Mission complète d’auteur de projet relative à la conception d’une crèche et d’un commerce pour le contrat de quartier durable “Cité Moderne”

Note explicative – version 2

Demande de permis d’urbanisme
Version 1: 09/04/2026
Version 2: 21/09/2026

Adresse
Place Dr Schweitzer (angle rue Josse Goffin), 1082 Berchem Sainte-Agathe
Parcelle 21342B0092/00V006 et partie de la parcelle 21342B0087/00W010

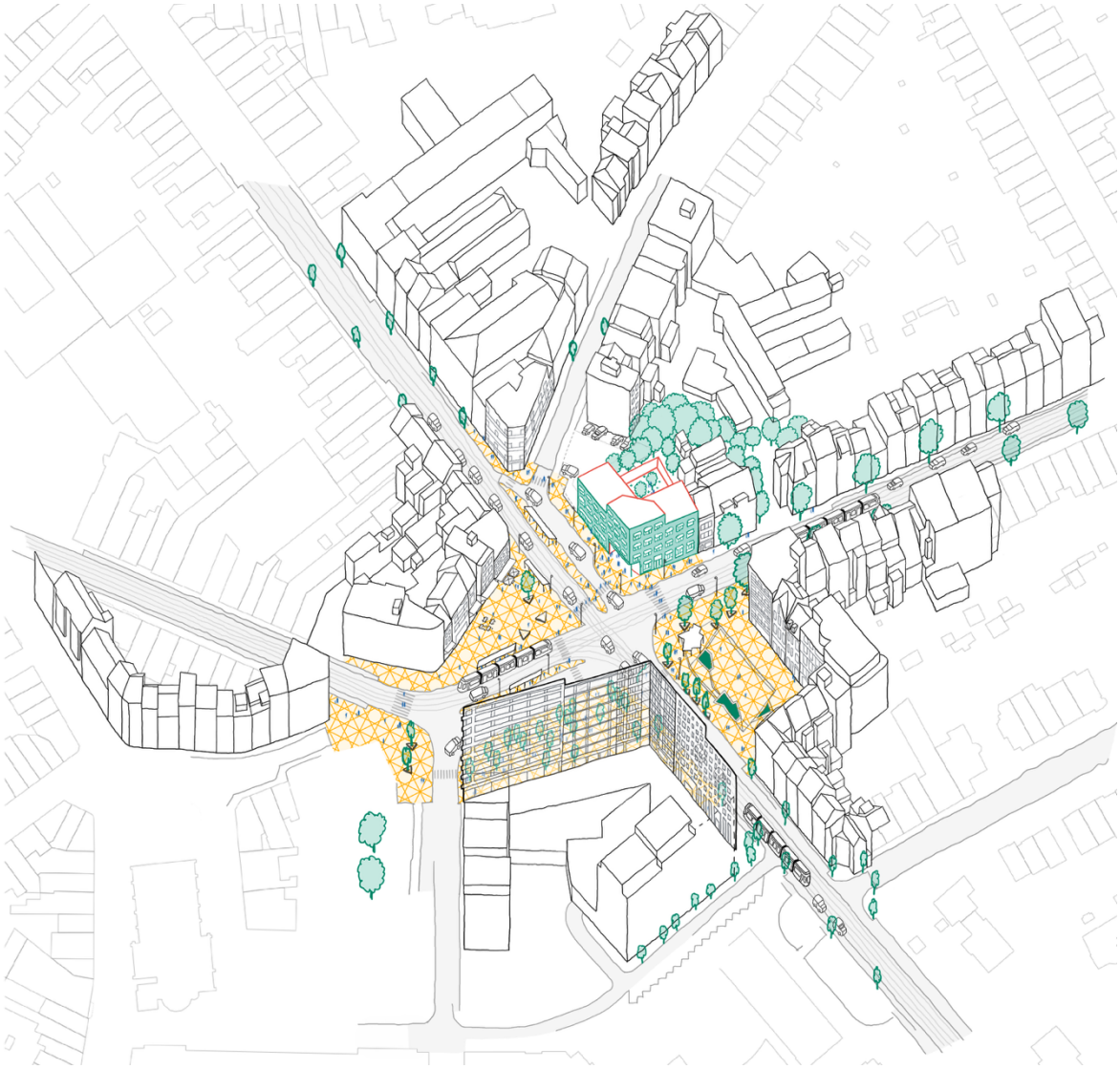
Table des matières

1. Objet de la demande 3
2. Situation existante 4
2.1. Localisation 4
2.2. Contexte juridique et spatial 5
3. Situation projetée 10
3.1 Axes principaux 10
3.2 Topographie & jardin en gradin 13
3.3 Rez-de-chaussée accueillant 14
3.4 Un commerce polyvalent 14
3.5 Les groupes de vie 14
3.6 Le personnel 16
3.7 Balcons végétalisés & jardin sensoriel 17
3.8 Noyau doux, enveloppe robuste 18
3.9 Conformité et compatibilité de la demande avec le contexte juridique et spatial 19
4. Planning projeté 24
5. Précisions techniques 25

1. Objet de la demande

La demande présentée concerne la construction d'un nouveau bâtiment destiné à l'accueil de la petite enfance, complété par un espace commercial au rez-de-chaussée, situé sur la place Schweitzer à Berchem-Sainte-Agathe. Le projet est implanté sur une parcelle actuellement non bâtie qui constitue aujourd'hui une interruption nette dans le bloc urbain autour de la place et provoque ainsi une rupture spatiale dans la continuité du front bâti.

Le programme proposé découle des enjeux du Contrat de Quartier en vigueur pour cette zone. La réalisation d'une capacité d'accueil supplémentaire pour la petite enfance, en combinaison avec une fonction active en rez-de-chaussée, fait explicitement partie des ambitions stratégiques pour la revalorisation de la place Schweitzer et de ses environs. La demande met ainsi en œuvre concrètement un choix programmatique déjà établi au niveau des politiques publiques et s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain plus large.



Dessin de la situation projetée du projet dans son environnement urbain (source: architectes)

Le projet part de l'ambition de combler la lacune existante dans l'îlot de manière qualitative et durable, et de contribuer ainsi à une structure urbaine plus cohérente et plus lisible. En recherchant à nouveau le raccordement avec les fronts bâtis existants le long des rues adjacentes, la place est renforcée

spatialement et obtient une délimitation plus claire. Le projet ne vise pas uniquement une occupation fonctionnelle d'un terrain vacant, mais un renforcement structurel du tissu urbain.

Le choix d'un milieu d'accueil pour la petite enfance comme fonction principale est à cet égard particulièrement significatif. L'accueil de la petite enfance constitue un équipement essentiel dans un contexte urbain dense et contribue à la qualité de vie et à la dynamique sociale du quartier. L'ajout d'un espace commercial au rez-de-chaussée crée une relation active avec le domaine public et soutient l'animation de la place. Le bâtiment est ainsi conçu comme un élément reconnaissable et intégré de la vie quotidienne du quartier.

Le projet est abordé comme un ensemble urbanistique et architectural intégré dans lequel la clarté programmatique, la qualité spatiale et l'intégration dans le contexte occupent une place centrale. À l'intérieur du bâtiment, une lisibilité claire est recherchée entre les différentes fonctions et les différents usagers, avec une attention particulière portée à la sécurité et au confort des enfants. Parallèlement, l'accent est mis sur la création d'espaces extérieurs de qualité et sur une composition volumétrique soignée, de sorte que le bâtiment présente à la fois une présence urbaine sur la place et une face intérieure plus protégée et végétalisée.

L'objet de la demande concerne ainsi la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif issu des ambitions du Contrat de Quartier et qui complète un maillon manquant dans l'îlot, dans le but de renforcer spatialement et fonctionnellement la place Schweitzer.

2. Situation existante

2.1. Localisation

Le projet est situé sur la place Docteur Schweitzer à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, à l'angle de l'avenue Josse Goffin et de la chaussée de Gand. Le périmètre du projet comprend l'intégralité de la parcelle cadastrale 92V6 et une partie de la parcelle cadastrale 87W10. La superficie de la parcelle sur laquelle le projet est construit s'élève à 660 m². La commune est aujourd'hui propriétaire de cette parcelle.



Cadastre (source: Brugis)



Vue aérienne de 2024 du site du projet dans son environnement (source: Brugis)

2.2. Contexte juridique et spatial

Analyse resultaat

Het gewestelijk bestemmingsplan

- Allocaties: typisch woongebieden
- Structurerende ruimten
- Linten voor handelskern

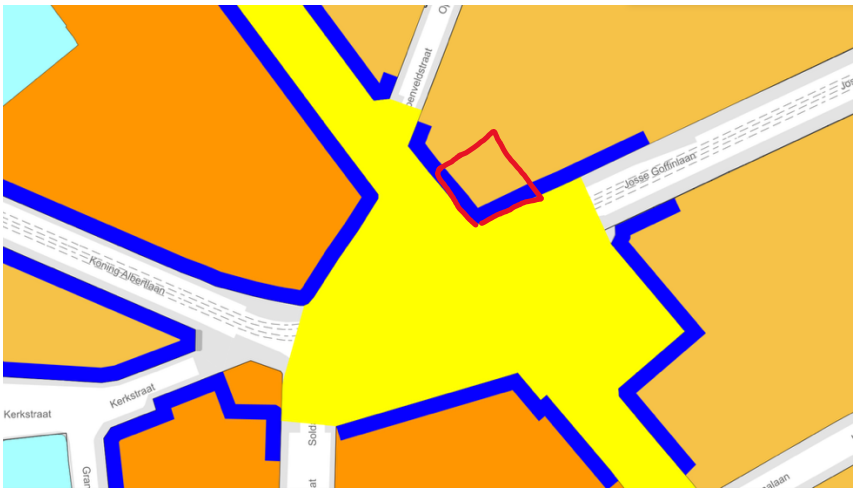
Het bijzondere bestemmingsplan

- Bijzondere bestemming plan (BBP) *

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening

- Bereikbaarheidszone: B * — Meer informatie
- Zone gelinkt aan uithangbord : GENERALE * — Meer informatie
- Zone gelinkt aan reclame: INTERDITE, GENERALE * — Meer informatie

Résumé de la situation juridique (source: MyPermit)



Affectation complète du sol selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (source: Brugis)



Légende de l'affectation complète du sol selon le PRAS (source: Brugis)

Situation de droit

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le site est situé dans la catégorie des zones d'habitation typiques, et les abords font partie des liserés de noyaux commerciaux. La place Docteur Schweitzer et la chaussée de Gand adjacente sont des espaces structurants. Il n'existe pas de permis de lotir ni de plans particuliers d'affectation du sol connus qui limiteraient spécifiquement le site. Les parcelles sont cadastrées comme parcelles urbaines sans servitudes particulières qui feraient obstacle à la réalisation du projet.

