



be.exemplary 2019

Rapport du jury – Juryverslag

CATEGORIE 1

01.01. Saint Job 38	3
01.02. Projet 506.....	7
01.03. Maison Jupiter	10
01.04. Tiny Little Paradise	14
01.05. Atelier de la Vignette	18
01.06. Demeester V2.....	22
01.07. Rasson V2.....	25
01.08. 7 for US	29
01.09. Maison Sans Souci.....	32
01.10. Under the red beech tree V2	36
01.11. Pervyse	40

CATEGORIE 2

02.01. Digest	43
02.02. Beer Project	47
02.03. Ransfort.....	52
02.04. Kasterlinden	57
02.05. Maison Jolly	62
02.06. VAS 13.....	66
02.07. Ninove 122	70
02.08. Pavillon 7	74
02.09. Jules Bordet	78
02.10. Martini Green	83
02.11. ZIN.....	88
02.12. NVKVV.....	92
02.13. AG Campus	96



CATÉGORIE 3

03.01. École secondaire plurielle Maritime	100
03.02. LIC (Learning & Innovation Centre)	104
03.03. Landmark UZ Brussel	108
03.04. CPAS St Josse	112
03.05. Martelaarsite	117
03.06. Usquare FEDER	121
03.07. Horta	125
03.08. Gay	129
03.09. Goujons	133
03.10. Val Maria - Mariëndaal	137
03.11. Novacity	142
03.12. Marchandises	146
03.13. Prins V2	150
03.14. Vandeuren	154



CATEGORIE 1

01.01. Saint Job 38



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	x
Adresse	Uccle
Surface bâtie	108 m²

Montant subvention	/ €
---------------------------	-----

Description	Transformation d'un grenier inexploité en une unité de logement – création d'une unité autoportante extérieure contre la façade arrière afin d'offrir aux trois logements une terrasse et un accès au jardin mutualisé.
--------------------	---

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Le projet est simple dans sa facture. Les ambitions durables sont surtout à relever dans l'usage des matériaux (qualité de la simplicité de la structure bois), l'isolation et la reconversion du grenier en un nouveau logement densifiant l'édifice.

Ce genre de densification est la bienvenue à Bruxelles.

- Points faibles

D'un point de vue architectural, le projet montre peu d'innovation, peu d'inventivité. Il n'y a pas de nouvelle lecture architecturale par rapport à ce défi durable, il manque de caractère, l'opportunité n'a pas été exploitée de manière distinctive. Le projet n'est pas inintéressant dans son ambition, mais l'architecture n'est pas au rendez-vous. Par rapport à l'ensoleillement, rien n'est certain ; en élevant cet étage complémentaire, il n'y a pas de certitude quant à la qualité de l'ensoleillement à l'arrière.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architecture (A))

+ Points forts

DC : La densité du projet est contrôlée.

A : Le projet reste modeste pour un programme modeste.



- Points faibles

MI : En dehors de la cohabitation interne au bâtiment, la mixité est absente.

F-CE : Le plan est très compartimenté et n'est pas aussi flexible qu'annoncé.

RV : Intégration voulue et simple dans la forme du toit, peu dans le contact social.

H : La valorisation de la surface est peu importante étant donnée l'exigüité de la maison, tâchant de profiter des potentiels d'extension seulement en toiture.

A : Le projet aurait pu bénéficier d'un peu plus d'originalité ou d'inventivité architecturale.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Le projet est abordé comme une opportunité pour améliorer la situation des autres logements du bâtiment par l'installation de terrasses et avec la volonté de transformer le jardin en un espace partagé. Il vise donc une plus-value pour l'ensemble des habitants par des moyens semblant reproductibles et pouvant inspirer d'autres projets.

Il y a également dans le projet le choix d'encourager une mobilité douce, un travail avec un architecte et des entrepreneurs locaux et une réflexion sur les cycles courts au niveau des matériaux.

- Points faibles

Manque de précisions important quant à la création et la gestion du jardin collectif et des nouvelles terrasses (conception, construction et gestion) : Accord ferme des autres propriétaires ? Impacts de l'implantation des nouvelles terrasses pour les logements existants ? Partage des frais ? Organisation de la conception ? Gestion juridique de la mise en copropriété du jardin ? Les voisins ont-ils été contactés et sont-ils au courant ? À qui appartient le jardin ? L'idée n'est pas assez solide.

Il manque de plans montrant l'impact des nouvelles terrasses et de l'escalier commun sur les logements existants (travaux éventuels, mais aussi gestion de l'intimité des logements). Il en va de même concernant les impacts financiers.

La démarche de mutualisation n'aurait-elle pas pu constituer une occasion pour isoler la façade arrière du bâtiment ? D'autant que l'installation de nouvelles terrasses et de l'escalier extérieur complexifiera toute intervention ultérieure de ce type.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : Un aspect exemplaire à relever est la réutilisation in situ de matériaux et le recours aux produits issus des filières de réemploi là où c'est possible, avec un engagement ferme pris en ce sens et même la connaissance, au stade concours, de la provenance exacte de certains de ces matériaux. Autres éléments exemplaires à noter également : le recours à des éléments structurels préfabriqués en bois d'origine européenne certifié FSC ou PEFC ; la réalisation d'une chape en pisé ; le choix d'opter pour une série de matériaux pouvant être laissés bruts ; un listing de matériaux détaillé fourni et la réalisation d'un inventaire détaillé prétravaux.



+ Points forts

ENE : Au niveau de l'énergie, les performances sont bonnes. Bon choix d'isolation thermique en termes de propriétés : laine de bois en épaisseur importante pour le toit et les murs, offrant une bonne isolation et également un bon déphasage thermique. Autres points à relever : la chaudière avec un rendement de 109 %, l'objectif de 15 kWh/m².an et l'étanchéité à l'air 0,6.

NAT : Concernant la biodiversité : bonne réflexion et propositions pertinentes compte tenu du contexte et du site. À noter également : le renforcement de la biodiversité ainsi que l'implication de Natagora et Nos Piliers.

- Points faibles

WAT : Le développement du thème « eau » est particulièrement faible : pas de réflexion sur les dispositifs sanitaires (consommation en eau potable) ni sur les eaux usées. Une infiltration des eaux de pluie directement dans le sol est évoquée, mais il n'y a aucune information sur cette possibilité sur un terrain situé en bas de vallée. Il n'y a pas d'analyse poussée à ce sujet, juste une intention.

NAT : Une attention à la gestion du jardin devrait être accordée : quel type d'entretien, à quelle fréquence, quels produits favorisés/proscrits, etc. ?

MOB : L'espace vélos/poussettes est déjà très exigu au rez-de-chaussée (270 x 90 pour 2 logements existants) et n'est pourtant pas agrandi pour le 3^e logement ajouté, il n'y a pas d'explications à ce sujet.

WEL : Le thème du confort et de la santé est très peu développé, il n'y a pas beaucoup d'informations permettant d'évaluer correctement les aspects de confort visuel, acoustique, etc.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Une grande partie des déchets de chantier est évitée grâce à la préfabrication. La sécurité sur chantier et la propreté du chantier sont également encouragées par ce type de construction. Affirmer que la préfabrication permet d'améliorer le bilan carbone du projet est difficile à dire sans évaluation environnementale, mais cela comporte des avantages clairs.

Il y a une attention portée à la limitation des démolitions. Celles prévues sont relativement restreintes et sont comptabilisées de manière synthétique. Le peu de démolition permet une préservation de la matière et une économie de gestion de flux.

La modélisation BIM du projet est également un point intéressant de la candidature (mais cela semble se limiter à la 3D de Stabilame).

Les choix de matériaux opérés présentent des atouts. Même si leur mise en œuvre est rarement réversible tel que le préconise les principes de hiérarchie constructive, leur nature biosourcée locale et/ou de réemploi entrent dans une logique d'économie circulaire.

Les systèmes sont intégrés sous un bardage bois ajouré (plutôt qu'un « réel » faux plafond) : solution intéressante et pouvant être esthétique, le bardage ajouré facilite l'accès aux techniques. Les gaines de ventilation restent apparentes. Même si ce n'est pas parfait, il y a une compréhension des enjeux de la hiérarchie constructive et la volonté d'appliquer ces principes.

En termes de réemploi in situ : récupération prévue (avec déconstruction) de briques de terre cuite et blocs de béton pour la construction de la cage d'escalier, de même que les lattes, contre-lattes et les gîtes. Concernant les pannes et gîtes, cela semble assez ambitieux et nécessiterait des « tests » avant de pouvoir être avancé : sondage, test de démontage pour vérifier la faisabilité et l'état de ces éléments, la récupération des gîtes semble en outre difficilement envisageable/compatible avec l'approche préfabrication.



À souligner également : Stabilame est une entreprise belge ; le bois envisagé est local certifié PEFC ; la réalisation d'une chape en pisé avec BC Materials – un projet d'urban mining à Bruxelles ; l'aménagement du jardin est prévu par la Ferme Nos Pilifs.

- Points faibles

En termes de flexibilité et d'évolutivité, peu de propositions concrètes et consistantes, le projet ne mentionne que l'implantation de deux salles d'eau permettant plus de possibilités dans les profils d'occupation. Le reste est peu réfléchi à ce stade.

Concernant la gestion des déchets rien n'est réellement spécifié, à part un tri sélectif minimum (bois, carton, métal, inertes) qui « sera mis au cahier des charges ».

Le point Business Model innovant n'est pas repris.

CONCLUSION

À l'échelle de ce projet, la réponse est intéressante, notamment dans son ambition en termes d'économie circulaire, de matériaux, de biodiversité, de reconversion et de densification malgré les contraintes et la complexité du contexte. Le projet aborde également un aspect social.

Cependant, d'un point de vue architectonique, le projet montre peu d'innovation, peu d'inventivité. Ce n'est pas mauvais, mais il y a une absence de caractère dans l'écriture architecturale. Il y avait une opportunité qui n'a pas été exploitée de manière distinctive.

L'intervention en toiture dans ce projet propose une relation intéressante au sol et au jardin, mais il manque des données factuelles pour comprendre le statut juridique de ces éléments. De plus, cette connexion n'est pas innovante, qualitative et l'harmonie entre la façade existante et la toiture à rue n'est pas qualitative non plus.

Le projet manque également de clarté et d'informations sur différents points tels que l'ensoleillement, la gouvernance des espaces partagés, la gestion de l'eau, la mobilité, le confort et la santé, l'évolutivité et la gestion des déchets.

Le jury regrette cette opposition et ce déséquilibre entre les aspects techniques qui sont assez poussés et les aspects architecturaux, la flexibilité, l'usage partagé du jardin qui ne sont pas réglés de façon « crédible ».

Sur base de ces éléments, le projet n'a pas été retenu.

CATEGORIE 1

01.02. Projet 506



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	x
Adresse	Uccle
Surface bâtie	176 m ²
Montant subvention	48.860 €
Description	Déconstruction d'une petite maison ouvrière (en dent creuse) et construction d'une habitation unifamiliale 3 chambres

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet est simple dans sa facture tout en comportant une expression architecturale intéressante, la qualité de la matière et sa mise en œuvre sont intéressantes également. L'expression architecturale passe par le choix de laisser apparente la structure bois et les matériaux de construction sont bien articulés.

La coupe démontre la volonté d'utiliser l'architecture comme une qualité supplémentaire, notamment avec cet apport de lumière dans les logements. En effet, la circulation de la lumière est intéressante et leur offre une certaine qualité spatiale. Ce sont des outils simples, mais intéressants. Il s'agit d'un projet modeste, mais architecturalement bien pensé.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : La densification se fait par l'augmentation du gabarit.

F-CE : Une grande flexibilité en plan est permise grâce à une belle orientation est-ouest. Le logement kangourou est possible.

H : Le projet est bien exposé, les plans bien pensés, le choix de matériaux durables et chaleureux. Par sa conception, le projet offre une belle opportunité d'apporter de la lumière naturelle au sein de la maison, ainsi que des vues.

A : Projet modeste, mais l'expression architectonique claire.

- Points faibles

MI : La mixité est absente.

RV : La mise en place des fonctions permet peu de rapport à la rue, il y a un manque de lien à la ville.



DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

Les actions proposées dans le volet social (œuvre d'art à rue, bache de sensibilisation pour l'essentiel) relèvent de l'anecdote. De par sa taille et sa typologie, le projet ne se prête pas à la mise en œuvre du défi social.

Notons toutefois que la mutation du gabarit contribuera à une belle requalification sur la rue qui s'en verra aussi intensifiée ; le projet met à disposition son installation de chantier dans le cadre de la campagne de sensibilisation « Les Chantiers Solidaires » ; le projet fait le choix d'encourager une mobilité douce ; la gestion est assurée par les maîtres d'ouvrage dont un est également le concepteur.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MOB : Espace vélo généreux (12 m² - 5 places adultes + vélos enfants, pour un seul logement), accessible directement depuis le trottoir au rez-de-chaussée, couvert, sécurisé et éclairé naturellement. Un autre aspect exemplaire : pas de places de parking voitures prévues malgré que cela soit la construction d'un logement neuf (> dérogation RRU (Règlement Régional d'Urbanisme)). Une étude de mobilité complète a été réalisée et les maîtres d'ouvrage sont habitués à la mobilité douce.

MAN : Le dispositif « Clean Site System » est imposé. Le cahier de charges comprendra également un volet tri des déchets et une formation sera donnée aux responsables des différentes entreprises intervenant sur le chantier sur le volet gestion des déchets.

WEL : Intégration dans le cahier des charges de clauses relatives à la protection des travailleurs point de vue santé.

+ Points forts

ENE : Le projet présente une bonne compacité et une importante épaisseur d'isolation thermique. Il y a également une bonne réflexion de conception bioclimatique. Un night cooling est prévu.

MAT : Éléments de structure en bois + dalle et murs mitoyens en matériaux lourds = apport d'inertie. Un inventaire pré-travaux a été fourni.

NAT : À noter, la présence d'une toiture semi-intensive. Le jardin est actuellement couvert de gazon, une petite surface de gazon sera conservée, le reste sera planté avec un potager, une prairie fleurie, des plantes aromatiques grimpantes, etc. Collaboration prévue avec « Les Jeunes Jardiniers », entreprise d'économie sociale établie à Uccle.

- Points faibles

WAT : Aucune mesure d'infiltration envisagée si ce n'est la réalisation d'une terrasse avec un revêtement en pavés drainants.

MAT : La construction sèche ne permet pas automatiquement la démontabilité comme énoncé (il est possible de construire non-démontable ou difficilement démontable en construction sèche). Plus de précisions sur les méthodes d'assemblage et de fixations afin de soutenir cette affirmation auraient été appréciées.

Le libellé « privilégier des matériaux répondant favorablement aux différents labels, certificats durables ou ACV via TOTEM » est intéressant, mais manque de clarté et de précision.

Malgré qu'un listing détaillé des matériaux neufs soit fourni, ce qui est un bon point, il y a une certaine confusion avec les COV (Composés Organiques Volatils) et le revêtement extérieur de façade.

Enfin, le recours à des produits issus des filières de réemploi aurait pu être plus poussé.



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Il y a une prévention de production de déchets par la préfabrication. La structure est prévue en ossature bois préfabriquée non collée, mais il n'y a rien de plus précis à ce stade. Le démontage du revêtement de l'enveloppe pourrait se faire aisément.

En termes de flexibilité/évolutivité, les gaines sont centrales et accessibles et plusieurs scénarios d'occupation sont proposés dans le dossier. Néanmoins, ces propositions ne sont pas tout à fait convaincantes (cf. points faibles).

L'utilisation du BIM et d'une maquette 3D avec les différentes équipes est également un atout.

La structure est laissée apparente par endroit limitant l'ajout de couches de finition.

Le réemploi sur site est bien présent et concerne la récupération d'une partie du plancher, gites, portes, tuiles, châssis, etc. récupérés pour construire un abri de jardin, les bacs potagers, le mobilier de jardin, la balançoire et le compost. Concernant le réemploi hors site, il vise à récupérer des carrelages pour le local vélos et le réemploi de mobilier/sanitaires/luminaires, mais cela reste à confirmer selon l'offre du marché.

D'autres éléments sont intéressants en termes de choix de matériaux comme l'enduit de BC Materials (ressources/déchets de provenance locale) et l'isolant métisse (textile recyclé, mais provenant de France).

Des efforts (même petits) sont envisagés concernant les points formation, entreprise d'économie sociale et business model innovant.

- Points faibles

En termes de flexibilité/évolutivité, les propositions ne sont pas tout à fait convaincantes. En effet, il a été choisi d'implanter des circulations différentes d'un niveau à l'autre pour favoriser « une promenade architecturale ». Ce choix est un parti pris intéressant au niveau de l'articulation des espaces au sein d'une unité de logement, mais s'y prête un peu moins dans le cadre des autres possibilités d'occupation proposées (le projet présente une surface et une largeur de façade restreintes qui limitent ces hypothétiques possibilités d'aménagement divers).

Il y a, à ce stade, pas mal de bonnes intentions, mais pas encore de « certitudes » sur leur application.

CONCLUSION

Une démolition-reconstruction n'est pas nécessairement négative, si la justification est bonne cela peut être un point positif pour le projet. C'est le cas ici, le projet apporte des réponses intéressantes, avec une bonne mise en pratique. Il s'agit d'un projet modeste, mais architecturalement très intéressant réalisé en « bon élève ». Être capable, dans un projet privé concernant une habitation personnelle, d'intégrer toutes les exigences est à souligner.

Le jury apprécie la volonté du projet d'utiliser l'architecture comme une qualité supplémentaire en termes de lumière, de circulation, de flexibilité et de spatialité.

Le jury souligne également l'exemplarité du projet au niveau du volet mobilité, de la gestion des déchets et de différents aspects liés à l'économie circulaire.

Pour ces différentes raisons, le jury a retenu ce projet.



CATEGORIE 1

01.03. Maison Jupiter



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	V+ sprl
Adresse	Forest
Surface bâtie	314 m²
Montant subvention	81.290 €
Description	Construction d'une habitation unifamiliale 3 chambres sur terrain nu

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet traduit le soin et la philosophie de l'architecte, tout ce qui est mentionné se retrouve dans l'écriture architecturale du projet. Il n'y a pas de grande innovation dans l'écriture, mais des valeurs pérennes et une écriture architecturale simple qui sont très bien intégrées dans le quartier, que cela soit au niveau de l'intégration de l'édifice, de la préservation des vides et du jardin qui est toujours pris en compte dans les plans.

Une qualité également est la construction en massif, avec un retour à la construction en brique pleine alliée à des matériaux nouveaux. Dans le plan, il s'agit d'un projet qui reste dans la simplicité, mais également dans la grande qualité des maisons bruxelloises.

Une autre grande valeur est celle du pari du low-tech, dans tous ses aspects, que cela soit d'un point de vue technique comme dans l'écriture architecturale.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Implantation simple et logique en réponse et respect du contexte.

F-CE : Plan ouvert aux évolutions.

RV : Écriture intemporelle respectueuse de la modestie des voisins proches. La grande qualité est le jardin protégé de la ville et potentiellement niche de biodiversité.

H : L'organisation des espaces n'est pas très innovante, mais elle profite d'une bonne orientation et de l'ensoleillement. À noter également : un bon usage de l'escalier pour diffuser la lumière.

A : Le langage architectonique est durable et provient d'engagements simples.



- Points faibles

MI : Bien qu'il y ait un bureau, qui permet que l'édifice soit habité de jour comme de nuit (habitat-travail), il y a un manque au niveau de la mixité.

RV : Les murs laissent peu de contact avec la rue.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Projet bien pensé en termes de plans, matériaux, techniques et modes constructifs au regard du volet social.

Un point fort du projet en termes de nouveaux usages est le jardin vivrier et le grand atelier dédié au travail de conservation des aliments qui permet de travailler ce jardin avec cohérence.

À noter également : le choix de techniques, matériaux et modes constructifs simples, économiques et courants pouvant être mis en œuvre par des artisans locaux ; les techniques visibles pour faciliter les interventions ultérieures ; les plans adaptables à divers modes d'habiter sans nécessité d'interventions.

Le projet revisite l'usage de ces matériaux simples et modes de construction traditionnels ; il s'efforce de proscrire les matériaux issus de la pétrochimie et promeut une recherche sur les basses technologies, la pérennité et les savoirs artisanaux.

Au regard du volet social, il y a des plans qui correspondent au discours, des plans malins qui offrent une flexibilité et une adaptabilité à toute une série d'usage et qui permettent à une famille d'évoluer sans refaire des travaux.

- Points faibles

La surface de la maison (321m² hors jardin) dédiée à une seule famille apparaît élevée.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : La démarche est exemplaire au niveau des matériaux, il y a beaucoup de points à souligner. La simplicité et le bon sens sont à relever également. Exemples choisis (liste non exhaustive) :

- Technique constructive simple et matériaux pérennes dans une logique d'économie circulaire, avec une palette limitée et une bonne matérialité sans multiplier les couches.
- Mur massif intégralement en terre cuite ou mur double en terre cuite avec insertion d'un isolant en vrac en liège recyclé.
- Dalle sur sol : coquillages sous la dalle de sol comme isolant ou liège recyclé.
- Planchers en bois indigène prévus pour être aisément démontés. Finition en bois issu du secteur de la seconde main. Isolation acoustique panneaux Panterre.
- Limitation des plastiques par l'usage d'interrupteurs et de prises en céramique ; gaines électriques apparentes en acier.
- Égouttage en terre cuite.



Matériaux réutilisés ou recyclés sur site : une partie de la façade sera réalisée en briques récupérées ; les dalles de sol des terrasses seront issues du secteur de la seconde main ; sol du rez-de-chaussée = dalles de marbre recyclées placées en opus-incertum ; sol des étages = plancher en bois indigène récupéré ; sol des sanitaires = carrelages de sol récupérés ; appareils sanitaires issus de la seconde main.

NAT : Démarche exemplaire en termes de préservation des richesses existantes et d'augmentation de la biodiversité et ce autant pour la faune que pour la flore. Symbiose recherchée entre la maison et ses espaces végétaux très réussie.

+ Points forts

ENE : Compacité élevée et bonne approche pour limiter les demandes en énergie. Belles performances atteintes.

WAT : Réalisation compacte sur un terrain actuellement recouvert de végétation et sol considéré comme filtrant (haut de la commune de Forest) ; système de temporisation du stockage de l'eau de pluie sur la toiture ; étude détaillée du potentiel de récupération et d'utilisation de l'eau de pluie ; équipement économe en utilisation d'eau potable (cf. recommandations BREEAM (méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le Building Research Establishment)).

WEL : Bonne approche en matière de confort acoustique et hygrothermique.

- Points faibles

ENE : Poêle à bois = émission de particules fines et impact sur la qualité de l'air extérieur.

MAT : Recommandation : menuiseries en mélèze européen → veiller à opter pour une certification FSC ou PEFC.

WEL : Peu d'informations sur les Composés Organiques Volatils (COV), juste une affirmation : « Les matériaux sains sont sélectionnés pour garantir un environnement sans formaldéhyde ni COV. Le système de puits canadien sera muni d'un filtre G4 ou F5 et l'installation pensée pour éviter toute prolifération bactérienne ».

Il manque de précisions en termes d'engagement concret.

MAN : Peu d'informations concrètes sur les mesures prises en phase de gestion du chantier.

MOB : Les emplacements vélos prévus sont sécurisés mais non couverts. Il manque d'installations fixes relatives à ce sujet. L'étude de mobilité réalisée est moyenne et manque d'informations quant à la « gestion » future.

WAT : Les informations concernant le thème de l'eau devraient être affinées/précisées en fonction de l'emplacement exact de l'atelier.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le mode constructif ici visé se veut être une réinterprétation du mode constructif des maisons bruxelloises (murs massifs extérieurs porteurs) : même si la pérennité des maisons bourgeoises n'est pas due qu'à cette seule caractéristique, le parti pris dans ce projet au niveau architectural est intéressant puisqu'il propose une façade pleine en terre cuite porteuse avec 3 pièces en enfilade et ouvertures latérales → il n'y a pas de différenciation entre enveloppe et structure, le tout étant un mono-matériau en terre cuite.

Le choix de l'utilisation d'un nombre très limité de matériaux différents de nature simple est un élément intéressant : un mur autoportant mono-matériau en terre cuite ou avec insertion de liège en vrac dans double mur en terre cuite, plancher bois et parquet de réemploi, coquillage pour dalle de sol, liège, EPDM lesté, mortier de chaux par endroit. Cela permet de simplifier les interventions ultérieures, les tris et les valorisations. Le choix des cloisons intérieures par contre est assez « classique » mis à part le fait qu'elles sont en structure bois et non en métal stud.



L'entièreté des techniques (dont l'électricité) est annoncée apparente, c'est important et intéressant, cela facilite l'entretien et les remplacements.

Une modélisation 3D du bâtiment est prévue.

Une partie de la terre est récupérée pour des réaménagements de terrain (50%). Le réemploi hors site prévoit l'utilisation de : 10 m³ de briques, de dalles de sol pour la terrasse, de plancher/parquet en bois cloué et non collé, de carrelages et appareils sanitaires.

Le choix des matériaux et techniques constructives valorise un savoir-faire local et « artisanal » (mortier de chaux, peinture chaux, coquillage, sol en pierres de récupération, maçonnerie TC, plancher bois, etc.) avec la désignation d'une entreprise de construction toute proche qui réduit l'impact lié au transport.

- Points faibles

Le réemploi sur site est relativement limité (puisque'il n'y a pas de construction). Mis à part la récupération d'une partie des terres pour reniveler le terrain, il est fait mention que les déchets de bois seront valorisés thermiquement sur place et qu'aucun conteneur ne sera à priori nécessaire. Néanmoins, toute construction génère des déchets ne serait-ce que par la production de chutes de mise en œuvre ou d'emballage des matériaux (plastiques, palettes, etc.). Il n'est donc pas réaliste d'imaginer un chantier sans évacuation et gestion de déchets.

Aspects formation, entreprise d'économie sociale et business model non traités.

CONCLUSION

Le projet est innovant et exemplaire sur de nombreux volets et à travers tous les défis.

En économie circulaire, le bâtiment n'est peut-être pas démontable, mais il est suffisamment bien conçu et est capable de flexibilité dans le temps en termes d'aménagements intérieurs et d'usages. En effet, du point de vue de la structure-enveloppe, il est extrêmement flexible avec une réversibilité du compartimentage très bien pensée.

Le projet a aussi été réfléchi plus loin en termes de low-tech pour qu'il puisse être constructible par n'importe quel maçon, le projet relève le défi de valoriser un savoir-faire artisanal et local.

Le projet est également innovant en termes d'environnement et fait preuve d'inventivité au niveau de la mise en œuvre de la matière. L'idée et le concept du projet transparaissent dans l'évaluation technique, le projet s'efforce de réinvestir des technologies basiques.

Pour toutes ces ambitions, le jury retient ce projet.

À noter également que le projet fait preuve d'innovation dans le sens qu'il n'est pas ce que tout le monde redoute. En effet, le jardin est préservé là où le projet aurait pu se transformer en la construction sur l'entièreté de la parcelle d'un immeuble à appartements.

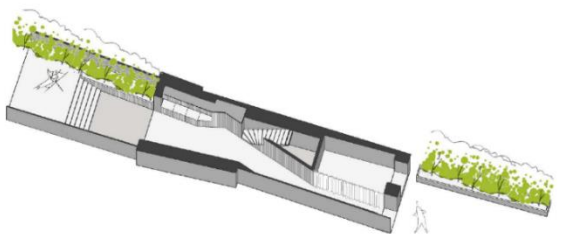
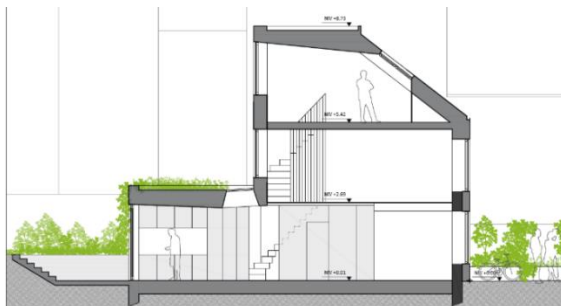
Le jury regrette néanmoins certains éléments et recommande au candidat de réfléchir à une potentielle amélioration, entre autres, du mur du rez-de-chaussée qui semble trop haut et trop fermé et ce, afin de se tourner davantage vers la ville. Le jury regrette que la seule entrée soit la porte de garage et conseille de réfléchir à une potentielle amélioration relative au rapport à la rue pour éviter que le projet ne soit trop introverti et tourné sur lui-même.

Le jury recommande également de pousser la réflexion plus loin en termes de mobilité en reconsidérant la place de la voiture et en prenant davantage en compte les vélos.



CATEGORIE 1

01.04. Tiny Little Paradise



Bouwheer	x
Ontwerper	Responsible Young Architects bvba
Adres	Laken
Bebouwde oppervlakte	64 m ²
Bedrag van de subsidie	€ 32.500
Beschrijving	Gedeeltelijke afbraak, uitbreiding en renovatie van een zeer klein eenpersoonshuisje - Huis voor 2 tot 3 personen op een bijzondere plek (creatie van een klein paradijs door en voor de bewoners)

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Uitstekend project van kleine omvang, maar dat groot is in zijn onderzoek naar innoverende technieken en slimme architectuur en ecologie. Het betreft een project dat met weinig middelen wordt gerealiseerd en dat een aan zijn lot overgelaten perceel onthult. Het is een voorbeeldproject omdat het een antwoord biedt op de vraag waar verdichting van het stadsleven mogelijk is. Het heeft oog voor het feit de kwaliteiten van het terrein te onthullen en het programma binnen te brengen op het perceel. Het project wordt behandeld met eenvoud, nederigheid en inventiviteit.

Het is een kans op het vlak van zichtbaarheid en vernieuwing in Brussel. Er is sprake van vernieuwing op het vlak van de volumes, met een idee van verschuiving en inventiviteit om de gebouwen en dit smalle perceel door te steken met een bouwvolume dat past in de wijk. Het project geeft blijk van een mooie generositeit en een interessant bouwkundig ontwerp.

Ook op de afspraak: mooi sociaal werk evenals werk met het licht, de volumes, de kwaliteit van de materialen, de circulaties. Het project loopt niet alleen door het perceel, maar heeft ook een verticale beweging, wat moeilijkheden meebrengt op het vlak van de uitvoering zo men de kwaliteit van het privékarakter van de ruimten wenst te handhaven. Het is een eenvoudig en weldoordacht project met typische elementen van een huis die zoveel mogelijk worden versterkt. Volledig en uitstekend dossier, gelet op het beperkte karakter van de interventie.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Het project past in een originele context van een perceel en een huis die onbemand waren achtergebleven, maar ook in een potentieel van verdichting van een achterhuis, een plek voor stadsvernieuwing en architecturale uitvinding. De compactheid die eruit voortvloeit, is voorbeeldig.



MI: De gemengdheid wordt toegelicht, het project omvat een huis voor 1 tot 2 tot 3 bewoners: een beperkte levensruimte met veel natuurlijk licht; een gezonde binnenomgeving en een groene buitenruimte vol leven; een minimale ecologische voetafdruk; duurzame materialen die zo lang mogelijk meegaan; slimme technologieën indien noodzakelijk; ecologisch beheer van de moestuinen. Het is een stadsproject op kleine schaal.

F-CE: Mooie uitvinding van de volumes en circulaties met kleine ruimten zonder veel compartimentering, waardoor andere vormen van gebruik mogelijk zijn.

RV: Het bouwprofiel sluit aan bij de wijk. De samenhang met de plaatselijke context is geslaagd en de buiteninrichtingen zijn goed beredeneerd. Het bouwkundig concept is eenvoudig en spaarzaam. Het aangeplant perceel wordt behouden met zijn biodiversiteit.

H: De ruimten zijn verfrissend en royaal op een nochtans smal perceel.

A: De materiaalkeuze en de uitvoering zijn duidelijk en herkenbaar. De zorgvuldig aangebrachte materialen geven de korrel van de gevel een subtiele elegantie.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

Gelet op zijn afmetingen en typologie leent dit project zich weinig tot het tegemoet komen aan de sociale uitdaging.

Hoewel het feit de aandacht te vestigen op het netwerk van wederzijdse hulp tussen burenuitdagingen behoort tot de organisatie tussen mensen dan tot het project zelf, stellen we toch vast dat het project aansluit bij een uitdaging van een wijk met de bedoeling een ontmoetingstuin te creëren (tuinen, moestuinen enzovoort).

Er wordt ook samengewerkt met TheKeyofLife (centrum voor persoonlijke ontplooiing) en er is sprake van samenwerking met lokale verenigingen die worden geraadpleegd (VELT Brussels). Zo dit lukt, kunnen meerdere workshops volgen die in dezelfde richting gaan.

We vestigen ook de aandacht op de patio die natuurlijk licht binnenlaat tot halverwege het perceel, wat helpt om de ruimten te maximaliseren en hun leefbaarheid te garanderen.

GOUV: De klant heeft professionele ervaring in het domein van milieu (binnenklimaat), gezondheid, energie en klimaat. Het team van Responsible Young Architects bezit dan weer grondige kennis van materialen en technieken en slaagt er uitstekend in om de visie van de klant om te zetten in de concrete en praktische werkelijkheid.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

ENE: Optimalisatie van de warmte-isolatie van het omhulsel van 0,13W/m²K tot maximaal - 0,19W/m²K en uitwerking van een plan voor evolutie en vervanging van de technieken evenals toevoeging, met de tijd, van andere technieken om de energiebehoeften te beperken.

WAT: Inrichting van een wadi voor de insijpeling van het water op het perceel; aanwezigheid van semi-intensieve groendaken; evaluatie van de opslagcapaciteit nodig voor de hulp van de RWB-tool van Leefmilieu Brussel.



+ Sterke punten

NAT: Lijst van de aanwezige soorten en geen gebruik van pesticiden of kunstmatige meststoffen.

- Minpunten

WAT: "Opvang van alle regenwater voor gebruik of insijpeling, met uitzondering van het terras dat zal worden aangesloten op de riolering" → Waarom wordt er niet gekozen voor de oplossing van insijpeling? Welke infiltratiecapaciteit heeft het terrein?

MAT: De circulatie van de materie in het hart van het project en de recuperatie van de afbraakmaterialen worden aangekondigd, maar er is geen inventaris.

WEL: Het akoestisch comfort is nauwelijks uitgewerkt.

Wat betreft de kwaliteit van de binnenlucht: de intenties zijn lovenswaardig, maar niet altijd tastbaar ("zonder toegevoegde formaldehyde" voor de OSB). Het is de uitstoot die telt, niet de samenstelling van het product/materiaal. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen samenstelling en uitstoot. De informatie is te algemeen.

MAN: Het thema is niet bijzonder uitgewerkt en bevat voornamelijk algemene zaken: sorteerruimte in de keukens enzovoort. Geen extra informatie over het afvalbeheer.

MOB: De mobiliteitsstudie is niet bijzonder uitgewerkt. Berekende Mobiscore van 10/10, maar geen uitwerking van de details.

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

De materiaalkeuze is beperkt en coherent in de benadering van kringlooeconomie. Ook al is de omkeerbaarheid van de assemblages niet altijd "evident", de aard zelf van de verschillende lagen maakt ze vrij "compatibel" (materialen voornamelijk van biologische oorsprong).

De beperkte toegang tot het perceel en het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok zet ertoe aan de productie van een al te grote stroom van materie/afval te vermijden. Het project is eenvoudig en weldoordacht. De afbraak is beperkt en de typische elementen van het huis worden zoveel mogelijk bewaard en/of versterkt:

- de funderingen en de gevel worden integraal bewaard;
- de houten structuur en de vloer van de eerste verdieping worden bewaard, maar zullen worden versterkt.

Er wordt voorzien in sorteren, opslag en hergebruik van een deel van het afval op de site voorafgaand aan een hergebruik in situ. Het gaat om een heel klein project met een beperkte hefboom voor actie, gelet op de schaal van het gebouw. Zoals hierboven gezegd, moet de inspanning dus vooral worden onderstreept op het vlak van de materiaalkeuze evenals de recuperatie en het behoud van een deel van het gebouw.

- Minpunten

Geen enkele kwantificering en nauwkeurige identificatie van de afgebroken elementen: alleen een klein schema toont dat een deel (terras en 50% van de elementen van het dak en het metselwerk) van het afval ter plaatse zal worden hergebruikt. Moeilijk om er zeker van te zijn dat dit zal worden geconcretiseerd.

Het project is onvoldoende gevorderd om zich uit te spreken over de constructiewerken, het afvalbeheer in de fase daarna en over de bepalingen die zullen worden opgenomen in het bestek.

De beoogde opleiding is die welke past in het kader van een stage in de architectuur.



CONCLUSIE

Dit project, klein van omvang, is voorbeeldig in zijn onderzoek naar vernieuwende technieken en slimme architectuur en ecologie ten aanzien van dit perceel. Het project wordt uitgevoerd met beperkte middelen maar geeft blijk van een mooie generositeit en een interessant bouwkundig ontwerp.

De stedelijke benadering om bezit te nemen van dit kleine verlaten perceel en om de middelen te verwerven met het oog op zijn herontwikkeling is veelbelovend en biedt hoop voor de herontwikkeling van andere dergelijke plekken in Brussel.

Het project is ook interessant wat betreft het beheer van water en materialen en op het vlak van kringlooeconomie met intenties voor hergebruik en afbraak alsook de fasering van hun interventies tot in 2030 wat betreft de energithema's.

Desondanks benadrukt de jury dat het betoog weliswaar mooi is en blijk geeft van mooie intenties, maar dat nog niet alles zeker is in de uitwerking en dat het vooral bij intenties blijft. Dit gezegd zijnde, is het project veelbelovend en ondanks de fase waarin het verkeert, vormt de projectie in de toekomst een interessante benadering.

Het "gebrek" aan informatie is typisch voor dit type zeer kleine projecten, waarbij het verstrekken van veel gedetailleerde informatie en berekeningen een zeer zware (te zware) last vertegenwoordigt die bovendien gepaard gaat met significante kosten.

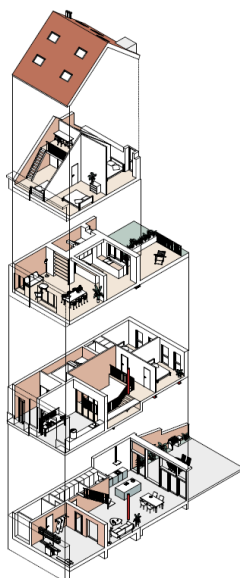
Homegrade verklaart dat het project zich pas op het niveau van een schets bevond ten tijde van de begeleiding en dat het sindsdien een zeer grote en zeer gunstige evolutie heeft doorgemaakt, i.e. tussen deze fase van begeleiding en de indiening van de kandidatuur.

Op basis van deze elementen wordt het project geselecteerd; de jury moedigt de betrokkenen aan de denkoefening voort te zetten, meer bepaald in de delen die verband houden met de materialen, het comfort, het beheer van het gebouw en de mobiliteit.



CATEGORIE 1

01.05. Atelier de la Vignette



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	Java Architectes
Adresse	Auderghem
Surface bâtie	252 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Démolition partielle et extension d'une habitation unifamiliale afin de créer (par division) 2 logements, dont un avec « atelier » (atelier en sous-sol et « espace bureau » au rez-de-chaussée avec ouverture possible sur la rue)

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Projet intéressant dans le sens où le futur de Bruxelles n'est pas uniquement composé de constructions neuves, mais également de réhabilitation du patrimoine bâti. C'est un engagement de la part du maître d'ouvrage d'accepter ce qui existe et de retravailler à la valorisation de ce qui est là. Dans ce sens, le projet est remarquable.

La réhabilitation essaye à la fois d'adapter l'édifice existant aux nouveaux usages contemporains et en même temps à requalifier la profondeur de la parcelle en apportant de la lumière, des vues et de nouveaux types d'usages dans cette maison.

Il y a un engagement à travers le projet avec une volonté de s'engager dans le quartier qui transparait de manière très simple dans l'écriture architecturale.

C'est un bon petit projet, volontairement « low-tech », avec des ambitions programmatiques, énergétiques, sociales.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Densité maîtrisée : espaces enterrés valorisés ; apport de lumière et de ventilation naturelles optimales ; relations visuelles maîtrisées.

MI : Mixité : maison évolutive : 1 ou 2 appartements ; des espaces partagés avec atelier, jardin, etc. ; des espaces extérieurs qualitatifs.

F-CE : La flexibilité permet d'imaginer une maison évolutive.



RV : Le projet mise sur un atelier donnant sur la rue pour faire interface avec le quartier. La qualité en intérieur d'îlot vient du soin dans les plantations diverses et locales.

H : Les espaces sont inventifs et généreux sur une parcelle pourtant étroite.

A : Le choix des matériaux et leur mise en œuvre sont clairs et lisibles. Les matériaux restent apparents et deviennent source d'écriture architectonique. De plus, les éléments techniques et de prise de lumière ne sont pas cachés et sont ouvertement intégrés à l'édifice.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : D'un point de vue social, c'est un beau projet avec une grande ouverture sur le quartier. Il y a une bonne gestion du rapport à la rue, une belle élévation avec la possibilité d'ouvrir totalement.

Le point fort est la création d'un atelier couvert et d'un espace de stockage dédiés aux activités de l'ASBL « Les Jardins de la Vignette ». Le projet soutient ainsi une dynamique de quartier déjà en place, en favorisant la diversification des activités, tout en offrant une vitrine à rue de l'ASBL et donc une identité au quartier.

NU : Le patio permet une entrée de lumière à mi-profondeur de la parcelle pour maximiser les espaces et garantir leur habitabilité.

Le côté maison évolutive est très bien en termes de nouveaux usages, cela permettrait aux familles de pouvoir rester ensemble tout en gardant l'intimité nécessaire. Cela crée de nombreux schémas de vie qui rendent la maison assez flexible. Cependant ce n'est pas clair en termes d'habitation des appartements (cf. points faibles).

GOUV : Les auteurs de projets, propriétaires et entrepreneur travaillent en bouwteam et misent sur l'emploi de matériaux neufs écoresponsables et sur l'emploi de matériaux recyclés : 2ème main, trocs, Opalis, etc.

- Points faibles

CS : La destination de l'« atelier » en faveur de l'ASBL n'est pas pérenne, car elle est en fonction du bon vouloir des habitants. Par exemple, que se passera-t-il de cette « attribution » lors d'un changement de propriétaire et/ou le jour où l'ASBL fonctionnera moins bien ?

NU : L'évolutivité de l'aménagement de la maison n'est pas claire. Est-ce qu'il s'agira dans un premier temps de loger une seule famille, pour mettre en location les étages du dessus lors du départ des enfants ? Ce manque de clarté est problématique vu la grande surface de la maison (344m²).

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

NAT : L'empreinte environnementale est raisonnée. Le jardin est replanté en vue de créer un poumon vert, niche écologique et de diversité.

Le projet comporte un listing fourni des essences supplémentaires plantées ; aménagement d'une toiture verte, mais extensive (pour limiter le poids sur les fondations de l'extension) ; hôtel pour insectes, nichoirs, composte.



- Points faibles

ENE : L'isolation de l'enveloppe est satisfaisante, mais peut être plus ambitieuse: 0,16 W/m²K pour la façade avant et pour le toit incliné : 0,23W/m²K (alors que la norme est U_{max} = 0,24 W/m²K).

WAT : Même s'il y a retenue des eaux sur la parcelle pour éviter le tout à l'égout et que les eaux du puits seront utilisées pour alimenter les sanitaires et machine à laver du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée, le thème de l'eau aurait pu être plus développé en fournissant des calculs permettant d'évaluer la performance globale.

MAT : Absence de listing détaillé de matériaux/produits ; absence d'inventaire prétravaux (il s'agit pourtant d'une rénovation-extension).

Seul élément fourni : une explication de l'outil TOTEM et du fait que le projet a été encodé dans le logiciel, sans explications quant à une optimisation ou lecture critique/enseignement provenant de cet encodage. Le dossier aurait dû au moins mentionner le détail de cet encodage pour voir le choix.

Le projet ne développe rien sur les écolabels, certifications FSC/PEFC, ISO 14001, émissions, EPD, etc. De plus, le projet ne renseigne aucune réflexion sur la provenance géographique ou le type de ressources (renouvelables, contenu recyclé, etc.)

MAN : Gestion du chantier : pas développé. Gestion des déchets de construction et démolition : Très pauvre en informations. Gestion des déchets d'exploitation : très peu développé également.

WEL : Confort acoustique : peu d'infos concrètes, essentiellement des intentions ainsi que la mention de l'isolation en fibre de bois. La question de l'isolation entre compartiments en cas de division de la maison en plusieurs unités se pose.

Confort hygrothermique : il s'agit de généralités, mais aucun engagement concret.

Confort visuel : peu d'infos concrètes, essentiellement des intentions.

Qualité de l'air intérieur : uniquement mentionner « l'isolation de matériaux naturels (fibre de bois) » n'est pas suffisant.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

L'évolutivité de l'occupation de cette maison est bien pensée et permet divers aménagements, la réflexion en termes d'adaptabilité est intéressante ; les interventions de démolition sont justifiées au regard de l'état du bâtiment et ce qui peut être conservé l'est (planchers), notamment grâce à une consolidation ; une partie des éléments sont réemployés in situ ; des lieux de stockage temporaires (couverts et non couverts) sont également envisagés dans la réflexion ; le projet fait appel à une entreprise en économie sociale (mais c'est seulement cité) et démontre une bonne connaissance des diverses ressources locales (humaines).

