



E D E N A

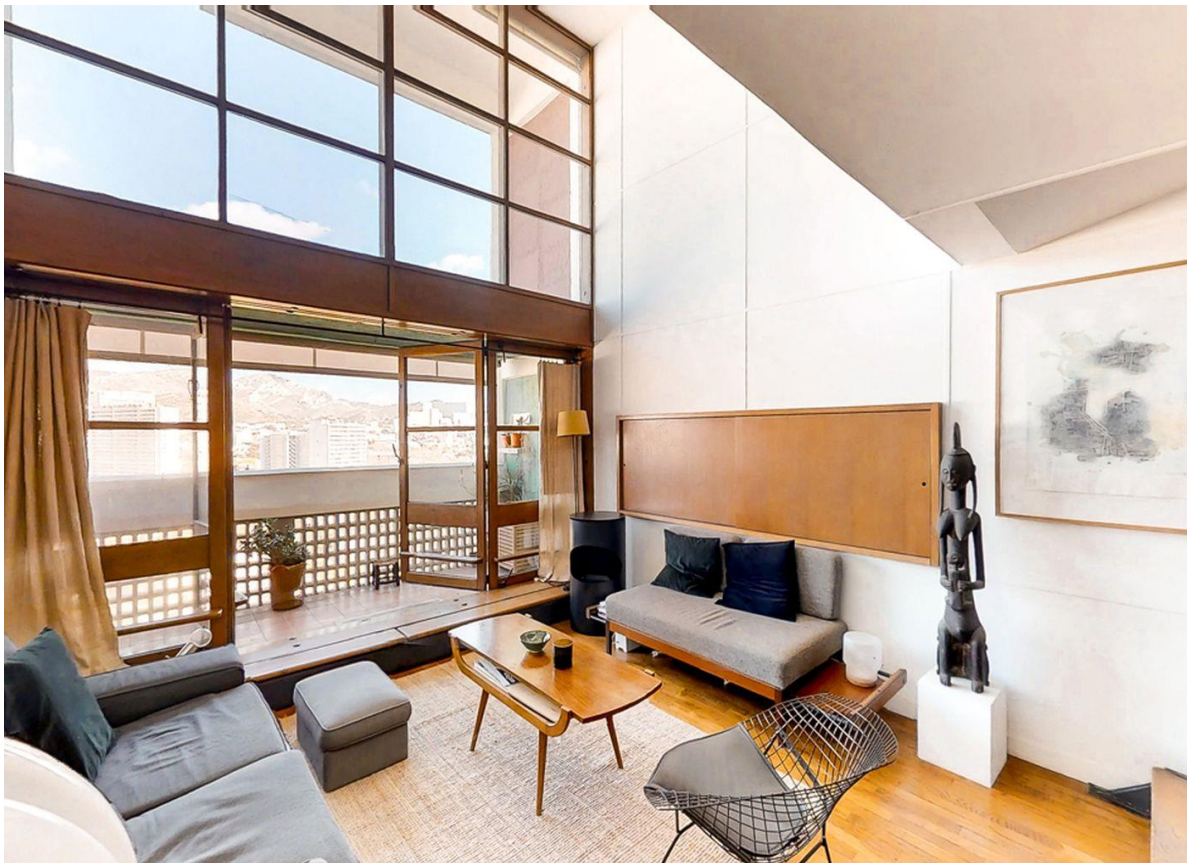
**NOTE EXPLICATIVE
DEMANDE DE PERMIS POUR LA CONSTRUCTION
D'UNE MAISON POUR UNE OCCUPATION COLIVING
92 AVENUE GUSTAVE DEMEY, AUDERGHEM**

MAITRE DE L'OUVRAGE : ADBROCON – Mme Bo Gallé

ARCHITECTE : EDENA - M. Alain Borgers

Le permis vise à construire une nouvelle maison sur un terrain actuellement libre entre 2 immeubles de gabarits similaires. Le projet s'aligne en hauteur sur ses 2 voisins ; en profondeur, le projet respecte le critère des $\frac{1}{4}$ de profondeur de la parcelle.

