

Atelier d'Architecture Antex

13, rue du Repos, 1180 Bruxelles ; Tél. (+32.2) 375.03.37 ; fax. (+32.2) 375.06.28 ; E-mail : atelier.antex@skynet.be

SFAR MOLENBLOK sa
Filiale du Groupe SRIB sa
Rue de Stassart, 32 - B 1050 BRUXELLES

**Construction d'un immeuble de 28 appartements sociaux
et de 22 emplacements de parkings en sous-sol**
Rue du Molenblok, 1120 Neder-Over-Heembeek
Cadastre : 19^e division / section D / numéros 33 K 2

Permis d'urbanisme
Du 30 mars 2011

NOTE EXPLICATIVE



Atelier d'Architecture Antex

TABLE DES MATIERES

1. Note explicative	3
2. Programmation du projet.....	3
3. Gabarits et intégration des façades	4
4. Aspect environnemental - Bâtiment passif.....	4
5. Principe constructif	4
6. Programme	6
7. Façades	7
8. Finitions intérieures	7
9. Sécurité.....	9
10. P.M.R.	9

1. NOTE EXPLICATIVE

La S.A. SRIB représentée par Monsieur Serge Vilain, administrateur délégué de la SFAR MOLENBLOK a reçu pour mission du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale de construire un ensemble de 28 logements sociaux et d'un parking de 22 emplacements au niveau -1 du bâtiment.

Ce projet s'inscrit dans l'ensemble du développement des nouveaux bâtiments de logement constituant la nouvelle voirie située dans l'îlot entre la rue Warandeveld, la rue de Lombardzjde, la rue de Solarium et la rue du Molenblok, prolongée dans le quartier de la piscine de Neder-over-Heembeek.

Ce quartier a connu très récemment un programme d'urbanisation assez important. En effet, le front bâti de la rue de Warandeveld et la partie adjacente de la rue de Lombardzije est composé d'immeubles de logements neufs de 2 à 3 étages avec un rez-de-chaussée habitable.

La partie située dans le prolongement de la rue Molenblok est actuellement le dernier maillon de l'îlot encore non construit. Le prolongement de ce tronçon - avenue de la Reine des prés - est également composé de maisons du même gabarit.

Le terrain du projet est donc non bâti et fait partie du nouveau plan d'alignement élaboré par la Ville de Bruxelles. Celle-ci procède actuellement à la construction de la voirie communale le long du projet pour se terminer à hauteur de la piscine communale pour rejoindre la rue Lombardzjde.

Le mur situé à l'extrême Nord du terrain sera mitoyen et constituera le départ probable d'une nouvelle rangée d'immeubles, respectant un recul de 5m par rapport à la voirie.

Le mur situé à l'Ouest, bien qu'actuellement non mitoyen, est quant à lui conçu de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement sur une construction.

L'unique bâtiment du terrain en face est formé d'une rangée de pignons aveugles faisant face à la rue.

2. PROGRAMMATION DU PROJET

Le projet consiste en la construction de 28 logements: répartis en appartements de 3 chambres à coucher (13), de 2 chambres (6), de une chambre (6), ainsi que des studios (3) créant ainsi une forte mixité.

Chaque logement est doté d'équipements sanitaires et de cuisines confortables, respectant aussi bien les prescriptions de la RRU.

Les appartements du dernier étage ont accès à des terrasses privatives, en partie couvertes de verdure, et les appartements du rez-de-chaussée ont quant à eux accès aux jardins privatifs.

Une toiture verte extensive couvre l'ensemble de l'immeuble permettant une importante rétention d'eau.

L'immeuble est divisé en 4 "blocs": A - B - C - D. L'accès aux appartements se fait par 3 entrées distinctes (le bloc B et C partageant leur entrée).

Au rez-de-chaussée on trouve des locaux pour vélos et poussettes largement dimensionnés, ainsi que des locaux poubelles banalisés dimensionnés selon les études de flux critique.

Chaque logement comporte un espace de rangement ample dans la partie habitable, ainsi qu'une cave privative en sous-sol.

Le sous-sol est donc composé des caves, de la chaufferie, des locaux techniques, ainsi que d'un parking pour 22 véhicules automobiles et des emplacements pour 2 roues.

