

ALLEGRIA

UN ART DE VIVRE ENTRE VILLE ET FORÊT

CH DE WAVRE X CH DE TERVUEREN - AUDERGHEM



ALLEGRIA



Entre ville et forêt.
Un nouveau projet de vie
qui commence au coeur
d'Auderghem.

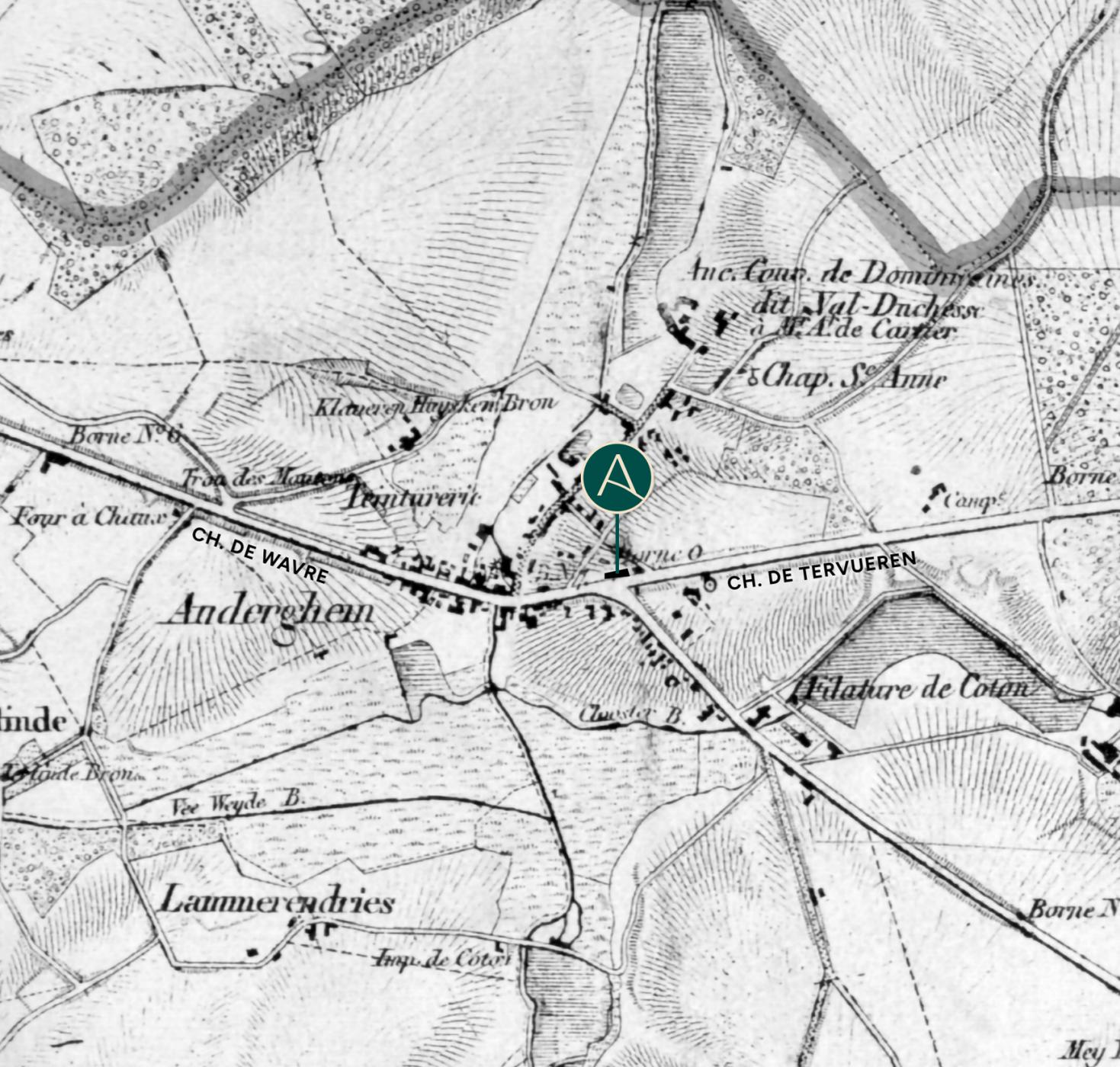
Votre havre *de joie*

PARTEZ À LA RENCONTRE...

Au cœur d'un quartier dynamique et effervescent d'Auderghem, émerge un nouveau projet résidentiel à taille humaine composé de 9 unités de logement à haute performance énergétique. Inspiré par la vitalité du cadre urbain et par l'envie de créer des espaces harmonieux dans un bâti existant, le projet Allegria apparaît comme une source de lumière et de calme pour le quartier et ses habitants. Les bâtiments d'origine, vieux de plus d'un siècle, abritaient à l'époque un estaminet où il faisait bon de s'arrêter avant de prendre la route pour le Brabant. Dans ces murs de briques, se sont enchevêtrés pendant plus de 100 ans, ateliers de menuiserie, bistrot, commerces et logements. Cet endroit de la Chaussée de Wavre était alors une porte d'entrée de la Ville de Bruxelles.