- Points faibles

Les éléments réemployés sont juste cités : aucune quantification ni localisation (avant et après travaux) ni photos ne sont proposés, remarque similaire concernant le réemploi de matériaux provenant du marché de la seconde main. Il est donc difficile de quantifier et d'avoir une idée concrète. Certains choix de matériaux sont évoqués dans l'axonométrie, mais ne se retrouvent pas ailleurs.

Le projet ne propose pas de plan de déchets (tri, gestion sur chantier) si ce n'est citer l'endroit d'entreposage temporaire pour les éléments réemployés.

Un encodage dans l'outil TOTEM est proposé, mais peu d'infos précises sur les matériaux mis en œuvre.

Les aspects formation et financements innovants ne sont pas vraiment traités.



CONCLUSION

Il s'agit d'un projet intéressant notamment pour ses ambitions de revalorisation du patrimoine et également d'engagement et d'ouverture vers le quartier.

Ces volontés transparaissent dans l'écriture architecturale notamment en offrant une certaine flexibilité, des espaces partagés et une vitrine à rue pour l'ASBL « Les Jardins de la Vignette ».

L'architecture et l'aspect social sont intéressants, mais le projet passe à côté des thématiques environnement et économie circulaire. Le dossier nécessite d'être développé davantage.

Le jury recommande au candidat de continuer le travail et de remettre un dossier plus complet et plus fourni en allant plus loin et en explicitant davantage ces thématiques.

Le jury souligne également que le projet s'avère assez innovant du point de vue social en créant une pièce expressément pensée pour accueillir l'ASBL « Les Jardins de la Vignette ». Néanmoins, cette destination pourrait disparaître dans le futur.

Le jury souligne également que le dossier souffre d'un manque de clarté quant aux différentes phases d'habitabilité prévues par les maîtres de l'ouvrage et quant à la future destination de la pièce consacrée à l'ASBL en cas de changement de propriétaire ou de changements liés à l'ASBL même.

Pour ces différentes raisons, le jury ne peut, en l'état actuel des choses, retenir ce projet.



CATEGORIE 1

01.06. Demeester V2



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	x
Adresse	Uccle
Surface bâtie	247 m²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un bâtiment comprenant une habitation unifamiliale et un studio en partie basse.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Construction d'un bâtiment sur une parcelle étroite, mal orientée et en déclivité.

Le bâtiment comprend une base et un escalier en béton (y compris dalle entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et une ossature bois en partie supérieure. Maison flexible avec « pièces en plus ».

- Points faibles

La façade avant végétalisée n'est pas vraiment justifiée et derrière elle, c'est la structure en bois de la maison qui a de l'intérêt.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet rentre dans les gabarits du plan de lotissement.

F-CE : L'usage de pièces en plus est toujours une bonne idée.

RV : Permis de lotir revu pour adapter le gabarit à ses objectifs et obtenir la possibilité de réaliser 2 logements distincts (maison + studio).

H : L'organisation des espaces n'est pas très innovante, mais elle profite d'une bonne orientation et de l'ensoleillement. A noter : un bon usage de l'escalier pour diffuser la lumière.

A : L'idée de la construction en bois est par contre intéressante.

Cette année, la candidature mise sur une approche écologique, « passive low-tech », avec des matériaux naturels et artisanaux, ossature bois.



- Points faibles

H : L'organisation des espaces n'est pas très innovante.

A : Le langage architectural durable est résumé au bois et à une façade végétalisée.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

De par sa taille et sa typologie, le projet ne se prête pas à la mise en œuvre du défi social. Il convient donc de ne pas en tenir compte.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

WAT : La réflexion globale menée sur le cycle de l'eau et l'approche choisie qui en résulte.

MAN : Réflexion poussée menée sur l'évolutivité de la maison et de ses espaces. Beaucoup de matériaux de construction en vrac et limitation des déchets sur chantier.

+ Points forts

ENE : Solutions Low-Tech.

WEL : Les solutions apportées pour assurer le confort acoustique.

MAT : Structure en bois démontable.

- Points faibles

ENE : Propose l'installation d'un poêle au bois pour atteindre l'autonomie énergétique... Performances globales légèrement moins bonnes que celles du dossier de candidature remis en 2018.

MAT : Les informations fournies ne permettent pas d'évaluer le volet matière dans toute sa portée : beaucoup de qualificatifs sont mis en avant (« biosourcé, contenu recyclé »), mais sans détails et sans association à un listing reprenant l'ensemble des matériaux.

Le contenu de ce chapitre est identique à celui du dossier de candidature remis en 2018.

Structure en bois démontable, mais le béton ne l'est pas et pas de précision sur la technique d'assemblage des murs en briques.

MAN : DIU (Dossier d'Intervention Ultime) prévu, mais c'est différent d'un guide de l'utilisateur. Monitoring : évoqué, mais non détaillé.

MOB : Étude mobilité faible (carte bus de projets STIB de 2015 non réalisés), pas de volonté claire de modifier les habitudes de mobilité. Deux vélos dessinés, rentrant tout juste dans le garage voiture (pour 2 logements). Point de recharge voiture / scooter / vélo électrique (sans plus de choix).



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Ce projet propose divers scénarios d'occupation démontrés permettant d'imaginer une évolutivité d'occupation, le choix du low-tech est un élément intéressant (même si ajout de panneaux PV). En termes de prévention des déchets, le choix de certains matériaux est intéressant de par leur nature recyclée (cellulose, VC) / biosourcée (argile, liège), leur forme (en vrac) ou leur mode d'assemblage (structure bois, EPDM lesté, tuiles). Le projet envisage d'être suivi dans le cadre des CPDB (Chantier Pilote Déchet Bruxelles). Les entreprises ne sont pas arrêtées à ce stade, quelques pistes sont proposées pour encourager la production ou main d'œuvre locale et d'insertion sociale.

- Points faibles

Autant le choix de certains matériaux présente une démarche intéressante, autant le choix d'autres l'est un peu moins : doubler l'enveloppe de la façade représente de la matière en plus, l'acier Corten est certes recyclable, mais présente un impact environnemental important lié à sa fabrication.

Il s'agit d'une construction neuve donc pas vraiment d'inventaire démolition si ce n'est sur le petit garage existant sur lequel nous n'avons aucune information concernant un quelconque inventaire démolition ou récupérable.

Concernant le réemploi, peu d'informations disponibles si ce n'est une consultation des éléments de Rotor DC (même s'il s'agit d'une construction neuve, le projet aurait pu avoir une réflexion quant au garage ou un ancrage plus local).

Business models proposés pas réellement « innovants ».

Pas de principe de hiérarchie constructive clairement présenté.

CONCLUSION

Le jury regrette que le projet n'ait pas fait assez de progrès par rapport à la candidature remise en 2018. Il y a un peu de progrès dans le défi environnement, mais l'amélioration n'est pas suffisante.

De plus, le volet énergie est moins bien que l'année passée : la maison est moins performante en 2019.

Le projet est toutefois intéressant pour son approche écologique «low-tech », sa réflexion globale sur le cycle de l'eau et sur l'évolutivité des espaces ainsi que pour son choix intéressant de matériaux dans l'optique de prévention des déchets.

Malheureusement, la progression de la candidature n'est pas suffisante pour retenir le projet.



CATEGORIE 1

01.07. Rasson V2



Maître d'ouvrage	Ada Edge sprl
Concepteur	Monsieur Pascal Architectes
Adresse	Schaerbeek
Surface bâtie	285 m²
Montant subvention	74.475€
Description	Démolition d'une maison en fond de parcelle et construction d'une habitation destinée à la collocation avec loyers abordables

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet possède des ambitions programmatiques intéressantes auxquelles il répond avec une belle invention, notamment dans la coupe qui est un beau reflet du projet. Le projet s'est amélioré par rapport à la candidature de 2018, avec un côté partisan et une durabilité en termes sociale, écologique, économique.

Le projet est également plus complet dans l'expression de cette idée de « traversant » avec une architecture qui rejoint le discours et la philosophie du projet de maison partagée. Il y a une grande diversité d'espaces et l'inventivité architecturale est au rendez-vous.

Il s'agit d'un projet porté par un propriétaire occupant, souhaitant rester vivre dans son quartier et offrir à d'autres l'opportunité de faire de même. La minimisation des espaces individuels au profit des espaces collectifs permet la diminution des loyers.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Démolition reconstruction d'une maison existante vers un projet d'habitat alternatif.

MI : Projet de co-habitation : la mutualisation d'espaces collectifs permet de réduire les coûts des loyers.

F-CE : Le projet est pensé avec des extensions possibles et des scénarios de vie différents, mais toujours dans un engagement d'ordre moral et social de la part du maître d'ouvrage.

RV : Le projet démontre un respect des potentiels du contexte (arbre, etc.). Le rapport à la rue via le garage à vélo au rez-de-chaussée reste faible, mais les pièces de vie donnant sur rue aux étages sont un bel atout.

H : Le projet offre une grande diversité d'espaces inventifs.

A : L'organisation de l'édifice tourne autour de l'escalier et des demi-niveaux, ainsi que des espaces partagés.



- Points faibles

F-CE : Les demi-niveaux ne sont pas tous convaincants par rapport à la flexibilité et à l'accessibilité des étages.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS – NU : Le projet vise une location pour personnes à faibles revenus et un mode d'habitat alternatif. Il s'agit d'un projet de « co-habitat », collocation avec divers espaces communs disséminés dans l'ensemble du bâtiment essentiellement développé dans une optique d'accessibilité financière au logement et de lutte contre la gentrification du quartier.

La mobilité douce est encouragée.

SE : Le choix du programme est un engagement d'ordre moral et social de la part du maître d'ouvrage.

GOUV : Guide d'usage, mise en visibilité des compteurs et factures d'énergie. Le maître d'ouvrage habite les lieux.

- Points faibles

CS-NU : L'organisation en plan laisse supposer divers problèmes d'articulation entre les espaces privés et espaces collectifs et des problèmes de confort acoustique et d'intimité : espaces communs entièrement ouverts et non fermables, chambres séparées des communs par une seule porte, espaces communs dans le passage de la circulation verticale. (Attention à la réalité de la vie en co-habitation et au besoin d'intimité, et ce même s'il s'agit d'une petite structure.)

Pas de données concernant la fourchette de loyers attendus, précisions pourtant nécessaires pour jauger de la justesse de l'accessibilité financière et de la lutte contre la gentrification.

Manque de détails quant à l'organisation et la philosophie de la cohabitation pour prétendre au caractère « communautaire » mis en avant dans l'intitulé du projet.

La façade avant ne présente que peu d'ouvertures vers la rue, la lisibilité de l'entrée n'est pas très marquée et les interactions avec l'extérieur ne semblent pas évidentes. Tout semble orienté vers le jardin et il y a peu de lien avec l'espace public.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : Choix très judicieux et impact environnemental bien maîtrisé concernant les outils utilisés pour effectuer un choix durable de matériaux et le listing qui en découle. Enveloppe dissociée de la structure et gaine centrale facile d'accès.

WAT : Le projet atteint une certaine exemplarité avec la mise en place d'un programme de relevé des consommations et de sensibilisation à celles-ci.

Prise en considération de la localisation des points de puisage en eau chaude sanitaire par rapport aux trémies techniques (ceci vaut pour les deux salles d'eau, mais pas pour la cuisine).

Installation d'une citerne d'eau de pluie de 5 m³ qui récoltera l'eau de toutes les toitures et installation de toitures stockantes qui temporiseront l'évacuation vers la citerne et le réseau d'égout public.



+ Points forts

MAT : L'enveloppe dissociée de la structure.

NAT : Toiture verte extensive et également intensive et listing fourni des espèces végétales projetées.

WEL : Confort acoustique : bonne réflexion, engagement à travailler avec un acousticien et attention portée aux installations techniques (localisation, équipements en silencieux, etc.).

ENE : Descriptif des mesures envisagées pour réduire les besoins énergétiques. Cohérence de la proposition de solutions techniques pour couvrir les besoins. Le contenu de ce chapitre est identique à celui du dossier de candidature remis en 2018, pas de modifications.

- Points faibles

WAT : Vu que l'eau de pluie récoltée servira à l'arrosage du jardin, au nettoyage et au lave-linge (nécessitant un traitement avant réutilisation), il aurait été pertinent et/ou préférable de récolter directement l'eau de pluie des toitures en pente, sans que celles-ci ne se déversent sur les toitures végétalisées extensives, et de diriger l'excédent d'eau de pluie des toitures vertes vers un dispositif d'infiltration.

WEL : Qualité de l'air intérieur : si le dossier 2019 est plus complet que celui de 2018, où cette thématique n'était pas abordée, laisser des matériaux à nu n'est pas une garantie de faible émission de polluants dans l'air intérieur. Par ailleurs, les peintures sans solvants n'existent pas et les peintures dites bio ne sont pas exemptes d'émissions. Même si une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) sera installée, il n'y a aucune garantie sur la qualité de l'air intérieur.

Le confort visuel n'est, malheureusement, toujours pas développé.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le projet a davantage développé les aspects liés à l'économie circulaire dans cette nouvelle candidature.

En termes de hiérarchie constructive, la désolidarisation de l'enveloppe à la structure est intéressante. La hiérarchie constructive a été comprise.

La préfabrication des éléments de façade permet de réduire la quantité de déchets sur chantier.

Plusieurs éléments de réemploi in situ sont envisagés (briques, carrelages, portes, planchers, sanitaires, électroménagers, sanitaires, cuisine, etc.) même si certains comme les pannes et chevrons semblent difficilement réemployables sans étude préalable, nécessaire afin de s'assurer de la résistance, de l'état et des surcharges acceptées liés à l'isolation d'une nouvelle toiture.

La collaboration avec BC Materials en termes de valorisation de ressources locales est intéressante, que ce soit pour la valorisation des terres excavées ou pour la mise en œuvre de briques de terre crue et d'enduit d'argile.

- Points faibles

La candidature conditionne la mise en œuvre de briques de terre crue et d'enduit d'argile à la rencontre de critères de stabilité. Le projet étant un projet de construction neuve, la surcharge éventuelle de cloison en briques de terre crue doit être prise en compte dans la conception. C'est beaucoup plus facilement réalisable que dans le cas d'une rénovation, le projet en a la capacité.

À ce stade aucun engagement arrêté sur la gestion des déchets, même si ceux-ci seront réduits grâce à la préfabrication, il y en aura malgré cela. Beaucoup d'éléments seront demandés à l'entrepreneur (stockage provisoire, tri, garantie de valorisation, etc.), mais sans que cela ne soit fixé de façon claire au cahier des charges.



Aucun développement n'est visé pour les aspects sociaux liés aux ressources humaines. Le point sur les business models innovants n'est pas abordé non plus.

Il y a confusion à ce stade entre « inventaire pré-démolition » et « inventaire des réemployables » : si l'annexe 8.4 liste les éléments du bâtiment existant visés à être réemployés dans le nouveau projet, aucune information visuelle (photos) n'y est jointe et cette liste ne constitue pas un inventaire de pré-démolition en tant que tel.

L'option de démolir/reconstruire étant radicale, il est donc important et essentiel de réaliser un véritable inventaire de pré-démolition et d'intégrer des clauses spécifiques au cahier des charges pour encourager un tri sélectif, une bonne gestion des déchets produits et une valorisation adéquate selon les principes d'utilisation en cascade (boucles les plus courtes possible). Idéalement, l'inventaire pré-démolition combiné à un plan de gestion des déchets devrait comporter une quantification, classification, localisation dans le bâtiment, état, mode de collecte (contenants) et destination prévue (valorisation) des déchets produits.

Enfin, les choix de certains matériaux se « contredisent » : le zinc est choisi en façade pour sa tenue dans le temps sans entretien, mais il est apposé à une structure bois avec des châssis bois (qui peuvent eux nécessiter de l'entretien), si on y ajoute l'utilisation de matériaux de réemploi comme le liège et la terre crue proposés dans le projet, ce matériau dénote.

CONCLUSION

Le projet possède des ambitions programmatiques sociales, écologiques et économiques intéressantes auxquelles il répond par une belle invention architecturale avec une minimisation des espaces individuels au profit des espaces collectifs permettant notamment la diminution des loyers.

En environnement, le projet présente des aspects exemplaires concernant les volets matériaux (à confirmer dans les faits) et dans la gestion de l'eau.

Le choix des matériaux est judicieux et l'impact environnemental bien maîtrisé. Concernant le volet eau, le projet atteint une certaine exemplarité avec la mise en place d'un programme de relevé des consommations et de sensibilisation à celles-ci en général.

Le jury souligne également la progression sur la thématique économie circulaire même si le projet fait l'impasse sur les ressources humaines. Les points faibles soulevés en 2018 ont été étudiés et la réponse est cohérente. Le projet fait donc preuve d'une grande amélioration par rapport à la candidature précédente.

Sur base de ces éléments, le projet est sélectionné et le jury encourage les intervenants à poursuivre la réflexion relative aux volets liés à la qualité de l'air, au confort et à certains aspects de l'économie circulaire tels que la gestion des déchets.

Le jury recommande également de réfléchir à la manière dont les gens vont habiter, et ce afin de garantir une certaine intimité et de penser à l'utilisation des espaces collectifs et aux nuisances qu'ils pourraient engendrer. Bien qu'il s'agisse d'une petite structure habitée par le propriétaire et initiateur du concept, une réflexion complémentaire sur le sujet ne paraît pas superflue.

Les surcharges éventuelles pouvant être prises en considération dans la conception, le jury souhaite également la mise en œuvre des briques de terre crue et de l'enduit d'argile comme mentionné dans la candidature.



CATEGORIE 1

01.08. 7 for US



Maître d'ouvrage x
Concepteur x
Adresse Bruxelles
Surface bâtie 235 m²

Montant subvention / €

Description Rénovation d'un immeuble et transformation de celui-ci en logement collectif pour 6 personnes comprenant 6 chambres privatives et des espaces collectifs autogérés.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Le projet met l'accent sur la réutilisation, la réparation, la rénovation et le recyclage des matériaux et produits existants. Le dossier n'est pas complet, mais l'ambition sociale et le travail avec peu de moyens sont à encourager. Le défi social est au rendez-vous, le projet présente un vrai enjeu.

- Points faibles

Le dossier n'est pas suffisamment complet.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Rénovation lourde d'une maison existante vers un projet d'habitat alternatif. Démolition et reconstruction de l'annexe et rehausse en toiture.

MI : Projet social très louable d'habitat solidaire.

RV : L'objectif d'apporter de la mixité sociale tant aux occupants qu'au sein du quartier est intéressant.

H : Le projet a peu de place pour une inventivité d'espaces.

A : L'organisation de l'édifice est dépendante de l'exiguïté de la parcelle et de l'édifice. Projet modeste, mais rationnel et économique.

- Points faibles

Le dossier n'est pas suffisamment complet.



DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Projet encadré par BeHome : encadrement et création de logements pour des publics très défavorisés.

Nombreux détails sur l'organisation de la vie en collectivité (selon les modalités de BeHome).

La construction impliquera des écoles qui forment les élèves à la construction.

- Points faibles

Le volet social est développé et porté en partie par BeHome. Le dossier développe bien les missions et modalités de fonctionnement de BeHome, mais cela reste un projet très classique en son genre.

(L'ASBL BeHome est en partenariat avec plusieurs associations qui ont pour mission d'accompagner les mineurs étrangers non accompagnés et les jeunes exilés arrivés en Belgique sans parent ni tuteur légal, dans leurs parcours vers l'autonomie, le bien-être et l'intégration.)

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

Le projet vise une reconstruction passive ou basse énergie, en passant par quelques actions : isolation, chaudière à condensation, VMC pour valoriser un édifice à l'enjeu social remarquable.

MAN : Formation donnée aux futurs locataires sur une maison passive par BeHome et présence d'un règlement d'ordre intérieur. Présence également de compteurs de passage pour relever la consommation réelle dans chaque chambre.

- Points faibles

ENE : PEB : respect du strict minimum imposé par l'ordonnance. Une réflexion plus poussée aurait été nécessaire au lieu d'indiquer qu'étant donné que toutes les installations devront être nouvelles, elles seront choisies pour assurer le meilleur rendement de l'ensemble. Point non suffisamment développé.

WAT : Aucune démarche en matière de stockage temporaire des eaux de pluie. Les actions se limitent à la réutilisation d'une citerne existante, à l'usage de l'eau de pluie pour sanitaires et entretien ainsi qu'au placement de compteurs de passage. Démarche trop faible.

MAT : aucune information concrète ne permet de donner des points sous ce thème.

NAT : Pas d'informations à valoriser, car la parcelle est entièrement imperméable. Seul dispositif prévu : un « bac à planter ».

WEL : Contenu très faible pour ce thème. Exemple pour la qualité de l'air « ventilation de la salle de douche et grilles dans les châssis », les informations ne sont pas suffisantes.

MAN : Aucune information sur la gestion du chantier. Le stockage des déchets d'exploitation est évoqué, mais aucun endroit n'est identifié.

MOB : Les vélos et les poussettes ne semblent pas les bienvenus. Les vélos sont prévus pour être rangés en sous-sol, pas de local spécifique, accès difficile. Le projet ne semble pas vouloir inciter à la mobilité douce.



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le projet mentionne Rotor, Opalis, le seconde main, Bruxelles Formation, etc. Mais aucune information précise sur la manière dont le réemploi, les déchets de démolition, ou la formation seront gérés : types d'éléments, quantités, etc.

- Points faibles

Il n'y a quasiment aucune information sur les matériaux utilisés dans le projet, ni sur la hiérarchie constructive appliquée au bâtiment, ni sur un quelconque plan de prévention ou gestion des déchets.

Même si le bâtiment existant a brûlé et qu'une grande partie des éléments ne sont plus récupérables, il est important, pour pouvoir évaluer le projet, de comprendre et savoir :

- ce qui est évacué et vers quelle destination ;
- ce qui reste ;
- quels sont les nouveaux matériaux mis en œuvre aussi bien au niveau quantitatif que qualitatif ;
- ...

Le dossier est clairement insuffisant quant au volet économie circulaire.

CONCLUSION

Le jury regrette que le dossier ne soit pas du tout complet et ne peut malheureusement pas retenir ce projet.

Aucun des volets n'est suffisamment développé, le manque d'informations ne permet pas de valoriser le projet sur les différents défis.

Cependant, le jury souhaite encourager ce projet auquel il croit. Le projet a une réelle ambition sociale, il a un réel enjeu avec la difficulté de disposer de très peu de moyens.

Le jury encourage donc ce projet pour son ambition et recommande de faire évoluer le dossier pour une éventuelle future candidature.



CATEGORIE 1

01.09. Maison Sans Souci



Bouwheer	x
Ontwerper	Fallow
Adres	Elsene
Bebouwde oppervlakte	223,27 m ²
Bedrag van de subsidie	€ 54.265
Beschrijving	Verbouwing van een typisch Brusselse woning in een project van cohousing: 2 individuele woningen met een gemeenschappelijke ruimte

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Het project stelt het idee voor om zich het huis opnieuw toe te eigenen met dit principe van generieke vertrekken die een intelligente flexibiliteit mogelijk maken. Het is een eenvoudig project met een toe-eigening van het erfgoed in alle eenvoud; het project zorgt voor verdichting van de bebouwing met een tussenmaat en stelt de vraag naar de betaalbaarheid van Brussels onroerend erfgoed, door het te delen tussen twee gezinnen.

Het project omvat ook een intelligente denkoefening betreffende de bouwplaats en de manier waarop er in het huis kan worden gewoond terwijl het tegelijk wordt gerenoveerd. Daaruit blijkt ook de mogelijkheid van latere flexibiliteit van het project. Deze flexibiliteit vertaalt zich na afloop van de werken, maar ook tijdens hun uitvoering, en dat is wat dit tot een interessant project maakt.

Dit project, dat uitgaat van een persoonlijke zoektocht naar betaalbaar wonen in Brussel, heeft zich ontwikkeld tot een project met ecologische ambities en een duurzame manier van wonen.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Waar "traditioneel leven" betekent dat alle behoeften individueel moeten worden georganiseerd en waar "samen leven" een grondige collectivisering inhoudt, gaat het project op zoek naar een levensvorm die de voordelen van beide combineert: individuele ruimten maar ook gedeelde ruimten.

MI: Twee entiteiten van cohousing verspreid over 4 verdiepingen. Het project streeft ernaar de toegankelijkheid van betaalbare eigendommen in de stad te stimuleren. Daarna pas komt de inventiviteit aan bod, in het omzeilen van obstakels, zoals de opsplitsing van het huis in twee nummers van grondregistratie aan de hand van één stedenbouwkundige vergunning teneinde een hypothecaire lening te kunnen afsluiten.



F-CE: Op korte termijn neemt de gemeenschappelijke ruimte een sleutelpositie in. Die ruimte vormt een buffer om de wijziging van levenswijzen van de bewoners te aanvaarden, of het nu gaat om de wijziging van de gezinssamenstelling of de uitbreiding van de economische of creatieve activiteiten. Daarom worden de werken op verstandige wijze gefaseerd in de tijd om tijdens de werken te besparen op de bewoonbare ruimte.

RV: Aan de voorkant is het huis geopend op de activiteiten in de wijk zoals het literatuurfestival "Living Stories" of de reeks tentoonstellingen van het museum Comme Chez Soi van het Museum van Elsene. Achteraan voorziet het project in de afbraak van de aangebouwde keuken, waardoor de dichtheid kleiner wordt ten voordele van meer groen.

H: Het project herzielt de wijzen waarop er wordt aangekeken tegen privacy en gedeelde ruimte.

A: Ingrepen die aanleiding geven tot weinig nieuw gebruik van materialen. Toepassing van een strategie van eenvoudige maar doeltreffende isolatie die de controle van het energieverbruik voor de volledige levensduur van het gebouw bevordert.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

+ Sterke punten

CS – NU: Project van "samen wonen", woongemeenschap met verschillende gemeenschappelijke ruimten (tuin, wasplaats, kelder en gemeenschappelijke ruimte). Het is een doeltreffend project waarover goed is nagedacht. Het project is vernieuwend op het vlak van zijn reconversie en er is een inspanning om gemeenschappelijke ruimten te creëren, waarbij het gebouw niet zomaar in twee wordt verdeeld.

Het project slaagt in de opdracht om de stad toegankelijk te maken voor betaalbare prijzen.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

MAT: Lijst van de ter plaatse aanwezige materialen geleverd; behoud van de structurele elementen en de houten trap; hergebruik in situ van een groot aantal elementen: tegels, bakstenen, keukenkasten, deuren, vloerbekleding, met ook een nauwkeurige beschrijving van de verrichtingen van reparatie/onderhoud die vereist zijn om deze elementen te gebruiken, zeer goede actie.

Nieuwe materialen: lijst geleverd met NIBE-score en het project gaat ook verbintenissen aan met betrekking tot labels en certificaties van duurzame exploitatie.

Het project voorziet in een codering TOTEM van het definitieve project.

+ Sterke punten

Het project streeft naar eenvoudige milieuplossingen met de isolatie van het dak en de gevels, het behoud van het raamwerk behalve achteraan, de vervanging van alle bestaande technische installaties door collectieve systemen en het gebruik van een ventilatiesysteem D met warmteterugwinning voor het hele gebouw.

NAT: Dit luik is zeer goed uitgewerkt, met relevante acties en verbintenissen, vooral in een context/wijk met een tekort aan groene ruimten. Ruim en weldoordacht assortiment van soorten aanplantingen; beoogde samenwerking met Plant- en Houtgoed; doorgedreven contact met de natuur. Er is een interessante relatie tussen het huis, de buitenruimten en de biodiversiteit.



WEL: Akoestisch en visueel comfort: weldoordacht en gedocumenteerd.

MOB: Ruimte voor fietsen (4 plaatsen met een systeem van ophanging met als doel de ruimte te optimaliseren) rechtstreeks toegankelijk vanaf het voetpad op de benedenverdieping, overdekt, beveiligd en met natuurlijk licht, zeer goed punt.

- Minpunten

WAT: 100% van de oppervlakte van het perceel is doorlatend. De inrichting van een groendak op de betonplaat van de binnenplaats boven een kelderruimte lijkt niet coherent.

MAT: Gebrek aan een grondige denkoefening m.b.t. de technieken van assemblage en bevestiging om de cirkel rond te maken en een toekomstig hergebruik mogelijk te maken.

WEL: Kwaliteit van de binnenlucht: enkel vermelding van het systeem VMC type D, gebrek aan informatie over de uitstoot van de bouwmaterialen en -producten. Hygrothermisch comfort: enkel vermelding van het systeem VMC type D, verder niets behalve de vermelding van de warmte-isolatie.

ENE: Project dat weinig ambitie toont op het vlak van energie.

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

De benadering van inname van de ruimten met gemeenschappelijke vertrekken in een typisch Brussels huis is interessant wat betreft de repliceerbaarheid. Het gemeenschappelijk gebruik van vertrekken laat toe het verbruik van ruimte en materieel te beperken.

Het positieve van het project ligt in deze benadering van flexibele inname in de tijd, met gemeenschappelijke vertrekken die niet zomaar verdelingen zijn. De denkoefening gaat verder op het vlak van optimalisatie van de ruimten en dus van optimalisatie van deze materie die wordt toegepast. Interessant en repliceerbaar element.

Er moet ook de nadruk worden gevestigd op het feit dat de werken worden beschouwd op de lange termijn, met deze benadering van indeling in fasen en van inname van de ruimte. Mogelijkheid om dit type gebruik te repliceren op andere werven van dit type.

Er is voorzien in het hergebruik van meerdere elementen (deuren, vloerbekleding, lampen enz.); dit is geïntegreerd in het project. Ook het ruwe aanzicht van bepaalde afwerkingen wordt overwogen.

De gebruikte instrumenten zijn NIBE en TOTEM.

- Minpunten

Er is voorzien in een vrij grote hoeveelheid verschillende materialen (PUR, rotswol, metaal, gips, houtvezelplaten enz.); het gaat om een patchwork van totaal verschillende materialen dat zich moeilijker laat beheren, zowel voor sorteren vandaag (eindpunten) als in de toekomst. Het project is te uiteenlopend van aard.

Heel wat acties die gaan in de richting van hergebruik, maar ook vermelding van heel wat principes zonder documenten die toelaten de nodige middelen te verwerven die nodig zijn voor hun goede toepassing. Er wordt verwezen naar de inventaris van hergebruik en pre-afbraak (document van Homegrade), maar de principes worden enkel opgesomd. Het zou wenselijk zijn geweest te beschikken over foto's, een idee van de toestand, cijfers, bestemmingen enzovoort.

Daar de opdrachtgevers zelf een deel van de werken uitvoeren, is het moeilijker om te voldoen aan bepaalde principes die worden gevraagd in het kader van het aspect "kringlooeconomie". Interessante benadering, maar sommige thema's hadden beter kunnen worden uitgewerkt.



CONCLUSIE

Het project is een mooi voorbeeld van renovatie van een Brussels huis; het gaat om een reële toe-eigening van het erfgoed, met eenvoud en intelligentie. Het omvat meerdere interessante punten met meer bepaald de strategie van de fasen van de bouwplaats.

Dit project strekt ook tot voorbeeld door zijn reproduceerbaarheid en zijn flexibiliteit op het vlak van gebruik. De jury legt de nadruk op de slimme verdeling van het goed, zonder het zomaar in twee te splitsen, wat vaak het geval is. Het project gaat een mooie uitdaging aan van ruimtelijke indeling van de gewijzigde woonvormen.

De uitvoering van het project strekt tot voorbeeld, daar het alle uitdagingen aangaat en tegelijk vernieuwend is in zijn architecturale en stedenbouwkundige benadering. Ook het gemeenschappelijk ontwerp en de uitvoering van het project met twee vertegenwoordigen goede punten; het is een mooi initiatief dat bovendien interessanter is dan het project alleen te ontwerpen en pas daarna op zoek te gaan naar medehuursders.

Het project vermengt ook op correcte wijze alle thema's in verband met het milieu, ook al laat het bepaalde zwakke punten zien. Het dossier is goed gedetailleerd, ondanks enkele onhandigheden.

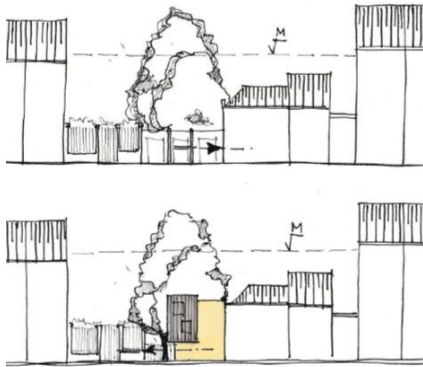
Op basis van deze elementen wordt het project geselecteerd.

Om de denkoefening tot het einde te voeren nodigt de jury de kandidaat ook uit om een onderzoek te voeren naar de luiken in verband met de assembleer- en bevestigingstechnieken, de kwaliteit van de binnenlucht en het hygrothermisch comfort evenals de kringlooeconomie.



CATEGORIE 1

01.10. Under the red beech tree V2



Maître d'ouvrage	Motu proprio sprl
Concepteur	x
Adresse	Schaerbeek
Surface bâtie	198 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Démolition de 3 garages et construction de 2 logements à mettre en location par AIS dans une copropriété donnant sur 2 axes.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Il s'agit d'un projet simple et efficace qui s'inscrit dans la continuité de la rue. Sa grande qualité est l'ambition d'une location via une AIS (Agence Immobilière Sociale) pour des personnes à faibles revenus. Le projet propose un logement avec une chambre au rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite et un logement duplex 4 chambres au R+1.

L'idée étant non seulement de remplacer une façade aveugle par une façade vivante participant à la dynamique d'un axe important, mais aussi de mettre en valeur un hêtre centenaire, le projet présente une structure bois.

- Points faibles

Le projet a peu évolué par rapport à la candidature rentrée l'année passée. Il répond à un enjeu programmatique, mais propose peu d'actions par rapport au quartier.

Il y a un problème au niveau des gabarits (en rapport avec la rue) et également au niveau de l'échelle. Présenter 3 niveaux dans une hauteur de 2 niveaux est problématique (2m48 de haut = très juste). La question qui se pose est pourquoi rester à une hauteur de R+1 ?

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

MI : Belle mixité de programmes.

RV : Le projet démontre un respect des potentiels du contexte (arbre, orientations ,etc.).

H : Le projet offre un bon confort à des personnes à faible revenu.

- Points faibles

DC : La densité n'atteint pas le maximum possible.

A : Projet simple, efficace et modeste, mais l'architecture a peu évolué.

F-CE : Pas abordé



DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Projet relativement classique du point de vue social, mais « soigné » en fonction des moyens disponibles.

C : Typologie des logements adaptés en fonction des pénuries : un logement spécifiquement adapté aux PMR (1 chambre), un logement pour grande famille (4 chambres). Le projet bénéficie d'un jardin en partie commun.

SE : Deux logements sont mis en location via une AIS avec le bail fourni en annexe. Le projet prévoit également de collaborer avec des entreprises de formation par le travail durant le chantier et pour la maintenance future du bâtiment.

GOUV : Maître d'ouvrage - Partenariat avec ASIS.

- Points faibles

Le projet n'est pas reproductible.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

MAT : Matériaux récupérés et réutilisés : briques de terre cuite, dallage béton, bois de bardage, portes intérieures, sanitaires, lino, carrelages, etc. Encodage avec TOTEM réalisé et joint, mais les choix n'ont pas évolué par rapport à la candidature précédente (attention également aux interprétations voir Pts faibles EC). Tuyauteries à l'intérieur de gaines techniques accessibles permettant leur entretien et leur remplacement sans ouverture des murs et cloisons.

NAT : L'analyse phytosanitaire ; la conservation et la mise en valeur de l'arbre centenaire ; les différents dispositifs végétaux ; les espèces indigènes.

MAN : Le travail en bouwteam avec des experts, comme l'année passée. La réalisation d'un schéma simplifié et d'un mode d'emploi destiné aux locataires et à l'AIS.

WEL : Stratégie d'éclairage artificiel développée et pertinente, point ajouté par rapport à la candidature introduite en 2018. Confort visuel légèrement amélioré.

- Points faibles

ENE : Peu d'information sur la conception bioclimatique et sur les mesures envisagées pour diminuer les besoins énergétiques. Il s'agit du même contenu que l'année passée, le volet énergie est très moyen.

WAT : Il s'agit du même contenu que l'année passée, le volet eau est très moyen.

MAT : Pas d'engagements en termes de matériaux labélisés, en termes d'impact environnemental ou sanitaire.

WEL : Pas d'informations sur la stratégie acoustique entre les unités de logement. Il y avait une remarque l'année passée sur le confort acoustique entre le rez-de-chaussée et l'étage. La composition a été précisée, mais c'est le strict minimum. Le dossier aurait dû aller plus loin. Confort hygrothermique : pas développé.

MAN : Comme évoqué en 2018, « un inventaire prétravaux sera réalisé », le jury regrette qu'il n'ait pas été réalisé entre les deux candidatures. Concernant la zone extérieure pour le tri des déchets dans le passage, il serait préférable d'en prévoir à l'intérieur des logements.



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

L'utilisation de l'outil TOTEM pour se rendre compte de l'impact environnemental de certains choix constructifs a permis au projet de comparer différentes solutions, même si certains résultats peuvent sembler étonnants.

Le plancher CLT est ainsi remplacé par une solution consommant moins de matières.

Des éléments de réemploi sont prévus : dalles béton réutilisées en sous-bassement, maçonnerie pour rehausse de mitoyens, mais ils sont limités en quantité.

Il est prévu un recours à certaines entreprises d'économie sociale, mais ce n'est pas encore arrêté à ce stade.

- Points faibles

La démarche de l'utilisation de l'outil TOTEM dans le cadre de ce projet est louable, mais elle mène au choix d'EPS sur isolant et de châssis alu, qui ne sont pas des choix « idéaux » en termes de ressources et/ou de réversibilité. Il y a un problème de compréhension de l'outil et donc une mauvaise utilisation de l'outil pour justifier des choix qui ne sont pas spécialement bons, il est important de prêter attention aux dérives d'interprétation.

Concernant la solution d'enduit sur isolant 2 couches, elle est proposée pour permettre que la seconde couche soit « réemployée », la démarche peut être intéressante, mais il faut alors s'assurer que les fixations ne seront que mécaniques. La plupart du temps une fixation complémentaire collée est ajoutée à la fixation mécanique pour assurer la bonne tenue dans le temps de l'isolant sur le mur.

Il est ambitionné de concasser la partie des déchets inertes restante sur site, or cette opération requiert généralement un permis d'environnement dont il n'est fait aucunement mention dans le dossier. Est-ce techniquement et économiquement viable ?

L'inventaire de prédémolition est très synthétique, il manque de matière, c'est plutôt un inventaire réemploi : il aurait été intéressant d'avoir de plus amples informations : situation exacte, photos, état, destination/valorisation, etc.

Des sondages sont également plus facilement applicables dans ce cas que dans le cas de logement afin de « vérifier » que les éléments en maçonnerie sont bien de piètre qualité comme annoncé. Pourquoi donc ne pas aller plus loin et faire des tests ?

CONCLUSION

Il s'agit d'un projet simple qui propose une belle mixité et un respect du potentiel du contexte. Sa grande qualité est l'ambition d'une location via une AIS pour des personnes à faibles revenus.

D'un point de vue environnemental, le jury souligne la récupération et réutilisation de certains matériaux, l'analyse phytosanitaire et la conservation/mise en valeur de l'arbre, le travail en bouwteam et la stratégie d'éclairage artificielle pertinente. Le projet prévoit également de recourir à certaines entreprises d'économie sociale.

Malheureusement, le jury regrette que le dossier ait peu évolué par rapport à la candidature soumise en 2018.

En effet, les contenus liés à l'énergie, à l'eau, au confort, à la gestion du chantier, etc. sont très moyens, peu développés et pourtant sont identiques à ceux présentés l'année passée. Le projet nécessiterait également une plus grande attention sur l'acoustique, les matériaux et la conception bioclimatique.

Le projet est modeste, mais ne présente pas d'évolution d'un point de vue architectural.



Au niveau du gabarit et de l'échelle, le projet pose problème également. Le jury regrette que le projet propose trois niveaux dans une hauteur de deux (rapport aux voisinages), rendant les hauteurs sous plafond très limites.

Le dossier présente également un manque d'informations et des incohérences dans le volet économie circulaire. Le jury recommande à cet effet d'utiliser l'outil TOTEM en faisant attention aux dérives d'interprétation.

Le projet est globalement satisfaisant, mais ne présente pas d'exemplarité et n'a pas assez évolué par rapport aux manques soulignés lors de la candidature précédente. Pour ces raisons, le projet n'est pas retenu.



CATEGORIE 1

01.11. Pervyse



Opdrachtgever	New Valvier
Ontwerper	E10
Adres	Etterbeek
Bebouwde oppervlakte	340 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Renovatie van een bestaand gebouw voor een gemengd project met 3 woningen en een productieve activiteit.

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

Het project gaat uit van de urban acupuncture-filosofie. Het beoogt kleinschalige ingrepen om het gebouw te renoveren tot een gemengd gebouw dat het delen van ruimtes aanmoedigt. Het is een eenvoudig project met een weliswaar ingewikkelde programmering dat rekening houdt met de bestaande situatie. Het wil een onderbenut stadsgebouw opwaarderen door het een nieuwe stedelijke uitdrukingskracht te verlenen. Het project houdt rekening met de bewoners van het gebouw en de externe ruimtes en activiteiten die ze kunnen delen.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (D), gemengdheid (MIX), flexibiliteit – evolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), bewoonbaarheid (BH), bouwkunde (BK))

+ Sterke punten

D: Het project behelst een hogere dichtheid van bewoning maar behoudt hetzelfde bouwprofiel.

MI: Een mix van wonen en werken.

RV: Het project voorziet in 2 wagens waarvan ten minste 1 bedoeld is voor autodelen. Het leven van het complex zal zich voornamelijk aan de binnenkant van het huizenblok afspelen. Het project berust voornamelijk op een nieuwe ruimtelijke indeling en de isolatie van de bestaande bouwprofielen, en er wordt ook veel aandacht besteed aan de aanplantingen in de tuin.

- Zwakke punten

F-EK: Het project maakt met het oog op flexibiliteit gebruik van scheidingswanden in de vorm van meubilair dat geen akoestische garantie biedt.

BH: Het project maakt zo goed als geen melding van de bovenste verdiepingen van de voorkant van het gebouw en wat er mee moet gebeuren.

BK: De materiaalkeuze is zeer klassiek. Het project bevat weinig innoverende architecturale kwaliteiten op het gebied van de gebruikte materialen en architectonische elementen.



DEFI 2. SOCIALE UITDAGINGEN

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

NG: Gemeenschappelijke tuin en garage.

- Zwakke punten

SC-NG : Gebrek aan informatie over het soort huurders waarop men mikt (hoogte van de huur). Weinig privacy voor de gelijkvloerse verdiepingen ten opzichte van de gemeenschappelijke tuin.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

Het project bevat geen aspecten met een voorbeeldfunctie.

+ Sterke punten

EN: Zonnepanelen op het dak/Groene energieleverancier.

NAT: Behoud van het bestaande ; uitbreiding met nieuwe bomen; verminderen van ondoordringbare oppervlakten; klimplanten op de tuinmuur; collectieve moestuin en compost; nieuwe plantensoorten en extra bomen (niet-geïntroduceerde plantensoorten); voorzieningen voor insecten en vogels; voorzieningen om nesten te maken in de bomen.

- Zwakke punten

EN: Onvoldoende gedetailleerde technische systemen. Globale prestatie: het strikte minimum, geen extra ambities.

WAT: Weinig uitgewerkt en afwezigheid van voorzieningen voor beperking van het waterverbruik.

MAT: Lijst van de nieuwe materialen onvolledig, zijn opgenomen: rotswol voor thermische isolatie muren en dak (NIBE 1a), XPS onder de keldervloer (NIBE 3a); nieuwe trap duplex-appartement (in hout – NIBE 1a); raamwerk te vervangen: doorverkopen van bestaande raamwerk, geen verduidelijkingen over nieuw raamwerk; vloerplaat in aarde. Geen enkele andere verduidelijking. De panelen van de voorzetwanden, de interne scheidingswanden/interne muren, bezetting, pleisterlagen, verven, plafonds, vloerbekleding (indien van toepassing), enzovoort, ontbreken dus.

Geen enkele belofte inzake ecolabels, FSC/PEFC (indien van toepassing), EPD, hernieuwbare bronnen/korte keten, enz.

Geen vermelding van hergebruik, behalve voor de vloerplaat in aarde.

WEL: Akoestisch comfort : geen enkel concreet gegeven, enkel de volgende zin: "alle maatregelen werden genomen om het comfort van de bewoners te verhogen".

Hygrothermisch en visueel comfort en kwaliteit van de binnenlucht: niet besproken in de technische nota, geen enkele informatie.

MAN: Extreem dun dossier dat vooral het onderhoud van de tuin bespreekt en de gedeelde kosten voor de bewoners. Gebrek aan informatie.