3. GABARITS ET INTÉGRATION DES FAÇADES

Par rapport à l'ancien projet, nous avons respecté les hauteurs de corniche des anciens modules 2 à 5 en diminuant les hauteurs d'un niveau sur le premier bloc.

Il en résulte la diminution du nombre de logements, compensé partiellement par l'ajout d'un retour dans l'aile Est du projet.

En outre, le niveau et le profil de la corniche du voisin de gauche sert de référence pour l'acrotère du projet du côté ouest (à gauche). Cette hauteur est, par ailleurs, identique aux immeubles anciens situés en face.

Les niveaux sont ensuite graduellement augmentés pour s'aligner sur le gabarit du future voisin de droite (côté nord) prévu par le plan d'aménagement de la commune.

La différenciation des matériaux de façade et le jeu des plans en recul sont conçus pour alléger l'aspect esthétique de l'ensemble.

4. ASPECT ENVIRONNEMENTAL - BATIMENT PASSIF

Outre la verdurisation important de la surface de toiture, stipulée plus haut, l'aspect environnemental est présent dans l'ensemble de la conception du projet:

- Le bâtiment répond aux critères passifs:
 1. les besoins en chauffage inférieurs ou égaux à 15 kWh/m².an
 2. l'étanchéité à l'air répondant à la valeur n50 < 0.6 vol/h
 3. la surchauffe sur l'année ne dépassant pas 5%.
- Pour ce faire, l'épaisseur d'isolation est de 28 cm en façade (voir ci-après).
- Un chauffage central à condensation à gaz avec fabrication d'eau chaude sanitaire centralisée, fonctionnant à basse température, et pourvu d'un système de régulation performant est prévu.
- Une installation de 40 panneaux solaires thermiques offre un apport substantiel au chauffage traditionnel, réduit au strict minimum étant donné l'isolation renforcée du bâtiment: un radiateur par salle de bain et une batterie de chauffe sur chaque groupe de pulsion d'air individuel.
- Les triples vitrage seront de nouvelle génération à haute performance énergétique (U = 0,65).
- Les prescriptions PEB sont bien entendu strictement respectée.

5. PRINCIPE CONSTRUCTIF

Fondé sur un radier en béton armé, le projet est conçu en utilisant la technologie des voiles de béton coulés in-situ en caves et des pré-dalles en béton armé.

La superstructure des façades est constituée de blocs en béton ou de blocs du type Silica-steen. Les cloisons et contre-cloisons sont en blocs de plâtre lourd. Les autres maçonneries sont soit en Ytong (cage d'escalier au sous-sol), soit en blocs béton.

Ainsi, afin de respecter les nouvelles normes acoustiques de performances "standard" ainsi que les exigences PEB/PHPP, la composition de paroi suivante a été adoptée.

Atelier d'Architecture Antex

Types de paroi	Matériaux	Ep. (cm)
MURS		
Façade crépi	Bloc béton creux, voile, Snelbouw ou Silico EPS graphité (0,032 W/m.K) Colle et enduit	14 ou 15 28 2
Façade bardage	Bloc béton creux, voile, Snelbouw ou Silico Rock wool (0,032 W/m.K) Vide Bardage en Werzalit ou similaire	14 ou 15 2x 12 2 2
Mur contre terre (sous sol)	Prémur + étanchéité XPS (0,034 W/m.K) partie sup. Platon	29 14 1
Mitoyens appartements ou communs	Stepoc ou Silico LV type Easypan (0,034 W/m.K) Bloc de plâtre lourd plein	19 ou 21,4 3 10
Mitoyens appartements entre bloc A et B et entre C et D	Voile béton plein LV type Easypan (0,034 W/m.K) Voile béton plein	14 3 14
Murs contre gaines techniques	Voile Stepoc LV type Easypan (0,035 W/m.K) Bloc de plâtre sauf WC, débarras	19 4 10
DALLES		
Dalle de garage	Radier Chape lissée	(30) 6 à 8
Dalle du rez	Hourdis PC PU projeté Alveolit 7+ Chape ciment flottant Revêtement	(15+5) 20 1 7 2
Dalle de terrasse	Pré-dalle en pente 2% Etanchéité Isolation PEX Dalles sur plots ou Terre végétale	15 8 ± 30
Dalle toiture	Pré-dalle Lissage + PV PU rigide, incl. pente (0.027 W/m.K) Etanchéité Dalles localisées pour équipement	20 1 20 - 28
Dalle étages	Pré-dalle Foamcem (préchape) Alveolit 7+ Chape ciment Revêtement	20 7 1 7 2

