



AVENUE ZENOBE GRAMME [128]

REAFFECTION ET EXTENSION D'UN ANCIEN IMMEUBLE INDUSTRIEL EN 17 LOGEMENTS ET UN ESPACE DE BUREAUX

Logements/bureaux – rénovation

5/24

kWh/m² an
Moyenne bruxelloise
150

Avenue Zénobe Gramme 27-31, 1030 Schaerbeek

Maître d'ouvrage : Urbani sa

Architecte : Arcature srl

Bureau d'études : Ernesta

Umur=0,22W/m²K
Usol=0,22W/m²K
Utoit=0,13W/m²K



η 85%
n50=0,32/h



PV : 87 m²
ST : 70 m²



Screen protection
solaire



Location vélos
pliables



Potager



Toitures extensives



Bois FSC
Isolation cellulosique



Local tris sélectifs
compost



Acoustique
PMR



Le projet consiste en la rénovation et extension d'un ancien immeuble industriel, en 17 logements et un espace de 450 m² de bureaux. Il a été pensé dès le départ sur base des principes de la construction durable, en visant à atteindre les meilleures performances énergétiques et environnementales, par la conception architecturale (compacité, orientation, mobilité, etc.) et le choix des éléments techniques (façade, ventilation, chauffage, énergies renouvelables). Les mesures mises en place visent à atteindre de très bonnes performances en tenant compte des contraintes du site et du bâtiment existant. Ce projet répond à un enjeu essentiel de l'immobilier urbain à savoir rénover le parc existant pour lui conférer des performances haut de gamme en matière environnementale. Ainsi, le standard «très basse énergie» voire «passif» est visé pour les appartements, et le «passif» pour les bureaux. Les logements sont destinés à la location pour des familles de toutes tailles et de tous âges (accessibilité PMR). Ils sont conçus de manière à faciliter la rencontre des habitants en mettant à disposition des espaces communs.

EN CHIFFRES

Surface du bâtiment	1787 m ²
Réception des travaux	Juillet 2014
Coûts de construction HTVA, hors primes	1700 €/m ²
Subvention bâtiment exemplaire	100 €/m ²

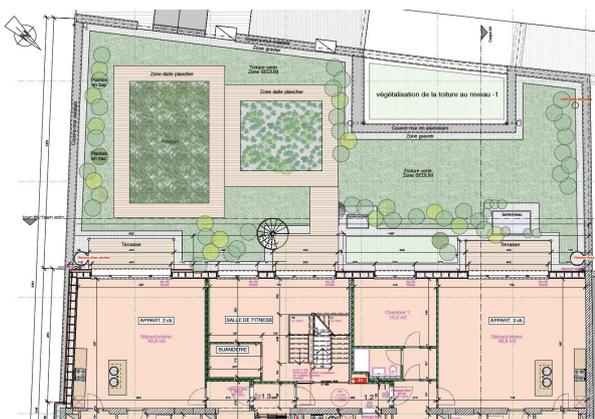


LOCATION DURABLE

L'immeuble a été pensé comme un lieu de vie convivial et confortable. Pour y parvenir, la performance énergétique est un moyen important, mais ce n'est pas tout. Faut-il encore créer un lien social entre les habitants. Pour ce faire, la volonté du maître d'ouvrage a été de créer des espaces communs tels : un local laverie, une salle de sport, un coin lecture, un potager, un local vélos, une cage d'escalier lumineuse afin de délaissier l'ascenseur au maximum et ainsi multiplier les occasions de rencontres. Ces espaces peuvent être le lieu d'échanges de bons procédés et d'entre-aide.

Pour une bonne utilisation du bâtiment, un e-mail d'information est envoyé à chaque habitant et reprend les bons gestes à mettre en pratique pour réaliser des économies d'énergie et sauvegarder l'environnement. Ces comportements sont mis en scène dans une bande dessinée par la mascotte « AMAÏ » (un singe paresseux) et ses acolytes (Tatami l'écureuil et Albédo le perroquet). Cette lettre d'information est complétée par un forum dédié aux locataires où ils peuvent soumettre leurs idées afin d'améliorer le quotidien de tout un chacun dans l'immeuble.

Par la mise en place d'une location de vélos pliables ou à assistance électrique, le gestionnaire du bâtiment incite également à modifier les habitudes de transport. La location durable n'est pas seulement la mise à disposition de logements peu énergivores mais également la mise en place d'outils apportant des réponses concrètes aux trois piliers du développement durable (social, économique et environnemental).



SYSTEMES DE PRODUCTION DE CHALEUR

Dans ce projet, deux scénarios de systèmes avaient été étudiés. Le premier proposait d'utiliser une chaudière à pellets à condensation pour couvrir les besoins de chaleur pendant 90% du temps. Les 10% restants devaient être fournis par une chaudière gaz à condensation, et une production d'électricité par panneaux photovoltaïques était prévue. Le deuxième scénario envisageait une production de chaleur par chaudière gaz à condensation, ainsi qu'une installation de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, et une installation de panneaux photovoltaïques plus importante, afin de conserver un bilan en énergie primaire similaire. C'est finalement ce deuxième scénario qui a été mis en œuvre, principalement pour des raisons d'intégration des techniques (silo) et après débat sur l'émission de particules fines engendrée par la biomasse.

CLIN D'ŒIL

Le projet tend à redonner une visibilité à l'angle des deux voiries et à la singularité urbanistique que représente l'escalier. Celui-ci fait l'objet d'une rénovation et d'une mise en valeur par la commune de Schaerbeek. Le bâtiment souligne de par sa volumétrie, marquée à l'angle par un bardage, la jonction des deux rues. Bâti et espace public dialoguent ensemble pour donner naissance à un cadre de vie agréable