Ce nouveau projet, qui vient prendre sa place, célèbre la chaleur et la vitalité du lieu tout en respectant ainsi l'héritage du passé. Soucieux de réduire l'empreinte carbone du projet, la conception visa en effet à conserver au maximum les bâtiments d'origine. La dimension et la disposition des nouvelles fenêtres sur la façade de l'édifice ont été étudiées avec le plus grand soin. Elles donnent un nouveau rythme, à la fois joyeux et élégant. Les rayons de lumière pénètrent ainsi généreusement à l'intérieur des appartements, bénéficiant tous de l'exposition plein sud. À chaque étage, se trouve 3 logements avec leur identité propre et leurs particularités qui les rendent si attractifs. Allant du studio à l'appartement 4 chambres, agrémentés de jardins intimes ou de larges terrasses, Allegria est un lieu pensé pour vivre gaiement.





« Les chaussées de Wavre et de Tervueren constituent alors les liaisons les plus directes entre Bruxelles et les villes voisines »

UN AXE HISTORIQUE

Les cartes de Vandermaelen constituent la première tentative d'établir une cartographie complète, précise et fiable du territoire de la Belgique. Entre 1830 et 1877, le cartographe Philippe Vandermaelen produit une centaine de plans de Bruxelles. Ces plans sont d'une importance cruciale pour les historiens qui peuvent ainsi suivre la croissance et le développement de Bruxelles au XIX^e siècle.



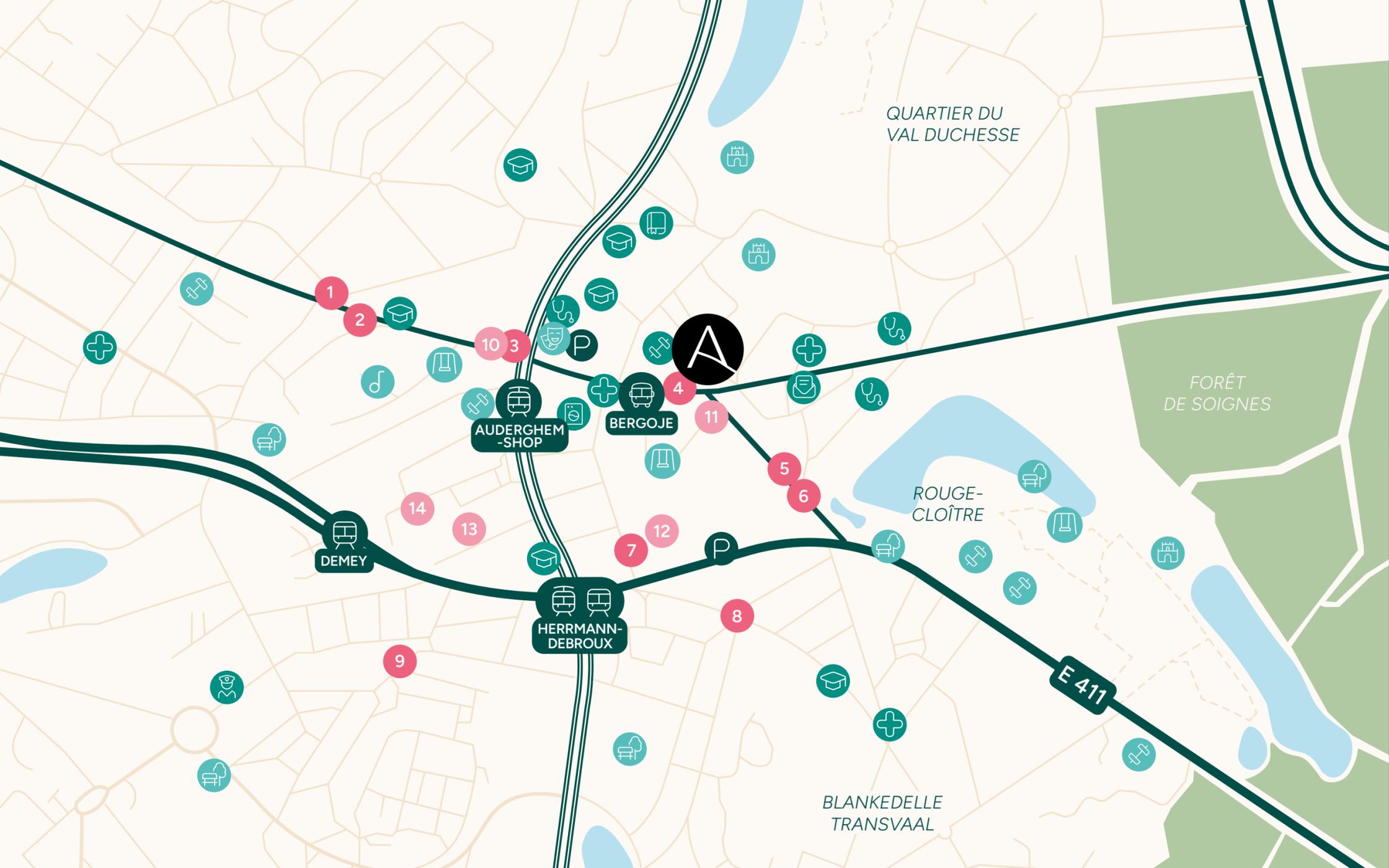
Un fiacre est stationné devant les numéros 2-8 de la Chaussée de Tervueren. Au début du XX^e siècle, l'automobile n'a pas encore fait son apparition massive dans le quotidien des citoyens.