Le site du projet constitue une part importante du Contrat de Quartier Durable "Cité Moderne" (2022-2026). Le site est destiné à accueillir une infrastructure visant la construction d'une crèche francophone d'environ 70 places, ainsi qu'un espace commercial ou économique.



Carte contrat de quartier durable "Cité Moderne" (source: wijken.brussels)

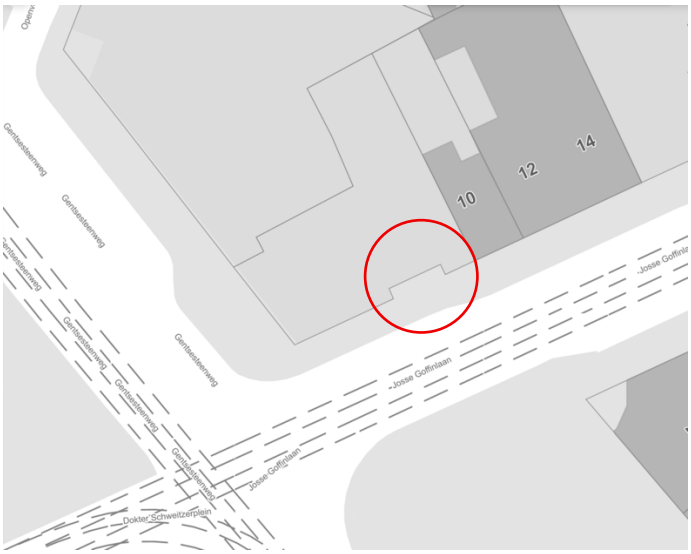


Zoom sur le projet concerné dans la carte du contrat de quartier durable “Cité Moderne” (source: wijken.brussels)

Situation de fait

Les abords de la place Schweitzer se caractérisent par un contexte urbain mixte, à dominante résidentielle, complété par des commerces de proximité, des équipements et des fonctions publiques. La place fonctionne comme espace de rencontre et nœud de mobilité à l’échelle du quartier, et a récemment été réaménagée.

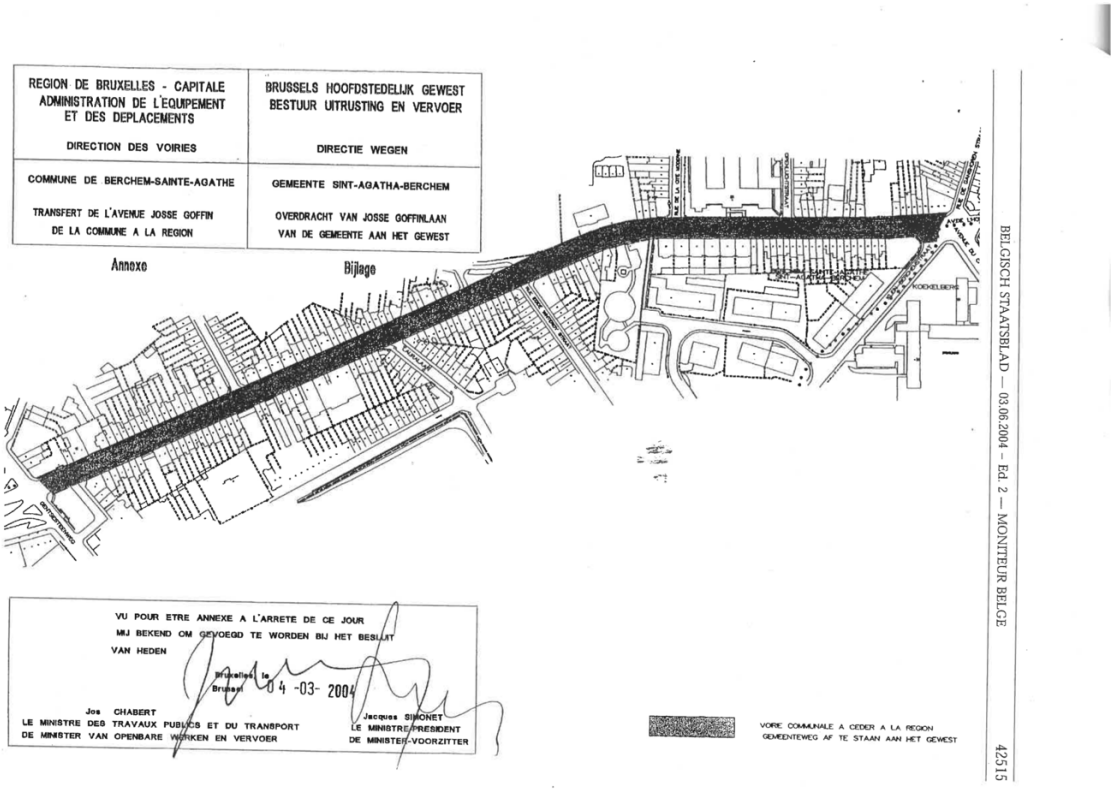
Depuis 1991, lorsque plusieurs maisons situées le long de la chaussée de Gand ont été démolies, l’îlot bâti s’est ouvert du côté de la place Schweitzer, laissant un grand espace vide entre deux façades pignons d’attente. Cette morphologie hétérogène caractérise aujourd’hui ce lieu. De 1991 à 2014, quelques maisons subsistaient encore à côté d’un parking et d’une pelouse, et depuis 2014, la parcelle présente l’aspect que nous lui connaissons aujourd’hui : un parking public en plein air du côté de la rue Openveld et un terrain enherbé clôturé et inaccessible du côté de l’avenue Josse Goffin. Cette parcelle constitue l’un des rares terrains constructibles de taille importante disponibles dans le périmètre. Grâce à sa situation idéale sur la place Schweitzer, pôle d’attraction de la commune en raison de ses nombreux équipements et commerces, elle est facilement accessible par tous les modes de transport, et en particulier par les transports publics. Plusieurs études de faisabilité concernant la reconstruction de cette parcelle ont déjà été réalisées, sans toutefois aboutir à ce jour.



Redent de la parcelle au niveau de l’Avenue Josse Goffin (source: Brugis)

À l'intérieur du périmètre de la parcelle du projet se trouve un léger retrait au niveau de la limite de la parcelle côté avenue Josse Goffin, ce qui donne visuellement l'impression qu'une partie du projet se

situe en dehors de la parcelle proprement dite. Ce redent appartient au domaine public et est la propriété de la commune de Berchem-Sainte-Agathe. La décision de 2004 transférant l'Avenue Josse Goffin à la Région n'a pas inclus ce redent, qui est donc restée jusqu'à ce jour la propriété de la commune. La présence de cette zone n'a donc aucune incidence sur la délimitation juridique de la parcelle du projet.



Transfert de l'Avenue Josse Goffin de la commune de Berchem-Sainte-Agathe à la Région de Bruxelles-Capitale (source: Moniteur Belge)

Typologie du bâti

Le bâti environnant du côté du site du projet (côté chaussée de Gand et avenue Josse Goffin) se compose principalement d'immeubles de logements multiples et de bâtiments mixtes comptant généralement 3 à 5 niveaux, avec toitures plates et inclinées et des façades réalisées en brique et en enduit, caractéristiques des quartiers urbains bruxellois du XXe siècle. Les bâtiments suivent en grande partie l'alignement et présentent une continuité urbaine claire le long de la place.

Le bâti situé sur la place Schweitzer, en face du site du projet (entre la chaussée de Gand et la rue des Soldats), se compose d'un îlot urbain plus dense comprenant des immeubles d'appartements d'environ 9 niveaux, avec toitures plates et des façades dans des teintes beige et gris-bleu. Des commerces sont prévus au rez-de-chaussée.

