

BERVOETS

Conception et réalisation d'un nouveau quartier durable basse énergie de 239 logements et 10 ateliers sur un terrain en friche de 2 ha, à l'angle de la rue du Patinage et de la rue Marguerite Bervoets, à Forest. La construction du nouveau quartier inclut des parkings souterrains (195 places), de nouvelles rues et des espaces publics variés. Les logements, de diverses tailles allant du studio au logement de 4 chambres sont répartis dans des immeubles d'appartements, des duplex superposés et des maisons.

Promoteurs : Bervoets Real Estate S.A.

Montant des travaux : 42.000.000"

Surface hors sol : 38.000 m²

Dates de réception provisoire, par phases : de août à décembre 2011.

Destinataire : SDRB

Personne responsable du dossier Daniel Tranchida

Délais études et chantier :

Concours :	2005 . 2006
Etudes :	août 2006 . mars 2009 (31 mois)
Permis de lotir :	04-10-2007
Permis d'urbanisme espaces publics :	26-08-2008
Permis d'urbanisme bâtiments :	18-12-2008
Durée des travaux :	33 mois
Début des travaux :	15-03-2009
Fin des travaux :	15-12-2011

Motivation du choix

Nous avons choisi le nouveau quartier BERVOETS comme référence car la démarche de conception adoptée pour ce projet correspond à la démarche de conception adoptée pour ce projet correspond à celle qui est proposée dans le cadre de l'avis de marché. La réalisation du quartier BERVOETS, premier quartier durable basse énergie de la Région, répond en partie des objectifs du projet « Chaudron-Simonet ».

Le quartier BERVOETS, terminé en 2011, est le aboutissement d'un concours lancé en 2005 par la SDRB. C'est un projet pionnier visant à redynamiser le bas de la Commune de Forest par la requalification des friches urbaines et l'extension harmonieuse des quartiers d'habitation. La réalisation de ce programme peut être considérée comme un succès en termes d'urbanité, d'habitabilité et pour ses aspects techniques et budgétaires.

L'auteur de projet

Trois bureaux d'architecture (atlante, Atelier 55 et YY Architecture) et un bureau d'architecture du paysage (Eole) se sont regroupés pour la conception architecturale du projet. Le promoteur nous a fait part de sa satisfaction du travail accompli et souligne : « Une pluralité d'approches au sein d'un groupe soudé et bien coordonné s'est révélée la meilleure façon de garantir à la fois la cohérence de l'ensemble et la diversité des traitements architecturaux ».



Étude YY Architecture :

Duplex :	28
Appartements :	61
Total :	89 logements

Un parking souterrain de 65 pl

Les qualités du quartier BERVOETS

- Urbanité -

Un projet pionnier pour un nouveau dynamisme urbain : le quartier se situe en marge de la zone industrielle de Forest et de l'avenue Van Volxem, zone occupée jusque-là par des portagés et d'anciennes industries et concernés par plusieurs projets de construction de logements.

La continuité de la trame urbaine : le parti urbanistique retenu pour le quartier BERVOETS est celui du prolongement du tissu urbain traditionnel bruxellois. Le plan du nouveau quartier se base donc sur la création d'îlots avec leurs immeubles alignés sur rue (ou avec des reculs étudiés)

Une image forte : la démarche de l'auteur de projet, de l'unité dans la diversité a abouti à la réalisation d'un quartier s'affirmant déjà dans son environnement urbain par une image et une structure claires et fortes. Un quartier animé aussi par des variations volumétriques, typologiques et architecturalement adroitement dosées. Les divers gabarits découlent directement de la typologie des logements et ils sont disposés de façon à conférer un sens et un rythme aux perspectives des espaces publics.

Trois gabarits / typologies sont utilisés : immeubles d'appartements (R+4 . R+5) ; duplex superposés (R+3) et maisons (R+2).

- Habilité -

Des rues, des places, des rencontres. En plus des rues Bervoets et Patinage, le lotissement est planifié autour de l'articulation de trois rues internes à l'intersection des quelles des espaces publics ou places de quartier participent au « bien vivre ensemble ».

- La participation « durable » des habitants : Un réseau social et un comité de quartier se sont vite mis sur pied. Un représentant de ce comité nous écrit ce qui suit : « outre le fait que notre logement soit très agréable, des liens se sont rapidement tissés entre les habitants et l'envie de concrétiser des projets collectifs comme organiser une fête de quartier, /ō / structurer l'information concernant les caractéristiques basses énergies de nos logement sur un site web ; /ō / ».

Aspects techniques et budgétaires.

Parmi toutes les options possibles de systèmes d'énergies alternatives (SEA), BERVOETS Real Estate en a retenues trois :

Le chauffage urbain
La cogénération au gaz
La ventilation double-flux

Ces options s'inscrivent dans les systèmes d'utilisation rationnelle de l'énergie (URE). A ces mesures s'ajoutent une isolation thermique performante, une gestion des eaux de pluie et une gestion efficace des contraintes et des budgets.

Les besoins en eau chaude sanitaire et en chauffage de tous les logements sont assurés par une chaufferie centrale et par un réseau en conduites fortement isolées. Cette production centralisée s'effectue à partir de chaudières à condensation (3 X 720 kW) et d'une unité de cogénération (140 kW), toutes deux au gaz

- Les performances énergétiques -

- Les bâtiments sont conçus pour un niveau d'isolation K30, ce qui implique la mise en place d'isolants très performants au niveau des murs extérieurs, des dalles de sol et des toitures.
- Les châssis aluminium avec triple-vitrage : performance globale (châssis . vitrages) 1.0 W/m²K
- Système double-flux individuel
- Étanchéité à l'air : 2 volumes / heure de l'enveloppe du bâtiment
- Niveau E est situé entre 37 et 58 selon les logements

- La gestion de l'eau de pluie

- Toitures vertes particulier avec isolation thermique et rétenteur d'eau de pluie.
- Les bassins d'orage « immeubles » prévus par le RRU sont placés sur tous toits plats, sous les plantations
- Les bassins d'orage « espaces publics » installés en fonction des surfaces imperméables des espaces publics, sous les voiries
- Pavés drainant afin de maximiser les surfaces perméables

- Le contrôle budgétaire.

La construction du quartier BERVOETS, y compris les voiries et les espaces extérieurs, a coûté 42.000.000", soit un coût de 1.150"/m² pondéré, pour des logements basse énergie

