléments bois dans les espaces intérieurs** (chassis intérieurs, mobiliers, panneau de remplissage etc.) et des systèmes légers, facilement démontables et renouvelables voire réutilisables. Un **plâtrage acoustique** est intégré dans la trame des poutres pour minimiser les nuisances acoustiques dans les différents pôles. Enfin pour le pôle bibliothèque/ludothèque, nous ajoutons davantage d'éléments ludiques et chaleureux avec un parquet au sol, des rangements colorés en bois et du mobilier adapté aux enfants.

Nous proposons ici un **pôle administratif centralisé, ouvert, vivant et multifonctionnel** qui permet au citoyen d'accéder à une multitude de services publics dans un espace accueillant qui offre à la fois des espaces dédiés et formels et des espaces de détente et d'appropriation. La nouvelle maison du citoyen propose une belle mixité d'usages qui s'adresse aux habitants, au personnel, aux associations etc., aux dynamiques de la ville et du quartier.



ETAGE SALLE DE MARIAGE & SALLE DU CONSEIL

PLANS R+1 & R+2 1/250

L'espace polyvalent au 2ème étage est un espace majeur lisible en façade, comme un **cœur vibrant au milieu du bâti**. Bien que présenté comme espace multifonctionnel, il ne permet aujourd'hui que d'accueillir un programme à la fois, ce qui limite quelque peu les appropriations. Nous avons voulu redonner son importance à cet espace et **créer davantage d'interaction avec les différents pôles** à travers 3 opérations majeures :

1. division de la salle en deux
2. redéfinition de la circulation en boucle en lien direct avec la rue intérieure et le centre culturel
3. intégration des terrasses couvertes dans le volume

1. Compte tenu des proportions généreuses de l'espace, il apparaissait pertinent d'**intégrer une séparation verticale amovible**, une paroi acoustique pliante pour créer deux salles indépendamment, pour la **célébration de mariage et pour des grandes réunions telles que le conseil de manière simultanée**. Il reste toujours la possibilité d'utiliser les deux salles en repliant la cloison, par exemple pour des audiences publiques ou d'autres événements.

Compte tenu du mobilier imposant, la salle dédiée davantage au conseil a été placée près du noeud de circulation sud, en lien direct avec les services de la maison communale tandis que la salle dédiée davantage aux mariages est placée près du noeud de circulation nord, en lien direct avec le centre culturel. Un **espace de stockage suffisant pour les deux salles, ainsi que des installations sanitaires**, sont prévus autour des deux blocs de circulation pour pouvoir libérer au maximum les salles.