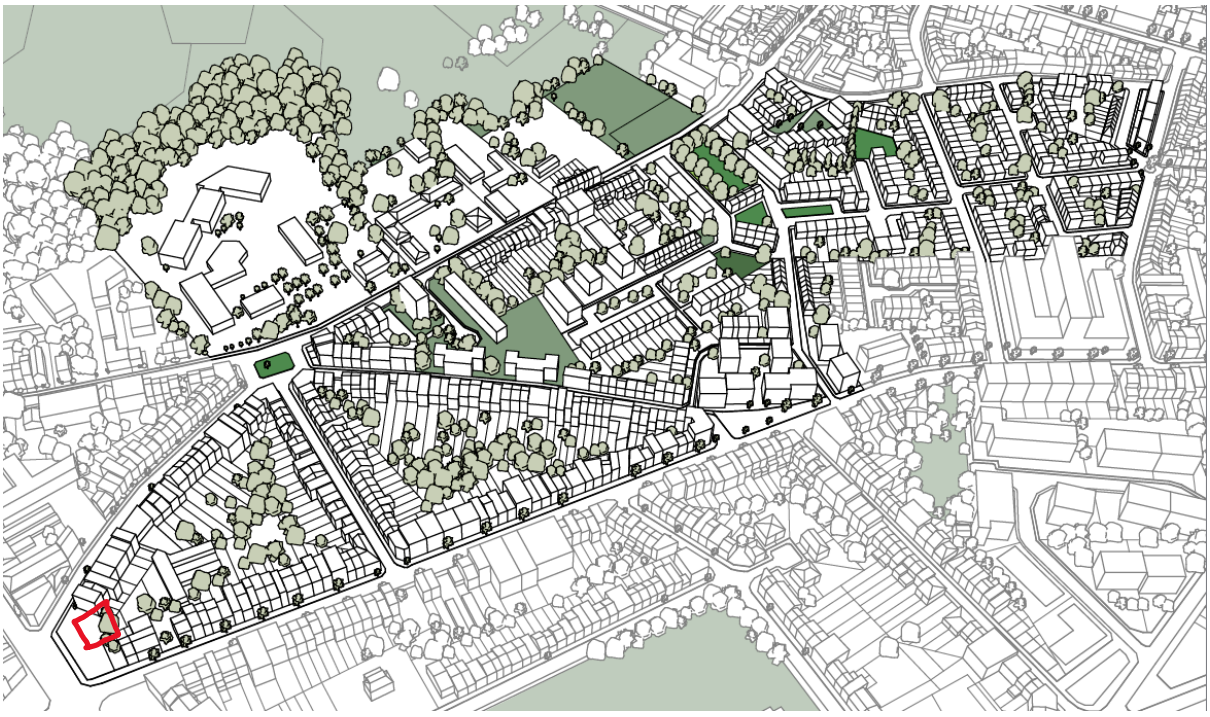
Morphologie et paysage

D'un point de vue urbanistique, la place Schweitzer se caractérise par un espace ouvert entouré de bâtiments, avec des perspectives claires le long des rues environnantes. La place constitue un nœud de mobilité local important, où divers modes de transports publics se croisent, ainsi que des axes routiers majeurs pour la circulation automobile. La présence d'équipements publics et de fonctions de quartier renforce le caractère collectif du lieu. Le site du projet, actuellement non bâti, perturbe cette lisibilité et constitue aujourd'hui un maillon faible dans le paysage urbain.

Situation future prévisible

Le site du projet fait partie du Contrat de Quartier Durable “Cité Moderne”, un programme intégré visant à renforcer la qualité de vie, la cohésion sociale et la qualité urbaine du quartier. Dans le cadre de ce contrat de quartier, plusieurs projets sont prévus autour de la place Schweitzer, qui détermineront ensemble l’état futur de la zone, notamment:

- la réalisation de nouveaux équipements collectifs et infrastructures de quartier : « la Maison des Initiatives et de la Solidarité » ;
- des interventions dans et autour de l’espace public, avec un accent sur la qualité d’usage, les rencontres et la végétalisation ;
- des projets socio-économiques et participatifs visant le travail de quartier, la cohésion sociale et le soutien aux initiatives locales.



Dessin du périmètre du contrat de quartier durable ‘Cité Moderne’ (source: cite-moderne-wijk.brussels)

Par ailleurs, une intervention importante en matière de mobilité est prévue dans l’environnement immédiat par la STIB, à savoir le déplacement et le réaménagement de l’arrêt de tram de l’avenue Josse Goffin, plus proche du site du projet. Pour ce projet, une procédure de permis est en cours (référence régionale : 03/PFD/1991174).

Actuellement, deux poteaux caténaires de la STIB se trouvent à proximité immédiate de la limite de la parcelle du site. Le déplacement de ces poteaux caténaires existants, situés sur le domaine public, est inclus administrativement dans la présente demande de permis. La réalisation et la responsabilité technique de cette intervention incombent toutefois entièrement à la STIB. L'équipe de conception et le maître d'ouvrage n’assument aucune responsabilité pour cette intervention.

À l’angle de la parcelle, deux armoires électriques sont actuellement implantées dans l’espace public. La commune est déjà en concertation avec Bruxelles Mobilité à ce sujet, qui mène actuellement une étude quant à la possibilité de déplacement de ces installations. Les armoires sont aujourd’hui implantées très près de la limite parcellaire, ce qui a un impact à la fois spatial et fonctionnel. D’une part, elles entravent une circulation fluide et qualitative à l’angle, où une connexion lisible et accueillante est précisément recherchée. D’autre part, elles limitent l’activation de la façade le long de

l’avenue Josse Goffin. Or, cette activation répond explicitement aux demandes de la commune, du comité de quartier et des instances présentes lors de la réunion de projet, visant à ouvrir davantage ce côté (Av. Josse Goffin) du projet, à en améliorer la visibilité et à renforcer la relation avec l’espace public. Par ailleurs, compte tenu de leur implantation, ces installations constituent également un point d’attention en phase de chantier, où des travaux à proximité immédiate seront nécessaires, entre autres pour les fondations et les constructions en sous-sol. L’équipe de conception et le maître d’ouvrage n’assument pas de responsabilité pour le suivi des travaux de déplacement de ces armoires.

L’état futur prévisible de la zone se caractérise donc par un renforcement coordonné du quartier, où les améliorations des équipements, de l’espace public et de la mobilité contribuent ensemble à un environnement urbain plus cohérent et accessible, dans lequel le projet présenté s’inscrit.

3. Situation projetée

3.1 Axes principaux

Extérieur urbain

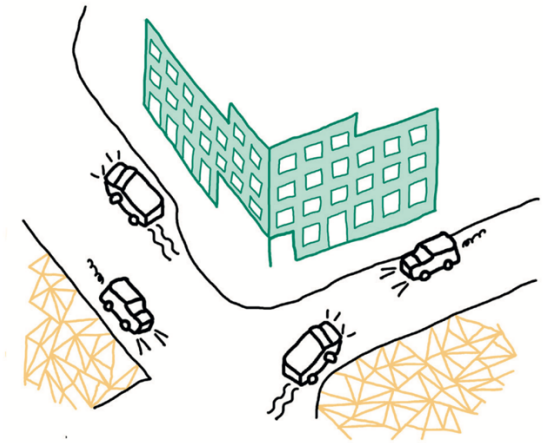


Schéma “extérieur urbain” (source: architectes)

Le projet s’accorde avec la morphologie morcelée autour de la place Schweitzer et opère un mouvement clair visant à compléter l’îlot. La nouvelle façade constitue un contrepoint calme et cohérent par rapport au bâti plus hétérogène de l’autre côté de la place. Le bâtiment apporte une présence urbaine sobre et reconnaissable, qui renforce spatialement la place et la rend à nouveau lisible comme espace urbain délimité.

Rez-de-chaussée lisible

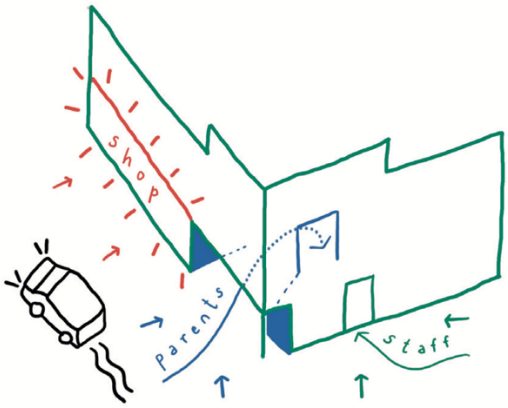


Schéma “rez-de-chaussée lisible” (source: architectes)

Le rez-de-chaussée est organisé de manière claire et transparente. L’entrée de la crèche, l’espace commercial et l’accès du personnel/logistique sont nettement identifiables dans le paysage urbain. Des perspectives ciblées offrent une vue sur l’espace vert intérieur et rendent le fonctionnement du bâtiment perceptible depuis le domaine public. Le rez-de-chaussée actif renforce la relation avec la place et invite à son utilisation.

Jardins en gradin

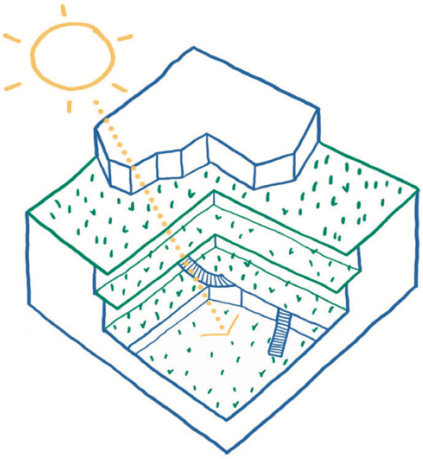


Schéma “jardins en gradin” (source: architectes)

L’espace extérieur est conçu comme un système en terrasses et jardins étagés, reliés visuellement et physiquement entre eux. Cette stratification permet à la lumière du soleil de pénétrer profondément dans le bâtiment et agrandit la perception spatiale. L’étagement apporte de la végétation à différents niveaux et adoucit la transition entre la place urbaine et l’espace intérieur de l’îlot.

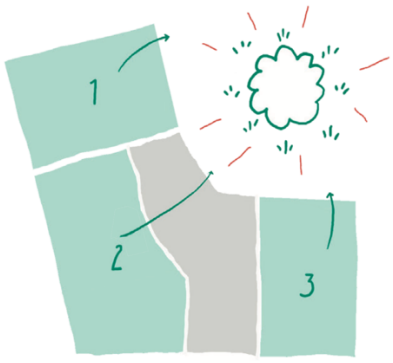
Intérieur accueillant



Schéma “intérieur accueillant” (source: architectes)

Derrière la façade urbaine se déploie un univers chaleureux et centré sur l’enfant. Les espaces sont conçus à l’échelle de l’enfant, avec beaucoup de lumière naturelle, des matériaux doux et des circulations lisibles. L’intérieur constitue un contrepoint calme et protégé à la place animée et entretient une relation directe avec le jardin verdoyant.

