Marché de promotion de travaux

SDRB

SITE : RUE DES MATÉRIAUX À ANDERLECHT

LES JARDINS DE WUPPERTAL

COMPLEXE DE LOGEMENTS PASSIFS

ANNEXE 9.1. PLAQUETTE DE PRÉSENTATION YA5

PARTENARIAT :

IMMOBEL & **PARGESY**

175 AVENUE JEAN DUBRUCQ
1080 BRUXELLES

8 AVENUE MAURICE
1050 BRUXELLES

ARCHITECTES :
ATLANTE
ATELIER 55
YY ARCHITECTURE

ARCHITECTES PAYSAGISTES :
EOLE

BUREAU DE STABILITÉ :
J.Z.H.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET TECHNIQUES SPÉCIALES :
CENERGIE

BUREAU D'ACOUSTIQUE :
VENAC

BUREAU DE CONTRÔLE :
SECO

SÉCURITÉ SANTÉ :
W4R

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3
1. Description du site à aménager 4
1.1. Situation existante 4
1.2. Le PPAS Mons-Birmingham (AG du 14/06/07) 5
1.2.1. La crèche 5
1.2.2. La continuité verte 5
1.2.3. Le traitement des espaces publics 6
1.2.4. La reconversion des sites désaffectés 6
1.3. L'îlot 6
2. LES OBJECTIFS DU PROJET 7
2.1. Un projet globalement durable 7
2.1.1. Principes constructifs 7
2.1.2. Techniques spéciales 7
2. 2. L'intégration au site : 7
2.2.1. La continuité verte, les percées visuelles et les bâtiments d'angle. 7
2.2.2. Le Canal 7
3. LE PROJET 8
3.1. Le jardin, le cœur du projet 8
3.2. Les bâtiments 10
3.2.1. Des logements passifs 10
3.2.2. L'implantation des bâtiments 10
3.3. DESCRIPTION DES ENTITÉS : ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE 11
3.3.1. Entité A 11
Les gabarits 11
Les types de logements 11
Les accès 11
Les aménagements intérieurs 11
Les façades 11
3.3.2. Entité B 12
Les gabarits 12
Les types de logements 12
Les accès 12
Les façades 12
3.3.3. Entité C 12
Les types de logements 12
Les accès 12
Les façades 12
3.3.4. Entité D 13
Les gabarits 13
Les Types de logements 13
Les accès 13
Les aménagements intérieurs 13
Les façades 13
LES JARDINS 28
A La philosophie générale du jardin ; 28
L'ÉQUIPE DU PROJET 30

LES JARDINS DE WUPPERTAL[1]



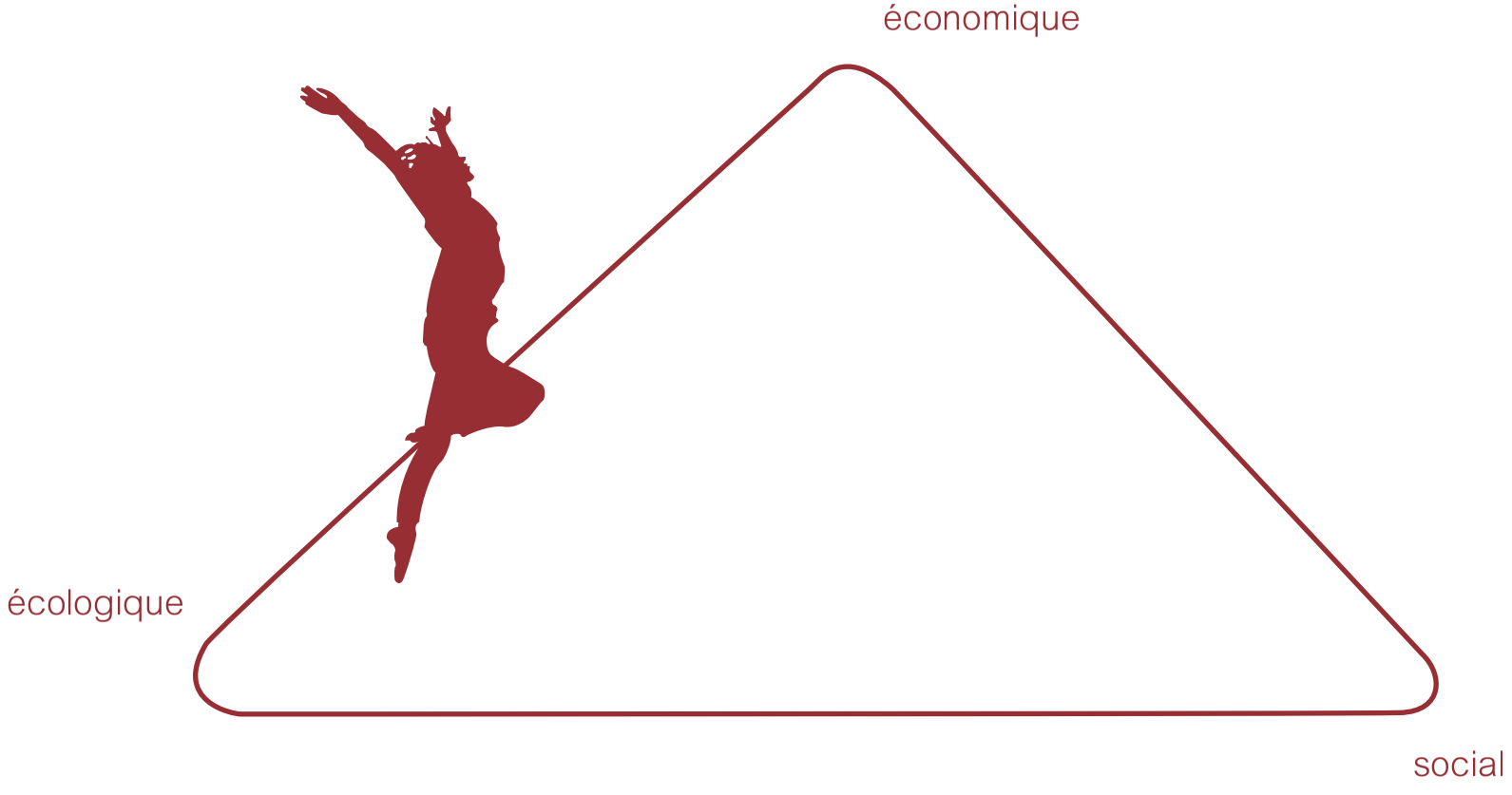
Ce graffiti représente une danseuse gracieuse, élégante, exprimant la vie et la liberté. Il est peint sur la palissade en béton délimitant le terrain coté rue du Constructeur, Il nous a accompagné durant toute l'élaboration du projet.

PRÉAMBULE

La construction durable relève d'une approche intégrée de la construction, c'est-à-dire, pour reprendre le célèbre **triangle de Wuppertal**[1], qu'elle tient compte à la fois d'aspects **écologiques** (problématique de l'usage des ressources en termes de matériaux, d'énergie, de déplacements, etc.), **économiques** (pertinence et rentabilité de choix techniques, flexibilité et durée de vie du bâtiment, etc.) et **sociaux** (canons esthétiques, confort et sécurité, intégration au site, etc.). L'objectif est de réaliser, sur l'ilot formé par le Quai de l'Industrie, la rue du Constructeur et la rue des Matériaux à Anderlecht, un ensemble de logements offrant un impact aussi faible que possible sur son environnement, principalement, par des mesures d'efficience énergétique, tout en garantissant un excellent confort à ses occupants.

Les promoteurs Immobel SA & Pargesy SA ont convenu d'utiliser leur synergie et de conjuguer leurs efforts pour participer à l'appel d'offre lancé par la SDRB pour réaliser 124 logements essentiellement passifs et basse-énergie sur le site de la rue des Matériaux à Anderlecht.

Les promoteurs ont invité les bureaux d'architecture et d'ingénieurs *(liste en fin de document)* à concevoir avec eux un projet qui réponde aux meilleures normes environementales. L'objectif étant de réaliser un projet globalement passif.



LES JARDINS DE WUPPERTAL

Présentation de la proposition d'aménagement

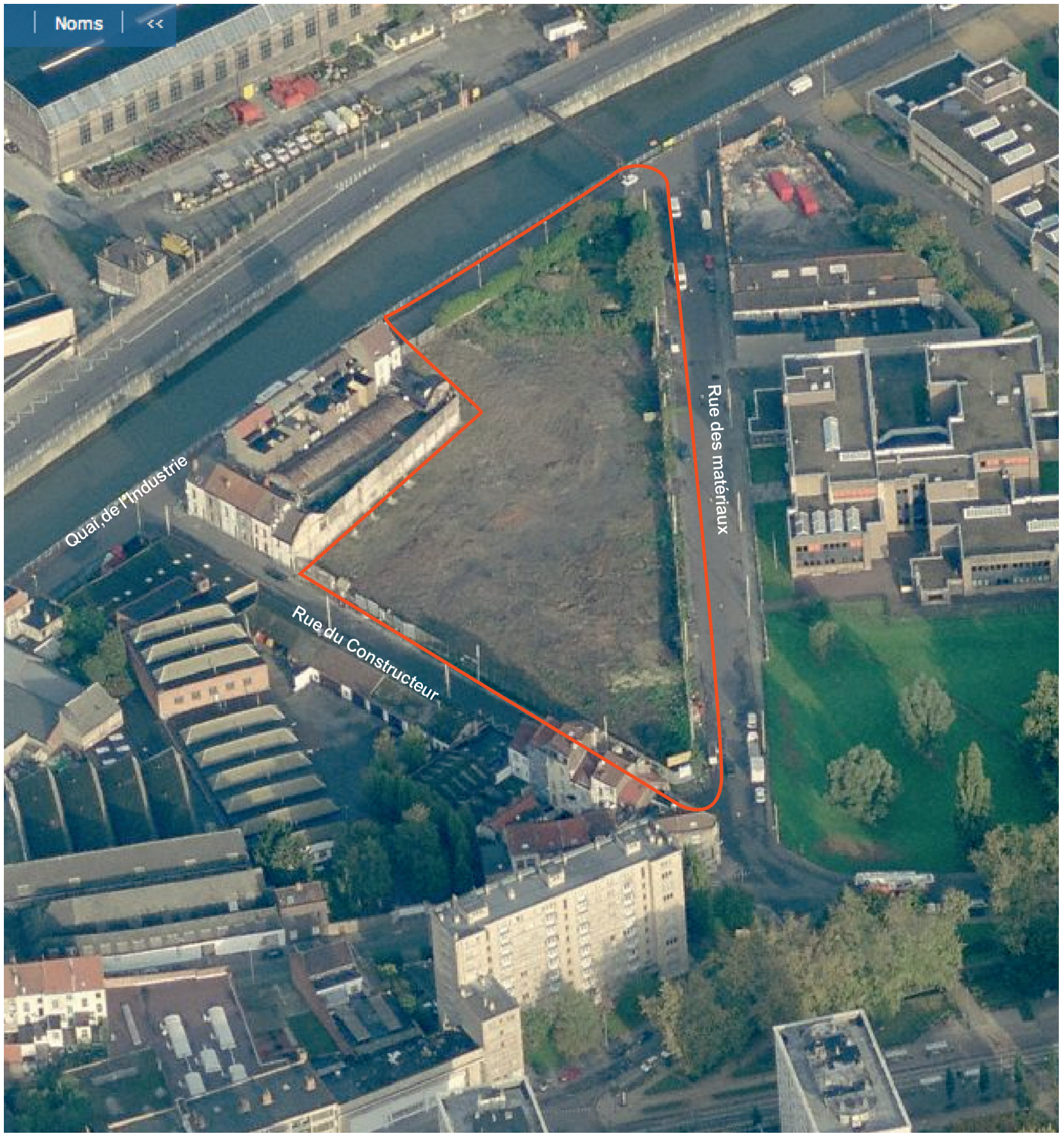
1. Description du site à aménager

1.1. Situation existante

Le site à aménager est une ancienne friche industrielle située en bordure du Canal qui relie Bruxelles à Charleroi et jouxte en limite sud-est le square Albert Ier.
L'îlot est entièrement non-bâti à l'excepton de l'angle formé par la rue du Constructeur et le quai de l'Industrie.

L'îlot à reconstruire est situé dans un quartier d'Anderlecht où les bâtiments et espaces industriels, très souvent désaffectés, ont fait apparaitre une multitude d'espaces déstructurés ou non-utilisés.

Le projet qui nous est proposé est l'occasion d'amorcer la restructuration d'une partie de ce quartier.



1.2. Le PPAS Mons-Birmingham (AG du 14/06/07)

Le site à aménager est inclus dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol qui définit de façon précise les gabarits et les implantations des bâtiments qui peuvent être construits sur cette parcelle.

1.2.1. La crèche

Le PPAS prévoit la possibilité d'implanter à l'angle du Quai de l'Industrie et de la rue des Matériaux d'autres fonctions que le logement.

Depuis le début de notre étude nous avons, en accord avec les autorités communales, *(cf. 2 lettres en annexe 9.15)*, envisagé l'implantation d'une crèche au rez-de-chaussée du bâtiment A2.

Cette possibilité ne fait pas partie de notre proposition mais pourrait être intégrée en lieu et place de trois appartements après concertation avec la commune et la SDRB.

1.2.2. La continuité verte

La volonté de créer une nouvelle liaison publique verte, conformément aux objectifs du schéma directeur du Canal est soulignée dans l'exposé introductif du PPAS

Cette liaison inter-quartier, qui est projetée entre le Square des Martyrs Juifs et le Square des Vétérans Coloniaux, traverse le Square Albert I[er], et parcourt la rue des Matériaux.

Le franchissement du canal sera rendu possible par la création d'une passerelle piétonne et cycliste au bout de la rue des Matériaux.

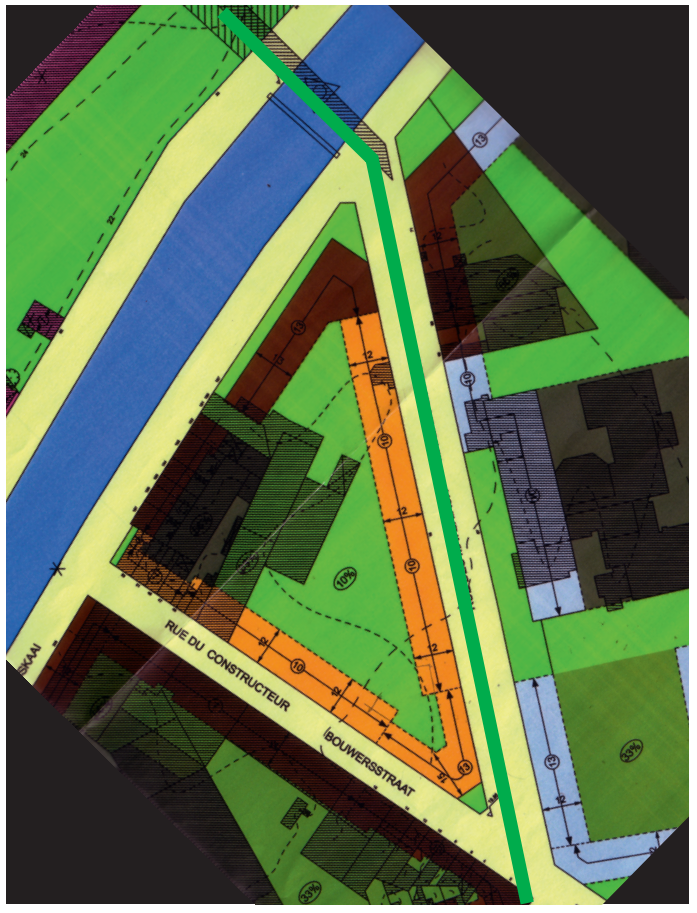
L'implantation et le trajet de cette passerelle sont ainsi clairement identifiés.