Un lieu chargé d'histoire



IL ÉTAIT UNE FOIS UN ESTAMINET

Les bâtiments d'origine, datant de plus d'un siècle, étaient autrefois le lieu de rassemblement idéal. Au fil du temps, ces murs de briques ont abrité des ateliers de menuiserie, des bistrotts, des commerces et des logements. Le nouveau projet qui prend place ici rend hommage à cette histoire vivante, tout en respectant et préservant l'héritage du passé. Soucieux de réduire son empreinte carbone, le projet a privilégié la conservation des bâtiments existants, tout en intégrant des éléments modernes. Le gabarit des bâtiments et le profil de la rue sont restés remarquablement inchangés au cours des 120 dernières années.



SERVICES

- ÉCOLE & CENTRE DE FORMATION
- PHARMACIE
- MÉDECIN
- POSTE
- POSTE DE POLICE
- LAVERIE

LOISIRS

- PATRIMOINE HISTORIQUE
- CENTRE CULTUREL
- SALLE DE SPORT & CLUB SPORTIF
- PARC
- AIR DE JEUX
- ÉCOLE DE MUSIQUE

RESTAURANTS

1. Arc-en-ciel
2. La Tapasseria
3. Le Villance
4. La Soeur du Patron
5. Canaille
6. Les Deux Petits Diabes
7. Schievelavabo
8. Le Transvaal
9. La botte

MAGASINS

10. The Barn Bio Market
11. ALDI
12. Delhaize
13. Carrefour
14. Auderghem Shopping

Une qualité de vie *incomparable*

ENTRE LA VILLE ET LA NATURE

Allegría se situe au croisement des chaussées de Wavre et de Tervueren, entre l'animation du centre commercial d'Auderghem et la tranquillité de la forêt de Soignes. En remontant la rue, on accède au Rouge Cloître et ses 25 ha de parc, un lieu idéal pour se détendre et admirer ses bâtiments d'époque et son grand étang. En descendant, une multitude de restaurants, boulangeries, magasins et services agrémentent le quotidien. Le Centre sportif de la Forêt de Soignes et les terrains de sport Auderghem sont à deux pas. Il suffit d'enfiler ses baskets pour y être !

GRANDE ACCESSIBILITÉ

Auderghem est une commune bien desservie par les transports en commun et facile d'accès avec la voiture.

Metro Herman-Debroux : 700 M	Tramway Ligne 8 : 400 M
Bus 34: 100 M Bus 72: 450 M	Autoroute E411: 600 M

PARKINGS

Nombreuses places en rue à proximité

Parking Villageois (115 places)	2 MIN
Parking Maison communale (260 places)	5 MIN
Parking Viaduc Herman-Debroux (200 places)	7 MIN



