



## Parc Seny

### Réhabilitation d'un immeuble de bureau en 120 appartements

Le projet Parc Seny consiste en la réhabilitation d'un immeuble de bureau en 120 appartements. Le bâtiment existant, en forme de « H », est implanté sur une parcelle située à l'angle de l'avenue Lemaire et de la rue du Moulin à Papier à 1160 Auderghem. A l'ouest de la parcelle s'étend le Parc Seny désigné en zone de conservation – Natura 2000.

Het project "Parc Seny" omvat de herinrichting van een kantoorgebouw tot 120 appartementen. Het bestaande H-vormige gebouw is ingeplant op een perceel gelegen op de hoek van de Charles Lemairelaan en de Papiermolenstraat te 1160 Oudergem. Ten westen van het perceel strekt zich het Parc Seny uit, dat is aangeduid als beschermd natuurgebied - Natura 2000.

The "Parc Seny" project will see the redevelopment of an office building into 120 apartments. The existing building, in the shape of an H, is located on a plot of land on the corner of Avenue Lemaire and Rue du Moulin à Papier, 1160 Auderghem. To the west of the plot is Parc Seny, designated a conservation area - Natura 2000.

#### Type

Logements

#### Client

Immobel

#### Surface

14.305m<sup>2</sup> Hors-Sol  
7.540m<sup>2</sup> Sous-Sols

#### Situation

Avenue Charles Lemaire 1  
1160 Auderghem

#### Statut

En cours

Partant du principe qu'une démolition complète avec reconstruction génère des nuisances conséquentes, allonge la durée du chantier et représente un gaspillage injustifié de matériaux, il a été décidé de conserver les éléments essentiels du bâtiment existant et de s'orienter vers une rénovation lourde. La structure en béton architectonique extérieure est donc maintenue et habillée par un complexe isolant afin de répondre aux exigences thermiques actuelles. Les noyaux existants sont également conservés. Le dernier étage est démonté et reconstruit en retrait afin d'améliorer le rapport d'échelle entre le bâtiment et les constructions voisines. L'ensemble de ces dispositifs permet de modifier radicalement l'aspect du bâtiment et d'améliorer son intégration au quartier grâce également au choix de la brique de ton clair permettant d'alléger la masse originelle. Les appartements sont de plusieurs typologies allant du studio au 3 chambres confortables. Ils sont tous pourvus de terrasses ou balcons. Des armoires techniques sont disposées entre les couloirs de circulation et les appartements permettant ainsi de distribuer de manière cohérente l'ensemble des techniques vers les appartements. Le changement d'usage du bâtiment impose une plus grande et plus riche présence végétale. Une attention particulière est portée à l'augmentation de la biodiversité, d'abord par la plantation d'arbres à hautes tiges, puis par la plantation de haies. Le jardin arrière, limitrophe au parc, public est réaménagé en zone plantée comme une continuité de l'espace vert existant

Vertrekkend vanuit het principe dat een volledige afbraak met heropbouw voor aanzienlijke overlast zorgt, de duur van de werken verlengt en voor een onnodige materiaalverspilling zorgt, werd er beslist om de essentiële elementen van het bestaande gebouw te behouden en zich te richten op een diepgaande renovatie. De buitenstructuur in architectonisch beton is dus behouden en bekleed met een isolerend complex om aan de huidige eisen op het vlak van warmte-isolatie te voldoen. De bestaande kernen zijn eveneens behouden. De bovenste verdieping is afgebroken en terug opgebouwd met een insprong om de schaalverhouding tussen het gebouw en de aangrenzende constructies te verbeteren. Dit alles zorgt voor een radicale wijziging van het aspect van het gebouw en een betere integratie in de wijk, mede dankzij de keuze voor de lichtgekleurde baksteen, die de originele blok lichter maakt. Er zijn verschillende soorten appartementen, gaande van de studio tot comfortabele appartementen met 3 slaapkamers. Ze zijn stuk voor stuk voorzien van terrassen of balkons. De technische kasten zijn tussen de circulatiegangen en de appartementen geplaatst om elk appartement op een coherente manier van alle technieken te voorzien. De gebruikswijziging van het gebouw vereist een grotere en rijkere aanwezigheid van vegetatie. Er gaat bijzondere aandacht naar het vergroten van de biodiversiteit, eerst door het planten van hoogstambomen en vervolgens door het planten van heggen. De achtertuin, grenzend aan het openbaar park, is heringericht tot beplant gebied als een voortzetting van de bestaande groene ruimte.

Based on the principle that a complete demolition and rebuild generates significant nuisance, lengthens the duration of the building site and results in an unjustified waste of materials, it was decided to retain the essential elements of the existing building and undertake a large-scale renovation. The external structure in architectural concrete is therefore maintained and covered with a complex insulation in order that it can respond to the current thermal requirements. The core structure has also been retained. The top floor has been taken apart and recessed to improve the scale ratio between the building and neighbouring constructions. All these things make it possible to radically modify the appearance of the building, and improve its integration in the neighbourhood thanks also to the choice of light coloured brick. This lifts the original building. There are several types of apartment ranging from studio to 3 bedroom. They are all equipped with terraces and balconies. Technical cabinets are located between corridors and the apartments, enabling the reliable distribution of technology to the apartment. The change in the building's use results in a richer and more diverse presence of plants. Particular attention is paid to increasing bio-diversity, first by planting trees with high stems, and then by planting hedges. The rear garden, adjoining the public park, is being reorganised into a planted area in order that it becomes a continuation of the existing green space.