C'est une première notion que nous avons retenue pour l'organisation générale de notre projet.

La création et la mise en valeur de ce lien, si elles dépendent d'interventions du secteur public, seront encouragées par le projet de logements que nous étudions et permettront de relier ce nouvel ensemble de logements au réseau de transport en commun transitant par la station Jacques Brel et grâce à l'achèvement de la liaison Delacroix – Gare de l'Ouest.



La perspective vers la future passerelle depuis la rue des Matériaux



Le PPAS Mons-Birmingham (AG du 14/06/07) : affectations et gabarits
orange : logements
brun : forte mixité



La continuité verte

1.2.3. Le traitement des espaces publics

Outre le projet d'aménagement présenté pour l'intérieur d'îlot, notre projet propose un aménagement pour les rues des Matériaux et du Constructeur.

Ces aménagements complètent les travaux déjà réalisés sur le quai de l'Industrie et sont décrits dans le chapitre relatif aux abords.

Ils sont présentés ici à titre indicatif et ne sont pas inclus en termes de coût dans le plan financier à l'exception des trottoirs bordant le périmètre de l'ensemble de l'îlot.

1.2.4. La reconversion des sites désaffectés

Le nouveau projet de logements que nous étudions sera un maillon dans la redynamisation de ce quartier autour des pôles de développement qu'il comporte.

Il faut également souligner certains éléments plus précis relatifs à l'organisation de l'îlot que nous étudions et à son inscriptions dans son environnement immédiat.

1.3. L'îlot

Le quai de l'Industrie , récemment rénové, garde un gabarit destiné à favoriser le transit des camions et est maintenu en sens unique vers le sud.

Le PPAS a toutefois prévu le long du quai une zone de recul qui améliore la qualité de vie de ces logements qui bénéficient d'ailleurs aussi d'une excellente orientation est-ouest.

L'implantation d'autres activités – comme des équipements publics par exemple – est ici également possible.

Les rues des Matériaux et du Constructeur présentent une orientation nord sud qui est déterminante pour l'organisation des plans des logements vu sous l'angle des économies d'énergie.

L'intérieur d'îlot pourra se trouver à l'écart de la circulation automobile et des nuisances du gros charroi et constitura un grand espace vert entièrement dévolu aux habitants du futur ensemble.

Son orientation sud perpendiculairement à sa plus grande dimension est également à souligner.





Rue du Constructeur, vers le square Albert Ier



Quai de l'Industrie, vers la future passerelle



Rue des Matériaux, vers le square Albert Ier

2. LES OBJECTIFS DU PROJET

2.1. Un projet globalement durable

(cf. note en annexe du bureau CENERGIE)

Nous voulons réaliser un projet novateur en matière d'économie d'énergie et de réflexion sur ce thème.

C'est d'ailleurs la synthèse de l'ensemble des données et des critères dans ce domaine qui a constitué la base de la réflexion autour de laquelle s'articulent les autres éléments définissant l'architecture des bâtiments.

Les choix ont été opérés aussi bien dans les principes constructifs que dans les techniques spéciales.

2.1.1. Principes constructifs

Tous les logements sont conçus suivant les critères passifs : les châssis sont munis de triple vitrage et les parois de l'enveloppe des épaisseurs d'isolant adéquates.

De cette façon, seuls quelques logements n'atteignent pas strictement les coefficients K15 et E30 mais ce, uniquement, pour des questions d'orientation.

Les matériaux ont été choisis en fonction de leur bilan environnemental, que ce soit pour le peu d'énergie nécessitée lors de leur fabrication ou pour leur durabilité et leur facilité d'entretien.

(voir aussi 3.2. ci-dessous).

2.1.2. Techniques spéciales

Différents dispositifs assureront une temporisation de l'évacuation des eaux pluviales : toitures vertes, citernes, bassin d'eau intégré dans le jardin collectif.

Ces eaux pourront également être réutilisées pour l'arrosage du jardin collectif et l'entretien des communs.

L'installation d'une co-génération réduira le coût et les consommations d'électricité des futurs occupants.

2. 2. L'intégration au site :

2.2.1. La continuité verte, les percées visuelles et les bâtiments d'angle.

La volonté de créer une liaison verdurisée qui joindrait le square des Martyrs Juifs au Square des Vétérans Coloniaux en passant par la rue des Matériaux est pleinement prise en compte par notre projet, de même que le projet de créer, au bout de la rue des Matériaux, une passerelle qui renforcera les liens entre les deux rives du canal et entre deux quartiers d'Anderlecht.

Nous proposons un aménagement pour la rue des Matériaux dans lequel les superficies dévolues à chacun des usagers sont rééquilibrées, en particulier, la proposition que nous faisons à titre indicatif, prévoit :

- une rangée d'arbres d'alignement le long de nos bâtiments,
- une promenade agrémentée d'arbres de l'autre côté de la voirie,
- des emplacements de stationnement dont le nombre ne dépasse pas deux unités entre deux arbres.
- Une piste cyclable sur le côté nord de la rue.

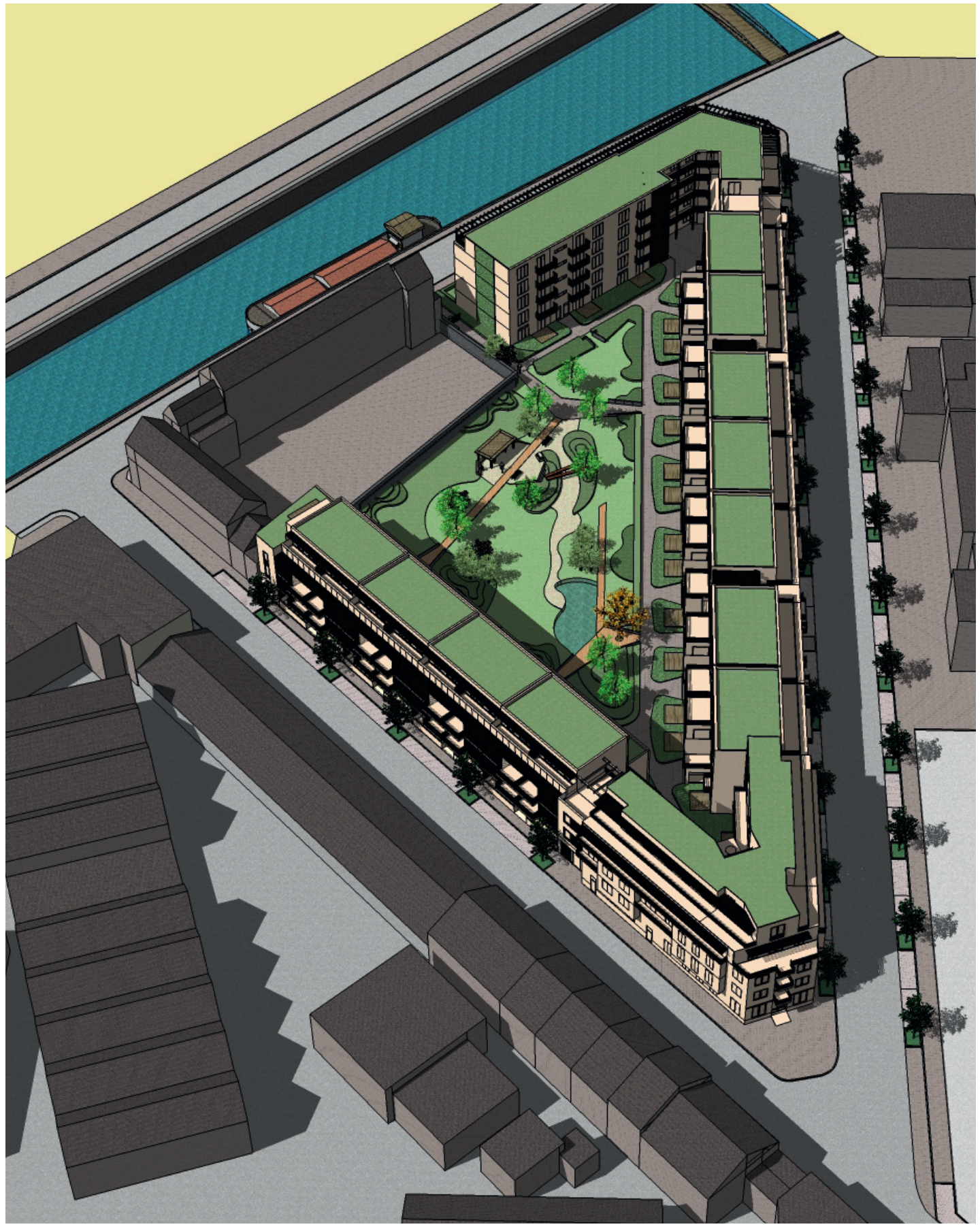
Cette promenade est reliée visuellement à l'aménagement en intérieur d'îlot par de grands porches implantés sur deux niveaux qui dévoilent l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot.

Les bâtiments d'angle de gabarit plus importants ponctuent ce cheminement vert et cadrent cette perspective.

2.2.2. Le Canal

Le Canal à proximité duquel le projet prendra place a été perçu depuis le début de notre étude comme un élément moteur du projet :

- C'est par cette voie d'eau qu'une partie substantielle des des matériaux de construction sera acheminée. La société du canal, fort intéressée par cette opportunité, mettre grâcieusement à la disposition du chantier les infrastrucutres et les services adéquats qui permettront une bonne collaboration canal-chantier.
- Comme dans d'autres quartiers de Bruxelles, le canal deviendra un lieu le long duquel des logements trouveront leur place.



3. LE PROJET

3.1. Le jardin, le cœur du projet

(cf. document du bureau EOLE en annexe 9.2.)

La création d'un jardin collectif en intérieur d'îlot est le cœur du projet. C'est à la fois un lieu de convivialité et un lieu où une nouvelle approche de l'environnement peut apparaître.

Ce lieu favorisera les rencontres entre co-propriétaires ainsi que le contrôle social.

C'est par le jardin collectif que les habitants accèderont à leur logement, à l'exception des deux immeubles de coin où les logements sont accessibles par une cage d'escalier et des coursives.

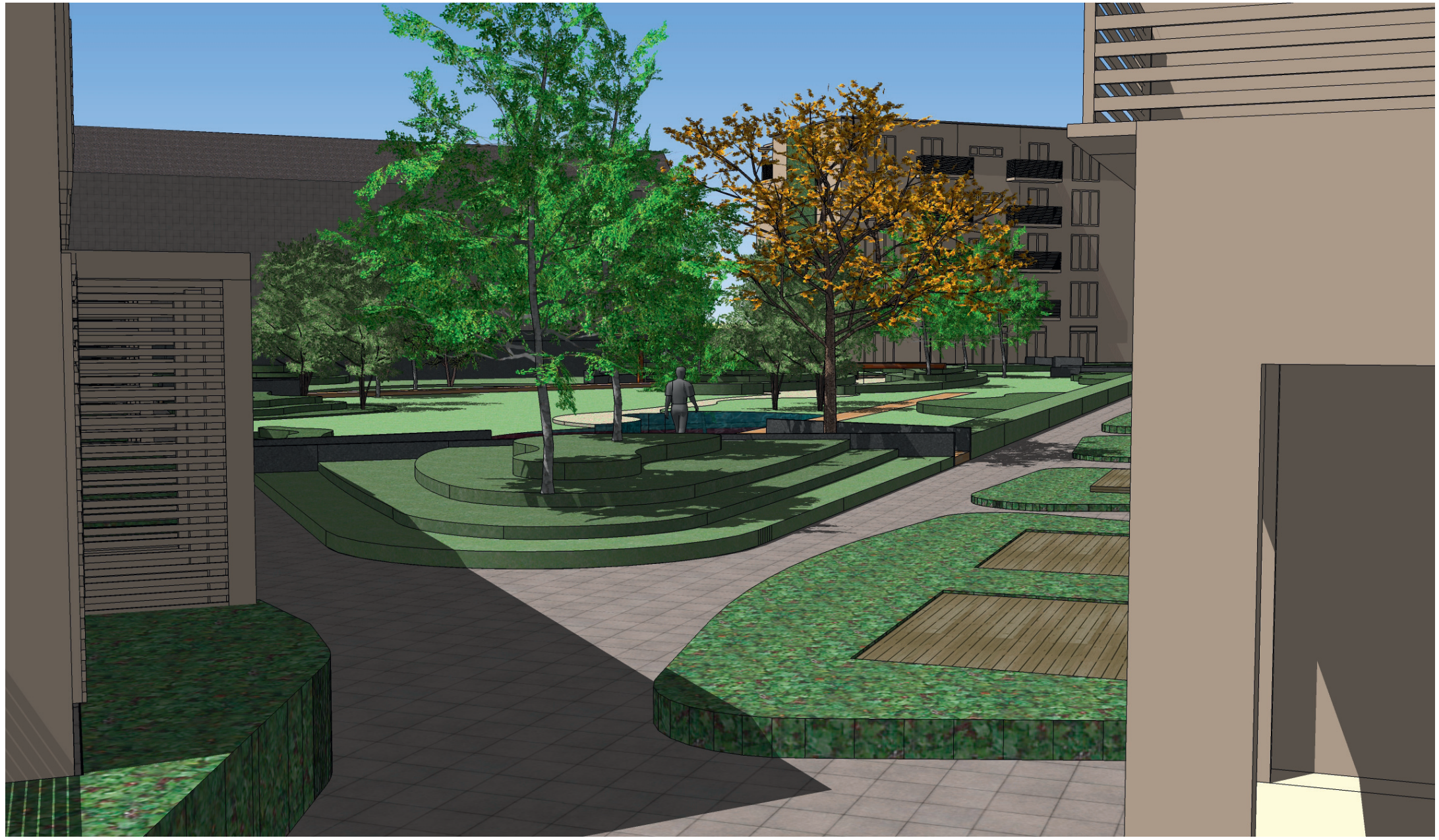
L'aménagement d'un jardin collectif favorisera une prise de conscience environnementale.

À quelques exceptions près (certains logements situés dans les bâtiments d'angle), tous les logements ont une vue sur le jardin collectif.

Les mouvements du terrain, qui créent les nouveaux profils du jardin, sont réalisés pour limiter au maximum les évacuations de terres.

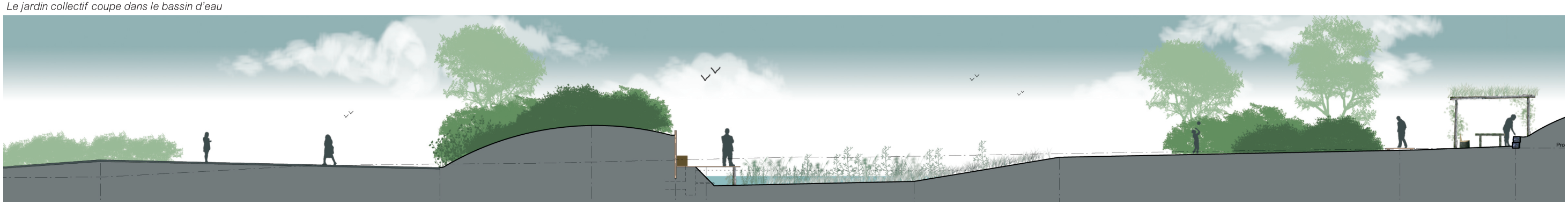
Les accès à ce jardin sont *(voir illustration page suivante)* :

a. Localisés en des endroits stratégiques : l'angle Matériaux Constructeur et le long du Canal. C'est depuis ces deux extémités du site que les personnes à mobilité réduite ont accès au jardin collectif.
b. Répartis de façon régulière tout au long de la rue des Matériaux où des percées visuelles sont établies.
c. Répartis mais de manière plus discrète le long de la rue du Constructeur. Ces accès sont eux aussi utilisables par les handicapés.



