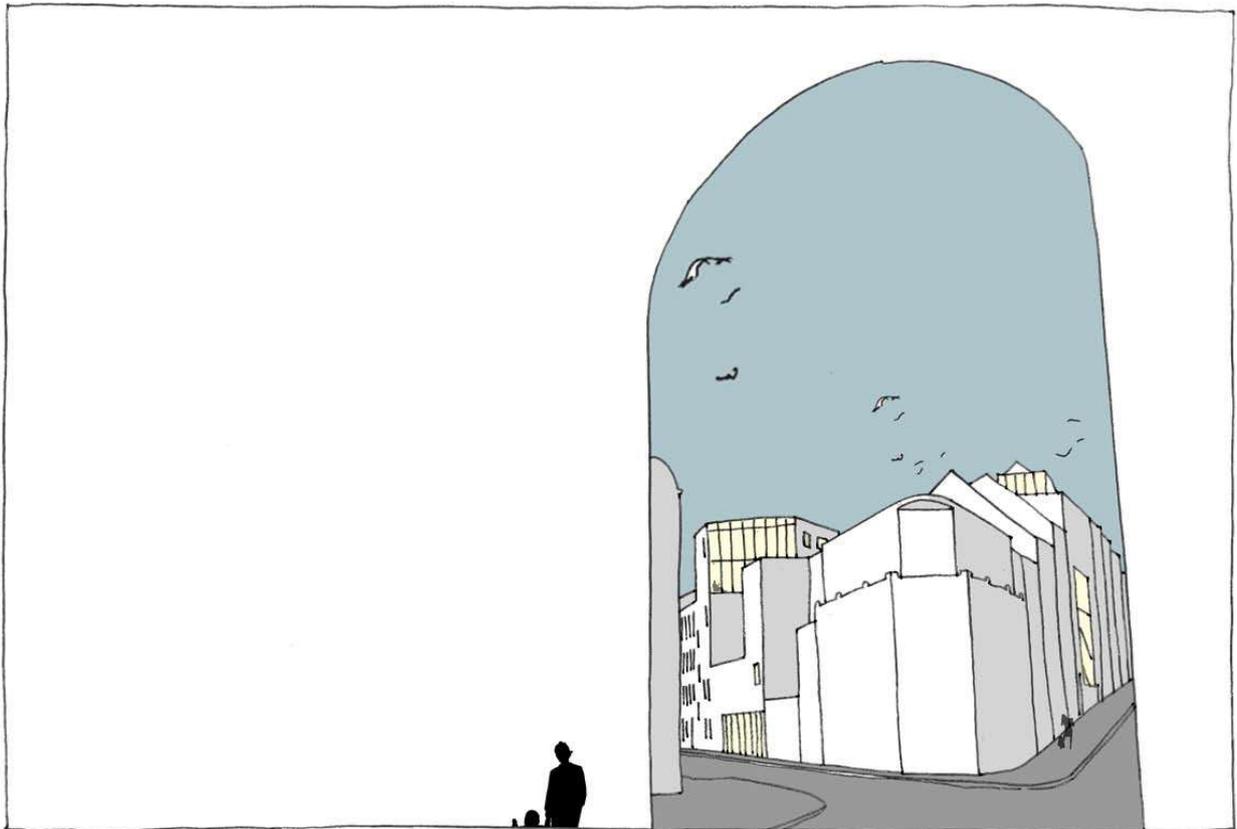




## GRAY-GARAGE



## NOTE EXPLICATIVE

Commune d'Ixelles  
Service de la Rénovation Urbaine

21/12/2016



## 1. La situation existante

Le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Maelbeek, et plus précisément l'opération "Gray Garage" qui vise à résoudre une problématique de chancre urbain de longue date dans la rue Gray. Après avoir acquis les immeubles en question, la commune d'Ixelles vise un projet de démolition et reconstruction qui revalorise ce tronçon de la rue Gray et qui répond aux besoins de places en crèche dans la commune. D'un point de vue urbanistique, l'intérêt de l'opération réside dans l'articulation de plusieurs parcelles donnant sur deux rues, ce qui permet de sortir des contraintes de la simple parcelle dans un îlot très enclavé et de concevoir un projet d'ensemble plus qualitatif.

La situation du terrain reflète particulièrement ce qu'est un lieu urbain dans toutes ses dimensions :

- Un rapport tendu entre les différentes limites, différents voisins
- Des gabarits très variables
- Une déclivité forte entre la rue Gray et Kerckx (différence de niveau d'environ un étage entre les deux rues)
- Un about d'îlot avec des profondeurs de parcelles peu importantes
- Un rapport à l'orientation et prise de lumière naturelle délicat
- 2 rues à caractères urbains proches et différents à la fois
- un rapport difficile avec la rue Gray, une rue qui souffre d'un trafic inter-quartier non négligeable et vécu comme un "canyon urbain" car relativement étroite et avec des hauteurs de corniche presque continues.

La typologie du bâti dans la rue Gray est variée (maisons unifamiliales, sous-divisées ou non, immeubles d'appartement, ateliers). Le bâti existant est en mauvais état, ce qui dévalorise ce tronçon de la rue Gray :

- 167, rue Gray, affectation atelier, R+1+TV ; atelier de photographie sans interaction avec la rue.
- 169, rue Gray, maison unifamiliale, R+2+TV ; inoccupée.
- 171-173, Gray, affectation logement, deux immeubles R+2 autour d'une cour.

Les gabarits des voisins directs se présentent comme suit :

- pour le n°175, rue Gray : R+2+TV, les étages sont légèrement en retrait par rapport à l'alignement à rue ;
- pour l'arrière du n°71, rue Kerckx, donnant sur la rue Gray : R+2, dont le R+1 et R+2 sont en retrait par rapport à l'alignement à rue ;

La typologie du bâti dans la rue Kerckx est plus uniforme (maisons unifamiliales ou immeubles de rapport). L'intervention envisagée s'y étend sur une longueur de façade de 10,70 m. Le bâti actuel est constitué d'un seul niveau et a une affectation d'atelier. Le gabarit des voisins directs est d'un R+2+TV pour le n°65, rue Kerckx, et d'un R+1+TM pour le n°71, rue Kerckx.

## 2. Intentions

Le projet de crèche et d'atelier s'inscrit dans un plan de lotissement constitué de 2 lots. La demande de permis de lotir pour la division en lots a été déposée à la Région en septembre 2016 et porte les références suivantes :

- Rue Kerckx n° 67 - 1050 Ixelles, Rue Gray de 167 à 173 - 1050 Ixelles
- Demandeur : Administration communale d'Ixelles,
- Référence NOVA : 09/LPFD/611384
- Référence Sitex : 71/FL/17\_-
- Références cadastrales : 3e DIV, section A n°104C3, 104B3, 104E2 et 104S2



*Division en lots*

La présente demande (lot1) envisage la démolition du 167 et du 169 rue Gray ainsi que le 67 rue Kerckx. Le projet est une nouvelle structure abritant une crèche de 40 lits ainsi que l'atelier du photographe, implanté au niveau de la rue Gray. La façon dont les nouveaux volumes vont se dresser, proposant de nouvelles façades perpendiculaires à la rue et offrant un visage vivant et lumineux dans les perspectives de la rue, va permettre au bâtiment de se fondre naturellement dans son contexte bien que proposant un langage actuel et affirmé. La crèche est agrémentée d'un jardin occupant une grande partie de la parcelle qui permet aux enfants un contact avec la nature.

