

Bellevue

14 logements passifs, hôtel 170 chambres, centre
d'événements et restructuration du site Bellevue à
Molenbeek-Saint-Jean



data

architecte
A2M

responsable du suivi
**Cédric De Lauw, Marie Audag,
Virginie Henry (A2M)**

destinataire
Nelson Canal, Hamilton Canal

programme
14 logements, hotel de 150 chambres

surface
8 714 m² + 2 117 m²

statut
terminé

situation
**33 quai du hainaut
Molenbeek-Saint-Jean**

délagi d'exécution (étude+chantier)
2010-2013 (chantier = 18 mois)

date de réalisation
2013-2015

PHPP
29 et 15 kWh/m²an

PEB
E

Batex
2009



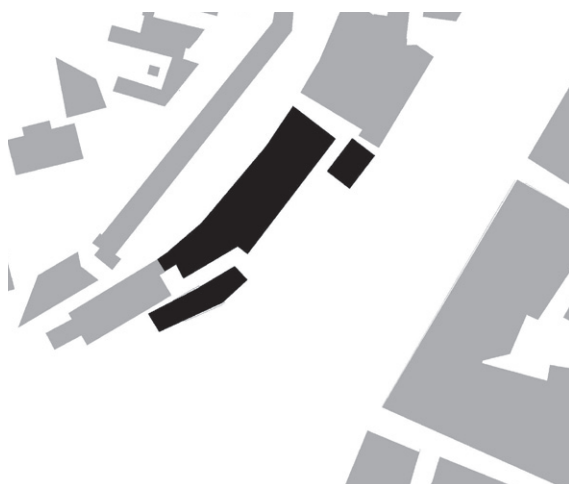
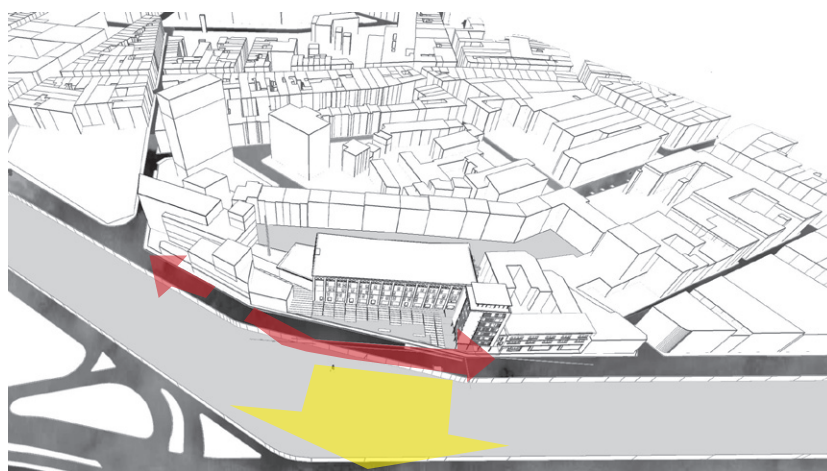
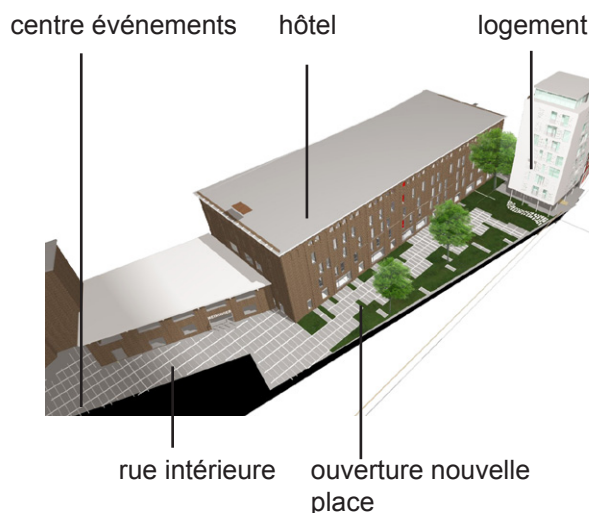
stabilité
Stubeco

techniques
CreaTec

Budget
7 595 340 € soit 872 €/m² HTVA

synthèse

- sustainability** : rénovation d'un immeuble approchant le standard passif. Le bâtiment est labellisé Bâtiment Exemplaire
- cost-efficiency** : commande privée avec un budget limité. La rénovation patrimoniale implique une isolation par l'intérieur qui peut engendrer de gros surcout. Dans ce cas la maîtrise du budget est passé par une collaboration étroite entre les intervenants.
- flexibility** : La reconversion de l'ancienne brasserie en hôtel a demandé une approche souple et efficace. L'insertion de ce nouveau programme a été réalisée dans le respect du passé industriel de la construction existante.
- responsability** : l'impact énergétique de l'hôtel est très limité, ce qui a permis de dégager un budget pour ajouter également des panneaux solaires sur la grande toiture plate. Le fonctionnement général de l'hôtel vise à conscientiser également ses occupants de leur impact sur les consommations.