Le jardin collectif : vue direction canal

Le jardin collectif coupe dans le bassin d'eau




Accès appartements privatifs
Accès immeuble
Accès parking
Accès maintenance et accès piéton
Parking vélo
Accès véhicules d'entretien.
Accès piéton.
QUAI DE L'INDUSTRIE
CANAL BRUXELLES - CHARLEROI
RUE DES MATERIAUX
RUE DES MATERIAUX

3.2. Les bâtiments

3.2.1. Des logements passifs

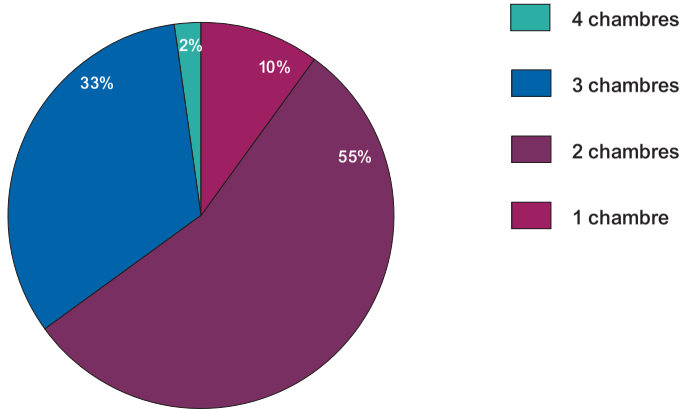
La proposition d'aménagement prévoit la construction de 124 logements essentiellement passifs.

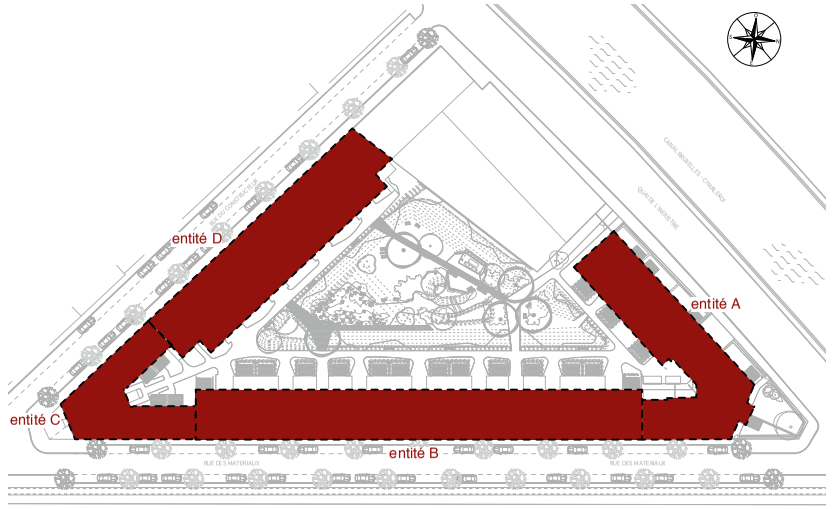
Ce caractère passif se retrouve dans le type de construction à mettre en œuvre.

Sur un sous-sol en structure béton, les plancher, murs et toitures sont réalisés en structure bois. Des éléments de contreventement (cage d'escalier, trémies d'ascenseur) réalisés en matériaux lourds se répartissent dans l'ensemble des constructions.

Ils renforcent la nécessaire inertie thermique de même que les murs mitoyens qui sont réalisés en blocs silico-calcaires.

L'ensemble de ces éléments a été vérifié par le bureau-conseil en accoustique pour garantir la qualité de la construction dans ce domaine.





3.2.2. L'implantation des bâtiments

L'intégration aux environs du site nous a conduit à répartir le projet en quatre entités décrites en annexe.

Les logements se répartissent de la manière suivante :

- 13 logements 1 chambre
- 68 logements 2 chambres
- 41 logements 3 chambres
- 2 logements 4 chambres

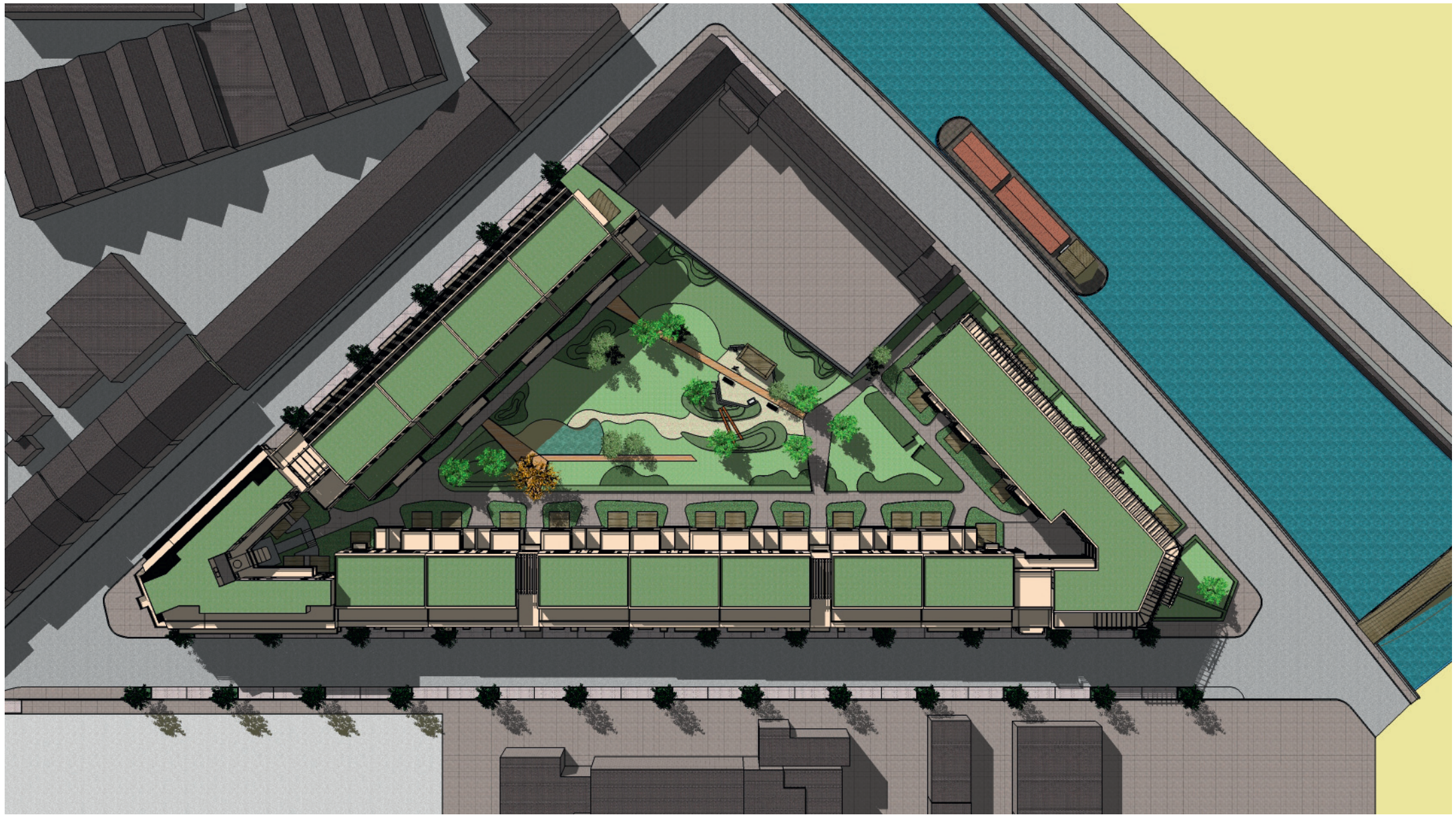
Chaque logement comporte un espace extérieur, qu'il s'agisse d'une terrasse sur jardin, d'un grand balcon ou ou d'une toiture terrasse.

Cette construction s'accompagne de la réalisation d'un sous-sol implanté sous les entités A, B et C.

Ce sous-sol comporte :

- un parking accessible depuis la rue du Constructeur et abritant 124 emplacements couverts et l'ensemble des locaux techniques.
- 55 caves privatives, les autres appartements disposant d'un local rangement.

Les surfaces de ces locaux, de même que l'organisation des appartements sont conformes au descriptif SDRB.



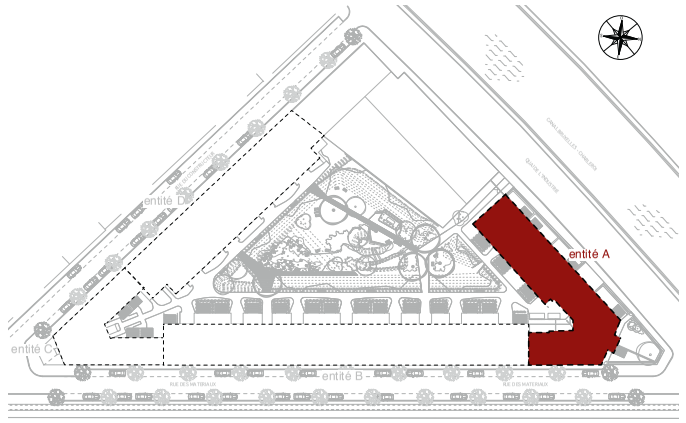
3.3. DESCRIPTION DES ENTITÉS : ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE

Si le PPAS s'appliquant sur le site oriente de façon décisive les possibilités de construction, il est évident que l'orientation des différents pourtour de l'îlot ou la localisation des angles de rues et des fronts de bâtisses conduisent à différencier les approches architecturales à l'intérieur de l'ensemble à créer.

Quatre entités se dégagent donc :

- l'entité A, qui s'étend depuis la limite mitoyenne des bâtiments existants à front du quai de l'Industrie et occupe l'angle entre le quai de l'Industrie et la rue des Matériaux,
- l'entité B, située à front de la rue des Matériaux,
- l'entité C, qui occupe l'angle de la rue des Matériaux et de la rue du Constructeur,
- l'entité D, située à front de la rue du Constructeur.

3.3.1. Entité A



Les gabarits

Cette entité occupe une place importante sur l'ensemble de l'implantation : c'est la limite nord du site, en bordure du canal, à côté d'une passerelle piétonne qui sera bientôt érigée et qui reliera mieux deux les deux rives du Canal et deux quartiers d'Anderlecht.

Cette position clé est reconnue par le PPAS qui autorise à cet endroit la réalisation de gabarits plus importants (13 mètres sous corniche soit R+3+ étage en recul) mais permet également l'intégration de fonctions autres que le logement.

Bien que la demande de la SDRB soit d'affecter 100% de la superficie bâtie au logement, nous avons également étudié la possibilité d'implanter une crèche à l'angle de la rue des Matériaux et du quai de l'Industrie.

(cf. 1.2.1. ci-dessus)

Cette possibilité ne fait donc pas partie de notre proposition mais pourra être intégrée dans un deuxième temps.

Les types de logements

Les logements sont aussi bien des appartements deux ou trois chambres que des duplex .

Pour les logements le long des quais, l'organisation traversante du plan qui assure la continuité de l'espace de « jour » ouvert, permet aux occupants de profiter simultanément de la vue dégagée sur le canal et de la vie à l'intérieur de l'îlot.

Cette option de distribution accompagne la volonté de faire profiter à l'espace traversant d'un soleil du matin (côté cuisine sur l'intérieur d'îlot) et d'un coucher du soleil (côté séjours sur le canal).

La terrasse principale est orientée côté ouest, considérant qu'une occupation plus fréquente des logements a lieu en fin de journée au moment où le bruit du charroi diminue.

L'implantation de ces grands logements avec terrasses à front du quai souligne notre volonté de redéfinition du lien du bâti au canal.

Les accès

Les accès aux logements se font volontairement via l'intérieur d'îlot à l'exception des logements du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle dont la position vers les quais, le canal et la future passerelle invite à proposer une traversée pour les occupants de l'entité qui permet des circulations plus directes.

Attachés à cette traversée se trouvent les locaux de service et de stationnement des vélos (intérieurs ou sous préaux).

Chacune de ces entrées est accessible aux personnes à mobilité réduite qui atteignent aussi le parking en sous-sol au moyen d'un ascenseur.

Les logements de l'immeuble d'angle sont accessibles depuis des coursives.

Les aménagements intérieurs

Les logements situés le long des quais entre la limite mitoyenne des immeubles voisins et le bâtiment situé à l'angle Industrie-Matériaux présentent un plan traversant où l'espace de « jour » ouvert permet aux occupants de profiter simultanément de la vue dégagée sur le canal et de la vie à l'intérieur de l'îlot. Cette option de distribution accompagne la volonté de faire profiter à l'espace traversant d'un soleil du matin (plutôt côté cuisine sur l'intérieur d'îlot) et d'un coucher du soleil (plutôt côté séjours sur le canal). De ce fait, la terrasse principale a été orientée dans ce cas côté ouest, considérant qu'une occupation habituelle des foyers en fin de journée, qu'accompagne la diminution de la pollution sonore avec pour conséquence le changement du statut et de la fonction du quai de l'industrie entre jour et nuit, semaine et week-end. Le réaménagement projeté du quai participe à cette perspective.

Les logements du bâtiment d'angle ne bénéficient pas de ce caractère traversant mais profitent de deux grandes façades éclairées.

Chaque logement dispose d'un espace extérieur. C'est particulièrement le cas au dernier étage établi en recul pour respecter les gabarits imposés par le PPAS et offrir une ouverture maximale sur le canal .

Les terrasses du dernier niveau profitent de la lumière d'ouest et du dégagement visuel qu'offre le canal, à l'opposé de l'angle aigü (et proximité du vis à vis) de l'intérieur d'îlot.

Les façades

Le recul important existant vis-à-vis de cet angle - visible depuis les deux rives du canal - nous invite à proposer une volumétrie symétrique dont la façade est caractérisée par une partie centrale évidée et vitrée entourée par deux volumes simplement ponctués de petites ouvertures et courronnés par une corniche continue sur l'ensemble de l'entité.

La volonté de créer un projet vert et passif s'illustre dans l'approche architecturale .

Les nombreuses ouvertures, terrasses et balcons, garde-corps et pergolas sont verdurisées.

La nature investit les espaces en recul du rez-de-chaussée, sous forme d'arbres et de mur végétaux contrastant avec l'univers minéral des alentours.

Le projet accentue et met en valeur le binôme Eau (canal et bassin du jardin intérieur) et Nature (plantations et architecture de bois).

La qualité de performance énergétique est atteinte grâce à une grande compacité de la volumétrie générale des bâtiments associée au fait que les éléments indépendants tels que les balcons sont « attachés » à la façade. Les balcons, tantôt suspendus, tantôt travaillés comme un ensemble structurellement autoportant en bois, rythment les façades.

Le bardage est utilisé pour souligner que l'ossature des façades est constituée de bois et ce matériau contribue à répondre aux exigences de performances énergétiques.

