



## RUE DE LA VICTOIRE [164]

### RENOVATION TRES BASSE ENERGIE D'ANCIENNES ECURIES EN LOGEMENT ET CABINET MEDICAL

Logement individuel et soins de santé – rénovation

**29**

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

**Rue de la Victoire 181, 1060 Saint-Gilles**

**Maître d'ouvrage :** Debruyne Pinckaers

**Architecte :** Laurent Michiels - O2 Architectes

**Bureau d'études :**

Valeur U globale :  
0,23 W/m<sup>2</sup>.K



Ventilation double  
flux, rend. 92 %  
n50/h = 1,2



Panneaux solaires  
thermiques :  
10,4 m<sup>2</sup>



Inertie thermique,  
night cooling, effet  
cheminée



Emplacements  
vélos



Potager, jardin  
collectif, arbres  
fruitiers



Citerne EP 4m<sup>3</sup>,  
alimentation WC et  
lave-linge



Structure existante  
récupérée, isolant  
cellulose, bois FSC



Réutilisation des  
déchets de  
chantiers



Amélioration du  
confort visuel  
(nouvelles baies)



Le projet trouve son origine dans la volonté commune de 9 familles de réinvestir les anciens bâtiments de l'école d'Architecture Saint-Luc. La rénovation en profondeur des anciennes écuries du site a permis de donner une seconde vie au bâtiment en le transformant en une habitation unifamiliale atteignant le niveau très basse énergie.

L'enveloppe a été retravaillée dans son ensemble, principalement par la mise en œuvre d'une épaisse couche d'isolation extérieure en ouate de cellulose et le percement de nouvelles fenêtres pour plus de lumière naturelle. L'effet cheminée est utilisé pour assurer la ventilation nocturne et garantir le confort estival tandis que des panneaux solaires thermiques en toiture assurent une partie de la production d'eau chaude sanitaire. Du bâtiment existant, les murs et les éléments de charpente ont été conservés, tandis que d'autres matériaux ont été démontés en prévoyant leur réutilisation ailleurs.

L'eau de pluie récoltée dans une citerne existante est utilisée à la fois pour les sanitaires, le lave-linge et l'arrosage des jardins communs, réduisant ainsi de manière considérable le recours à l'eau de ville.

#### EN CHIFFRES

|   |                      |
|---|----------------------|
| Surface du bâtiment                     | 350 m <sup>2</sup>   |
| Réception des travaux                   | Déc. 2015            |
| Coûts de construction HTVA, hors primes | 890 €/m <sup>2</sup> |
| Subvention bâtiment exemplaire          | 28.850 €             |



## VIVRE EN VILLE AUTREMENT

Le bâtiment rénové n'est qu'un maillon d'un projet d'habitat groupé qui réunit 9 familles autour d'un jardin commun. La philosophie du projet s'articule autour de l'envie de vivre en communauté, de tisser des liens intergénérationnels et de profiter d'un cadre exceptionnel en plein centre-ville.

### LE JARDIN COMME LIEU D'ÉCHANGES

Le jardin a été pensé comme un espace commun, qui favorise les échanges sociaux. Cette approche se concrétise de différentes manières. Tout d'abord par la création d'un espace agréable qui donne envie de sortir de chez soi et d'aller à la rencontre de ses voisins. L'espace vert existant a été maintenu et des arbres fruitiers et arbustes supplémentaires ont été plantés, tandis que les surfaces imperméables ont été réduites et des nichoirs installés pour favoriser la biodiversité. Ensuite, un potager commun s'est aménagé, de même qu'un compost et ceux-ci sont gérés par les habitants du site.



Des facilités communes sont installées, telles que des emplacements pour une trentaine de vélos ou un espace réservé à la distribution de paniers bios.

Malgré sa situation en intérieur d'îlot, le projet se veut aussi ouvert sur l'extérieur. Concrètement, par exemple, un cabinet médical ou similaire peut fonctionner au dernier étage des anciennes écuries. Les habitants participent aussi au parcours artistique de la commune, en mettant à disposition certains logements et le jardin pour des éventuelles œuvres de taille importante.

Le jardin devient ici un réel lieu d'échanges et de convivialité, au cœur même du projet de réhabilitation des bâtiments qui l'entourent.



### CLIN D'ŒIL

La conception du projet permet différentes configurations et une utilisation flexible du bâtiment. L'étage sous toiture peut loger un cabinet de consultations spacieux, ou bien fonctionner en tant qu'appartement une chambre avec accès indépendant via une cage d'escalier. Le cas échéant, une porte « en attente » peut relier le couloir du logement unifamilial à cette cage d'escalier pour configurer un logement famille nombreuse. Cette porte en position ouverte a permis aussi de faire un seul test blower-door global.