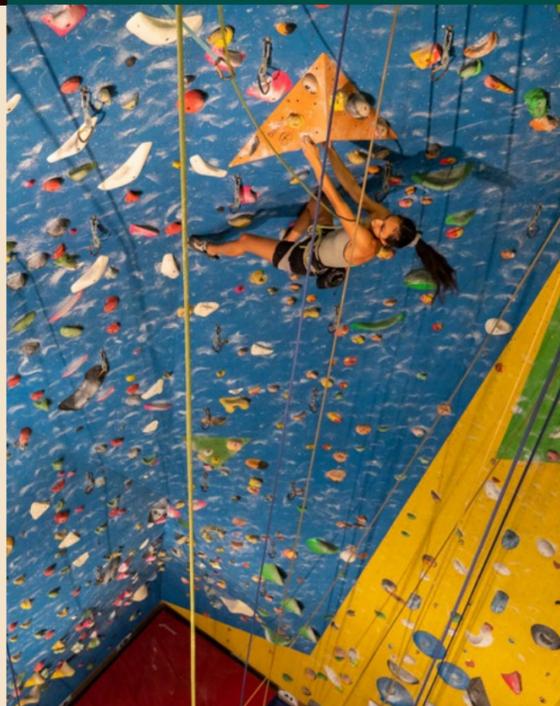
←
CENTRE CULTUREL
D'AUDERGHEM :
450 m



ABBAYE DU ROUGE-CLOÎTRE :
14 min à pied
↓



←
LES PLAINES DE JEUX
DU ROUGE-CLOÎTRE :
5 min à vélo



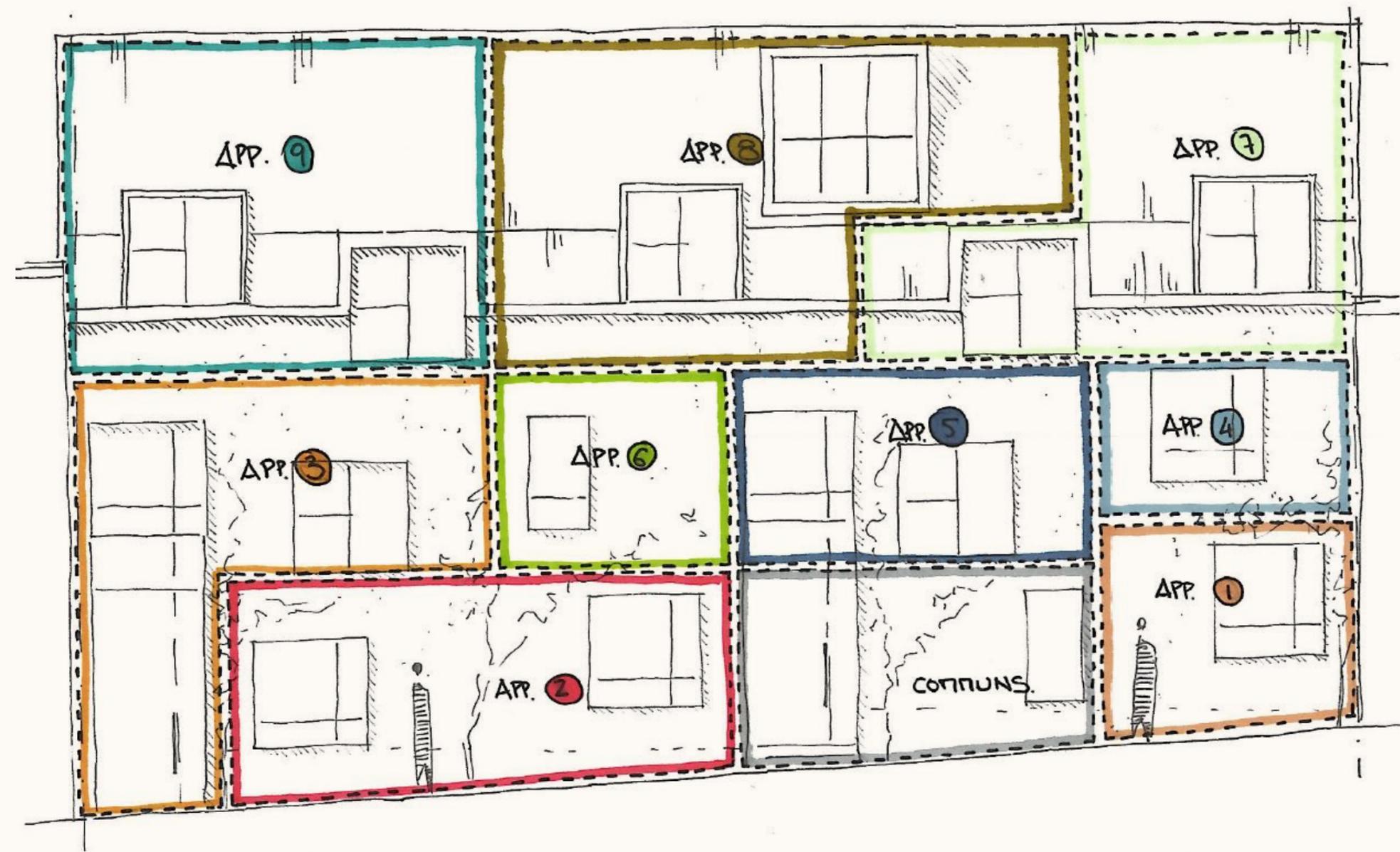
→
SALLE D'ESCALADE
NEW ROCK :
16 min à pied

↑
RESTAURANT
LE TRANSVAAL :
10 min à pied



→
FORÊT DE SOIGNES :
10 min à pied





Un design bien pensé

LUMIÈRE ET DYNAMISME

La corniche constitue un nouvel élément de liaison du projet qui réunit les 4 bâtiments pour constituer un projet unique. Tantôt elle encadre, tantôt elle souligne les fenêtres en toiture. Les baies sont intégrées à la façade en respectant la hauteur des planchers existants. Après un ajustement minutieux, jaillit du désordre le rythme et la cohérence.

Les châssis extérieurs foncés sont mis en évidence par d'élégants cadres en aluminium qui marquent le mouvement. Le ton clair de l'enduit est choisi en accord avec l'exposition plein sud et afin de s'accorder au mieux avec l'environnement existant. Les deux entrées ajoutent une expression verticale qui rythme la façade tandis que les portes, aux dimensions généreuses, invitent l'occupant, le voisin ou l'ami à en franchir le seuil.



« Concevoir un espace c'est comme établir un pont entre le rêve et le réel. Chaque projet provient d'un juste dosage de passion et de rigueur. Et à force de dessins et de recherches, les pièces du puzzle finissent toujours par s'assembler »



– MICHAËL NASR,
ARCHITECTES

« L'implantation arrière s'établit comme un enchaînement de pleins et de vides qui favorisent la pénétration du végétal dans le minéral. L'habitation est rendue à la nature par le biais d'espaces verts atypiques qui ouvrent les séjours sur des jardins intimistes »

– MICHAEL NASR, EPIKUR ARCHITECTES

Des espaces orientés autour de jardins cocons

UN ÉCRIN DE SÉRÉNITÉ

Ces véritables havres de paix ont été imaginés avec une attention minutieuse portée au choix des plantes et à la douceur des courbes. Dans ces espaces, les lignes gracieuses, rehaussées de discrètes bordures en acier, dessinent un équilibre parfait entre modernité et nature. Chaque extérieur devient un écrin raffiné, où douceur et sophistication se mêlent pour offrir un cadre apaisant au cœur de la ville.



TERRASSES ET JARDINS COCONS

L'arrière du site est conçu pour offrir intimité et tranquillité, avec des vues dégagées sur la verdure et sans vis-à-vis. Le bâti s'organise en enchevêtrement de jardins et d'habitations, maximisant la lumière naturelle et les points de vue. Les jardins cocons créent des espaces extérieurs intimes et protégés pour les occupants.



La nature mise à l'honneur

LA NATURE COMME FIL CONDUCTEUR

Ce jardin, discret et intégré dans son environnement, a été conçu pour évoluer au fil des saisons. Chaque plante a été soigneusement choisie pour sa couleur, sa texture et son adaptation au climat local. Pommier, hortensia, érable du Japon... ces espèces apportent une palette variée qui change au rythme des saisons, créant une atmosphère harmonieuse et sereine.