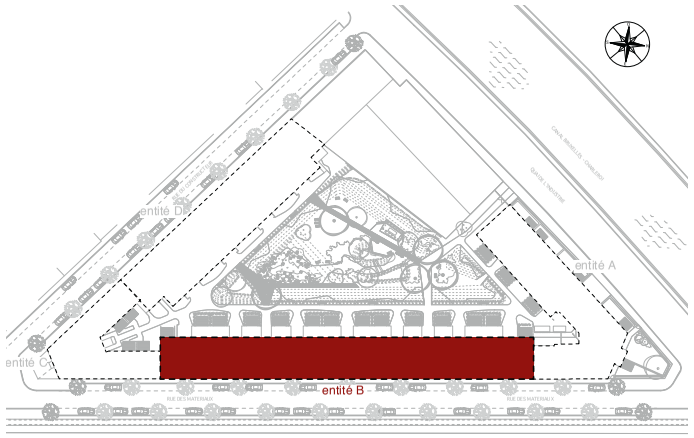
La réponse architecturale découle des objectifs respectueux de l'environnement. L'insertion dans le milieu urbain se traduit par un mariage savant entre l'enduit et le bardage. Ce-dernier est composé de panneaux minéraux en soubassement et pour une remontée, et de bois en couronnement supérieur et dans les ensembles de terras-

ses en recul ; le bois, les panneaux minéraux et l'nduits se mélangent naturellement.

Les balcons se superposent créant l'un pour l'autre un pare-soleil. Aux derniers niveaux, des pergolas pourraient prolonger cet esprit et constitueraient une continuité végétale des toitures vertes.

Les baies du dernier niveau en recul sont équipés de pare soleil et les autres niveaux de stores.

3.3.2. Entité B



Les gabarits

L'exposé introductif du PPAS mentionne le projet de construction par la SDRB « de petites maisons unifamiliales entre des immeubles d'appartements et de travail qui forment le coin ».

L'implantation proposée dans notre projet prévoit par contre la création de 7 petits immeubles comprenant 7 logements chacun pour les raisons suivantes :

1. La hauteur sous corniche définie dans les prescriptions du PPAS est de 10m et permet la construction de trois niveaux hors sol et d'un étage en recul. Le gabarit dans lequel nous travaillons profite donc au maximum du volume constructible défini dans les prescriptions du PPAS.
2. La nécessité de prévoir un parking couvert pouvant accueillir 123 voitures et donc d'en assumer les contraintes émanant de la construction en sous-sol conduit à constituer une trame de 7m20 de largeur, économique pour les constructions en bois et pour le stationnement des véhicules et qui peut être prolongée sur toute la longueur de la rue des Matériaux.
3. L'organisation de chaque petit immeuble permet d'éviter d'avoir à installer des ascenseurs – gourmands en énergie et en frais d'entretien - vu que le deuxième niveau donne accès à un appartement monoface à rue mais aussi au premier niveau de deux duplex qui s'étendent dans le dernier étage en recul.

Les types de logements

Les logements sont aussi bien des appartements deux ou trois chambres que des duplex .

La variété des logements proposée dans cette entité à partir de superficies équivalentes doit aussi être soulignée : au sein d'un même axe de distribution verticale qui donne accès à deux appartements par niveau, nous rencontrons :

– des appartements deux chambres traversants,
– des appartements monoface ouverts vers la rue,
– des duplexs deux chambres.

La possibilité de construire des annexes autorisée par le PPAS aux deux premiers niveaux est ici mise à profit au même titre que l'orientation sud de la façade arrière de cette entité.

C'est ici que sont développées des terrasses successives, tournées vers l'intérieur d'îlot.

Elles bénéficient à chaque logement mais aussi à celui du rez-de-chaussée en bordure du jardin collectif.

Les accès

L'accès aux logements se fait vers l'intérieur d'îlot exclusivement par deux porches.

Ces éléments architecturaux ouvrent des perspectives visuelles vers le jardin collectif qui est toutefois séparé de l'espace public par des grilles.

Des escaliers relient les parking en sous-sol à ces passages à proximité desquels se trouvent les emplacements de stationnement pour vélos.

Les façades

L'orientation Nord-Sud des façades de l'entité B conduit à une grande différenciation de leur traitement.

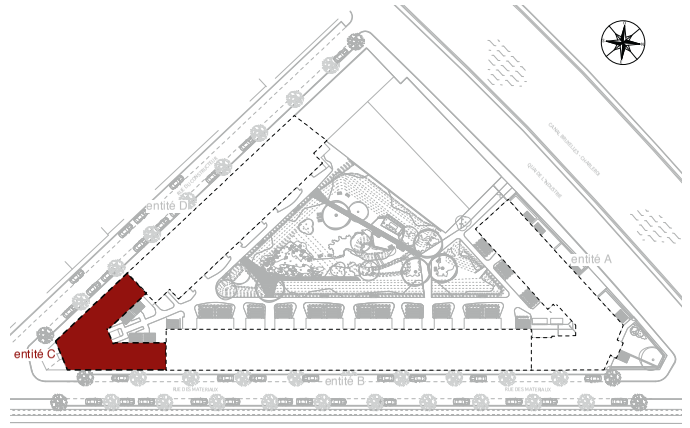
La façade nord présente une grande compacité. Les éléments qui y aparaissent sont les passages vers l'intérieur de l'îlot et un étage en recul au dernier niveau.

Les matériaux constituant le parement sont des pierres bleues en soubassement et des panneaux minéraux sur les étages à front de rue et du bardage bois sur l'étage en recul de la façade

La façade sud est beaucoup plus découpée et fait appel à l'utilisation de bardage bois et de panneaux minéraux.

Les châssis du rez seront équipés de volets ceux des étages de stores.

3.3.3. Entité C



Les gabarits

Cette entité occupe l'extrémité sud du site à proximité du square Albert Ier.

Comme pour l'entité A, le PPAS autorise à cet endroit la réalisation de gabarits plus importants : 13 mètres sous corniche soit R+3+ étage en recul.

Ce gabarit nous permet de proposer une implantation qui marque le coin à la manière des immeubles bruxellois de ce type tout en intégrant une compacité suffisante pour proposer un bâtiment répondant aux objectifs poursuivis en matière d'économe d'énergie.

Le bâtiment proposé maximise les m2 constructibles dans le gabarit imposé par le PPAS.

Les types de logements

Les implantations imposées par le PPAS et la position du bâtiment sur un angle aigu ont conduit à l'organisation des logements et à la typologie proposée.

L'immeuble fonctionne autour d'une seule cage d'escalier équipée d'un ascenseur.

Cet équipement qui est imposé par un gabarit plus élevé remplit plusieurs fonctions : il donne accès non seulement aux étages mais aussi au sous-sol qui comprend 48 caves et donne accès au parking.

Cette cage d'escalier est traversée par une passage couvert et fermé qui permet l'accès de l'espace public vers l'intérieur d'îlot, y-compris aux personnes à mobilité réduite .

L'immeuble proposé présente une variété d'appartements de plain pied et de duplex.

Il comporte 17 logements dont 13 logements de deux ou trois chambres, deux de quatre chambres et deux d'une chambre.

Niveau par niveau, les logements se répartissent de la manière suivante :

Au rez-de-chaussée : deux appartements une chambre à proximité du noyau de circulation et quatre duplex 3 chambres sont accesibles tant de la rue que depuis le jardin collectif.

Le +1 et le +2 accueillent une grande variété d'appartements : deux appartements deux chambres, deux duplexe 3 chambres et deux appartement trois chambres.

Les deux derniers niveaux accueillent des duplex plus grands et munis de plus grands espaces extérieurs au niveau de l'étage en recul.

Les accès

Le bâtiment proposé à cet endroit s'organise autour d'un noyau de circulation verticale auquel se greffent :

l'accès au parking et aux locaux techniques et de service, mais aussi au local de rangement des vélos auquel on accède au pied de la rampe du parking.

l'accès à l'intérieur de l'îlot par un cheminement utilisable par les personnes à mobilité réduite. Cet accès est mis en valeur dans le traitement de la façade, au même titre que les porsches implantés à front de la rue des Matériaux. Le traitement des baies au moyen de grandes surfaces vitrées relie visuellement l'intérieur d'îlot aux abords du square Albert Ier.

Les façades

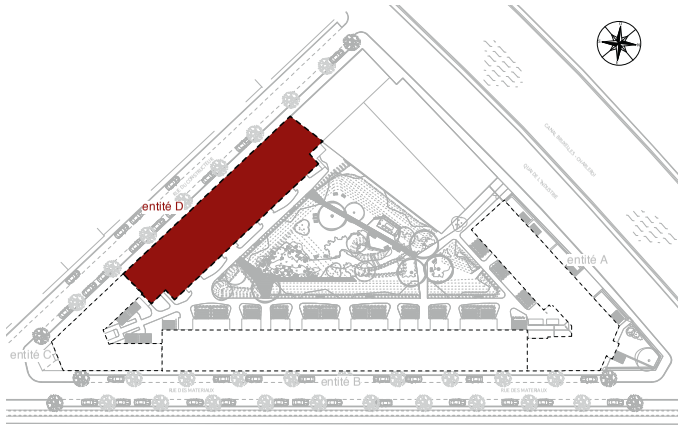
Le traitement des façades de l'angle s'organise de manière symétrique de part et d'autre d'un pignon qui fait face au square Albert Ier. C'est le même principe que celui qui est appliqué dans le traitement de l'angle situé à proximité du canal.

La volumétrie des façades se marque dans les étages supérieurs et particulièrement à proximité du coin où une tourelle s'appuie sur une terrasse en recul.

Le traitements des façades combine trois matériaux :
la pierre bleue en soubassement,
l'enduit et le bardage bois pour le reste des façades.

Les châssis et les garde-corps sont réalisés en bois. Ils sont équipés de volets intégrés dans les ébrasements.

3.3.4. Entité D



Les gabarits

Les gabarits proposent R + 2 + étage en recul.

L'option toiture plate permet d'installer une terrasse bien exposée au sud au dernier étage. Les chambres attenantes bénéficient également d'une meilleure protection visuelle par rapport à la rue.

Les Types de logements

Appartements traversants 1 et 2 chambres au rez et 1er étage, duplex 3 chambres au 2ème et 3ème étage. Possibilté de réaliser un aménagement spécifique pour les personnes à mobilité réduite dans les appartements du rez de chaussée.

Les accès

Chaque entité dispose d'un accès traversant, à l'usage des habitants de la co-propriété et protégé de part et d'autre par des portes vitrées. Ces passages donnent directement accès aux locaux poubelles, poussettes, vélos et aux compteurs. Ils permettent également aux personnes à mobilité réduite d'atteindre l'intérieur de l'ilôt depuis la rue du Constructeur.

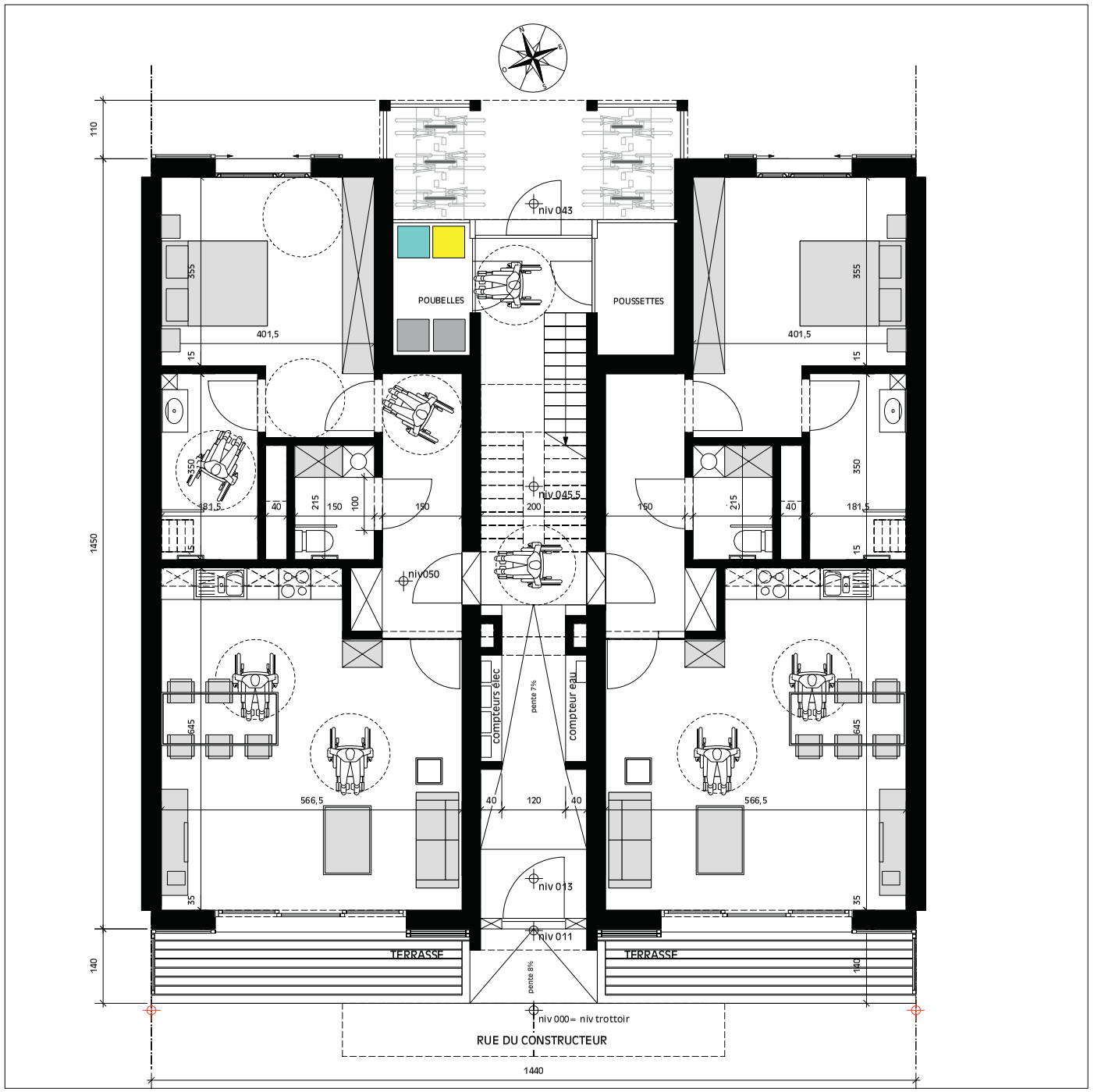
Les aménagements intérieurs

Ils tiennent compte d'une orientation favorable à une occupation bio-climatique : les séjours s'ouvrent largement sur le sud via des terrasses protégées du soleil par des claustra verticaux et horizontaux. Au nord, les chambres profitent de la fraicheur et d'une vue paisible sur le jardin. Des volets assurent l'intimité et la sécurité des deux premiers niveaux. Les plans se veulent simples et rationnels : les locaux techniques s'articulent autour d'une gaine unique. L'aménagement en duplex des deux derniers niveaux évite l'installation d'un ascenseur au profit des surfaces privatives.