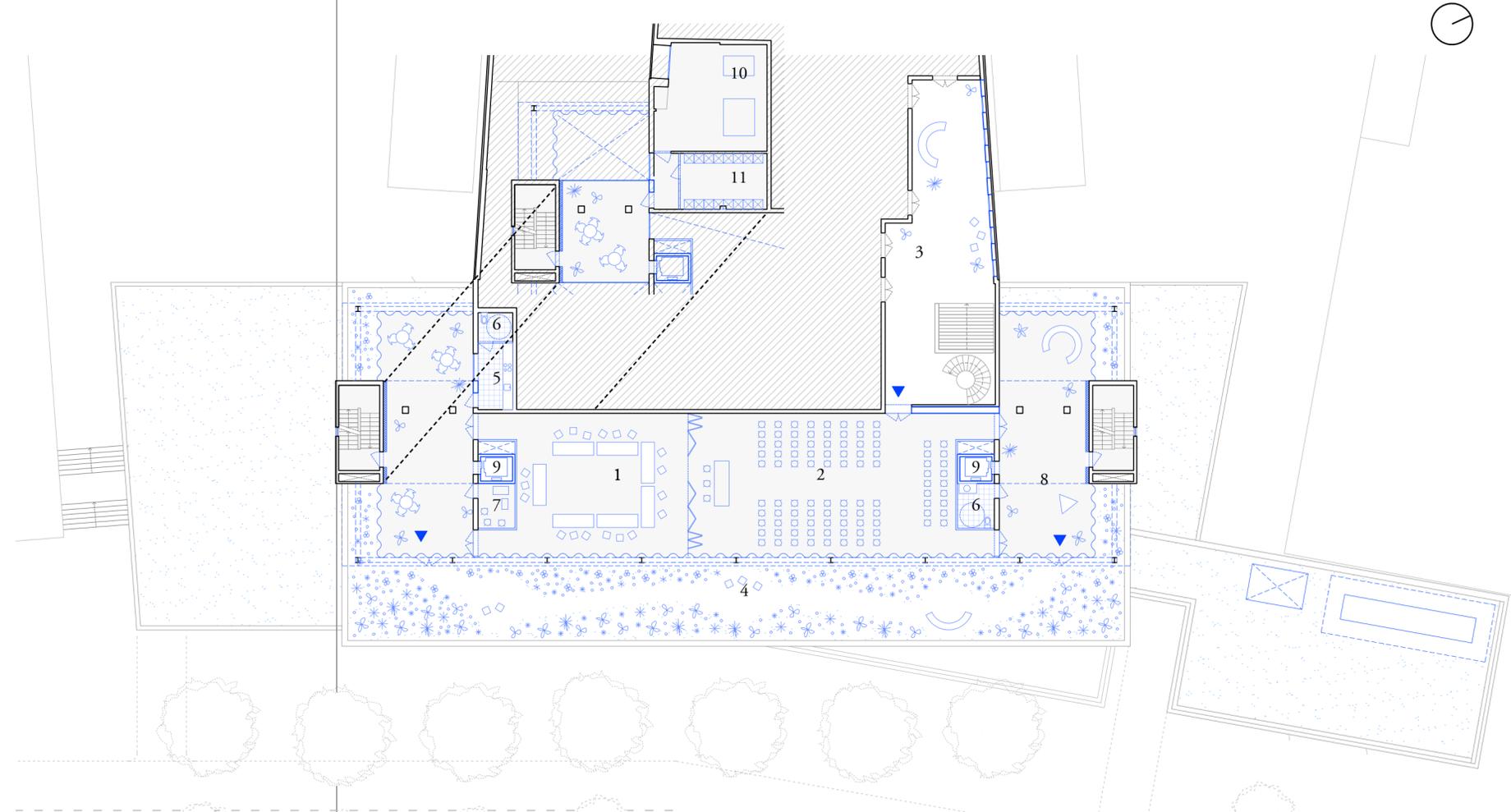
2. La circulation de la salle des mariages sera optimisée en créant une boucle de circulation avec l'entrée depuis le centre culturel et la sortie vers le noeud de circulation nord de la maison communale. **Le foyer du premier étage du centre culturel servira de lobby**.

La **nouvelle liaison entre le centre culturel et la salle des mariages** peut constituer une valeur ajoutée pour les deux entités. En ce sens, cet étage peut être utilisé à la fois pour les activités de la commune et du centre culturel, tout comme l'espace d'exposition existant.

3. Les terrasses couvertes aujourd'hui inutilisées sont incorporés dans le volume chauffé et deviennent des **espaces tampons entre les salles et les noeuds de circulation**, espace d'attente et foyer pour les groupes. Les nouveaux espaces de foyer profite de **nouvelles vues vers le parvis** et vice versa. La salle polyvalente est désormais également visible depuis le parvis et non plus complètement dissimulé derrière le centre culturel.

La terrasse qui longe la salle est réaménagée. Un filtre végétal est créé pour minimiser les vues directes sur les bâtiments voisins mais également pour améliorer les vues depuis la salle. Un cheminement a été créé pour pouvoir également créer une circulation extérieur d'une extrémité à l'autre de l'espace polyvalent. Cela permet de **créer une certaine scénographie** pour les photos souvenirs des différentes célébrations et donner à la maison communale une nouvelle image.

Enfin, la **nouvelle façade en verre ondulé** accentue le caractère exceptionnel et formel de cet étage, et se déploie sur toute la longueur du bâti en intégrant notamment les deux nouveaux espaces de foyer aux extrémités pour se retourner vers le parvis.