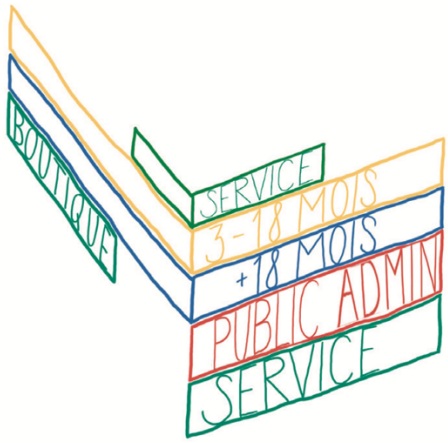
Un jardin rayonnant



Schema “un jardin rayonnant” (source: architectes)

Les espaces extérieurs destinés aux enfants sont organisés comme des zones de jeu cohérentes à différents niveaux et se raccordent sans transition aux groupes de vie. Les terrasses et les jardins sont visuellement reliés entre eux et favorisent le mouvement, la rencontre et la découverte. Cela permet le jeu libre au sein d’une structure sûre et lisible.

Organisation claire

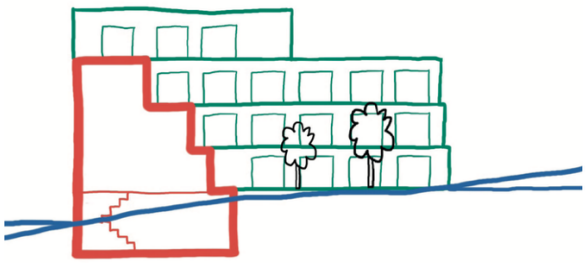


Schema “organisation claire” (source: architectes)

Le bâtiment est organisé de manière logique et lisible, chaque fonction y trouvant sa place propre. Les espaces publics et communs se situent au rez-de-chaussée, en relation directe avec la ville et le jardin. Les groupes de vie sont superposés en fonction de leurs besoins de calme et de sécurité, tandis que les fonctions du personnel et les fonctions de soutien sont intégrées de manière efficace. Cette organisation claire renforce à la fois le fonctionnement et la lisibilité spatiale du projet.

3.2 Topographie & jardin en gradin

Le terrain s’incline de la chaussée de Gand vers l’avenue Josse Goffin, ce qui entraîne une différence de niveau importante. En faisant légèrement monter le passage couvert vers l’intérieur de l’îlot, le niveau d’entrée de la crèche, du côté de l’avenue Josse Goffin, se situe environ un demi-niveau au-dessus du niveau du sol. La zone située en dessous bénéficie ainsi directement de la lumière du jour grâce à des ouvertures de façade au niveau de la rue. Cette intervention permet de rendre cet étage également qualitativement utilisable. Le bâtiment s’adapte ainsi de manière évidente à la topographie existante, avec un gain en lumière et en espace.



Schema topographie (source: architectes)

Du côté du jardin, cela se traduit par un espace extérieur en gradins, composé de terrasses et de zones végétalisées reliées visuellement et physiquement entre elles. Cette cascade permet à la lumière du soleil de pénétrer profondément jusqu’au rez-de-chaussée et fait en sorte que la végétation se manifeste sur plusieurs niveaux du bâtiment. Le bâtiment s’ancre ainsi de manière naturelle dans le relief du terrain, avec une plus-value claire en termes de lumière, de qualité d’usage et de perception spatiale.

3.3 Rez-de-chaussée accueillant

Le rez-de-chaussée constitue l'articulation entre le bâtiment et la ville. L'accès à la crèche se fait par un passage couvert depuis l'angle de la place, où parents et enfants peuvent arriver de manière sûre et identifiable. Le hall d'entrée du bâtiment est conçu comme un espace d'accueil chaleureux, avec une hauteur sous plafond généreuse qui apporte lumière et lisibilité et permet une organisation fluide des arrivées et des départs.

La circulation interne est claire et logique, avec une séparation nette entre les zones publiques, logistiques et internes. Les parents sont guidés de manière intuitive vers les groupes de vie, tandis que le personnel et les livraisons sont organisés via un accès séparé.

Parallèlement, le rez-de-chaussée reste ouvert et lisible dans le paysage urbain. Des vues traversantes stratégiques à travers la zone d'accès couverte offrent un aperçu sur l'espace vert intérieur et renforcent la relation entre le bâtiment et son environnement. Le programme prévu au rez-de-chaussée active la façade.

L'espace commercial et la crèche sont clairement distinguables dans la composition de la façade et dans leur fonctionnement interne, sans que la cohérence de l'ensemble ne soit perdue. Il en résulte un rez-de-chaussée actif qui contribue à l'animation de la place.

3.4 Un commerce polyvalent

Au rez-de-chaussée, en complément de la crèche, un espace commercial est prévu. Cette fonction découle des ambitions du Contrat de Quartier visant à renforcer la place et les rues environnantes par des équipements de proximité et de l'activité économique.

L'espace commercial est livré casco et conçu comme une entité modulable, pouvant accueillir un commerce de plus grande taille ou deux unités distinctes. L'organisation du plan permet différents scénarios d'aménagement, afin que les affectations futures puissent répondre aux besoins du quartier.

Grâce à sa situation sur la place et à sa façade transparente, l'espace commercial contribue à un rez-de-chaussée vivant et socialement sécurisant. L'accès est clairement lisible dans le paysage urbain et fonctionne de manière totalement indépendante de la crèche, de sorte que les deux fonctions puissent opérer de manière autonome et sans gêne mutuelle.

3.5 Les groupes de vie

Les groupes de vie constituent le cœur de la crèche et sont organisés de manière logique par catégorie d'âge. Ils sont installés aux étages supérieurs, où le calme, la lumière et la sécurité occupent une place centrale. Au premier étage, trois groupes de vie sont prévus pour les tout-petits (+18 mois) et au deuxième étage, trois groupes de vie sont destinés aux bébés (–18 mois). Tous les groupes de vie disposent de deux dortoirs.



Collage d'un groupe de vie (source: architectes)

Chaque groupe de vie dispose de suffisamment de lumière naturelle et entretient une relation directe avec un espace extérieur. L'organisation du plan est claire et efficace, avec un lien évident entre l'espace de jeu, l'espace de repos et les sanitaires. La zone de circulation se situe dans l'angle du bâtiment et constitue le point d'ancrage central des étages. Grâce à cette implantation centrale, il n'y a nulle part de longs couloirs et la circulation reste compacte et lisible. En même temps, elle est généreusement dimensionnée, avec des espaces prévus pour des assises et du mobilier sur mesure pour le change des enfants. La transparence entre la circulation et les espaces de vie assure une bonne visibilité et un contrôle social, sans compromettre le sentiment de sécurité et d'intimité.



Collage illustrant la connexion entre le groupe de vie et l'espace extérieur (source: architectes)

L'aménagement part du point de vue de l'enfant : à l'échelle de l'enfant, avec des matériaux chaleureux et une attention particulière au confort acoustique. Il en résulte un environnement sûr et stimulant, répondant aux besoins des bébés comme des tout-petits.



Images de référence matérialités chaleureuses et faciles d'entretien

3.6 Le personnel

Un espace clair et de qualité est également prévu pour le personnel au sein du bâtiment. Les locaux du personnel se trouvent sur des étages séparés, permettant le calme et la concentration, à l'écart de la dynamique des groupes de vie. À l'étage le plus élevé se situent la cuisine, la buanderie et l'espace commun / réfectoire. Grâce à leur position en hauteur, ces espaces bénéficient de lumière et de vue suffisantes, ce qui contribue à un environnement de travail agréable.

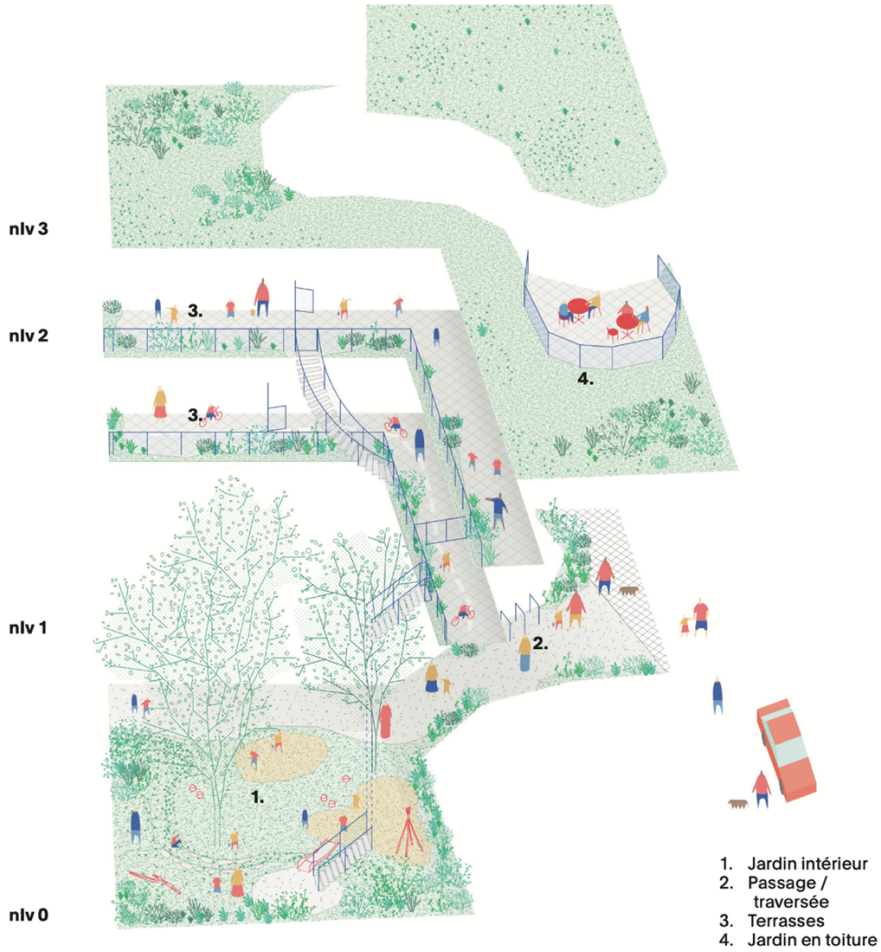


Collage illustrant le réfectoire du personnel et la terrasse (source: architectes)

À l'étage semi-enterré, sont prévus les locaux de service, tels que les vestiaires et les espaces de rangement. La circulation interne permet au personnel de se déplacer efficacement entre les groupes de vie et les fonctions de service, tout en maintenant une séparation claire entre les zones publiques et internes.