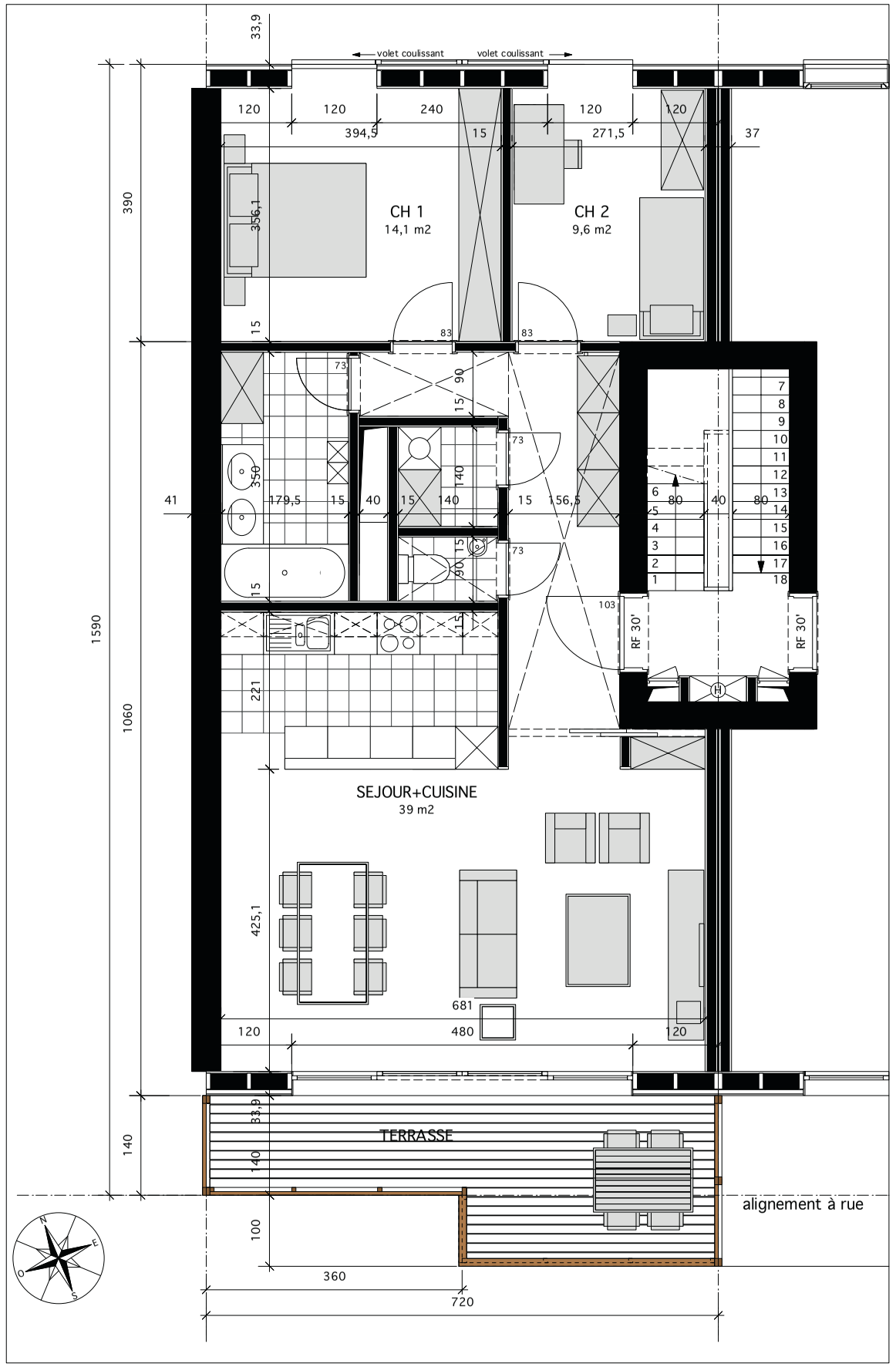
Les façades

Elles sont réalisées côté rue en panneaux minéraux et sont implantées en recul au profit de terrasses orientées au sud. Au rez, un plancher surélevé par rapport au trottoir et une terrasse protégée par un muret végétalisé anti-graffiti éloigne les passants des fenêtres des appartements; la sécurité est renforcée via des volets bois. Aux étages, les éléments de terrasse et de protection solaire en bois sont agrafés à la façade en réponse aux exigences d'une construction passive. Les alignements de terrasse, de garde-corps et les claustras verticaux participent à la matérialisation du front de batisse. Cette zone en recul est cadrée par des volumes de raccord implantés sur alignement qui assurent la liaison avec les constructions voisines de gabarits différents. Ces deux bâtiments sont habillés d'enduit sur panneaux et se distinguent par un gabarit plus bas. L'étage en toiture réalisé en retrait se démarque par un bardage bois et dispose d'éléments pare-soleil continus.

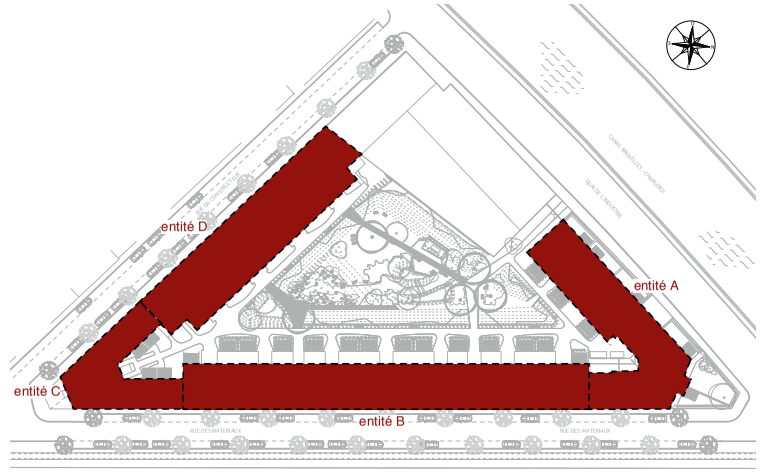
Les façades arrières suivent les mêmes règles de compacité que les façades avant. Orientées au nord, elles sont davantage fermées. Les deux premiers niveaux qui s'étendent sur la zone de cours et jardin sont habillés de panneaux minéraux. Ils participent via les kots à vélos et la toiture verte à la végétalisation du jardin. Au sommet, le bardage bois assure la continuité visuelle avec la façade avant.



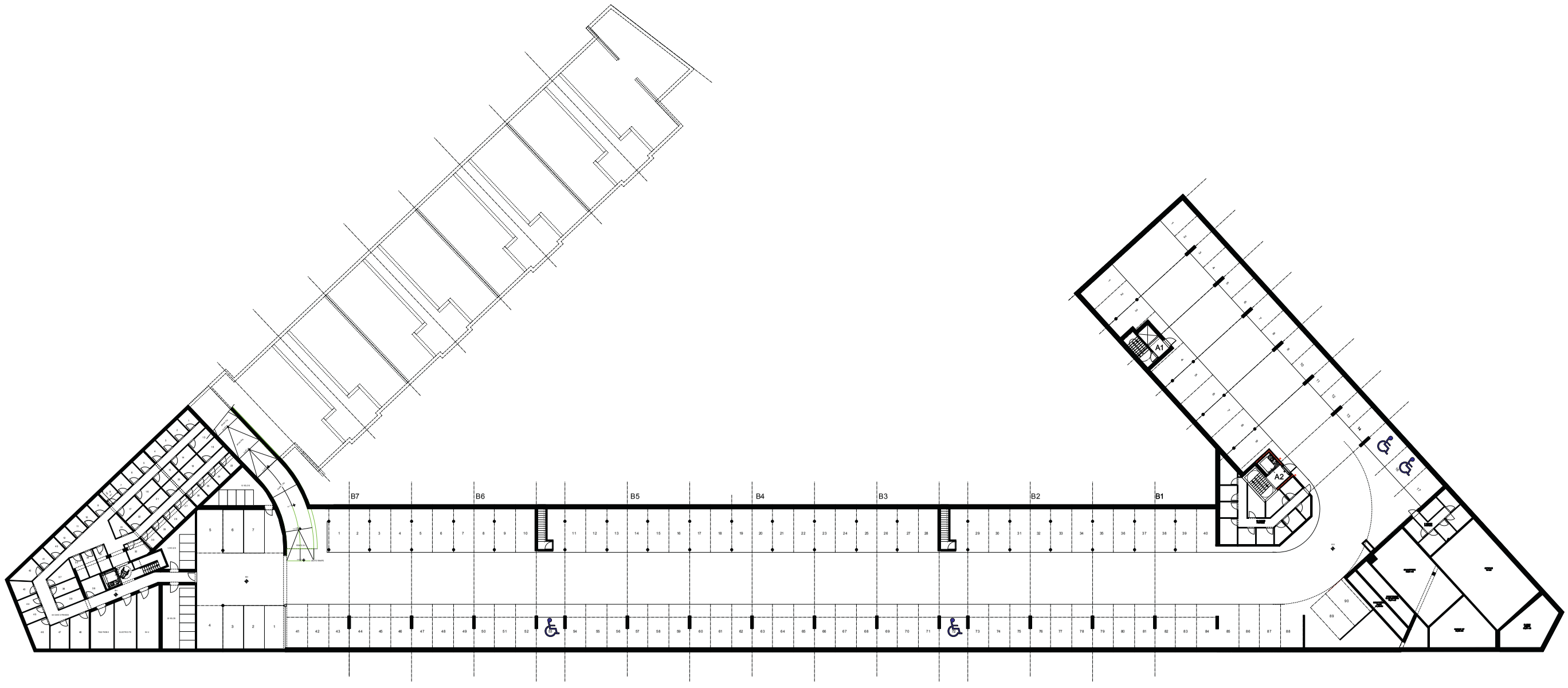
Plan aménagé pour personnes à mobilité réduite.

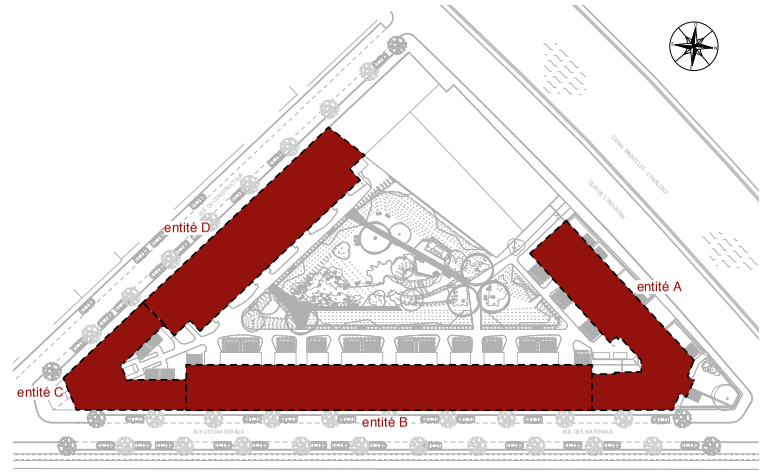


Aménagement-type d'un appartement deux chambres.



