CONTRAT DE QUARTIER MALIBRAN
ILOT CYGNES-DIGUE :
ENSEMBLE DE LOGEMENTS A CARACTERE SOCIAL
ET MAISON DE QUARTIER

E PLURIDISCIPLINAIRE /
U D'ARCHITECTURE VINCENT PIERRET & ANNE LEDROIT / LABEL ARCHITECTURE / ATELIER DE L'ARBRE D'OR / TERRITOIRES (PAYSAGE) / BUREAU D'ETUDE GREISCH

E PLURIDISCIPLINAIRE /

J D'ARCHITECTURE VINCENT PIERRET & ANNE LEDROIT / LABEL ARCHITECTURE / ATELIER DE L'ARBRE D'OR / TERRITOIRES (PAYSAGE) / BUREAU D'ETUDE GREISCH

projet

CYGNES-DIGUE

Un projet écologique et exemplaire à Ixelles

ZWANEN-DAM project

Een ecologisch en voorbeeldig project in Elsene

CONTRAT DE QUARTIER MALIBRAN / WIJKCONTRACT MALIBRAN

REALISATION DE 14 LOGEMENTS A CARACTERE SOCIAL ET D'UNE MAISON DE QUARTIER

Le projet Cygnes-Digue a fait l'objet d'un concours (procédure négociée avec publicité). L'équipe, « Bureau d'architecture Anne Ledroit et Vincent Pierret » associé avec « l'Atelier de l'Arbre d'Or », a été désignée lauréate à l'unanimité par le comité d'avis et a été confirmée comme adjudicataire par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Ixelles.

Le projet a été apprécié, d'une part, pour la conception d'un bâtiment public à l'échelle du quartier, ouvert aux habitants et, d'autre part, pour l'implantation des logements autour d'un jardin en cœur d'îlot. Des logements de grande et de petite taille ont été conçus afin de favoriser la mixité entre familles et personnes isolées. L'ensemble du projet intègre, dans sa conception, les principes fondamentaux du développement durable et de l'économie d'énergie.

REALISATIE VAN 14 WONINGEN MET EEN SOCIAAL KARAKTER EN EEN WIJKHUIS

Het project Zwanen-Dam maakte deel uit van een wedstrijd (onderhandelingsprocedure met bekendmaking).
Het «Architectenbureau Anne Ledroit en Vincent Pierret» geassocieerd met «l'Atelier de l'Arbre d'or» werd door het overlegcomité met unanimiteit aangewezen als laureaat, en werd bevestigd als opdrachtnemers door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Elsene.

Het project werd enerzijds gewaardeerd voor de opvatting van een openbaar gebouw op schaal van de buurt, open voor de bewoners, en anderzijds voor de inplanting van de woningen rondom een tuin in het hart van het blok. Er werden woningen van grote en kleine omvang ontworpen om de mix tussen gezinnen en alleenstaanden te bevorderen. Het geheel van dit project integreert, in zijn opvatting, de fundamentele principes van duurzame ontwikkeling en energiebesparing.

Maison de Quartier rue de la Digue/Wijkhuis Damstraat

Espace accueil/bar
Atelier de réparation vélo et de bricolage
Salle polyvalente de 250 personnes (banquets, spectacles, projections,…)
Locaux de classe modulables (de 10 à 40 personnes)
Salle d'activités : yoga, danse, arts martiaux,… (49 personnes)

Ontvangstruimte/bar
Atelier voor fietsenherstel en doe-het-zelfwerk
Polyvalente zaal voor 250 personen (banketten, tonelen, films,…)
Aanpasbare klaslokalen (voor 10 tot 40 personen)
Activiteitenzaal : yoga, dans, oosterse vechtsporten,… (49 personen)