3.7 Balcons végétalisés & jardin sensoriel

Le concept végétal fait partie intégrante du projet. La structure de jardin en terrasses est complétée par des toits végétalisés et des terrasses plantées, permettant à la végétation de se déployer sur plusieurs niveaux.



Collage des espaces verts du projet (source: architectes)



Images références du jardin sensoriel

Les espaces extérieurs sont conçus comme un environnement varié et sensoriel pour les jeunes enfants, avec une attention particulière portée à la texture, l'odeur, la couleur et la perception des saisons. La végétation ne sert pas seulement d'espace de jeu, mais constitue également une zone tampon apaisante par rapport à l'environnement urbain.

Grâce à la superposition verticale des terrasses et des balcons, se crée une continuité visuelle de la végétation, tant depuis l'intérieur que depuis les bâtiments environnants. Cela contribue au microclimat, à la rétention d'eau et à la biodiversité au niveau de la parcelle.

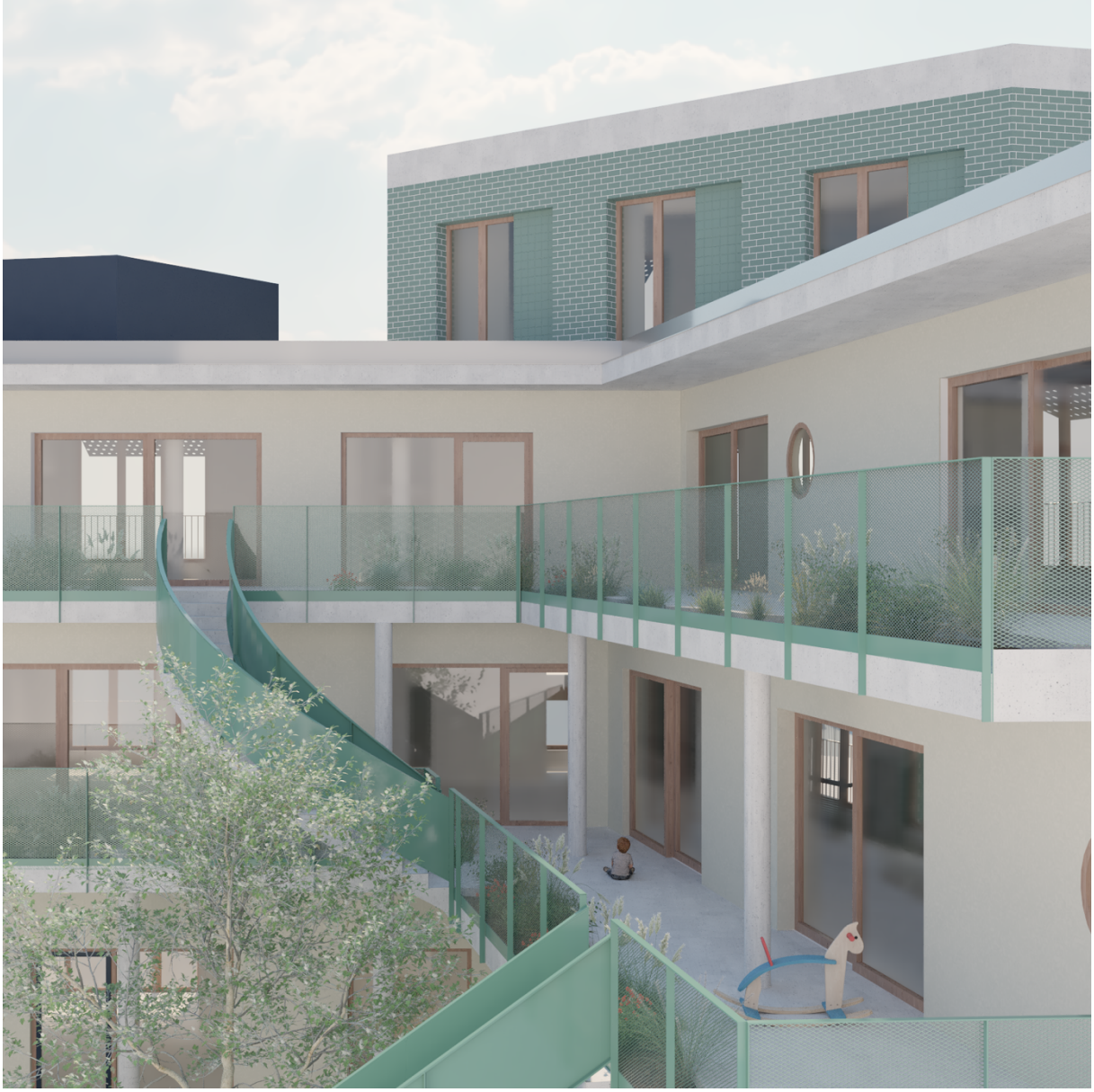
3.8 Noyau doux, enveloppe robuste

Le bâtiment est conçu comme une présence urbaine claire sur la place, avec une façade extérieure robuste et durable qui s'inscrit dans le caractère urbain de l'environnement. Cette "enveloppe robuste" offre une protection contre le bruit et l'animation de la place et des rues environnantes.



Rendu du projet dans son contexte urbain (source: architectes)
Cette image est une représentation du projet, les plans priment sur les images.

Derrière cette façade urbaine se déploie un univers plus doux et intime. L'intérieur et le côté jardin sont plus chaleureux et végétalisés, adaptés à l'usage des jeunes enfants. De grandes ouvertures de façade apportent lumière et liens visuels avec la végétation, tandis que le traitement architectural confère sécurité et échelle humaine.



Rendu du projet du côté intérieur (source: architectes)
Cette image est une représentation du projet, les plans priment sur les images.

Cette double lecture – une enveloppe urbaine solide à l'extérieur et un intérieur chaleureux et protégé – constitue un principe fondamental du projet et se traduit à la fois spatialement et matériellement dans le développement ultérieur du projet.

3.9 Conformité et compatibilité de la demande avec le contexte juridique et spatial

Le projet prévoit la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, sous la forme d'une crèche, complété par un espace commercial au rez-de-chaussée. Le développement tire parti de la situation

morphologique spécifique de la parcelle pour compléter à nouveau l'îlot urbain, en s'inscrivant dans les façades existantes de l'avenue Josse Goffin et en suivant la limite originelle de l'îlot.

Affectation, programme et surfaces

Les fonctions prévues sont compatibles avec les destinations et objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol. La parcelle a une superficie de 660 m². La situation projetée comprend les allocations suivantes :

- Équipement d'intérêt collectif ou de services publics (autre que l'enseignement maternel, primaire ou secondaire) : 1.338 m² (étages -1 à +3) ;
- Commerce : 164 m² (rez-de-chaussée).

Avec une surface utile totale de 1.502 m² (P) et une surface de terrain de 660 m² (S), l'indice de plancher (coefficient P/S) s'élève à 2,28.

L'espace commercial est conçu comme une fonction à échelle de quartier, contribuant à l'animation du rez-de-chaussée et du paysage urbain, et complémentaire à la fonction crèche. L'affectation est flexible et peut répondre aux besoins locaux, tels que services de quartier, activités socio-économiques ou fonctions de soutien, sans causer de gêne pour l'environnement. Il n'y aura certainement pas de service de restauration.

Morphologie, volumétrie et intégration

Le projet suit les principes de densification urbaine et s'aligne, en termes de volumétrie, hauteur et profils de construction, sur le bâti adjacent. Grâce à une composition soignée des volumes et des façades, une transition équilibrée est créée entre les façades closes de l'îlot et l'espace ouvert de la place Schweitzer.

Le rapport entre les parties bâties et non bâties de la parcelle est adapté aux besoins programmatiques et au caractère urbain de l'environnement. L'espace extérieur de la crèche est intégré au sein de l'îlot et conçu à l'échelle des jeunes enfants. Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée surmonté de trois étages. Du côté de l'avenue Josse Goffin, le bâtiment est semi-enterré et dispose d'un niveau -1.

Traitement architectural et matériaux

Le traitement architectural repose sur une lecture claire entre la façade urbaine donnant sur la rue et le côté jardin plus ouvert et végétalisé du bâtiment. La façade avant, orientée vers la place, adopte un caractère plus urbain et robuste, tandis que la façade arrière est plus légère et ouverte, en relation avec les terrasses et les espaces extérieurs de la crèche.

Du côté de la rue, la façade est structurée selon une trame claire et répétitive, réalisée en brique de teinte verte, qui constitue l'image principale de la façade et s'intègre au caractère urbain de l'environnement. Les champs plus profonds au sein de cette trame sont remplis de menuiseries extérieures en bois et/ou de panneaux pleins de façade, finis avec des carreaux verts assortis à la couleur de la maçonnerie.

Pour limiter la surchauffe, des protections solaires en métal sont prévues, dans une teinte bleu foncé, suivant le rythme des panneaux de remplissage dans la composition de la façade. La détaillement de la façade est renforcé par des éléments en béton, incluant des seuils, un bord de toiture en béton et un socle robuste en béton au niveau du sol. Les garde-corps sont réalisés en acier galvanisé.

La façade arrière, orientée vers le jardin et les espaces extérieurs de la crèche, est conçue de manière plus légère et douce. Elle est revêtue d'un enduit beige, soutenant le caractère végétal du jardin et des terrasses. La façade est ouverte par des menuiseries en bois, principalement sous forme de grandes baies coulissantes, créant une relation directe entre l'intérieur et l'extérieur. Les garde-corps sont ici en acier à finition verte, assurant une continuité visuelle avec la matérialité de la façade avant et le jardin.

Dans la composition des murs, l'accent est mis sur des solutions durables et performantes. La façade avant est porteuse, avec une isolation douce et un revêtement en maçonnerie. La façade arrière est constituée de blocs de chanvre, revêtus ensuite d'une couche d'enduit, apportant performance thermique et usage de matériaux durables.