MOB: Weinig uitgewerkte mobiliteitsstudie. Weinig informatie over het toekomstige beheer, behalve dan het beroep op een privécommissie voor het beheer van een deelwagen. Bouw van een autoparking 2 plaatsen, waarvan 1 gemeenschappelijke.



DEFI 4. UITDAGING INZAKE KRINGLOOPECONOMIE

+ Sterke punten

De wens om het bestaande gebouw zo veel mogelijk te behouden en er een activiteit/gemengde bewoning in onder te brengen om het leegstaan van ruimtes te vermijden, vormt een interessante benadering.

Het thermisch rendement wordt verzekerd door een lichte interne voorzetstructuur. Het voordeel is dat dit de gevel ongemoeid laat, waardoor zijn uitzicht en karakter behouden blijft, maar het maakt ook een zekere scheiding mogelijk tussen de verschillende lagen (constructieve hiërarchie).

Op het vlak van de flexibiliteit van de ruimte, kunnen de mobiele scheidingswanden interessant zijn om meerdere bewoningen mogelijk te maken alsook een grotere aanpasbaarheid in de tijd.

De keuze voor bepaalde materialen zoals de ondervloer in adobe van BC Materials op basis van Brusselse uitgegraven grond is aanbevelenswaardig.

Het gemeenschappelijk maken van de tuinruimtes, fietsparkings en gemeenschappelijke delen en ook van diensten mag ook niet onvermeld blijven (fietsparking, deelwagen).

Er zijn zeer weinig afbraakwerken gepland, de elementen die kunnen worden gerecupereerd, worden naar tweedehandsfilères gestuurd (raamwerk), wat aansluit bij het preventieprincipe en herwaarderingsprincipe van de actiehiërarchie.

- Zwakke punten

De lichte interne voorzetstructuur kan voor moeilijkheden zorgen ter hoogte van de constructieknooppunten (non-continuïteit van de isolatie ter hoogte van de vloeren).

Weinig details over hergebruik, maar aangezien veel behouden blijft, is de inventaris van de elementen vóór afbraak en de herbruikbare elementen rudimentair.

Human resources en innovatieve business models worden niet behandeld.

CONCLUSIE

Het project is interessant wegens de ambitie om het bestaande te behouden, het leegstaan van de ruimtes tegen te gaan en wegens het delen van ruimtes en diensten. Het project houdt immers rekening met de bestaande situatie, biedt een zekere gemengdheid, biedt heel wat oplossingen met betrekking tot biodiversiteit en kaart bepaalde punten aan zoals de flexibiliteit van de ruimtes, het hergebruik van grond voor de vloerplaat en de recuperatie van bepaalde elementen.

De jury betreurt niettemin het gebrek aan architecturale kwaliteit en innovatie bij de materiaalkeuze.

Hij wijst ook op het feit dat het project sterk op de binnenkant van het huizenblok is gericht en minder op de stad.

In dat verband betreurt de jury trouwens sterk de algemene 'grafische weergave' van het project dat volgens haar helemaal niet representatief is voor het gebouw binnen zijn context.

Het project bevat geen aspecten met een voorbeeldfunctie en bevat betreffende heel wat punten lacunes.

Het gedeelte leefmilieu is bijvoorbeeld niet toereikend. Er ontbreekt veel informatie over energie, waterbeheer, materialen, comfort en het welzijn, het gebouwenbeheer en de mobiliteit.

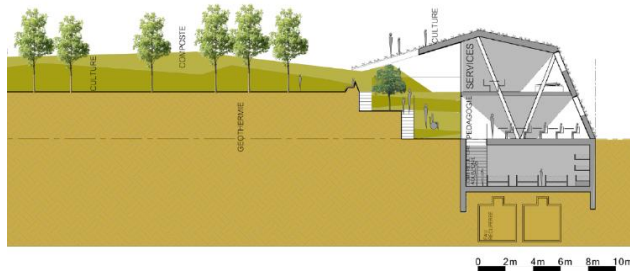
Er ontbreekt in het dossier ook informatie over het beoogde publiek en het beheer van de privacy.

In het licht van de voornoemde elementen, acht de jury het niet mogelijk dit dossier te selecteren als winnaar.



CATEGORIE 2

02.01. Digest



Maître d'ouvrage Vert d'Iris International

Concepteur B(O) Architects scprl

Adresse Anderlecht

Surface bâtie 900 m²

Montant subvention / €

Description Construction d'un bâtiment multifonctionnel pour l'élevage de vers de compost, accueil pédagogique, locaux administratifs et techniques + hébergement .

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Le projet est un embryon à encourager. En termes d'ambitions, il y a un potentiel avec un projet généreux et un nouveau rapport à la ville.

Le projet est porté par une coopérative à but non lucratif soucieuse de digérer et circulariser la biomasse.

- Points faibles

Le dossier manque de détails, entre autres plans, coupes, images de synthèse, etc. Ce manque ne permet pas de jauger correctement la qualité architecturale, la mise en œuvre des techniques ou encore le rayonnement de l'impact social.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet se met en marche contre la crise des déchets et le manque d'équipement bâtis, en s'intégrant dans le plan de développement de Vert d'Iris et en projetant un bâtiment multifonctionnel. L'implantation prend peu d'impact au sol et reste compacte.

MI : La mixité programmatique est au cœur des activités visées par le projet et s'intègre dans un esprit de nouveau rapport à la ville. Les différents pans du projet travaillent tous en synergie pour une même fin.

F-CE : Le projet est un véritable écosystème. Il est en perpétuel mouvement au contact des nombreux acteurs. L'enthousiasme de l'équipe fait grandir le projet. La modularité des espaces donne une forme de durabilité.



RV : Le projet a plusieurs ancrages. Celui présenté est en zone périurbaine pour des raisons de programmations. L'implantation du bâti est intelligente, économe et juste.

H : Les différents programmes sont intelligemment distribués dans l'édifice. Les liens intérieurs extérieurs sont raisonnés.

A : Bien que les fiches documentent peu l'architecture, on note l'appréciation de la simplicité de la forme architecturale et constructive. L'édifice est pensé en termes d'auto construction.

- Points faibles

Manque d'informations.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Volet pédagogique – ouverture à tous publics – intéressant, car le projet vise vraiment une diversification des activités de Vert d'Iris.

Le projet comporte une logique d'économie sociale avec le recours à des travailleurs et apprentis dans une logique de finalité sociale.

NU : Projet permettant de développer ses activités d'accueil et d'échange avec le grand public, les habitants du quartier et son réseau de coopérateurs.

SE : Logique d'économie locale aboutie. Formations par entrepreneuriat social pour l'alimentation durable.

Belle tentative d'une structure simple et économique.

Projet permettant une diversification des activités de la coopérative et le développement/renforcement des synergies avec des acteurs similaires.

GOUV : Gestion intelligente et dynamique

- Points faibles

Pour tous les volets, le dossier manque de détails pour jauger correctement de l'impact social : quels sont les publics cibles privilégiés, le rayon d'action des activités économiques, la capacité d'accueil, les temporalités des activités pédagogiques, etc. ? Il y a des promesses, mais pas de précisions pour comprendre comment va se dérouler l'activité.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

WAT : Mise en place d'une marre et d'un lagunage ; installation de toilettes sèches ; installation d'une station d'épuration.

MAT : Murs intérieurs en béton naturel. Isolation thermique : en vrac - cellulose et/ou liège pour les planchers et laine de chanvre ou de bois pour cloisons légères



- Points faibles

ENE : Difficile d'évaluer ce thème de façon objective : parfois le dossier parle d'hydrothermie parfois de cogénération pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Il y a des contradictions.

Ventilation : pas de données fournies.

MAT : Le volet est faible et contient très peu d'informations. Structure autoportante pouvant être réalisée en auto construction : béton pour les fondations et ossature bois et colonnes pour murs et toit → aucune information sur la composition du béton, aucun engagement sur les certifications ou provenances des éléments en bois.

Aucune information sur l'isolation du toit, les châssis, des finitions, etc. Aucun engagement ecolabel, EPD.

Absence de matériaux présents in situ : pas d'inventaire, mais également aucun recours à des éléments issus du réemploi, de seconde main. Il serait intéressant que le projet l'envisage.

« Un maximum des espaces sera modulable afin de ne pas figer le bâtiment dans une seule fonction et de répondre avec la plus grande adaptabilité possible aux divers usages nécessaires » : l'intention est bonne, mais aucune information n'est présente sur les méthodes d'assemblage et le dossier ne présente pas de simulation d'usages évolutifs.

NAT : « Un diagnostic a été réalisé par une experte naturaliste » / « Le projet dans son ensemble repose sur l'existence et le renforcement de la biodiversité existante » : les intentions sont bonnes, mais la note technique ne comprend aucune donnée réellement concrète permettant d'en juger : essences, zonage, etc. Vu la nature du projet, ce volet mériterait d'être développé

WEL : Confort acoustique : « Ce site ne connaît pas de réelles pollutions acoustiques » → la réflexion doit être menée également au niveau du confort acoustique au sein du bâtiment, notamment en rapport avec les activités prévues.

Confort visuel : « Les activités conduites sur le potager agroforestier provoquent une forte attractivité du site, notamment pour des raisons visuelles » → mauvaise compréhension du sujet.

Qualité de l'air intérieur : pas abordé dans la note technique. L'ensemble des volets manque d'informations.

MAN : Thème quasiment pas développé : rien sur la gestion du chantier, rien sur la gestion des déchets de construction, rien sur un éventuel monitoring et le volet « gestion des déchets d'exploitation » se limite à la phrase « tendance zéro déchet » sans aucune explication. Le projet a du potentiel en matière de circularité et devrait développer ces points-là.

MOB : La note technique indique que des aires de garages à vélos sécurisés seront prévues pour des groupes de cyclistes importants. Le rectangle en question est dessiné sur le plan, mais il n'y a pas plus d'informations dans le dossier. Peu d'informations sur la circulation piétonne / cyclistes / transport motorisé / livraisons sur le site.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

La programmation du projet répond à un des enjeux majeurs de la Région de Bruxelles-Capitale (valorisation des déchets verts/organiques et production alimentaire/humus) tout en proposant des solutions innovantes (synergies, aquaponie, lombricompost) et rien qu'en cela le projet est intéressant puisqu'en son sein même, les principes de circularité sont appliqués.

De nombreux projets sont associés et la coopérative est à finalité sociale (offrant une formation aux métiers de l'alimentation durable pour des personnes sans emploi est une plus-value pour la région).



Une philosophie zéro déchet est avancée dans le cadre de l'exploitation du bâtiment (pas plus d'information à ce stade).

Les matériaux béton naturel, isolation en vrac ou biosourcés, bois, etc. sont cités, mais aucune indication complémentaire à ce stade.

- Points faibles

Les aspects relatifs à la hiérarchie constructive n'ont pas été remplis, de même que le paragraphe sur la gestion des flux de matières. En réalité, le projet entre dans une démarche d'économie circulaire de par son activité même (comme expliqué ci-dessus), mais concernant le bâtiment qui sera construit, cela est moins évident.

De manière complémentaire au volet économie circulaire puisque ces éléments l'influencent :

- Les paragraphes relatifs à la flexibilité, l'évolutivité et l'architectonique des espaces sont malheureusement peu convaincants et desservent le projet.
- Les supports graphiques (plan, coupes, élévation) sont faibles et desservent quelque peu le projet. Le projet ne peut pas être compris à sa juste valeur.
- L'auto construction est avancée, mais peu d'informations sur sa faisabilité. Pas de proposition de phasage, pas de données.
- La toiture verte intensive est-elle compatible avec l'installation de panneaux solaires et PV tels que proposés dans la candidature ? Si elle est bien pensée, cela peut fonctionner, mais si c'est juste énoncé la question se pose de savoir si cette proposition est bien réfléchie.

CONCLUSION

Le projet est un projet généreux qui offre un nouveau rapport à la ville.

Il s'agit d'un embryon intéressant qui n'est pas encore assez mûr. En effet, le dossier n'est pas complet et manque d'informations dans tous les volets.

Le jury regrette également que le projet soit peu ambitieux en termes d'architecture. L'architecture est accessoire à la création d'un grand vide. Le projet laisse penser qu'une prise de conscience nécessite un bâtiment pour répondre aux nécessités du programme, sans penser en amont à son architecture.

Les aspects paysagers sont aussi à développer, comment le terrain joue-t-il un rôle dans le paysage urbain ?

Si le projet était abouti, il pourrait être exemplaire, mais le manque d'informations et le manque de précisions jouent en sa défaveur. Pour ces raisons, le projet ne peut être retenu.

Le jury souhaite encourager ce projet ambitieux et enthousiasmant et recommande au candidat de retenter la candidature avec un dossier complet.



CATEGORIE 2

02.02. Beer Project



Maître d'ouvrage	Beer Project sa
Concepteur	OFFICE
Adresse	Anderlecht
Surface bâtie	1.579 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'une nouvelle brasserie en ville avec accueil du public / Exemple de ville productive.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

L'émergence du projet est très intéressante, l'objectif du projet est en effet de garder du travail et de la main-d'œuvre qualifiée dans Bruxelles. C'est important de continuer à miser sur cette économie à Bruxelles au lieu de la décentraliser.

Le choix du site est intéressant également : rayonnement du canal, grue classée, etc.

Le processus de passer par un concours pour réaliser ce projet est à souligner aussi. Un autre point à relever en termes de transversalité est le fonctionnement avec de nombreux acteurs : port de Bruxelles, la ville, le Bouwmeester, l'équipe du Plan Canal, hub.brussels, acteurs privés, etc. Cela crée un projet « d'écologie d'acteurs ».

En termes d'édifice, la réponse architecturale (structure et type édifié) est adéquate, elle épouse le caractère du programme et revisite le caractère de ces édifices industriels.

Le projet en fait une véritable architecture. Édifice léger et enthousiasmant qui referme la boucle sur cette ambition au démarrage avec un investissement social et économique. Belle qualité architecturale, durabilité économique et sociale.

Avec ce projet, la ville va se tourner vers le canal. Le choix du site en fait un lieu d'une nouvelle intensité urbaine.



- Points faibles

En termes de matériaux, le projet n'est pas durable. L'écologie de la matière mise en œuvre n'est pas idéale. La réflexion sur le chantier non plus, pourquoi ne pas amener les matériaux par bateau pour faciliter le chantier ?

Malgré le choix intéressant du site, le projet fait peu profit du rapport à l'eau. Le projet est fort tourné vers le quai et très peu vers le canal. Du point de vue du transport cela mériterait d'être réfléchi davantage.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Compacité et efficience des fonctions.

MI : Brasserie traditionnelle - industrie ouverte et moderne dans le cœur de la ville avec une mixité de fonctions et visant une économie circulaire.

F-CE : Belle réflexion sur la correspondance entre typologie/programme et choix de la structure en vue d'une correspondance aux usages présents, projetés et à venir.

RV : L'implantation et l'aménagement des abords se font avec le souci de se servir du projet comme tremplin d'une amélioration à l'échelle du quartier, renforçant l'occupation de la place comme lieu d'interface avec le public et lieu d'événement de quartier.

La grande façade vitrée du bâtiment est tournée vers la future place publique alors qu'elle était initialement tournée sur le beer garden.

Le projet vise la mobilité douce notamment le vélo.

H : Structure simple permettant une réversibilité d'usages.

A : Matériaux simples et architectonique évidente ; projet au faible impact au sol, économique à la construction ; peu de moyens pour grands effets visant une 'boîte magique'.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

C'est un projet très complet d'un point de vue social. L'implantation est intelligente dans un quartier à revitaliser. L'architecture est très perméable avec l'espace public.

CS : En tant que futur pôle d'attractivité, le projet participe à l'amélioration factuelle et identitaire d'un quartier à revitaliser. Exploitation, valorisation et mise à disposition du public d'une partie de terrain des Matériaux Gobert très intelligente. Perméabilité (architecturale et fonctionnelle) avec l'espace public ; encouragement du recours au vélo, avec un côté ludique ; accessibilité PMR.

NU : Projet comme une incarnation, vitrine de ce que pourrait être la ville productive (dans son architecture et son lieu d'implantation), tant en termes de production qu'en termes de rapport au quartier et d'architecture.

SE : Le projet permet de rapatrier l'ensemble de la production sur Bruxelles, c'est intelligent, et ainsi de créer de nouveaux emplois (25) et de renforcer ou de créer des partenariats locaux. Surtout dans un quartier en demande d'emplois. Bâtiment ouvert et expressif, le projet est une vitrine d'une certaine vitalité et créativité économique de la Région. Financement participatif.



GOUV : Comme déjà mentionné plus haut, nombreux échanges avec diverses institutions bruxelloises qui permettent d'assurer le projet et de créer une adhésion au niveau institutionnel, c'est malin. Acteurs privés : organisation d'un concours d'architecture intéressant également.

- Points faibles

CS : Manque d'informations quant à la gestion des possibles nuisances pour les alentours, pourtant indispensables au vu des 25.000 visiteurs attendus annuellement.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

Belle considération du contexte de quartier, mais aussi du contexte social et économique.

MAT : Bonne réflexion sur la flexibilité.

ENE : Utilisation du surplus d'eau chaude généré par la production de bière qui servira au chauffage du bâtiment.

250m² de panneaux photovoltaïques = 36000Wc.

WEL : Bonne réflexion sur le confort visuel.

MAN : Recyclage de drêches en farine - plus de 15 tonnes recyclées par an. Les autres déchets sont triés.

MOB : 15 emplacements vélos dans l'enceinte de la brasserie ainsi que des douches pour les employés ; 40 emplacements pour les clients (>RRU). Flotte de 5 vélos électriques pour relier les 2 brasseries (Dansaert). Le projet souhaite également profiter de l'emplacement le long de la route cyclable du canal. « Club de cyclistes » prévu.

- Points faibles

MAT : Très peu d'informations fournies : structure générale (colonnes et poutres) en acier, façade en béton (panneaux sandwich en béton), sol en béton, double vitrage thermique (mur rideau en aluminium), toit isolé en pente avec des plaques profilées ondulées (choix médiocres sur le plan environnemental), aucune information sur les finitions et les parois intérieures, aucun engagement EPD, écolabel, types de ressources renouvelables, provenance géographique ; pas de bâtiment in situ : pas d'inventaire, mais également aucun objectif de recours à des matériaux, produits ou éléments issus du réemploi.

Vu la nature du projet, ce volet mériterait d'être traité et développé davantage. Récupérer le pain pour faire de la bière est super, mais l'optique aurait dû être la même concernant les matériaux. La circularité du projet se trouve dans le produit et pas dans l'architecture.

MOB : Peu d'informations sur les transports motorisés et la gestion des livraisons (visiblement, pas de création de places de parking sur le site) alors que la nature du projet le demande. Quand est-il du transport du produit ? Utilisation du canal ? Pas d'informations à ce propos.

WEL : Confort acoustique : Malgré le fait que l'on peut supposer que d'un point de vue (nuisance) acoustique cela devrait aller vu que le projet se trouve à l'arrière des maisons, cela manque d'informations concrètes alors que c'est important vu la nature du projet.

Confort hygrothermique : Focus sur le système d'extraction, rien sur matériaux.



Qualité de l'air intérieur : « Sera évaluée à l'aide de l'inventaire des matériaux » or il n'y a quasi aucune information disponible concernant les matériaux.

ENE : Strict minimum (10cm d'isolant).

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Un programme ambitieux et très intéressant au regard des enjeux de la région bruxelloise. Les points suivants sont particulièrement intéressants à soulever : relocalisation d'une activité économique locale productive en Région Bruxelles-Capitale, revalorisation d'un terrain en friche et ouverture sur le quartier en offrant un nouvel espace public, travail en bouwteam en amont du projet, utilisation et valorisation de « déchets » d'activité comme matières premières (pain//bière). Le projet apporte quelque chose par rapport aux enjeux bruxellois de ville productive, d'économie locale et circulaire.

Le projet propose de mettre en place des synergies avec des partenaires avoisinants.

Une forme de financement participatif relativement « nouveau » via le crowdfunding et la concession du terrain sur une longue durée. En termes de business model, c'est quelque chose qui peut être mis en avant.

Valorisation des déchets d'exploitation liés à l'activité (valorisation des drêches selon les principes de l'économie circulaire et locale).

Les techniques restent apparentes et donc facilement accessibles.

La main d'œuvre est locale et encouragée à se former.

- Points faibles

L'utilisation du canal et des « matériaux Gobert » pour « optimiser » l'approvisionnement et l'évacuation des flux de matières est citée sans plus de détails. Il serait souhaitable que ce point soit développé.

Le choix de matériaux est une grosse faiblesse. Ce sont des solutions irréversibles, c'est un gros point négatif. La partie réemploi est balayée or c'est une construction neuve. Le réemploi ne signifie pas uniquement de réutiliser un matériau existant, mais bien de réfléchir à de nouveaux matériaux tournés vers le futur avec un réemploi postérieur ou à des matériaux de seconde main.

La préfabrication peut-être un élément intéressant sauf que dans ce cas le choix des panneaux sandwichs est peu compatible en termes d'économie circulaire. En effet, l'utilisation de panneaux sandwichs en béton isolé est une solution irréversible et donc non intéressante d'un point de vue circulaire, le choix des autres matériaux n'est pas non plus tout à fait opéré selon une logique d'économie circulaire : acier, béton, alu, etc.

Une indépendance est avancée entre structure de façade et structure de « remplissage », c'est énoncé, mais cela ne tient pas forcément la route. Le projet parle d'une méthode de construction industrielle préfabriquée qui garantit une démontabilité facile et efficace, mais cela n'est pas un lien de cause à effet qui peut être valorisé.

Le fait que ce soit une construction neuve n'empêche pas d'opter pour l'utilisation de matériaux de réemploi (via les filières de seconde main).



CONCLUSION

Le jury regrette le manque de cohérence entre la belle programmation et la qualité architecturale et la grosse faiblesse en environnement et en choix de matériaux.

En effet, bien que le projet présente des aspects exemplaires concernant les volets architectural, urbanistique et social, notamment en revitalisant le canal et en créant de l'emploi, il comporte aussi un manque d'informations sur certaines thématiques et énonce de mauvais choix sur d'autres. L'économie circulaire du produit n'est pas traduite à l'échelle du projet dans le bâtiment proposé. Cette retranscription à travers l'architecture est un acte manqué.

Qu'advient-il du bâtiment dans le futur ? Qu'en est-il de sa démontabilité ?

Cette lacune n'est pas à la hauteur de l'enjeu du projet qui rate une opportunité réelle de faire quelque chose de très innovant. Vu l'architecture et le programme proposé, l'économie circulaire n'aurait pas dû être mise de côté. Certes, il y a une circularité dans le produit en lui-même, mais pas dans la mise en œuvre architecturale du projet.

Le jury regrette ce point qu'il considère comme une faute grave.

Pour ces raisons d'incohérence avec la démarche et la trop grande contradiction que cela implique, le jury a décidé de ne pas retenir ce projet.



CATEGORIE 2

02.03. Ransfort



Opdrachtgever	x
Ontwerper	x
Adres	Molenbeek
Bebouwde oppervlakte	600 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Renovatie van 5 woningen.

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

+ Sterke punten

Het betreft een samenhuishuisproject gericht op personen die een woning in de stad willen kopen. Het is een participatief en associatief project waarvoor heel wat ontmoetingen zijn vereist om tot een overeenstemming te komen.

Het project streeft naar betaalbare en energiezuinige woningen.

- Zwakke punten

Het gaat om een 'compact' huis zonder een echt project inzake het deelaspect ondanks de idee van spaarzaamheid en de betaalbaarheid van wonen in de stad.

De kamers liggen aan de straatkant, de living aan de binnenkant van het huizenblok, de terrassen zijn van gemiddelde kwaliteit en dat doet twijfelen aan de mogelijkheid van samenhuizen. Wie beheert de tuin en wie onderhoudt hem? Er is geen informatie over het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes.

Alles is te gecompartmenteerd, er is geen plaats om iets toe te voegen, het project vertoont uiteindelijk geen inventiviteit met betrekking tot de manier van samenhuizen.

Het gaat eerder om een opbrengstwoning dan een samenhuishuisproject. Het samenhuizen is niet voldoende uitgewerkt, gaat niet ver genoeg en het ontbreekt aan gemeenschappelijke ruimtes. De jury ziet het project eerder als een klassiek project van mede-eigendom.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (D), gemengdheid (MIX), flexibiliteit – evolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), bewoonbaarheid (BH), bouwkunde (BK))

+ Sterke punten

D: Het project rationaliseert de inname van het gebouw op de grond (afbraak van bijgebouwen in slechte staat) om een tuin terug in ere te herstellen, wat zeer welgekomen is in de stad, vanuit een urban jungle-gedachte.

MIX: Het project omvat een diverse waaier aan woningen, die zowel geschikt zijn voor jonge gezinnen als voor ouderen.



F-EK: De appartementen kunnen worden ingericht als kantoren voor kleine ondernemingen en het is mogelijk de twee bovenste appartementen samen te voegen.

BH: De woningen bevatten over private en gemeenschappelijke buitenruimtes. Het project schenkt aandacht aan de inval van natuurlijk licht en de voordelen van de tuin voor iedereen met inachtneming van de privacy van alle bewoners.

BK: Behoud van de architecturale eigenschappen van de gevel en van het industriële karakter van het atelier.

- Zwakke punten

De technische nota verschaft slechts weinig documentatie over de architectuur, met name de plannen die de bewoonbaarheid van de woningen illustreert.

In plaats van de bewoners samen te brengen, zullen de architecturale kunstgrepen hen eerder verdelen.

Het grote metalen zeil dat de gevel bedekt en verbergt is niet ideaal. Alles is opgedeeld, met de kamers vooraan en de livings die uitgeven op de tuin, die wordt afgeschermd van het zicht door deze metalen constructie.

Aan de achterkant komt een huis met een kamer in een kelderverdieping. Dat is ook niet ideaal!

Er is een gebrek aan feitelijk bewijs in de plannen dat aantoonst dat de bewoners gezamenlijk zullen kunnen beslissen. Alles is reeds beslist, er is niet voorzien in ruimten waar gemeenschappelijke ruimtes in kunnen worden ingericht. Alles is opgedeeld en berekend.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

SC: Het project beoogt een actief samenhuizen van de bewoners van 5 woningen op eenzelfde perceel rond een grote tuin. Het biedt woningen aan een gevarieerd publiek. Het gebouw zal maximaal 15 personen onthalen op een site waar voorheen twee families van 3 à 4 personen woonden. Het project moedigt zachte mobiliteit aan.

Een appartement op de gelijkvloerse verdieping aangepast aan personen met beperkte mobiliteit is een voordeel.

NG: Grote tuin en dak met gemeenschappelijke serre, die worden bewerkt en die het landschap voor de burens verfraait (maar geen overdekte ruimten).

SE: Het project recupereert, restaureert en herwaardeert meerdere materialen in situ. Het beschouwt het sloopmateriaal niet als afval maar als bronnen van een kringloopeconomie, als een bron van materialen die op de site zelf of elders kunnen worden hergebruikt (urban mining).

Het beheer van het regenwater en de technische installaties is goed doordacht. Het project wenst het comfort van de bewoners te maximaliseren door het interieur te isoleren met hennepblokken (isolerend tegen warmte en geluids- en vochtregelend).

Ontmanteling gedeeltelijk uitgevoerd door een onderneming actief in de sociale economie.

GOV: Verschillende communicatietools voor het beheer van het samenhuizen (informatiepaneel, online platform, handvest, enz.). Informatie aan de burens over het project.

- Zwakke punten

Een klassiek woongroepproject vanuit sociaal oogpunt.

NG: De inrichting van de tuin lijkt goed doordacht, hoe zit het met de flexibiliteit inzake de toe-eigening van de ruimte achteraf?



De fietsparking zou groter moeten zijn.

Afgezien van de tuin en de serre zijn er geen andere gemeenschappelijke ruimtes.

De heropbouw van 3 verdiepingen in het hart van het huizenblok en met name van een ondergrondse kamer roept vragen op.

GOV: Gebrek aan verduidelijking over de mogelijkheid voor bewoners die niet aan de oorsprong van het project liggen om beslissingen te nemen. Gebrek aan informatie over het samenhuizen zoals voorgesteld: hoe gaat dat in zijn werk? Hoe gaan de andere bewoners kunnen beslissen over zaken behalve over het gebruik van de serre en de tuin waarover de beslissingen al genomen zijn?

Dit gebrek aan informatie over het beheer van de woonst kan twee dingen betekenen: ofwel is het een project dat de mensen met elkaar zullen kunnen bespreken, ofwel is het een vastgoedoperatie.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

MAT: Er werd nagedacht over de aanpasbaarheid van het bouwwerk en de assemblage : zeer gedetailleerd en relevant.

NAT: Zeer goede benadering aangepast aan de site en gedetailleerde informatie over de soorten, de ondersteunende voorzieningen en het beheer.

+ Sterke punten

WAT: Er werd goed nagedacht over de watercyclus. Ook heeft men aandacht voor een grotere doordringbaarheid van het perceel, de plaatsing van eenvoudig-intensieve daktuinen, doordringbare vloerbekleding buiten, berekening van de afmetingen van de regenwatertank, toilet met twee drukplaten, plaatsing van de debietregelaars op de kranen (thermostatisch als ECS), sensibilisering over watergebruik.

En ook over de afmetingen van de regenwatertank is nagedacht. Een tank van 7.500 liter voor de opvang van het regenwater van alle daken + een kleine tank van 1m³ op het dak van het gebouw, verbonden met een serre; gebruik van regenwater voor het besproeien van de tuin (+ de moestuin in de hoogte), het schoonmaken van fietsen (auto's) en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen; inrichting van een bassin voor het opvangen van een deel van het regenwater met overloop naar een geul.

MAT: Het gedeelte urban mining is goed uitgewerkt. Men wil zo veel mogelijk het in situ aanwezige materiaal hergebruiken; assemblagemethodes die toelaten op langere termijn vlot te demonteren (bv. Mortel op basis van kalk om de bakstenen te metsen): methodes en details nog niet gedetailleerd in deze fase van het project maar het principe lijkt er te zijn; m.b.t. de nieuwe aan te kopen materialen en elementen: tweedehands indien mogelijk en indien niet, met een beperkte milieu-impact door het gebruik van NIBE of TOTEM (maar doelstellingen niet verduidelijkt), verder geen details maar een goed initiatief.

WEL: Er is goed nagedacht over het akoestische comfort, het initiatief wordt goed uitgelegd.

MOB: Volledige mobiliteitsstudie + Mobiscore van 9,6/10.

- Zwakke punten



MAT: Voor de nieuwe materialen werd er niet nagedacht over en werden er geen beloftes gedaan inzake de herkomst, hernieuwbare bronnen, ecolabels, certificering, EDP, FSC/PEFC, enz.

MAN: Geen uitleg over het sorteren op de bouwplaats en het gedeelte over beheer is ook maar zo zo.

WEL: Hygrothermisch comfort: niet besproken. Visueel comfort: zeer mager uitgewerkt.

Kwaliteit van de binnenlucht: er wordt enkel gesproken over "geen gebruik van materiaal dat VOS uitstoot": een zeer moeilijk te halen doelstelling en niet verifieerbaar omdat in het dossier concrete informatie ontbreekt. Deze intentie is niet realistisch.

EN: Het project zou op het vlak van energie beter kunnen worden uitgewerkt.

DEFI 4. UITDAGING INZAKE KRINGLOOPECONOMIE

+ Sterke punten

Zeer interessant project op het gebied van urban mining. De uitdaging werd goed begrepen, ook al is de toepassing niet goed ontwikkeld.

Het concept van de laagsgewijze opbouw is gebenchmarked en toegepast op het project. Bovendien worden er meerdere scenario's voor de inrichting voorgesteld. Er is nagedacht over de aanpasbaarheid en de bewoning in de tijd.

Het bestaande gebouw wordt gedeeltelijk behouden, de bakstenen worden ten dele gerecupereerd. Er worden buitenruimtes gepland voor de appartementen die los staan van het bouwwerk. De Signa-bekleding vormt een interessant alternatief voor gevelstenen in termen van de omkeerbaarheid van de assemblage.

De serre op het dak komt van een Brussels be.circular-project (Tomato Chili – serre gemaakt uit hergebruikt materiaal).

Er wordt een relatief uitgebreide inventarisatieprotocol opgesteld. Het project omvat kleine kwantitatieve balansen van de stukken die in situ of elders worden hergebruikt. Dat is een interessant benadering

Op het vlak van human resources wordt overwogen te werken met CasaBlanco.

- Zwakke punten

Er werd blijk gegeven van een goede kennis van de recuperatiefilières, maar sommige punten lijken weinig realistisch, zoals het recyclen van het pleister door Gyproc is niet mogelijk voor oude pleister (de oude bepleistering beantwoordt niet aan de vereisten inzake puurheid)/momenteel is gecoat staal niet of in zeer geringe mate herbruikbaar.

Er is sprake van kleine onsamenhangendheden maar er wordt een echte inspanning geleverd om het gedeelte kringlooeconomie te ontwikkelen.

CONCLUSIE

Het project is interessant vanuit het oogpunt van de gemengdheid, met gemeenschappelijke ruimtes en de nadruk op een stadstuin. Het dossier bevat ook interessante benaderingen en initiatieven betreffende de aanpassing van het bouwwerk, de aandacht voor biodiversiteit, de denkoefening aangaande de watercyclus, urban mining, akoestisch comfort, mobiliteit en ook diverse aspecten die verband houden met kringlooeconomie zoals de aanpasbaarheid en de bewoning in de tijd van de ruimtes.

Toch betreurt de jury het gebrek aan sociale innovatie, voorbeeldfunctie en architecturale vindingrijkheid van het project alsook het gebrek aan informatie over de manoeuvreerruimte van de bewoners die nog niet bij het project



betrokken zijn. Het is geen slecht project, de gedeelde groene ruimte voor meerdere appartementen vormt een troef, maar hoe zit het met de werking ervan?

De jury vreest dat het project neerkomt op een gewoon vastgoedproject. Het dossier bevat immers wel een discours over het samenhuizen, maar op de concrete architecturale plannen is er van gemeenschappelijke ruimtes weinig te merken en de ruimtes zijn te sterk opgedeeld. Het project is niet inventief op het vlak van de wijze waarop wordt samengewoond.

Bovendien beveelt de jury de kandidaat aan meer na te denken over de engagementen inzake certificeringen en de herkomst van de materialen, het beheer en het sorteren op de bouwplaats, het hygrothermische en visuele comfort, evenals over de kwaliteit van de binnenlucht om het gedeelte over milieu – dat globaal genomen goed is –, te perfectioneren.

Gelet op de zwakheden die werden aangestipt in de uitdagingen 1 en 2, heeft de jury dit project niet als winnaar geselecteerd.

CATEGORIE 2

02.04. Kasterlinden



Maître d'ouvrage	x
Concepteur	L'ESCAUT Architectures srl
Adresse	Berchem-St-Aghate
Surface bâtie	2.030 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction de 7 logements et création d'un potager collectif orienté vers la permaculture / projet porté à la base par un couple et réunion ensuite avec des candidats habitants pour définir des valeurs (+/- habitat groupé)

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Le projet est très abouti. Le détail des logements et de leurs déclinaisons est très porteur.

À souligner : un groupe de personnes qui se mettent ensemble pour concrétiser un projet et qui ne choisissent pas la facilité, c'est courageux et ce n'est pas simple. C'est intéressant comme démarche à la base. Le système constructif est intéressant également, même s'il y a beaucoup de CLT.

Les plans sont assez bien faits et permettent une flexibilité des lieux, même si les pièces sont habitées pour l'instant, les fonctions peuvent facilement changer et les plans peuvent facilement être renversés. Le projet est ponctué de petits éléments plutôt malins. C'est un projet qui s'inscrit dans une histoire d'habitat groupé, mais avec un format nouveau qui s'adapte à l'emploi de matériaux neufs et à un nouveau contexte.

En outre, le processus participatif est intéressant également. Il manque certains espaces communs, mais il y a une invention par rapport aux matériaux mis en œuvre avec peu de moyens.

Le pari de cette structure, de l'emploi de la matière et l'idée de la compacité sont assez garantis.

- Points faibles

Le manuel d'entretien et d'utilisation du lieu pourrait aller encore plus loin.



DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le permis de lotir a été octroyé au CPAS de Bruxelles. La typologie de maisons mitoyennes renforce la compacité tout en laissant des percées visuelles.

MI : Les architectes tâchent d'apporter une dimension sociale et urbaine au projet.

F-CE : Chaque unité d'habitation est transformable et l'ensemble offre un large potentiel de mutualisation notamment pour un éventuel usage en maison kangourou.

La typologie des habitations, leur mode constructif, leur flexibilité et leur adaptabilité sont à noter.

RV : Les constructions sont proches de réseaux de transport public, mais la mobilité douce sera privilégiée.

H : Une grande attention prêtée aux usages et aux usagers. Les espaces sont conçus en lien direct avec le contexte environnant.

A : Le projet et son architectonique sont très développés.

- Points faibles

Implantation assez classique, conditionnée par le permis de lotir.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Projet développé dans une perspective d'habitats groupés, projet participatif en accord avec les défis sociétaux d'aujourd'hui.

Le projet s'inscrit dans les dynamiques locales existantes:

- Hoogveld « 1082 nuances de ver(t)s »
- Potager éducatif pour les enfants de la Cité joyeuse
- Le BLED

Potager collectif et locaux communs dans un paysage naturel exceptionnel.

En plus du potager, développement de ruches et compostières ouvertes aux habitants du quartier et volonté de développer des partenariats avec d'autres coopératives du genre situées dans le quartier.

NU : La démarche collective est définie dans une charte de valeurs communes. Outre des « Règles de Cohabitation », ce ROI (Règlement d'Ordre intérieur) intégrera les éléments techniques du Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU) visant à la maintenance des constructions et de leurs abords.

SE : La construction est rationnelle en panneaux de bois contrecollés CLT.

Chaque habitant pourra faire dans un canevas défini par le permis de lotir : bardage bois, briques de parement, enduit teinté, pierre naturelle ou reconstituée.

GOUV : Belle collaboration entre les différents acteurs MO / Commune / architectes / coopératives sociales. Collaboration en bouwteam avec l'entrepreneur permettant de bénéficier de son expertise concernant le système constructif en CLT.



- Points faibles

Projet d'habitat groupé classique du point de vue social.

GOUV : Manque de précisions quant aux possibilités de prises de décisions par les habitants qui ne sont pas à l'origine du projet. L'acte de base de la copropriété et le ROI (Règlement d'ordre intérieur) seront discutés collectivement et définiront « différentes ambitions exemplaires », sans qu'aucune piste d'action et modalité de discussion ne soient précisées.

Cela ressemble un peu à des maisons séparées avec potagers collectifs, mais il manque de finesse pour comprendre les limites privatives. L'implantation des logements et la taille des jardins privatisés par des haies déforcent le caractère groupé du projet, qui tend sous certains aspects à ressembler à un projet de lotissement classique avec un potager collectif en fond de parcelle.

La liberté/flexibilité aux habitants est intéressante, mais cela concerne toujours des petites choses, ce n'est peut-être pas assez fort. Le dossier souffre d'un manque de détails quant aux possibilités de prises de décisions par les habitants qui ne sont pas à l'origine du projet. Il y aura la réalisation d'une charte, mais le projet ne donne pas de pistes d'actions sur les choix et discussions avec les futurs habitants.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAN : Modélisation 3D pour limiter les déchets de découpe ainsi qu'un plan pour récupérer les chutes des découpes (ouvertures, portes, fenêtres, baies, etc.). L'objectif est de les revaloriser sur place avec une entreprise locale d'aménagement d'intérieur.

Aménagement et installation au rez-de-chaussée du lot 3 d'un atelier éphémère (« Pop-Up Workplace ») pour l'entreprise locale (Ganshoren) Atelier Goossens sprl.

Transformation des chutes par l'entreprise : meubles de cuisine, meubles de salle de bain, mobilier (bibliothèque, table, lit, etc.), abris vélo et poubelles, etc.

Un plan de réemploi, avec les limites qu'il a, des matériaux de construction sera intégré au DIU (Dossier d'Intervention Ulérieure) et mentionné dans le ROI joint à l'acte d'achat.

NAT : Très bonne approche adaptée au site et informations détaillées fournies sur les espèces, les dispositifs de soutien et la gestion.

+ Points forts

WAT : Zones d'accès aux bâtiments en revêtement perméable ; aménagement des bâtiments et des équipements extérieurs en fonction de leur impact sur le ruissellement et le besoin en eau ; toitures plates stockantes (bassin d'orage).

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WEL : Bonne réflexion sur le confort acoustique.

MAN : Le projet prévoit une gestion des déchets : un local poubelle collectif sera mis en place à l'entrée du lotissement, des bacs de tri y seront entreposés ; déchets organiques : un compost collectif sera mis en place sur la zone non constructible ; tri sélectif des déchets : espace prévu dans les cuisines.



- Points faibles

MAT : « Construction en panneaux CLT, parois extérieures: 10cm de bois + 20cm de laine de roche ». Le reste du dossier parle uniquement du CLT et de la possibilité de laisser brut les panneaux à l'intérieur : cela manque d'informations. Qu'en est-il du toit, des revêtements de sol, du traitement des panneaux laissés bruts, des châssis, etc.

« Un catalogue de choix intégrant le classement des matériaux suivant des logiciels de type TOTEM sera laissé disponible pour les futurs habitants » : attention, TOTEM ne classe pas les matériaux, il y a une mauvaise compréhension de l'outil. Les choix et propositions ne sont pas évoqués. Dans le ROI et DIU il serait nécessaire de faire des recommandations et de les justifier. La balle est mise dans le camp des futurs occupants.

MOB : Étude mobilité moyenne, le projet semble encore fort dédié à l'automobile.

Dire que les garages sont transformables cela ne suffit pas, même si la proposition est soumise en plan, la réflexion doit être plus globale. La transition future sur la mobilité doit se faire maintenant, pas dans le futur. Parfois le permis de lotir ne donne pas le choix, mais c'est toujours possible de l'aborder autrement. Il manque des scénarios de mobilité douce sur la parcelle. C'est dommage que la voiture soit omniprésente dans les plans, même si le projet comporte la difficulté d'être dans la 2^e couronne, il y a d'autres propositions combinables concernant la place de la voiture, il faut offrir des alternatives et penser à plus longs termes.

WEL : Confort visuel : le volet n'est pas vraiment développé, il s'agit surtout de généralités reprises dans la note technique.

Qualité de l'air intérieur : bien que les panneaux et la ventilation mécanique soient mentionnés, il manque les couches de finition, « laissées au choix des habitants », sans accompagnement.

Le projet doit émettre des recommandations pour les habitants.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

L'évolution d'occupation via le développement de scénarios est pensée et proposée de manière cohérente et un petit guide de « transformation » à l'usage des occupants est même développé, c'est un effort et un petit plus. Cela veut dire qu'il y a une démarche prévue dans l'optique de l'économie circulaire puisqu'un des enjeux est la transmission d'informations dans le temps et de qualité.

La préfabrication en CLT permet de prévenir la production de déchets sur chantier et de limiter les nuisances. En outre, ce système permet d'économiser la mise en œuvre de couches de finition (aspect fini brut). Une proposition est même faite pour réutiliser les chutes de CLT mis en œuvre dans le cas de création de mobilier.

Un encodage dans l'outil TOTEM est prévu, mais pas encore disponible à ce stade : il servira surtout à comparer les revêtements de façade puisque la structure est déjà décidée (CLT). Non réalisé donc difficile d'en parler.

La récupération de 1m³ de briques est prévue, c'est un peu anecdotique, mais c'est déjà ça.

Un plan « réemploi » est prévu, mais plutôt en termes de possibilités d'adaptation future des espaces que de réemploi de matière/matériaux. Cela manque un peu de développement.

Le modèle en soi du développement de projet est « innovant » et la réflexion est poussée assez loin (charte de valeur) jusqu'à la volonté de mettre en place un modèle de gouvernance participative.

Le projet se développe en outre autour d'un projet commun (potager collectif).



- Points faibles

Il est indiqué que des bardages avec système d'assemblage mécanique seront privilégiés pour la réversibilité. Mais en réalité, la note technique indique à un autre endroit que ce choix sera laissé aux futurs occupants sur base notamment des résultats de l'outil TOTEM, il est donc difficile d'assurer ce type d'assemblage à ce stade. Le projet présente certaines incohérences de la sorte.

Le plan de prévention et gestion de chantier aurait pu être plus développé : il se focalise sur le CLT alors qu'il y a toute une autre série de déchets produits sur un chantier.

Les aspects réemploi sont évidemment limités étant donné qu'il n'y a pas de démolition réelle prévue, mais le réemploi peut être aussi assuré par un approvisionnement « hors site » (via les filières de seconde main).

CONCLUSION

La démarche du projet est intéressante, densifier dans la 2^e couronne est un point à relever.

Malheureusement, la démarche est lacunaire sur plusieurs thématiques, le dossier manque d'informations, certains aspects ne sont pas abordés et nécessitent d'interpréter des choses qui ne sont pas certaines car elles sont au stade d'intentions.

Le jury apprécie toutefois cet élan d'un groupe de personnes motivées pour construire ensemble. C'est un travail considérable. Se mettre ensemble et avoir une cohérence architecturale avec les moyens de chacun est un réel défi à relever.