MAISON DE QUARTIER WIJKHUIS 1 094 m²

WONINGEN LOGEMENTS 1 524 m²

Quatorze logements économiques, lumineux et modulables

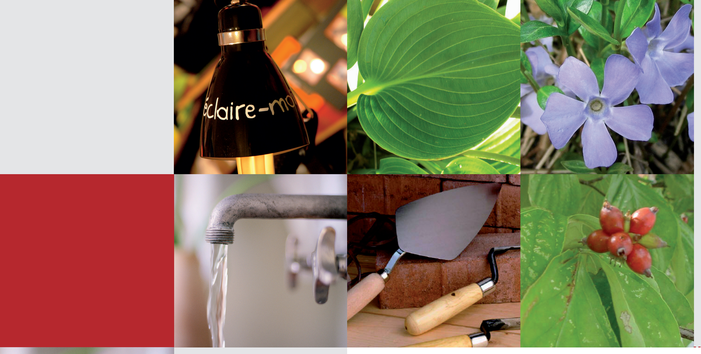
Veertien zuinige, lichte en aanpasbare woningen

Le coût du chauffage d'un appartement 1 chambre s'élève en moyenne à 5 € par mois.
Une véranda attenante au séjour permet d'agrandir l'espace de vie selon l'humeur des habitants.
Une chambre communique directement avec le séjour pour permettre de moduler les espaces.
Les logements s'ouvrent sur un jardin intérieur collectif.
Des espaces vélos et poussettes favorisent la mobilité alternative. Les toitures sont végétalisées.

De verwarmingskosten van een 1-kamer appartement bedragen gemiddeld 5 € per maand.
Een veranda grenzend aan de woonkamer laat toe de leefruimte te vergroten al naar gelang de stemming van de bewoners. Een van de kamers staat in directe verbinding met de woonkamer wat toelaat de ruimtes aan te passen.
De woningen geven uit op een gemeenschapplijke binnentuin. Bergruimtes voor fietsen en kinderwagens bevorderen het alternatieve vervoer. Groendaken.

Logements rue des Cygnes/Woningen Zwanenstraat

Logements et jardin en coeur d'îlot/Woningen en tuin in het hart van het blok



DUURZAME ONTWIKKELING
conceptie en technologie

De versterkte isolatie van het gebouw : hyperisolerende beglazing en ramen, groendaken,…
Verwarmingssysteem : ventilatie met dubbele stroom, warmteterugwinning.

De gebruikte materialen hebben een minimale onderhoudskost en een aanzienlijke levensduur : gevels in baksteen, aluminium ramen, vloerbekleding, tegels en linoleum,…

De ruimtes kunnen mettertijd aangepast worden.

Strijdtegendeenergieverspillingdankzij:aanpasbareengeautomatiseerde verlichting, temperatuur te regelen door de gebruikers, door 'free cooling' (een aangenaam gebouw, ook tijdens de zomer, zonder airconditioning)...
Openbare voorzieningen en woningen dichtbij openbaar vervoer, met fietsenparkings, bergruimtes voor kinderwagens,… bevordert het zachte verkeer.

DEVELOPPEMENT DURABLE
conception et technologie

Isolation renforcée du bâtiment : vitrages et châssis hyper-isolants, toitures végétalisées,…
Système de chauffage, ventilation double flux, récupération de la chaleur…

Les matériaux mis en œuvre ont un coût d'entretien minimum et une durée de vie importante : façades en briques, châssis en aluminium, sols en carrelages et linoléum,…

Les espaces peuvent se moduler dans le temps.

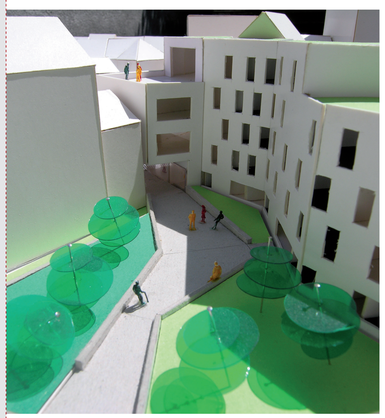
Lutte contre le gaspillage de consommation grâce : aux éclairages modulables et automatisés, au système de régulation de la température par les usagers, au « free cooling » (un bâtiment agréable en été sans air conditionné)…
Un équipement public et des logements proches des transports en commun et équipés en parkings vélos, locaux poussettes,… favorisant la mobilité douce.