Les matériaux choisis sont robustes, faciles d'entretien et adaptés à un usage intensif, tandis que la combinaison de matériaux minéraux, de bois et de teintes vertes confère une expression architecturale à la fois chaleureuse et durable.



Rendu du projet dans son contexte urbain (source: architectes)
Cette image est une représentation du projet, les plans priment sur les images.

Hauteur de construction

Une dérogation est demandée aux articles 5 §1, 2° et 6 §1, 1° du titre I du RRU. En tenant compte de la pente de la rue, le bâtiment voisin le plus proche et le plus haut présente une hauteur de 14,61 m, contre 15,87 m pour le projet faisant l'objet de la présente demande. Il s'agit donc d'une différence de hauteur de 1,26 m. En raison de la situation du projet à l'angle de la place Schweitzer et de sa relation

avec les autres bâtiments de la place Schweitzer, qui présentent des hauteurs nettement plus importantes, cette dérogation est considérée comme proportionnée et justifiable.

Profondeur de construction

La profondeur de construction au droit de la limite parcellaire droite est localement déterminée par la présence des terrasses en façade arrière. Au rez-de-chaussée, la profondeur de construction supplémentaire est de 36 cm par rapport à la construction voisine. Au premier étage, la terrasse présente également une profondeur et une hauteur supplémentaires de 36 cm. Au deuxième étage, la profondeur supplémentaire est de 1,50 m et la hauteur supplémentaire de 1,36 m. Ces dépassements en profondeur et en hauteur sont autorisés par les dispositions du RRU, titre I, article 4 §1, 2° b et article 6 §1, 2°. Au troisième étage, la même logique est suivie et la profondeur ainsi que la hauteur de construction restent dans les limites autorisées par ces dispositions. Par conséquent, aucune dérogation au RRU n'est demandée en ce qui concerne la profondeur de construction.

Toitures

La toiture la plus haute, située au quatrième étage (138 m²), est aménagée en toiture technique destinée à accueillir les panneaux photovoltaïques. Cette toiture n'est pas accessible aux utilisateurs et est uniquement accessible pour les interventions techniques. Étant donné que cette toiture a une superficie supérieure à 100 m² et qu'elle n'est pas aménagée en toiture végétalisée, une dérogation est demandée à l'article 13 du titre I du RRU. Compte tenu du fait que cette surface de toiture est occupée par l'installation photovoltaïque et les zones nécessaires à son entretien, et compte tenu du fait que les autres surfaces de toiture et terrasses du projet sont aménagées au maximum en toitures végétalisées, cette dérogation est considérée comme proportionnée et justifiable. En outre, les eaux pluviales sont infiltrées et stockées au maximum conformément à la réglementation en vigueur.

Acrotères & protection contre les chutes

Pour les différents niveaux de toiture, la nécessité de prévoir des protections en rive de toiture et des dispositifs de protection contre les chutes a été examinée en concertation avec le coordinateur de sécurité.

Au niveau +3, comprenant la toiture végétalisée, la terrasse du personnel et les pompes à chaleur, une balustrade répondant aux exigences générales de sécurité est prévue autour de la terrasse accessible. Pour l'entretien des pompes à chaleur, un chemin d'accès revêtu est prévu. Aucun garde-corps supplémentaire n'est nécessaire dans cette zone. Des points d'ancrage sont prévus dans la toiture végétalisée pour les travaux d'entretien. En dehors de la balustrade au droit de la terrasse, aucun garde-corps supplémentaire ni acrotère surélevé n'est nécessaire.

Le niveau de toiture +4 constitue une toiture technique équipée de panneaux photovoltaïques. L'accès à cette toiture se fait par une échelle par la trappe de désenfumage. Compte tenu de la présence de l'installation photovoltaïque ainsi que des points d'évacuation des eaux pluviales, une protection collective contre les chutes est prévue pour les travaux d'entretien. Un acrotère surélevé n'est pas nécessaire à cet effet ; un garde-corps suffit comme protection collective contre les chutes. Ce garde-corps est limité aux zones où des travaux d'entretien sont nécessaires, à savoir au droit des panneaux photovoltaïques, des points d'évacuation des eaux de toiture et de la zone d'accès au droit de la trappe de désenfumage. Les points nécessitant un entretien qui se trouvent dans le rayon d'action du garde-corps peuvent être situés juste à l'extérieur de la zone protégée. Le garde-corps sera réalisé avec une lisse supérieure à 1,00 m de hauteur, une lisse intermédiaire à mi-hauteur et une plinthe.

Apport de lumière naturelle dans les dortoirs de la crèche

Pour les dortoirs de la crèche, une dérogation est demandée à l'article 10 « Éclairage naturel » du titre II du Règlement régional d'urbanisme (RRU). Cet article stipule que la surface vitrée doit représenter au moins 1/5 de la surface au sol de la pièce.

Dans les dortoirs de la crèche, ce rapport n'est pas entièrement respecté. Cette dérogation est directement liée à l'usage spécifique de ces espaces. En effet, les dortoirs sont principalement utilisés pour les moments de repos et de sommeil des jeunes enfants. Dans le fonctionnement quotidien d'une crèche, ces espaces sont généralement obscurcis pendant l'utilisation afin de créer un environnement calme et confortable pour le sommeil.

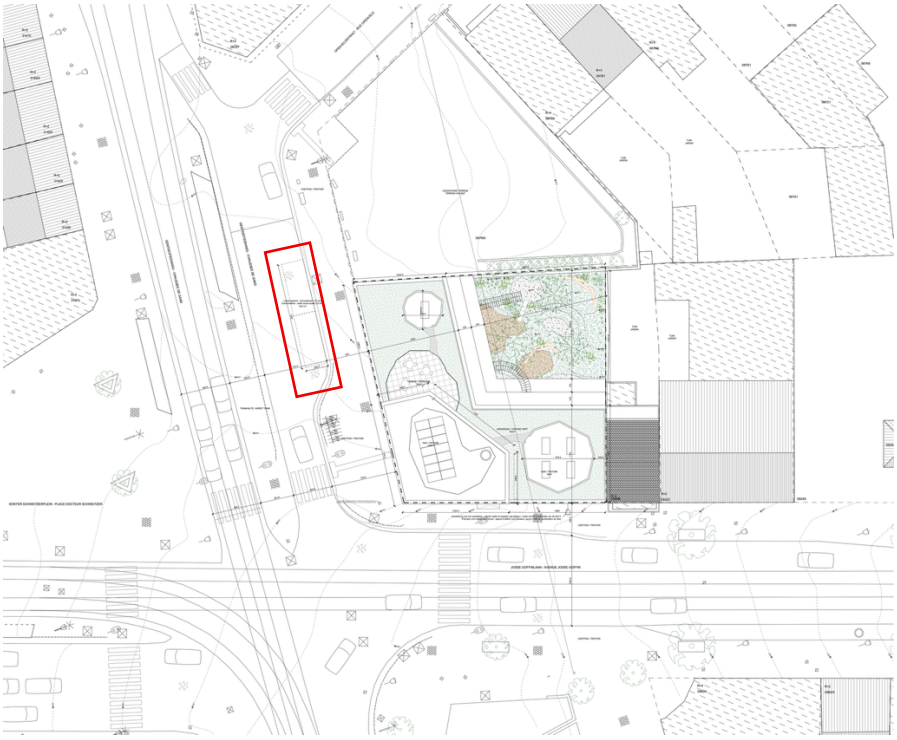
Prévoir des ouvertures plus grandes pour se conformer strictement à la norme de l'article 10 serait peu pertinent, puisque ces fenêtres seraient systématiquement occultées pendant les périodes d'utilisation. D'un point de vue fonctionnel et pédagogique, un apport lumineux limité et contrôlé est donc préférable.

Néanmoins, les dortoirs sont bien équipés de fenêtres apportant de la lumière naturelle, permettant ainsi une présence de jour lorsque les enfants ne dorment pas et assurant une expérience spatiale de qualité. Ces ouvertures jouent également un rôle important pour la ventilation naturelle des locaux, essentielle à un climat intérieur sain.

La solution proposée constitue ainsi un équilibre entre les besoins fonctionnels de la crèche, le confort des enfants et l'objectif du règlement, à savoir garantir des espaces intérieurs sains et de qualité. La dérogation est donc considérée comme justifiée et proportionnée.

Accessibilité et mobilité (cadre urbanistique)

Le projet ne prévoit pas de places de stationnement pour voitures sur la parcelle.
Le long de la chaussée de Gand, à côté du commerce, une zone est aménagée comme zone de livraison. Cette zone est partagée avec la crèche, avec une organisation des horaires échelonnée afin de limiter les conflits d'usage.



Plan d'implantation indiquant la zone de livraison (15 minutes) (source: architectes)

Le projet mise sur des moyens de déplacement durables, avec la prévision d'un nombre suffisant d'emplacements pour vélos dans la zone d'entrée, adaptés aux vélos classiques et aux vélos cargo. De plus, quelques places pour le personnel sont prévues au rez-de-chaussée dans le jardin intérieur. Ces choix s'alignent sur le caractère urbain du site et sur sa bonne accessibilité par les transports en commun.

Intégration dans le contexte urbain et développement futur

Le projet transforme un site sous-utilisé et fragmenté en un élément cohérent du tissu urbain, avec une valeur sociale claire. La conception évite toute rupture avec l'environnement et contribue à la qualité spatiale de la place Schweitzer et des rues adjacentes.

Le projet prend également en compte une future extension possible sur la parcelle. La structure et l'organisation permettent que le terrain voisin puisse être développé à long terme, sans compromettre le fonctionnement de la crèche ni la cohérence urbanistique de l'îlot.