A court terme, la commune prévoit le développement d'un projet de logement à caractère social (lot 2) sur l'espace résiduel du 167 rue Gray et sur les parcelles du 169 et 171-173. Une vente sous conditions sera organisée par la commune dès obtention du permis de lotir.

Un aménagement temporaire à caractère associatif est prévu sur les parties démolies en attente du projet de logements (lot 2). C'est la raison de la demande de démolition du n°169 rue Gray.



## 3. Volumétries

### La crèche

Du côté de la rue Kerckx, le gabarit est de R+3. Rue Gray, le gabarit de l'atelier photo est de R+1 et celui des sections est de R+3. La façade principale des sections est orientée sud et perpendiculairement à la rue Gray. La crèche est organisée de manière à favoriser un esprit d'appartenance pour tous dans lequel l'espace polyvalent d'accueil, le jardin et la cuisine situés au rez-de-chaussée jouent un rôle central.

Le bâtiment présente deux entrées : une entrée rue Kerckx et une entrée rue Gray. Cette dernière donne accès à un garage vélo pour les utilisateurs de la crèche, puisque celle-ci est située sur un Itinéraire Cyclable Régional (ICR).

Aux étages les différents espaces des sections donnent sur l'intérieur de l'ilot : l'espace d'activités s'ouvre vers le sud dans la perspective de l'ilot et l'espace de repos vers l'est, à l'abri de l'agitation de la rue. Le niveau R+1 bénéficie d'une terrasse couverte et d'une cour de jeux reliée au jardin par une pente agrémentée de jeux et de végétation. Le niveau R+2 dispose d'une terrasse couverte.

Au niveau R+3, on retrouvera les locaux destinés au personnel: salle pour les puéricultrices, bureau de la direction et vestiaires. Une terrasse est installée sur le toit plat.

En façade le bardage est réalisé en céramique émaillée collée sur de l'isolant. Les châssis sont en aluminium ou en aluminium-bois. Des nez en béton apparents sont situés sur la façade des sections afin d'offrir une protection contre la surchauffe et de garantir le compartimentage feux. Les bannes solaires sont fixées au béton.

L'espace extérieur destiné à la crèche est traité par des surfaces plantées et des zones en EPDM coloré pour les sections. Côté rue Gray, un arbre est prévu en bout de terrasse. Il est destiné à animer la rue Gray et à respecter une zone inaccessible de 190cm à partir de l'axe mitoyen comme l'impose le code civil.

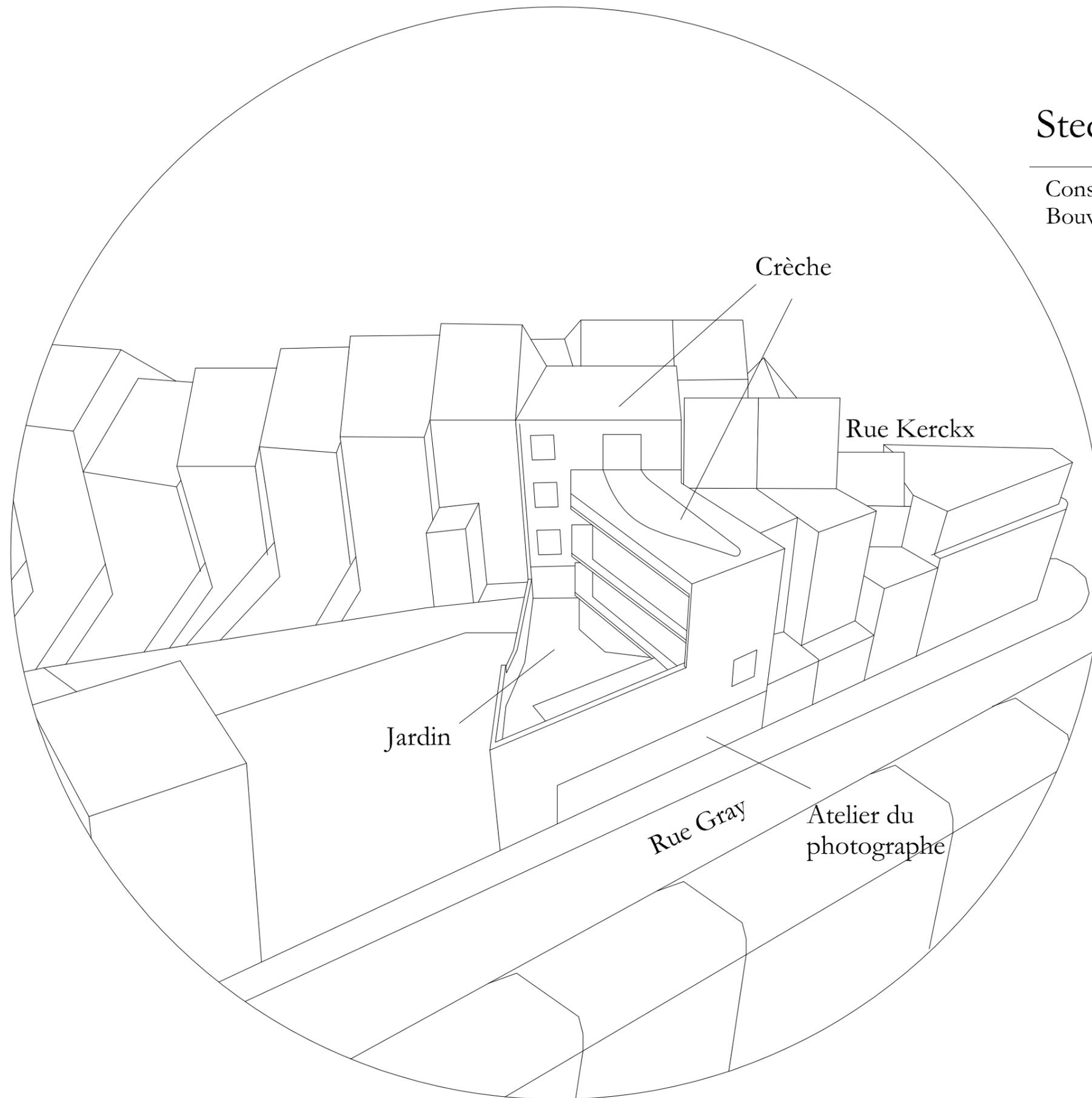
### L'atelier

L'atelier du photographe est situé rue Gray. Il dispose d'une hauteur sous plafond variant de 3,15m à 6,2m. Il participe à l'animation de la rue par sa façade largement ouverte. Cela offre la possibilité d'y inscrire une « vitrine » permettant éventuellement l'accrochage de photos. Suite à la demande du maître d'ouvrage le studio est entièrement indépendant de la crèche et possède sa propre entrée.

