



## BLACK PEARL [177] UN IMMEUBLE QUI PIRATE LES HABITUDES

Bureau – Neuf

Rue Montoyer 15, 1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage : Immobel

Architecte : Art & Build Architect

Bureau d'études : VK Engineering, Bagon, Venac, AECOM

15

kWh/m<sup>2</sup> an

Moyenne bruxelloise  
106

K23  
 $U_{moy} = 0.41 W/m^2.K$



$\eta = 70\%$   
 $n50 = 0.4 h^{-1}$



Emplacement  
vélos & douches,  
accès PMR



Jardin, plantations  
indigènes, murs  
végétaux



Toiture verte  
extensive (910m<sup>2</sup>)



Utilisation  
rationnelle eau,  
citerne eau pluie  
(30m<sup>3</sup>)



Laine de verre,  
peintures  
écologiques



Gestion déchets  
chantier



Lumière naturelle,  
isolation  
acoustique



Le projet consiste en la construction d'un immeuble de bureaux en lieu et place d'un immeuble existant qui sera détruit. La configuration actuelle ne permettait pas de satisfaire aux critères de confort souhaités notamment en raison de difficultés pour obtenir un plateau continu sur l'ensemble de la surface d'étage et de difficultés d'intégration des techniques.

En effectuant une nouvelle construction, le projet repositionne l'accès au parking, ce qui améliorera le flux de circulation. De plus, le bâtiment a été conçu pour offrir une flexibilité maximale à ses futurs occupants. Une toiture verte et un jardin en cœur d'îlot offrent une place à la biodiversité et à la qualité paysagère du site. La géothermie est quant à elle mise en place pour couvrir une partie des besoins de chauffage et de refroidissement.

Le projet se veut exemplaire notamment par l'obtention d'une certification environnementale Breeam de niveau 'Excellent'. Le Black Pearl fait office de figure de proue dans la flottille de bâtiments en construction.

### EN CHIFFRES

Surface du bâtiment	11.462m <sup>2</sup>
Réception des travaux	Oct. 2014
Coûts de construction HTVA, hors primes	1516 €/m <sup>2</sup>
Subvention bâtiment exemplaire	300.000 €



## CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

L'équipe de conception souhaite obtenir une certification environnementale BREEAM de niveau 'Excellent'. L'obtention d'une certification de ce type est un gage de cohérence et de prise en compte de la question du respect de l'environnement de manière globale.

Les certifications constituent un moyen de lutte contre le *greenwashing* de par la visibilité des qualités environnementales qu'elles procurent. Un nouveau référentiel devrait s'imposer bientôt en Belgique. Cet outil développé à l'initiative de la Région de Bruxelles-Capitale se veut plus adapté au marché belge, plus ambitieux, plus accessible financièrement et plus holistique que les systèmes existant actuellement en Belgique (Breeam, Valideo, HQE, Leed,...). Il sera le fruit d'une fusion de Valideo, des critères de l'appel à projets ainsi que des outils d'auto-évaluation de la Région flamande pour les logements et les bureaux et il sera compatible avec Breeam afin de faciliter l'accès à ce système de reconnaissance internationale.



## FLEXIBILITE D'USAGE ET DURABILITE

Chaque étage est conçu pour être subdivisé en deux entités totalement séparées de 400 et 900m<sup>2</sup> ce qui permet d'envisager de nombreuses configurations possible. De plus, la modularité à travers l'immeuble est basée sur une trame régulière de 135 cm, ce qui permet:

- d'optimiser la structure du bâtiment aussi bien par rapport aux dispositions des zones de circulation et de stationnement dans les parkings en sous-sol, que par rapport aux modules de bureaux (1 bureau pour 1 personne = 2 x 135 cm / 1 bureau pour 2 personnes = 3 x 135;
- de rationaliser les faux-plafonds et les modules de façades au maximum (un « bandraaster » tous les 135 cm permet une flexibilité presque illimitée au niveau des configurations de cloisonnements possibles) permettant de répondre à toutes demandes d'organisations souhaitées par un futur occupant.

La standardisation et la modularité des éléments de construction permettent d'optimiser non seulement la flexibilité des espaces, mais aussi la préfabrication, gage d'une gestion saine du processus de construction.



## CLIN D'ŒIL

Le projet propose un jardin original composé d'une grande variété de plantes indigènes adaptées à l'exposition mi-ombre. L'alternance d'un tapis végétal et de colonnes d'espèces grimpantes et de lianes permettra au promeneur de s'évader dans ce tableau de verdure.