L'implantation et la volumétrie du projet ont été conçues de manière à préserver au maximum les possibilités de développement futur de la parcelle non bâtie voisine. Une attention particulière a ainsi été portée à l'hypothèse d'une urbanisation ultérieure de cette parcelle. Au droit de la limite parcellaire, un mur aveugle est prévu. Celui-ci sera conçu comme une façade à part entière, avec une finition qualitative, afin de garantir une image soignée du projet, y compris dans l'attente d'un éventuel développement futur de la parcelle voisine. L'accès au projet ainsi que les circulations internes sont également organisés de manière à ne pas hypothéquer les possibilités de développement de cette parcelle. Du côté de l'intérieur d'îlot, une zone de jardin ouverte et végétalisée est par ailleurs maintenue, permettant de conserver une respiration suffisante entre les différents volumes bâtis.

L'implantation proposée crée ainsi une transition claire et cohérente entre les deux parcelles, sans limiter les possibilités de construction futures sur la parcelle voisine. Un éventuel développement ultérieur pourra dès lors s'articuler de manière cohérente, en termes de volume bâti, de hauteur et de profondeur, avec les constructions existantes de la rue Openveld et avec le présent projet. Le mur aveugle prévu pourra, en fonction de l'affectation et de la configuration futures de la parcelle voisine, constituer une zone d'appui pour une éventuelle construction mitoyenne. Le projet anticipe ainsi une possible finalisation de l'îlot tout en maintenant des espaces verts et une qualité spatiale suffisante au sein de l'intérieur d'îlot.

4. Planning projeté

Le démarrage des travaux est prévu pour l'été 2027. Les travaux doivent être achevés d'ici la fin 2028.

- Mise en place du chantier et préparation du terrain : juin – juillet 2027
- Fondations et gros œuvre : août 2027 – février 2028
- Etanchéité à l'eau et à l'air : février – avril 2028
- Techniques et finitions intérieures : avril – juillet 2028
- Aménagements extérieurs et raccordements : juin – septembre 2028
- Réception provisoire et finitions : octobre 2028
- Déménagement et ouverture des bâtiments : fin 2028

La zone de chantier et les installations seront principalement organisées sur la parcelle du projet et sur la parcelle voisine non bâtie, pour laquelle une autorisation a été obtenue auprès de la commune.

Cette organisation du chantier permet de limiter l'occupation de l'espace public et de maîtriser au maximum l'impact sur les rues environnantes.



Délimitation de zone pour les installations de chantier (source: architectes)

Les travaux de terrassement et de fondations, ainsi que la phase de gros œuvre, devraient avoir l'impact temporaire le plus important sur l'environnement, notamment en raison de l'activité accrue sur le chantier et des mouvements de transport. Pendant toute la durée du chantier, une gêne limitée peut survenir pour le voisinage immédiat.

Pendant l'exécution, les mesures nécessaires seront prises pour réduire au minimum les nuisances liées au bruit, à la poussière et à la mobilité, conformément à la réglementation en vigueur et aux principes de bonnes pratiques de chantier. De plus, l'entrepreneur sera invité à assurer une communication claire et ponctuelle avec le voisinage sur le déroulement des travaux.

5. Précisions techniques

Eau

Le projet repose sur le principe d'une gestion maximale des eaux locales et d'une approche durable des eaux pluviales. Les surfaces imperméabilisées sont réduites autant que possible et compensées par des toits végétalisés, des zones perméables et une structure de jardin en terrasses, renforçant ainsi la capacité d'infiltration de la parcelle.

Les eaux pluviales des toitures sont collectées et évacuées de manière retardée, conformément aux prescriptions régionales et communales en vigueur. Lorsque c'est possible, ces eaux sont réutilisées pour des usages à faible consommation, tels que la chasse des sanitaires et l'entretien des espaces extérieurs. Le système est conçu de manière à limiter les débits de pointe vers le réseau public et à ne pas augmenter le risque d'inondation en aval.

Le jardin en terrasses et les toits verts jouent un double rôle : ils contribuent non seulement à la rétention et au retardement de l'écoulement, mais améliorent également le microclimat et la qualité d'usage du bâtiment. L'aménagement de la parcelle renforce la capacité d'absorption du sol et s'inscrit dans les objectifs régionaux de construction résiliente face au climat.

Le réseau d'assainissement est conçu comme un système séparatif, avec une séparation claire entre eaux usées et eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Le détail technique sera affiné lors de la phase d'exécution, en concertation avec les entreprises de services publics et les autorités compétentes.

Sécurité incendie

Le bâtiment est conçu conformément aux normes de base (AR 20/05/2022) et aux prescriptions spécifiques de sécurité incendie pour les structures d'accueil collectif (Kind en Gezin). La norme scolaire (NBN S 21-204-2:2020) ne s'applique pas à ce projet. Conformément à la définition du SIAMU, le bâtiment est considéré comme un bâtiment de hauteur moyenne. La compartimentation, les voies d'évacuation et les possibilités d'intervention des pompiers ont été intégrées au projet dès la phase de conception initiale.

La conception prend en compte tous les commentaires et points d'attention formulés lors de la réunion préparatoire avec le Capitaine Yannic Wachel du SIAMU le 23 octobre 2025, y compris les remarques complémentaires envoyées par e-mail le 3 novembre 2025.

Le projet est situé sur la place Schweitzer, à l'angle de la chaussée de Gand et de l'avenue Josse Goffin. Le volume prévu du bâtiment suit la ligne de rue de la parcelle, de sorte que les façades principales donnent directement sur le domaine public. Les véhicules de pompiers peuvent être positionnés sans problème dans la distance requise par rapport aux façades. Les façades avant sont donc facilement accessibles pour les opérations d'intervention et d'extinction.

Mobilité

Le projet se situe dans un contexte urbain dense, bien desservi par les transports en commun et les liaisons de mobilité douce. Son implantation sur la place Schweitzer et à proximité d'axes importants permet à la majorité des utilisateurs – parents, personnel et clients de l'espace commercial – d'accéder au bâtiment à pied, à vélo ou en transports en commun.

Pour la crèche, l'accent est mis sur une organisation sûre et lisible des flux d'arrivée et de départ. Les besoins supplémentaires en places de stationnement résultant du projet peuvent être couverts par la capacité de stationnement existante dans les environs immédiats. Les données disponibles concernant l'occupation des places de stationnement montrent que la capacité de stationnement disponible aux abords de la place Schweitzer est généralement suffisante.

L'usage du vélo est activement encouragé par la mise à disposition de stationnements pour vélos suffisants et facilement accessibles pour le personnel et les visiteurs. Ces emplacements sont logiquement situés à proximité des accès et intégrés à l'architecture du projet.

L'espace commercial a une incidence limitée sur la mobilité et s'insère dans le caractère local de la place. Par son échelle et sa position, il cible principalement les activités de quartier.

Actuellement, deux poteaux caténaires de la STIB se trouvent à proximité immédiate de la limite de la parcelle du site. Le déplacement de ces poteaux caténaires existants, situés sur le domaine public, est inclus administrativement dans la présente demande de permis. La réalisation et la responsabilité technique de cette intervention incombent toutefois entièrement à la STIB. L'équipe de conception et le maître d'ouvrage n'assument aucune responsabilité pour cette intervention.

Pendant la phase de chantier, des mesures spécifiques seront prises pour limiter les nuisances. Le trafic lié au chantier sera organisé autant que possible via des routes d'accès et de sortie clairement définies, et les installations de chantier seront principalement situées sur la parcelle du projet et sur la parcelle voisine, pour laquelle un accord a été obtenu. Cela permet de réduire au minimum l'impact sur le domaine public et la sécurité routière.

Globalement, compte tenu du programme, de l'échelle et de la situation urbaine, le projet ne génère pas de pression supplémentaire disproportionnée sur la mobilité et est compatible avec la capacité d'accueil de l'environnement.

Accessibilité

Le bâtiment est entièrement conçu conformément au règlement régional en vigueur sur l'accessibilité. Le rez-de-chaussée est accessible sans obstacle depuis l'espace public. La circulation verticale est assurée par un ascenseur desservant tous les niveaux. Les accès, les circulations intérieures et les sanitaires sont adaptés aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite.

Ensoleillement

La volumétrie du bâtiment est adaptée aux hauteurs existantes et au contexte urbain environnant. La structure en terrasses côté jardin permet de limiter l'impact sur l'ensoleillement et les ombres portées des parcelles voisines.

Les terrasses et toits végétalisés permettent au soleil de pénétrer profondément dans l'espace intérieur, jusqu'au rez-de-chaussée. Les groupes d'enfants bénéficient d'un apport optimal de lumière naturelle grâce à de grandes ouvertures et une orientation favorable. Les espaces extérieurs sont positionnés pour recevoir suffisamment de lumière, en tenant compte des conditions d'été comme d'hiver.