SOUS-SOL





REZ-DE-CHAUSSÉE

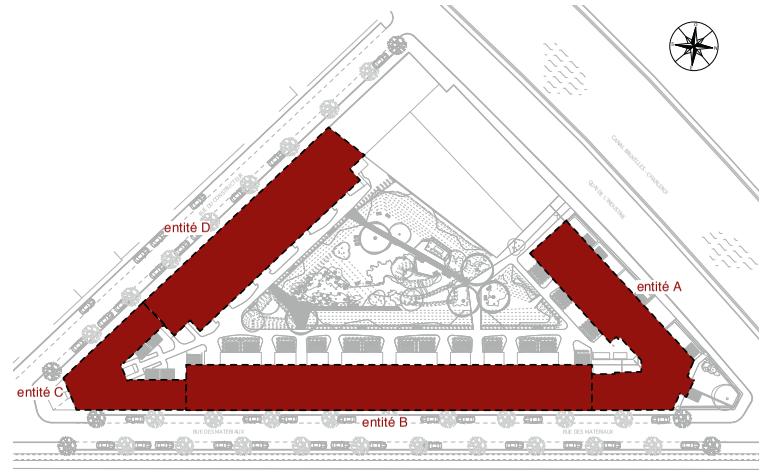
RUE DU CONSTRUCTEUR

CANAL BRUXELLES - CHARLEROI

QUAI DE L'INDUSTRIE

RUE DES MATERIAUX

RUE DES MATERIAUX



PREMIER ÉTAGE

RUE DU CONSTRUCTEUR

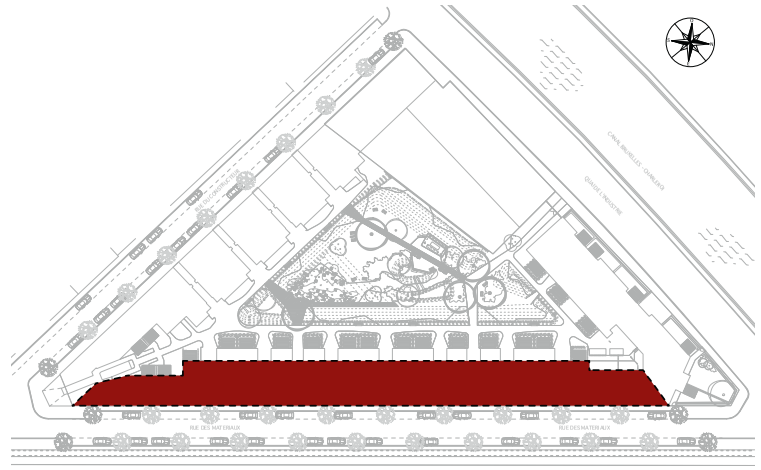
L BRUXELLES - CHARLEROI

QUAI DE L'INDUSTRIE

RUE DES MATERIAUX

RUE DES MATERIAUX





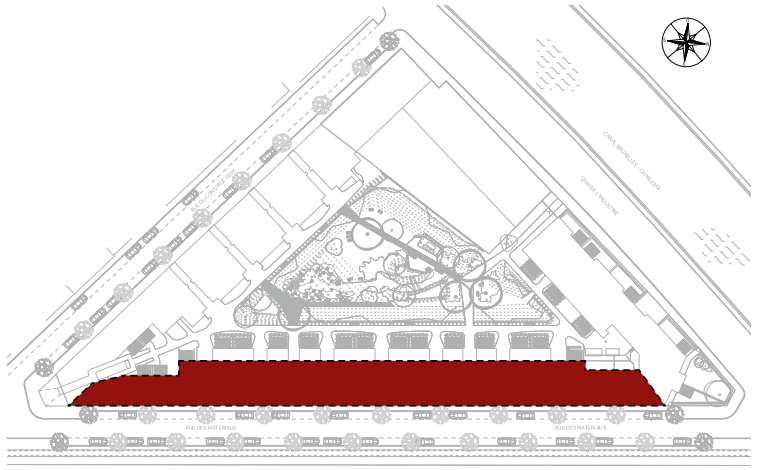
RUE DES MATÉRIAUX
Façades à rue





RUE DES MATERIAUX



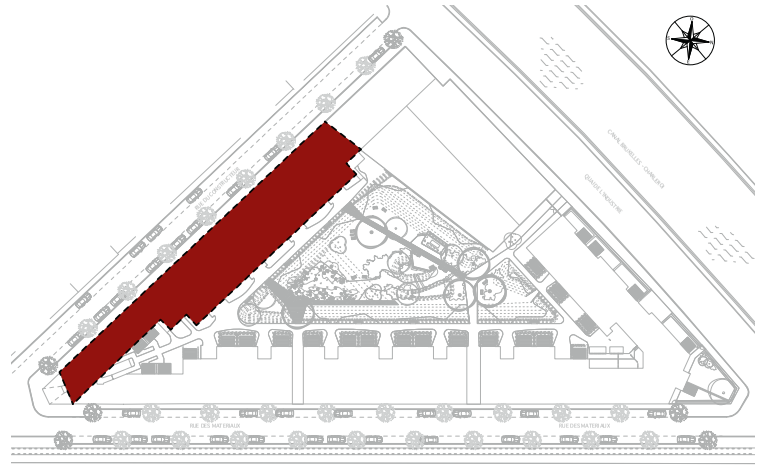


RUE DES MATÉRIAUX
Façades jardins

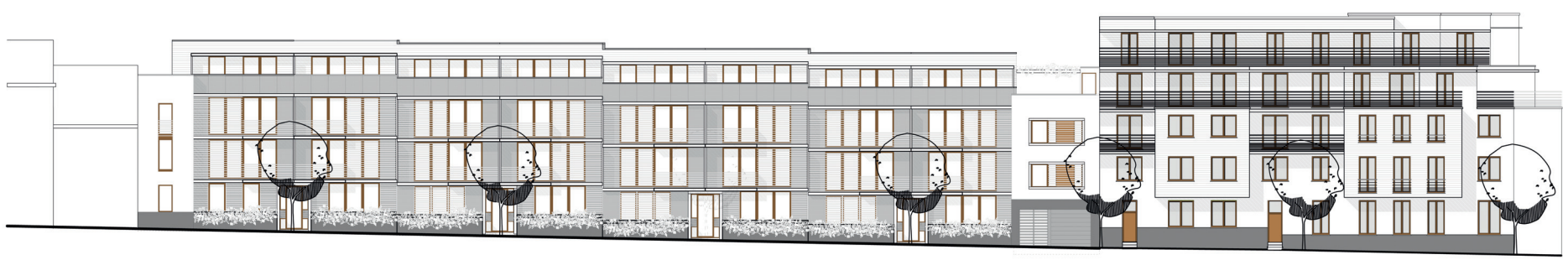


COUPE-FACADES INTERIEURES RUE DES MATERIAUX





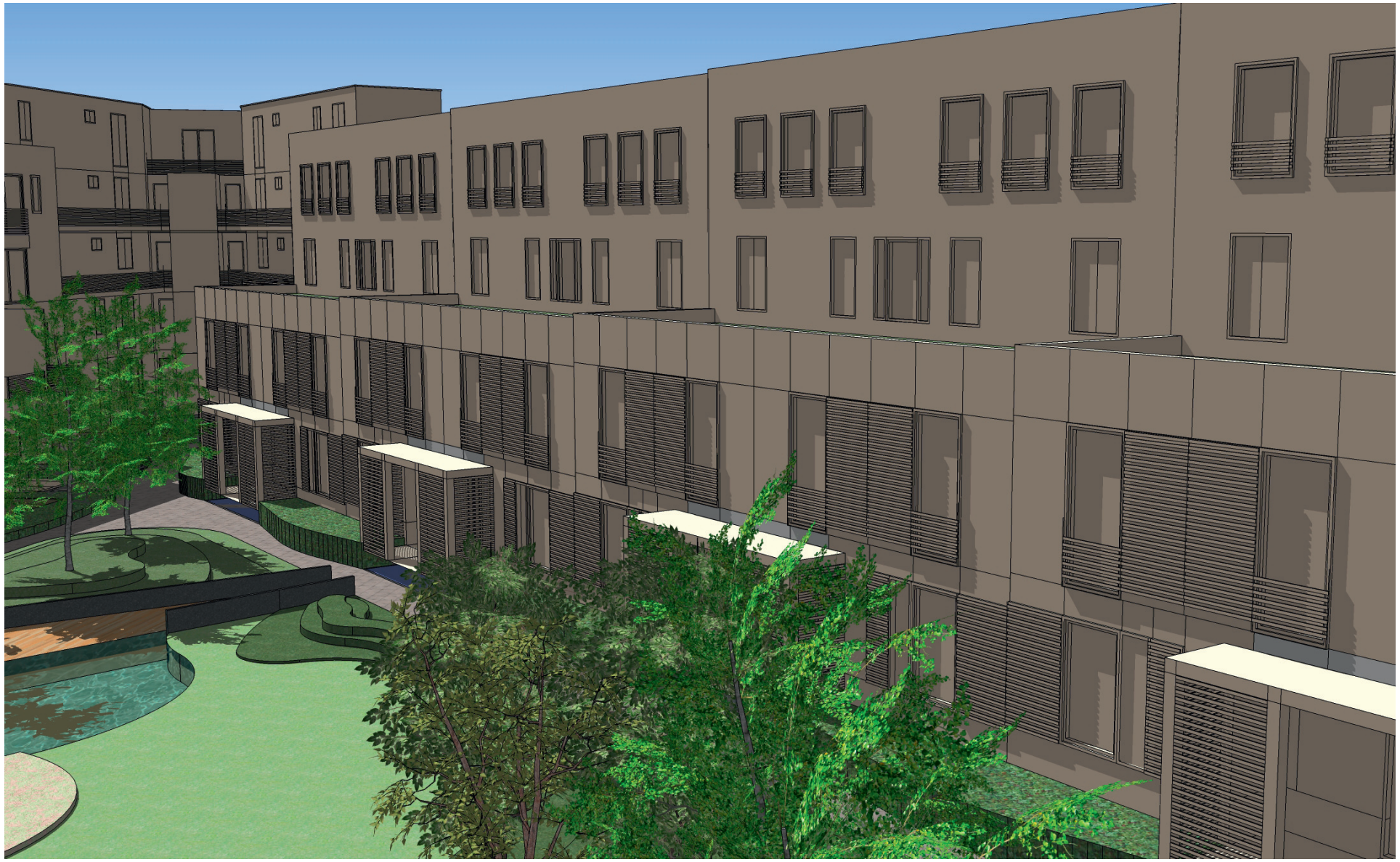
RUE DU CONSTRUCTEUR
Façades à rue

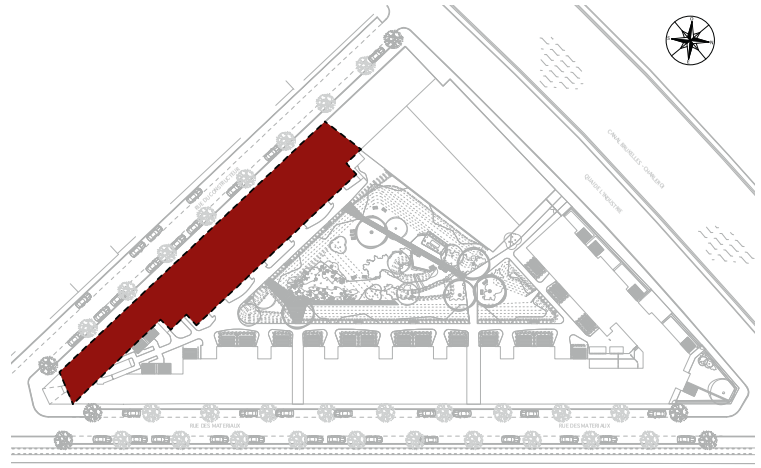


RUE DU CONSTRUCTEUR



MATÉRIAUX # CONSTRUCTEUR



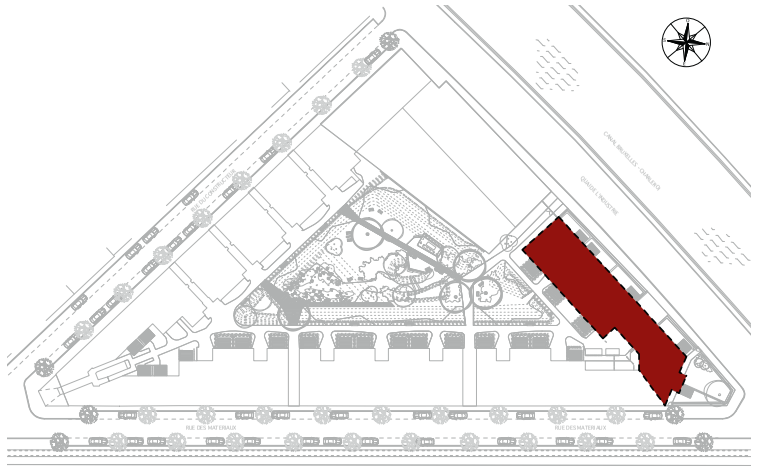


RUE DU CONSTRUCTEUR
Façades jardins



COUPE-FACADES INTERIEURES RUE DU CONSTRUCTEUR & ANGLE MATERIAUX # CONSTRUCTEUR



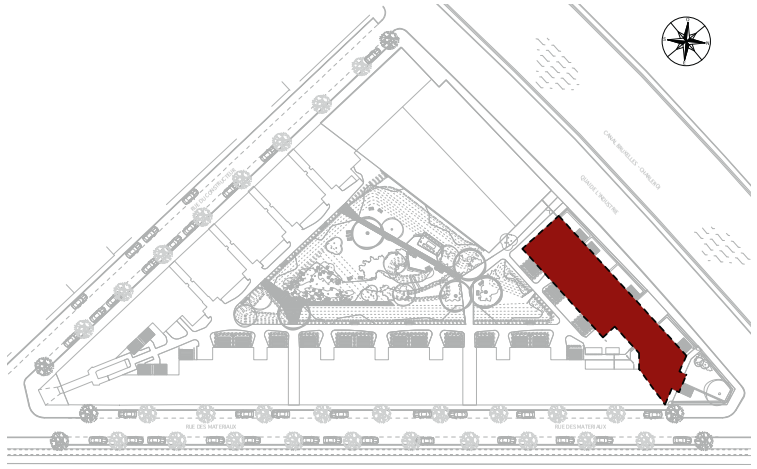


QUAI DE L'INDUSTRIE
Façades à rue





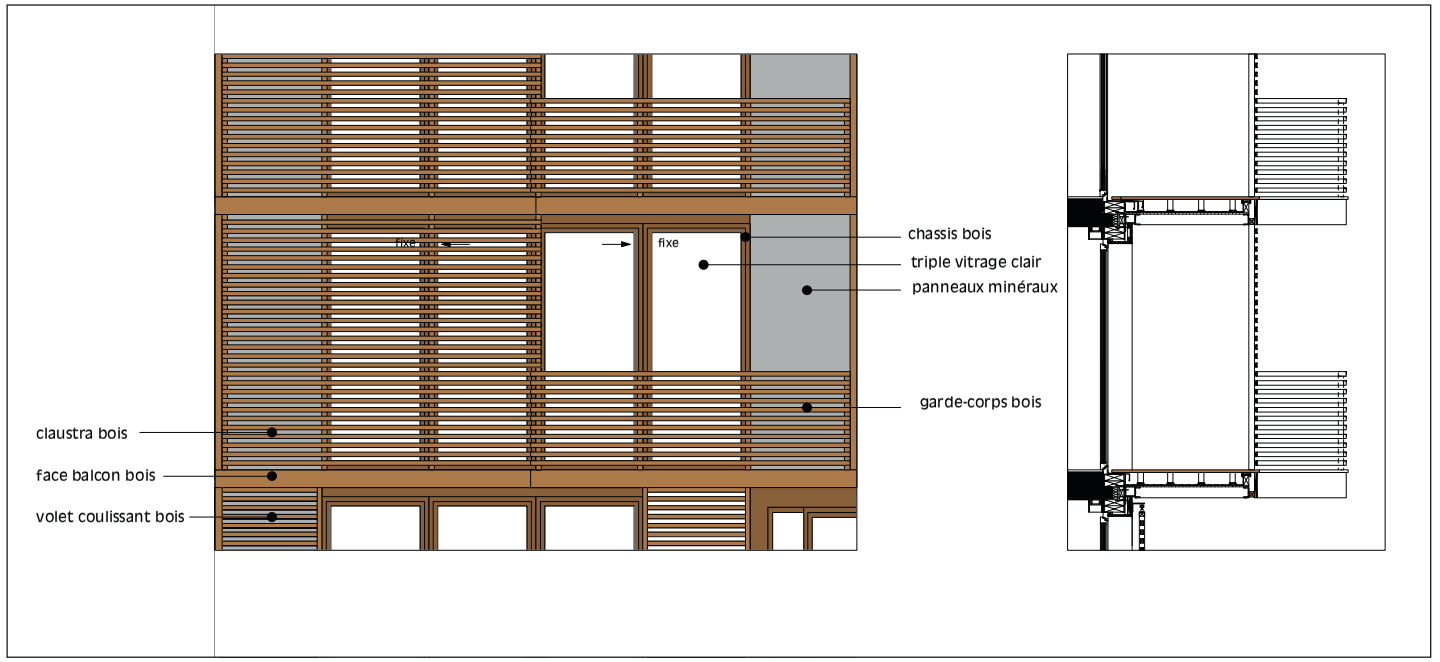




QUAI DE L'INDUSTRIE
Façades jardins



FACADES INTERIEURES QUAI DE L'INDUSTRIE ET ANGLE MATERIAUX # INDUSTRIE


fixe
fixe
chassis bois
triple vitrage clair
panneaux minéraux
garde-corps bois
claustra bois
face balcon bois
volet coulissant bois


bardage bois
couvre-mur en aluminium
chassis bois
triple vitrage clair
panneaux minéraux
garde-corps bois
volet coulissant bois

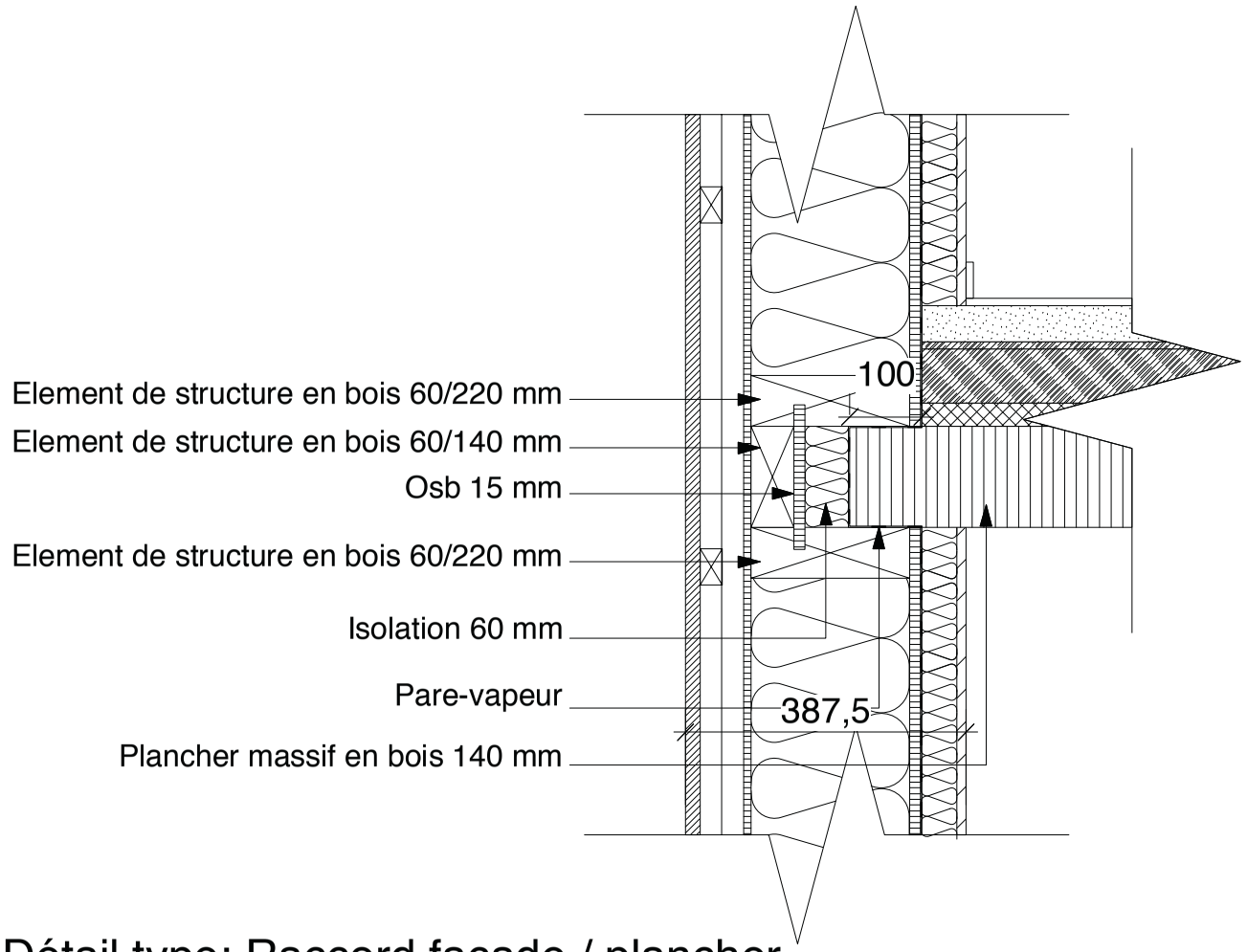





5-21
Falkenweg



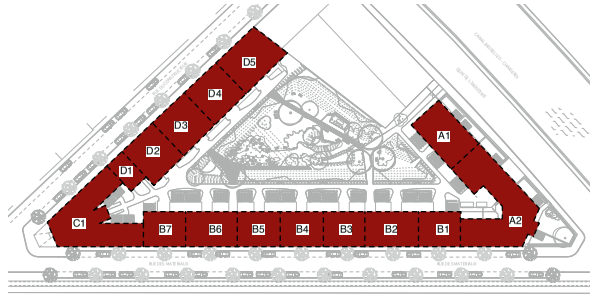




Détail type: Raccord façade / plancher







QUAI DE L'INDUSTRIE • METRE DES SURFACES • 18 SEPTEMBRE 2008

TOTAL	nombre de logements	nombre 1CH	nombre 2CH	nombre 3CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	m2 LOGEMENTS	m2 TERRASSES	m2 COMMUNS INT.	m2 BÂTIS hors sol	m2 SOUS-SOL	m2 COMMUNS EXT .
	124	13	51	23	17	18	2	12 981	2 122	1 145	14 126	3 815	306