# Permis d'urbanisme

## Stedenbouwkundige vergunning aanvraag

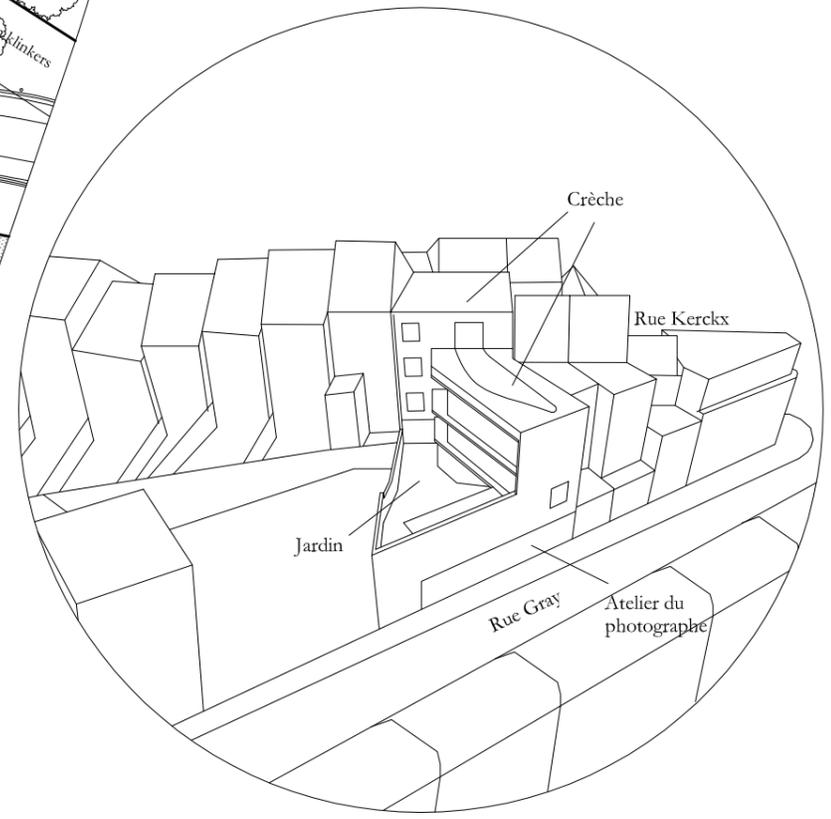
Construction d'une crèche pour 40 enfants et d'un atelier.  
Bouwen van een kinderverblijf voor ca. 40 kinderen en atelierruimte.



1/100ème  
**Plans de synthèse**  
**Syntheseplannen**

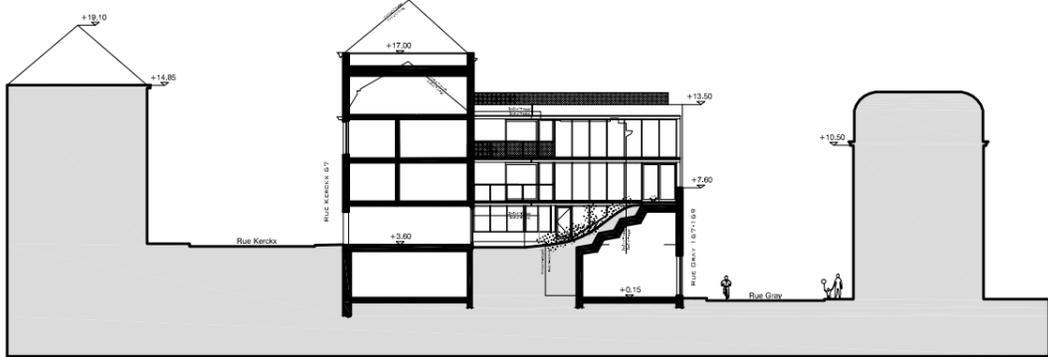
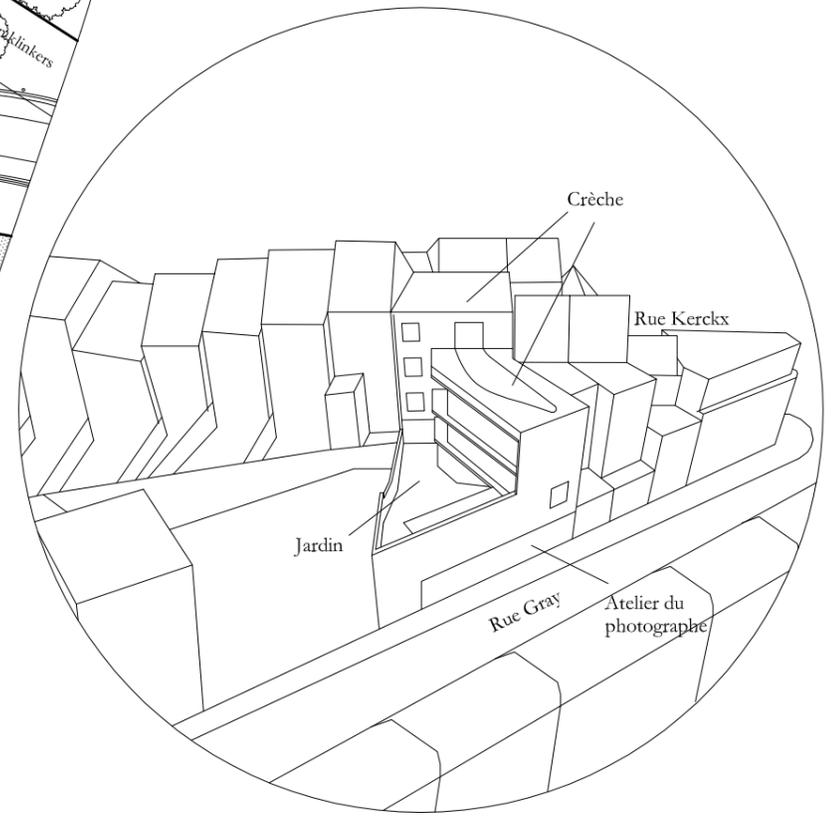
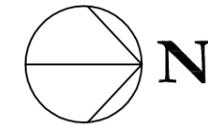