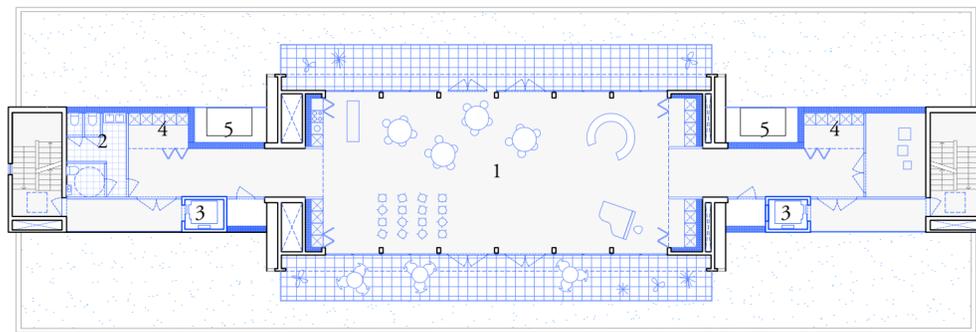
Légende

1. salle du conseil
2. salle de mariage
3. foyer du centre culturel (salle d'attente)
4. jardin de toit
5. kitchenette
6. sanitaires
7. espace de rangement
8. foyer salle polyvalente
9. ascenseur
10. local technique (ventilation)
11. local technique (data)



ETAGES DE BUREAUX & SALLE POLYVALENTE

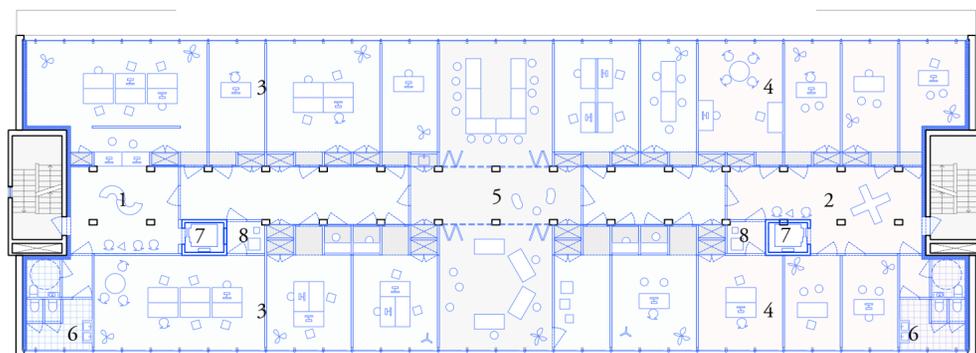
PLANS ETAGES SUPERIEURS 1/250



Plan du R+6

Légende

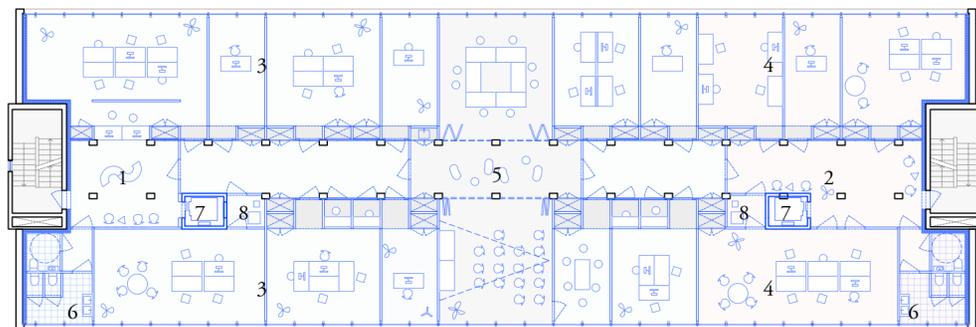
1. espace polyvalent
2. sanitaires
3. ascenseur
4. stockage
5. techniques