D'autant plus qu'il ne s'agit pas d'un habitat groupé qui s'inscrit dans un contexte urbain dense où l'on fait un achat groupé et où l'on rénove « simplement », ici il s'agit d'une construction neuve mise en place avec le choix de rester quand même dans la ville et de construire selon une démarche et une architectonique forte et contemporaine.

Le jury souligne également la thématique de la biodiversité qui fait preuve d'un travail approfondi et la démarche du guide utilisateur qui est une très bonne initiative et un bon outil.

Cependant, le jury regrette l'implantation urbanistique du projet, même si celle-ci est définie par le permis de lotir. Une nouvelle demande de permis pourrait être introduite, notamment vu la motivation portée par le projet. En effet, le projet respecte le permis de lotir, mais il aurait pu être plus intéressant si le parti pris en amont avait été différent.

Le jury craint également une trop grande liberté de choix, qui peut être un atout, mais qui manque d'informations dans ce cas-ci. Il manque de concertation avec les habitants et de réelles recommandations sur les choix futurs.

En économie circulaire il y a des choses intéressantes également, mais il y a encore un pas énorme à franchir en termes de matériaux. Comment le projet est-il construit ? Comment les éléments viennent-ils se raccrocher au CLT ?

Le jury accueille avec plaisir ce genre de projet périurbain mené avec une démarche et une ambition de faire autre chose. Mais cela n'aboutit pas suffisamment à quelque chose d'exemplaire et pour ces différentes raisons, le jury ne peut retenir ce projet.

Le jury recommande toutefois de redemander un permis de lotir afin d'améliorer le plan urbanistique qui coince par rapport au plan architectural, qui lui est intéressant. Le projet manque d'aboutissement, mais le jury souhaite encourager le candidat, car la démarche est bonne dans la création de logements de qualité et le projet pourrait être facilement amélioré.



CATEGORIE 2

02.05. Maison Jolly



Maître d'ouvrage	Habitat et Humanisme Development Belgium
Concepteur	EPOC Architecture
Adresse	Schaerbeek
Surface bâtie	964 m²
Montant subvention	144.600 €
Description	Construction d'un immeuble de 10 logements conventionnés diversifiés et d'une salle polyvalente en intérieur d'îlot

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Grande maîtrise des multiples contraintes du programme, du site, des enjeux durables et d'une synthèse architecturale.

C'est un projet courageux et porteur pour répondre à des ambitions sociales.

Certains points, qui pourraient paraître comme maladroits au premier regard, comme le fait de ne pas faire entrer les sans-abris en façade avant (avec une adresse individuelle), découlent de la grande expérience du maître d'ouvrage dans l'aide aux personnes les plus démunies. Ces personnes sont trop précarisées que pour être « autonomes » à ce niveau-là et l'accès des logements par l'arrière s'avère dès lors très judicieux plutôt que maladroit.

Cet accès fonctionne par ailleurs fort bien avec l'usage partagé du jardin collectif et cette implantation favorise et permet, en finalité, un suivi et un accompagnement très poussé.

La salle commune est très bien aussi.

- Points faibles

De la profondeur importante de l'édifice découle un « manque de lien » entre la rue et le jardin.

Vu le parti choisi de ne pas donner un accès direct aux studios du rez-de-chaussée depuis la rue, le fait que les fenêtres des chambres, situées à rue, descendent jusqu'au sol paraît un peu paradoxal.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))



+ Points forts

DC : Grande densification du site tout en permettant la valorisation de la qualité de la rue.

MI : Maîtrise d'une complexité programmatique.

F-CE : Les grandes portées permettent des appropriations diverses sur le long terme.

RV : Le projet s'inscrit dans les gabarits de la rue. Le redéveloppement du jardin requalifie l'habitabilité.

H : Une attention particulière est accordée à la relation entre les différents programmes, mais aussi avec le quartier.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Projet assez complet dans ses ambitions, tant dans ses dispositifs humains qu'architecturaux.

CS – NU : Diversité des typologies de logements, dont des studios pour sans-abris et des logements pour familles nombreuses.

Espaces collectifs et dispositifs d'accompagnement pour favoriser les échanges entre habitants et créer du lien dans une perspective d'insertion sociale notamment dans la gestion des espaces et projets communs.

Le projet envisage également d'ouvrir ponctuellement l'espace collectif aux habitants et associations du quartier.

Le projet réconcilie l'économique et le social en permettant à chacun de participer/financer le logement pour les plus démunis.

SE : Montage financier original (achat du terrain à bas coût, 70% des logements vendus aux investisseurs solidaires avec l'obligation de respecter la destination sociale des logements pendant 20 ans). Ils achètent et vendent en restant propriétaires des parties destinées aux sans-abris.

Gestion par une AIS (agence immobilière sociale).

GOUV : Accompagnement et mise en action des habitants (conseil de maison, salarié référent, etc.) dans une logique participative (élaboration participative du règlement d'ordre intérieur, d'une charte du vivre ensemble, de projets, etc.)

Il y a aussi un accompagnement des habitants à l'appropriation d'un bâtiment à haute performance énergétique et à la gestion énergétique de leur logement.

Conception du projet tenant compte des consultations faites avec divers acteurs (Renovas, commune, etc.) et des retours d'expériences de leurs propres projets.

- Points faibles

CS : Manque d'informations quant à la gestion des espaces collectifs en vue d'éviter les nuisances, d'autant que cet aspect apparaît sensible vu la grande diversité des habitants (sans-abris / familles avec enfants). Il y a des choses compliquées notamment avec les rythmes de vie différents, mais c'est un pari intéressant à relever.

La séparation entre le jardin collectif et les logements au rez-de-chaussée ne semble pas des plus aisée et pourrait induire un manque d'intimité pour les rez-de-chaussée (il s'agit toutefois d'un choix découlant lui-même du programme et de l'expérience du maître d'ouvrage. cf. approche transversale et concept).



DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAN : Formation collective ; information individuelle et suivi de l'autonomisation ; guidance sur le mode d'utilisation et de pilotage des installations techniques pour chaque habitant.

Les différentes installations (ventilation, chauffage des locaux, appareils électriques, eau chaude sanitaire, eau de ville, eau de pluie, etc.) sont toutes équipées d'équipements de surveillance de la consommation. Cela fait bien partie de l'approche et c'est très positif.

NAT : Le vert est au centre du projet, c'est très bien.

+ Points forts

NAT : Bonne approche : choix des essences et démarche participative avec les habitants.

WEL : Travail sur le confort acoustique avec un bureau d'étude, bonne initiative. Confort visuel : bien développé.

MOB : L'étude de mobilité est bonne et il y a une bonne réflexion sur les besoins en mobilité du public (sans voiture). Le maître d'ouvrage a déjà de l'expérience dans cette matière via des projets similaires.

WAT : Réutilisation de l'eau de pluie sur le site pour les 13 WC, les machines à laver et l'entretien du jardin et du potager.

ENE : Panneaux solaires photovoltaïques prévus (sous condition = cf. point faible) sur les deux toitures à versants orientées sud-ouest du bâtiment à rue.

- Points faibles

ENE : « Compacité du volume bâti » : le dossier ne donne pas de spécifications, pas de chiffres.

Aucune réflexion sur les systèmes d'éclairage.

Pour des raisons de budget (logements sociaux non subsidiés directement par les pouvoirs publics), la pose des panneaux photovoltaïques est conditionnée à un accord avec easyCOPRO ou au fait que ce projet soit lauréat be.exemplary.

WAT : Évacuation du bassin d'orage vers les égouts.

MAT : Le dossier mentionne que « le choix a été fait de ne pas utiliser des matériaux de réemploi » sans donner d'explications.

WEL : Qualité de l'air intérieur : pas abordé

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

La préfabrication de la structure en bois CLT permet de prévenir la production de déchets sur chantier. Les finitions intérieures restent brutes aux murs et aux plafonds. Le choix de la tôle d'acier ondulée en façade est discutable, car elle présente un bilan environnemental important surtout lors de la phase de production, mais elle peut être démontée. Un revêtement souple en caoutchouc est prévu, mais rien n'indique si sa mise en œuvre est prévue comme étant réversible.



Une main d'œuvre locale et le recours à des entreprises d'économie sociale comme la ferme Nos Pilifs ou Casa Blanco sont des éléments du projet à soutenir.

Pour conclure, le montage du projet public-privé et le caractère social (via AIS, Habitat et Humanisme et ASIS) sont les éléments forts de ce projet.

- Points faibles

Il y a peu d'informations concernant la gestion des déchets sur le site. La plupart des projets utilisant le CLT mettent ce seul élément en avant par rapport à l'économie circulaire, mais ce n'est pas suffisant, l'approche doit être globale et s'appliquer à un spectre aussi large que possible.

CONCLUSION

Le présent projet est exemplaire et à soutenir d'un point de vue social.

En effet, concernant ce volet, le projet est très complet dans ses ambitions (aide au logement pour personnes précarisées, création de lien, perspective d'insertion, etc.), d'autant que celles-ci sont formalisées tant par des dispositifs architecturaux (jardin, typologies de logements, etc.) que par des dispositifs humains (accompagnement, montages de projets collectifs, montage financier original, etc.).

Le projet est innovant à ce niveau-là et fait preuve d'une grande maîtrise des multiples contraintes du programme, du site et des enjeux durables.

Le jury souligne le pari relevé de mélanger les logements pour les personnes sans-abris et les logements pour des familles, en travaillant l'architecture pour réussir à mener à bien ce projet de réintégration par la cohésion.

Ce n'est pas vraiment l'architecture qui est innovante, mais bien la mise en place des fonctions qui est habile.

Le jury apprécie également la salle commune qui est réellement commune et qui donne sur le jardin, ainsi que l'aspect co-housing du projet avec ce jardin clair et neutre. Il s'agit d'un projet assez pur, avec de grands espaces intérieurs et pas trop d'extensions au rez-de-chaussée.

En environnement, le projet est bon également et est notamment exemplaire dans sa démarche de gestion du bâtiment.

Pour ses différents aspects exemplaires, le jury sélectionne ce projet

Le jury note par la même occasion que la condition relative aux panneaux photovoltaïques étant rencontrée, ceux-ci devront être posés. À titre indicatif, le jury attire l'attention du maître d'ouvrage sur les fenêtres du rez-de-chaussée qui descendent jusqu'au sol, ce qui ne semble pas idéal vu la fonction des pièces concernées. Il recommande également de mettre en place le maximum de mesures nécessaires et indispensables à la bonne cohabitation entre ces publics très diversifiés.



CATEGORIE 2

02.06. VAS 13



Bouwheer	x (vertegenwoordigers van de aanvragers die bestaan uit 7 partijen)
Ontwerper	KEPER Architecten
Adres	Anderlecht
Bebouwde oppervlakte	1.876 m ²
Bedrag van de subsidie	€ 281.400
Beschrijving	Cohousing / 7 woningen / 1 kantoor / gemeenschappelijke ruimten

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Het project is gelegen binnen een zeer mooi bestaand gebouw en erkent deze kwaliteit, wat belangrijk is.

De keuze van de circulaties is zeer inventief en intelligent.

Ondanks dit aspect van "vrolijke chaos" creëert het project bijzonder veel enthousiasme, meer bepaald door de wederzijdse erkenning van de personen die bij het project betrokken zijn en de erkenning van het gebouw dat iets interessants formaliseert.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Ondanks de complexiteit van het programma blijft het project compact en werden de functies op verstandige manier gespreid.

MI: Het project grijpt terug naar de ruimtelijke diversiteit om een verscheidenheid aan types woningen aan te bieden.

F-CE: Het project toont reeds capaciteiten van reconversie van dit schoolpatrimonium.

RV: Het project heeft eerbied voor het bestaande erfgoed en speelt zich vooral achteraan af om een betere bewoonbaarheid van de woningen mogelijk te maken.

H: Het project is erop gericht betaalbaar te zijn voor alle inkomens.

- Minpunten



H: Door de diepte van de constructies is het moeilijk om de vertrekken op natuurlijke wijze te verlichten.

A: Het ontbreekt het project aan inventiviteit: het had misschien lichtputten/patio's moeten creëren om dit diepte-effect te verbreken; zeer diepe woningen, met kamers in het souterrain; afbraak met het oog op de wederopbouw van de bijgebouwen die niet bijzonder inventief zijn; ieder heeft achteraan zijn "doos" met ook elk een terras.

Het project laat een mooie ambitie zien, maar de architecturale vorm van het geheel blijft eenvoudig, zonder veel vernieuwing. De achtergevel en de bijgebouwen missen de nodige inventiviteit en een origineel architecturaal ontwerp.

Er bestaat ook twijfel met betrekking tot de fietsgarage en zijn werking.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

+ Sterke punten

CS- NU: Kwaliteitsvol woonproject in de stad en hedendaagse vorm van samenwonen. Het project ontwikkelt vele types van gedeelde buiten- en binnenruimtes met een grote diversiteit (wilde tuin, speelplein, overdekte gemeenschappelijke tafel, waterelement / polyvalente ruimte, wasplaats, werkplaats, ruimte voor recyclage, mobiliteitshub, fietsgarage enz.).

Er is aandacht voor de mogelijke evoluties van de woningen in functie van de evolutie van de gezinssamenstellingen en van de gebruiken. Mogelijkheid voor intergenerationeel wonen (kangoeroewoning). Het project probeert de sociale relaties te bevorderen met behulp van architecturale ingrepen. Mooi project, geeft blijk van veel enthousiasme en betrokkenheid. Het enthousiasme komt tot uiting in de ruimten op het vlak van architectuur en op de plannen, maar het is een "vrolijke chaos" wat betreft de architectuur.

SE: Werken met werknemers en leerjongens in een sociale logica. Project van deeleconomie tussen bewoners (de gemeenschappelijke ruimten zijn daarvoor geschikt) en de wijze waarop deze ruimten worden gecreëerd zorgt ervoor dat zulks werkelijk mogelijk is. Het project definieert een geheel van structuur van samenwonen en gezamenlijk beheer van het project.

GOUV: Alle toekomstige bewoners nemen deel aan de ontwikkeling van het project volgens een organisatie die goed gestructureerd lijkt. De burens werden geïnformeerd. (Beredeneerde interne structuur: een groep zonder hiërarchie, tweewekelijkse vergaderingen / Juridische structuur: aankoop in mede-eigendom, verdeling volgens de coëfficiënten, werk aan het gemeenschappelijk omhulsel, individuele afwerking).

- Minpunten

CS - NU: Er mag worden getwijfeld aan het goede beheer van de intimiteit van de woningen op de benedenverdieping ten opzichte van de tuin en de opeenstapeling van de functies (soms mandelig).

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

MAT: Gedetailleerde lijst van de nieuwe materialen: goede keuzes en op voldoende gedetailleerde wijze beschreven.

Inventaris pre-werken geleverd en voldoende gedetailleerd + hergebruik in situ gepland voor de meeste aanwezige materialen.



NAT: De biotoopcoëfficiënt per oppervlak stijgt van 0,6 tot 0,76; intensief groendak; groene wanden met behulp van klimplanten; compost, waterelement; gedeelde tuin en een private buitenruimte per wooneenheid.

Wat betreft het onderhoud van de buitenruimten wordt er ook vermeld dat er geen gebruik wordt gemaakt van herbiciden of pesticiden.

MOB: Veel aandacht voor de fiets, met een kelder van 82 m² en plaats voor 33 stallingen voor alle types fietsen, met 10 laadpunten en een gemeenschappelijke werkplaats om fietsen te herstellen + 17 m² voor kinderwagens.

Gemotoriseerd vervoer: geen parkeerplaatsen voor auto's op het perceel, met uitstekende verantwoording.

Denkoefening over de evolutie van de GSV, daar het project nog verder gaat.

Zeer volledige mobiliteitsstudie, een echt mobiliteitsplan voor de toekomstige bewoners/gebruikers (STOP-principe enz.) + Berekende Mobiscore van 9,7/10.

De mobiliteitskwestie en het belang van wonen en leven in de stad worden goed ontwikkeld in de inleiding van het project; het gaat om een centraal element van de denkoefening.

+ Sterke punten

WAT: Maximale insijpeling van het regenwater op het perceel en het gebruik van grijs water na behandeling wordt momenteel onderzocht.

WEL: Akoestisch en visueel comfort: goed ontwikkeld.

- Minpunten

NAT: "Inheemse en niet-invasieve" soorten, maar zonder verdere gedetailleerde informatie.

WEL: Kwaliteit van de binnenlucht: "Ventilatiesysteem C met sensoren van CO₂ en/of vochtigheid": gemotiveerde keuze, wat positief is, maar geen informatie over de bijdrage van de materialen, geen grondige denkoefening in dit verband.

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

Op het vlak van afvalpreventie stelt het project voor om de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te behouden en te voorzien in een "ontdichting" van het huizenblok om kwaliteitsvolle gemeenschappelijke groene ruimten aan te bieden. Een gerechtvaardigde afbraak. De keuze van kalkzandsteenblokken voor de nieuwe muren van de achtergevel is wellicht niet de beste (of meest vernieuwende) keuze op het vlak van kringlooeconomie. De bedekking met leistenen houdt in dat de stenen vlotter kunnen worden gedemonteerd, wat een voordeel vormt op het vlak van omkeerbaarheid.

Er werd een inventaris inzake hergebruik opgesteld voor de elementen waarvoor terugwinning mogelijk is en er wordt ook overwogen om zich te bevoorraden bij Rotor DC.

Een ander interessant punt is het kosten- en financieringsplan voor een periode van 40 jaar; dankzij dit plan is er een visie op lange termijn voor het beheer van het gebouw. Dit betekent dat het team naar de toekomst heeft gekeken.

Dit project is interessant wat betreft het voorgestelde programma (functiegemengdheid, groepswoning enz.), zijn benadering betreffende het behoud van het gebouw en het hergebruik van de elementen. Sommige andere punten in verband met de circulariteit hadden echter beter kunnen worden uitgewerkt.



- Minpunten

Sommige aspecten zijn slechts in beperkte mate uitgewerkt.

Hoewel het project zijn keuzes rechtvaardigt op basis van de NIBE-classificatie, is de materiaalkeuze een klassieke keuze zonder innoverende elementen op het vlak van duurzaamheid (in de betekenis van duurzame ontwikkeling) of circulariteit. Het deel betreffende de bouwhiërarchie overtuigt nauwelijks en ook de delen betreffende het afvalbeheer ter plaatse en de human resources zijn weinig uitgewerkt.

Het thema van het hergebruik had verder kunnen gaan dan de denkoefening over de leistenen.

CONCLUSIE

Dit project is een echt project van groepswoning, met mooie afmetingen; het wekt enthousiasme en zet dit enthousiasme om doorheen de verschillende uitdagingen. Gelet op de beperkingen en de configuratie van de site geeft het project blijk van ambitie en neemt het de uitdaging op interessante wijze op.

De jury heeft waardering voor dit project dat blijk geeft van ambitie: het gebouw wordt bewaard, de sociale benadering is interessant, de materiaalkeuze werd bestudeerd en hetzelfde geldt voor de biodiversiteit en de mobiliteit, het project is transversaal gezien goed en integreert alle criteria.

Dit project is ook interessant wat betreft het voorgestelde programma (functiegemengdheid, groepswoning enz.), zijn benadering betreffende het behoud van het gebouw en het hergebruik van de elementen, ook al had men verder kunnen gaan in het kader van deze denkoefening.

Dit project van groepswoning onderscheidt zich ook door de betrokkenheid van alle toekomstige bewoners. Uit de lezing van het dossier komen ethische verbintenissen naar voren (in de stad wonen, het autogebruik bannen, delen enzovoort). Ook de diversiteit van de gemeenschappelijke ruimten vormt een pluspunt.

Op architecturaal vlak had de achterkant van het gebouw van meer innovatie kunnen getuigen, maar er is wel degelijk sprake van leefkwaliteit. De jury beveelt aan om oog te hebben voor het gebruik van de fietsgarage en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Het project is een mooi voorbeeld en integreert op correcte wijze alle uitdagingen; het vertegenwoordigt een mooie benadering van groepswoning. Om de verschillende hierboven uiteengezette redenen wordt het project geselecteerd.



CATEGORIE 2

02.07. Ninove 122



Maître d'ouvrage	Livingstones scr
Concepteur	x / La verte voie
Adresse	Molenbeek
Surface bâtie	565 m²
Montant subvention	84.750 €
Description	Rénovation et changement d'affectation d'un ancien bureau de poste - création de 6 logements intergénérationnels à destination locative et sociale - intégration d'espaces partagés et d'un jardin communautaire

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet vise l'amélioration du confort thermique, la stabilité et la résistance aux intempéries d'un patrimoine existant. Le projet tente d'opérer avec un grand respect de la structure existante.

Le point positif est qu'après avoir supprimé l'annexe, le projet n'a pas été de s'empresse de reconstruire pour remplacer les m² déconstruits. Il en va de même à l'intérieur, tout n'est pas démoli en ne conservant que les façades, au contraire, une grande partie de la qualité architecturale de l'édifice existant est conservée. Le projet nettoie l'édifice et le remet en valeur avec efficacité et avec un plan remarquable.

Le projet comporte très peu de circulations et la division du plan en 4 permet une flexibilité dans le temps, c'est une très bonne démarche. Le projet est malin.

Il y a une intelligence architecturale et une belle répartition des pièces.

Un autre point à souligner est cette pièce en plus au sous-sol, améliorée avec qualité, profitant de la lumière à l'arrière et située à l'entrée du jardin. Cette pièce est une belle invention et est la garante d'une cohabitation dans la copropriété.

Les matériaux utilisés sont très simples et en même temps très efficaces. Le projet respecte l'environnement et l'édifice existant. Le projet montre que l'on peut faire beaucoup avec très peu.

À l'échelle du quartier et dans son contexte, le projet réalisé comme tel apporte un plus, il s'y intègre. Le quartier a besoin d'un projet de la sorte.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Dé-densification de l'intérieur d'îlot par la démolition d'une annexe et libération de la façade.

MI : Après les travaux, le projet permet une belle diversité de logements.



F-CE : Le plan originel divisé en 4 carrés permet une grande flexibilité d'appropriations. Les nouveaux compartiments respectent l'œuvre originale et les nouvelles techniques sont soigneusement intégrées.

RV : Rénovation écologique avec un accent sur la qualité architecturale et environnementale.

A : Les nouvelles interventions pour améliorer le confort tâchent d'être en lien avec le patrimoine en place (isolation de la façade avant par l'intérieur). La façade arrière est retravaillée avec simplicité.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS – NU : Diversité des espaces partagés (local vélos, buanderie, local communautaire et jardin).

Le projet envisage également l'ouverture de la salle communautaire et le jardin à des infrastructures proches (dont la crèche voisine), espace commun prévu dans le projet qui donne l'opportunité de pouvoir être ouvert s'il faut, sans déranger la vie des habitants.

L'espace communautaire avec le jardin creusé assure l'intimité des chambres au rez-de-chaussée et valorise cet espace en sous-sol sans en faire simplement une cave.

Le projet présente une mixité intergénérationnelle intéressante dans une logique de logement kangourou (3 studios pour personnes âgées et 3 logements familles) géré par une AIS (Agence Immobilière Sociale) qui a de l'expérience dans la gestion de logements solidaires et intergénérationnels.

SE : La gestion des locations sera réalisée par l'Agence Immobilière Sociale « Quartiers ».

Occupation temporaire de « Woningen 123 Logements » avant le début des travaux.

Création de logements pour bas revenus (AIS) - loyers accessibles.

GOUV : Accompagnement des locataires et lancement du partenariat avec la crèche voisine par l'ASBL « De Molenketjes ».

Participation des habitants pour la conception du jardin, très bonne démarche.

- Points faibles

CS : Manque de détails concernant la gestion de l'ouverture de la salle communautaire et du jardin aux non-résidents.

GOUV : Manque d'informations quant à l'accompagnement des locataires à la gestion des techniques et bonnes pratiques liées au NZEB (Nearly Zero Energy Building : bâtiments presque zéro énergie, c'est-à-dire des bâtiments dont la consommation d'énergie est nulle ou très faible).

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : La rénovation est basée sur la réutilisation de l'existant et l'écoconstruction, on y retrouve des matériaux basés sur des ressources renouvelables (cellulose, bois, liège, chanvre, etc.) et des produits écologiques.

Récupération et réemploi des matériaux in situ poussé et détaillé : récupération de la structure existante grâce à l'aménagement des lieux ; récupération des briquillons de démolition pour remplir les gabions contre terre de l'aménagement agora (et donc réduction des cycles d'évacuation) ; récupération des seuils et pièces en pierre bleue pour les marches et autres aménagements extérieurs ; récupération du bois de charpente pour réaliser



l'auvent de la terrasse et les auvents des baies en façade ; démontage de l'escalier afin de pouvoir l'exploiter dans un autre chantier (encore inconnu) ; réutilisation du peu de terres excavées pour réaliser un environnement ludique pour les enfants dans le jardin (butes) ; réutilisation des portes intérieures ; conservation des planchers.

+ Points forts

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WEL : Confort acoustique : bien étudié et une étude par un bureau d'acousticien est prévue et bien circonscrite.

MOB : Emplacements pour vélos : accessibles directement depuis le trottoir, sécurisé, éclairé.

- Points faibles

ENE : Volet « Performance : limitation des besoins » : comprend et mentionne des mesures conceptuelles, une stratégie bioclimatique et l'isolation thermique de l'enveloppe pour un maximum de performance passive, mais est finalement peu développé, or c'est la base du thème énergie. Même si certains points sont évoqués, le jury aurait souhaité plus de détails.

MAT : Pour ce qui est des matériaux neufs : « Les matériaux et les techniques sont employés pour leurs qualités intrinsèques, adaptés aux besoins spécifiques de chaque utilisation. Neufs ou réutilisés, ceux-ci ont fait l'objet d'une réflexion d'adéquation basée sur plusieurs critères : adaptation technique à l'usage, respect de l'environnement, prix, impact social (amont et aval), qualités philosophiques et psychologiques, évolutivité dans le temps » : intentions positives mais pas de listing détaillé et les engagements sont peu concrets.

MAN : Pas de dispositifs de tri prévus à l'intérieur des logements : seul un local poubelle situé en sous-sol.

MOB : Étude mobilité : faible, 5 emplacements pour vélos pour un total de 6 logements.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Globalement, il s'agit d'un projet relativement simple dans son approche, mais relativement transversal et complet sur l'ensemble des thématiques.

En termes de prévention, la conservation maximale du bâtiment par le développement notamment de solutions techniques, comme le renfort des planchers existants, permet une économie non négligeable de matières. Alternatives pour conserver le plancher, il n'a pas juste été démolit et reconstruit. Cette économie est également proposée par l'application intérieure d'un isolant liège laissé apparent (pas de couche de finition).

En termes de réemploi, outre la préservation des éléments du bâtiment, un réemploi in situ est prévu concernant les briquillons (utilisés en gabions), les pierres bleues, le bois de charpente (auvent), les terres (pour aménagement de jardin) et les portes intérieures.

En termes de gestion des déchets, des articles sont prévus au cahier des charges (tri sélectif, inventaire, démontage, origine des matériaux, certifications FSC/PEFC). Il aurait été intéressant de développer un peu plus notamment en termes d'organisation sur chantier de la gestion de ces déchets et le nombre de fractions triées sélectivement.

En termes de matériaux, une attention est portée sur le choix de matériaux au maximum sains et/ou biosourcés (liège, cellulose, chanvre, bois) et selon une grille de critère précisée. La façade arrière est réalisée en structure bois avec bardage ajouré ce qui permet une facilité de démontage.

En termes de ressources humaines, une attention particulière est portée sur le local. Une entreprise d'insertion sociale est pressentie pour certains travaux, mais sans assurance à ce stade.



Les plans sont agencés de manière intelligente pour permettre de multiple occupation et un équilibre entre espaces communs, partagés et espaces privés. Il y a dans le projet : équilibre et flexibilité.

Les modèles de financement proposés sont relativement innovants (tiers investisseurs, Livingstones > financements privés).

Ce projet répond en outre à de nombreux enjeux de la Région Bruxelles-Capitale : la réaffectation de bureaux en logements, l'occupation temporaire dans l'attente du permis, du logement social (coopérative Linvingstones) et intergénérationnel (accompagnement prévu), espaces partagés et communautaires.

- Points faibles

Certains éléments auraient pu être davantage développés.

CONCLUSION

Il s'agit d'un projet intéressant pour le quartier qui s'intègre dans contexte en y apportant un plus.

Le jury souligne le respect du patrimoine, le projet nettoie l'édifice et le remet en valeur avec une grande efficacité et avec un plan remarquable. Un maximum de l'édifice existant est conservé tout en apportant une intelligence architecturale et une belle répartition des pièces.

En économie circulaire, le projet est exemplaire, l'approche sur les matériaux est excellente.

Les volets concernant l'aspect architectural et urbanistique sont très bien traités également et le projet est bon concernant l'aspect environnement.

En outre, le volet social est bien développé : mixité intergénérationnelle, diversité des espaces partagés, accompagnement participatif des habitants, etc. La mise en place de logements pour seniors, pour familles nombreuses et d'espaces communs propices aux rencontres est particulièrement intéressante au regard de la solitude de certaines personnes âgées, mais aussi des potentiels de solidarité que le projet sous-tend. La démarche est efficace et a du sens.

Il manque parfois d'informations, mais ce qui est mentionné est justifié et développé.

Pour ces différentes raisons, le jury retient ce projet.

Le jury indique toutefois qu'il est important que le candidat applique toutes les intentions exprimées pour assurer cette exemplarité qui est soulignée. Le jury recommande également, à titre indicatif, d'aller plus loin sur les volets énergie, eau, gestion, confort et santé.



CATEGORIE 2

02.08. Pavillon 7



Maître d'ouvrage	Inclusio sca
Concepteur	UNA Architects
Adresse	Schaerbeek
Surface bâtie	3.700 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Rénovation et changement d'affectation d'un ancien immeuble de bureaux des années 60 – création dans les étages de 41 logements à louer par agence immobilière sociale et d'une crèche au rez-de-chaussée. Ajout d'un étage au niveau +4.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

D'un point de vue architectural, le bâtiment originel de bureaux, avec cette brutalité moderniste, est pur dans son genre et toujours dans son jus, alors que le bâtiment proposé le transforme en bâtiment générique avec des logements qui ne sont pas remarquables.

Au-delà de la contrainte du bâti existant, la solution architecturale offre peu de diversité en façade et en plan. La distribution par coursive est certes un espace commun, mais pas garante de convivialité. Elle impose de plus une certaine mono-orientation des logements. Le projet est une occasion manquée.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet développe une quantité de logements bienvenus en région bruxelloise.

MI : Le programme comprend une mixité de fonctions et une relation au quartier est recherchée.

F-CE : La flexibilité de l'édifice est réfléchi en termes de structure et de spatialité.

RV : Le projet encourage la mobilité douce et modifie la « présence à rue » d'un immeuble réhabité

H : Le projet met en place des moyens pour améliorer l'habitabilité de l'ensemble : création de patios, terrasses partagées.

A : Formalisation intéressante d'un programme complexe avec le respect du quartier, mais aussi le souci d'offrir une identité à échelle plus humaine.



- Points faibles

H : Les plans des logements sont classiques sans grande innovation.

A : Les étages se répètent sur toute la hauteur et n'offrent pas la grande diversité espérée.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : La volonté d'Inclusio est ici d'offrir des logements de qualité à loyer modéré et sur un long terme à des populations fragilisées.

NU : 1 emplacement vélo / chambre.

GOUV : Gestion par une AIS (Agence Immobilière Sociale).

- Points faibles

CS : Pas d'espace de rencontres (autres que des couloirs et coursives de tailles classiques).

Uniquement deux appartements adaptés PMR.

GOUV : Accompagnement des habitants à la gestion des techniques PEB très sommaire.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

MAT : Inventaire prétravaux détaillé réalisé avec mention des matériaux et produits qui seront « à donner ».

WEL : Confort acoustique : « Bien qu'il s'agisse d'une transformation d'un bâtiment existant, le projet prévoit de respecter les niveaux imposés pour les bâtiments neufs par la norme NBN s01-400-1 ».

- Points faibles

WAT : Seul dispositif prévu : aménagement d'une toiture verte. Aucune information, aucune réflexion concernant l'utilisation de l'eau dans le bâtiment ou la performance globale en matière d'eau.

MAT : Le projet préserve un maximum la structure existante et réalise ainsi une économie de déchets et un réemploi, mais il y a peu d'informations fournies : maintien de la structure existante (dalles sur colonnes), cloisons de séparation en structure légère bois + plaques de plâtre, maintien de la chape existante, passage des techniques via les faux plafonds et les cloisons, parement de façade : ardoises en fibrociment, utilisation de TOTEM pour comparer les options de revêtement de sol : choix final PVC (via TOTEM). Vu que ce sont les seuls éléments explicités et vu le manque d'engagements concrets et de listing complet détaillé, score « insuffisant » pour ce volet.

NAT : 52 m² de toiture verte sur les toitures plates, arbres existants préservés (mais dans îlot voisin), pas d'autres informations.

WEL : Qualité de l'air intérieur : « Les matériaux prévus pour les aménagements des espaces intérieurs sont sans formaldéhydes et sans Composants Organiques Volatiles. La qualité de l'air intérieur sera assurée par une



ventilation mécanique de type C+ ». Il est impossible de vérifier les émissions des matériaux, car il n'y a pas de listing fourni.

MOB : Emplacements vélos : local situé au R-1. Aucune autre information (taille, accès, forme, nombre, etc.)

Étude mobilité très faible, se résumant à une rampe PMR et un local vélos au R-1.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

En termes de prévention, le projet propose de conserver la structure existante des bureaux (structure poteaux-dalles) et d'intégrer les techniques dans les faux plafonds et cloisons légères plutôt que coulées dans la chape. Un rapport et étude préalable ont été réalisés pour assurer les qualités et performances de la structure. Cette préservation a permis d'économiser plus de 4 tonnes de déchets.

L'enveloppe (de même que l'extension par ajout d'un étage supérieur) est réalisée en structure bois portante permettant un démontage plus aisé avec un revêtement en Fibrociment. Même si des alternatives plus écologiques sont envisageables, ce matériau a l'avantage de pouvoir être démonté (et remplacé) facilement.

En termes de réemploi, un inventaire a été réalisé avec quantification et liste des repreneurs. Les travaux de démontage des parachevements intérieurs ont été entrepris avant l'obtention du permis ce qui permet de « gagner » du temps. C'est l'entreprise Retriaval qui a été sélectionnée pour réaliser ces travaux qui est une EES (Entreprise d'Économie sociale). Inclusio offre également un modèle économique intéressant.

Concernant la gestion des déchets sur chantier, une clause a été intégrée au cahier des charges pour encourager le tri et le réemploi, c'est un bon début.

Enfin, le projet répond à un enjeu particulièrement important à Bruxelles : la réaffectation de bureaux vacants des années '60 en logements de type social avec une offre pour la petite enfance (crèche).

- Points faibles

En termes de matériaux, l'outil TOTEM montre un meilleur résultat pour le revêtement en PVC comparativement au linoléum et au carrelage. C'est moyen. Le choix du porteur de projet pour ce type de matériaux est donc « justifié » par l'outil. Cela pose question quant à l'usage de ce type d'outil puisque le projet opte pour un matériau moins « durable » sur base de l'évaluation TOTEM.

Un inventaire prédémolition a apparemment été réalisé, mais le dossier ne donne pas plus d'informations à ce sujet (identification, quantification, état, etc.), cela aurait été souhaitable.

CONCLUSION

Même si le projet répond à un enjeu particulièrement important à Bruxelles qui est la réaffectation de bureaux vacants des années '60, le projet est une occasion manquée.

Le jury regrette qu'un bâtiment générique prenne place alors que le bâtiment originel était pur et dans son jus.

Le projet manque d'inventivité, de lecture architecturale originale, de convivialité.

Les logements ne sont pas remarquables et le volet social n'est pas au rendez-vous. Il s'agit d'un projet de logements pour bas revenus très classique. Il n'y a aucune innovation ni même apport particulier dans la démarche.



Le volet économie circulaire est le plus développé pour ce projet, avec la préservation de la structure existante, mais le projet manque d'informations et de développement concernant le reste des aspects.

En environnement, le projet ne développe pas de points exemplaires et présente de nombreuses faiblesses.

Pour les raisons susvisées, le projet n'est pas sélectionné.



CATEGORIE 2

02.09. Jules Bordet



Opdrachtgever	DMI Vastgoed
Ontwerper	A2o - architecten
Adres	Evere
Bebouwde oppervlakte	9.970 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Renovatie van een appartementsgebouw (99).

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

+ Sterke punten

Investeren in deze gebouwen is een goede zaak. Men zou kunnen zeggen dat hun houdbaarheidsdatum is overschreden, maar ze worden daarentegen opnieuw in gebruik genomen.

Het project is opgevat als een innovatief proefproject op het stuk van ecologie, sociale aspecten, afvalbeheer en energieverbruik m.b.t. de reconversie van een kantoorgebouw naar een residentieel gebouw.

Het project zit vol goede bedoelingen, maar er blijven vraagtekens, zoals de band met de stad.

Op formeel vlak is het een goed project, een opeenvolging van monolieten op deze laan zou interessant kunnen zijn. Het project bevat een zekere modernistische benadering. Maar het verhoudt zich tot de stad als een soort van versterkte burcht die helemaal op zichzelf staat. Dit idee van een monoliet zou kunnen worden behouden maar er zou een andere band met de openbare ruimte moeten zijn.

- Zwakke punten

Hoewel het project naar een mix streeft, blijft het een monoliet en de band met de stad ontbreekt. Het uiteindelijke doel van de verdichting van het perceel blijft een raadsel. Om economische redenen of wegens de intensiteit van het gemengde programma?

Wat is de band met de stad? De band van de gelijkvloerse verdieping met de straat is niet duidelijk. De structuur van het plan maakt dat het redelijk makkelijk is er woningen in onder te brengen maar de diepte zorgt ervoor dat de woningen slecht georiënteerd zijn, namelijk naar het noorden.

De functies van de onderste verdiepingen zouden moeten worden herzien. Waarom geen parking boven en de functies onderin? Het project zou van visie moeten veranderen, een nieuwe manier vinden om deze monolieten te ontwerpen.



In dit geval gaat het om een 'klassiek ontwerp zonder innovatie' om een bufferruimte te creëren voor de woningen erboven. Men had het banale idee van een parking+kantoren+woningen moeten verlaten door de functies van het programma en de band met de stad op de -1, de gelijkvloerse verdieping en de +1 te herzien.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (D), gemengdheid (MIX), flexibiliteit – evolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), bewoonbaarheid (BH), bouwkunde (BK))

+ Points forts

D: Het opzet is interessant: behoud en hergebruiken van het bestaande gebouw en tegelijk een mix van functies aanbieden en een nieuwe intensivering van de wijk via het wonen.

MIX: Het programma is eenvoudig maar mist een opening naar de wijk.

F-EK: Het programma vormt op zich een bewijs van de mogelijke flexibiliteit van de structuur.

BK: Het project behoudt en hergebruikt enerzijds het bestaande gebouw en voorziet in de bouw van een duurzamere gevel.

De gordijngewel is interessant, het project grijpt terug op een bepaalde architecturale stijl. Ook interessant is de nieuwe architecturale taal die bestaande structuren mengt met nieuwe elementen.

- Zwakke punten

MIX: Gelet op de context, blijft het gebouw zeer sterk op de auto gericht en het blijft ook beperkt tot de grenzen van de bestaande structuur, zonder de creatie van nieuwe kwaliteitsvolle externe ruimten.

RS: De band met de stad is niet verbeterd. Het project versterkt het monolithische karakter van het bestaande gebouw.

BH: Wegens de complexiteit van de bestaande situatie, vereist de positionering van de verkeersstromen een eenzijdige oriëntering van de woningen en de kamers op het noorden.

BK: Er wordt weinig aandacht geschonken aan een opwaardering van de buitenruimte en er is een gering bewustzijn over de maatschappelijke uitdagingen.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

SC: Aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes waaronder een groen dak met speeltuigen voor kinderen, rustige zones en moestuinen.

NG: Er wordt gereedschap ter beschikking gesteld van de bewoners met het oog op de opleiding repair café; 184 fietsparkeerplaatsen voor 99 woningen, dat is een mooie inspanning; laadpalen voor elektrische fietsen en auto's.

Proefproject inzake het onderzoek naar de reconversie van kantoorgebouwen naar woningen.

SE: Er wordt een beroep gedaan op sociale ondernemingen (Ferme Nos Pilifs voor de groene inrichtingen, Travie voor de ontmanteling).

- Zwakke punten

SC – SE: De gemeenschappelijke zaal ligt niet naast de tuin, men weet niet wanneer ze gaat worden gebruikt.



Het project bevat een hele reeks uiteenlopende prijzen om te zorgen voor een sociale mix, maar geen enkel cijfer wordt verduidelijkt. Over het algemeen verduidelijkt het project niet wat het doelpubliek is: noch voor de woningen, noch voor de bureaus, geen enkele aanwijzing.

Geen informatie over de kostprijs voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en over de verdeling van de kosten van de laadpalen voor fietsen en auto's.

SC – NG: Het grootste probleem situeert zich op het vlak van de gemeenschappelijke ruimtes omdat die zeer klein lijken voor 99 woningen (te klein washok met 2 wasmachines en 2 droogkasten, een smalle tuin en gemeenschappelijke ruimte).

De privacy van de woningen op de gelijkvloerse verdieping wordt bemoeilijkt door de gemeenschappelijke tuin (ongeveer 3 meter tussen de gevel en de tuin, ongeveer 1 meter tussen het privé balkon en de tuin).

Geen informatie over het autodeelsysteem.

GOV : Gebrek aan informatie over het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en over de organisatie van het delen van deze ruimten, de kostprijs voor hun beheer en onderhoud, het type doelpubliek, enz. Wat nochtans essentieel is gezien het grote aantal woningen en de aanwezigheid van kantoren in hetzelfde gebouw.

Geen informatie over de begeleiding van de bewoners betreffende de energieprestatie van het gebouw.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

Het project bevat geen elementen met een voorbeeldfunctie.

+ Sterke punten

MAT: Een gedetailleerde lijst van de in situ hergebruikte materialen; gevel: nieuwe zelfdragende modules aangebracht op de bestaande tegels en houten frame; behoud van de bestaande interne betonnen dragende structuur: lijst met nieuwe materialen, keuze ok tot zeer goed.

NAT: Intensief groendak + ondersteuning voor bijen en vogels + partnerschappen met verenigingen + Nos Pilifs + soorten +/- gedetailleerd.

MAN: Inventaris vóór afbraak. De contractant heeft een plan voor afvalbeperking uitgewerkt : recyclage, hergebruik, afvalbeheer en -verwerking.

MOB: Volledige mobiliteitsstudie, groot aantal fietsparkeerplaatsen en er is nagedacht over het openbaar vervoer + Mobiscore van 8,9/10.

- Zwakke punten

EN: Dit onderdeel is ook maar gemiddeld.

WAT: Afwezigheid van een globale evaluatie van de watercyclus en niet nagedacht over de sanitaire voorzieningen en over een beperking van het waterverbruik.

MAT: "Analyse via TOTEM van de afbraak-bouw versus renovatie": niet bruikbaar want het instrument laat momenteel geen dergelijke analyse toe, dat is niet correct.

Geen verbintenis inzake labels, EPD, FSC / PEFC, enz.



WEL: Hygrothermisch comfort en kwaliteit van de binnenlucht: niet uitgewerkt : verwijzing naar het energithema voor informatie over het verwarmings- en ventilatiesysteem.

MOB: Nog veel plaats aan de auto: 91 plaatsen voor 99 woningen en 4 kantoorruimtes ; matige naleving van de GSV zonder verder veel nadenken/strategie ; hoewel het project in geringe mate door het openbaar vervoer wordt bediend, kan er toch over worden nagedacht.

DEFI 4. UITDAGING INZAKE KRINGLOOPECONOMIE

+ Sterke punten

Het project biedt een antwoord op een grote Brusselse uitdaging, namelijk de herbestemming van een kantoorgebouw naar woningen.

Het bouwteam van het project is breed samengesteld (Rotor, BC Materials, Retrival, etc.). Ze hebben zich omringd met sleutelfiguren voor de uitwerking van het project.

Het idee om de gordijngewel te hergebruiken om er een andere functie aan te geven is interessant, evenals de vervanging ervan door een houten structuur, met zelfdragende balkons die los staan van de bestaande structuur die behouden blijft. Het project omvat meerdere maatregelen voor hergebruik (natuurstenen tegels, meubilair, heel wat verlichting, deuren) alsook het gerichte gebruik van producten van BC Materials, wat ook een interessant element vormt.

Er werden inventarissen vóór en na afbraak opgesteld (Rotor en Raco) en er werden contacten gelegd en genetwerkt met meerdere actoren (Retrival, Osmos, Ferme Nos Pilifs, Recy-K, enz.) waarvan een deel tot de sociale economie-omgeving behoort.

Het gebruik van de TOTEM-tool, BIM en LEAN is ook vermeldenswaard.

De clausules van het bestek zijn relatief 'light', een klein pluspunt evenwel voor de aanduiding van een milieucoördinator.