Les plantations ont été disposées de manière à offrir une esthétique fluide et équilibrée, avec une attention particulière portée à la transition entre les différentes zones. Le jardin se transforme ainsi au fil de l'année, offrant un spectacle toujours renouvelé.



« À travers ses inflorescences généreuses, changeant subtilement de teinte au fil des saisons, l'hortensia incarne l'élégance et la poésie d'un jardin en perpétuelle métamorphose »



— JÉRÔME CARLIER, ARCHITECTE PAYSAGISTE

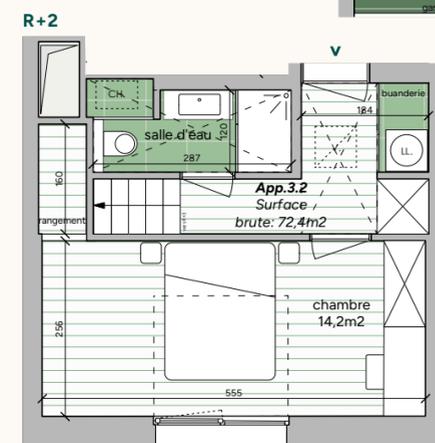
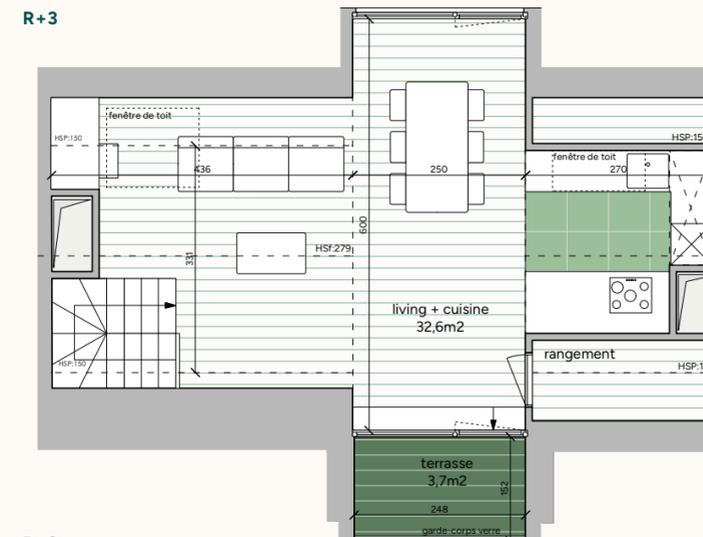


LA FORET AU BAS DE LA PORTE

Les logements bénéficient d'un cadre exceptionnel, entouré de verdure et situés à deux pas de la magnifique forêt de Soignes. Véritable poumon vert, cette forêt, classée en partie au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2017, est un sanctuaire pour les amoureux de la nature. Elle est célèbre pour ses hautes futaies, surnommées « la hêtraie cathédrale », offrant un paysage majestueux propice à la randonnée et à la course. À proximité, l'abbaye du Rouge-Cloître, avec ses bâtiments d'époque et son grand étang, invite à la détente, ajoutant un charme pittoresque à cet écrin naturel.

Le « nid d'aigle »

Véritable nid perché en hauteur, cet appartement offre un espace exclusif qui domine un des points d'entrée de Bruxelles. La vue est totalement dégagée tandis que le living est baigné de lumière grâce à ses grandes baies vitrées traversantes.