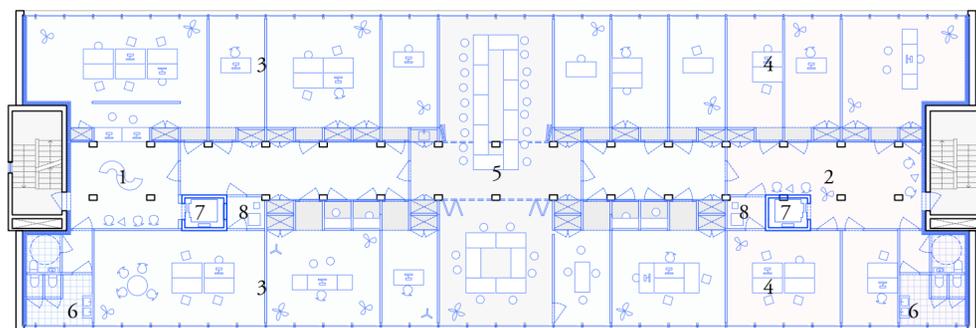
Plan du R+5

Légende

1. accès / guichets maison communale
2. accès CPAS
3. bureaux flexibles maison communale
4. bureaux flexibles CPAS
5. espaces communs
6. sanitaires
7. ascenseur
8. stockage



Plan du R+4



Plan du R+3

ETAGES DE BUREAUX & SALLE POLYVALENTE

UN SYSTÈME FLEXIBLE ET OUVERT POUR LES BUREAUX

L'organisation existante des étages de bureaux avec un couloir central flanqué de bureaux est générique et fonctionnel, offrant une grande flexibilité lorsque les bons systèmes sont utilisés. Les principes originaux sont donc conservés. Outre la division en deux pôles, les modifications les plus importantes sont la position centrale des salles de réunion et des espaces de détente qui sont partagés et apportent la lumière naturelle dans le couloir central.

Pour des raisons de surchauffe, d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air, la façade rideau existante est renouvelée selon la division verticale et horizontale d'origine. En raison des allèges non conforme, les fenêtres sont basculantes et ne s'ouvrent pas. Des écrans à projection évitent la lumière directe et apportent du dynamisme à la façade en remplacement des fenêtres pivotantes d'origine.

Travail hybride

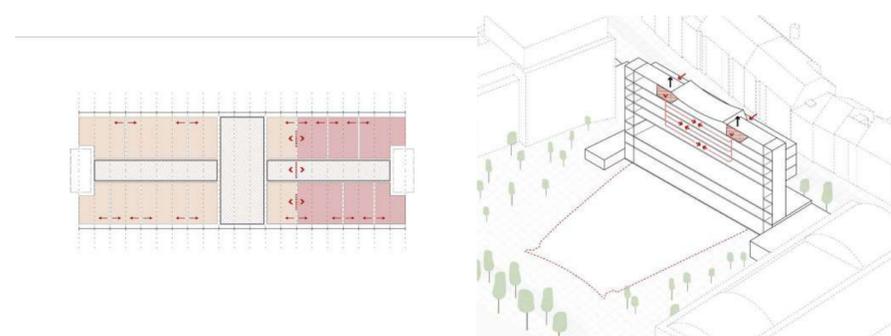
Suite notamment à la crise du COVID-19 et à l'évolution des technologies facilitant de travail en ligne, certaines organisations optent pour le travail dit flexible ou hybride, combinant travail à domicile et travail sur site. Dans le cadre de l'étude pour la maison communale d'Auderghem, il est important d'envisager à ce stade les avantages et les inconvénients du travail hybride afin que le maître de l'ouvrage puisse décider en cours d'avant-projet de revoir ou non son programme spatial et de l'adapter cette la nouvelle réalité.

Ce mode de travail présente des avantages multiples : économie de surface, économie sur la consommation d'énergie, économie de frais d'entretien, économie de déplacements, gain de flexibilité sur les conditions de travail, gain d'efficacité, réduction de l'absentéisme...

Les désavantages principaux sont : coûts téléphoniques et ADSL plus élevés, coûts supplémentaires liés à un lieu de travail à domicile, tout le monde ne veut pas ou ne peut pas adhérer à ce mode de travail hybride, coordination interdépartementale parfois plus difficile.

Fort de son expérience dans le cadre d'autres projets, notre équipe se chargera de conseiller le maître d'ouvrage et les différents utilisateurs quand aux choix à adopter. Les principes et les systèmes flexibles proposés et expliqués ci-dessous permettent d'adapter l'organisation et la méthode de travail souhaitées au cours du développement du projet, ainsi qu'à plus long terme, sans générer de déchets.