- Zwakke punten

Naast de maatregelen voor hergebruik, behoud, de houten structuur en de aardse vloer, maakt het project geen keuzes voor innoverend materiaal op het gebied van circulariteit (PUR, kalkzandsteen, OSB, gipsplaten, enz.).

CONCLUSIE

De jury benadrukt dat het project tegemoetkomt aan een belangrijke Brusselse uitdaging, namelijk de herbestemming van een leegstaand kantoorgebouw naar woningen. De verdichting en het hergebruik van een dergelijk gebouw in de twee kroon is inderdaad een goed initiatief. De jury apprecieert het feit dat men de binnenkant van de huizenblokken niet massaal verdicht en ook dat men voor een gebouw met een mix van functies durft te kiezen.

Het project bevat interessante punten: een lovenswaardige formele benadering, mix van functies, flexibiliteit van de structuur, een interessante ingreep op de gordijngewel, een beroep op sociale ondernemingen, het werken met een bouwteam, enz. Het project omvat eveneens goede punten m.b.t. sommige aspecten in verband met het leefmilieu en kringlooeconomie.

Het is echter te verdicht en het voldoet niet aan alle verwachtingen.

Er zijn heel wat zwakke punten of zaken die niet voldoende zijn verduidelijkt of ontwikkeld: de op het noorden gerichte woningen, de plaats van de parking en de gemeenschappelijke ruimtes zijn niet gepas; het ontbreekt aan informatie over het beheer van de gemeenschappelijke ruimten; het project heeft geen band met de stad en biedt



geen kwaliteitsvolle buitenruimtes; op het gebied van energie, materialen, comfort, mobiliteit, bevat het project weinig informatie en vertoont het lacunes.

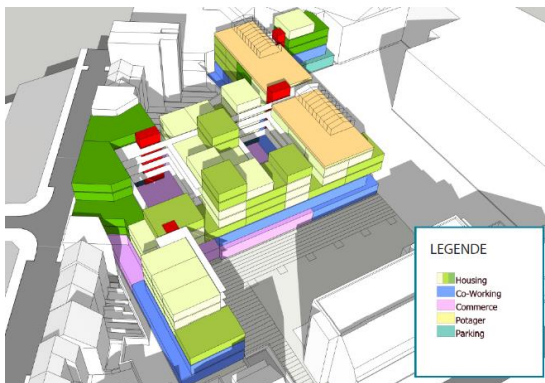
Om al deze redenen, kan de jury dit project niet selecteren als een be.exemplary-laureaat.

De jury moedigt het initiatief van de kandidaat niettemin aan omdat deze renovatie van een kantoorgebouw een positieve zaak is. Het project wil een voortrekkersrol spelen in de reconversie van kantoren naar gebouwen en dat is inspirerend ook al vertoont het voorliggende dossier heel wat gebreken.



CATEGORIE 2

02.10. Martini Green



Opdrachtgever	Urban Capital Group nv
Ontwerper	CONIX RDBM Architects
Adres	Sint-Jans-Molenbeek
Bebouwde oppervlakte	12.550 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Omvorming van het Martinedepot in 95 city flats, een crèche, handelszaken en co-workingruimtes.

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

+ Sterke punten

Het project probeert een vorm van stedelijke verdichting te realiseren aan de hand van een zeer diverse programmering.

Het omvat een uitgebreide mix en zorgt voor een stuk stad in de stad, gericht op biodiversiteit en een poging tot stadslandbouw, maar het is een zeer verdicht en in zichzelf gekeerd project.

- Zwakke punten

De volledige afbraak van het gebouw om de binnenkant van een huizenblok zo massief te bebouwen is niet ideaal. Het project had de gelegenheid moeten vormen om het huizenblok te ontsluiten en adem te geven.

De creatie van 160 parkeerplaatsen is onredelijk veel, zelfs voor dit type programmering.

Het project bevat te weinig informatie over de woningen: slechts één woningplan (eenkamerwoning); niets over de oriëntatie van de woningen; leefruimtes of kamers die uitgeven op de galerijen, dat is niet ideaal.

Het project lijkt niet veelbelovend met betrekking tot het welzijn van de woonomgeving en de bewoners. Het onderdeel stadslandbouw van het project wekt enthousiasme op maar dat is niet het geval voor het welzijn van de gebruikers die er gaan samenwonen.



DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (D), gemengdheid (MIX), flexibiliteit – evolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), bewoonbaarheid (BH), bouwkunde (BK))

+ Sterke punten

D: De verdichting van het huizenblok is welgekomen, want het terrein wordt vandaag onderbenut.

MIX: Een sterk gemengd project dat voorziet in zowel een nachtelijke bewoning als overdag.

F-EK: De structurele keuze voor een smalle betonnen dekplaat heeft een financiële en ecologische kostprijs, maar zorgt voor een flexibiliteit gebruik op lange termijn. De gevels zijn in hout.

- Zwakke punten

D: Hoewel de verdichting welgekomen is, is ze veel te uitgesproken.

RS: In het programma is er wel sprake van een band met de stad, van een mix, van verdichting en intensiteit, maar het complex is sterk naar binnen gericht, op de twee patio's en er is slechts een geringe band met de straat.

De band met de stad bestaat enkel uit twee kleine doorgangen die op twee punten op de stad uitkomen en die makkelijk kunnen worden afgesloten. Er bestaat twijfel over de twee hekwerken die op termijn het huizenblok zullen afsluiten.

BH: De woningen zijn klein en de galerijen beperken de privacy. Er bestaan weinig plannen die aangeven hoe de appartementen onderling zijn ingedeeld.

BK: Het project is te dicht, ook al wordt het volume in de hoogte minder verdicht om voor meer natuurlijk licht te zorgen en om de schaduwen te controleren. Dat resulteert in slechts twee kleine patio's waarop galerijen uitkomen om licht, lucht, welzijn binnen te brengen, maar in een dichtbebouwde wijk is dat net voldoende. Er bestaat een onevenwicht tussen het binnenplein van het hotel en zijn twee kleine patio's.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

SC: Het project biedt stedelijke uitdagingen het hoofd met de gemengdheid van zijn programmering. Ok al betreft het een private vastgoedontwikkelaar, toch probeert hij betaalbare woningen op te leveren.

NG: Het voorgestelde programma is het grote positieve punt van het project.

Een ander belangrijk punt is de oppervlakte van de moestuin en de grote serres (750 m²). Dat betekent ook een verbetering van het landschap ten gunste van de gebouwen rondom het huizenblok.

Het feit dat men producten te koop aanbiedt, een bar met dranken, enz. is een interessant initiatief (het lijkt evenwel dat dit niet voor iedereen toegankelijk is).

De geproduceerde honing uit de bijenkorven is ook een positieve zaak evenals het openstellen van de moestuin naar de naburige school met een pedagogisch doel (hieromtrent ontbeert het dossier wat informatie).

- Zwakke punten

SC: Geen informatie over het soort publiek waarvoor de verschillende functies zijn bedoeld. Voor wie zijn de ruimten bestemd?

De publieke esplanade is meer een doorgangsplek dan een openbare ruimte waarin mensen zich kunnen ophouden, uitrusten. De esplanade lijkt niet super groot en de dichtheid is zeer hoog.



De 'lokale health bar' die de producten uit de moestuin zal gebruiken zal zeker niet financieel toegankelijk zijn voor een deel van de bevolking in de wijk. Vanuit sociaal oogpunt zijn deze ruimten die zullen worden gebruikt om diensten in onder te brengen, waar zaken zullen worden verkocht, moeilijk te valoriseren. Er is ook een gebrek aan informatie over de bestemming van deze ruimten: wie zal er toegang toe hebben, tot de moestuin en de serres?

Hoe zit het met de maatregelen om de geluidsoverlast te beperken veroorzaakt door de aanwezigheid van terrassen in de hoogte binnen in het huizenblok?

NG: Veel parking voor wagens en weinig informatie over de fietsruimte en het belendende atelier.

A priori, zal de moestuin professioneel worden beheerd (niet toegankelijk voor bewoners en buurtbewoners), wat spijtig is vanuit pedagogisch oogpunt, en vanuit een vrijetijds- of zelfs economisch oogpunt (de bewoners zullen de groente kunnen kopen die 'gratis' zouden zijn als ze ze zelf hadden kunnen groeien).

GOV: Geen informatie over het beheer van de leveringen voor de handelsruimte, wat een potentiële bron van hinder voor de bewoners zou kunnen opleveren.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

WAT: Het onderdeel over water is voorbeeldig: installatie van een systeem voor wateropvang en verwerking van grijs water om de behoeften inzake wasmachines, toiletten en besproeiing; opvangen van regenwater als een back-up voor het systeem voor opvang en verwerking van grijs water; installatie van kranen met infrarood-bediening en douches uitgerust met waterbesparingssystemen.

+ Sterke punten

ENE: Doelstelling energie- en Co2-neutraal huis ; zeer goed werk inzake de optimalisering van de isolatie ; zeer goed nagedacht over de afkoeling tijdens de zomer.

MAT : Hoewel er goede en slechte punten aan te stippen zijn, zijn de materiaalkeuze en het beheer van de bouwplaats goed doordacht vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

Zeer goed voorbeeld: een voorgefabriceerde structuur in hout een/of een afwerking in hout van (bij voorkeur) lokale en/of Europese oorsprong en gecertificeerd en niet behandeld (FSC of PEFC).

Minder goed voorbeeld: het dossier vermeldt ook isolerende materialen zoals vlokken van gerecycleerd polyurethaan.

Ander voorbeeld: gebruik van kalkmortel in plaats van cementmortel is een goed initiatief, maar dan is er de bekleding van de gevel in hetzij natuursteen, hetzij aluminium. Waarom toch die keuze voor aluminium?

Er bestaat een incoherentie tussen de keuzes, het palet is te breed en bepaalde punten roepen vragen op.

Niettemin denkt het project na over flexibiliteit, wat een goed initiatief is – er zullen geen verbindingen door verlijming en de niet dragende scheidingswanden zullen kunnen worden gedemonteerd.

EN: Het project zet in op:

- een warmtepomp via aardwarmte, een passief verwarmings- en afkoelingssysteem;
- een collectieve aankoop van groene energie.



- Zwakke punten

EN: Strategie Trias Energetica: niet uitgelegd, noch uitgewerkt.

WAT: Voorziet niet in een lozing van het overtollige gerecupereerde regenwater.

NAT: Ontwikkelen van de biodiversiteit: ok maar zou meer uitgewerkt kunnen zijn. Het project had op zijn minst de soorten moeten vermelden, een schema was mooi geweest, enz. Er wordt niet veel informatie geleverd.

WEL: Hygrothermisch, visueel comfort, kwaliteit van de binnenlucht niet genoeg uitgewerkt.

MAN: Beheer: niet voldoende uitgewerkt en voor een project van deze omvang zou dat wel mogen.

MOB: Fietsenstalling: de technische nota verduidelijkt slechts dat die zich op de gelijkvloerse verdieping zal bevinden om de toegankelijkheid en zichtbaarheid ervan te bevorderen. Geen andere informatie.

Gemotoriseerd vervoer: het project vermeldt het STOP-principe maar voorziet in 140 autoparkeerplaatsen.

Zwakke mobiliteitsstudie: er werd een denkoefening gemaakt (STOP-principe, beperking autogebruik, oplossing voor leveringen, enz.), maar ze blijft theoretisch. Het luik bevat niet genoeg informatie.

Het project bevat zeer weinig informatie over mobiliteit in het algemeen, behalve over het beroep op privépartners om mobiliteitsoplossingen te bieden. Dat is weinig concreet.

DEFI 4. UITDAGING KRINGLOOPECONOMIE

+ Sterke punten

Het project formuleert bepaalde plannen op het vlak van flexibiliteit en constructieve hiërarchie, met name het zoeken naar demonteerbare oplossingen (mantel in houten structuur, afneembare stalen structuur, enz.) maar er is te weinig informatie om een correcte evaluatie te maken.

Er wordt gebruik gemaakt van BIM en een gebruik van TRACIMAT wordt nagestreefd.

Het project beoogt een vermindering van het productieafval

- Inventaris vóór afbraak
- Selectieve afbraak (cf Tracimat)
- Plan voor hergebruik
- Materialen die na slijtage als recyclagemateriaal worden gebruikt: beton/aggregaten

- Zwakke punten

Het bestaande gebouw wordt volledig afgebroken om te worden vervangen door een geheel waarvan de aanpasbaarheid in de toekomst niet is gegarandeerd.

Het aantal gebruikte materialen is best wel groot: beton, staal, bakstenen, hout, asbestcement, PUR, Resol, rotswol, enz. Een enorm lappendeken, dat later moeilijk te verwerken is.

CONCLUSIE

Dit type projecten vormen redelijke unieke gelegenheden om op grote percelen andere manieren van wonen in de stad te realiseren. Hier werd die kans gemist, de totale afbraak van het gebouw om de binnenkant van een huizenblok zo dicht te bebouwen is geen goed initiatief. Het project lijkt op zichzelf en naar binnen gericht, en vertoont een zeer hoge dichtheid.



Het dossier bevat interessante subfuncties en gemeenschappelijke ruimtes (moestuin, bijenhuizen, fietsatelier, Bringme BOX), maar steeds vanuit een dienstenoogpunt (verkoop van groente, honing, enz.) en hoofdzakelijk bestemd voor de toekomstige gebruikers van het project, met een imago van een zekere standing wat vragen oproept in verband met de integratie in de wijk, zonder dat die vraag op een correcte manier wordt besproken

In feite, ook al wordt dat niet duidelijk aangegeven, lijkt het er op dat – gegeven de voorgestelde functies en diensten – de beoogde bewoners middenklasse of bemiddeld zijn. Dat is geen probleem, en deze mix is interessant, maar het dossier verschaft er geen duidelijkheid over terwijl het noodzakelijk is over voldoende informatie te beschikken om het doelpubliek te kunnen begrijpen.

Ten slotte wekken de mogelijkheden inzake het openstellen van de subfuncties voor de wijk vooral verwachtingen, maar worden ze weinig concreet, wat het onmogelijk maakt er een correcte positie over in te nemen (de mogelijkheid van toegang tot de moestuin in het kader van pedagogische projecten voor de naburige school, de eventuele inrichting van een gemeenschappelijk washok, hoe zit het met de fietsruimtes, enz.).

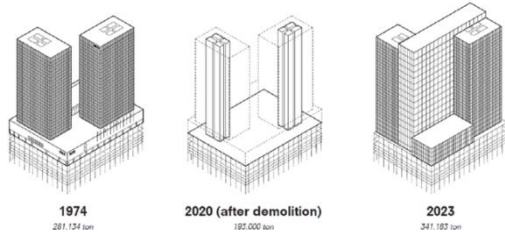
Op milieuvlak is het project een voorbeeld op het gebied van waterbeheer en energie, maar er bestaat een gebrek aan samenhang bij de keuze van de materialen en er zijn lacunes m.b.t. de onderdelen biodiversiteit, gebouwbeheer, welzijn, comfort en mobiliteit.

De jury betreurt ook de kleine patio's met galerijen en de woningen die allemaal op deze galerijen aan de binnenkant van het huizenblok uitkomen, zonder een band met de publieke ruimte en zonder opening naar de wijk. Het dossier bevat eveneens te weinig informatie op het plan om de indeling van de woningen te begrijpen.

Om al deze redenen kan de jury dit project niet selecteren als be.exemplary-laureaat.

CATEGORIE 2

02.11. ZIN



Maître d'ouvrage	Befimmo sa
Concepteur	SM FUTURE WTC : Jaspers Eysers + 51N4E + l'AUC
Adresse	Bruxelles
Surface bâtie	110.000 m ²
Montant subvention	175.000 €
Description	Rénovation et transformation des tours 1 et 2 du WTC dans le quartier Nord - travailler, habiter, vivre - création de bureaux, de logements (127 appartements), d'un hôtel (240 chambres), d'espaces sportifs et de vie

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Le projet s'inscrit dans un quartier qui a souffert, où des bâtiments exemplaires ont été démolis pour construire des bâtiments monofonctionnels et où la mixité se traduisait par des blocs de bureaux construits à côté de blocs de logements.

Dans ce contexte, ce projet est une opportunité de réconciliation qui conserve la vision moderniste très forte du bâtiment (tout en rompant avec le monolithe actuel) en l'adaptant avec un côté à la fois visionnaire et contemporain.

Grande intelligence dans la coupe, grand intérêt pour l'architecture.

Le projet a la volonté d'impliquer les navetteurs, les habitants, les employés, etc. pour les accompagner dans cette régénérescence urbaine.

Le projet fait aussi preuve d'enthousiasme pour un retour vers un projet cosmopolite à Bruxelles.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : La densité est bien maîtrisée.

MI : Le projet s'intègre enfin au quartier. Le concept de bâtiment hybride dans lequel travail, habitat et logement seront entrelacés est prometteur.

Le projet implique résidents locaux, propriétaires, navetteurs, employés, associations pour démontrer la valeur ajoutée du projet. Il vise une meilleure cohésion sociale dans le quartier grâce à la multifonctionnalité.



F-CE : La structure de 7,5x7,5m est préservée et permet une grande flexibilité d'usage. Cette flexibilité est importante étant donné que certains acteurs ne sont pas programmés pour rester sur le long terme.

RV : Le projet pourrait enfin réconcilier le WTC avec la rue et un projet métropolitain d'intensité urbaine. La promesse d'une nouvelle opportunité pour le quartier nord est bienvenue.

A : Le projet est conçu au travers de volumétries intelligemment agencées autour de l'infrastructure existante.

- Points faibles

Le projet présente des coupes, mais il manque des plans.

H : Le projet en dit peu sur les plans des logements et des bureaux. Il est donc difficile de rendre un avis sur l'habitabilité des logements et sur leur cohabitation avec le reste du programme. Il manque la volonté de montrer et de promouvoir le « comment vivre et habiter autrement ».

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Deux aspects exemplaires :

CS : Grand soin porté à l'accessibilité PMR, la démarche est exemplaire : le projet vise le label A++.

GOUV : Innovation avec la mise en place d'Up4North (l'occupation temporaire, le laboratoire mis en place ,etc.).

Autre point fort :

CS – NU : La grande verrière sur l'angle sera ouverte au public ; un centre de sport ouvert au public est également envisagé. Même si le projet présente une très faible proportion de logements et de commerces (cf. point faible), la multifonctionnalité est à saluer.

Malgré cette faible proportion, c'est un projet qui n'est pas uniquement un projet de bureaux dans le quartier Nord, une étape importante est donc franchie. C'est un début pour devenir une référence dans le quartier.

Le projet qui était monofonctionnel à la base devient un projet mixte, c'est à souligner.

- Points faibles

Le dossier manque d'informations concernant le volet social.

CS – NU : Très faible proportion de logements (13%) et de commerces. Aucune information quant aux publics visés pour les logements, les commerces et l'hôtel.

NU : Le projet pourrait être assez renfermé sur lui-même, l'accessibilité envisagée pour le public à la toiture et à la salle des sports est très limitée.

GOUV : Aucune information quant aux mesures d'accompagnement des usagers autres que des stratégies de monitoring descendantes / top-down.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

WAT : Installation de toitures végétalisées ; citerne de récupération d'eau de pluie pour différer l'évacuation de l'eau de pluie excédentaire ; installation d'un système de récupération et de traitement des eaux grises + eau de drainage + eau de pluie ; capacité totale des citernes d'eau de pluie de 660 m³, il s'agit d'une grande capacité,



très bien ; utilisation de cette eau pour les sanitaires, l'entretien et l'arrosage des espaces végétalisés + système adiabatique ; toilettes et urinoirs équipés de chasses d'eau économes ; robinets et douches avec limiteur de débit ; système de détection des fuites + vannes de sectionnement en cas d'inoccupation.

NAT : Serre de 1800 m² dont 1000 m² végétalisés avec arbres, arbustes et d'autres plantes + niches vertes aux étages + façade verte côté parc + toiture verte intensive-jardin : un plus dans ce quartier.

MAN : Inventaire pré-démolition réalisé.

La liste de contrôle OMG4 de GRO (référentiel de la Région flamande - outil de mesure du caractère durable d'un projet de construction) sera ajoutée au dossier d'appel d'offres comme condition préalable à la gestion de chantier.

Un plan général de gestion des déchets sera préparé par l'entreprise générale. Il constituera un document de référence sur la gestion des déchets de construction du projet, y compris la politique à appliquer et les objectifs de réduction proposés. L'équipe du projet est accompagnée dans cette démarche par une société spécialisée dans la gestion, l'évacuation et le recyclage des déchets ainsi que par le bureau d'étude en charge de l'étude d'incidence.

Système de collecte sous vide pour les déchets organiques générés par la cuisine et le restaurant.

Afin de réduire les déchets non triés et incinérés : guidage et sensibilisation des locataires en cours d'année ; formation du personnel d'entretien ; rapportage mensuel sur l'évolution des habitudes et propositions en vue d'améliorations.

+ Points forts

ENE : Très bonnes performances globales, bonne stratégie bioclimatique. Choix adéquat, bien réfléchi et bien motivé en matière de systèmes techniques (un système géothermique, 4 pompes à chaleur, free chilling + panneaux photovoltaïques).

MAT : Utilisation de GRO (référentiel de la Région flamande), objectif niveau « excellent » pour le volet MAT : > 75% classe NIBE 1a à 3c = point fort du projet. En plus de cela, 100% des bois neufs certifiés FSC ou PEFC.

WEL : Confort acoustique et visuel : particulièrement bien développé, très bien.

- Points faibles

MAT : Réutilisation maximale de la structure existante et réutilisation d'autres matériaux en cours d'étude : cela devrait être plus abouti à ce stade du projet.

Aménagement modulable des intérieurs d'étages avec systèmes de raccordement réversibles (plafonds, planchers, cloisons) : manque d'informations détaillées.

Label Cradle to Cradle (C2C) visé autant que possible : mais aucune autre mention de label.

Le dossier parle de fiches pour les matériaux approuvés, mais les informations ne figurent pas dans le dossier.

WEL : Qualité de l'air intérieur : manque d'informations et confusion concernant les COV (Composés Organiques Volatils).

MOB : Étude mobilité peu aboutie, pas de réelle volonté d'inciter les utilisateurs à un changement dans les habitudes de mobilité. (Exemple : 160 emplacements vélos prévus pour 127 logements au R-1, un peu mieux que Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) actuel / 264 emplacements pour les 72.500 m² de bureaux soit 1 pour 274 m², moins que le RRU actuel qui impose 1 emplacement pour 200 m² et le nouveau qui impose 1 pour 100 m² / emplacements publics : 75 places au rez-de-chaussée + 4 places vélo cargo et 80 places hors bâtiment. La majorité ne sont pas repris au plan.)

Transport motorisé : pas d'informations, les parkings existants semblent tous conservés, pas de réflexion à ce sujet.



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Très bon projet en économie circulaire.

Le travail en bouwteam en amont du projet, la formule d'occupation temporaire, la conservation d'une partie du bâtiment existant (62% en masse) et l'usage de béton certifié C2C sont les éléments intéressants de cette candidature, cela a un réel impact en termes de valorisation de flux de matière. En outre, un autre facteur intéressant est l'échelle du bâtiment qui permet, en termes quantitatifs, d'avoir un réel impact au niveau régional et qui permettrait d'encourager ce type de démarche pour des projets similaires pour aller plus loin dans une démarche d'économie circulaire et d'urban mining dans le secteur de la construction.

Le référentiel GRO est référencé, de même que le « passeport matériaux » (fiche d'information par matériau proposée).

Le bâtiment propose en outre une réflexion relative à la modularité en plan et en façade et offre déjà une mixité de fonction qui laisse à penser que le bâtiment peut être adapté ultérieurement.

Un inventaire pré-démolition a été réalisé ciblant une hiérarchie d'actions cohérentes : réemploi in situ, hors site et recyclage in situ ou hors site. Des mesures de réemploi concrètes sont mises en œuvre.

- Points faibles

Des « raccords réversibles » sont annoncés pour les cloisons légères, les planchers et plafonds. Il aurait été souhaitable d'avoir un détail technique ou des informations plus détaillées concernant ces derniers.

Une cloison légère n'est pas forcément aisément démontable, tout dépend de la manière dont cette dernière est conçue et à ce stade, le dossier ne donne pas plus d'information permettant de voir si cette « démontabilité aisée » est vérifiable.

Le choix du mur rideau triple vitrage haute performance, vitrage dynamique et ouvertures automatiques n'est pas justifié : est-il réellement la meilleure option au regard des besoins en refroidissement de ce type de bâtiment ?

CONCLUSION

Le projet est une belle opportunité pour devenir un projet de référence dans le quartier. La proportion de logements n'est peut-être pas grande, mais c'est un incitant pour changer les paradigmes, réfléchir aux principes de mixité et permettre une nouvelle intensité urbaine.

Le projet semble peut-être rempli de promesses, mais il est surtout plein d'espoir pour augmenter la qualité et l'ambition de ce quartier qui a souffert.

Le projet comporte également différents aspects exemplaire, notamment en termes de flexibilité, d'accessibilité, de gouvernance, de gestion de l'eau, de biodiversité, de gestion du bâtiment et d'économie circulaire.

Dans l'ensemble, le projet fait preuve d'une démarche exemplaire et d'approches intéressantes qui conduisent le jury à le sélectionner en tant que lauréat.

Afin d'encore améliorer celui-ci, le jury recommande à l'équipe de projet de poursuivre la réflexion en termes de mobilité douce, de volet social et de réfléchir davantage au public cible et aux plans des logements.



CATEGORIE 2

02.12. NVKVV



Bouwheer	NVKVV vzw
Ontwerper	x
Adres	Schaarbeek
Bebouwde oppervlakte	835 m ²
Bedrag van de subsidie	€ 125.250
Beschrijving	Renovatie en aanpassing van een manoir voor de vereniging van vroedvrouwen en verpleegkundigen

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Het project geeft blijk van ernstig en nauwgezet werk in verband met de herwaardering van het erfgoed en de handelingen die nodig zijn om het conform te maken aan de geldende normen.

Het gaat om een ingewikkeld project waarvoor er grondig werk is verricht om zeer gedetailleerde plannen op te stellen.

Het ecologisch antwoord van het project is zeer juist wat betreft dit aspect "erfgoed".

Het project beoogt een interventie van acupunctuur op het bestaande gebouw, binnen de grenzen van de beschikbare middelen (budget van een kleine organisatie zonder winstgevend oogmerk).

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Het project maakt optimaal gebruik van de ruimte van het manoir met beperkte ingrepen in een zeer complexe context.

MI: De renovatie streeft ernaar het gebouw multifunctioneel en bruikbaar te maken en rationaliseert de functies van het Vergotegebouw om de samenwerking alsook de dialoog binnen de vereniging te verbeteren.

F-CE: De polyvalente zaal wordt gebouwd met een gemakkelijk wegneembare structuur en een vervangbaar buitenomhulsel.

RV: Het project streeft ernaar de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit te verbeteren. De polyvalente zaal kan worden gebruikt door andere organisaties zonder winstgevend doel of in het kader van wijkprojecten.

H: Hoewel het om een bescheiden ingreep gaat, wordt ernaar gestreefd de bewoonbaarheid te verbeteren en voor een grotere inval van natuurlijk licht te zorgen.



A: De architectuur wordt hier gebruikt om: de erfgoedelementen van het manoir te herkennen en te restaureren, een dialoog tot stand te brengen tussen erfgoed en hedendaagse architectuur door de bouw van de polyvalente zaal, natuurlijk licht binnen te brengen.

- Minpunten

A: de bouwkunde is niet de meest enthousiasmerende, maar het project geeft blijk van grote ernst.

Het ontbreekt aan een zekere verfijning van de details. De vervaardiging van een detail zou een pluspunt zijn geweest, om een idee te hebben van de inventiviteit van de uitvoering van de materie in verband met het erfgoed.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

Door zijn functie, die intimiteit vereist om correct te kunnen werken, laat dit project slechts weinig innovatie toe vanuit maatschappelijk oogpunt. Dit betekent niet dat dit verkeerd is.

+ Sterke punten

NU: Er wordt nagedacht over de mogelijkheid om de zalen open te stellen voor de verenigingen in de wijk, maar voorlopig gaat het nog maar om een verwachting.

CS: Het gebouw wordt toegankelijk gemaakt voor PBM door een lift te installeren.

SE: Spaarzaam project met een programma waarover is nagedacht in zijn budgettaire uitwerking. Onderhoud van de gebouwen en de tuinen door een onderneming uit de sociale economie.

- Minpunten

CS: Gebrek aan informatie m.b.t. de mogelijkheden en modaliteiten van toegang tot de zalen voor wijkverenigingen.

GOUV: Gebrek aan informatie m.b.t. de "raadplegingen" voorafgaand aan het project.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

WAT: Zeer goed, inrichtingen waarover goed is nagedacht en die naar behoren worden verantwoord voor een project met deze afmetingen, gelet op het budget en het interventieniveau.

Infiltratieput in de achteruitbouwstrook; installatie van een groendak; vermindering van de grondinname van het gebouw en doorlatende externe bodembedekkingen; regenput met een capaciteit van 10.000 liter; gebruik van opvangen regenwater voor spoeling van de toiletten, besproeien van de buitenruimtes en onderhoud; spaarkranen; gescheiden net van regenwater en grijs/zwart water; infiltratieput van 7.500 liter vóór afvoer; automatische teller van het waterverbruik.

MAT: Werkelijk een voorbeeld, gelet op de aard van het project. Er wordt zeer veel behouden en voor het overige wordt een gedetailleerde lijst afgegeven van alle nieuwe materialen die zullen worden gebruikt, met passende beschrijvingen en vermelding van NIBE-scores.

Tevens verbindt het project zich ertoe om voor elk van deze materialen voorrang te geven, voor zover het bestaat, aan het label Natureplus = meest veeleisende / strengste ecolabel, is zeer goed.

Voor het hout: ook zeer goed; er werd goed nagedacht over de kwestie, met de certificaties FSC / PEFC.



Er wordt een gedetailleerde lijst afgegeven van alle materialen en elementen die in situ worden hergebruikt.

MAN: Beheer van bouw- en sloopafval: een gedetailleerde beschrijving van wat volledig/gedeeltelijk opnieuw zal worden gebruikt en noodzaak om een afvalbeheerplan op te stellen met een principeketen die gaat van:

1. het behoud van zoveel mogelijk materialen;
2. het hergebruik in situ;
3. de recyclage ter plaatse = nieuwe creatieve toepassing = downcycling;
4. afval zoveel mogelijk beperken;

worden opgenomen in het bestek.

Gelet op de afmetingen, de schaal en de aard van het project is dit zeer goed.

WEL: Project strekt ook tot voorbeeld op het vlak van comfort en gezondheid: goed uitgewerkt, gedetailleerd, uitgelegd.

Binnenlucht: het dossier gaat iets minder ver maar dit luik is toch goed uitgewerkt. Voorbeeldig, gelet op de middelen.

+ Sterke punten

NAT: Goede denkoefening en benadering, naar behoren gedetailleerd, met als doel de biodiversiteit te waarderen en uit te breiden.

MOB: Uitvoering van een correcte mobiliteitsstudie, bevordering van de zachte mobiliteit door de vzw voor de werknemers en de bezoekers.

- Minpunten

MAN: De aspecten "onderhoud" en "beheer van exploitatieafval" zouden verder moeten worden uitgewerkt en er moet ook meer over worden nagedacht.

MOB: 11 plaatsen voor fietsen in de voortuin (gemiddelde beveiliging en niet overdekt).

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

Er is voorzien in een deel "hergebruik" en in het behoud van een significant deel van het bestaande gebouw. Er is weinig afbraak en wanneer dat wel het geval is, wordt dit gerechtvaardigd.

Het sterke punt bestaat in het spaarzaam omgaan met materialen door een beperkte interventie.

In deze fase vrij gedetailleerde materiaalkeuze: zeer duidelijke lijst van wat zal worden hergebruikt, zeer goed.

Ook het sociale aspect van het project is aanwezig en er wordt een beroep gedaan op ondernemingen uit de kringlooeconomie: contact met plaatselijke spelers zoals Rotor DC, dat de elementen voor hergebruik levert.

Het programma zelf laat toe tegemoet te komen aan een vrij interessante uitdaging voor de wijk.

- Minpunten

Met uitzondering van het behoud van het gebouw en de hergebruikte elementen onderscheidt het project zich niet in het bijzonder voor andere punten zoals de keuze van de bouwtechnieken in een perspectief van kringlooeconomie. De paragraaf over de bouwhiërarchie beschrijft de structuur en het omhulsel, zonder echter te verantwoorden op welke wijze de principes in acht worden genomen.



CONCLUSIE

Het project geeft blijk van ernstig en nauwgezet werk in verband met de herwaardering van het erfgoed en de handelingen die nodig zijn om het conform te maken aan de geldende normen, met een programma dat beantwoordt aan een interessante uitdaging voor de wijk.

Het project hanteert een klassieke benadering om in te grijpen op het vlak van erfgoed; architecturaal gezien is dit niet het interessantste project, al vervult het een mooie voorbeeldrol in het kader van de milieubenadering.

Het project geeft inderdaad blijk van ambitie op het vlak van milieu; het ecologisch antwoord is zeer juist en coherent. Het project maakt een precieze diagnose die verder gaat dan enkel maar het behoud van het gebouw: het combineert behoud en een grote ambitie op het vlak van milieu.

Ondanks alle bestaande beperkingen wordt de denkoefening tot het einde gevoerd, met betrekking tot elk element dat het gebouw in- of uitgaat, waarbij het goed op intelligente wijze wordt beschermd.

Het project vertegenwoordigt een mooi voorbeeld van interventie in/aan een beschermd gebouw.

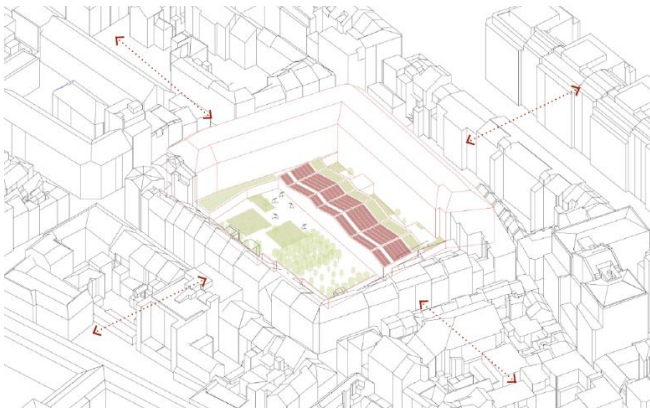
Om nog verder te gaan beveelt de jury aan om verder na te denken over het ontwikkelingspotentieel van de aspecten "onderhoud" en "beheer van exploitatieafval".

Hoewel de jury graag wat meer verfijning van de details had gezien om een gedetailleerder hedendaags architecturaal ontwerp te verkrijgen, in contrast met het gerestaureerde erfgoed, wordt het project geselecteerd daar het verdient te worden beloond voor al zijn elementen.



CATEGORIE 2

02.13. AG Campus



Bouwheer	AG Real Estate nv
Ontwerper	EVR – Architecten cvba
Adres	Brussel
Bebouwde oppervlakte	4.715 m ²
Bedrag van de subsidie	€ 270.725
Beschrijving	Renovatie van een benedenverdieping in een learning & meeting center in een kantoorgebouw

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Energierenovatie van bestaand erfgoed en nieuwbouw volgens de passiefnorm.

Ondanks de moeilijkheid van verdichting van een huizenblok is het plan zeer helder; er zit vindingrijkheid in deze reeds bestaande complexiteit waardoor het project zich uitstekend integreert in het al bestaande huizenblok.

Er is sprake van zowel energierenovatie als van het streven om tegemoet te komen aan nieuwe gebruiken.

Alles wordt uitstekend met elkaar gecombineerd. De verdichting wordt gerealiseerd met een mooie architecturale intelligentie.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de complexiteit inzake inbreng van natuurlijk licht, die goed wordt beheerst.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Het project integreert nieuwe programma's die onmisbaar zijn voor de actualisering van de campus. Dit leidt dus tot een verdichting van het perceel met een structurele intelligentie.

MI: Dit project streeft naar een betere relevantie van de bestaande gebouwen in het centrum van Brussel. Het grote kantoorgebouw wordt geactualiseerd, meer bepaald door het conform te maken aan de normen inzake comfort en door zijn programmatie te actualiseren.



F-CE: Het project geeft blijk van een efficiënt gebruik van de ruimte en installeert een eenvoudige structuur die de omkeerbaarheid van de gebruiken mogelijk maakt.

RV: De campus wordt verbonden met de stad en zet in op zijn betrokkenheid in het netwerk van "verbonden stad".

Focus op het beheer van water en groene ruimte: het project omvat een uitgebreid luik over de ecologie van het huizenblok, de aanplantingen en hun diversiteit evenals het waterbeheer tot aan de riolering.

H: Focus op gezondheid, comfort, welzijn en sociale duurzaamheid, maar ook op de kwaliteit van het licht en de ruimten onderling.

A: Het project streeft naar de energierenovatie van de bestaande gebouwen.

- Minpunten

A: Niet het interessantste bouwkundig ontwerp, maar eenvoudig en doeltreffend.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

+ Sterke punten

Het project is vooral zeer interessant voor de werknemers.

CS: Informatie voor en luisteren naar de burens (gepland tot het einde van de werken), wat meer bepaald aanleiding geeft tot wijzigingen in de keuze van de vegetatie. Er werd een specifieke lijst met e-mailadressen aangelegd.

De werknemers werden geraadpleegd voor de uitwerking van het project (maar geen informatie in dit verband – cf. minpunten).

De werknemers hoeven niet te verhuizen tijdens de uitvoering van het project, dat is een positief punt (maar dit brengt ook problemen mee voor de burens – cf. minpunten).

NU: Diversiteit van de types werkruimten in "vrije toegang" voor de werknemers en flexibiliteit op het vlak van gebruik. Het project vult het programma van de campus aan met intelligentie en biedt tegelijk garanties voor het onderhoud en het conform maken van de bestaande gebouwen.

SE: Het project voorziet in een partnerschap met Rotor. Het bestudeert ook de mogelijkheid om de liften en verlichtingstoestellen te huren.

GOUV: Programmatie meer bepaald gebaseerd op een studie bij de werknemers en de leden van de diverse onderhoudsdiensten van de onderneming.

- Minpunten

CS: De werken die veel geluidsoverlast meebrengen, zullen worden uitgevoerd tijdens de kalme kantooruren, i.e. op tijdstippen waarop de hinder voor de burens het grootst kan zijn (van 09.00 tot 09.00 uur en na 16.00 uur).

De mogelijkheid om bepaalde zones (o.a. auditorium) te verhuren aan externe organisaties/personen is een klassiek systeem dat niet vernieuwend is.

NU: Gebrek aan informatie betreffende de openstelling van de ruimten voor externe organisaties en personen, bv. voor studenten tijdens de blokperiode.

GOUV: Gebrek aan informatie betreffende de voorafgaande studies die werden gevoerd bij de werknemers.



DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

MAT: Zeer gedetailleerde lijst van de nieuwe materialen met passende beschrijvingen en vermelding van de NIBE-scores.

Er wordt een gedetailleerde lijst afgegeven van alle materialen en elementen die worden hergebruikt in situ en afkomstig zijn van ex situ (zeer goed).

Ook interessant: de gebruikte instrumenten om het luik "materialen" te beoordelen (NIBE, TOTEM) worden niet enkel vermeld, maar worden goed gebruikt en daarbij wordt rekening gehouden met hun beperkingen zoals de berekening van de duurzaamheidskenmerken (berekening van de circulatie, van het lokale vervoer enz.). Er is een goed begrip van de instrumenten en de uitdagingen die ze meebrengen.

Het project verzamelt inlichtingen die afkomstig zijn uit verschillende databanken, geeft blijk van een kritische kijk en beschikt over eigen keuzeroosters; dit komt duidelijk tot uiting in de rest van het thema. Er wordt op dit vlak een zeer goede denkoefening gemaakt.

Passende werkmethode: databank, certificaten, maar ook geografische herkomst, uitstoot, hergebruik, rekening houden met het feit niet te beschikken over niet-hernieuwbare bronnen enzovoort. Het gaat om een doorgedreven, weldoordachte en zeer gezonde denkoefening.

Er is ook een grondige en gedetailleerde denkoefening over de assemblagetechnieken en de technieken van constructieve aanpasbaarheid.

WEL: Het hele thema "comfort en welzijn" is bijzonder goed uitgewerkt en dit geldt voor al zijn aspecten (akoestisch comfort, hygrothermische effecten, visueel comfort en kwaliteit van de binnenlucht).

MAN: De teksten van de offerteoproep zijn zodanig opgesteld dat ze het hergebruik van de materialen beschrijven.

Er werd een afbraak- en restauratieplan op maat geschreven, het grootst mogelijk aantal kwalitatieve elementen van het bestaande gebouw werd behouden.

Er werd een inventaris van de hergebruikte materialen opgemaakt in nauwe samenwerking met Rotor: exhaustieve lijst van de gerecupereerde, opgehaalde en afgevoerde elementen, zeer goede benadering.

+ Sterke punten

WAT: Intensief groendak (tuin) + stormbekken in het souterrain van 100 m³ (relevant want terrein op een dalbodem).

NAT: Goede denkoefening en benadering, naar behoren gedetailleerd, met als doel de biodiversiteit te waarderen en uit te breiden.

- Minpunten

MOB: Er is geen mobiliteitsstudie gemaakt. Theoretische intenties om de werknemers ertoe te bewegen gebruik te maken van het openbaar vervoer, maar in dit verband wordt er onvoldoende informatie verstrekt.

Er zijn momenteel 38 plaatsen voor fietsen en 17 douches voor in totaal 1.000 werknemers. Ondanks de verklaring dat een groot aantal parkeerplaatsen voor auto's wordt omgezet in fietsenstallingen, wordt er geen enkel cijfer genoemd en is het onmogelijk zich een beeld te vormen van de beoogde situatie.

Er is geen informatie in verband met het gemotoriseerd vervoer, met uitzondering van het feit dat de ondergrondse parking wordt behouden.



DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

Behoud van het bestaande hoofdvolume en nieuwe interventie op het binnenterrein van het huizenblok met voorstel van een interessante en slimme constructieve hiërarchie (poort van staal, zichtbare technieken, gordijnmuur van hout en aluminium enz.).

Vrij plan dat een potentiële aanpasbaarheid in de tijd mogelijk maakt.

Plan voor hergebruik ook beoogd in samenwerking met Rotor, waarbij wordt voorzien in de terugwinning van heel wat elementen in situ maar ook buiten de site.

- Minpunten

Dossier weinig uitgewerkt op het vlak van personele middelen, maar globaal gaat het om een interessante benadering.

CONCLUSIE

Het is bijzonder interessant om de stad op de stad te verdichten door de integratie van niet enkel technisch en energiecomfort maar ook comfort op het vlak van bewoonbaarheid. Het project levert voor de toekomstige gebruikers een mooie werkruimte op.

Het gaat om een vrij klassiek tertiair project dat echter zeer goed en met een zeker vernuft wordt opgenomen in zijn omgeving. De verdichting wordt gerealiseerd met een mooie architecturale intelligentie.

Het project strekt tot voorbeeld wat betreft zijn ecologische benadering, inzonderheid voor de aspecten in verband met de materialen, het welzijn, het comfort, de gezondheid en het beheer van het gebouw. Ook de aspecten in verband met het beheer van het water en de biodiversiteit zijn zeer goed.

Er wordt een zeer goede denkoefening gemaakt op het vlak van milieu; die oefening is tegelijk grondig en gezond.

Het project getuigt ook van een interessante benadering op het vlak van kringlooeconomie en biedt een zekere diversiteit inzake kantoorruimten en dus inzake flexibiliteit van de toepassingen.

Hoewel de jury graag had gezien dat het project zowel het sociale aspect als de aspecten "personeel" en "mobiliteit" meer zou uitwerken (bijkomende gerichte ingrepen die bijvoorbeeld toelaten het aantal plaatsen voor fietsen, dat vandaag niet meer dan 38 bedraagt, te verhogen), selecteert de jury dit project wegens alle hierboven beschreven kwaliteiten en zijn globale voorbeeldfunctie op het vlak van milieu.



CATEGORIE 3

03.01. École secondaire plurielle Maritime



Maître d'ouvrage	Pouvoir Organisatuer Pluriel (POP) ASBL
Concepteur	&sens architectes
Adresse	Molenbeek-St-Jean
Surface bâtie	6.232 m ²
Montant subvention	325.000 €
Description	Rénovation d'une école « différente » à pédagogie active qui offrira à terme +/- 750 places

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

La qualité du projet est de dédensifier l'îlot pour requalifier assez intelligemment le complexe d'intérieur d'îlot (très contraignant).

Le projet vise le respect et la valorisation de l'existant pour des pédagogies actives appliquées à l'école Plurielle et qui nécessitent une diversité d'espaces dans une logique d'accessibilité, de partage et de flexibilité. Ce projet pédagogique touche de nombreux acteurs.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet prévoit une densification de la parcelle au bénéfice de la valorisation des vides, notamment des espaces verts et une meilleure gestion des écoulements d'eau, des prises de lumière naturelle. La répartition de certaines fonctions en toiture est bienvenue.

MI : Bien que le programme imposé n'offre pas une grande mixité, la proposition essaie de tirer le meilleur parti d'espaces laissés pour compte pour les valoriser à l'attention d'un plus large public.