BUDGET 5.056.026 € *

Commune d'Ixelles - 826.526 €
(dont 233.500 € de prime obtenue par le concours « bâtiment exemplaire » de l'IBGE)
Région de Bruxelles-Capitale - 1.768.500 €
Accords Beliris (entre la Région de Bruxelles-Capitale et l'Etat Fédéral) - 2.425.000 €
*estimé à l'avant-projet - à réévaluer au moment des travaux

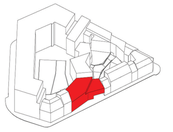
BEGROTING 5.056.026 € *

Gemeente Elsene - 826.526 €
(waarvan 233.500 € premies, verkregen via de wedstrijd "voorbeeldgebouw" van het BIM)
Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 1.768.500 €
Beliris-overeenkomsten (tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Federale Staat) - 2.425.000 €
* geschatte van het voorontwerp - te revalueren op het moment van de werken



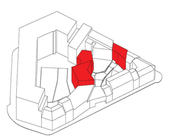
Architectes

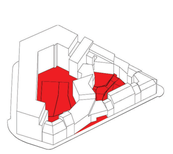
Bureau d'Architecture
Anne Ledroit et Vincent Pierret (mandataires)
Atelier de l'Arbre d'Or
Sous-traitants
Label Architecture, Territoires (paysage),
BEG (stabilité et techniques spéciales)



Architecten

Architectenbureau
Anne Ledroit en Vinent Pierret (mandatarissen)
Atelier de l'Arbre d'Or
Onderaannemers
Label Architecture, Territoires (landschap),
BEG (stabiliteit en technieken)





béliris POUR BRUXELLES VOOR BRUSSEL

Service public fédéral Mobilité et Transports
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

i Gemeente Elsene - Dienst Stadsvernieuwing, Wijkcontracten - 133 Viaductstraat - 1050 Elsene - 02/643 59 82
Commune d'Ixelles - Service Rénovation Urbaine, Contrats de Quartier - 133 rue du Viaduc - 1050 Ixelles - 02/643 59 82

Calendrier
Kalender #

01 / 2005
démarrage du Contrat de Quartier
opstart van het Wijkcontract

12 / 2005
«concours» et sélection de l'auteur de projet «wedstrijd» en selectie van de projectontwerper

03 > 08 / 2006
ateliers et rencontres participatives
participatie-en ontmoetingsatelier

06 / 2007
avant-projet
voorontwerp

10 / 2007
le projet est lauréat du concours «bâtiment exemplaire»
het project is laureaat van de wedstrijd "voorbeeldgebouw"

12 / 2007
introduction du permis d'urbanisme
indienen van de bouwaanvraag

05 & 06 / 2008
enquête publique
et commission de concertation
openbaar onderzoek
en overlegcommissie

09 / 2009
début des travaux
begin van de werken

2011
fin des travaux
einde van de werken

2004
mars - juin

Dossier de base
du Contrat de Quartier

2005

Démarrage du
Contrat de Quartier
Malibran

Marché de service
pour mission d'auteur
de projet

7 juin
Soirée d'info
et prise d'avis

5 et 6 décembre - Comité d'avis

Sélection du bureau d'architecture
Anne Ledroit et Vincent Pierret,
en association avec :
L'Atelier de l'Arbre d'Or,
Label Architecture,
L'Agence Territoires (paysagistes),
Et le Bureau d'études Greisch

14 novembre

Rencontre entre :
- bureaux pré-sélectionnées
- habitants
- associations
- commune XL

Thématiques
éco-construction
percolation des eaux
pôles et fonctions du projet
ouverture ou non de l'îlot