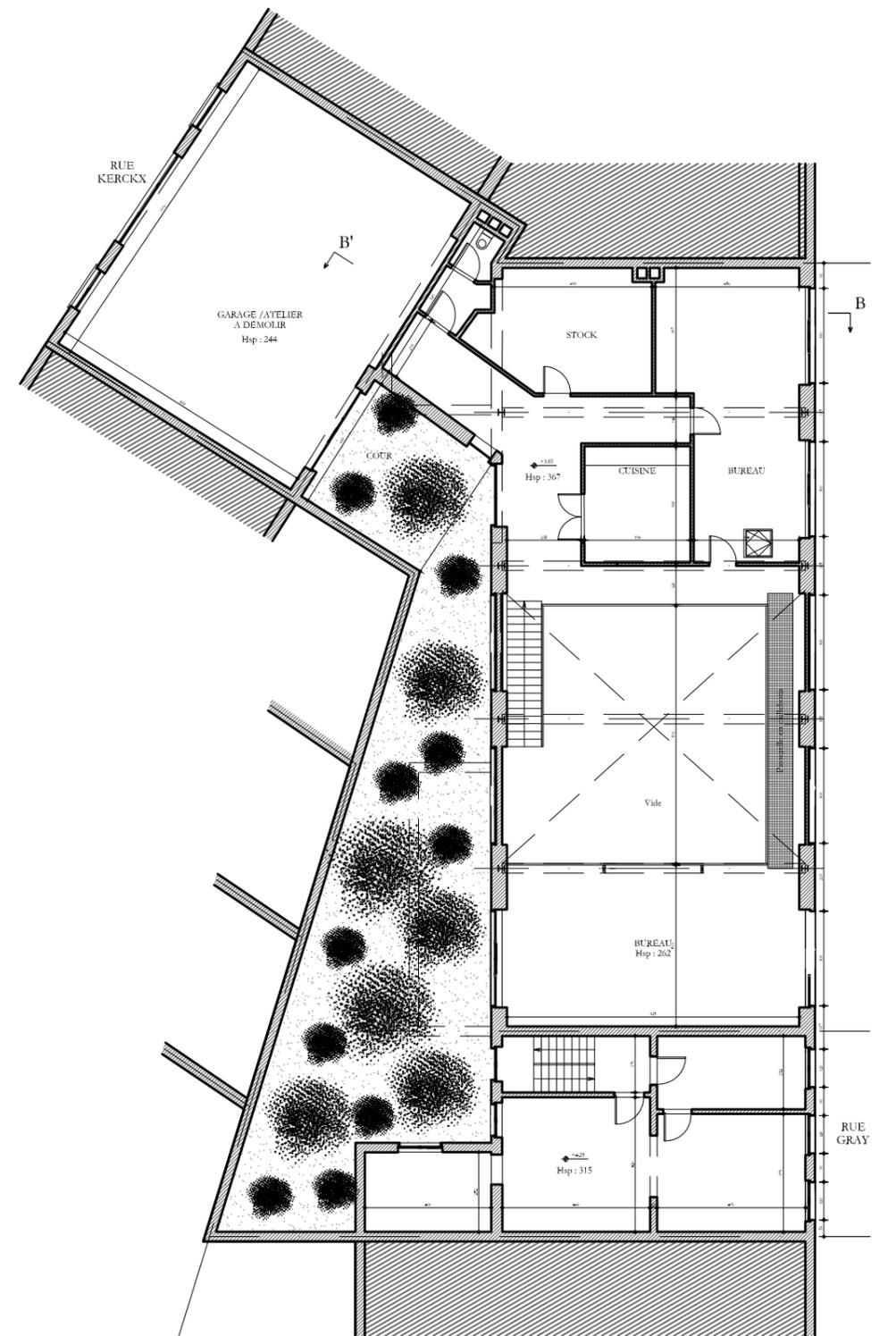
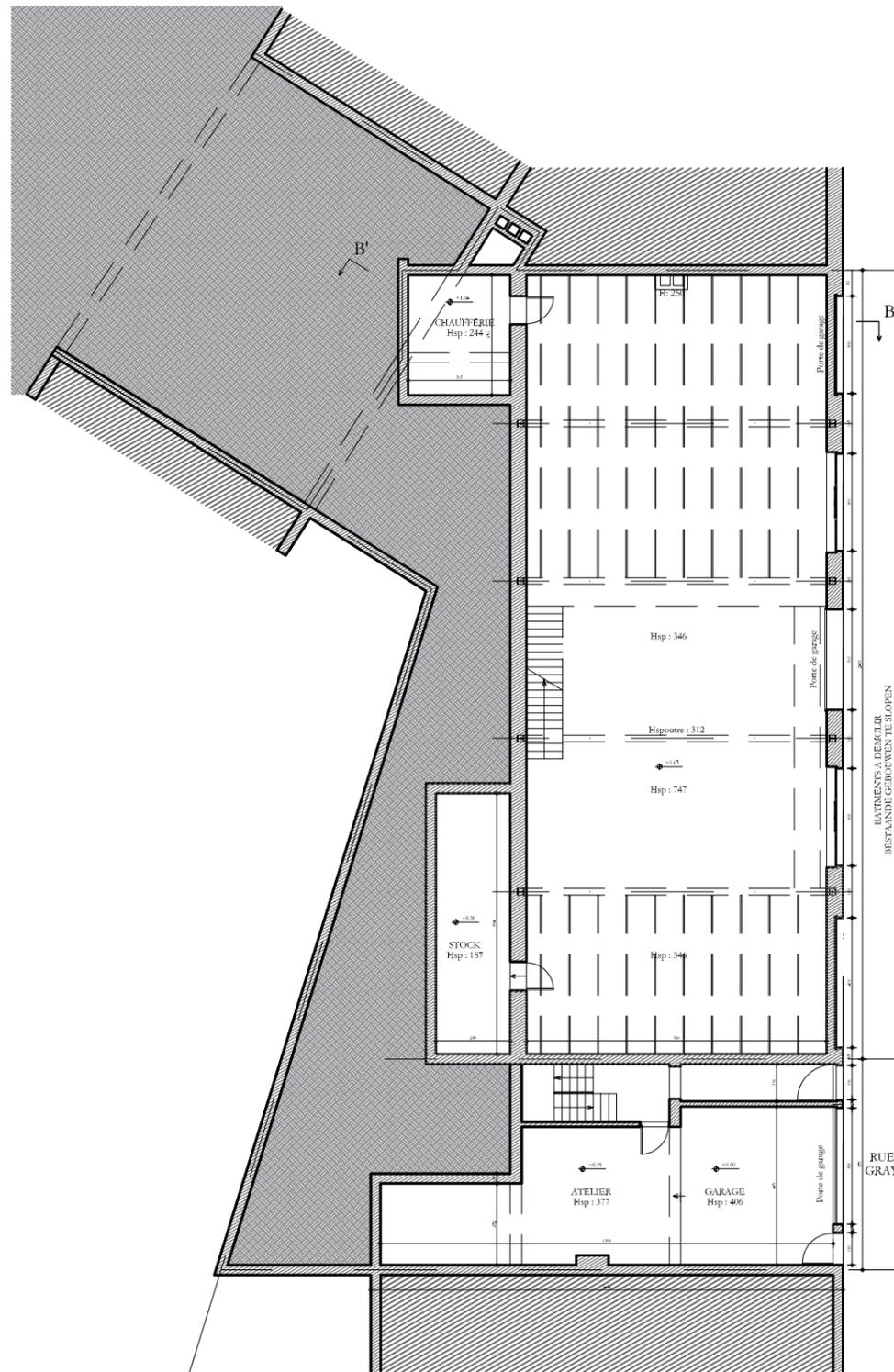
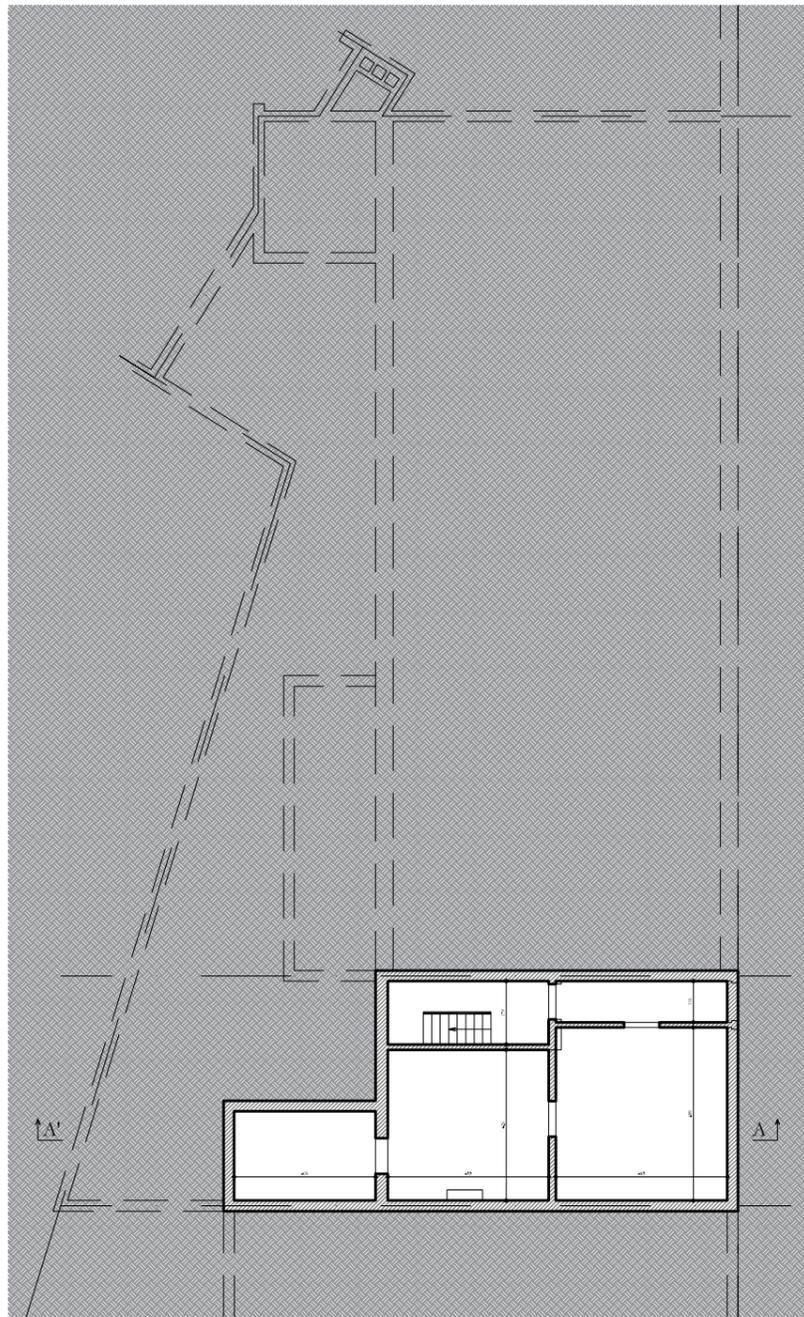
- Niveau 0.00
- = Niv. trottoir à l'axe de la mitoyenneté Lot 1 / Lot 2
- ⊠ Taque égout
- ⊙ Lampadaire
- ⊖ Lampadaire mural
- ⋯ Plot
- /// Arceaux vélos
- ⊕ Photos + numéro de référence
- ⊠ Accès garage
- ▨ Toiture plate
- ▧ Toiture à versants
- Ⓛ Logements
- ⓐ Garage
- ⓐ Atelier