Le but est d'offrir aux utilisateurs du bâtiment un environnement agréable où il fait bon vivre et travailler.



Reversibilité spatiale

En organisant les espaces de rangement et les petites cabines téléphoniques sur les axes des colonnes existantes le long du couloir central, les cloisons entre les bureaux sont dégagées au maximum. Selon le rythme des colonnes et le rythme de la façade renouvelée, la distribution des espaces de bureaux peut être ajustée en fonction de l'évolution des besoins.

Une système de groupes de ventilation flexible

De chaque côté de la salle polyvalente, des groupes de ventilation sont prévus sur le toit. Aux étages de bureaux, les gaines de ventilation peuvent être allongées ou raccourcies horizontalement pour assurer l'autonomie entre les deux pôles. En ce sens, les principes de ventilation soutiennent la flexibilité spatiale.

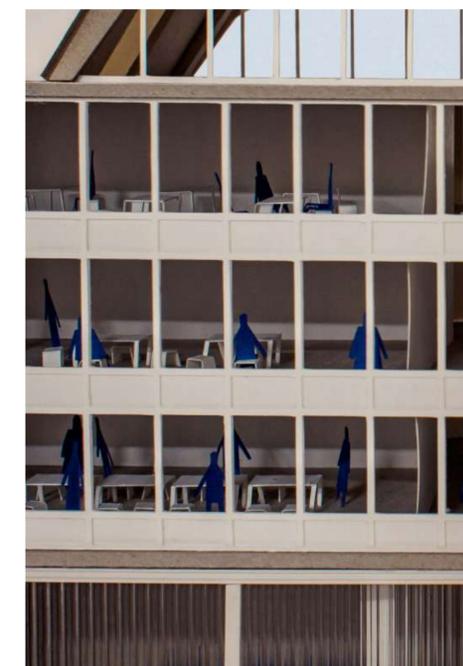


Une système de parois flexible (Juunoo)

Le système basé sur des profilés extensibles auxquels sont fixés des panneaux de finition à l'aide de velcro est flexible et réutilisable à l'infini. Pour cette raison, le fabricant offre également une garantie de reprise. Le système répond à des exigences acoustiques élevées et convient donc aux cloisons entre les bureaux. Le système n'a pas encore été inclus dans la base de données de totem et n'est donc pas inclus dans la comparaison de totem.

La plinthe technique optimisée

Lors des différentes visites, nous avons remarqué la plinthe le long des façades, dans laquelle sont prévues des installations électriques et de chauffage. En fonction de la flexibilité recherchée, nous prévoyons une optimisation de ce principe. Des points de connexion pour l'électricité et le data sont prévus en bas de la plinthe. En haut, des convecteurs seront intégrés.



CIRCULARITE

TOTEM

Les systèmes constructifs

Le choix des nouveaux systèmes constructifs est basé sur 2 principes importants. D'une part, les systèmes de construction sont appliqués avec un maximum de réversibilité. Cela simplifie l'entretien et les modifications, mais permet également de séparer à nouveau tous les matériaux si nécessaire. D'autre part, Totem est utilisé pour optimiser les systèmes et minimiser leur coût environnemental.

Dans Totem, plusieurs options pour les façades, les toits et les cloisons intérieures ont été testées et comparées. Ci-dessous, un résumé des meilleures constructions par élément.

Toitures

La conservation des toits existants permet de minimiser la quantité de nouveaux matériaux.

Différentes solutions pour l'isolation supérieure et inférieure des dalles ont été comparées. Afin de comparer correctement les différentes solutions (isolation intérieure ou extérieure), la valeur U est maintenue constante (conformément à la réglementation PEB). Pour le toit, l'utilisation d'une couche d'isolation PIR (à l'extérieur) donne les résultats les plus favorables. Afin d'éviter les ponts thermiques, cette isolation est combinée à certains endroits avec une isolation à base d'herbe sur la face intérieure.

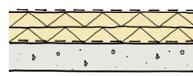
Murs extérieurs

Pour préserver la valeur patrimoniale, les façades en béton sont isolées par l'intérieur. Les résultats de Totem montrent qu'une contre-cloison avec une isolation à base d'herbe biosourcée a l'impact environnemental le plus faible. Cette solution sera donc appliquée aux murs aveugles latéraux du bâtiment.