Cette parcelle présente la particularité d'être étroite : 4m80 entre murs mitoyens ; pour avoir un séjour lumineux et spacieux, il a été décidé de mettre le salon au rez, en connexion directe avec le jardin, et la cuisine et la salle à manger au 1^e étage en mezzanine avec un vide au droit de la façade arrière. C'est ce principe de duplex que Le Corbusier avait appliqué à l'Unité d'habitation de Marseille (Cité Radieuse), où la largeur standard des travées d'appartement est encore plus étroite : 3,66 mètres, mais la double hauteur au droit de la façade arrière donne une impression d'espace beaucoup plus grand.





Aux étages supérieurs, l'organisation est simple : à chacun des 2 étages, il y aurait une chambre en façade avant et une chambre en façade arrière pour un total de 4 chambres ; au centre se trouve l'escalier et des salles de douche qui sont directement attenantes aux chambres. L'objectif est de pouvoir occuper cette maison en coliving, chacun disposant d'une salle de douche privative.

Comme la surface constructible n'est pas très grande, il a été décidé de mettre un local vélo plutôt qu'un garage pour une voiture. Il faut noter qu'il y a un atelier vélo situé tout près **Yellow Cycle** (Avenue Pierre Devis 30) ; cet atelier propose des services de réparation et de leasing. Il est situé à environ 650 à 750 mètres à pied (8 à 10 minutes de marche). Ce choix s'est fait aussi parce que le site est très bien desservi par les transports en commun :

Mobilité : cette adresse se situe en **zone B** d'après les cartes d'accessibilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Cette partie d'Auderghem bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, principalement via le réseau de la STIB :

- **Métro**

La station Demey est située à quelques minutes à pied de l'endroit où se situe le projet : située sur la **Ligne 5** (direction Erasme ou Herrmann-Debroux). Elle permet de rejoindre directement le centre-ville (Gare Centrale, De Brouckère) en environ 15 à 17 minutes. La présence de cette station de métro toute proche est un énorme atout pour cette localisation.

- **Bus et Tram**

Plusieurs autres lignes circulent à proximité immédiate ou à la station voisine **Herrmann-Debroux** (environ 10 minutes à pied ou un arrêt de métro) :

- **Bus STIB** : Les lignes **34** (Porte de Namur - Sainte-Anne) et **72** (ULB - Devèze-Veydt) passent dans le quartier.
- **Tram STIB** : La ligne **8** (Louise - Roodebeek) dessert l'arrêt Herrmann-Debroux.
- **Bus De Lijn / TEC** : De nombreuses lignes de bus suburbains (vers la périphérie flamande et wallonne) font halte à Herrmann-Debroux.

La présence de la station de métro Demey toute proche, ainsi que les autres moyens de transport place cette zone à la limite des critères de haute accessibilité. De plus, ce quartier est très bien pourvu en solutions de mobilité partagée, tant pour les vélos que pour les voitures :

- **Vélos partagés (Villo!)**

Le réseau de vélos en libre-service de la Région bruxelloise dispose de stations à proximité immédiate :

- **Station Villo! n°313 - Demey** : C'est la station la plus proche, située au niveau de la station de métro.
- **Station Villo! n°314 - Herrmann-Debroux** : Située à environ 500 mètres (environ 6-7 minutes à pied).
- **Vélos en "Free-floating"** : Des zones de stationnement obligatoires (**Dropzones**) pour les vélos et trottinettes partagés (type Bolt, Lime ou Dott) sont réparties dans la commune, notamment près des grands axes et des stations de métro.

- **Voitures partagées (Cambio)**

Plusieurs stations **Cambio** sont accessibles à pied depuis le site du projet :

- **Station Herrmann-Debroux** : Située au **21 avenue Gustave Demey**, à environ 5-6 minutes de marche. C'est la plus directe.
- **Station Hainaut** : Située au **10 avenue Roger Hainaut**, à moins de 10 minutes à pied.
- **Station Beaulieu** : Située au **34 rue Maurice Charlent**, un peu plus loin vers le quartier Beaulieu.

- **Autres services à proximité**

- **Bornes de recharge** : Une station de recharge pour véhicules électriques TotalEnergies est disponible au **66 avenue Gustave Demey**, juste à côté du site du projet.

Le 25 février 2026,

Le maître de l'ouvrage

L'architecte