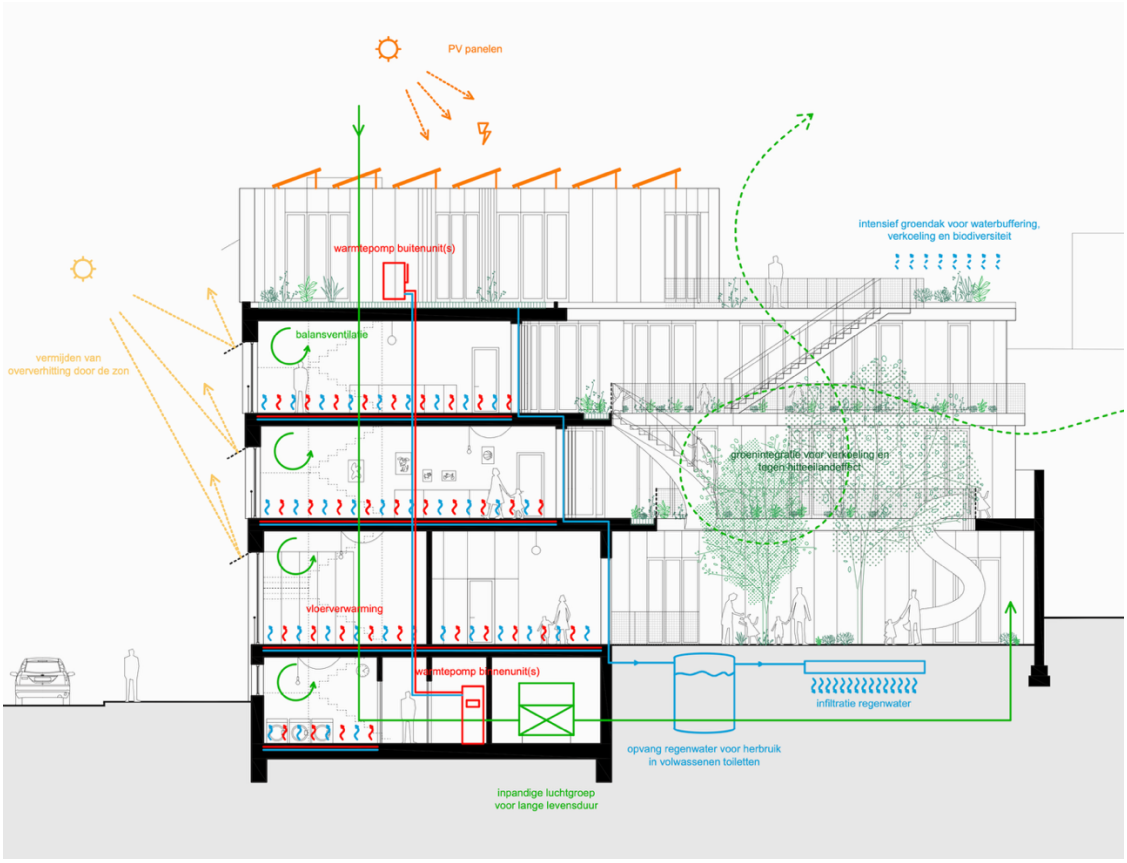
Du côté des façades donnant sur la rue, des protections solaires sont prévues pour éviter la surchauffe. Cela inclut des auvents ainsi que des protections solaires automatiques intégrées.

Techniques

Le projet est conçu selon une approche énergétique intégrée, conformément aux principes du vade-mecum et de la Trias Energetica : réduire la demande énergétique, optimiser l'usage de l'énergie et recourir aux sources d'énergie renouvelables. Cette démarche est adaptée à l'usage spécifique du bâtiment en tant que crèche et espace commercial, et est techniquement étayée par la note de l'ingénieur techniques.

Dans un premier temps, la demande énergétique est limitée par un volume de construction compact et rationnel, ce qui se traduit par un rapport favorable entre la surface de déperdition et la surface utile. L'enveloppe du bâtiment est hautement performante, avec une isolation thermique poussée des façades, toitures et planchers, en portant une attention particulière à l'étanchéité à l'air et à l'évitement des ponts thermiques. Les vitrages sont choisis avec soin en fonction de l'efficacité énergétique et du confort, avec des valeurs U faibles et un contrôle de l'ensoleillement. Pour limiter le risque de surchauffe, des protections solaires extérieures sont prévues, adaptées à l'orientation et à l'usage des espaces.

L'organisation interne du bâtiment et l'usage quotidien de la crèche permettent que la consommation énergétique soit concentrée sur des périodes prévisibles, réduisant ainsi les pertes la nuit et le week-end.



Coupe des principes techniques (source: architectes)

Le projet repose sur le principe d'une production d'énergie entièrement électrique, sans utilisation de combustibles fossiles. La production de chaleur et de refroidissement est assurée par une cascade de pompes à chaleur air/eau réversibles fonctionnant à basse température. Pour la production d'eau chaude sanitaire, une pompe à chaleur CO_2 séparée est prévue, couplée à des ballons tampons fortement isolés. Le local commercial est raccordé à la même installation centrale mais avec un circuit séparé et un comptage énergétique indépendant. Les installations sont régulées par zone, de sorte que la température et le fonctionnement soient adaptés à l'occupation effective des différentes fonctions.

La distribution de chaleur se fait principalement via le chauffage au sol dans les groupes et espaces accessibles aux enfants, assurant une répartition homogène de la température sans radiateurs visibles. Dans les locaux annexes tels que bureaux et vestiaires, des radiateurs avec vannes thermostatiques sont installés. Dans les chambres de la crèche, des plafonds climatiques sont également prévus afin de garantir des températures confortables même en périodes chaudes. Les pompes à chaleur peuvent fonctionner en mode réversible, permettant un refroidissement passif via le plancher chauffant et l'air de ventilation.

La ventilation du bâtiment est assurée par un système mécanique double flux (type D) avec récupération de chaleur. La centrale d'air est équipée d'un échangeur rotatif avec un rendement thermique minimal de 80 %, permettant de récupérer la majeure partie de la chaleur de l'air extrait. La ventilation est dimensionnée selon la réglementation en vigueur : 40 m³/h par personne dans les locaux de travail selon le Codex Bien-être au travail, et 22 m³/h par personne dans les autres espaces selon les exigences PEB. Les ventilateurs sont à vitesse variable et, lorsque possible, une ventilation commandée par la demande (occupation ou concentration de CO_2) est appliquée. Le système permet également le free-cooling et la ventilation nocturne, permettant un refroidissement passif en été.
Les installations techniques sont implantées de manière logique et concentrée dans le bâtiment. Au sous-sol se trouvent les principaux locaux techniques, y compris la cabine moyenne tension pour

l’alimentation électrique (puissance prévue d’environ 200 kVA, cabine calibrée à 250 kVA). Les unités extérieures des pompes à chaleur sont installées dans une zone technique sur le toit, intégrée dans le volume architectural, avec des mesures acoustiques et antivibrations pour limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

La centrale de ventilation de la crèche se situe également dans un local technique et alimente un réseau de conduits en acier isolés. La cuisine et le local à déchets sont ventilés par des systèmes d’extraction séparés, pour éviter les odeurs et la migration d’air vers les autres locaux. Le local commercial est livré en état brut, mais des points de raccordement pour un système de ventilation indépendant sont prévus.

Les installations électriques sont conçues selon l’AREI/RGIE, avec un éclairage LED économe en énergie. Dans les zones à usage variable, des détecteurs de présence et commandes automatiques sont installés. Le bâtiment sera également équipé d’une installation photovoltaïque sur le toit, d’une capacité prévisionnelle d’environ 5 kWp, contribuant à la production locale d’électricité renouvelable et à la compensation partielle de la consommation électrique du bâtiment.

Grâce à la combinaison d’une enveloppe performante, de techniques électriques efficaces, de pompes à chaleur, de la récupération de chaleur dans la ventilation et de la production locale d’énergie solaire, le projet entraîne une faible consommation d’énergie primaire et des émissions limitées de CO_2 pendant l’exploitation. Le concept énergétique soutient une exploitation durable et résiliente du bâtiment, en accord avec les objectifs énergétiques et climatiques de la Région de Bruxelles-Capitale.

Bruit

Compte tenu de l’emplacement urbain, une attention particulière est portée au confort acoustique, tant à l’intérieur qu’en relation avec l’environnement. L’enveloppe du bâtiment est conçue pour être acoustiquement performante, de manière à limiter le bruit ambiant provenant de la place et des rues environnantes dans les espaces fréquentés par les enfants. Parallèlement, l’impact du bruit de jeu sur le voisinage est atténué grâce à l’organisation intérieure des espaces extérieurs, à la structure de jardin en terrasses et à l’effet tampon apporté par le volume du bâtiment lui-même.

Les installations techniques sont soigneusement intégrées afin d’éviter toute nuisance sonore pour les utilisateurs comme pour le voisinage. Les locaux techniques sont situés au sous-sol et dans une zone technique sur le toit, close et intégrée architecturalement. Les unités extérieures sont sélectionnées et positionnées selon des principes de faible émission sonore, de sorte que leur impact sur l’environnement reste maîtrisé.

Sécurité

La conception repose sur une organisation claire et lisible, dans laquelle les zones publiques, collectives et privées sont clairement séparées. Les accès pour les parents, le personnel et la logistique sont organisés de manière logique et rendus visuellement reconnaissables. Les espaces commerciaux fonctionnent entièrement indépendamment de la crèche.

L’accès à la crèche est conçu comme une séquence claire et contrôlée : un premier portail avec interphone et contrôle d’accès, suivi d’un passage couvert, puis un second contrôle d’accès à la porte d’entrée de la crèche elle-même. Cette organisation permet de maîtriser les flux de visiteurs et d’éviter tout accès non autorisé, en conformité totale avec les exigences fonctionnelles et de sécurité des infrastructures de garde d’enfants.

Matériaux et durabilité

La matérialisation est adaptée au contexte urbain de la place Schweitzer. La façade sur rue reçoit un traitement robuste et urbain, organisé selon une grille claire en briques de teinte verte. Les fonds de baie plus en retrait sont complétés par des menuiseries en bois et des panneaux de façade recouverts de carreaux verts similaires, agrémentés de protections solaires métalliques bleu foncé suivant le rythme de la façade. Le détail architectural est renforcé par des appuis de fenêtre en béton, une bordure de toit en béton et un socle en béton, avec des garde-corps en acier galvanisé.

La façade côté jardin est plus douce et légère, avec un enduit beige et des menuiseries en bois, principalement sous forme de grandes baies coulissantes créant un lien direct avec les terrasses et les espaces extérieurs de la crèche. Les garde-corps sont en acier peint en vert, assurant une cohérence visuelle avec la façade sur rue.

La construction des murs repose également sur des solutions durables : la façade avant est une façade porteuse isolée et en maçonnerie, tandis que la façade arrière est composée de blocs de chanvre enduits, une solution biosourcée qui contribue à de bonnes performances thermiques et à une utilisation durable des matériaux.

De manière générale, le projet privilégie des matériaux durables, robustes et faciles d’entretien, offrant une longue durée de vie. Les toits verts, terrasses végétalisées et aménagements extérieurs de qualité contribuent également à la biodiversité, la rétention d’eau et l’amélioration du microclimat.

Le projet vise par ailleurs une structure future-proof et adaptable, où la flexibilité d’usage et une organisation rationnelle participent à la durabilité à long terme.