Cloisons intérieures

Comme référence et comparaison pour les murs intérieurs, la première option a modélisé un mur de séparation classique avec une structure en acier remplie de laine minérale. Par rapport à une construction de cloison basée sur une structure en bois, l'impact négatif de la structure métallique est visible. Comme mentionné précédemment, le système Juunoo n'est pas encore inclus dans la base de données Totem, cette option ne peut donc pas être incluse dans la comparaison.

TOITURE



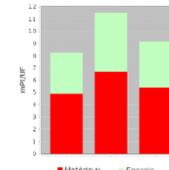
Option 1 - isolation PIR a l'extérieur du plancher en béton existant



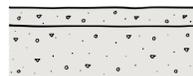
Option 2 - isolation liège a l'extérieur du plancher en béton existant



Option 3 - combinaison d'isolation PIR (ext.) et isolation fibre d'herbe (int.)



FACADE EXTERIEUR



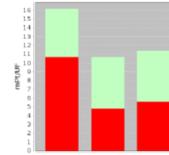
Option 1 - isolation liège a l'intérieur de la façade en béton existant



Option 2 - isolation en fibre d'herbe a l'intérieur de la façade en béton existant



Option 3 - isolation laine minérale a l'intérieur de la façade en béton existant



CLOISON INTERIEUR



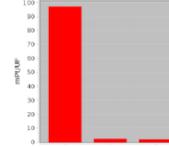
Option 1 - structure métallique avec laine minérale et panneaux de plâtre



Option 2 - structure bois avec laine minérale et panneaux de plâtre



Option 3 - structure bois avec isolation fibre d'herbe et panneaux de plâtre



NOTE IMPORTANTE :

L'isolation à base d'herbe (Gramitherm) proposée n'a pas encore été intégrée dans la banque de données Totem. Sur les conseils du service d'assistance Totem, le matériau a été simulé sur la base d'une isolation en paille avec une valeur lambda corrigée. Cependant, les résultats ci-dessous ne montrent pas encore l'impact positif environnemental de l'isolation à base d'herbe.

LIEN TOTEM :

<https://www.totem-building.be/pages/user/library.xhtml?l=PRO-JECT&s=PN4BOy1uJOdrOqsv9eOa3kOCgbMCx7M>