urbanité

Les deux bâtiments qui chevauchent la façade du corps principal, associés aux mitoyens, créent une intériorité face au canal. Néanmoins largement ouvert à la vue et accessible, le projet accentue ce jeu entre l'intériorité aux abords du bâtiment et l'accessibilité depuis l'espace public. La place devant le bâtiment ouvre cet intérieur tout en ménageant un lieu plus intime dans l'espace de recul par rapport à la chaussée. Elle remet également en perspective l'entrepôt principal du site Bellevue en le reliant au canal.

De même, la rue entre le corps principal et le bâtiment avant, héritée du précédent usage industriel du site, joue sur cette ré-articulation d'un vide par une nouvelle dynamique, à-présent offerte à tous, reliant le projet et celui qui est développé par la Commune au travers du projet du bureau d'architectes L'Escaut. En s'appuyant sur cette mémoire du lieu qu'il souligne, le projet assure une intériorité propre au cœur d'ilôt tout en faisant profiter au maximum cette situation d'enclavement de la proximité du canal et de l'ouverture sur l'espace public.



habitabilité //////////////////////////////////////////////////////////////////

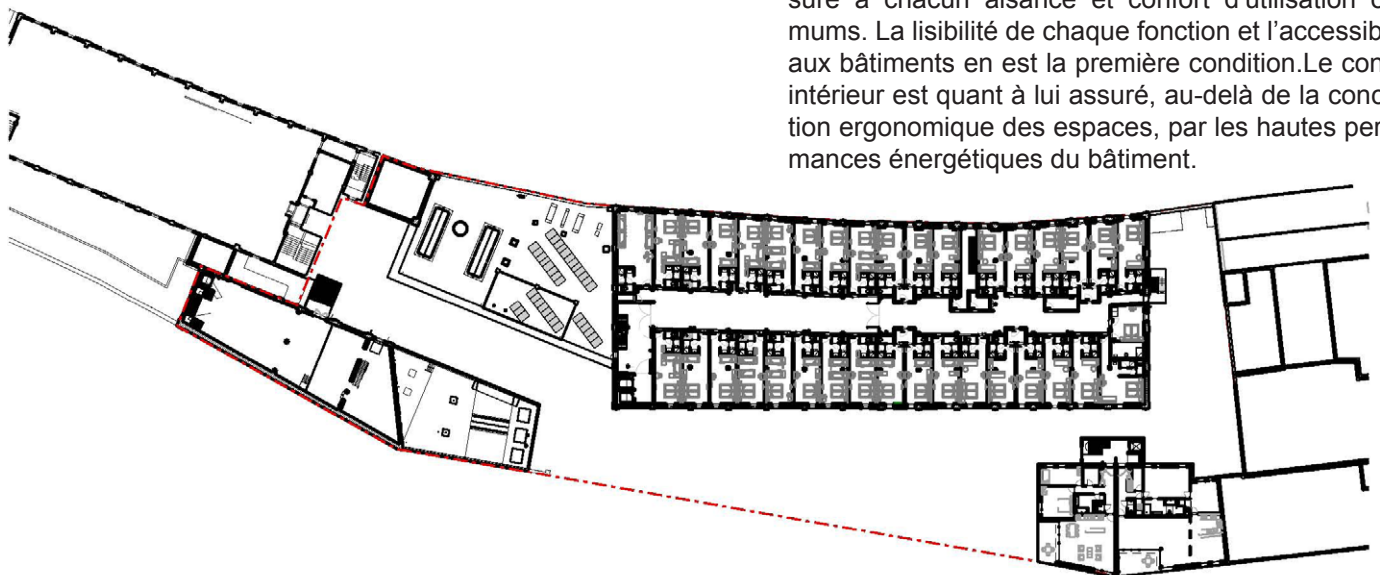
La taille et le programme multifonctionnel de ce projet associés au contexte de reconversion d'un site industriel et de restructuration urbaine créent une véritable complexité.