F-CE : Certaines pièces du projet sont généreuses et permettent de multiples appropriations : agora, patio, espaces sport et multimédia, etc.

RV : Le projet tâche de faciliter l'accès à l'école notamment par mobilité douce et une attention aux PMR.



A : L'écriture architecturale découle de la mise en place des volumes et la visibilité de l'école de ce qui sera donné à voir depuis la rue.

- Points faibles

H : Le projet est très dense et certaines pièces prises dans la profondeur de la parcelle n'ont pas beaucoup de lumière naturelle notamment dans les étages bas, niveau Jean Dubrucq.

A : L'écriture architectonique est plutôt « cosmétique ».

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Répond à un manque d'école secondaire dans le quartier, en particulier à pédagogie active (surtout présente dans les communes du sud) ; façade « active », ouverture et communication vers le quartier ; mise à disposition d'espaces aux clubs et associations du quartier et de la commune pour des activités extrascolaires - diverses associations déjà rencontrées dans ce sens ; accessibilité PMR.

Le projet vise la mixité sociale, fonctionnelle et spatiale.

NU : Nouveau modèle d'école secondaire à pédagogies actives (participation - expérimentation - démocratie - ouverture - diversité) avec la création d'espaces adaptés à cette philosophie et offrant une flexibilité d'usages (jardin d'expérimentation, espaces informels, etc.) ; parking vélos (75 places) visible, possible support d'échanges avec des associations type Gracq, Provélo ; Give box intégrée dans la grille de la cour.

SE : Pouvoir organisateur pluriel original (POP) visant la gratuité de l'enseignement ; clauses administratives obligeant l'entrepreneur à faire appel à des stagiaires en formation Actiris et à des entreprises de travail adapté.

GOUV : Utilisation du chantier comme support pédagogique ; des espaces et usages à définir par les élèves (poulailler, compost, etc.) ; aménagement participatif des espaces végétalisés (élèves/entreprises d'insertion sociale).

Le projet POP s'adjoint l'aide de l'ASBL L'école ensemble.

- Points faibles

GOUV : Manque d'informations sur l'implication des usagers en phase conception et sur l'information transmise au voisinage.

Manque d'information quant à la gestion des nuisances acoustiques en phase chantier envers les usagers de l'école et des voisins.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAN : Flexibilité d'usage : partage des espaces/locaux avec le quartier (clubs sportifs et association) - des synergies avec des associations ont déjà été établies pour l'occupation des espaces.

Locaux « nouveaux usages » : espaces non attribués et informels prévus dans le programme du projet (par exemple des espaces futurs pour des cours de théâtre).



Tandem concepteur/maître d'ouvrage pour répondre au nouveau concept d'école proposé (agrandissement prévu de la capacité de l'école chaque année).

Modularité : changement de la fonction du local possible sans travaux supplémentaires.

Participation des élèves aux idées proposées via vote (non obligatoire) et analyse des propositions des élèves aussi prévue.

Occupation du bâtiment pendant le chantier : phasage des travaux, accès séparé de l'école, chantier par plateaux, délimitations et signalétiques claires.

Entretien réalisé par le concierge à l'aide d'un carnet réalisé par le maître d'ouvrage (guide complet des interventions à réaliser, ainsi qu'un échéancier de ces interventions).

Relevé des consommations sur base hebdomadaire/mensuelle par le concierge et intégré aux ateliers des élèves (prise de conscience des consommations).

MAT : Le principe est de maintenir au maximum les éléments existants afin de réduire l'impact environnemental et financier de la rénovation. Les matériaux sont sélectionnés non seulement suivant les normes, mais aussi pour la facilité de montage et leur durabilité.

Listing détaillé des matériaux neufs fourni : bons choix, avec engagements sur les écolabels, FSC / PEFC et basses émissions, y compris pour le cahier des charges. Très bonne démarche.

Un plan de réemploi est en cours d'établissement, tenant compte du caractère public du marché de travaux. Les grandes orientations sont les suivantes : conservation et réutilisation : des cloisons démontables et feuilles de porte stratifiées (en partie), des bacs acier du hangar, des briquillons issus de la démolition, des marches de l'escalier de l'atrium, du parquet du 1^{er} étage + certains éléments remis à l'atelier des Pilifs ou autre entreprise de valorisation des bois de construction. Les éléments qui ne peuvent être réutilisés in situ seront remis dans le circuit de réemploi via les filières spécifiques et entrepreneurs spécialisés, ou lors de la brocante organisée par les élèves.

En effet, l'école souhaite organiser une brocante visant à remettre dans le circuit de réemploi les éléments déposés et qui ne peuvent être récupérés in situ. Le bénéfice des ventes sera dès lors directement réinvesti dans les travaux.

+ Points forts

MAN : Inventaire de pré-démolition déjà établi (identification et valorisation des éléments à récupérer et utiliser in situ, ou remise dans le circuit de recyclage ou de réemploi) ; structures conçues pour une facilité de transport (poutre métallique) ; préfabrication pour limiter la durée du chantier ; limitation de l'impact du chantier sur le quartier : limitation de l'occupation des voiries ; projet pédagogique : entretien des plantations par les élèves ; maquette BIM pour faciliter la gestion du bâtiment pour le maître d'ouvrage et les occupants : mise à jour et adaptation prévues en fonction de l'évolution du bâtiment ; classes, espaces de circulation et réfectoire équipés de trois bacs de tri.

NAT : Le projet améliore le coefficient de biodiversité de la parcelle (0,02 => 0,16) par de multiples interventions : bacs et plantes grimpantes sur le périmètre de la cour et le long des murs du hangar, végétation sur la toiture inaccessible du patio ; jardin suspendu, lieu d'expérimentation et de potagers sur le toit du hall sportif ; installation d'un compost et d'un poulailler (le dossier aurait pu mentionner les espèces prévues).

WEL : Confort acoustique, hygrothermique et la qualité de l'air : volets bien réfléchis et bien développés.

- Points faibles

MOB : Étude de mobilité peu fournie : la mobilité douce fait partie intégrante du projet pédagogique, mais reste vague ; 75 emplacements vélos (dont 30 protégés pour le personnel) pour 750 élèves, c'est peu.



DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le programme proposé est attractif à plusieurs égards : ouverture sur le quartier, conservation de l'existant avec changement d'affectation et dédensification/verdurisation sur la parcelle, partage des infrastructures, mixité sociale et fonctionnelle, etc.

La structure est maintenue dans le bâtiment principal, une nouvelle structure est proposée pour le hall de sport (portiques métalliques préfabriqués avec assemblages), le revêtement est en acier récupéré du bâtiment existant.

Comme mentionné précédemment, un inventaire réemploi est prévu et concerne notamment : les cloisons intérieures, les portes, les bacs acier du hangar, les marches, les planchers... utilisés in situ ou hors site. Concernant le mobilier, il est prévu de se fournir sur les sites de seconde main, le tri sélectif durant l'occupation est prévu et une Give Box est prévue en lien avec le quartier.

- Points faibles

La gestion des déchets liés au chantier est très peu développée.

CONCLUSION

Vu les contraintes du site et du programme, il s'agit d'un très bon projet.

Le jury souligne sa qualité de dédensification pour revaloriser intelligemment le complexe d'intérieur d'îlot qui est très contraignant.

Il s'agit d'un projet cohérent et complet qui répond correctement à toutes les thématiques. Les logiques de la pédagogie active transparaissent dans et par l'architecture. Le projet s'ouvre au quartier physiquement et fonctionnellement. Il permet d'introduire une école secondaire à pédagogie active dans un quartier populaire.

Le programme proposé est attractif à plusieurs égards : ouverture sur le quartier, conservation de l'existant avec changement d'affectation et dédensification/verdurisation sur la parcelle, partage des infrastructures, mixité sociale et fonctionnelle, etc.

Le projet fait également preuve d'exemplarité en environnement avec de très bonnes démarches en gestion du bâtiment en cours d'utilisation, en choix des matériaux, en biodiversité et en confort et bien-être. Il est également très bon en économie circulaire. Pour ces raisons, le jury sélectionne ce projet.

Le jury regrette que le volet mobilité ne soit pas davantage développé.

Le jury recommande également de porter une attention particulière au confort dans les classes (confort respiratoire, surchauffe, etc.) qu'il est important de bien considérer dans le domaine scolaire.



CATEGORIE 3

03.02. LIC (Learning & Innovation Centre)



Maître d'ouvrage	DIT du SPF Mobilité et Transport (Beliris + VUB/ULB)
Concepteur	T.V.evr-Architecten / Atelier 229 / Ney & Partners / Arcadis
Adresse	Ixelles
Surface bâtie	9.215 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un centre d'apprentissage et d'innovation moderne et flexible pour les universités (VUB et ULB).

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

+ Points forts

Ce projet vise à faire lien entre deux universités ULB-VUB par une meilleure accessibilité, une invention didactique, favorisant la biodiversité sur le site et visant une autosuffisance en matière énergétique et gestion des ressources.

Il n'y a pas beaucoup de learning center en Belgique donc le programme est bienvenu ici, surtout dans le contexte où il se retrouve.

Le fait de se mettre sur la frontière linguistique de la plaine est symboliquement déjà un grand pas pour partager, faire du commun.

Il y a une belle invention dans le projet : en effet, la plaine n'est pas plate, le contexte est compliqué et le lieu de la division = le lieu de la rupture topographie. Le projet fait preuve d'une belle manipulation de cette pente, l'architecture profite de cette rupture topographique pour créer des espaces à la fois intérieurs et extérieurs.

Le projet présente une note budgétaire avec une vraie estimation du coût pour toutes les mesures en durabilité, c'est très bien.

- Points faibles

Le projet présente tous les clichés de learning center, il n'y a pas beaucoup d'inventivité ni de volonté de revisiter/bruxelliser le concept de learning center.



DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet est conçu comme un espace ouvert entre intérieur et extérieur. L'appropriation des lieux se fera autour des gradins aménagés se prolongeant dehors.

MI : Programme simple, mais le projet offre une très grande diversité d'espaces.

F-CE : La structure est simple et permet une réversibilité des appropriations et usages.

RV : Le projet s'inscrit dans l'ambition de faire le lien entre les deux universités, mais aussi avec la ville par une passerelle, une accessibilité par mobilité douce.

H : La qualité des lieux dessinés permet d'imaginer de tiers lieux ou une dynamique d'apprentissage informel peut avoir lieu et complète un programme encore en carence de salles de travail collaboratif et d'espaces suffisamment spacieux pour permettre aux étudiants d'étudier en grand nombre. Une attention particulière est accordée à la qualité architecturale des circulations.

A : Écriture architecturale simple et reflétant clairement les ambitions d'ouverture et de légèreté du projet tout en garantissant une haute qualité technique. Le projet deviendra clairement un repère sur le campus.

- Points faibles

RV : Le projet aurait pu encore aller chercher plus loin à la rue pour créer un plus grand rapport à la ville et aller chercher un plus large public au-delà de l'université.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Connexions urbanistiques et fonctionnelles ULB – VUB. Le projet se présente comme catalyseur de liens interuniversitaires et inter linguistiques. Il est aussi vu comme un potentiel permettant de dynamiser son environnement, de réactiver des zones « mortes » et de connecter des espaces publics par des liens sociaux et physiques.

NU : Ce projet a pour ambition de stimuler la collaboration entre les universités, le privé et le public.

Salles de travail collaboratif à disposition des étudiants, répondant aux besoins et évolutions pédagogiques.

SE : Mutualisation d'espaces et équipements entre ULB – VUB : économie de moyens. Il y a encore peu de learning center en Belgique, celui-ci permettra à toutes générations, tranches sociales et tous publics de se rencontrer et d'interagir.

GOUV : Organisation de divers niveaux décisionnels pour le montage et suivi du projet ; visites et feedback de projets similaires ; projet pilote pour tester la gestion conjointe ULB - VUB de l'immeuble dans la perspective de développer de futurs projets communs.

Mise en place d'une « team cross-functional » notamment pour valider le fonctionnement du bâtiment : gestion, entretien, day to day, etc.

Les 2 universités y ont des représentants pour l'enseignement & éducation, Bib, ICT, Facilities, AV, étudiants, Infra (architectes & techniques), service de prévention, experts internes/externes. Un comité d'accompagnement viendra aussi en support.

- Points faibles



CS : Comme tous les bâtiments de la Plaine, le projet est peu ouvert sur la ville. Si cette ouverture est impossible vu le lieu d'implantation, elle limite cependant ses potentiels apports sociaux à destination du public non universitaire.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : Bonne réflexion sur l'évolutivité des aménagements et les techniques de construction en fonction + différenciation des couches.

ENE : Volet très poussé : compacité du volume ; isolation très poussée (sols, toitures et façades avec des valeurs U de 0,12 W/m²K ou moins, triple vitrage dans des profilés passifs, etc.) ; utilisation de l'inertie du bâtiment, rafraîchissement par night-cooling ; pompe à chaleur ; ventilation : adaptation du débit de ventilation à l'aide de boîtes VAV (régulateurs à Volume d'Air Variable) en fonction du pourcentage de CO₂ mesuré et de la température de la plupart des locaux (ventilation hybride) ; éclairage à LED avec commande optimale (lumière du jour/présence) ; éclairage intelligent PoE (Power Over Ethernet) permettant un éclairage personnalisé ; ascenseur suivant critères BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method).

Le LIC est conçu pour maximiser la lumière du jour et garantir des connexions visuelles entre les espaces.

Les gains solaires utiles sont rendus possibles par une cheminée solaire et un vitrage bien choisi, cela tout en limitant l'exposition gênante par une protection solaire structurelle et/ou mobile (pas de refroidissement actif + éviter l'éblouissement). Le présent projet a été optimisé à cet effet à l'aide d'une étude d'ombrage.

Le volet énergie est très bien développé.

+ Points forts

NAT : Très bonne réflexion et bonne démarche, bien détaillées, visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WAT : Toiture végétalisée semi-intensive ; aménagement de nouvelles plantations favorables à une meilleure infiltration ; eau de pluie dirigée depuis les aménagements perméables extérieurs vers les zones d'infiltration plantées ; lagunage pour récupération des eaux grises/noires du bâtiment de 20.000 litres ; récupération de l'eau de pluie dans une citerne de 31.000 litres pour l'entretien des abords et l'arrosage d'espaces végétalisés.

WEL : Confort acoustique : bien réfléchi et bien développé, mais manque d'informations en schémas/coupes.

MOB : 80 emplacements vélo couverts sécurisés + 66 couverts non sécurisés + arceaux pour 34 vélos devant l'entrée. Bonne réflexion sur la mobilité interne au projet et sur le campus, cheminements cyclistes et piétons, etc. Volonté de promouvoir la mobilité douce.

- Points faibles

WAT : Les eaux des citernes de récupération sont récoltées par un bassin d'orage (63 m³) : description peu claire et confusion entre réseau de traitement des eaux grises et récupération des eaux pluviales.

MAT : Listing incomplet et gros manque d'informations.

WEL : Confort hygrothermique : développement dans la note technique trop sommaire.

MAN : Gestion du chantier : pas développé dans la note technique.



DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Question de hiérarchie constructive abordée : idée de façade par couches avec une indépendance entre les couches, c'est intéressant et cela offre une certaine modularité dans le travail de la façade.

La désolidarisation entre enveloppe et structure peut être intéressante. Les techniques sont énoncées accessibles, mais il n'y pas plus d'explications.

Espaces partagés donc économie d'espace également.

- Points faibles

Un plan adaptable et modulable est évoqué, mais rien ne le prouve vraiment.

Dossier très faible au niveau de l'économie circulaire.

La préfabrication de hourdis est avancée dans les stratégies circulaires or une fois sous la chape de compression, ces hourdis ne peuvent pas être récupérés. Il s'agit d'un bâtiment neuf utilisant des matériaux comme le béton, acier, aluminium, des matériaux présentant parfois des bilans environnementaux importants. Aucun inventaire de démolition n'est prévu puisqu'il s'agit d'une construction neuve, mais qu'en est-il des terres d'excavation ? Il doit certainement y en avoir. Une association avec BC Materials aurait été intéressante, voire une récupération sur site dans l'aménagement des abords. Aucun plan réemploi ne semble prévu non plus : le réemploi d'éléments venant d'autres chantiers et filières aurait pu être développé. Le dossier est assez faible au regard du volet économie circulaire, aucune réelle mesure innovante ne semble être prise en ce sens.

Prévention et gestion des déchets de chantier pas abordées.

Le dossier manque d'informations et montre des incohérences.

CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans un territoire complexe qui a beaucoup été réfléchi, mais où il n'y a jamais vraiment eu d'actions et où les actions qui ont été faites n'ont fait que de fractionner la plaine plutôt que de générer un tout cohérent. Pour cette raison, le projet fait preuve d'une belle manipulation du contexte où l'architecture profite de cette rupture topographique pour créer un projet symboliquement fort.

Cependant, le jury regrette deux points fondamentaux :

Tout d'abord, le projet est totalement fermé sur lui-même, la plaine est fermée à la ville. Le projet aurait dû s'ouvrir davantage, viser un public plus large. Un plan général pour comprendre les connexions aurait été apprécié.

Ensuite, même si le projet apporte des réponses très techniques qui fonctionnent pour le volet environnement, il passe totalement à côté du sujet en économie circulaire.

Bien qu'il s'agisse d'un « learning and innovation center », le projet ne fait pas preuve d'innovation sur cette thématique. La réversibilité du bâtiment n'est pas développée. Le dossier manque d'informations, présente des incohérences, ne développe pas le réemploi/la réutilisation. La prévention et la gestion des déchets ne chantier manque également.

Le jury ne peut retenir ce projet, car faire l'impasse sur l'économie circulaire est une faute impardonnable dans ce contexte.

Le jury souligne quand même la symbolique, l'expertise et les bons acteurs du projet et espère que ce dernier va rayonner à tout Bruxelles.



CATEGORIE 3

03.03. Landmark UZ Brussel



Opdrachtgever	VUB
Ontwerper	VK Studio
Adres	Jette
Bebouwde oppervlakte	8.045 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Bouw van een gebouw dat is bedoeld als de centrale ingang voor het universitaire ziekenhuis en dat ook een seminarcentrum en administratieve kantoren omvat.

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

Het project streeft een zekere monumentaliteit na met zijn bouwprofiel en zijn architecturale uitdrukingskracht, maar er zijn andere manieren om een landmark te bouwen.

De vraag stelt zich, namelijk 'moeten er nog landmarks zijn?' Het project lijkt aan te tonen dat dit het geval is m.b.t. het programma, maar de landmark moet niet noodzakelijkerwijs monumentaal zijn, men moet hem heruitvinden.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE

sociale cohesie (SC), mix (MIX), flexibiliteit –évolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), bewoonbaarheid (BH), bouwkunde (BK)

+ Sterke punten

SC: Het nieuwe gebouw biedt een nuttige oppervlakte die zeven maal groter is dan die van het af te breken gebouw.

MIX: Het project herneemt alle verwante programma's die vereist zijn voor een ziekenhuis om een interface te maken met het publiek.

F-EK: De maximale indeling werd vastgelegd in nauwe samenwerking tussen de architect en de ingenieur opdat de klimaatregeling en de ventilatie van de lokalen niet moet worden herwerkt en verplaatst wanneer mobiele muren worden verwijderd of toegevoegd.

A: De capaciteit om een zeer ambitieus project met zeer weinig middelen te ontwerpen is lovenswaardig. Er is sprake van een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte en men gaat uit van het devies "alles wat goed is blijft".



- Zwakke punten

RS: De band met de stad zit vervat in de idee van een onthaal, de informatiefunctie en het feit dat het om een stedelijk baken gaat. De transparante inkomhal maakt deze ambitie waar maar de ruimte blijft nog te nauw en is nog te veel onderworpen aan programmatorische in plaats van ruimtelijke vereisten (bijvoorbeeld de coffee corner, die zich letterlijk in een hoek bevindt, terwijl het een kwaliteitsvolle ruimte zou kunnen zijn die fungeert als de programmatische spil).

H: Het project stoelt op de functies in de vorm van een puzzel. Ze zijn georganiseerd in modules. De ruimtelijke kwaliteit van een dergelijk programma wordt niet op een andere manier benaderd rekening houdend met een architecturale kwaliteit en een nieuwe atmosfeer. Ze blijft zeer technisch en is geïnspireerd op reeds bestaande modellen.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

SC: Het project wil de toegankelijkheid voor iedereen garanderen in dit bestaande gebouw dat niet helemaal is aangepast en het biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van 'bufferfuncties' met het publiek.

NG: 'maximale indelingsconcept'

Mogelijkheid om een deel van de administratieve zone om te vormen tot praktijken die buiten de openingsuren van het ziekenhuis toegankelijk zijn, naargelang de mogelijke evoluties van de medische opvolging.

GOV: Raadpleging van meerdere diensten (inzake beheer, onderhoud en schoonmaken).

- Zwakke punten

NG: De nieuwe gebruiken zijn hier zeer programmatorisch en ze worden niet beschouwd vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit om kwetsbare doelgroepen gerust te stellen, te onthalen en te ontstressen.

SC: De bundeling van de gedeelde ruimtes op elke kantoorverdieping om ontmoetingen te bevorderen (koffie, fotokopieermachine) zou meer kunnen zijn ingericht in de vorm van een salon, een ontspanningsruimte, enz.

Er is een gebrek aan informatie (of aandacht) voor de sfeer in de zone die toegankelijk is voor de zieken en bezoekers – daar zou men meer hebben kunnen te werk gaan vanuit de inzichten van de ruimtelijke psychologie.

GOV: Een gebrek aan informatie over het beheer van eventuele hinder ten gevolge van de bouwplaats, wat nochtans belangrijk is, gezien de ziekenhuisfunctie.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

Het project bevat geen elementen met een voorbeeldfunctie.

+ Sterke punten

EN: Het project voorziet in meerdere fases om de energievraag te verminderen, om aan te sluiten op het centrale verwarmingsnet en met het oog op het hergebruik van energie. Het is gebaseerd op het concept Trias Energetica, verbindt zich tot het gebruik van hernieuwbare energie op de site en streeft naar het beste rendement van de installaties.



Optimalisatie van de totale U-isolatie van 0,16 W/m²K.: zeer goed; n50 = 0,6 h-1; prioritaire aandacht aan de externe zonnebescherming en de nachtelijke afkoeling; bestaand warmtenet op de site, aansluiting op 2 wisselaars (1 back-up van de andere); secundair net met lage temperatuur, uitgifte via hete lucht, verwarmde vloeren en plafonds.

WAT: Men is zich goed bewust van het belang van waterbeheer. Een opvangtank voor regenwater van 40 m³; gebruik van dat regenwater voor het spoelen van de toiletten; centralisatie van de wateraansluitingspunten per verdieping; voorzieningen voor de opwarming van warm sanitair water volgens de behoeften gelokaliseerd; installatie van automatische kranen.

MAT: De gevel is gemaakt uit geprefabriceerde houten structuurelementen en de details van de ontwerpen tonen een goede beheersing van de uitdagingen van dit type hedendaagse duurzame constructies.

Meerdere goede elementen zoals : certificeringen voor de gevel, herbruikbare producten, cradle-to-cradle...

Constructieve aanpasbaarheid: zeer goed uitgelegd in de technische nota.

WEL: Akoestisch en visueel comfort: goed doordacht en uitgewerkt.

- Zwakke punten

MAT: Onvolledige lijst, geen doorgedreven engagementen betreffende meerdere aspecten; een focus op het bekledingsmateriaal voor de gevel, maar dat is alles; er wordt geen beroep op hergebruik gedaan.

WEL: Hygrothermisch comfort: goed uitgelegd voor alles wat betrekking heeft op ventilatie, maar niets over de materialen, inertie, faseverschuiving, natuurlijke klimaatregeling, enz.

Kwaliteit van de binnenlucht: goed uitgelegd voor alles wat betrekking heeft op de ventilatiedebieten, maar niets over de materialen en hun emissies.

MAN: Beheer van de bouwplaats: niet echt goed uitgewerkt in de technische nota.

MOB: Slecht uitgewerkte mobiliteitsstudie, geen duidelijke wil om de gebruikers aan te zetten tot zachte mobiliteit.

Geen fietsparkeerplaatsen in het gebouw, slechts enkele plaatsen buiten (geen aantal); het project stoelt op de bestaande installaties van de VUB zonder te verduidelijken of die toereikend zijn.

DEFI 4. UITDAGING INZAKE KRINGLOOPECONOMIE

+ Sterke punten

De betonnen structuur met palen-liggers gecombineerd met een lichte gevel in een houten structuur is een voorstel dat aansluit bij de principes van de constructieve hiërarchie (onafhankelijkheid tussen lagen). De binnenste scheidingswanden zullen demonteerbaar zijn. De plafond- en vloertegels zijn modulair en eenvoudig te demonteren.

Het concept van "maximum indeling" lijkt garant te staan voor hergebruik.

Er lijkt sprake te zijn van een initiatief inzake hergebruik van meubilair

- Zwakke punten

Een nieuw project met individuele kantoren die, ondanks een relatief flexibele structuur (systeem van palen-liggers), veel materiaal gebruikt voor het afscheiden van de kantooruimtes.

Er is sprake van een inventaris vóór afbraak maar er is geen kwalitatieve of kwantitatieve informatie beschikbaar in dit stadium.

Geen specifieke clausule voor het afvalbeheer, behalve dat elke contractant verantwoordelijk is voor het eigen afval.

Het onderdeel human resources wordt niet behandeld.



CONCLUSIE

Het project streeft een zekere monumentaliteit na met zijn bouwprofiel en zijn architecturale uitdrukingskracht, maar er zijn andere manieren om een landmark te bouwen. De jury betreurt het feit dat men de landmark niet heruitvindt, die immers niet monumentaal hoeft te zijn.

Ondanks het programma en de verdichting van het project, ontbreekt het aan een band met de stad en een originele architecturale stijl.

De wijze waarop de functies worden ingericht blijft zeer klassiek, namelijk in modules, zonder een de verbindingen ertussen te herbekijken, zonder een toegevoegde architecturale kwaliteit en zonder een nieuwe atmosfeer voor het project.

De jury betreurt ook het sociale luik dat slechts in geringe mate is uitgewerkt. De flexibele inrichting is een pluspunt en lijkt goed doordacht maar over de inrichting van de rust-/ontmoetingszones op de kantoorverdiepingen en de publieke/onthaalzones zou men beter kunnen hebben nagedacht om een verzorgde/herdachte benadering van het gebruikerscomfort te bieden.

Het project biedt interessante oplossingen op het vlak van energie, waterbeheer en akoestisch en visueel comfort. Niettemin is er een gebrek aan informatie en details over de andere onderdelen betreffende leefmilieu.

Hetzelfde geldt voor het aspect kringlooeconomie dat enkele goede ideeën bevat maar anderzijds niet altijd even duidelijk is.

Om al deze redenen kan het project niet worden geselecteerd.



CATEGORIE 3

03.04. CPAS St Josse



Maître d'ouvrage	CPAS de St Josse-Ten-Noode
Concepteur	AM ETAU sprl – Ellyps sa
Adresse	Saint-Josse-ten-Noode
Surface bâtie	1.969 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un nouveau centre administratif du CPAS de St-Josse-ten-Noode (12 bureaux de consultation et 70 bureaux).

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Il s'agit d'un projet au programme très (pour ne pas dire trop) dense qui occupe un intérieur d'îlot de manière très importante.

Le projet doit abriter tous les services à la population, mais la parcelle s'en trouve trop occupée.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

MI : Le projet élargit le programme à des qualités supplémentaires : jardins, cadre ludique, etc.

F-CE : Le système poutre-colonnes permet une flexibilité d'usages ultérieurs.

RV : Le projet s'intègre dans un contrat de rénovation urbaine. Il est facilement accessible en transport en commun ou à pied. Le projet et son implantation vont tirer parti de deux échelles pour proposer une intégration du programme assez dense : un jardin, l'entrée, un rez-de-chaussée public, des toitures plantées.

H : Le projet est attentif à l'éclairage des pièces par la lumière naturelle.



- Points faibles

A : Les solutions architecturales sont classiques dans le choix des matériaux et la réponse des gabarits au RRU.

Il aurait fallu avoir une meilleure inventivité en termes d'architecture en occupant les annexes différemment (le langage architectural fait penser à une architecture des années 80' avec des annexes qui diminuent progressivement de gabarits).

Le projet mise sur les obliques en façades pour servir de signal et en termes d'architectonique, le volume découpé à l'aide d'un changement de matériaux n'est pas intéressant. L'architecture est un peu trop systématique. Finalement, le projet se plie au RRU sans prendre trop de risque. C'est une opportunité manquée.

Le jardin ainsi ne bénéficiera pas de lumière. L'accessibilité au chantier est également à vérifier.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Partage des espaces : jardin accessible aux visiteurs notamment aux enfants encadrés par les médiatrices interculturelles et étude de la possibilité de mettre des salles au rez-de-chaussée à disposition d'associations : partage d'espaces intéressant mais cela reste dans l'expectative. Bonne accessibilité PMR.

NU : Douches pour les employés cyclistes.

SE : Chantier intégrant des personnes allocataires du CPAS (il s'agit toutefois là d'une obligation légale incombant aux CPAS, pas d'une innovation), clauses anti-dumping social dans le cahier des charges, entretien des toitures vertes confié à une entreprise d'économie sociale.

GOUV : Informations des voisins concernant le chantier, adresse e-mail de contact spécifique.

- Points faibles

CS : Qu'en est-il des éventuelles nuisances dans les bureaux d'accueil au rez-de-chaussée lorsque le jardin sera investi par les enfants encadrés par les médiatrices interculturelles ? Si ces nuisances ne sont pas prévues et contenues, le partage de l'espace pourrait rapidement s'avérer difficile/impossible.

Manque d'informations par rapport au jardin et aux salles accessibles pour des associations.

NU : Système « flex office » très discuté et discutable en termes de bien-être des employés et du sentiment d'attachement à son espace de travail.

Manque de parking pour visiteurs et peu de parkings vélos (16 employés, 4 visiteurs) alors qu'il s'agit d'un mode de mobilité bien adapté au public du CPAS.

GOUV : Malgré des groupes de travail intégrant des employés (de 2014 à 2017), la « participation » aurait pu être plus poussée afin d'avoir plus d'inventivité dans les bureaux.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

ENE : Bonne approche sur l'enveloppe : optimisation de l'isolation + triple vitrage : au-delà des exigences PEB, étude des détails pour éviter les ponts thermiques, étanchéité à l'air = 0,6vol/h.



Orientation des fenêtres principalement côté nord-est et utilisation de l'ombre portée par la tour voisine dans la gestion des apports solaires venant du sud.

Bonne conception bioclimatique.

Simulation avec le logiciel Design builder pour limiter les heures où la température dépasse 25°.

Night-cooling avec un système de free-cooling hybride : un ventilateur supplémentaire au niveau de l'extraction du système de ventilation, associé à des conduites d'extraction exclusivement dédiées au free-cooling.

Et également : optimisation de l'éclairage naturel ; panneaux photovoltaïques sur la toiture plate, mais aussi des façades actives avec des cellules placées dans le bardage ; pompe à chaleur ; double flux avec récupération de chaleur + détecteurs CO₂ ; éclairage LED (1,2W/(m².100lux)) + tous les dispositifs qu'il faut pour économiser de l'énergie au niveau des systèmes d'éclairage.

MAN : Plan libre pour l'évolution du bâtiment avec cloisons légères et cloisons amovibles ; groupe de travail (de 2014 à 2017) avec les travailleurs pour déterminer les besoins en espaces et en équipements ainsi que le mode de fonctionnement des nouveaux bureaux/lieux de travail (aurait pu être plus développé) ; étude du sol étendue sur les propriétés voisines pour aider à établir la carte de l'état du sol du quartier ; fonctionnement en bouwteam ; guidances avec Homegrade et Natagora déjà faites, guidances avec Bruxelles Environnement et Facilitateur PEB prévues pour le choix des matériaux ; inventaire des matériaux existant réalisé ; un écolage par les entreprises sera prévu pour l'équipe de maintenance engagée par le CPAS.

+ Points forts

WAT : Aménagement de toitures verdurisées semi-intensives et d'un jardin en pleine terre ; augmentation de la perméabilité du site ; citerne d'eau de pluie de 15.000 litres ; usage de l'eau de pluie pour le rinçage des toilettes, l'entretien et l'arrosage des abords ; chasses d'eau et robinets économes en eau.

MAT : Choix de matériaux, acceptable à bon et bonne justification : matériaux à haute teneur en matières recyclées et recyclables ; utilisation de matériaux de réemploi ; matériaux issus de matières premières locales, limitant l'impact du transport (produits belges, centrale à béton proche du chantier, etc.) et la production de déchets en cours de chantier (calepinage, tri sélectif sur chantier, etc.) ; utilisation de matériaux avec label environnemental et avec EPD (déclarations environnementales) : matériaux durables et nécessitant peu d'entretien ; choix d'un système constructif durable, à faible impact environnemental et recyclable ; rationalisation de l'usage des matériaux et de la quantité de matière utilisée.

En outre : choix d'une structure intérieure en poutre-colonnes en béton permettant une flexibilité et une adaptabilité dans l'aménagement du bâtiment ; structure des planchers en béton permettant d'augmenter l'inertie thermique du bâtiment et d'assurer l'efficacité du night cooling ; structure de la façade en caissons d'ossature bois avec isolation en fibre naturelle ; une partie de cette isolation sera réalisée à partir du broyage des planchers bois existants ; une partie des caves du bâtiment existant est gardée comme vide sanitaire.

NAT : Très bien développé et très bonne démarche : toitures vertes de type semi-intensif à intensif avec un minimum de 30 cm de terre et une légère topographie afin d'augmenter ponctuellement l'épaisseur du substrat disponible pour permettre d'obtenir un CBS (coefficient de biotope par surface) de 0,28 contre 0,06 en situation existante ; création d'habitats à l'abri du vent pour différentes espèces locales (nichoirs spécifiques, abris à papillons, hôtels à insectes, cavités pour abeilles sauvages, petit point d'eau circulante dans le jardin, etc.) ; choix d'essences dans l'esprit de la plus grande diversité possible et espèces invasives exclues (coordination avec un paysagiste, contacts avec Natagora) ; mesures prises pour un effet apaisant sur les personnes fréquentant le CPAS et une volonté de sensibiliser le public et les employés à la problématique de la biodiversité et de l'imperméabilisation des intérieurs d'îlots dans la commune.

WEL : Confort acoustique et confort visuel : bien réfléchis et bien développés.



- Points faibles

MAT : « Nous nous engageons formellement à choisir des matériaux de parachèvement ayant un bilan énergétique le plus faible. Des contacts avec un facilitateur PEB seront également pris afin de déterminer le meilleur choix, en coordination avec le Guide Bâtiment Durable. » : les objectifs sont très louables mais il y a une incompréhension, il s'agit du bilan environnemental et non pas énergétique. De surcroît, ce n'est pas un facilitateur PEB qui peut aider à opérer un tel choix et le seul paramètre énergie grise n'est jamais garant d'un faible impact environnemental global. Le point n'a pas été compris.

Listing fourni, choix ok mais peinture « < x g/l COV » or ce n'est pas une garantie de faibles émissions.

WEL : Qualité de l'air intérieur : bien développé, mais il y a une confusion entre contenu en COVs (Composés Organiques Volatils) et émission(s) de COVs. Le point mériterait une plus grande attention.

MAN : « Entreprise désignée sera obligée de s'inscrire à be.circular » (quel est l'objectif réel ?)

MOB : Étude mobilité bonne, la mobilité douce semble être un sujet abordé au CPAS (déplacements chez les particuliers à pied ou à vélo, douches, etc.), mais le projet se limite aux réglementations : 16 emplacements vélos pour 1938 m², environ 100 personnes (c'est peu). Par ailleurs bien que sécurisé, ceux-ci sont en sous-sol.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

En termes de hiérarchie constructive, il y a une démarche intéressante : la proposition de structure béton et façade en caisson avec isolant naturel. Le plan libre en résultant permet une évolutivité potentielle des aménagements. Le surdimensionnement des trémies techniques peut également représenter un avantage en termes d'adaptabilité ultérieure.

Le choix de certains isolants comme le liège, la fibre de bois, l'ossature bois pour la façade (se basant sur Inies ou NIBE) de même que la récupération de certains éléments comme des briques de parement sont des éléments intéressants de la candidature. En outre, la préfabrication des caissons et la finition apparente en panneaux de bois sont également des éléments probants (économie de matière et prévention de déchets).

Un inventaire des réemployables (avec photos, quantités, identifications, etc.) a été réalisé, des éléments seront réemployés in situ (briques, seuils, revêtement de sol, tuiles, etc.) et des clauses sont prévues au cahier des charges spécifiquement pour la démolition et le démontage des matériaux utilisés in situ, c'est un bon point.

Innovant : le broyage sur site de planchers bois pour l'isolation en fibre de bois est une idée innovante, le fait qu'il soit prévu des tests en laboratoire est un élément en faveur du projet, car la faisabilité technique et performancielle est peu évidente à assurer. Ce point pose des doutes, mais est intéressant si cela fonctionne.

En termes de gestion des déchets, les différentes fractions de tri sont développées et il est fait mention d'un gardien de chantier.

En termes de ressources humaines : le recours aux articles 60, Actiris et des clauses anti-dumping social peut être valorisé dans une approche sociale/ressources humaines.

- Points faibles

Le bâtiment existant est démoli, mais il n'en est quasiment pas fait référence à part l'inventaire des réemployables : Quelle quantité est démolie ? Vers quelles filières est-ce envoyé ? Quelles entreprises de démolition ? Recyclage ou non ? Pas assez d'informations, pas de quantités.

Le broyage du béton et maçonnerie sur site pour l'empierrement du projet est-il réalisable vu la densité bâtie (permis d'environnement nécessaire non cité) ? Est-ce réellement faisable ? Il n'y a pas d'informations qui prouvent la faisabilité.



CONCLUSION

Du point de vue social, une série de mesures rendent le projet cohérent, bien que peu innovant. La mesure la plus forte, soit la volonté d'ouvrir une partie du bâtiment à des associations, est affaiblie par le manque d'informations quant à ses modalités de gestion, alors que des questions de gestion de nuisances se posent vu la proximité immédiate de bureaux.

Un autre bémol également est le choix du « flex office » qui fait l'objet de multiples critiques quant au bien-être des travailleurs. Par rapport à sa programmation, le projet est assez mitigé et semble finalement le rendre maladroit.

En outre, si le projet présente des points particulièrement intéressants et exemplaires en termes d'environnement et d'économie circulaire (cf. défis 3 et 4), son approche urbanistique et architecturale est décevante.

En effet, la démolition peut être acceptée, mais ici il manque une réflexion sur la reconstruction, sur l'attention au contexte, à la tour à côté, aux ouvertures à la rue, etc. Plusieurs points posent problème : la parcelle est fort remplie ; le jardin se présente plutôt comme une cour, ce qui n'est pas qualitatif pour les enfants ; le jardin aurait pu être placé de l'autre côté pour agrandir l'espace ouvert en lien avec l'espace ouvert et la tour à côté ; il y aurait pu avoir des fenêtres de ce côté-là, au lieu de cela, une façade aveugle est reconstruite.

Il y a des opportunités à la base du parti pris qui n'ont pas été exploitées. Le jury regrette le manque de connexions avec les espaces ouverts du projet existant de l'autre côté, surtout qu'il s'agit d'une tour abritant des logements sociaux. Il s'agit d'une opportunité ratée : il y a un projet voisin intéressant, un projet de la commune également avec un programme social, qui n'a pas été pris en compte, c'est problématique, le projet n'est pas traité à l'échelle du contexte et donc pas intégré.

Le jury regrette également que tout soit architecturalement automatique : les emplacements vélos sont en bas dans le parking au lieu de dehors ou ailleurs ; l'entrée aurait pu se faire par le jardin ; le projet aurait pu créer quelque chose de beaucoup plus public surtout au regard du programme, etc.

Il manque une présence urbaine de l'ordre des connexions, d'invention et de prises de risques.

Le jury regrette ces manquements importants d'autant plus dommageables, car venant d'acteurs publics censés donner un certain exemple en termes d'innovation. Ce projet aurait pu (dû) être exemplaire, car il avait les clés en main pour le faire.

Pour les raisons susvisées, le projet n'est pas retenu.



CATEGORIE 3

03.05. Martelaarsite



Opdrachtgever	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (MVG) vertegenwoordigd door Frank Geets
Ontwerper	LOW Architecten bvba
Adres	Brussel
Bebouwde oppervlakte	14.228 m ²
Subsidiebedrag	/ €
Beschrijving	Verbouwing van ministeriële kabinetten en bouw (verbouwing) van 11 woningen.

TRANSVERSALE BENADERING EN CONCEPT

+ Sterke punten

Het project sluit aan op de lange geschiedenis van het Martelaarsplein en tegelijk richt het zich op hedendaagse doelstellingen, namelijk een ruimtelijke toegevoegde waarde creëren.

Dit plein wordt reeds 30 jaar gemarteld en het is interessant te zien dat het project probeert vooruitgang te boeken en het plein beter in de stad te integreren en een opening te maken naar het plein.

Het project bevat mooie initiatieven inzake de binneninrichting en de zoektocht naar een kwaliteitsvolle atmosfeer. De verschillende voornemens zijn welgekomen.

Het project bevat een zekere complexiteit: de bestaande structuur en bouwprofielen beheren om tot een innovatief product te komen.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (D), gemengdheid (MIX), flexibiliteit – evolutief karakter (F-EK), relatie tot de stad (RS), woonbaarheid (BH), bouwkunde (BK)

+ Sterke punten

D: Het project ligt in de lijn van vooraf bepaalde bouwprofielen.

MIX: Het complex wil meer open staan voor het publiek en wil een kwaliteitsvolle patio inrichten.

F-EK: Het project respecteert de reeds bestaande structuur.

RS: De band met de stad is gedefinieerd maar hier is de uitdaging om die band weer aan te halen. Het project gaat uit van het plein en voegt het in als een kamer die tussen de twee gebouwen ligt.



BH: Het visuele comfort en het comfort van de gedeelde ruimtes moet worden verbeterd aan de hand van een genereuze hedendaagse houten structuur.

BK: De architecturale stijl volgt de uitvoering in hout op ingenieuze wijze. Het project voert enkele architecturale elementen in die de perceptie van de ruimte verbeteren : ingang, atrium, galerij, dak, enz.

- Sterke punten

Het project bevat onvoldoende informatie en plannen over de woningen.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (SC), nieuwe gebruiken (NG), sociaaleconomisch gedeelte (SE), governance (GOV))

+ Sterke punten

SC: Het project sluit aan bij een duurzame stedelijke ontwikkeling. De sokkel is opgevat als een interface met het publiek met het oog op een grotere synergie.

Verschillende ontmoetingszones in de kantoorruimtes; een kleine gedeelde groene ruimte voor de woningen; een wil om de aangrenzende commerciële galerij te reactiveren hoewel die 'buiten het project valt'; een goede kwaliteit van de werkruimtes; de aanwezigheid van woningen vormt een pluspunt.

NG: Het project verbetert de bestaande situatie (aanplantingen op de daken, atrium, optimalisatie van de woningen). Flexibiliteit van de inrichting van bepaalde kantoorruimtes.

SE: "aankopen met sociale impact" + "kopen bij start-ups"

- Zwakke punten

Het project bevat ambigüiteiten in het discours over het sociale luik.

Er ontbreken ook plannen die toelaten de inrichting van de woningen te beoordelen en er ontbreekt informatie over de behandeling van de gevels m.b.t. de opening naar het publiek en het beheer van het patrimoniale karakter.

SC: Het concept van "stedelijk salon" is overdreven. Hoewel er wel degelijk een formele opening is, zijn de gebouwen niet echt beter toegankelijk dan voorheen.

Het project is eerder op zichzelf gericht.

Het zou bijvoorbeeld goed zijn als het restaurant op de hoek zich openstelt voor het publiek. Het restaurant zal immers visueel worden opengesteld omdat het uitgaat op de openbare ruimte, maar het zal gesloten zijn voor externe bezoekers.

GOV: Gebrek aan informatie over het beheer van de woningen: worden die bewoond? In voorkomend geval, is er voorzien in een onteigening van de exploitanten of bewoners? Wie heeft er toegang tot de groendaken?

Hoe zit het met de contacten met en de eventuele adviezen van Monumenten en Landschappen?

Gebrek aan informatie over de potentiële gebruikers van de beschikbare zalen op de locatie.

DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (EN), water (WAT), impact van de materiaalkeuze (MAT), natuurlijke leefomgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn – comfort – gezondheid (WEL), gebouwbeheer (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Aspecten met een voorbeeldfunctie

Geen voorbeeldige elementen en veel gebreken.



+ Sterke punten

WAT: Sanitaire voorzieningen en maatregelen = goed; automatische kraan voor de wastafels; besproeien van de groene (binnen)gevels met gerecupereerd regenwater; waterbesparende waterspoeling voor de toiletten en pispakken.

MAT: Flexibel maar weinig innoverend plan; verwijderbare scheidingswanden.

WEL: Akoestisch comfort : goed doordacht en goed uitgewerkt.

MOB: Volledige mobiliteitsstudie; 22 fietsparkeerplaatsen voor de woningen (2 per woning).