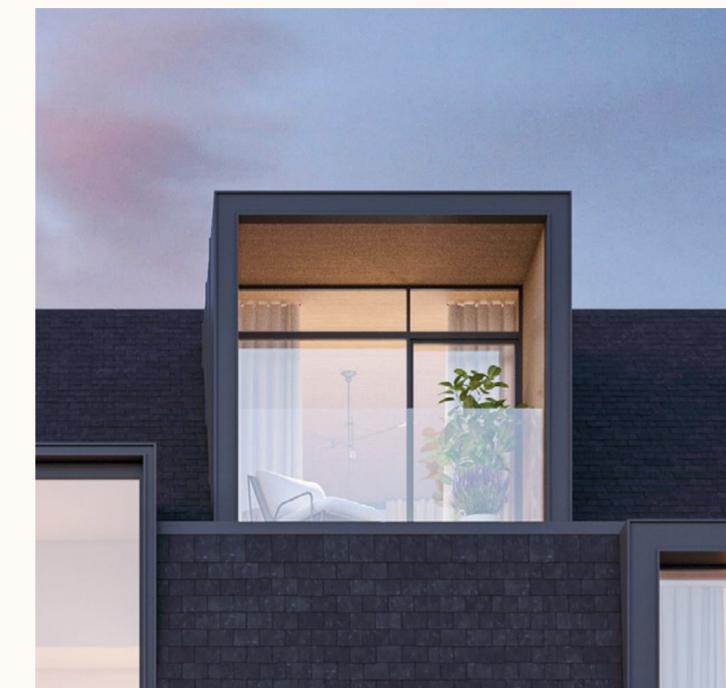
0 1 2 3 4m

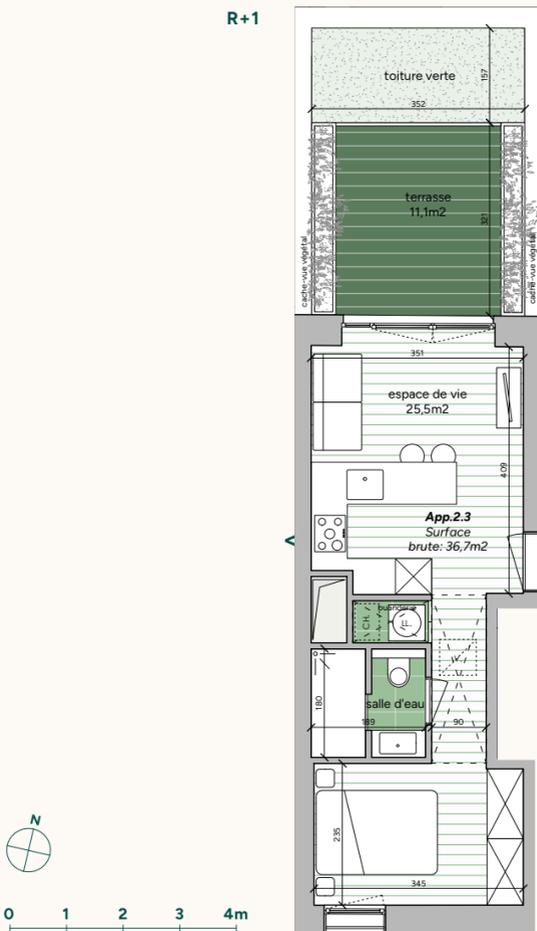
Appartement 1 ch.

DUPLEX AVEC SÉJOUR PANORAMIQUE À L'ÉTAGE
SURFACE HABITABLE DE 72 M²
TERRASSE PANORAMIQUE : 4 M²

Une offre de *qualité*

Le projet dispose d'une large gamme de logements, allant du studio au 4 chambres. Vous rêvez d'un jardin portager ou d'une terrasse conviviale ? Il n'y a plus qu'à choisir l'habitation à votre taille.





Studios (2x)

SURFACE HABITABLE ENTRE 34 ET 39 M²
TERRASSE :
11 M² POUR LE STUDIO 2



Produit d'investissement

Vous souhaitez acquérir un bien pour le mettre en location afin de bénéficier d'un rendement locatif et d'une plus-value à terme ? Allegria est le projet idéal.

- Idéalement localisée en ville et près des transports en commun tout en étant connecté à la E411
- Intégré dans une petite copropriété avec des charges communes réduites au strict minimum
- Entièrement neuf et isolés selon les standards PEB ; assurant ainsi sérénité et confort
- Prometteur en termes de plus-value à terme étant donné l'essor du quartier et la bonne gestion de la commune d'Auderghem
- Disposant d'unités compactes et efficaces qui maximisent le rendement
- Durable et soucieux de l'environnement



Appartements 2 ch. (4x)

SURFACE HABITABLE DE 78 À 95 M²
TERRASSE ET JARDIN : DE 4 À 42 M²



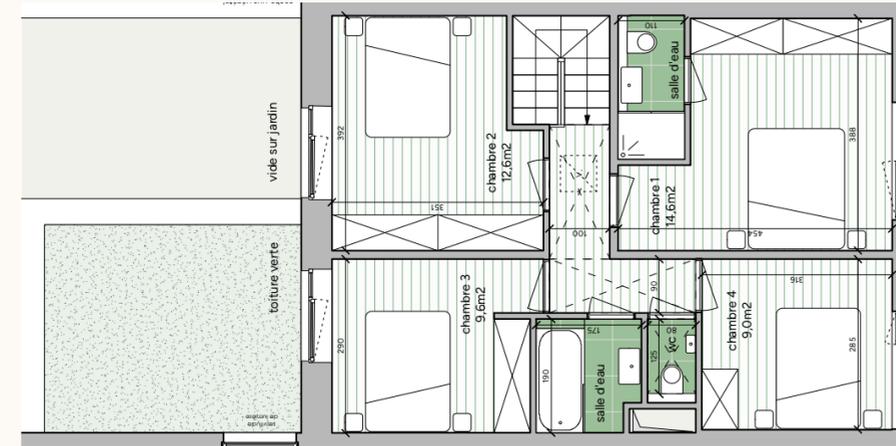
Appartement 3 ch.

DUPLEX AVEC SUITE PARENTALE À L'ÉTAGE
SURFACE HABITABLE DE 108 M²
TERRASSE : 6,5 M²

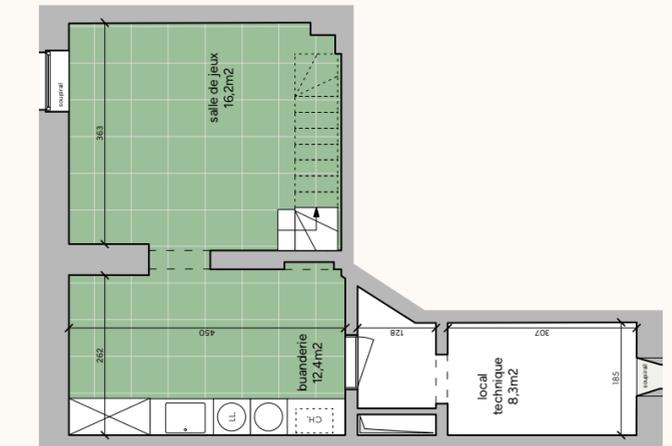
Des espaces conçus
pour une vie de famille.