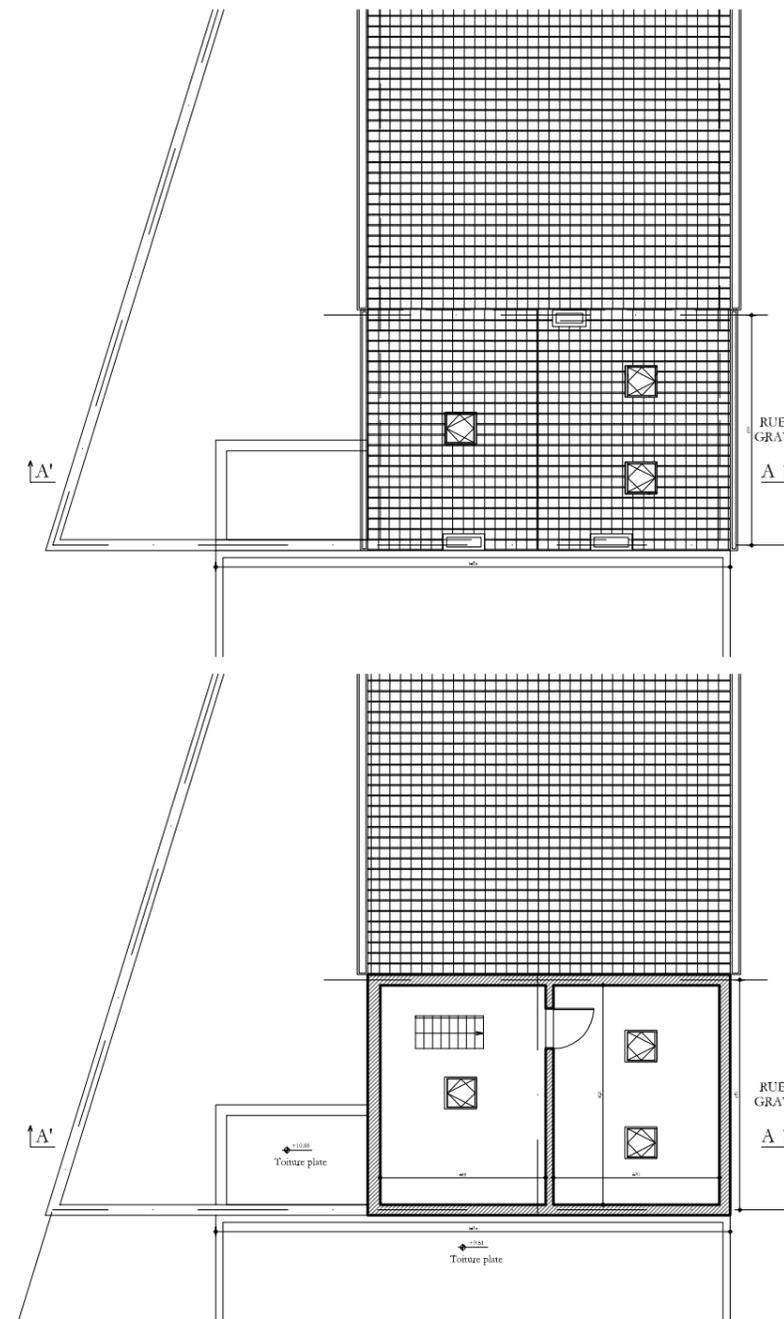
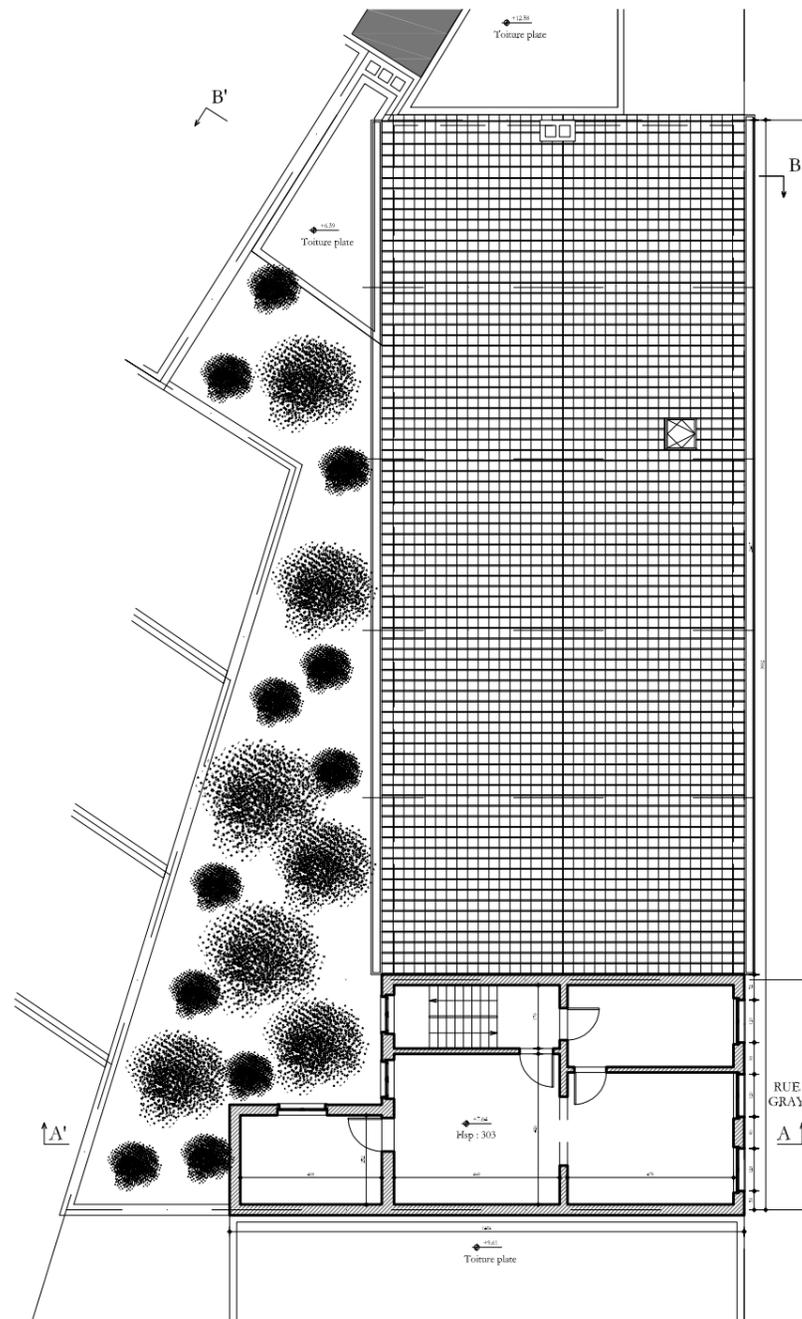