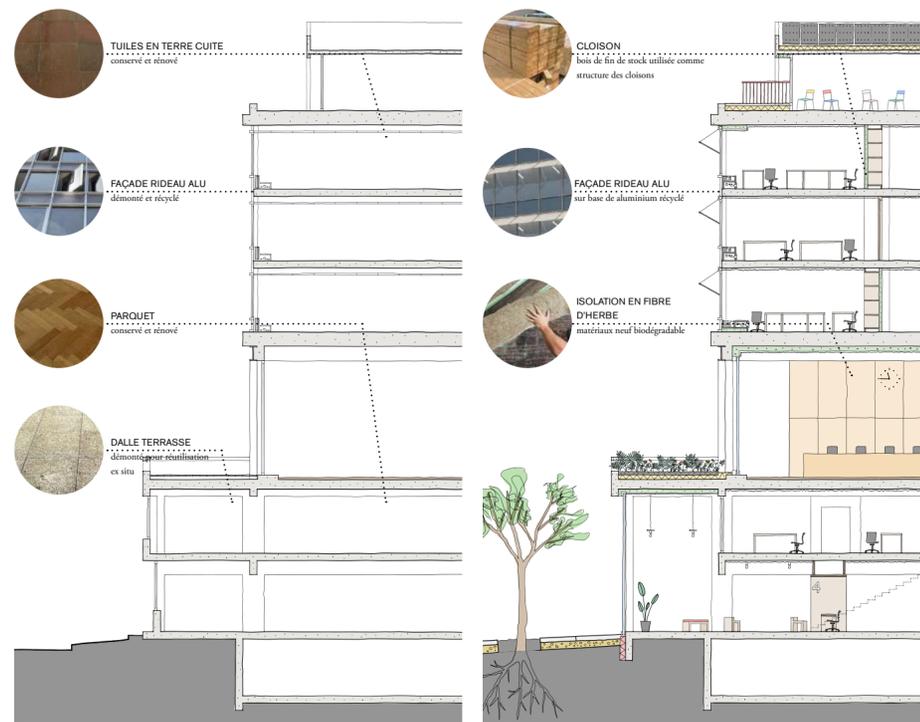
GESTION EXEMPLAIRE DES MATERIAUX

Une approche durable et intégrée commence par une analyse complète des bâtiments et des matériaux existants. Notre approche est basée sur les 3 stratégies prioritaires : faire avec l'existant, déconstruire plutôt que démolir, matériaux entrants de réemploi ou avec faible impact environnemental.

Sur la base de notre visite sur place et de notre analyse historique, nous nous engageons à conserver un maximum de matériaux existants sur place.

Pour les matériaux et éléments qui n'ont pas leur place dans le projet proposé, comme indiqué également dans l'estimation des coûts, nous nous efforçons autant que possible de les réutiliser directement dans d'autres projets. Pour cela, nous pouvons compter sur un large réseau d'entreprises et d'organisations telles que Rotor DC, Opalis et Batiterre.

Tous les autres matériaux, qui ne représentent qu'une fraction limitée des matériaux éliminés, seront évacués séparément pour être recyclés.



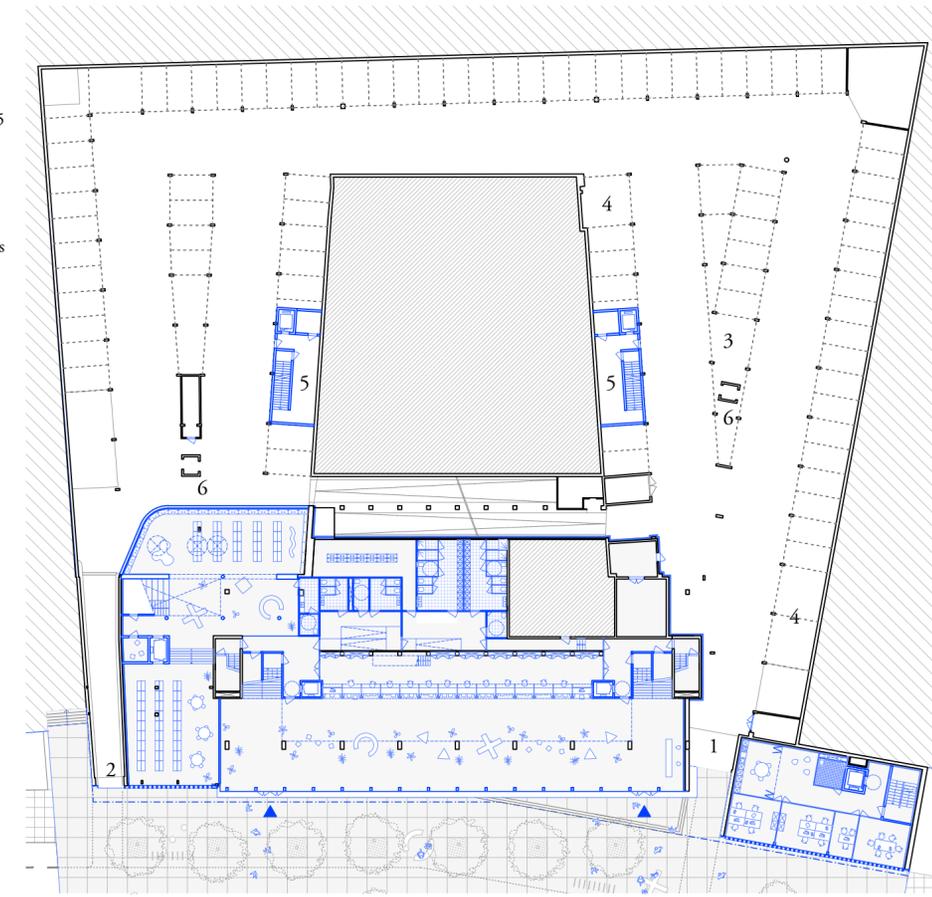
ETAGES DE PARKINGS

PLANS RDC BAS & R-2 1/500

Des interventions plus techniques sont envisagées sur les niveaux du parking. Tout d'abord, le parking sera mis en conformité avec la réglementation en vigueur. À cette fin, un système de désenfumage et la mise en place de 2 nouveaux escaliers pour l'évacuation vers le parvis au-dessus sont prévues. Les nouveaux escaliers garantissent que chaque point du parking se trouve à moins de 45 m d'une route d'évacuation.