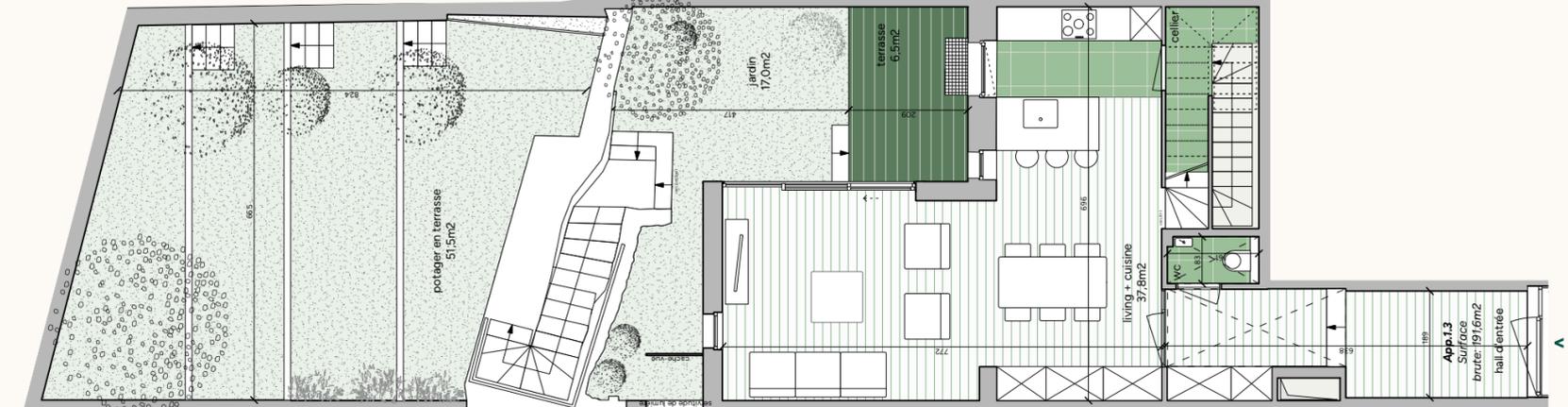
R+1



R-1



RDC



0 1 2 3 4 5m

Appartement 4 ch.

TRIPLEX AVEC JARDIN POTAGER ET TERRASSE

SURFACE HABITABLE DE 192 M²

JARDIN : 86,5 M² - TERRASSE : 6,5 M²



*Choisir Auderghem,
c'est aussi s'ancrer
dans la capitale,
dans sa culture
et son patrimoine.*

Un avenir durable dès aujourd'hui

UNE APPROCHE DURABLE ET ÉCONOME

Allegría se distingue non seulement par son excellence architecturale, mais aussi par ses performances en durabilité, avec des appartements classés PEB grade B. En plus de la conservation de la structure existante, le projet intègre des matériaux écologiques comme le gramitherm en toiture et le chanvre pour l'isolation des sous sols, réduisant les émissions de CO₂.

L'installation de panneaux solaires et la récupération d'eau de pluie minimisent les charges et la consommation énergétique, tout en garantissant des factures réduites. Allegría offre ainsi un cadre de vie durable qui conjugue économies d'énergie et respect environnemental.



Isolation de 100% de l'enveloppe du bâtiment



Réduction de l'empreinte carbone via une conservation des structures d'origine



Citernes de récupération d'eau de pluie connectées aux WC des logements RDC



Certificat PEB de type B



Utilisation privilégiée de matériaux biosourcés



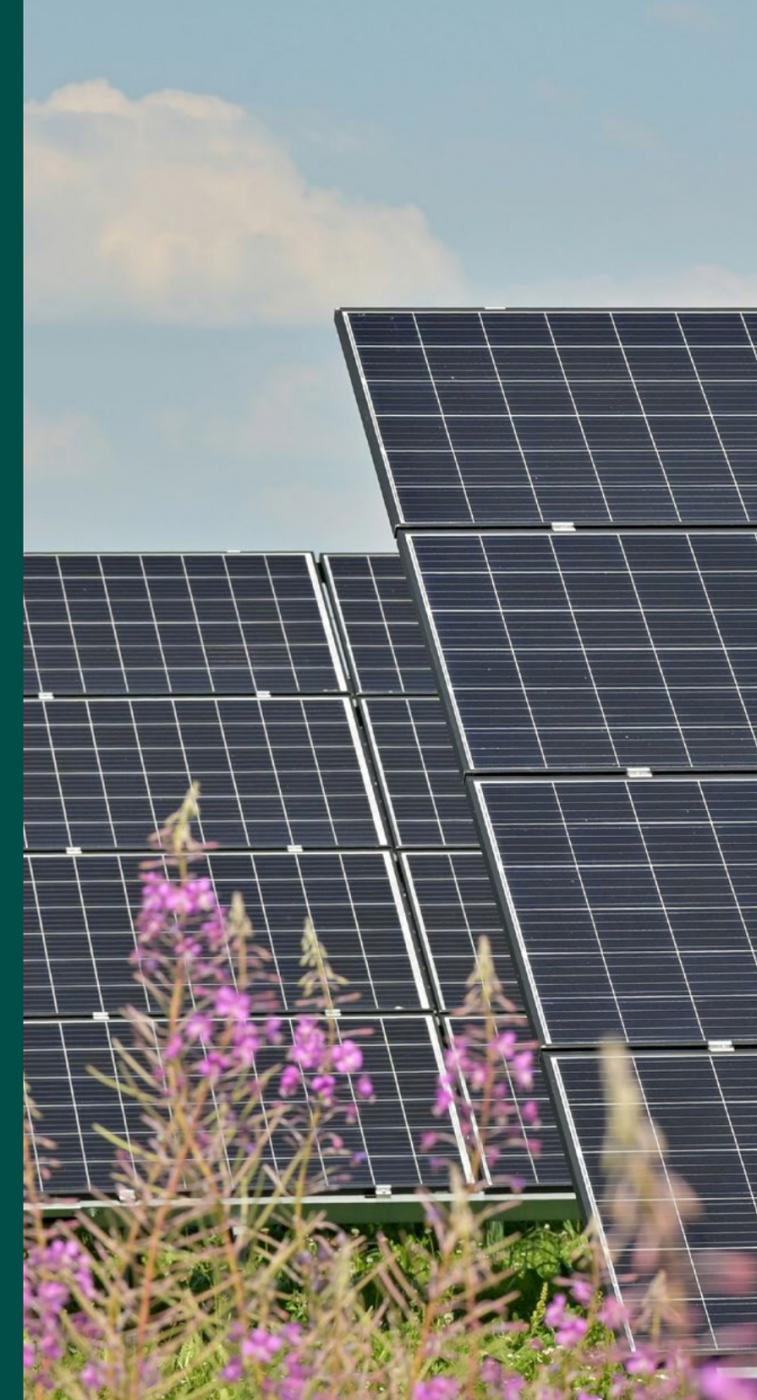
Toiture verte extensive sur toutes les toitures plates