2006

Présentations et ateliers

Juillet - Août - Septembre

Salons sur le trottoir

Juillet - Août - Septembre

Salons sur le trottoir

2007

Avant-projet

été

Participation au concours IBGE :

Bâtiments exempalires

2008

Décembre

Introduction du Permis d’urbanisme (PU)

mai et juin

Enquête publique

information et permanences en rue

2009 - 2011

Chantier

Décembre

Désignation de l’entreprise
M&M Sitty

Des logements communaux "éco-exemplaires"

Sobres en énergie, forts en développement durable, les deux projets immobiliers que le Contrat de quartier Malibran lance cette année serviront de modèles à des réalisations futures. Car "éco-rénover" ou "éco-construire" devient non seulement nécessaire mais aussi plus aisé, pour les pouvoirs publics comme pour le particulier ixellois.

L'un des projets se logera sur la friche urbaine proche de la place Flagey entre les rues de la Digue et des Cygnes. L'autre prendra place un peu plus haut dans la rue de la Brasserie aux numéros 21-23. Le lancement des travaux est prévu pour le printemps 2009.

D'un côté, il s'agit de réaménager en rénovant et en construisant, de l'autre, de bâtir du neuf à 100%. Mais les principes qui ont guidé l'équipe du contrat de quartier et les bureaux d'étude sont les mêmes. Ce sont ceux qui devraient désormais présider à toute rénovation ou construction. Ils pourraient se résumer par la question: "Comment développer une architecture durable?" La réponse se mesure d'abord en termes d'objectifs énergétiques: besoins en énergie primaire minimisés et recours minimal aux sources conventionnelles (pétrole, gaz...). Ensuite, un bâtiment répondra aux nouvelles exigences si son impact sur l'environnement et sur l'homme est fortement réduit.
Tant l'îlot Digue-Cygnes que la rue de la Brasserie accueilleront des logements à caractère social. Les factures d'énergie y seront réduites!

Le 21-23 rue de la Brasserie

Ce terrain verra s'élever un tout nouveau bâtiment à front de rue. Au fond de la parcelle, un ancien hangar sera réhabilité, et, entre les deux, un jardin minéral aménagé. Le bureau choisi, R2D2, est expérimenté. Il déploie ici toutes les ambitions d'une architecture écologique.

Les 12 logements créés (des appartements de une à quatre chambres) seront ce qu'on appelle "passifs". En d'autres mots, ils consommeront peu et mieux, notamment par une isolation renforcée. Est également prévu un système de "puit canadien". L'air est capté et y passe à une telle profondeur que sa température se régule avant d'entrer dans l'habitation (l'air est donc réchauffé en hiver et refroidi en été). Enfin, les eaux de pluie sont récupérées pour alimenter une partie des sanitaires. Sur le plan esthétique, avec sa façade "double-peau", le bâtiment ne manquera pas de se faire remarquer.

L'îlot Digue-Cygnes

La destination de ce futur espace sera double. D'une part, il accueillera 14 logements à caractère social d'une à quatre chambres. Les appartements du rez-de-chaussée seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. D'autre part, 1.100 m² seront consacrés à une infrastructure polyvalente, siège de la Maison de quartier intergénérationnelle Malibran (actuellement située au 6 rue de la Digue). Au départ d'un ancien hangar, d'une maison insalubre, de l'ancien cinéma et du terrain de jeux grillagé, des parties seront réaménagées, d'autres reconstruites. Les architectes sélectionnés (l'association momentanée "Vincent Pierret & Anne Ledroit / Label architecture / Atelier de l'arbre d'or / Territoires / Bureau d'étude Greisch) ont encore accentué le caractère "éco-constructif" du projet, poussés par l'inscription de celui-ci à un concours lancé par l'IBGE en juin dernier.