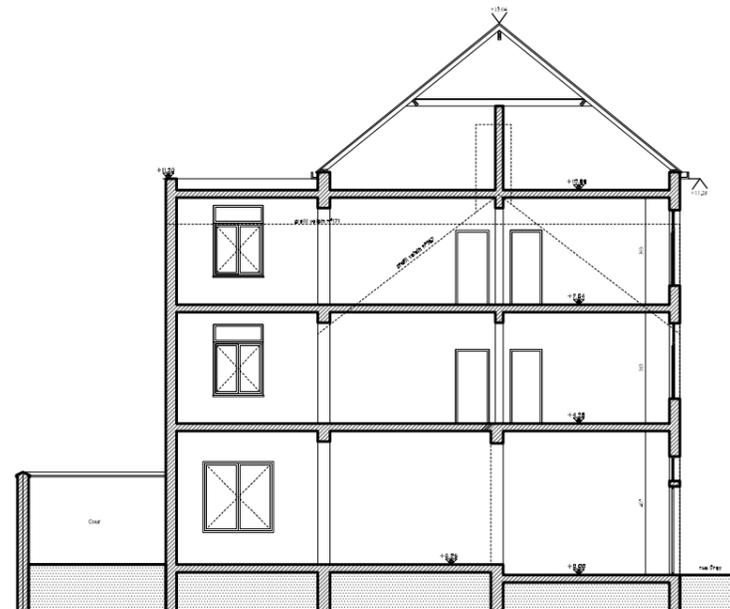
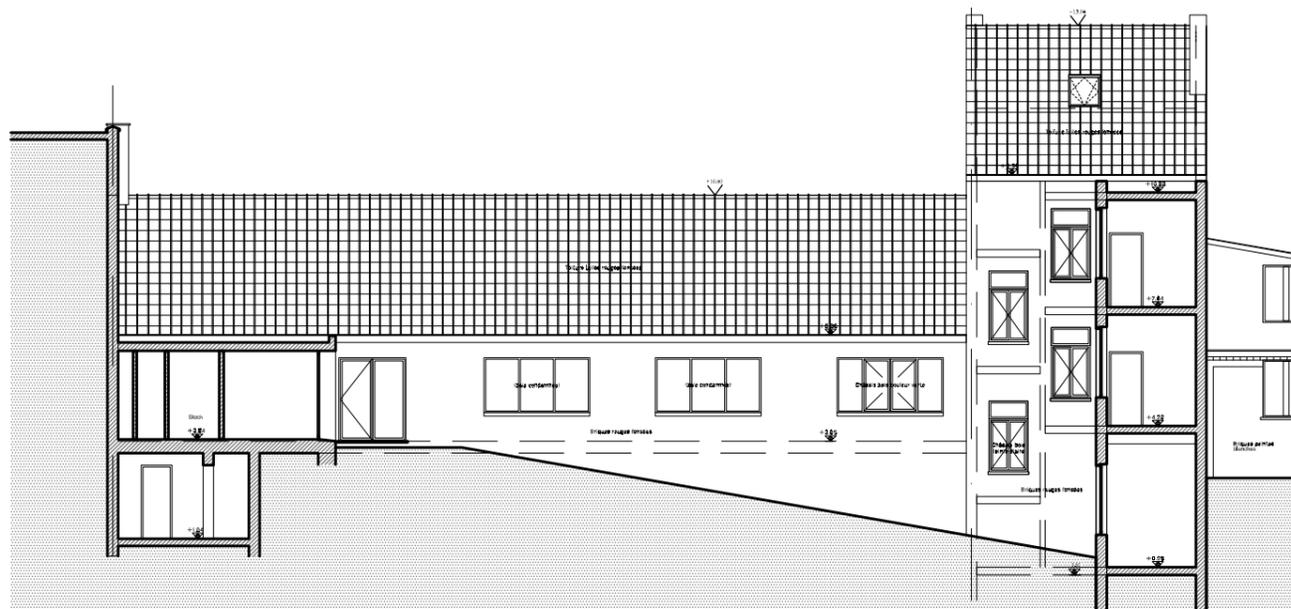
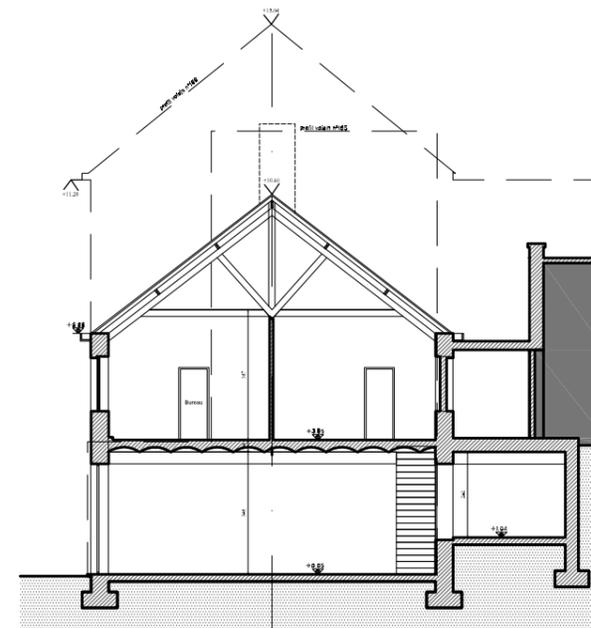