Panneaux photovoltaïques privatifs pour chaque appartement



Gramitherm et chanvre, matériaux isolants écologiques



LE GRAMITHERM

- Est issu de la revalorisation de l'herbe coupée au bord des routes
- Composé à 90% d'herbes coupées et de jute
- Non irritant pour les voies respiratoires et pour la peau
- Capte 18kg de CO₂ par m³ installé dans la toiture

ÉNERGIE SOLAIRE

L'énergie solaire est inépuisable et renouvelable. La toiture principale bénéficie par ailleurs d'une exposition plein Sud qui permettra d'atteindre le maximum de performance des panneaux solaires.

FINITIONS SOPHISTIQUÉES ET DURABLES

Allegría intègre des finitions extérieures de haute qualité qui allient esthétique et fonctionnalité. Les balustrades en aluminium thermolaqué garantissent robustesse et élégance, tandis que l'habillage des corniches et des lucarnes en zinc anthracite prépatiné confère un cachet moderne et durable à la structure. De plus, les plinthes de façade en pierre naturelle et les seuils de fenêtres en pierre bleue protègent efficacement le bâtiment contre les dégâts de l'humidité tout en embellissant les portes et les fenêtres avec une touche naturelle de raffinement.

Un endroit
où chaque
détail compte



VOTRE SALLE DE BAIN PERSONNALISÉE

En partenariat avec Van Marcke, une référence dans le domaine des équipements sanitaires, nos salles de bain allient fonctionnalité, durabilité, et confort. Van Marcke, fondée en 1929, est reconnue pour son expertise et son engagement envers la durabilité. Chaque salle de bain est personnalisable grâce à un large choix de produits exposés dans les showrooms de Van Marcke, permettant à chaque résident de créer un espace à son image. Profitez d'une gamme complète de solutions élégantes et performantes, des salles de bain luxueuses aux systèmes de chauffage économes en énergie.



L'ART DE LA CUISINE MODERNE

Depuis plus de 25 ans, The Kitchen Company accompagne les professionnels de l'immobilier dans la conception de cuisines. Lorsqu'un acquéreur décide d'acheter un appartement, il est invité à se rendre au showroom afin de personnaliser sa cuisine. Un architecte d'intérieur devient alors son conseiller spécialisé et unique. En effet, l'aménagement d'une pièce de cuisine ne se fait pas à l'aveugle. Une conception bien pensée doit apporter à la fois une facilité d'utilisation, une certaine flexibilité et du style à la pièce. Allant de la couleur des meubles au choix de la pierre pour le plan de travail en passant par la sélection des appareils électroménagers, Kitchen Company offre une foule de possibilités.

Concrétiser votre projet

NOUS ESPÉRONS VOUS AVOIR CONVAINCU

Vous arrivez au terme de la brochure du projet Allegria. Il nous reste à vous remercier pour votre attention jusqu'ici. Nous espérons que vous avez apprécié découvrir le beau bâtiment qui est en cours de réalisation au croisement des chaussées de Wavre et de Tervueren. L'intention était d'abord de transmettre le goût et la saveur du lieu mais aussi de susciter votre intérêt, que ce soit pour y vivre ou pour réaliser un investissement immobilier.

Dans la documentation connexe, vous trouverez des données plus techniques relatives au bâtiment et aux modalités propres à une acquisition réalisée sur plan. L'agence en charge de la mise en location dispose de toutes les informations relatives au projet. Si des questions subsistent, n'hésitez pas à leur transmettre et ils nous les feront suivre.

GREEN HORIZONS

La société Green Horizons a été constituée dans le but de réaliser ce projet résidentiel. L'équipe dispose de 15 années d'expérience en rénovation et en promotion immobilière. Elle s'appuie d'une part sur des compétences solides en développement de projet et en construction et d'autre part sur des partenaires financiers de confiance pour le portage des opérations de promotion. Green Horizons travaille en tous points en conformité avec le régime de la Loi Breyne qui garantit une protection de l'acquéreur et un cadre juridique stricte des opérations.

Green Horizons SRL
Avenue Herman Debroux 54
1160 Auderghem
BE 1011.107.610