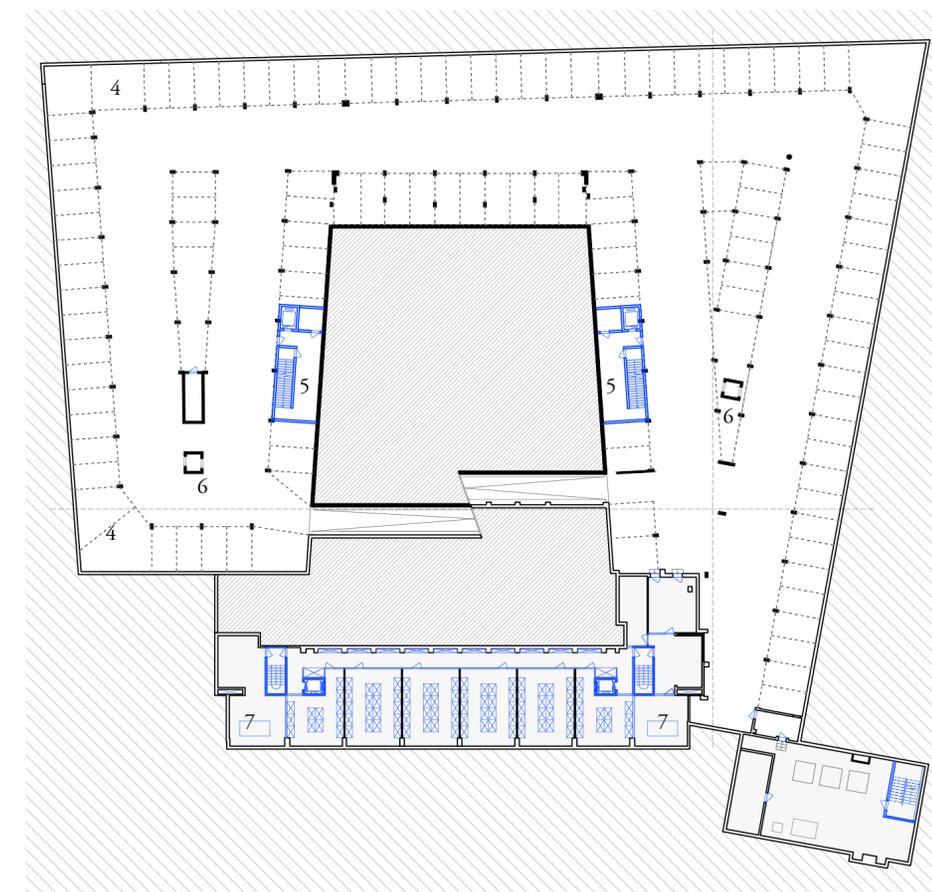
Avec les nouveaux ascenseurs, les escaliers donnant sur le parvis confèrent une nouvelle centralité à la maison communale.

En outre, au niveau -2, deux citernes sont également prévues dans les locaux existants pour la collecte des eaux de pluie des toits.



Légende

1. entrée du parking
2. sortie du parking
3. parking à vélos
4. parking PMR
5. escaliers & ascenseurs vers parvis
6. désenfumage
7. citernes d'eau de pluie



OFFRE | MAISON COMMUNALE D'AUDERGHEM & CPAS | COMMUNE D'AUDERGHEM

KADERSTUDIO + JCAU
NEY & PARTNERS + ENERG-IR + DE FONSECA



Désignation d'une équipe pluridisciplinaire d'auteurs de projet
chargée de la conception et du contrôle d'exécution de la rénovation du bâtiment de la
maison communale d'Auderghem et du CPAS

Boulevard du Souverain 189 à 197
Rue Emile Idiers 12 et 14, 1160 Auderghem