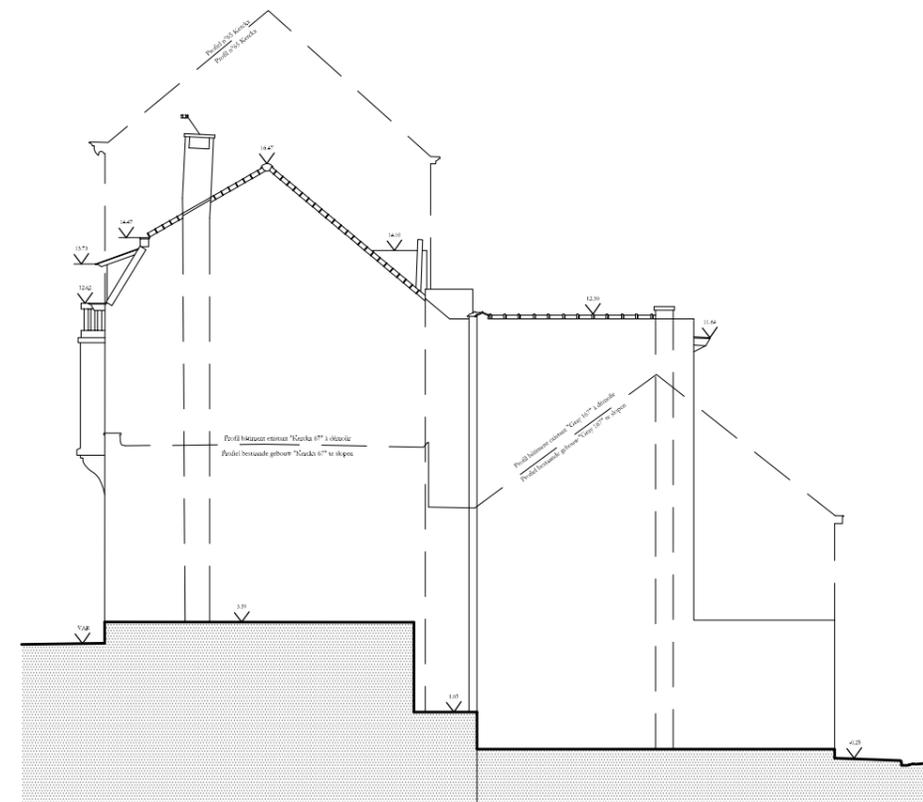
- Niveau 0.00
- =Niv. trottoir à l'axe de la mitoyenneté Lot 1 / Lot 2
- ⊠ Taque égout
- ⊕ Lampadaire
- ⊖ Lampadaire mural
- ⋯ Plot
- /// Arceaux vélos
- ⊕ Photos + numéro de référence
- ⊠ Accès garage
- ▨ Toiture plate
- ▧ Toiture à versants
- Ⓛ Logements
- ⓐ Garage
- ⓐ Atelier

