



## RUE D'OSTENDE [130] CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE D'ANGLE DE HUIT LOGEMENTS SOCIAUX

Logements collectifs – construction neuve

**6/2**

kWh/m<sup>2</sup> an  
Moyenne bruxelloise  
150

Rue d'Ostende, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Maître d'ouvrage : Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Architecte : Emmanuel Bouffieux sprl

Bureau d'études : CES NV/SA

Usol=0,15 W/m<sup>2</sup>K  
Umur=0,12 W/m<sup>2</sup>K  
Utoit=0,13W/m<sup>2</sup>K



η 90%  
n50=0,6/h



Protections  
solaires



Local vélos  
Proximité TC



Toiture verte  
extensive 155m<sup>2</sup>



UR eau



Zone acoustique  
PMR



Le projet s'inscrit au contrat de quartier Rives Ouest de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Il s'établit à l'angle des rues d'Ostende et Vanderdussen, dans un quartier à haute densité. Il se compose de huit appartements à configurations variées, allant de une à quatre chambres, en simplex ou en duplex. Ces logements sont destinés à la gestion de l'Administration communale afin de proposer des logements sociaux. Constructivement, le bâtiment respecte les critères du standard "bâtiment passif" grâce à de grandes épaisseurs d'isolant. Les matériaux de construction sont choisis en tenant compte de leur bilan environnemental, de leur provenance et de leur faible énergie grise. Ce sont des matériaux traditionnels et bien connus, ce modèle constructif pourrait donc facilement s'appliquer à d'autres constructions. De par sa situation géographique, le projet bénéficie de la proximité de nombreuses lignes de métro. Un local vélos est mis à disposition des habitants, leur permettant d'entreposer leur vélo aisément, dès leur entrée dans l'immeuble. Le cas échéant, ils pourront combiner vélos pliables et transports en communs. En un coup de pédale, la ville s'ouvrira à eux.

### EN CHIFFRES

Surface du bâtiment	1.053 m <sup>2</sup>
Réception des travaux	Janv.2014
Coûts de construction HTVA, hors primes	1.380 €/m <sup>2</sup>
Subvention bâtiment exemplaire	100 €/m <sup>2</sup>

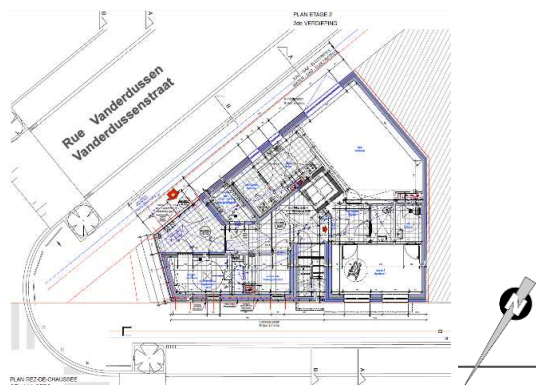


## UN LOGEMENT POUR TOUS

En qualité d'immeuble de logements, ce projet propose certains lieux de sociabilité simples mais efficaces. Le hall d'entrée du bâtiment, par sa taille généreuse, facilite les échanges sans gêner les circulations. De plus, des locaux collectifs tels qu'un local vélos et un local poussettes sont mis à disposition des habitants, favorisant les rencontres par le partage de ces lieux. Par ailleurs, ce projet amène une mixité par la diversité des logements proposés. En effet, le rez-de-chaussée abrite un appartement pour personne à mobilité réduite. La réalisation d'appartements adaptés aux PMR est le point de départ de leur bien-être et participe à leur intégration dans notre société. Le reste du bâtiment propose des logements divers allant de une à quatre chambres, brassant tous types de ménages.

## UNE PARCELLE D'ORIENTATION ET DE FORME COMPLEXE

Vu l'espace disponible, il s'est avéré inévitable de s'implanter sur la quasi-totalité de la parcelle. Le bâtiment reconstitue le front bâti d'angle des 2 rues et son gabarit permet un raccord harmonieux avec les 2 murs pignons existants de hauteurs de corniche différentes. Cet immeuble est unique et entièrement intégré à son site. En effet, il s'installe sur la totalité de la parcelle, épousant sa forme particulière et ses contraintes. Il en résulte un bâtiment moulé par son environnement, ce qui lui confère sa place dans le tissu urbain existant, complétant un ensemble cohérent.



Selon les principes de conception bioclimatique, l'architecture de l'enveloppe du bâtiment et l'organisation du plan en adéquation avec l'orientation contribuent à réduire les besoins énergétiques. Dans ce projet, la mauvaise orientation de la parcelle a conduit à la conception de bow-windows mieux orientées et destinées à capter un maximum les rayons du soleil. Les pièces de vie sont réparties de manière privilégiée vers la meilleure orientation qu'offre la parcelle. Par contre au Nord, les percements sont limités et les locaux demandant peu de chauffage y sont implantés, tels les locaux communs (local vélos et local poussettes), le hall d'entrée et la cage d'escalier.

Auparavant, la parcelle était plantée d'arbres et de végétations diverses. Afin de maintenir une diversité et une infiltration des eaux de pluie, les concepteurs ont pris le parti de réaliser des toitures vertes sur l'ensemble des toitures plates du bâtiment. En effet, cette méthode permet de planter de la végétation (sédum) et d'offrir une surface absorbante ménageant un délai entre le temps de l'averse et l'évacuation des eaux pluviales à l'égout public.

### CLIN D'ŒIL

Tous les appartements sont accessibles aux PMR, ceci n'est réalisable que par le respect de certaines dimensions (cf. CAWaB). Les couloirs permettent le passage et la rotation d'une chaise roulante. Les portes sont non seulement suffisamment larges, mais permettent également la prise en main de la poignée et le débâtement de la porte. Pour accéder aux étages, l'usage d'un ascenseur s'avère nécessaire.