Gemotoriseerd transport: schrappen van 200 bestaande parkeerplaatsen (heel de Glv-1) om het door het BWLKE toegelaten aantal te bereiken. Met inbegrip van het schrappen van 64 plaatsen voor de werknemers om autogebruik te ontmoedigen.

- Zwakke punten

EN: U-waarden = U_{max} van EPB (gemiddelde prestatie) met een streven naar beter daar waar het patrimonium het toelaat maar in dit stadium niet vastgelegd, wat wenselijk was geweest om dit thema te evalueren: geen berekening van de verwarmingsbehoefte, geen berekening van het primaire energieverbruik, geen kWh/m²/jaar → dit onderdeel vertoont een gebrek aan informatie en details.

WAT: groene binnengevels met een besproeiingssysteem: ook al betreft het regenwater, is het een permanent watercirculatiesysteem, een voorziening die niet moet worden aangemoedigd, noch op het gebied van water, noch op het vlak van biodiversiteit → permanente energieconsumptie, dat is niet relevant.

MAT: Ruim onvoldoende: "behoud van de bestaande dragende (betonnen) structuur; beschermde gevel; uitbreiding gerealiseerd in CLT; geïnformeerde keuze via een beroep op TOTEM maar binnen de grenzen van wat de gegevensbank van vandaag omvat" → de context laat niet toe alles te simuleren, maar het zou geschikter zijn geweest een andere tool te gebruiken, het was niet de juiste keuze → enkel gesimuleerd: de thermische isolatie (aan de binnenkant) van de gevels, het raamwerk en de thermische isolatie van de dakzijden. Er zouden andere simulaties kunnen zijn gemaakt.

Nog geen inventaris vóór de werken beschikbaar.

Geen volledige lijst van de geleverde materialen en die welke met TOTEM werden gesimuleerd, werden niet verduidelijkt.

In het onderdeel kringlooeconomie: "De keuze van lokale natuurlijke materialen is dus een logische keuze. Zo kiezen we voor aluminium voor de gevelbekleding": dit is niet aanvaardbaar en incoherent.

Vermelding van GRO en vande doelstelling "beter", zonder gedetailleerde informatie: het project zou in plaats van "beter" moeten hebben gestreefd naar "uitmuntend". Het project mist ambitie op dit niveau.

Geen informatie over de assemblage- of fixatietechnieken.

WEL: Hygrothermisch en visueel comfort: niet besproken in de technische nota.

MAN: Beheer van de bouwplaats: niet echt uitgewerkt in de technische nota.

MOB: 41 fietsparkeerplaatsen voor de kantoren (>7000m²: voldoende? Zou net nog de huidige GSV naleven).

DEFI 4. UITDAGING INZAKE KRINGLOOECONOMIE

+ Sterke punten

Het project is interessant maar vertoont grote leemtes.

Ze behouden de structuur en hanteren daarbij een interessante benadering en voegen ook iets kwalitatiefs toe op het gebied van ruimte, licht, enz.



Het behoud van de bestaande structuur (ook al spreekt dat voor zich gezien het patrimoniale aspect van de gebouwen) met een uitbreiding in licht CLT-hout is een basiselement.

De opdeling met moduleerbaar meubilair en de concentratie van zwevende plafondtechnieken in de gangzone zijn elementen uit de kandidatuur die onder het principe van flexibiliteit en constructieve hiërarchie vallen = betere oplossing dan lichte demonteerbare afscheidingen, da's goed.

Allerlei zwevende plafondtechnieken in de doorloopzones = makkelijkere interventie.

Er werd gekozen voor de TOTEM en NIBE-tools en er is voorzien in de toepassing van de criteria van GRO.

- Zwakke punten

Op het vlak van afvalbeheer op de site werden ook enkele initiatieven vermeld (een ruimte voor scheiding en opslag voorzien, instructies voor sorteren) maar zeer weinig concreets.

CLT heeft zijn voor- en nadelen.

Wat het hergebruik betreft is er in dit stadium nog geen duidelijkheid maar het respect voor de patrimoniale waarde van de gebouwen wordt aangemoedigd en er is voorzien in een recuperatie van een reeks elementen.

Inventaris afbraak en hergebruik wordt vermeld maar onvoldoende informatie.

De TOTEM, NIBE en GRO-tools (duurzaamheidsmeter – gebruikt in Vlaanderen) worden vermeld, maar dat heeft nog geen resultaat opgeleverd.

Het onderdeel kringlooeconomie is niet voldoende uitgewerkt.

Geen informatie over het onderdeel human resources terwijl het een overheid betreft.

CONCLUSIE

Het project sluit aan bij een interessante context op dit Martelaarsplein, door hedendaagse doelstellingen na te streven om het in de stad op te nemen.

Het project bevat goede initiatieven op het vlak van de inrichting van de binnenruimten, die goed doordacht zijn op het stuk van het comfort van de werknemers en de mogelijke gebruikswijzen.

Het sterke punt van het dossier is de interessante benadering inzake de kwaliteit van de ruimte en de architecturale ingrepen.

Tegelijkertijd betreurt de jury dat de denkoefening over het project niet bij het begin is gestart, namelijk een diagnose en een inventaris van dit patrimonium maken en van het potentieel van de herwaardering ervan in termen van materialen, kringlooeconomie, human resources, enz. Het betreft een grote zwakte gezien de mogelijke denkoefening voor een gebouw van dit type.

Het is geen simpel project, het heeft af te rekenen met heel wat beperkingen die verband houden met de site en het patrimonium, maar het ontbreekt het dossier aan basisinformatie en een denkoefening over mogelijke oplossingen, ondanks deze beperkingen.

De jury betreurt eveneens dat de opening naar het publiek niet echt werd doorgevoerd, uiteindelijk blijft het project sterk op zichzelf betrokken en is het niet sociaal innoverend.

Met betrekking tot de woningen ontbreekt er in het dossier ook informatie en de woningen lijken weinig kwalitatief, met name inzake lichtinval.

Het onderdeel leefmilieu van dossier bevat ook meerdere leemtes.

Het project benadrukt niettemin dat, ondanks het gebrek aan informatie, het interessant is dat het project wordt beschouwd als een opportuniteit om de aangrenzende handelsgalerij nieuw leven in te blazen.

De jury denkt dat dit project enkele thema's over het hoofd heeft gezien en kan het in de huidige vorm niet selecteren als laureaat.



CATEGORIE 3

03.06. Usquare FEDER



Bouwheer	Université Libre de Bruxelles (ULB), Vrije Universiteit Brussel (VUB)
Ontwerper	USQ evr-Architecten / BC-Architects / Callebaut-Architecten / VK-Engineering
Adres	Elsene
Bebouwde oppervlakte	10.543 m²
Bedrag van de subsidie	€ 325.000
Beschrijving	Renovatie en wederopbouw (rond de kringlooeconomie) van verschillende gebouwen op de site Kazernes van Brussel (19 appartementen, universitaire voorzieningen & open voor het publiek)

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

De originaliteit van het project ligt in het feit dat het ecologisch bewustzijn wordt ingezet als motor voor nieuwe stedelijke praktijken, die een plek in de stad krijgen toegekend dankzij de beschikbaarheid van de EFRO-fondsen. Het gaat om een project dat enthousiasme wekt; het vertegenwoordigt een samenleving in transitie die een label voor Brussel zal worden.

Mooie architecturale benadering met weinig middelen; het project herwaardeert het erfgoed en verleent er een zeer hedendaags aspect aan.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: Het project heeft als doel het huizenblok geleidelijk opnieuw in het stadsweefsel te introduceren en bij te dragen aan de stedelijke transitie.

MI: Het programma bevat een groot aantal nieuwe opportuniteiten op het vlak van het programma.

F-CE: Eenvoudige architecturale elementen dragen bij aan de flexibiliteit van de oplossing.

RV: Stedelijk project geïntegreerd in een wijk met een gemengd programma. Het project houdt rekening met nabij gelegen stedelijk potentieel en mobiliseert een groot aantal actoren.

H: De oplossing is eenvoudig en helder, kostenbesparend en efficiënt.

A: Project van erfgoedrenovatie en inschrijving van hedendaagse acties: eenvoudige, leegstaande, heldere en spaarzame mezzanines.



DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

+ Sterke punten

CS: Project van ontwikkeling van een universiteit, gericht op duurzame stadsontwikkeling in een interdisciplinair perspectief van uitwisseling tussen ULB / VUB en internationaal.

Er werd een werkgroep opgericht, bestaande uit onderzoekers, ontwerpers en technische controleurs van de ULB en de VUB, met als doel circulaire acties voor te bereiden en uit te voeren. Het programma zelf heeft een sociaal oogmerk. De architectuur geeft het geheel een grootstedelijke uitstraling.

Vormelijke en functionele integratie van de site in de openbare ruimte (verschillende ruimtes toegankelijk voor het publiek, met o.a. een food court, een fablab).

Integratie van woningen in een logica van functiegemengdheid (student, sociaal en gezinnen).

NU: Diversiteit van de werkruimtes om een veelvoud van gebruiken mogelijk te maken.

De kazernes worden opengesteld en bieden een nieuwe stedelijke ruimte met nieuwe stadspraktijken; ze laten een samenleving in transitie zien.

SE: Delen van ruimten en voorzieningen tussen ULB/VUB; de mogelijkheid wordt bestudeerd om liften en verlichting te huren; "Circling Usquare" (kwantificering en catalogisering van materialen op een digitaal platform); de bouwplaats zou kunnen worden gebruikt als een pedagogische opportuniteit (expertise van BC).

Door het gemengd karakter zullen verschillende populaties zich deze site eigen kunnen maken en zich ermee kunnen identificeren. De gemengdheid op lokaal, Brussels en internationaal niveau toont een ontwikkeling van een wijk met de burgers, als gewestelijk knooppunt binnen een internationale gemeenschap.

GOUV: Stuurcomités en werkgroepen staan in voor de goede ontwikkeling van de projecten die een groot aantal actoren mobiliseren.

Sluit aan bij een filosofie van circulair ontwerp, circulair gebruik van materialen, circulaire financiering, circulaire economische modellen, ontwikkeling van circulaire zones, circulaire offerteaanvragen, waarbij gebruik wordt gemaakt van aangepaste methoden om dat te bewerkstelligen (pre-inventaris, plan voor hergebruik, BIM enz.).

Tijdelijke bezetting See U die meer bepaald toelaat te experimenteren en het programma te voltooien in samenwerking met plaatselijke actoren en verenigingen.

Integratie van het project in projecten van onderzoek-actie: neemt deel aan het Co-Create project "Voisins d'Énergie"; gebruik van het project om "Circling Usquare" te testen.

- Minpunten

NU: Gebrek aan informatie in verband met de bureaus die bestemd zijn voor de onderzoekers en docenten (toegewezen? flexibel?).

GOUV :Gebrek aan informatie betreffende het beheer van de ruimten tussen de VUB en de ULB.



DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

In het kader van dit project wordt op verschillende niveaus (stedelijk, architecturaal, technisch) tegemoetgekomen aan de bezorgdheid voor het milieu. De kringlooeconomie vertegenwoordigt 60% en waarschijnlijk meer van het constructiebudget.

MAT: Absoluut voorbeeldige benadering: circulaire bevoorrading; gebruik van duurzaamheidsinstrumenten (NIBE en TOTEM), rekening gehouden met hun beperkingen; duurzaamheidscertificaten; duurzame keuzes (lokale materialen, lage uitstoot, hergebruik) enzovoort. Er wordt in de technische nota een zeer gedetailleerde lijst verstrekt.

+ Sterke punten

NAT: Goede denkoefening en benadering, naar behoren gedetailleerd, met als doel de biodiversiteit te waarderen en uit te breiden.

WEL: Zeer goed uitgewerkt in de technische nota, voor de 4 luiken van het thema.

MAN: Er wordt een team van 3 personen samengesteld om het project te coördineren: werkgroep.

Inventaris voor pre-afbraak + plan voor hergebruik.

De vuilnisbakken in de bureaus worden weggehaald en er wordt een sorteereiland gecreëerd.

- Minpunten

ENE: De renovatiecontext impliceert beperkte mogelijkheden, maar op het vlak van energie moet de aandacht worden gevestigd op sommige punten die aanleiding geven tot problemen: de denkoefening betreffende de bioklimatologische strategieën is weinig uitgewerkt; er wordt gekozen voor helemaal geen isolatie, maar het ontbreekt aan een grondige studie over mogelijke verbeteringen op energievak, met inachtneming van het oude gebouw (de thermische massa van de volle baksteenmuren wordt behouden en de muren worden niet geïsoleerd); gebrek aan informatie en cijfers betreffende de vervanging van het raamwerk, de dakisolatie en de renovatie van het omhulsel van de gebouwen A & C; gebrek aan informatie betreffende de warmte-isolatie van de bestaande vloeren en het isolatieniveau van de nieuwe wanden; installatie van dubbelstroomventilatie met warmteterugwinning niet verantwoord bij gebrek aan isolatie of versterking van de luchtdichtheid; het principe om niet te isoleren mist de nodige doelstellingen en cijfers: het dossier geeft niet aan wat het beoogde primaire-energieverbruik is; de afkoeling komt niet ter sprake.

MOB: De mobiliteitsstudie is niet bijzonder uitgewerkt. In de technische nota lezen we dat mobiliteit geen deel uitmaakt van de studie. Er zou echter gebruik moeten worden gemaakt van elke ingreep aan het gebouw om de infrastructuur voor zachte mobiliteit te verbeteren. De fietsenstallingen zijn opgenomen in het andere deel van het dossier Usquare.brussels. Gemotoriseerd vervoer: geen informatie, maakt geen deel uit van dit project, maar de jury zou het toch op prijs hebben gesteld indien de informatie was verstrekt die beschikbaar is wat betreft de benadering.

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOECONOMIE"

+ Sterke punten

Het project gaat bijzonder ver met betrekking tot heel wat punten.

Belangrijk werk van het bouwteam voor alle aspecten; pluridisciplinair en transdisciplinair team verzameld rond dit project en dit thema; inbreng van extra elementen voor vele aspecten.

Het luik "kringlooeconomie" gaat bijzonder ver: toepassing van de circulariteitsprincipes op alle vlakken (materialen, financiering, bedrijfsmodel enz.).



De functiegemengdheid en de tijdelijke bezetting laten toe om ook aan andere behoeften van de stad tegemoet te komen.

De denkoefening betreffende de kringlooeconomie heeft niet enkel betrekking op de materie maar gaat een stuk verder.

De methode van de inventaris van pre-afbraak, het plan voor hergebruik en het gebruik van het BIM worden gebruikt als instrumenten om dat te bereiken. Er wordt ook gebruik gemaakt van de instrumenten TOTEM en NIBE en hun beperkingen worden duidelijk vermeld en in aanmerking genomen, wat getuigt van een goed begrip van de problematiek. De gekozen criteria voor de nieuwe materialen zijn coherent met de benadering (biologische herkomst, hernieuwbaar, lokaal: staal, hout, glas, kalk, klei enz. + werk met ongebakken kleisteen en partnerschap met BC materials). Er is voorzien in een groot aantal initiatieven en acties van hergebruik ter plaatse.

Het project kan worden gezien als een reusachtig prototype van toepassing van de principes van de kringlooeconomie: terugwinning van afval als grondstoffen voor de vervaardiging van nieuwe materialen.

We vestigen ook de aandacht op de innoverende financieringsvormen.

- Minpunten

Naast de isolatie van het dak en de vervanging van de beglazing en het raamwerk voorziet het project niet in een oplossing voor de isolatie van de gevels terwijl er plannen bestaan voor heel wat technische installaties (dubbelstroom, warmtekraftkoppeling, geothermie, riothermie). Gewoonlijk is het passender om voorrang te geven aan de isolatie van het omhulsel alvorens hernieuwbare energie te gaan gebruiken. Het dossier vertoont een gebrek aan samenhang wat betreft dit punt en er zou dus moeten worden gewerkt voorafgaand aan de acties tot vermindering van het verbruik.

CONCLUSIE

Het gaat om een zeer volledig en in vele opzichten vernieuwend project.

Het toont een interessant architecturaal ontwerp dat een weergave is van onze maatschappij in transitie, met een vermenging van herwaardering van erfgoed en een hedendaagse benadering.

Het project beroept zich op een ecologische bewustwording als motor van nieuwe stedelijke praktijken; de installatie van eenvoudige en welbedoachte architectonische elementen draagt bij tot de integratie van het project in de stad, met intelligentie en flexibiliteit, door het huizenblok opnieuw in te voeren in het stadsweefsel.

Vanuit sociaal oogpunt strekt het project tot voorbeeld met zijn focusprogramma "duurzame stadsontwikkeling", de openstelling van de site ten opzichte van de stad en voor het publiek, de connecties met onderzoek, de relaties ULB – VUB – internationaal – grote publiek en vooral het gebruik van het project als een pedagogische drager en de uitvoering van onderzoeks- en actieprojecten.

Op het vlak van milieu heeft het project een voorbeeldige benadering, meer bepaald inzake de keuzes van materialen met een duurzame benadering, een werk als bouwteam, een toepassing van de principes van circulariteit in alle opzichten, een goed begrip van de instrumenten en een benadering die verder gaat dan alleen maar een denkoefening ter zake.

Het principe om het gebouw helemaal niet te isoleren is een keuze, een stap die moet worden gezet, maar de jury betreurt dat het om een keuze gaat die een beetje te algemeen blijft: er zou kunnen worden nagedacht over de optie om sommige ruimten toch te isoleren. De jury zou het hebben gewaardeerd indien er stroomopwaarts zou zijn nagedacht over het energieverbruik en de energieprestaties van het gebouw. De jury beveelt de kandidaat aan om na te denken over een potentiële verbetering, door meer te investeren in isolatie alvorens te investeren in technische systemen. Bovendien zou het op die manier mogelijk worden, in het kader van een langetermijnvisie, het comfort van de ruimten te vergroten en de gebouwen efficiënter te maken.

Voor de overige aspecten zijn de benaderingen volledig en vernieuwend en wordt de denkoefening zeer grondig gevoerd.

De jury selecteert dit project.



CATEGORIE 3

03.07. Horta



Maître d'ouvrage	Administration communale de Saint-Gilles
Concepteur	MS-A Bureau d'Architectes sprl
Adresse	St Gilles
Surface bâtie	1.133,4 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un immeuble de 8 logements intégrant l'entrée du métro « Horta », un garage public pour 100 à 200 vélos et un atelier vélo destiné à la réparation.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Projet intéressant sur une parcelle longtemps restée vide, belle solution pour un programme complexe, mais d'actualité.

Il est courageux d'essayer de bâtir du logement sur ces parcelles. En effet, le contexte des parcelles en angle est toujours compliqué pour les logements, il s'agit souvent de pièces de puzzle de la ville pour fermer les ilots, mais ici le projet est malin, car ce n'est pas totalement fermé. C'est appréciable de ne pas avoir un programme qui veut encore rentabiliser un maximum.

Le projet accorde beaucoup d'importance aux vides. De plus, ils sont assez bien dimensionnés pour être partageables par les habitants. Autour de ces vides, les logements ne sont pas standards, ils sont malins et les balcons sont partagés au lieu d'être individuels.

Par rapport à l'ensoleillement, le projet est intéressant également, bien que pas assez compact d'un point de vue énergétique.

À relever également, le projet ambitionne de devenir un repère urbain sans être une tour, l'approche est bonne, c'est un lieu remarquable et remarqué. En outre, l'idée d'un bâtiment qui intègre l'entrée de métro est très intéressante et cela restructure la place.



DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : L'emprise au sol est limitée au minimum en regard de la complexité du métro. Malgré la densification du terrain, une porosité visuelle est recherchée. La densité est très bien maîtrisée. Il n'y a pas de tentation d'en mettre encore plus, au contraire, de belles porosités sont préservées.

MI : A noter ici : une grande complexité programmatique à relever sur un terrain très contraignant au-dessus d'un HUB mobilité.

F-CE : La flexibilité est pensée en termes de partage des usages.

RV : Le projet ambitionne de devenir un repère urbain. Il a la qualité de valoriser des terrains laissés pour compte.

H : La mise en place des fonctions est très ingénieuse. Les logements sont bien pensés et de grande qualité pour un terrain si complexe. L'écriture architecturale au travers des matériaux employés et des éléments architectoniques tels que les balcons est bien maîtrisée.

A : La réflexion sur l'angle à Bruxelles est une source d'inspiration bienvenue pour le projet. La solution trouvée complète véritablement le catalogue.

- Points faibles

Le projet fait son travail correctement, mais ce n'est pas un projet super innovant d'un point de vue architectural, le projet est prudent et fait en quelque sorte des compromis pour répondre au RRU avec une collection de petites adaptations, une addition de nombreuses petites idées, mais il manque quelque chose, un côté inventif qui va au-delà de cela.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

Projet efficace du point de vue social de par ses fonctions et son architecture (rapports à la rue très « vivants »).

CS : Le projet met en place des espaces propices aux échanges. Terrasse commune extérieure suffisamment grande et idéalement située pour être investie et partagée ; nombre de logements raisonnables pour que le partage fonctionne bien ; terrasses privées assez grandes pour mettre des tables ; les terrasses, l'escalier et l'espace vélos animent l'espace public, bon rapport à la rue ; possibilité de faire fonctionner le studio et l'appartement 2 chambres en habitat kangourou.

NU : Le projet invente un Hub mobilité avec toutes ses fonctions d'intermodalités à l'échelle du quartier. Grande capacité et visibilité du parking vélos et atelier ; espace extérieur pour l'atelier vélo visible depuis la rue, animation bienvenue.

SE : La fonction pratique et symbolique du programme fera forcément de ce lieu une interface sociale.

GOUV : Projet présenté et discuté devant trois commissions de quartier.

- Points faibles

GOUV : Manque de détail concernant la gestion de la terrasse commune.

Bien que le projet tâche de maîtriser les coûts d'entretien et de maintenance, il manque de détails et d'informations concernant la gestion du bâtiment et l'accompagnement des habitants. Pas d'informations concernant l'accompagnement des habitants vis-à-vis du caractère HPE (haute performance énergétique).



CS : Les cuisines sont évoquées comme refermables pour être adaptées à toutes les sensibilités culturelles, mais dans ce cas ne présentent plus de fenêtre ? Le point mériterait plus d'attention, il faut que cela soit pensé avant d'être dessiné même si c'est possible d'adapter dans le futur.

Attention à certaines incohérences : habitat kangourou d'accord, mais cela n'en est pas réellement un puisqu'il faut sortir pour y rentrer, sur le discours cela fonctionne, mais attention en plan.

Remarque : la commission de quartier est un plus, mais le projet fait partie d'un contrat de quartier donc c'est normal.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

Le projet ne comporte pas de points forts.

- Points faibles

WAT : Dossier peu développé et peu ambitieux pour ce thème ; citerne d'eau de pluie : capacité pas claire (tantôt 10 m³, tantôt 5 m³) ; performance globale de l'eau : pas d'évaluation, uniquement « équipements économes en eau » mentionnés.

MAT : « Outil/méthode de choix utilisée » : TOTEM.

Alors que dans l'inventaire des matériaux neufs choisis, il n'y a même pas de fenêtres évoquées, il y a seulement : brique blanche collée, avec joint faible et béton clair. C'est tout, deux matériaux ce n'est pas possible.

Discours qui mélange des bouts de texte sur de grandes intentions, mais aucun engagement ni certification développés.

Inventaire des matériaux réutilisés ou recyclés in situ : pas d'informations.

Incohérence : les matériaux ne sont pas présentés séparément dans TOTEM, des certifications bois sont évoquées alors que ce matériau n'est pas mentionné dans le listing, etc.

Sans listing détaillé, les intentions et objectifs ne sont pas vérifiables pour savoir s'ils sont réalistes / atteignables.

NAT : Manque d'informations, seuls éléments évoqués : la terrasse collective du R+1 accueillera un bac à plantes de 3,5 m² et l'implantation du projet a pour but de conserver les deux arbres existants de la parcelle.

WEL : Confort acoustique et visuel : insuffisant. Les autres volets : pas d'informations.

MAN : Rien sur la gestion ni sur aucun thème. Appartement adaptable d'accord, mais comment ? Pas de réponse.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le projet ne comporte pas de points forts.

- Points faibles

Le dossier est très peu fourni, le volet économie circulaire est quasiment inexistant.



La solution optée en façade pour une brique blanche collée n'est pas réellement une solution « réversible » ni circulaire.

Si le contexte contraignant est compréhensible, le manque d'informations ne l'est pas et présente des incohérences voire des aberrations.

Concernant la hiérarchie constructive, mentionner que « le niveau 0 est constitué de console en béton reposant sur les micros-pieux », cela ne va pas, il y a un problème de compréhension du but et de l'objectif de la hiérarchie constructive.

Pas d'inventaire prédémolition, pas de plan de réemploi, quasi rien sur la gestion des déchets de chantier, pas d'informations sur les ressources humaines.

CONCLUSION

Si le projet présente des points intéressants concernant l'approche transversale, le concept et le volet social, le projet présente des manquements beaucoup trop importants en termes d'environnement et d'économie circulaire.

Outre le fait que le projet ne présente pas d'aspects exemplaires ni de points forts concernant ces volets, il manifeste également des incohérences et aberrations que le jury ne peut laisser passer.

Le jury regrette également que certains points soient abordés dans la note technique en ne mentionnant que « néant », ce n'est pas acceptable dans le cadre de cet appel à projets.

Pour ces lacunes trop importantes, le projet n'est pas retenu.



CATEGORIE 3

03.08. Gay



Maître d'ouvrage	SLRB-BGHM
Concepteur	AM JAVA Architecten/s & PTA Architecten
Adresse	Woluwé-Saint-Pierre
Surface bâtie	3.896,7 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'une crèche de 30 lits, de 29 logements moyens, de locaux administratifs pour l'ASBL Prévention-Animation-Jeunesse et de 36 places de parking – Y compris aménagement d'un cour semi-privée.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Par la construction de l'édifice à rue, le projet crée des dispositifs encourageant les relations entre usagers du site et cherche l'exemplarité à de multiples échelles : implantation, rapport au contexte, choix esthétiques, réutilisations de matériaux in situ, cour partagée.

Le projet fait son travail, mais manque d'innovation et de transversalité.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Le projet densifie une parcelle à l'arrière de la maison communale.

F-CE : Du fait de la mixité des fonctions, des espaces de différentes échelles seront inscrits dans la structure et offriront une variété d'espaces disponibles.

RV : Le projet referme l'arrière de la maison communale sur la rue, préservant un jardin à l'arrière.

H : Les logements sont traversants (rue/jardin). La mixité des logements garantit aussi une mixité d'habitants. Les logements kangourou sont excellents.

A : Les façades sont en briques rouges appareillées de manière originale.



- Points faibles

RV : Bien que le jardin soit partagé, il n'est pas très public et pas très qualitatif, il manque de connexions au niveau des rez-de-chaussée.

L'espace vide ne présente pas une grande qualité, cela reste un simple « arrière ». Depuis la rue, on ne sent pas que l'on se trouve à l'arrière de la maison communale, c'est une occasion ratée qui en fait un projet avec une parcelle « normale ».

En termes de repère urbain, cela aurait été intéressant de voir le jardin.

H : L'habitabilité est plus importante que l'innovation dans le projet, or les deux peuvent être combinés.

A : Malgré l'écriture architectonique assez travaillée, le défi en termes d'architecture et d'urbanisme n'est pas assez innovant.

Le projet présente une façade arrière assez banale et le jardin aurait mérité d'être requalifié.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS-NU : 6 studios kangourou connectés aux logements attenants par des jardins d'hiver constituant un véritable espace partagé.

Le projet de logements kangourou est la dimension originale de la proposition. Ces habitats kangourou sont le vrai plus du projet : très belle efficacité, bonnes dimensions pour être réellement investis, espaces qui sécurisent et qui permettent une surveillance, nombreuses possibilités. Ils sont simples, efficaces, pratiques, pragmatiques. Ils ne sont pas contraignants et n'engendrent pas d'espaces perdus, très bonne démarche.

Cour partagée par l'ensemble des usagers du projet et le personnel de l'hôtel communal, avec une aire de jeu privatisable pour la crèche.

Présence d'une école des devoirs et d'une crèche.

SE : Clauses administratives obligeant l'entrepreneur à faire appel à des stagiaires en formation d'Actiris.

Adjudication avec un lot réservé à la récupération et régénération de certains matériaux pour le rendre accessible aux entreprises ayant une capacité d'investissement réduite.

GOUV : Procédure de sélection intégrant le bouwmeester.

- Points faibles

CS : Le grand nombre de personnes ayant accès à la cour pourrait en limiter son appropriation et ses potentiels de rencontre. Vu la diversité de ses usagers possibles, cette mise en collectivité pourrait être source de tensions. Comment les personnes vont-elles y cohabiter ?

Manque d'informations quant aux équipements et aménagements de la cour : permettront-ils une appropriation ? à quels niveaux ?

GOUV : Accompagnement des locataires faible par rapport aux équipements liés à la haute performance énergétique (un mode d'emploi, ce n'est pas suffisant).

Manque de détails quant à la répartition des coûts d'entretien de la cour partagée.



DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

WEL : Confort visuel, bien développé et très détaillé : niveau d'éclairage adapté à la zone desservie (repos des yeux, sentiment de sécurité, sensation de confort visuel) ; uniformité suffisante ; rendu de couleur convenable ; absence d'éblouissement grâce à des vanelles ou des panneaux opalins ; température de couleur chaude favorisant une appréhension plus intimiste de l'espace ; circulations définies par l'éclairage ; commandes d'éclairage permettant d'augmenter le confort ; détecteurs de présence permettant une circulation sans crainte d'obstacle ; adaptation de la puissance d'éclairage extérieur à la lumière naturelle garantissant un niveau d'éclairage constant.

MAN : Inventaire prédémolition fait par le concepteur de sa propre initiative, démarche très positive.

Guide de maintenance pour les équipes spécialisées et bien que cela pourrait être plus développé, un guide d'utilisation pour les occupants a le mérite d'exister.

- Points faibles

ENE : Des généralités en termes de performance énergétique et rien de concret n'est décrit ; liste des isolants fournie (du PUR et PIR), mais pas d'informations supplémentaires.

Ventilation sans précision du type de système. Panneaux photovoltaïques prévus, mais pas de quantification.

Pas de chiffres, pas d'objectifs, le volet est insuffisant.

WAT : Dossier peu ambitieux pour ce thème.

Performance globale de l'eau : pas d'évaluation, uniquement « équipements économes en eau » mentionnés.

Pas de vue d'ensemble sur le cycle de l'eau dans le projet.

MAT : Listing détaillé fourni, mais pas qualitatif : structures en béton ; PUR, PIR et laine minérale ; châssis en aluminium sans objectif de contenu recyclé ; « peintures Dubokeur / Natureplus » : Dubokeur quasi impossible à trouver en Belgique et les peintures Natureplus se font extrêmement rares ; carrelage Dubokeur : quasi impossible à trouver en Belgique ; parquet en bois sans mention FSC / PEFC ; etc.

Rien sur les techniques de fixation ou d'assemblage et pas d'engagement ferme côté émissions.

Label concernant les Pays-Bas pas sur le marché belge, dommage.

NAT : Hormis une implantation qui a pour but de conserver les deux arbres existants de la parcelle, peu de développement.

WEL : Confort acoustique : uniquement la ventilation est abordée. Confort hygrothermique : manque de cohérence. Qualité de l'air : pas d'approche concrète.

MAN : Gestion du chantier et gestion des déchets d'exploitation : pas développées dans le dossier.

MOB : L'étude de mobilité se limite à parler des parkings vélos, qui respectent simplement l'actuel RRU en nombre de places vélos : 36 emplacements vélos pour les 29 logements (ne répond pas au futur RRU) + 8 emplacements extérieurs côté crèche.

Transport motorisé : 36 nouvelles places de parking en sous-sol, sans réflexion sur des alternatives.



« Les lieux sont en ce moment assez bien adaptés pour la cohabitation piétons, cyclistes et automobilistes, notamment par la présence de la zone de 30 km/h et du ralentisseur situé au carrefour de la rue François Gay et Louis Ceusters. Cette situation favorable au projet restera inchangée après la construction du projet. » → Illustre le manque de maîtrise de la question de la mobilité et l'absence de motivation à influencer les futurs utilisateurs dans leurs choix de mobilité. Le sujet n'a pas été compris.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

La grosse force du projet est le réemploi ; la division en différents lots peut être intéressante notamment pour intégrer des entreprises d'économie sociale ; les nouvelles formes de logements, les espaces partagés et la mixité de fonctions sont des éléments intéressants ; la réalisation d'un inventaire prédémolition également ; le réemploi de plusieurs éléments est ainsi envisagé (briques, carrelage, etc.) ; en termes de ressources humaines, des initiatives sont présentes (Actiris, travail adapté) au cahier des charges.

- Points faibles

Il s'agit d'une opération de démolition/reconstruction, la démolition étant justifiée par l'incompatibilité des typologies bâties existantes avec le programme envisagé. Ce n'est pas une « justification » suffisante au regard des principes d'économie circulaire qui visent avant tout la préservation de la matière encore « utilisable ». Les principes de hiérarchie constructive sont peu appliqués (indépendance entre couches, flexibilité, adaptabilité et accessibilité selon les durées de vie respectives) et ne semblent pas totalement compris.

Inventaire réemploi et obligations mises en place, mais pour le reste pas d'informations : déchets produits, où cela part, où cela est géré, quelles fractions, etc.

Le projet ne présente pas de flexibilité même si les logements sont bien pensés dans la logique kangourou.

CONCLUSION

Le projet fait son travail, mais manque d'innovation et de transversalité.

En effet, le projet densifie la parcelle, apporte une mixité intéressante, développe un appareillage des briques intéressant et offre des logements kangourou excellents, mais il manque de rapport à la ville, le jardin n'est pas très qualitatif, la façade arrière est finalement assez banale et le projet manque d'innovation et d'inventivité en termes d'architecture et d'urbanisme. Il manque une réponse à l'urbanité.

Du point de vue social, la mise en collectivité de la cour extérieure avec l'hôtel communal est une intention louable, mais vu le nombre et la diversité d'usagers possibles, son appropriation et ses potentiels de rencontre en seront certainement limités. L'aménagement de la cour semble arrêté et relativement rigide au détriment des possibilités d'appropriations par les usagers, le dossier est peu détaillé à cet égard.

En termes d'environnement et d'économie circulaire, le projet ne présente pas d'exemplarité. La réflexion sur le confort visuel et le réemploi sont à souligner, mais le projet présente des lacunes importantes sur les autres volets : la justification de démolition/reconstruction n'est pas suffisante, la hiérarchie constructive n'est pas bien comprise, le projet manque d'informations, de précisions et d'ambitions sur les volets énergie, eau, matériaux, biodiversité, confort et santé, gestion du chantier et des déchets et l'étude mobilité est trop limitée.

Néanmoins, le jury tenait à souligner l'exemplarité des logements kangourou qui offre une réponse innovante dans le mode d'habiter qui se traduit en plan dans les logements. Ces habitats kangourou sont très réalistes, pratiques, simples et efficaces.

Malheureusement, cela ne constitue pas un aspect suffisant en termes d'exemplarité que pour sélectionner ce projet qui présente d'importantes faiblesses sur les autres volets.



CATEGORIE 3

03.09. Goujons



Maître d'ouvrage	Immo Louis de Waele (« via » SLRB)
Concepteur	Bureau d'Architectures Emmanuel Bouffieux sprl
Adresse	Anderlecht
Surface bâtie	5.720 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un centre de soin et de santé intégré (médecins du monde) et de 35 logements.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet est pensé dans une zone en pleine expansion et aux enjeux multiples. Le programme est très intéressant, la forme architecturale est très formaliste en regard de l'humilité des fonctions, mais fonctionne néanmoins fort bien sur cette place.

DEFI 1. DEFINITION ARCHITECTURALE ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

MI : Le projet programme des fonctions complémentaires intéressantes pour le quartier.

RV : Volonté d'intégrer une salle communautaire en lien direct avec la ville. Cet espace est mis à disposition des acteurs locaux pour y développer des activités avec la population locale.

- Points faibles

DC : Le schéma de densification est explicité pour justifier le patio. La courbe s'explique moins.

F-CE : La courbe de l'édifice rend difficile toute reconversion.

RV : Le projet est assez introverti mis à part la volonté d'intégrer une salle communautaire.

H : La difficulté réside toujours dans les logements sur coursive. Il est difficile d'assurer le bien-être de chambre le long de la circulation et un ensoleillement sur la profondeur du logement avec des coursives débordantes.

A : La courbe complique l'agencement des pièces dans les logements (chambres triangulaires). De plus les étages de logements se répètent sans invention.



DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Création d'un vaste Centre Social et de Santé Intégré (CSSI) ouvert sur l'espace public ; aménagement de divers espaces communs, dont une salle communautaire et sa cuisine accessibles aux acteurs du quartier ; facilité d'adaptation des logements aux PMR (en plan du moins).

NU : Grand nombre d'emplacements vélos (108 dont 5 cargos).

SE : Regroupement de plusieurs structures pour le CSSI offrant une certaine économie d'échelle.

GOUV : Collaboration de citydev.brussels, de Solidarimmo et de Médecins du Monde rejoins par Immo Louis De Waele. Diverses réunions préparatoires pour la partie CSSI dont Métrolab et acteurs locaux.

Guide d'information et d'entretien, 3 réunions d'information à destination des occupants.

- Points faibles

CS : Qu'en est-il de la gestion de l'intimité des logements vis-à-vis des coursives et des possibilités d'appropriation des coursives par les habitants au regard de leurs dimensions et du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) ?

Surfaces des espaces communs alloués aux logements très faibles par rapport aux nombres d'habitants, ce qui pourrait en limiter leur appropriation et potentiels de rencontre.

La mise en location des serres privatise une part importante de l'espace « commun » en toiture, au détriment de ceux qui ne veulent pas ou ne peuvent pas en louer une.

GOUV : Manque d'informations quant à la gestion des espaces communs : un ROI sera-t-il soumis aux acquéreurs ? Des réunions sont-elles prévues pour aider les usagers à définir collectivement les modalités de gestion ?

Manque d'informations quant à la gestion de la salle communautaire et aux publics visés.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

ENE : Installation de 140m² de panneaux photovoltaïques et objectif de 30% de logements zéro énergie atteint (mais manque toutefois d'informations).

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche bien détaillées, visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WAT : Toitures végétalisées stockantes et bassin de rétention.

WEL : Confort acoustique : bien développé.

MAN : Plan de réemploi ; identification des déchets de chantier selon 3 phases (gros œuvre, parachèvement, technique spéciale) : méthode mise en place pour réduire les déchets lors des commandes de matériaux.

MOB : 108 emplacements vélos pour 35 logements (3x plus que le RRU actuel).



- Points faibles

ENE : Pas de description des systèmes techniques (chauffage, ventilation, refroidissement si d'application, éclairage).

WAT : Aucune information sur la performance globale de l'eau.

WEL : Confort visuel, confort hygrothermique, qualité de l'air : très peu développés.

MOB : Étude mobilité faible, se limitant à décrire le parking vélo et l'accessibilité piétonne.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

La programmation mixte et en partie sociale (médecins du monde) est à souligner.

En termes de flexibilité et adaptabilité, la structure en poteaux poutre au rez-de-chaussée de même que l'intégration des techniques en façade constituent un atout. Par contre, cette flexibilité d'espace est moins évidente concernant les logements (cf. points faibles).

Le projet propose une approche innovante en intégrant une réflexion en amont de la phase d'étude avec le Metrolab (laboratoire de recherche interdisciplinaire), c'est une démarche intéressante, mais dont les retombées ne sont pas plus développées.

Plusieurs liens proposés comme le Werflink, Steygers & co, Rotor, plateforme réemploi et l'expérience passée de l'entreprise peuvent « rassurer » sur l'intention de réemploi de certains éléments, mais les informations à ce stade ne sont pas encore précises.

En termes de gestion des déchets sur chantier, le projet est plus développé. La désignation d'un responsable environnement est également un point intéressant.

Quelques petites initiatives aussi en termes de ressources humaines sont à pointer.

- Points faibles

La flexibilité des espaces est moins évidente concernant les logements puisque chaque unité est séparée par un mur de refend plein porteur limitant les possibilités de transformation. En outre, la forme même en fer à cheval questionne l'optimisation de l'espace puisque des « espaces perdus » triangulaires apparaissent dans le cloisonnement et l'articulation des espaces logement à l'endroit de la courbe.

La grille de critères proposée pour le choix des matériaux est claire, mais n'amène pas à des choix « innovants » en termes de circularité ni même en termes d'impact environnemental : isolant PUR, PIR, enduit sur isolant (pas du tout réversible), châssis aluminium à rupture thermique, béton, tôle ondulée, silicocalcaire (pas recyclé). Le choix de matériaux ne peut pas être qualifié d'exemplaire dans cette candidature.

Les plans sont annoncés comme étant adaptables, mais aucun scénario de configurations différentes n'est proposé pour assurer l'adaptabilité dans le temps de l'occupation.

Le projet prévoit des démolitions, un inventaire est annoncé, mais non fourni au dossier : pour évaluer la faisabilité en termes de récupération et valorisation, une identification, quantification et évaluation sont nécessaires, mais sont absentes du dossier.



CONCLUSION

Il s'agit d'un projet aux fonctions complémentaires intéressantes pour le quartier, pensé dans une zone en pleine expansion et aux enjeux multiples.

Le programme est très intéressant, mais architecturalement, même si elle fonctionne bien sur cette place, la forme courbée n'est pas « idéale » : elle rend difficile la reconversion du bâtiment et complique l'agencement des espaces en créant des espaces perdus triangulaires.

Du point de vue social, l'aménagement du CSSI (Centre Social et de Santé Intégré) est un véritable point fort, d'autant que le programme a été élaboré en s'appuyant sur diverses expertises et que certains espaces seront accessibles aux acteurs du quartier au-delà de leurs fonctions premières. Il manque néanmoins des informations quant à la gestion de cet accès public et quant aux publics visés.

Le point faible du point de vue social réside au niveau des logements qui ne sont pas qualitatifs, notamment en termes de circulation et d'ensoleillement au vu de leur positionnement sur cette coursive. Les surfaces des espaces communs sont faibles au regard du nombre d'habitants ; leurs modalités de gestion et d'appropriation sont peu voire pas précisées ; les serres mises en location privatisent une part importante de la toiture commune ; l'intimité des logements vis-à-vis des coursives n'est pas travaillée. Une accumulation de petits défauts qui peut mettre à mal les dynamiques collectives escomptées pour la partie résidentielle.

En outre, mis à part la volonté intéressante d'intégrer une salle communautaire pour le quartier, le projet est introverti.

En termes d'environnement, le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires. Il comporte néanmoins plusieurs points intéressants, notamment concernant la biodiversité, la gestion des déchets de chantier, le nombre d'emplacements vélos, etc. Mais le projet présente également des faiblesses et un manque d'informations concernant, entre autres, les volets énergie, performance de l'eau, confort visuel, hygrothermique, qualité de l'air.

Par rapport à l'économie circulaire, il en va de même, le projet présente plusieurs aspects positifs, mais manifeste également des manquements et incohérences.

Pour ces différentes raisons, le jury ne retient pas ce projet.



CATEGORIE 3

03.10. Val Maria - Mariëndaal



Bouwheer BGHM-SLRB
Ontwerper AM LOW-NEY-MACOBO
Adres Neder-Over-Heembeek

Bebouwde oppervlakte 5.219 m²

Bedrag van de subsidie € 325.000

Beschrijving Bouw van 46 sociale woningen op 2 gescheiden percelen op de site van de tuinwijk Mariëndaal te 1120 Neder-Over-Heembeek

TRANSVERSALE BENADERING EN ONTWERP

Het gaat om een project dat tegelijk gemakkelijk en uiteindelijk toch niet zo voor de hand liggend is; het betreft een uit te vinden dialoog en in het huidige geval bestaat het antwoord in een zeer interessante hedendaagse architectuur. De inplanting wordt niet toegepast als een recept, maar er wordt gezocht naar een manier om het project in te passen in de context en om van de inplanting gebruik te maken om er ofwel een plaats van toegang tot de wijk van te maken dan wel een plek die zich verspreidt in het landschap aan de overkant.

Het project wordt opgenomen in een context van tuinwijk en biedt een kans voor "anders wonen", meer bepaald met een mooie functiegemengdheid, een mooie schaal en sociale cohesie met het gemeenschappelijk paviljoen en de multigenerationele bevolking.

Er is zeer goed nagedacht over de benadering; het geheel werkt en toont aan dat de reconversies mogelijk zijn. Er is goed nagedacht over de flexibiliteit en de kwaliteit van de woningen.

Rekening gehouden met de krappe begroting wordt de nodige inventiviteit aan de dag gelegd en is er sprake van een mooi architecturaal ontwerp.

DEFI 1. ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE UITDAGING

(gecontroleerde dichtheid (DC), gemengdheid (MI), flexibiliteit – evolutief karakter (F-CE), verhouding tot de stad (RV), bewoonbaarheid (H), bouwkunde (A))

+ Sterke punten

DC: De inplanting van het project is gespreid over twee verschillende sites die met elkaar zijn verbonden via de straat of een steegje. De dichtheid wordt gecontroleerd in functie van twee types inplanting: de ene hoger bij de ingang tot de wijk, de andere lager aan de kant van het landschap.