A1 : appartements Quai de l'Industrie

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	JARDINS A RUE	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	10	0	4	6	0	0	58,30	1 120,65	199,55	122,80	**1 243,45**		0,00
	A142		1					92,65	30,75		**92,65**		
+4	A141		1					95,45	31,00	29,75	**125,20**		
	A132			1				116,10	12,00		**116,10**		
+3	A131			1				119,20	12,00	21,10	**140,30**		
	A122			1				116,10	12,00		**116,10**		
+2	A121			1				119,20	12,00	21,10	**140,30**		
	A112			1				116,10	12,00		**116,10**		
+1	A111			1				119,20	12,00	21,10	**140,30**		
	A112		1				28,90	113,45	32,90		**113,45**		
REZ	A101		1				29,40	113,20	32,90	29,75	**142,95**		

A2 : appartements Quai de l'Industrie

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	JARDINS A RUE	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	22	3	4	13	1	1	239,34	2 259,67	545,48	135,89	2 395,56		187,14
	A244	1						85,70	103,22		**85,70**		
	A243	1						66,03	52,25		**66,03**		
+4	A242				1/2			43,41	23,34		**43,41**		
	A241		1					100,41	30,75	13,05	**113,46**		22,71
	A235	1						74,08	53,01		**74,08**		
	A234			1				111,07	8,81		**111,07**		
	A233			1				114,50	8,81		**114,50**		
+3	A232				1/2			66,75	8,22		**66,75**		
	A231			1				123,01	11,95	13,05	**136,06**		22,71
	A225		1	1				94,02	33,70		**94,02**		
	A224			1				111,07	8,81		**111,07**		
	A223			1				114,50	8,81		**114,50**		
+2	A222					1/2		66,75	8,22		**66,75**		
	A221			1				123,01	11,95	13,05	**136,06**		22,71
	A215		1					94,02	33,70		**94,02**		
	A214			1				111,07	8,81		**111,07**		
	A213			1				114,50	8,81		**114,50**		
+1	A212					1/2		66,75	8,22		**66,75**		
	A211			1				123,01	11,95	13,05	**136,06**		22,71
	A204		1					94,02	34,05		**94,02**		
	A203			1			52,86	119,81	22,60		**119,81**		
REZ	A202			1			157,58	123,09	12,68		**123,09**		
	A201			1			28,90	119,09	32,81	83,69	**202,78**		96,30

B1 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	5	0	2	0	0	640,20	91,30	40,60	**680,80**		
	D				1x1/2			62,50	16,20		**62,50**		
+3	G				1x1/2			61,70	16,20	2,50	**64,20**		
	D				1x1/2			36,90	15,60		**36,90**		
			1					90,70	3,00		**90,70**		
+2	G				1x1/2			36,00	15,60	10,00	**46,00**		
	D		1					82,20	8,60		**82,20**		
+1	G		1					97,00	8,60	10,00	**107,00**		
	D		1					79,50			**79,50**		
REZ	G		1					93,70	7,50	18,10	**111,80**		

B2 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	4	1	2	0	0	714,60	98,80	84,60	**799,20**		
	D				1x1/2			61,70	16,20		**61,70**		
+3	G				1x1/2			63,50	16,20	2,50	**66,00**		
	D				1x1/2			36,00	15,60		**36,00**		
				1				121,00	3,00		**121,00**		
+2	G				1x1/2			45,30	15,60	10,00	**55,30**		
	D		1					97,00	8,60		**97,00**		
+1	G		1					100,10	8,60	10,00	**110,10**		
	D		1					93,70	7,50		**93,70**		
REZ	G		1					96,30	7,50	18,10	**114,40**		
COMMUNS REZ				porche						0,00 44,00	**0,00** **44,00**		

B3 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	5	0	2	0	0	675,00	98,80	40,60	**715,60**		
	D				1x1/2			63,50	16,20		**63,50**		
+3	G				1x1/2			61,70	16,20	2,50	**64,20**		
	D				1x1/2			36,00	15,60		**36,00**		
			1					90,70	3,00		**90,70**		
+2	G				1x1/2			36,00	15,60	10,00	**46,00**		
	D		1					100,10	8,60		**100,10**		
+1	G		1					97,00	8,60	10,00	**107,00**		
	D		1					96,30	7,50		**96,30**		
REZ	G		1					93,70	7,50	18,10	**111,80**		

B4 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	5	0	2	0	0	667,50	98,80	40,60	**708,10**		
	D				1x1/2			61,70	16,20		**61,70**		
+3	G				1x1/2			61,70	16,20	2,50	**64,20**		
	D				1x1/2			36,00	15,60		**36,00**		
			1					90,70	3,00		**90,70**		
+2	G				1x1/2			36,00	15,60	10,00	**46,00**		
	D		1					97,00	8,60		**97,00**		
+1	G		1					97,00	8,60	10,00	**107,00**		
	D		1					93,70	7,50		**93,70**		
REZ	G		1					93,70	7,50	18,10	**111,80**		

B5 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COMMUNS	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	5	0	2	0	0	672,30	98,80	40,60	**712,90**		
	D				1x1/2			61,70	16,20		**61,70**		
+3	G				1x1/2			63,50	16,20	2,50	**66,00**		
	D				1x1/2			36,00	15,60		**36,00**		
			1					90,70	3,00		**90,70**		
+2	G				1x1/2			36,00	15,60	10,00	**46,00**		
	D		1					97,00	8,60		**97,00**		
+1	G		1					100,10	8,60	10,00	**110,10**		
	D		1					93,70	7,50		**93,70**		
REZ	G		1					93,60	7,50	18,10	**111,70**		

B6 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	4	1	2	0	0	711,21	98,80	84,60	**795,81**		
	D				1x1/2			63,50	16,20		**63,50**		
+3	G				1x1/2			61,70	16,20	2,50	**64,20**		
	D				1x1/2			45,30	15,60		**45,30**		
				1				121,00	3,00		**121,00**		
+2	G				1x1/2			36,00	15,60	10,00	**46,00**		
	D		1					100,01	8,60		**100,01**		
+1	G		1					93,70	8,60	10,00	**103,70**		
	D		1					96,30	7,50		**96,30**		
REZ	G		1					93,70	7,50	18,10	**111,80**		
COMMUNS REZ				porche						0,00 44,00	**0,00** **44,00**		

B7 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	0	5	0	2	0	0	643,20	75,70	40,60	**683,80**		
	D				1x1/2			61,70	16,20		**61,70**		
+3	G				1x1/2			62,50	16,20	2,50	**65,00**		
	D				1x1/2			36,00	15,60		**36,00**		
			1					90,70	3,00		**90,70**		
+2	G				1x1/2			39,90		10,00	**49,90**		
	D		1					97,00	8,60		**97,00**		
+1	G		1					82,20	8,60	10,00	**92,20**		
	D		1					93,70	7,50		**93,70**		
REZ	G		1					79,50		18,10	**97,60**		

C1 : appartements rue des Matériaux

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	17	2	2	2	0	9	2	1 950,91	266,96	181,65	**2 132,56**		64,50
						1x1/2		67,71	20,42		**67,71**		
						1x1/2		67,71	20,42		**67,71**		
						1x1/2		62,22	42,95		**62,22**		
							1x1/2	32,76	16,00		**32,76**		
+4							1x1/2	32,76	16,00		**32,76**		
						1x1/2		53,21	8,00		**53,21**		
						1x1/2		53,21	8,00		**53,21**		
						1x1/2		74,55	31,17		**74,55**		
							1x1/2	115,20	14,00		**115,20**		
+3							1x1/2	115,20	14,00	32,23	**147,43**		32,25
	D			1		1x1/2		173,80	16,00		**173,80**		
+2	G		1	1		1x1/2		265,80	22,00	44,73	**310,53**		32,25
	D					3x1/2		180,40	0,00		**180,40**		
+1	G		1			3x1/2		272,40	6,00	44,73	**317,13**		
	D	1				2x1/2		191,99	16,00		**191,99**		
REZ	G	1				2x1/2		191,99	16,00	59,96	**251,95**		

D1 : appartements rue du Constructeur

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**126,00**	**41,50**	**72,00**	**198,00**		
											0,00		
+3	G								20,00		**0,00**		
											0,00		
+2	G				1/2			54,00	21,50		**54,00**		
											0,00		
+1	G				1/2			72,00			**72,00**		
											0,00		
REZ	G										**0,00**		
											0,00		
REZ				rampe parking						41,50	**41,50**		
				parking vélos						30,50	**30,50**		

D2 : appartements rue du Constructeur

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	6	2	2	0	0	2	0	625,00	93,50	65,10	**690,10**	0,00	13,70
	D					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
+3	G					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
	D					1/2		70,00	13,60		**70,00**		
+2	G					1/2		70,00	13,60	12,50	**82,50**		
	D		1					98,50	13,60		**98,50**		
+1	G		1					98,50	13,60	12,00	**110,50**		
	D	1						80,50	8,40		**80,50**		
REZ	G	1						80,50	8,10	40,60	**121,10**		13,70

D3 : appartements rue du Constructeur

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	6	2	2	0	0	2	0	625,00	93,80	65,10	**690,10**	0,00	13,70
	D					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
+3	G					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
	D					1/2		70,00	13,60		**70,00**		
+2	G					1/2		70,00	13,60	12,50	**82,50**		
	D		1					98,50	13,60		**98,50**		
+1	G		1					98,50	13,60	12,00	**110,50**		
	D	1						80,50	8,40		**80,50**		
REZ	G	1						80,50	8,40	40,60	**121,10**		13,70

D4 : appartements rue du Constructeur

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	6	2	2	0	0	2	0	625,00	93,80	65,10	**690,10**	0,00	13,70
	D					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
+3	G					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
	D					1/2		70,00	13,60		**70,00**		
+2	G					1/2		70,00	13,60	12,50	**82,50**		
	D		1					98,50	13,60		**98,50**		
+1	G		1					98,50	13,60	12,00	**110,50**		
	D	1						80,50	8,40		**80,50**		
REZ	G	1						80,50	8,40	40,60	**121,10**		13,70

D5 : appartements rue du Constructeur

		1 CH	2 CH	3 CH	DUPLEX 2 ch	DUPLEX 3 ch	DUPLEX 4 ch	LOGEMENTS	TERRASSES	COM. INT.	**BÂTI hors sol**	SOUS-SOL	COM. EXT.
LOG :	7	2	2	0	1	2	0	924,37	126,00	65,10	**989,47**	0,00	13,70
	D					1/2		63,50	11,30		**63,50**		
	G				1/3			9,49	11,30		**9,49**		
+3	G					1/2		72,50	23,60		**72,50**		
	D					1/2		70,00	13,60		**70,00**		
	G				1/3			56,19			**56,19**		
+2	G					1/2		126,00	13,60	12,50	**138,50**		
	D		1					98,50	13,60		**98,50**		
	G				1/3			56,19			**56,19**		
+1	G		1					154,50	13,60	12,00	**166,50**		
	D	1						80,50	8,30		**80,50**		
REZ	G	1						137,00	17,10	40,60	**177,60**		13,70

LES JARDINS

Nous avons pris le parti de développer **un bel ordre désordonné** et d'offrir à tous un morceau de nature retrouvée.

A La philosophie générale du jardin ;

Un bel ordre ; parce que la vie quotidienne et ses impératifs demandent des réponses claires et efficaces au niveau des déplacements principaux.

Le parti architectural a mis l'accent sur une grande fluidité et interaction des vues et des déplacements entre les rues périphériques et l'intérieur d'îlot.

Tout résident peut emprunter indifféremment l'un des 8 porches ou passages d'accès. Ainsi la distribution vers la majorité des immeubles peut se faire via un passage par le jardin.

Les déplacements usuels et quotidiens doivent être efficaces et rapides, pour tous.

Une allée périphérique assure une liaison directe entre les porches et les entrées d'immeubles ou les abris à vélos. Les deux diagonales du jardin permettent de traverser ce dernier pour couper au plus court.

Le noyau central du jardin est isolé de la circulation périphérique par une lisière plantée sur une levée de terre d'environ 1 m.

Le centre du jardin est un îlot dans l'îlot.

Mais un ordre désordonné ; parce que la nature est ainsi faite !

Si nous plantons les bases d'un paysage équilibré il va s'enrichir et se diversifier parce qu'il se présente comme un refuge pour le monde vivant des insectes, oiseaux, papillons, petits mammifères,... qui contribuent à cette diversification.

Ce désordre n'est qu'apparent mais donne un sentiment de respiration et de liberté dans un coin de ville. Tout n'est pas maîtrisé jusqu'au bout. Une autre histoire va continuer à s'écrire au fil des saisons.

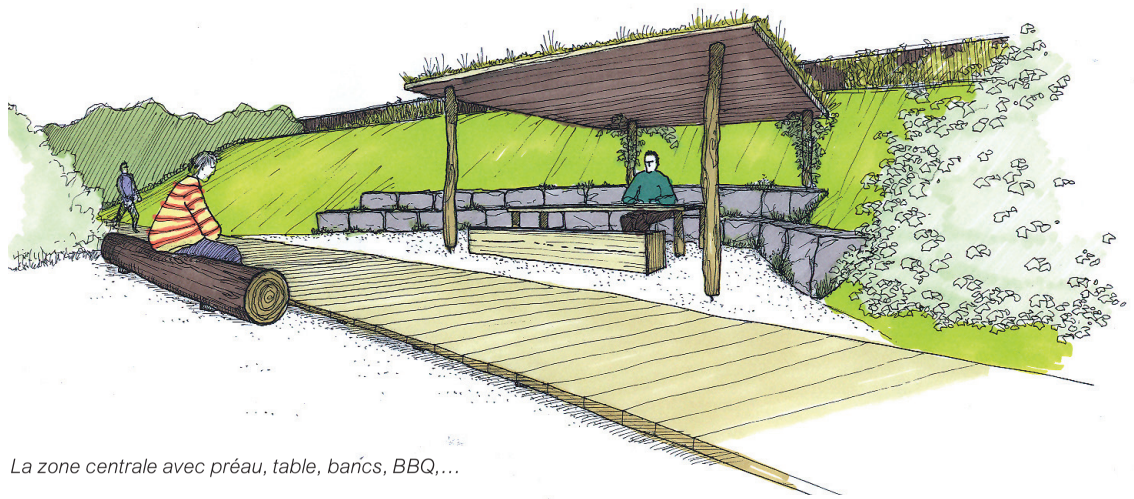
Il en va des usages comme de la nature. Tout est suggéré, rien n'est formalisé et la richesse réside dans la polyvalence des éléments.