Par cet appel, la Région entend soutenir des "bâtiments exemplaires" de l'architecture durable. L'îlot Digue-Cygnes a été sélectionné pour être l'un d'entre eux. Les critères sont à la fois écologiques, sociaux et économiques. Bien situé donc visible, ouvert au public par la Maison de quartier, proche des transports en commun, disposant un parking à vélos et d'un local pour les poussettes, recourant à des matériaux de provenance locale, le projet dispose de nombreux atouts. Autres exemples : la gestion des déchets, intégrée à la conception-même du bâtiment (l'espace facilitant le tri sélectif) et le confort acoustique optimisé. La bonne gestion de l'eau n'est pas en reste, via des sols rendus perméables et l'installation de citernes à eau de pluie.

Vue de la façade avant du projet "Brasserie"
Zicht van de voorgevel van het "Brouwerij" projekt

Et le particulier ?

En matière d'éco-logement, les pouvoirs publics prêtent aussi main forte aux particuliers.
Recherche de solutions techniques et encouragements financiers sont d'actualité tant à la Région bruxelloise qu'à la Commune. Plusieurs primes à la rénovation existent.

Service urbanisme
de la Commune d'Ixelles
Chée d'Ixelles 168 • 02 515 67 09 ou 02 515 67 18
Bruxelles-Environnement - IBGE
02 775 75 75
Centre Urbain
Place Saint-Géry 1 à 1000 Bxl • 02 512 86 19
Habitat et Rénovation asbl
Chée d'Ixelles 288 • 02 649 77 46

Pour les projets de plus de 10 logements ou pour les bâtiments de plus de 1000 m²:
Les "Facilitateurs énergie": 0800 85 775
facilitateur.logement.collectif@ibgebim.be

Références

Bourgmestre Willy Decourty
02 515 61 20, w.decourty@brutele.be
Chaussée d'Ixelles 168
Contrat de quartier Malibran
02 643 59 82, ilegrain@ixelles.irisnet.be
Rue du Viaduc 133

“Eco-voorbeeldige” gemeentelijke woningen

Energiebesparend en sterk in duurzame ontwikkeling: de twee vastgoedprojecten die het Wijkcontract Malibran dit jaar opstart, zullen dienen als model voor toekomstige verwezenlijkingen. Want “eco-verbouwen” of “eco-bouwen” wordt niet alleen noodzakelijk, maar ook gemakkelijker, zowel voor de publieke overheden als voor de Elsense particulier.

Een van de projecten zal worden gevestigd op de onbebouwde stadszone van het Flageyplein tussen de Damstraat en de Zwanenstraat. Het andere zal een beetje hoger in de Brouwerijstraat op de nummers 21-23 een plaats krijgen. De aanvang van de werken is voorzien voor de lente van 2009.
Enerzijds gaat het om herinrichting door renovatie en constructie, anderzijds om 100 % nieuwbouw. Maar de principes waardoor het team van het wijkcontract en de studiebureaus zich hebben laten leiden, zijn dezelfde. Het zijn de principes die voortaan aan alle renovatie- of bouwwerken ten grondslag zouden moeten liggen. Ze zouden kunnen worden samengevat door de vraag: “Hoe een duurzame bouwstijl te ontwikkelen?”. Het antwoordt kan allereerst worden afgemeten in termen van energiedoelstellingen: minimale nood aan primaire energie en een minimaal beroep op conventionele bronnen (aardolie, gas…). Vervolgens zal een gebouw aan de nieuwe eisen voldoen als zijn impact op het milieu en op de mens sterk wordt beperkt.

Zowel het huizenblok Dam-Zwanen als de Brouwerijstraat zullen woningen van sociale aard herbergen. De energiefacturen zullen minder hoog zijn.