MI: De gemengdheid op het vlak van woningen sluit aan bij het DNA van de gehelen rond een trappenhuis.

F-CE: De structuren zijn eenvoudig. De buitenmuren zijn draagmuren en maken een vlottere nieuwe indeling van de interieurs mogelijk.

RV: Over de morfologische keuze is nagedacht in functie van de verhouding tot de stad.

H: De woningen hebben steeds ten minste een dubbele of zelfs een drievoudige oriëntering.

A: Er wordt zeer mooi gebruik gemaakt van de materialen, ondanks de beperkte middelen en een dwingend programma.

DEFI 2. SOCIALE UITDAGING

(sociale cohesie (CS), nieuwe gebruiken (NU), socio-economisch luik (SE), beheer (GOUV))

+ Sterke punten

Samenhangend en volledig project op meerdere niveaus.

CS: Intergenerationele ambitie (vergrijzende wijk) - opnieuw een mix van generaties tot stand brengen.

Creatie van groene ruimten en van een paviljoen die toegankelijk zijn voor alle bewoners, wat meer bepaald garanties biedt voor de integratie van nieuwkomers in de wijk en voor een aangename identiteit.

Sommige woningen zijn bestemd voor de bewoners van de wijk wier woning te groot is geworden; zo kunnen de betrokkenen blijven wonen in de omgeving die ze gewoon zijn. Het huisvestingsbeleid van het project is belangrijk en zeer menselijk.

NU: Project beschouwd als een kans om de identiteit van de site te verbeteren: aanleg van collectieve groene ruimten, verplaatsing van de parkings, herziening van de grenzen van de bestaande tuin, groene wandeling enzovoort.

SE: Bestek van de bouwplaats met contractuele bepalingen van sociale aard.

Onderhoud van de groene ruimten en creatie van het buitenmeubilair door de boerderij Nos Pilifs (sociale economie).

GOUV: Participatieve workshops waarvan er één betrekking heeft op de programmering tijdens de wedstrijdphase (vraag m.b.t. het paviljoen). Andere workshops worden gepland met betrekking tot de aanleg van de buitenruimten.

Beheer van het paviljoen en de informatie door Comensia (huurderscoöperatie).

- Minpunten

CS: Wat betreft het perspectief om het voor ouder wordende mensen mogelijk te maken in de wijk te blijven wonen: beperkt aantal woningen aangepast voor PBM.

Gebrek aan details wat betreft de collectieve buiteninrichtingen.

NU: Ondanks een volledige mobiliteitsstudie en de bereidheid om te zoeken naar alternatieven voor de personenauto blijft het systeem van deelauto's zeer beperkt.

GOUV: Gebrek aan nauwkeurige informatie over de begeleiding van de bewoners door Comensia op het vlak van de hoge energie-efficiëntie.



DEFI 3. MILIEU-UITDAGING

(energie (ENE), water (WAT), impact van de gekozen materialen (MAT), natuurlijke omgeving en biodiversiteit (NAT), welzijn, comfort en gezondheid (WEL), beheer van het gebouw tijdens de gebruiksfase (MAN), mobiliteit (MOB))

++ Bijzonder voorbeeldige aspecten

ENE: Zeer goede optimalisatie van de isolatie en de luchtdichtheid.

Zeer goede strategie om oververhitting te voorkomen: buitenlufel en factor "G" voor glas geoptimaliseerd in de gevel.

Panelen met een topvermogen van 285 Wc geleverd op het dak.

Er wordt momenteel voorzien in een zonneboiler met een capaciteit van 30 m² voor de collectieve voorverwarming van het combilus*-systeem in het gebouw. De boiler is verbonden met een opslagreservoir met een capaciteit van 2.000 liter.

*(*combilus: gemeenschappelijke circulatielus die wordt gebruikt voor zowel het sanitair warm water (SWW) en voor de verwarming van de lokalen. De warmte voor het SWW wordt geleverd aan een boiler of een warmtewisselaar eigen aan elke EPB-eenheid.)*

Bij wijze van optie wordt er nog verder onderzoek verricht naar een mogelijke combinatie van de 3 systemen.

Voor de appartementen: een hybride systeem van zonneboilers in combinatie met een verwarmingsketel + radiatoren met een regime van lage temperatuur.

Voor de gegroepeerde huizen: een hybride systeem van warmtepomp lucht-water per huis in combinatie met een verwarmingsketel.

Appartementen en gegroepeerde huizen: keuze van ventilatiesysteem C+ voor een gemakkelijker onderhoud in de sociale woningen.

Geen koelsysteem.

Optimalisatie van het daglicht, ledverlichting en verlichting in de gemeenschappelijke delen uitgerust met bewegingssensoren.

+ Sterke punten

MAT: Er is goed nagedacht over de constructieve aanpasbaarheid.

MAN: Intergenerationeel project, geïntegreerd in de bestaande context om tegemoet te komen aan de vraag van de huidige bewoners: participatief ontwerp met de bewoners van de wijk (er werden 2 workshops georganiseerd).

Vrij plan voor de flexibiliteit van de ruimten: eenvoudige inrichting van de ruimten zodat ze kunnen worden gewijzigd, maar geen beschrijving van een bouwsysteem.

Beheer van de nieuwe gemeenschappelijke ruimte door Comensia (huurderscoöperatie): aan de burens en de nieuwkomers informatie verstrekken over energie, afval enzovoort.

Keuze van afwerkingsmaterialen die zich gemakkelijk laten onderhouden.

Gegevens verzamelen m.b.t. de verwarmingsketels (verbrandingsproces).



MOB: Volledige mobiliteitsstudie: goede denkoefening over de plaats van de auto; die plaats wordt beperkt, ondanks de zwakke bediening van de site met het openbaar vervoer; comfortabele fietsenstallingen; er wordt nagedacht over autodelen. Reële bereidheid om invloed uit te oefenen op de mobiliteitsgewoonten van de bewoners.

24 plaatsen voor fietsen voor het hoofdgebouw, met laadpunten voor elektrische fietsen; de andere woningen beschikken over stallingen die over de site zijn verspreid (niet beveiligd) + 10 plaatsen voor bezoekers.

Gemotoriseerd vervoer: schrapping van de bestaande garages. Er wordt voorzien in 3 plaatsen op de site, voornamelijk voor deelauto's. Goede denkoefening over de onmogelijkheid om de auto volledig te schrappen, gelet op de beperkte toegankelijkheid via het openbaar vervoer, maar bereidheid om alternatieve oplossingen te ontwikkelen.

- Minpunten

NAT: Weinig nadere informatie over de gekozen soorten. Geen informatie over het beheer en het onderhoud van de aanplantingen en plantensoorten.

WEL: Visueel comfort en kwaliteit van de binnenlucht: weinig uitgewerkt in de technische nota.

MAN: Bouwplaatsbeheer: weinig uitgewerkt in de technische nota.

DEFI 4. UITDAGING "KRINGLOOPECONOMIE"

+ Sterke punten

Interessante elementen van het project: mix van sociale woningen, begeleiding van participatieve acties (Comensia, vzw Habitat et Participation), creatie van gemeenschappelijke polyvalente ruimtes, mogelijkheden tot uitbreiding, kan evolueren in de tijd, prefabricage gepland, samenwerking met de boerderij Nos Pilifs om meubelen te maken van kaphout (tegenprestatie tegelijk sociaal en waardering van de materie in de modus Upcycling), integratie van sociale bepalingen in het bestek, samenwerking met Actiris.

Globaal gezien worden er nogal wat intenties geformuleerd, maar die worden niet altijd in detail beschreven.

Benadering van hergebruik, maar vrij beperkt: tweedehands sanitair indien mogelijk, toekomstig hergebruik van de stalen structuren van het paviljoen. Interessante benadering, daar het project naar de toekomst kijkt door te beschouwen dat hergebruik niet alleen vandaag maar ook in de toekomst mogelijk is.

- Minpunten

Wat betreft de materiaalkeuze is de keuze voor baksteen voor discussie vatbaar: baksteen is duurzamer in de tijd, maar wordt gewoonlijk op onomkeerbare wijze geassembleerd. Andere keuzes lijken minder vernieuwend of voorbeeldig: PUR, aluminium, kalkzandsteenblokken, gips. De bouwhiërarchie komt minder ter sprake en het hergebruik is beperkt: gebrek aan informatie over bepaalde aspecten van de kringlooeconomie.



CONCLUSIE

In deze context van tuinderijk zijn de inplanting en de benadering van het project interessant. De dialoog tussen het hedendaags architecturaal ontwerp en de integratie van het project op de site biedt een mooie gelegenheid om anders te gaan wonen.

Ondanks de beperkingen en het budget laat het project een mooie gemengdheid zien alsook een mooie schaal, sociale cohesie, flexibiliteit en inventiviteit.

Er is sprake van een interessante diversiteit in het DNA van het project en de plannen van de woningen zijn bijzonder doeltreffend.

Het project is coherent en volledig vanuit sociaal oogpunt. Het bezit inzonderheid twee grote troeven: enerzijds de creatie van woningen die het voor bewoners van wie de huidige woning te groot is geworden mogelijk maken ter plaatse te blijven wonen, waarbij een mix van generaties wordt bewerkstelligd; anderzijds wordt het project opgevat als een kans om de identiteit van de site en zijn voorzieningen te verbeteren in het kader van een participatieve benadering.

Vanuit ecologisch oogpunt strekt het project tot voorbeeld voor het luik "energie"; het is ook zeer goed wat betreft de denkoefening over de constructieve aanpasbaarheid, het beheer van het gebouw en de interessante denkoefening over de mobiliteit op de site.

Voorts dient de aandacht te worden gevestigd op het feit dat er wordt geanticipeerd op de toekomstige demontage; het project denkt vandaag al na over zijn toekomstige aanpassingen.

Om de verschillende hierboven uiteengezette eigenschappen wordt het project geselecteerd.

Aanbeveling van de jury voor een potentiële verbetering van het project: het aantal woningen die aangepast zijn voor PBM opnieuw bekijken en overwegen om te voorzien in meer kringlooeconomie, bv. via het gebruik van tweedehands elementen.



CATEGORIE 3

03.11. Novacity



Maître d'ouvrage	Citydev via Wolita sa
Concepteur	AM DDS+ / BOGDAN & VAN BROECK / EOLE
Adresse	Anderlecht
Surface bâtie	15.453 m ²
Montant subvention	325.000 €
Description	Construction d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant des locaux d'activités productives, des bureaux, showrooms, 63 logements conventionnés et des espaces publics



APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet est innovant dans sa programmation, son écriture architecturale et l'intelligence de sa conception. Il s'agit d'un réel projet de ville avec une belle invention programmatique et une grande mixité de fonctions.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Les enjeux du projet sont de différentes échelles : métropolitaines, urbaines, de quartier et domestique.

MI : Habiter, produire et travailler sont les programmes gérés dans ce projet.

RV : La proposition urbaine préserve à la fois les espaces verts environnants et permet d'intensifier le quartier au travers du dessin de la rue et d'une bonne gestion des flux : maillage des rues et des passages et usage de corridors verts et bleus comme colonne vertébrale.

H : Étant donné la définition du programme, le projet porte une attention particulière au vivre ensemble en vue de favoriser la cohabitation des fonctions économiques et d'habitation. Côté logement, on compte une belle diversité de types, tous à double orientation et avec terrasse.

A : La structure des édifices est simple et permet une liberté d'usages et de reconversion dans le temps.



DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Espaces de rencontre et d'échange au niveau de la partie tertiaire. Diversité des espaces communs destinés aux logements : place polyvalente, aire de pique-nique, potagers, venelles, jardins sont des lieux propices à la cohésion sociale.

NU : Le grand intérêt du projet est cette cohabitation de PME (petites et moyennes entreprises) et de logements dans un même paysage.

Le projet propose aussi à l'échelle du logement d'autres espaces propices à de nouveaux usages.

Terrasses des logements conçues dans une logique semi-privée : animent les espaces communs dans une perspective de convivialité, tout en étant individuellement appropriables.

GOUV : Processus de participation par un groupe représentant les futurs occupants : si la démarche est intéressante, la « méthode » n'est peut-être pas la plus adaptée (cf. point faible).

Contact direct post chantier : plateforme web sociale et rencontre bi-annuelle auteur de projet/habitants et occupants des PME pendant les deux premières années d'occupation.

Volonté de mettre en place un système de « responsables durabilité » au sein des futurs usagers : bonne démarche d'encadrement (même si le jury aurait souhaité un peu plus d'informations sur les rôles et enjeux).

- Points faibles

CS : Certains habitants pourraient ressentir un manque d'intimité depuis leur terrasse.

NU : Manque d'emplacements spécifiques pour vélos cargos (autres que les terrasses privées des logements).

SE : Vu la générosité des espaces communs, il aurait fallu préciser leurs coûts et modalités d'entretien.

GOUV : La « participation » d'avant emménagement est mise à mal par le système d'attribution des espaces par citydev.brussels car les échanges s'établissent avec de potentiels acquéreurs, pas les futurs usagers.

Manque d'informations quant aux possibilités d'appropriation et de gestion des espaces communs.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

WAT : Aménagement de dispositifs de gestion de l'eau de pluie favorisant l'infiltration.

Réalisation de toitures végétalisées extensives stockantes.

MAN : Entrevue bi-annuelle des occupants et habitants avec l'équipe de conception et de réalisation du projet pendant 2 ans ; mise en service et calibrage prévus des installations techniques pendant 2 ans ; 3 bacs de compost dans la zone potagère (toiture) ; application pour impliquer les PME/atelier à s'inscrire dans l'économie circulaire.

+ Points forts

WAT : Citernes de récupération d'eau de pluie d'une capacité totale de 198 m³.

Alimentation en eau de pluie des toilettes, des potagers et jardins, des communs + entretiens des véhicules.



MAT : Dalle de béton de récupération, plancher bois de récupération ou bois labellisé.

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche, bien détaillées, visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WEL : Confort acoustique : très bien développé.

MAN : L'inventaire des consommations énergétiques, des consommations en eau et du transport de matériaux entrant et sortant sera disponible mensuellement sur chantier et traduit en CO₂.

Évaluation mensuelle du tri affichée pour sensibiliser les acteurs lors de la phase chantier.

- Points faibles

WAT : Aucune indication quant à la performance globale du projet en matière de cycle de l'eau.

MAT : Structure primaire portante en béton ; châssis en aluminium « car recyclable » / « châssis en aluminium de 2^e fusion sont à l'étude » ; laine de roche ; enduit sur isolant en façade ; roofing en bitume ; tôle métallique en façade ; aucune information sur les finitions des murs et plafonds ; « béton et silico-calcaires sont recyclables en fin de vie » : pas d'approche sur le système de fixation / assemblage ; aucun recours aux matériaux / produits issus du réemploi.

WEL : Confort hygrothermique et confort visuel : peu développés. Qualité de l'air intérieur : pas abordé.

MOB : Étude mobilité correcte, mais un peu faible sur les transports publics. Volonté affichée de réduire l'utilisation de la voiture. 156 emplacements vélos pour les parties privatives pour 63 logements, mais seulement 40 dans un espace spécifique, les autres sont sur les coursives avec accès par monte-charges + 32 places publiques.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Flexibilité et adaptabilité sont rencontrées à plusieurs égards : la structure ponctuelle, le plan libre, la trame modulaire, la hauteur sous plafond importante au rez-de-chaussée, la mixité. Le projet propose une certaine qualité d'espace et de vie (espaces extérieurs et de rencontre pour chaque logement, double orientation, etc.).

L'usage du BIM est un atout.

Le béton de structure devrait intégrer des agrégats recyclés, c'est une démarche intéressante à exploiter même si le dossier ne donne pas beaucoup d'informations à ce propos.

En termes de revêtement de sol, les planchers bois et dalles béton sont des éléments récupérés.

En termes de gestion des déchets d'exploitation, les conteneurs enterrés avec badge sont une démarche pouvant sensibiliser les habitants à leur production.

Un minimum de tri de 5 fractions de déchets est annoncé pour le chantier, de même qu'une campagne de sensibilisation par consommation et production de CO₂ avec affichage sur site.

- Points faibles

La structure en béton préfabriqué, hourdis/pré-dalles, blocs silico-calcaire et l'enduit ne sont pas optimaux en termes de démontabilité et de circularité tel qu'énoncé par le projet.

En termes de gestion des flux de matières, il est fait mention de quelques démolitions, il aurait été intéressant d'en connaître les quantités et la nature.



CONCLUSION

L'aspect le plus exemplaire du projet est qu'il consiste en un réel projet de ville, avec une invention programmatique, une grande mixité des fonctions et une belle cohabitation de ces dernières.

En tirant parti du dénivelé, le projet propose une superposition intéressante des fonctions, qui ne se dessinent pas comme d'ordinaire tels des rez-de-chaussée surmontés de tours. Les fonctions coexistent et leurs rapports et échanges sont intelligemment pensés.

Les deux activités ont leur propre accès, mais avec un rapport commun, un regard entre-elles, une relation saine, c'est subtil et malin.

Le projet fait preuve d'une réelle innovation sociale, les espaces ne sont pas vides, au contraire ils sont réellement investis. Tout est mis en œuvre pour faire un micro village dans la ville avec notamment le patio, les jeux de coursives, les terrasses tournées vers le collectif qui favorisent une véritable convivialité entre habitants et qui pousse à la rencontre. Les rez-de-chaussée sont également généraux avec de belles hauteurs sous plafond.

Un autre point à souligner est l'accompagnement des usagers après le chantier par trois biais complémentaires : plateforme web, responsables durabilité et rencontres bi-annuelles.

Le projet apporte également des réponses intéressantes en environnement et économie circulaire, notamment concernant la gestion de l'eau, la gestion du bâtiment, la biodiversité, le confort acoustique, la flexibilité et l'adaptabilité, les matériaux récupérés, etc.

En outre, le projet énonce l'utilisation d'agréats recyclés dans le béton de structure, démarche très intéressante si elle est réellement mise en œuvre.

Il s'agit d'un beau pari pour faire cohabiter ces deux activités différentes que le jury soutient.

Le projet est sélectionné.



CATEGORIE 3

03.12. Marchandises



Maître d'ouvrage	GOOD Merchandise nv
Concepteur	AM A2M / Urban Platform / ORG
Adresse	Anderlecht
Surface bâtie	20.301 m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction d'un ensemble mixte comprenant 106 logements, 1 crèche et 1 bâtiment (nommé BAM) destiné à des affectations multiples évolutives.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Ce projet résume une tentative intéressante de mixité habitat/travail en ville avec une très, mais trop forte, ambition de densité.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

MI : L'affectation des deux derniers étages du BAM aux logements assure que les activités les plus génératrices de nuisances (sonores, olfactives) sont aussi celles qui sont le plus éloignées des surfaces résidentielles.

F-CE : Le concept de modules et de la structure permet d'envisager le changement d'affectation sans toucher à la façade.

RV : Les gabarits du projet se plient aux conditions urbaines alentour.

H : Derrière la même trame, la proposition décline différents types d'habiter.

A : Le projet prévoit un système de façade avec un maillage en béton fixe et un remplissage démontable. Une seule écriture architecturale enveloppe une diversité de fonctions. Malgré la complexité du terrain, il y a pas mal de bonne volonté du point de vue architectural.

- Points faibles

DC : Projet de très grande densité R+4, R+5. La densification est un point fort, mais le projet ici est trop dense.

F-CE : Le concept des modules de la façade est intéressant, mais cela peut être à la fois un avantage et un inconvénient, car cela rend difficile la lecture entre bureaux et logements.



H : Autant les logements sont grands, autant les espaces extérieurs sont petits et rapportés.

L'atout du projet est de garder le travail en ville et de faire cohabiter ces fonctions. Néanmoins, un doute existe sur la cohabitation de ces dernières dans ce cadre ainsi que sur les espaces verts et la trop petite cour.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Le projet permet de garder des lieux de travail en ville et de garantir un espace vert en intérieur d'îlot.

GOUV : Contact direct post chantier : plateforme web sociale et rencontre bi annuelle auteur de projet/habitants et occupants des PME pendant les deux premières années d'occupation. Il s'agit d'un panel d'outils d'accompagnement des habitants assez complet et assez efficace.

Volonté de mettre en place un système de « responsables durabilité » au sein des futurs usagers (ce qui se fait souvent naturellement dans les projets, mais cette identification permettra un bon encadrement).

Charte de durabilité, guide de l'utilisateur.

- Points faibles

CS : Vu la densité du projet et la diversité des fonctions, on peut s'interroger quant à la qualité et aux possibilités d'appropriation des espaces collectifs, le dossier n'est pas assez précis à ce sujet.

Venelle « privée » : comment ce caractère privé est-il géré au regard de l'emplacement de la venelle par rapport à l'espace public ? Est-elle physiquement fermée ? Le partage de la venelle entre usagers du projet n'est pas clair non plus (tantôt juste pour les ateliers, tantôt ouverte aux habitants). Ce n'est pas un espace très qualitatif de par la proximité du chemin de fer.

La cohabitation n'est pas convaincante, tout est fort condensé, rapproché, la densité et le vis-à-vis ne sont pas garants d'une bonne cohabitation (ensoleillement, bruits, etc.).

La cour va être difficile à approprier. Le jardin zen et le potager disposent d'une bonne surface, mais il faut passer par la partie tertiaire pour monter au potager.

Pas d'espaces prévus pour les outils de jardinage.

NU : La justification du concept BAM pose question. L'exemple du plan de l'aménagement des logements est peu qualitatif et peu convaincant. Plus globalement, ce concept soulève des questions quant aux fondements mêmes de l'architecture. S'agit-il de construire des « boîtes » qui peuvent accueillir n'importe quelle fonction ? Peut-on encore alors assurer la qualité architecturale ? Jusqu'où pousser la nécessité de reconversion d'un bâtiment au regard du parc diversifié existant en ville ?

GOUV : La « participation » d'avant emménagement est mise à mal par le système d'attribution des espaces par citydev.brussels car les échanges s'établissent avec de potentiels acquéreurs, pas les futurs usagers.

Manque d'informations quant aux rôles et enjeux des « responsables durabilité », aux possibilités et gestion d'appropriation des espaces communs.



DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAN : Entrevue bisannuelle des occupants et habitants avec l'équipe de conception et de réalisation du projet pendant 2 ans ; charte de durabilité BAM Marchandises, guide de l'utilisateur illustré et traduit en 3 langues et plans de gestion des espaces partagés et techniques.

+ Points forts

WAT : Bonne gestion des eaux via : aménagement de toitures stockantes et végétalisées ; réalisation de noues et zones d'infiltration ; réseau d'égouttage séparé eau de pluie/eaux usées.

MAT : Bonne approche sur trames modulaires en plan et en façade.

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche, bien détaillées, visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WEL : Confort acoustique : très bien développé dans la note technique.

MAN : Déchets de chantier pas mal : engagement de l'entrepreneur à ce que plus de 80% des déchets de chantier soient valorisés par le recyclage ou l'incinération avec récupération d'énergie.

Evaluation mensuelle du tri affichée pour sensibiliser les acteurs lors de la phase chantier.

- Points faibles

MAT : Pas beaucoup d'informations et choix pas vraiment exemplaires : les matériaux évoqués comme recyclables/réutilisables en fin de vie ne peuvent l'être que si la technique d'assemblage le permet or elle n'est pas précisée dans le dossier ; le choix du PIR n'est pas adéquat, il n'est pas recyclable en fin de vie ; le concassage du béton des balcons, loggias, escaliers en fin de vie, n'est pas suffisant.

WEL : Confort hygrothermique et confort visuel : peu développé. Qualité de l'air intérieur : pas du tout abordé.

MOB : Emplacements vélos pour 97 logements dans différents locaux accessibles depuis l'intérieur d'îlot au rez-de-chaussée, couverts et sécurisés, éclairés naturellement, visibles. Mais pas d'informations sur le nombre.

Transport motorisé : un parking semble prévu (« dalle parking » sous l'ensemble du bâtiment), mais pas d'informations sur le nombre.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

La modularité du plan et des façades permet de multiples occupations. La structure en poteaux-poutres appuie cette possibilité d'adaptation.

La gestion des déchets en phase d'exploitation propose un système de conteneur enterré avec puce.

Il est prévu de réaliser un tri pour 5 fractions de déchets et de faire une évaluation régulière du tri avec une évaluation des consommations (énergie, eau) et productions de CO₂ du chantier pour sensibiliser.

- Points faibles

Le volet n'est pas très poussé et beaucoup de points ne sont pas abordés et certains présentent des incohérences.

Le choix des matériaux (autre le choix pour la structure) répond peut-être à des exigences de performance énergétique, mais n'est pas exemplaire en termes de circularité ou de durabilité (silicocalcaire, EPS avec enduit,



PUR, PIR, blocs de plâtre, etc.). Le dossier comporte des incohérences. Par exemple, dans la section économie circulaire, c'est la laine de roche qui est référencée comme isolant principal.

Pas d'inventaire prédémolition (juste inventaire désamiantage) prévu, le restant des bâtiments ayant déjà été démoli.

Pas de plan réemploi ni sur site ni hors site (sans explication).

CONCLUSION

Le projet résume une tentative intéressante de mixité habitat/travail en ville dans un contexte pas facile et il fait preuve d'une démarche intéressante en termes d'architecture, mais le projet est trop dense et pose question sur la cohabitation des fonctions et sur la qualité des espaces verts.

Il faut densifier, mais il faut garder un équilibre que l'on ne retrouve pas dans le présent projet.

Le projet est peu convaincant du point de vue social. La qualité des espaces collectifs en termes de potentiels d'usage est questionnable au regard du grand nombre d'usagers concernés et de la diversité des fonctions. Le statut de la venelle privée et surtout son rapport à l'espace public n'est pas clair.

Le point positif est la volonté de l'auteur de projet d'accompagner les usagers après le chantier par trois biais complémentaires (plateforme web, responsables durabilité et rencontres bi annuelles), dont les modalités auraient cependant pu être mieux précisées.

En environnement, malgré certains points bons et bien développés (gestion de l'eau, biodiversité, confort acoustique, gestion des déchets), le projet présente de grosses faiblesses au niveau du choix des matériaux. Le projet pose aussi question en termes de mobilité et manque d'informations concernant les autres volets du thème confort et santé.

Le volet économie circulaire n'est pas très poussé et beaucoup de points ne sont pas abordés ou présentent des incohérences, vu l'échelle du projet et son impact, cela aurait dû être une réflexion centrale.

En outre, la flexibilité est intéressante, mais elle manque d'informations et de cohérence sur les dispositifs techniques pour la mettre en œuvre.

Pour les différents manquements et incohérences, le jury ne peut retenir ce projet.



CATEGORIE 3

03.13. Prins V2



Maître d'ouvrage	SLRB
Concepteur	A2o / MULTIPLE architecture et urbanisme
Adresse	Anderlecht
Surface bâtie	19.801m ²
Montant subvention	/ €
Description	Construction de 170 logements sociaux et d'1 crèche pour 49 enfants.

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Il s'agit d'un projet qui doit faire beaucoup avec peu, dans un contexte qui n'est pas simple.

L'idée de se pencher sur le paysage est un atout très intéressant du projet. Le fait que le projet commence par faire l'étude du paysage pour l'habiter est à souligner. Il ne s'agit pas simplement d'une idée, le principe est travaillé jusqu'au bout, même dans la dénomination des lieux.

La reconnaissance de « ce qu'il y a déjà » avant de poser un acte d'architecture est le début d'une écologie, le début de tout. Cela mène à une très belle coupe et à une écriture architecturale intéressante.

À noter également : le retour à la brique, la générosité des espaces extérieurs privés, une bonne lecture du contexte et sa préservation, la minimisation du budget en tirant parti de l'existant, la qualité des logements.

DEFI 1. DEFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Six unités bâties s'implantent autour de pièces paysagères dessinées à partir d'éléments existants repérés dans le contexte alentour. À noter : la grande compacité des édifices et la qualité des vides urbains.

MI : Le projet conçoit des logements pour tous.

F-CE : Trame structurelle classique et régulière.

RV : Le projet reconnaît et renforce cinq pièces paysagères : 1. Le jardin de la vallée – 2. Les jardins potagers – 3. La placette – 4. Le chemin vicinal – 5. La noue paysagère.

H : Les logements sont regroupés en petites grappes autour d'une circulation afin de favoriser les échanges entre voisins. Les logements sont tous traversants.



A : Le projet tire profit de la topographie et du programme pour apporter une plus-value au quartier. Les éléments architectoniques se déclinent suivant les usages et les orientations. Le projet revisite la mise en œuvre d'un matériau traditionnel, la brique, par différents appareillages.

DEFI 2. DEFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Sur l'angle, la communauté de quartier visée pourra trouver place au droit d'un point d'intensité urbaine pour encourager la cohésion sociale à l'échelle du quartier. La communauté d'îlot trouvera place au cœur du projet pour inciter les 170 familles à vivre ensemble.

Diversité des espaces collectifs répartis dans l'ensemble du site (jardin, potager, espaces polyvalents, compost) ; 2/3 du site en espaces non construits destinés majoritairement au collectif, une petite partie au public ; gestion de l'intimité des jardins privés vis-à-vis du collectif.

NU : 350 emplacements vélos pour 570 habitants.

SE : Nettoyage et entretien des espaces verts par des personnes en réinsertion socioprofessionnelle.

GOUV : Autogestion des potagers par des groupements de locataires encadrés par une association ou l'équipe de jardin du gestionnaire.

- Points faibles

CS : Trop grande proportion de logements 1 et 2 chambres (74%).

Manque de détail quant à l'aménagement des espaces collectifs et des espaces extérieurs publics. Il est donc difficile de jauger les divers usages qui pourraient en être faits.

Qu'en est-il d'un espace de stockage du matériel pour le potager ?

GOUV : Accompagnement des habitants vis-à-vis du caractère haute performance énergétique pas au point.

Manque d'informations quant à la gestion du partage des espaces collectifs.

DEFI 3. DEFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

Le projet ne comporte pas d'aspects exemplaires.

+ Points forts

WAT : Aménagements extérieurs destinés à la gestion de l'eau de pluie (infiltration) ; toitures végétalisées + stockantes ; bassin d'orage de 158 m³ ; équipements économes en eau potable ; installation de détecteurs de fuites ; citernes de récupération d'eau de pluie pour une capacité totale de 167 m³.

MAT : Très bonne réflexion poussée sur l'adaptabilité constructive.

NAT : Bonne réflexion et bonne démarche bien détaillées, visant à valoriser et augmenter la biodiversité.

WEL : Confort acoustique : bien développé dans la note technique.



MOB : Étude mobilité correcte, volonté mentionnée de changer les habitudes de mobilité : 350 emplacements vélo pour 170 logements et 1 crèche, répartis en 4 abris sécurisés au rez-de-chaussée proche des accès logements ; places prévues pour le car sharing ; dépose-minute devant la crèche.

- Points faibles

MAT : Aucun listing fourni, difficile à valoriser.

Pas de réemploi et le thème économie circulaire ne semble pas compris.

WEL : Manque d'informations concernant ce volet.

DEFI 4. DEFI ECONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Un petit guide à l'usage des habitants est prévu.

Les terres d'excavation pourront peut-être être récupérées par BC Materials voire être réutilisées dans le projet comme enduit. Mais cela semble être de l'ordre de l'idée.

- Points faibles

La structure en murs porteurs parallèles offre moins d'opportunités d'adaptabilité dans le temps qu'une structure de type poteux/poutres.

Le choix des matériaux n'est pas encore fixé à ce stade, mais sont cités : hourdis, blocs silicocalcaires, PIR, briques maçonneries, fibrociment, béton clivé, etc. : même s'ils répondent au classement NIBE ou GG, ils ne sont pas les plus innovants en termes de circularité. Par exemple : les briques sont effectivement plus durables dans le temps qu'un crépi, mais ne répondent pas aux critères de réversibilité.

Le projet ne développe pas assez ce volet et ne propose pas beaucoup d'innovation en matière d'économie circulaire.

CONCLUSION

Concernant le défi architectural et urbanistique, il s'agit d'une très belle solution, argumentée autour de la reconnaissance des qualités du paysage qui préexiste. La réponse est juste dans son échelle, sa programmation, son architecture.

En termes de développement social, le projet témoigne d'une conception réfléchie des espaces collectifs au regard de la densité et de la transition du public au privé. Il manque néanmoins des informations quant aux équipements et aménagements envisagés, aux possibilités d'appropriation et à la gestion de ces espaces collectifs. Le projet présente également une trop grande proportion de logements 1 et 2 chambres qui pose question au regard des besoins en grands logements.

En environnement et en économie circulaire, le projet n'a pas évolué, il ne s'est pas amélioré et comporte de très grosses faiblesses notamment sur le volet matériaux et économie circulaire. Ce dernier thème n'a pas été compris et le volet matériaux est décevant.

En résumé, il s'agit d'un projet intéressant s'inscrivant dans le tissu urbain de la 2^e couronne, avec la volonté de relever le défi de « comment densifier » en se posant la question du sacrifice ou non des espaces verts.

La typologie du présent projet est assez hybride, mais installe quand même une certaine urbanité et crée des espaces verts tampons, le projet s'est amélioré à ce niveau-là.



Malheureusement, si le projet est intéressant en termes d'urbanisme et d'architecture, il ne répond pas aux autres défis et n'a pas suffisamment évolué dans les autres critères depuis sa première candidature alors qu'il y avait matière à le faire.

Pour ces raisons, le jury ne retient pas ce projet.

Le jury ne peut sélectionner ce projet, mais souhaite encourager le candidat et valoriser l'idée de défendre le contexte et le paysage avec très peu de moyens. Ne pas travailler en sous-sol et préserver les arbres sont de bons éléments également. Attention toutefois à tenir compte de la réalité du chantier par rapport au paysage.



CATEGORIE 3

03.14. Vandeuren



Maître d'ouvrage	Binhôme scri
Concepteur	AM P&P Architectes / Atelier Architecture AA4 / Tractebel
Adresse	Ixelles
Surface bâtie	14.232 m²
Montant subvention	325.000 €
Description	Rénovation de plusieurs immeubles de logements (diminution de 160 à 132 logements) et création d'équipements (salle polyvalente, école de devoir, laverie, local associatif)

APPROCHE TRANSVERSALE ET CONCEPT

Le projet s'inscrit dans un contexte très contraignant et très dense de cité sociale bâtie.

L'innovation de la démarche réside dans la valorisation, l'ouverture du site et la création de nouvelles perspectives. Par la création de nouveaux usages, de nouveaux programmes et en replantant les jardins et intérieurs d'ilot, le projet ouvre des points de vue et rend le tissu plus poreux.

D'un point de vue social, ces nouveaux équipements apportent une plus-value au quartier.

En outre, le projet vise de reconstruire avec des matériaux de réemploi et de réussir le pari d'en faire beaucoup avec peu. Le dossier répond à de nombreux critères, les logements sont rénovés et revisités avec une attention particulière par rapport aux usages contemporains et la qualité des édifices préexistants est conservée.

Si le projet est perçu comme une forteresse... à l'intérieur on y découvre un bel univers.

DEFI 1. DÉFI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

(densité contrôlée (DC), mixité (MI), flexibilité – caractère évolutif (F-CE), relation à la ville (RV), habitabilité (H), architectonique (A))

+ Points forts

DC : Déjà très dense, le projet tâche d'ouvrir de nouvelles perspectives visuelles à travers l'ilot et de planter les jardins.

MI : Les équipements nouveaux apportent une plus-value, ils sont édifiés avec des matériaux de réemploi.

F-CE : La proposition s'inscrit dans un contexte très contraignant préexistant.



RV : Le projet aménage ses abords en vue de retenir les eaux en amont grâce à des jeux de topographie, de matériaux et de plantations.

H : Les logements sont rénovés et revisités suivant les nouveaux usages et modes d'habiter.

A : Le parti est ici de préserver un maximum les façades existantes pour des raisons patrimoniales et de gestion des matériaux de construction.

DEFI 2. DÉFI SOCIAL

(cohésion sociale (CS), nouveaux usages (NU), volet socio-économique (SE), gouvernance (GOUV))

+ Points forts

CS : Ouverture au quartier et soutien social par la création d'un jardin « semi public » et d'équipements publics adaptés aux besoins du quartier : école des devoirs, espace numérique et salle polyvalente. Gestion de ces espaces bien précisée.

En plus de cela : rénovation de la « goutte de lait » ; buanderie collective ; bacs à compost collectifs pouvant servir pour les abords ou pouvant être donnés à l'association Multipots ; ouverture du bloc avec un concierge qui ferme les grilles le soir ; ajout de sécurité réfléchi.

L'ouverture de l'îlot avec les venelles permet en effet un rapport intéressant au quartier, une promenade dans la ville (cela pourrait également aller à l'encontre de l'intimité des habitants (cf. points faibles)).

GOUV : Espaces collectifs définis à partir d'un diagnostic effectué par Ixelles Prévention.

Plan de relogement des locataires privilégiant la proximité du site.

Convention d'occupation précaire pour des logements inoccupés en attente du chantier via l'ASBL Communa.

Accompagnement des habitants à l'appropriation de leur logement par divers biais (farde d'accueil, visites individuelles et réunion collective, présence du référent in situ), volonté de répliquer sur le site le projet pilote d'accompagnement dirigé par le Réseau Habitat.

- Points faibles

Les défauts sont le pendant des qualités à cause des choix à faire concernant le patrimoine existant, les points faibles sont donc compréhensibles, cela n'en fait pas un mauvais projet.

CS : Manque d'informations quant aux équipements prévus dans le jardin ; pas de démolition, bien, mais cela implique des espaces collectifs et publics petits et donc une faible capacité d'accueil ; doute concernant l'intimité des logements au rez-de-chaussée, néanmoins fermeture de l'îlot possible si besoin.

SE : La volonté de maintenir un maximum de l'existant s'établit au détriment de la qualité de l'offre d'habiter : peu de logements PMR, peu de logements 3 chambres et plus, PEB peu ambitieuse, etc.

GOUV : Manque d'informations quant à l'entretien du jardin collectif.

DEFI 3. DÉFI ENVIRONNEMENTAL

(énergie (ENE), eau (WAT), impact du choix des matériaux (MAT), milieu naturel et biodiversité (NAT), bien être – confort – santé (WEL), gestion du bâtiment en cours d'utilisation (MAN), mobilité (MOB))

++ Aspects particulièrement exemplaires à relever

MAT : Le projet s'inscrit dans le modèle économique d'une économie circulaire par la réutilisation de matériaux provenant du site et/ou du réemploi :

- Briques de terre cuite réutilisées pour la réparation, la création ou la fermeture de baies (+/- 200 m³).
Les briques excédentaires serviront au remplissage de gabions.



- Gîtes des planchers réutilisés pour la réalisation des ossatures bois des nouvelles extensions en toiture + pour divers aménagements extérieurs.
- D'autres matériaux, comme des carrelages, portes, planchers, pierres, seront utilisés dans les intérieurs d'ilots ou les équipements.

Excellente approche prise depuis les principes de base de l'économie circulaire jusqu'au choix des matériaux neufs, en réfléchissant à toutes les étapes du projet, en tenant compte des contraintes financières et des contraintes du site, avec étude et évaluation détaillée intégrant différents outils, bien choisis, et même un schéma explicatif des flux.

NAT : Différentes zones se détachent sur le plan des abords :

- Toitures végétalisées extensives composées de différentes variétés de sedums, mousses et graminées.
- Zones de graminées et arbustes aux pieds des immeubles pour préserver la quiétude des appartements du rez-de-chaussée et les préserver du vis-à-vis avec les usagers du jardin.
- Zones en dalles gazons.
- Pelouses de trèfles pour le développement des insectes butinant.
- Murets en gabions de briques de réemploi permettant d'accueillir la petite faune.
- Nichoirs pour oiseaux dans les arbres.

Contact avec la nature valorisé en donnant aux locataires et habitants du quartier la possibilité de profiter d'un cœur d'îlot végétalisé.

Même si tout n'est pas parfait, le projet pense à la valorisation de l'intérieur d'îlot, à l'infiltration de l'eau, aux types de plantation, etc.

+ Points forts

WAT : Aménagement de toitures végétalisées ; gestion visible de l'eau de pluie (noues) ; citerne d'eau de pluie entre 10.000 et 15.000 litres ; eau de pluie pour l'entretien des communs et des abords ; équipement économe en eau.

WEL : Confort acoustique : très bien développé.

MAN : Gestion du chantier : inventaire déchets selon les critères de Bruxelles Environnement, tri des déchets en 9 fractions.

Entretien et maintenance :

- Farde d'accueil : contacts avec BinHôte ; informations sur les loyers ; volet technique expliquant le bâtiment, les matériaux et les différents appareils placés dans le logement et leur entretien.
- Comptage des consommations eau chaude sanitaire et eau chaude de chauffage.
- Entretien faciles et sans grand impact budgétaire.
- Explication par un technicien des différents appareils lors de l'état des lieux d'entrée

Déchets d'exploitation : conteneurs enterrés qui pourront servir à l'ensemble de la cité Vandeuren et aux autres immeubles de BinHôte voire même à tous les habitants du quartier.

MOB : Étude de mobilité un peu succincte, mais abordant néanmoins les points principaux. Volonté affichée d'influencer les comportements en matière de mobilité.



Un travail sur les rez-de-chaussée a été réalisé pour offrir des locaux pour vélos et poussettes sécurisés, couverts et éclairés naturellement dans tous les bâtiments existants. Des cheminements piétons et cyclables sont créés en intérieurs d'îlot avec accès à certains parkings vélos.

Transport motorisé : les bâtiments existants ne sont pas équipés de parking et le projet n'en prévoit pas.

- Points faibles

WEL : Confort hygrothermique : pas vraiment développé dans la note technique et le sujet semble mal compris.
Qualité de l'air intérieur : les émissions des matériaux et produits de construction ne sont pas abordées.

DEFI 4. DÉFI ÉCONOMIE CIRCULAIRE

+ Points forts

Le projet est intéressant, clair, bien documenté et bien explicité.

L'approche globale du projet est intéressante et vise une conservation maximale des bâtiments existants en allant même nettement plus loin. Elle combine offre en logement social et une certaine mixité fonctionnelle. Les aménagements sont bien pensés et offre différentes tailles de logement. Un travail paysager visant la défragmentation des espaces de jardin et une gestion de l'eau sur les parcelles a été abordé. Des espaces collectifs et polyvalents sont proposés. Ces derniers éléments ne sont pas directement en lien avec le volet économie circulaire, mais joue en faveur du projet, car l'espace et l'eau sont également des ressources.

L'intégration des aspects « économie d'énergie grise » inclus au cahier des charges du marché de service est un élément tout à fait intéressant. L'encodage dans l'outil TOTEM également. Le remplacement des planchers existants par de nouveaux planchers béton est justifié par un bon travail d'analyse comparative.

En termes de réemploi, plusieurs propositions sont faites (briques réemployées, gîtes, sanitaires, portes, revêtements, etc. principalement pour la partie équipement du projet ou en intérieur d'îlot) et plusieurs contacts ont été pris avec divers acteurs du secteur afin de récupérer un maximum. La solution retenue est le recours aux entreprises d'économie sociale avec un marché « vidange et déconstruction », approche très intéressante.

En termes de gestion des déchets en cours d'utilisation, des conteneurs enterrés sont prévus.

Des solutions relatives aux ressources humaines ont également été proposées dans le dossier (insertion socio-professionnelle, EES (entreprise d'économie sociale), etc.).

Le projet va vraiment très loin dans cette démarche de réemploi et d'économie circulaire.

- Points faibles

Pas de points faibles majeurs, seulement un manque d'informations sur les nouveaux matériaux utilisés.

CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans un contexte très contraignant et très dense de cité sociale bâtie en étant bien ancré dans la réalité. En effet, malgré les nombreuses contraintes existantes, le parti pris a été de conserver au maximum l'existant, à l'inverse de l'îlot voisin qui a été totalement démoli pour refaire tout autre chose.

Le projet est rationnel, intéressant, clair et très bien explicité.

L'innovation de la démarche réside dans la valorisation de l'existant, l'ouverture du site, la création de nouveaux usages, la plantation des intérieurs d'îlot, l'apport d'une plus-value au quartier, la reconstruction avec des matériaux de réemploi et le pari réussi de faire beaucoup avec peu.



Le projet offre divers espaces collectifs et publics, bien que petits, répondant à des besoins du quartier, mobilisant par ailleurs diverses associations.

D'un point de vue environnemental, la démarche du projet est très bonne, avec peu de points faibles malgré les contraintes du site. Le projet est notamment exemplaire sur les volets matériaux et biodiversité avec également une très bonne approche concernant la gestion de l'eau, la gestion du bâtiment et la mobilité.

L'économie circulaire développée dans le projet, et notamment l'aspect réemploi, fait elle aussi preuve d'une belle exemplarité.

Le projet met en place la conservation maximale des bâtiments en allant nettement plus loin dans tous les volets. L'intelligence dans l'intervention se trouve à ce niveau-là, car tous les aménagements du projet s'adaptent à ce facteur.

Le dossier répond à de nombreux critères, les espaces sont rénovés et revisités avec une attention particulière par rapport aux usages contemporains et à la qualité des édifices préexistants. Pour ces raisons, le projet est sélectionné.