Les ondulations plus ou moins raides du terrain, le mobilier en bois de style très simple, les enrochements de tenue des terres,... peuvent se transformer en terrain de jeux, de roulades, d'équilibres, en solarium bien dégagé pour profiter du meilleur ensoleillement, en salon de plein air où l'on se retrouve entre voisins pour un bavardage convivial ou un BBQ collectif.

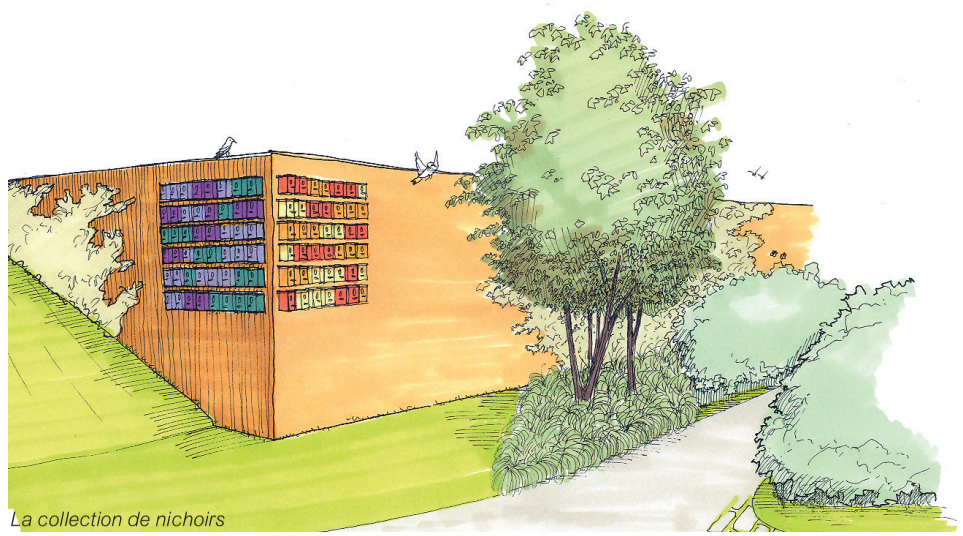
Les anfractuosités des murs ou murets, les éléments en bois, les surfaces de toitures verdurisées deviennent des abris potentiels pour les insectes, oiseaux ou autre chauve-souris.



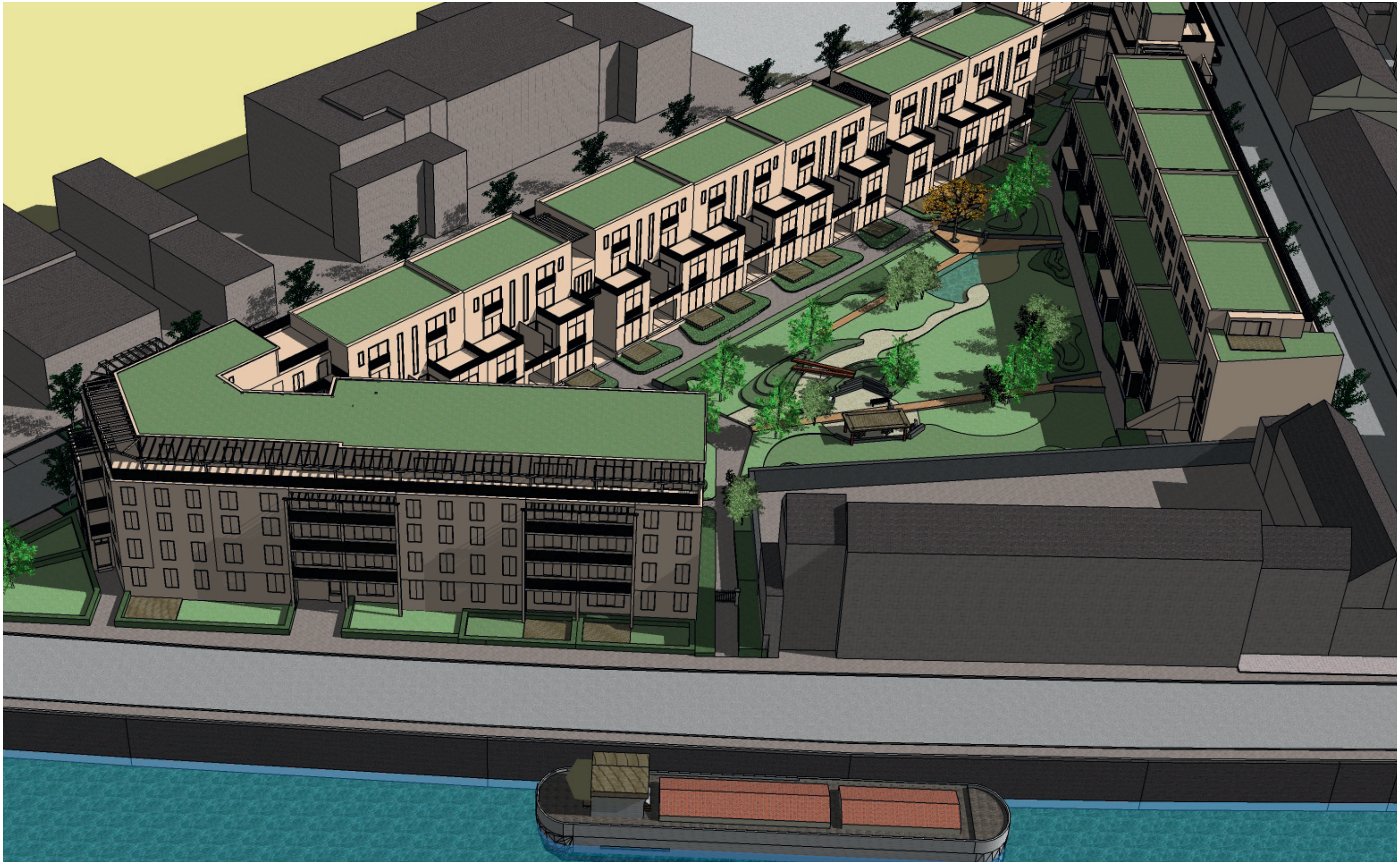
Allée périphérique et claustra naturel entre les terrasses privatives



La zone centrale avec préau, table, barics, BBQ,...



La collection de nichoirs



L'ÉQUIPE DU PROJET

LES ARCHITECTES

ATELIER 55, ATLANTE, YY ARCHITECTURE et EOLE, regroupés sous le nom de **YA5**, ont déjà eu l'occasion d'œuvrer ensemble notamment dans le projet de logements sur le site formé par les rues du Patinage et Bervoets.

ATLANTE :

Associés depuis plus de 25 ans, Olivier De Mot et Jean-François Lehembre ont mis leur compétence en commun pour aborder des projets liés à la restructuration urbaine.

En 2002, Sylvie Carabin, collaboratrice de longue date, devient la troisième associée de l'équipe.

Qu'il s'agisse de rénovations, de reconversions ou de constructions neuves, ils sont particulièrement attentifs à l'intégration harmonieuse de leurs projets dans le tissu urbain environnant.

S'ils sont très attachés à la sauvegarde du patrimoine, ce n'est pas par goût d'un sentimentalisme passéiste, mais bien pour assurer en termes de conservation une continuité entre le passé, le présent et l'avenir.

Leurs travaux ont été distingués plusieurs fois, notamment la rénovation de la rue Souveraine à Ixelles, l'Espace Wallonie à 2 pas de la Grand'place, etc.

ATLANTE s'attèle également à de grands projets de construction de logements, tels que ceux réalisés avec le concours de la SDRB, place de la Reine (52 logements et commerces), square Delhaye à Saint-Josse (58 logements). À mettre aussi à leur actif les 80 logements compensatoires près du square Victoria Regina pour la reconstruction de la tour Rogier à Saint-Josse, la réhabilitation du site de l'Arsenal du Charroi à Etterbeek où 96 appartements viennent de sortir de terre, la restauration de l'École Vétérinaire à Cureghem.

ATELIER 55 :

Depuis novembre 87, l'ATELIER 55, Marc Heene, architecte et Michel Leloup, architecte et archéologue exerce ses activités dans le secteur public et le secteur privé.

Actif dans des projets architecturaux de rénovation, de réaffectation ou de construction, dans des études urbanistiques ou d'aménagements urbains, l'ATELIER 55 a orienté préférentiellement ses activités dans le domaine du logement (rénovation et construction) en milieu urbain ; il s'intéresse en particulier à la signification urbanistique de projets de recomposition de sites urbains.

Parmi les projets de logements neufs, on peut citer ceux réalisés avec PARGESY en partenariat avec la SDRB, notamment l'ensemble de 66 appartements réalisés à l'angle des rues Marconi et Rodenbach à Forest et la reconstruction de l'îlot « HERIS », à l'angle de la rue d'Anderlecht et du boulevard de l'Abattoir (62 logements). Les Régies Foncières Bruxelloise et Saint-Gilloise ont fait appel à leur compétence pour rénover de nombreux immeubles de logements faisant partie de leur patrimoine respectif.

Dans le domaine d'aménagements d'espaces publics, l'ATELIER 55 a réalisé à Forest la rénovation du Parvis Saint-Antoine situé au cœur du quartier Wielemans, le réaménagement de la rue de Mérode entre la place Wielemans et l'avenue du Roi et la rénovation de la place Orban. Dans le cadre de contrats de quartiers, plusieurs rues de Bruxelles ont été refaites, notamment la rue des Tanneurs entre la rue du Chevreuil et le Palais du Vin, les rues situées autour de la place Maison Rouge à Laeken et les rues du quartier Harmonie à Bruxelles.

YY ARCHITECTURE :

Jeune bureau créé en 2003 par les architectes Yoram Lipski et Yohana Kadz, Il a déjà à son actif quelques réalisations significatives dont 1 maison construite selon les principes « basse énergie » (façade entièrement ouverte au sud avec des brise-soleil, double-flux,…). De nombreuses rénovations de logements ainsi que la construction d'immeubles à appartements dans la Région bruxelloise.

YY ARCHITECTURE a remporté le concours de la synagogue de la Communauté Libérale de Belgique construite avenue des Primeurs sur la commune de Forest.

En 2007 Allegra Mizrahi devient associée sur de nombreux projets

ATELIER EOLE :

Bureau créé en 1999 par Anne-Marie Sauvat, architecte paysagiste, après 10 années d'expérience auprès d'agences d'architectes paysagistes ou d'architectes ou d'urbanistes à Bruxelles, Anvers ou Paris.

À la charnière de l'environnement et de l'architecture, le spectre des compétences de l'atelier EOLE couvre les domaines du paysage, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Modeleur d'espace et spécialiste du paysage, l'atelier EOLE intervient à toutes les échelles, du jardin au parc, de la place au territoire, en milieu urbain, rural et industriel.

Anne-Marie Sauvat a participé à la rédaction du *Manuel des Espaces Publics Bruxellois*, éd. IRIS 1995 ; cet ouvrage de référence a été primé « IRIS de l'Environnement 1995 ».

Parmi les réalisations dans lesquelles EOLE a participé, on peut citer :

- la rénovation du quartier « Jemeppe centre » et les aménagements paysagers de l'esplanade de l'Avenir à Seraing,
- les aménagements paysagers du foyer des logements sociaux Saint-Gillois,
- la remise à ciel ouvert de 1000 m de la Woluwe dans le cadre classé de la vallée du même nom, chantier pour lequel EOLE a reçu « les règles d'Or de l'Urbanisme » 2004 dans la catégorie Espaces Publics et Espaces Verts,
- la réalisation de 22 jardins sur dalles de 1500 m et 1700 m dans le cadre des programmes de 70 et 111 logements collectifs dans la Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (France)
- les aménagements paysagers d'un nouveau quartier d'habitations en lisière de la forêt de Chantilly, commune de Lamorlaye (Oise – France)

Dans l'ensemble, les architectes ont réalisé environ 63 000 m² de logements dont 24 000 m² dans des projets avec intervention de la SDRB.

LES INGÉNIEURS

Les bureaux d'études associés au projet sont :

- stabilité : JZH & PARTNERS
- techniques spéciales énergie et fluides : CENERGIE
- techniques spéciales acoustique : VENAC

JZH & PARTNERS

Le bureau d'études JZH & Partners scrl a été fondé en 1986

Le secteur d'activité couvre l'ensemble des études de stabilité des construction

- études des sols et fondations ; structures en béton armé ou précontraint ; structure en acier, en bois ; rénovation de structures.

L'esprit d'équipe est la philosophie du bureau.

L'objectif est de réaliser des études homogènes et parfaitement intégrées grâce à la collaboration positive des différents spécialistes nécessaires.

La souplesse de la structure favorise le dynamisme et la prise de responsabilité de chacun des partenaires.

Le bureau d'étude JZH & Partners sprl est compétant en stabilité comme en techniques spéciales. Ses membres, ingénieurs des constructions et/ou ingénieurs-architectes, sont particulièrement sensibles à l'architecture.

Ils disposent d'une longue expérience de collaboration avec de nombreux architectes de renom.

CENERGIE

Cenergie est un bureau d'étude spécialisé en matière d'énergie et de construction durable. Avec ses 30 collaborateurs hautement qualifiés, il est depuis 1997 leader du marché belge dans ce domaine.

Cenergie offre trois services dans le domaine de l'efficacité énergétique :

- Conseil en construction durable ;
- Comptabilité énergétique ;
- Audit énergétique.

Quelques références :

- 160 projets de conseil en construction et rénovation ;
- 60 projets de construction durable ;
- 16 travaux de recherche en matière énergétique et de construction durable pour entre autres le gouvernement flamand et la commission européenne ;
- plus de 500 audits énergétiques.

VENAC

Vibrations Engineering Acoustics Consulting

Le Bureau d'Étude VENAC a pour but, et ce aussi bien en Belgique qu'à l'étranger :

- exerce d'engineering acoustique dans toutes ses applications
- conseille, étudie, examine, analyse et traite des problèmes acoustiques et anti-vibratoires.
- établit des projets et des études dans le domaine de l'acoustique générale, l'électro-acoustique et l'isolation-vibratoire-plan : Cahier Spécial des Charges et tous documents nécessaires à la bonne direction et/ou exécution des travaux.
- effectue des mesures acoustiques et vibratiles, aussi bien en laboratoire que « in-situ ».
- assure la surveillance et/ou la direction de l'exécution des travaux d'ordre acoustique et antivibratoire, d'effectuer les récpetions des travaux provisoires et définitives, d'établir des rapports de réception.
- effectue des campagnes de mesures de bruits d'environnement, entre autres dans le cadre des études d'incidences.
- assure la direction des travaux acoustiques et/ou antivibratoires.
- réalise des expertises judiciaires.

BUREAU DE CONTRÔLE

SECO

BUREAU SÉCURITÉ SANTÉ

W4R