Brouwerijstraat 21-23

Op dit terrein zal een volledig nieuw gebouw aan de straat worden opgetrokken. Achteraan op het perceel zal een oude hangar worden gerenoveerd en, tussen beide, zal een minerale tuin worden aangelegd. Het bureau dat werd uitgekozen, R2D2, heeft ervaring. Het ontplooit hier alle ambities voor een ecologische bouwstijl. De 12 gecreëerde woningen (appartementen van een tot vier kamers) zullen wat men noemt “passief” zijn. Ze zullen met andere woorden weinig en beter verbruiken, in het bijzonder dankzij doorgedreven isolering. Er wordt eveneens een systeem met een “Canadese put” voorzien. De lucht wordt opgevangen en gaat er op zulke diepte door dat de temperatuur wordt geregeld vóór de intrede in de woonst (de lucht wordt opgewaarmd in de winter en afgekoeld in de lente).
Ten slotte wordt het regenwater opgevangen om een deel van het sanitair te voeden. Op esthetisch vlak zal het gebouw, met zijn “dubbele huid”, zeker niet onopgemerkt blijven.

Het huizenblok Dam-Zwanen

De bestemming van deze toekomstige ruimte zal dubbel zijn. Enerzijds zullen er 14 woningen van sociale aard met een tot vier kamers in worden ondergebracht.

De gelijkvloerse appartementen zullen worden aangepast aan personen met een beperkte mobiliteit. Anderzijds zal er 1.100 m² worden besteed aan een polyvalente infrastructuur, de zetel van het intergenerationele Wijkhuis Malibran (momenteel gelegen in de Damstraat 6).

Beginnend van een oude hangar, een ongezond huis, de oude cinema en van het omheinde speelplein, zullen er delen worden heraangelegd en andere wederopgebouwd.

De uitgekozen architecten (de tijdelijke vereniging “Vincent Pierret & Anne Ledroit / Label architecture / Atelier de l'arbre d'or / Territoires / Bureau d'étude Greisch” heeft de “eco-constructieve” aard van het project nog benadrukt, daarin aangezet door de inschrijving ervan voor een wedstrijd die het BIM vorige maand juni lanceerde.

Met die oproep wil het Gewest “voorbeeldgebouwen” voor duurzame architectuur steunen. Het huizenblok Dam-Zwanen werd geselecteerd om daarbij te horen. De criteria zijn tegelijk ecologisch, sociaal en economisch.

Het project, dat goed gelegen en dus goed zichtbaar is, en toegankelijk voor het publiek via het Wijkhuis, dat vlakbij het openbaar vervoer ligt, over een fietsenparking en een lokaal voor kinderwagens beschikt en materialen van plaatselijke afkomst gebruikt, heeft talrijke troeven.

Andere voorbeelden: het afvalbeheer, dat in het ontwerp van het gebouw zelf is geïntegreerd (de ruimte vergemakkelijkt het sorteren) en het optimale akoestische comfort. Het goede waterbeheer moet niet onderdoen, dankzij de waterdoorlatend gemaakte bodems en de installatie van regenwatertanks.

Maquette du projet “Digue-Cygnes”
Maquette van het projekt “Dam-Zwanen”

En de particulier?

Inzake eco-huisvesting zijn de publieke overheden ook sterk met particulieren bezig.
Onderzoek naar technische oplossingen en financiële aanmoedigingen zijn actueel, zowel in het Brusselse Gewest als in de Gemeente. Er bestaan verschillende renovatiepremies.
Dienst Stedenbouw
van de Gemeente Elsene
Elsensesteenweg 168
02 515 67 09 of 02 515 67 18
Leefmilieu-Brussel – BIM • 02 775 75 75
Stadswinkel
Sint-Goriksplein 1 in 1000 Brussel • 02 512 86 19
Habitat et Rénovation vzw
Elsensesteenweg 288 • 02 649 77 46

Voor projecten van meer dan 10 woningen of voor gebouwen van meer dan 1000 m²:
De “Energiefacilitatoren”: 0800 85 775
facilitateur.logement.collectif@ibgebim.be

Referenties

Burgemeester Willy Decourty
02 515 61 20, w.decourty@brutele.be
Elsensesteenweg 168
Wijkcontract Malibran,
02 643 59 82, ilegrain@ixelles.irisnet.be
Viaductstraat 133