



CHAUSSEE DE WATERLOO [013] UN PROGRAMME ADAPTE AUX CARACTERISTIQUES

Logement plurifamilial et espaces commerciaux – construction
neuve et rénovation

Chaussée de Waterloo 1253, 1180 Uccle

Maître d'ouvrage : Urbanscape

Architecte : B612 Associates

Bureaux d'études : MATRIciel, bureau d'étude Greisch, MK Engineering

14/22

kWh/m² an

Moyenne bruxelloise
106

$U_{sol}=0,42 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{murs}=0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $U_{toits}=0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$



$n_{50} = 0,6/1,5,$
rendement 85 %



48 m² de PS
thermique, 42 %
couverture



Free-cooling,
protection solaire via
balcons



Murs végétaux



Extensive : 228.6 m²
Intensive : 1157 m²



Citernes 2x20 m³,
utilisation rationnelle
de l'eau, infiltration



Ossature bois,
cellulose, blocs
silico-calcaire, EPDM



La chaussée de Waterloo est reprise dans le PRAS en tant que liséré à noyau commercial le long d'un espace structurant, et de zones d'habitation à prédominance résidentielle. De ce fait, le programme du maître de l'ouvrage choisit d'implanter du commerce au RDC et des logements aux étages. Le projet s'implante sur un terrain comprenant déjà une maison de maître qui se verra entourée par des nouveaux bâtiments. Au niveau de l'orientation, les logements bénéficient d'une bonne orientation Est-Ouest. Un bâtiment intérieur sera rénové intégrant logements et bureaux pour un maximum de mixité de fonctions et de configurations (construction neuve et rénovation).

L'objectif architectural a été la réalisation d'un projet de conception contemporaine de qualité intégrée dans son environnement urbain, spatial et social. A cet effet, le projet porte une attention particulière à l'analyse du contexte urbain dans lequel il s'inscrit et veille à favoriser les interactions positives entre l'environnement et le bâtiment pour le bien-être de tous.

EN CHIFFRES

Surface du bâtiment	2.250 m ²
Réception des travaux	Juin 2013
Coûts de construction HTVA, hors primes	1.420 €/m ²
Subvention bâtiment exemplaire	77.78 €/m ²

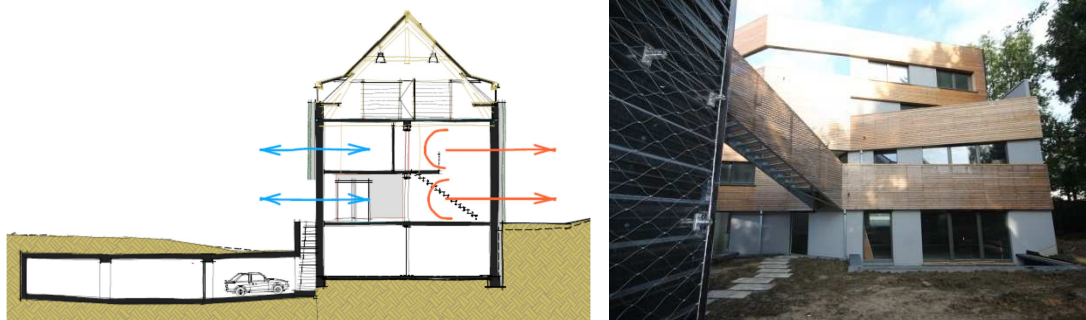


UN PROGRAMME TAILLE SUR MESURE

La maison de maître, bien que de bonne facture, était un ancien bâtiment non isolé qui n'a pas connu d'entretien pendant plus de 50 ans. La maison était utilisée par un commerce sans logement occupant l'espace de manière très dispersée autour d'une cour centrale prolongée en circulation intérieure. Les surfaces, fortement imperméabilisées (asphalte) étaient importantes et ne mettaient nullement en valeur l'environnement de qualité. La façade arrière était recouverte d'ardoises en éternit dégradées et les annexes latérales le long de la chaussée étaient de qualité médiocre, les hauteurs très variées et la fragilité du construit (garages, annexes et terrains vagues constituant des érections hétéroclites autour de la maison ancienne) déstructuraient le front bâti le long de la chaussée. L'ensemble de ces éléments faisaient de ce site extrêmement bien situé et bénéficiant d'une très bonne visibilité sur la chaussée de Waterloo, un lieu dont le potentiel perdu ou resté inexploité avaient retenu l'attention du maître d'ouvrage qui souhaitait y réintroduire du logement en plus du commerce avec la volonté d'en faire un ensemble mixte, de qualité et respectueux de l'environnement selon les principes du développement durable. Non pas uniquement dans l'esprit de réaliser un investissement mais aussi dans un souci de gestion pérenne de son patrimoine que valoriseront le dynamisme du nouvel ensemble et l'aménagement d'une nouvelle cour entourée de jardin et de vergers en lieu et place de la cour-parking actuelle bordée de garages. Par ailleurs, la maîtrise d'ouvrage a confiance dans le fait qu'un projet d'ensemble de qualité attirera des occupants respectueux du bâtiment, de l'environnement et les incitera à financer par un surinvestissement d'achat ou de loyer les économies qu'ils feront par une occupation très peu énergivore conforme aux standards nécessaires dans le futur.

UNE ORIENTATION DES FONCTIONS AU MILIEU DE BIODIVERSITE

Le projet a été mûrement réfléchi dans son ensemble afin d'obtenir les meilleures orientations possibles en fonction de la destination de chaque entité. Les logements à rue sont tournés vers l'espace intérieur (ouest) afin de se prémunir au maximum des nuisances de la circulation. Les autres entités sont orientées vers le Sud, un espace vert étant aménagé avant la mitoyenneté permettant ainsi un apport de lumière non négligeable. Le site ainsi aménagé permet à chacun de conserver son intimité sans venir empiéter sur l'espace du voisin



Par ailleurs de nombreux éléments sont verdurisés en intérieur d'îlot afin d'amener un maximum de biodiversité et d'agrément aux occupants du lieu. Il s'agit notamment de façade verdurisées ainsi qu'une surface importante de toitures vertes intensives et extensives et bardage bois prédominant sur l'ensemble des façades.

CLIN D'ŒIL

Au niveau de la rationalité des matériaux mis en œuvre, les finitions intérieures favoriseront les revêtements bruts de finition, ce qui permet de réduire la matière mise en œuvre et de faire une économie de maintenance (dalle de sol avec chape lissée, dalle de structure apparente, les faux-plafonds n'étant installés qu'au niveau des gaines de ventilation). Du point de vue de l'adaptabilité de la structure interne, celle-ci est simple, rationnelle que ce soit pour les logements et les commerces, ce qui va permettre une transformation aisée des différents espaces et leur réappropriation éventuelle pour un autre usage.