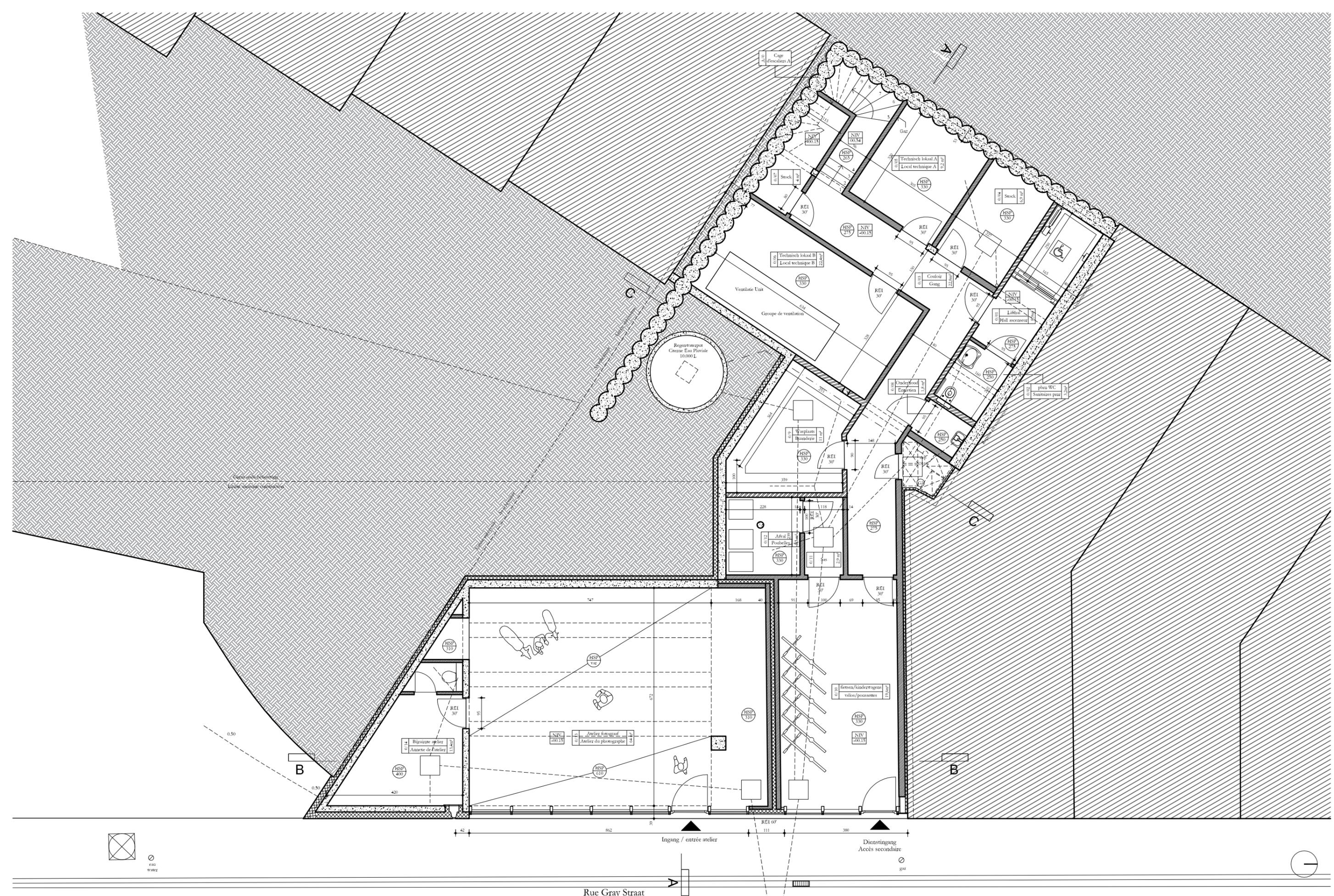


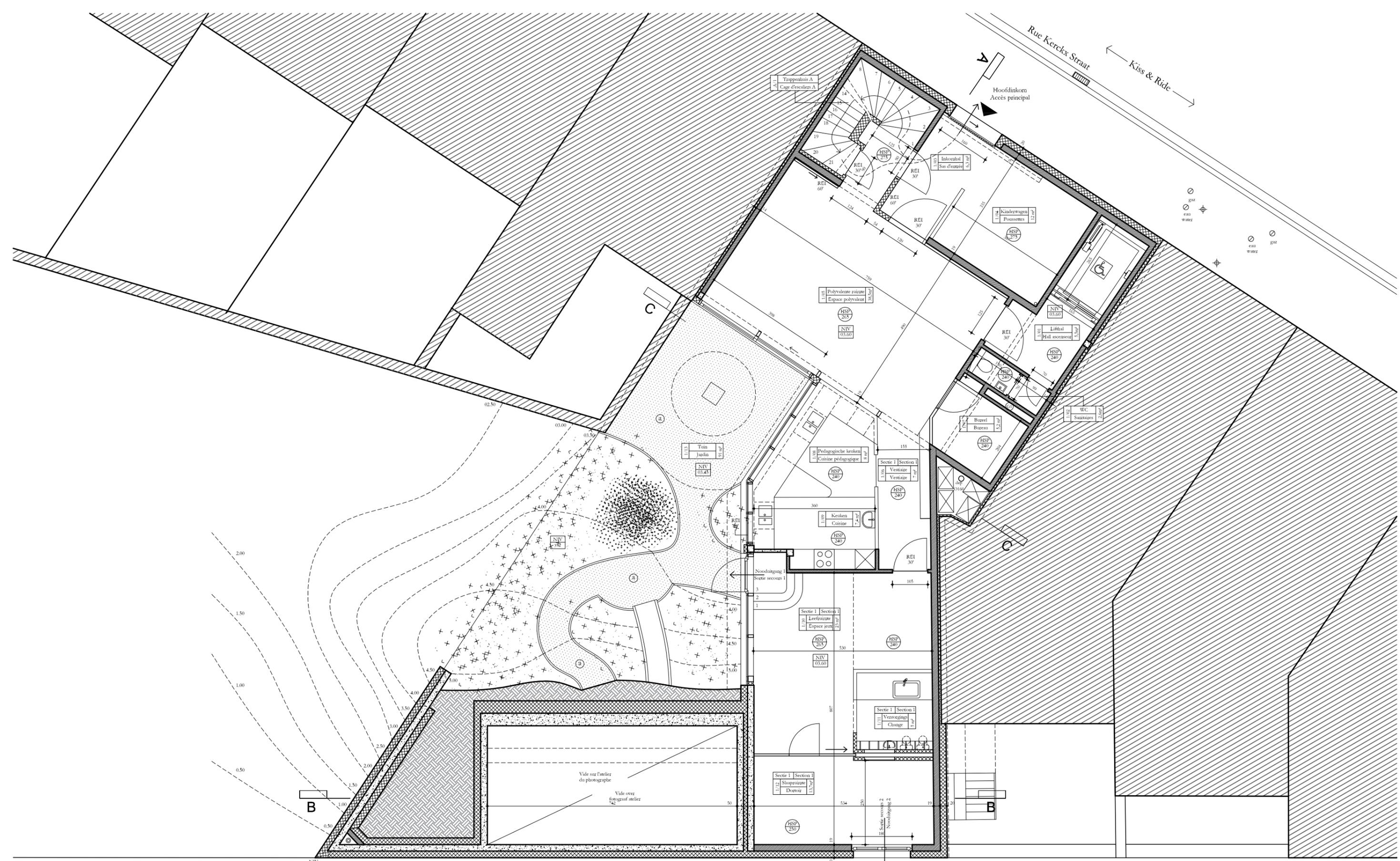












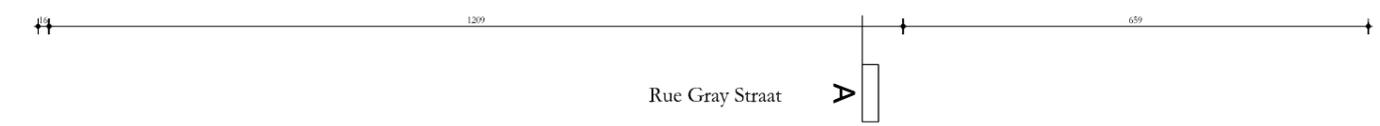
NIV  
-0.20

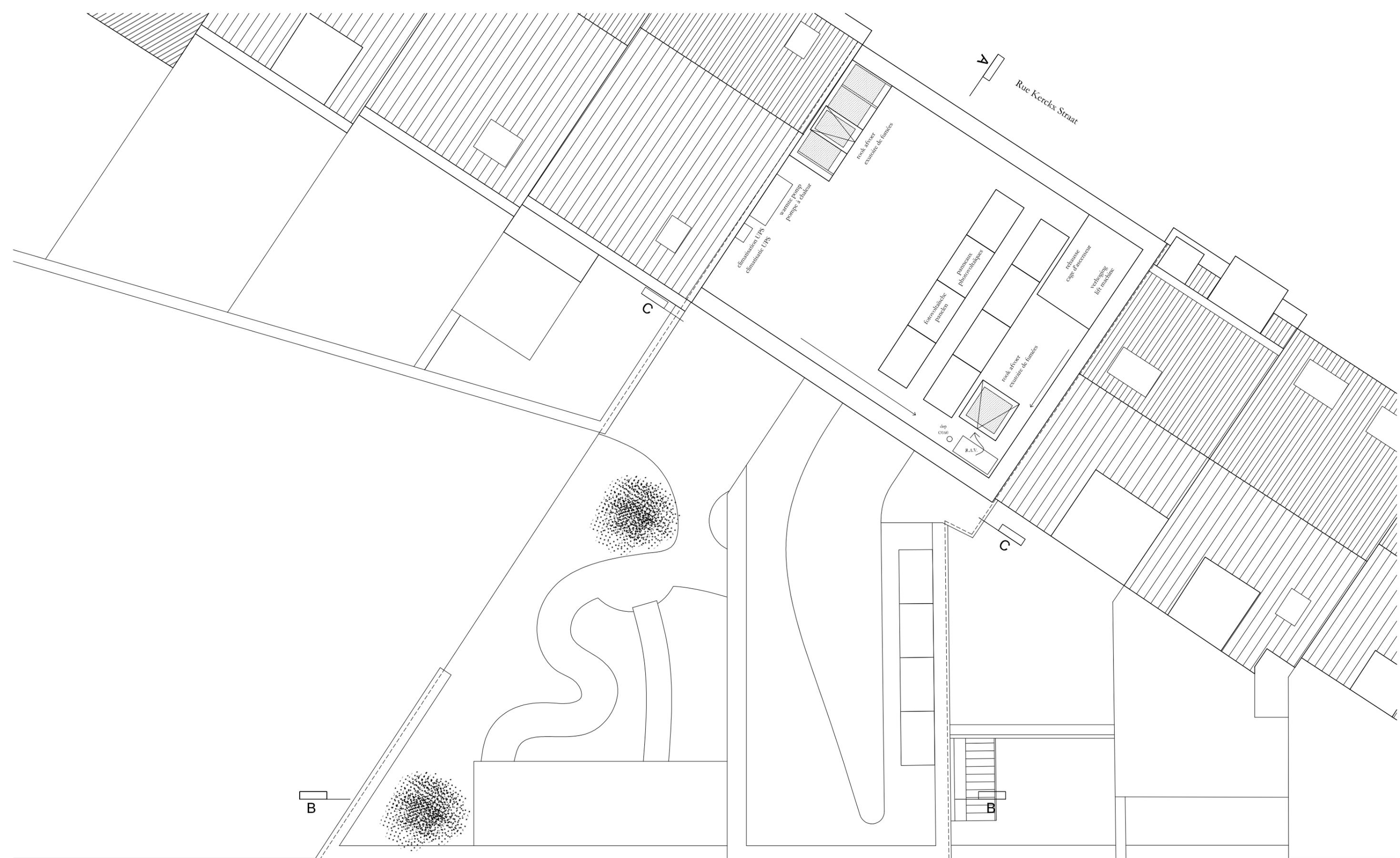
Rue Gray Straat











Rue Gray Straat

A