Un travail important a été réalisé pour intégrer de manière conviviale la fonction hôtelière dans l'entrepôt principal et y réaffecter des zones particulières pour la rencontre et le lobbying. L'ensemble du projet, hôtel, centre d'événements et logements, joue des différents niveaux de percement des façades rendant les fonctions principales identifiables depuis la rue. Les percements aléatoires pour l'entrepôt soulignent sa linéarité tandis que les percements réguliers de la tour accueillant les logements marquent sa fonction résidentielle. Cette régularité est intégrée à l'ensemble par la variation plus fine des percements dans les volets, variation sur le motif du moucharabieh oriental.

Tout en intégrant des usages variés, le projet assure à chacun aisance et confort d'utilisation optimaux. La lisibilité de chaque fonction et l'accessibilité aux bâtiments en est la première condition. Le confort intérieur est quant à lui assuré, au-delà de la conception ergonomique des espaces, par les hautes performances énergétiques du bâtiment.

Dans cette logique enfin, l'accès au site est situé dans l'axe de la nouvelle passerelle qui reliera Bruxelles à Molenbeek.

Ce travail sur l'accord entre la préservation de l'intimité du projet et son ouverture à l'espace public trouve une pertinence particulière par rapport au programme scolaire proposé, permettant d'inscrire au cœur d'un îlot bordé d'habitations un équipement public accueillant depuis l'extérieur une population d'enfants dont les journées s'organiseront autour d'activités qui demandent calme et sécurité.



confort et performances énergétiques // // //

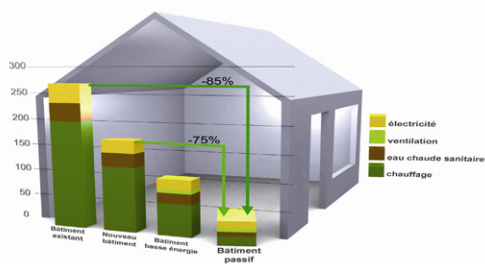
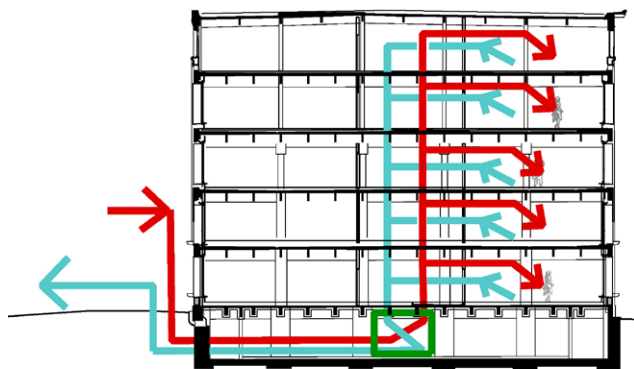
Le projet est une rénovation au niveau « très basse énergie », c'est-à-dire qu'il consommera environ 50% de moins qu'un bâtiment neuf, et environ 90% de moins que le bâtiment existant. Pour ce faire, on utilise des stratégies « passives ». Grâce à l'isolation thermique importante (environ 20 cm) les usagers bénéficient d'une température équilibrée pour toutes les parois et grâce à l'étanchéité à l'air de très haut niveau (0.4 vol/h), on ne ressent aucun courant d'air, même quand on se place contre la fenêtre. Puis, grâce à une ventilation performante à récupération de chaleur associée à un système de refroidissement passif (adiabatique), toutes les chambres reçoivent 100% d'air neuf, frais et à bonne température sans être conditionné et on peut quand-même ouvrir les fenêtres ! Enfin, l'utilisation de matériaux écologique et de finitions ne comprenant pas d'émanations de formaldéhyde permettent de garantir un air intérieur sain.

Par le confort économique qu'elle procure et l'utilisation souple du bâtiment qu'elle permet, cette approche constructive nous paraît très pertinente pour accueillir des enfants et les personnes travaillant avec eux.

aspects techniques et budgétaires // // // //

Le projet est lauréat de l'appel à projet exemplaire de la Région Bruxelloise (label BatEx : représentatif de la politique de développement durable de la Région Bruxelloise faisant l'objet de visites régulières et servant de référence pour le marché.) ; c'est-à-dire qu'il est reconnu très performant énergétiquement, qu'il utilise des matériaux à faible impact environnemental, qu'il a une haute valeur architecturale et que les solutions mises en place sont simples, reproductibles et abordables.

La construction, bien que passive, est réalisée en matériaux permettant de limiter les coûts du projet. La tour de logement est réalisée pour 1 100 €/m², l'hôtel est rénové pour un montant de 1 100 €/m².



De 1916 à 2013

De 300 kWh/m².an à 29 kWh/m².an
en besoin de chauffage

De 520 T émission de CO₂/an à
115 T émission de CO₂/an