Atelier d'Architecture Antex

6. PROGRAMME

Etage	Bloc	Programme
Sous-sol	A - D	Caves Parking Locaux techniques
Rez	A	Hall d'entrée et escalier vers les étages et le sous-sol Local poubelle 1 appartement 3 chambres 1 appartement 1 chambre PMR
	B - C	Hall d'entrée, escalier vers les étages, escalier vers le sous-sol Local poubelle Local compteurs Local vélos/poussettes
	B	1 appartement 3 chambres
	C	1 appartement 3 chambres
	D	Hall d'entrée, escalier vers les étages et le sous-sol Local poubelle Local vélos/poussettes 1 studio 1 appartement 3 chambres
1er étage	A	Escalier et hall commun 2 appartements 3 chambres
	B	Escalier et hall commun 1 appartement 2 chambres 1 appartement 1 chambre
	C	Escalier et hall commun 1 appartement 2 chambres 1 appartement 1 chambre
	D	Escalier et hall commun 1 studio 2 appartements 3 chambres
2e étage	A	Escalier et hall commun 2 appartements 2 chambres
	B	Escalier et hall commun 1 appartement 2 chambres 1 appartement 1 chambre
	C	Escalier et hall commun 1 appartement 2 chambres 1 appartement 1 chambre
	D	Escalier et hall commun 1 studio 2 appartements 3 chambres
3e étage	B	Escalier et hall commun 1 appartement 3 chambres
	C	Escalier et hall commun 1 appartement 3 chambres
	D	Escalier et hall commun 1 appartement 3 chambres 1 appartement 1 chambre
TOTAL		3 studios 6 appartements 1 chambre 6 appartements 2 chambres 13 appartements 3 chambres

Atelier d'Architecture Antex

Pour les surfaces brutes, se référer à l'annexe 1.
Pour les surfaces nettes, se référer à l'annexe 2 (room by room).

7. FAÇADES

Afin d'accentuer la trame parcellaire du site, la volumétrie a été traitée de manière à affirmer les différents modules de logements.

Les façades sont revêtues d'enduits sur isolant (de teinte sable de France, et taupe), de briques claires ou pierres bleues en soubassement, et de bardage en bois naturel ou reconstitué (type Werzalit) dans les parties en recul.

Cette alternance de revêtements crée une succession de volumétries verticales propre à l'architecture de la ville.

Le nombre de baies et leurs tailles est fonction des surfaces de vitrage réglementaires (20% net, soit 25% brut de la surface des locaux).

Les menuiseries extérieures sont prévues en aluminium avec structure renforcée pour répondre aux contraintes thermiques et physiques du poids du triple vitrage ($U_{max} = 0.65 \text{ W/m}^2.K$).

8. FINITIONS INTERIEURES

Voici le principe général des finitions intérieures du bâtiment.

Local	Finition sol	Finition mur	Finition plafond	Plinthe
Rampe	F5	-	-	-
Sous-sol	F4	-	-	-
Entrées	F3	W7	FP+C2	(mur jusqu'au sol)
Communs	F3	W3	W3	F3
Hall et dégagements	F6	W2	FP+C2	F6
Séjours, chambres	F6	W2	C2	F6
Cuisines	F1	W2 et W5	C2 ou FP+C2	F1
Sanitaires	F2	W2	C2 ou FP+C2	F2
Salles de bains	F2	W4	C2 ou FP+C2	(mur jusqu'au sol)
Débarras	F1 ou F6	W2	C2	F1 ou F6

Pour le détail par local, se référer à l'annexe 2 (room by room).

- **F1 Carrelage de sol (CUISINE ET DEBARRAS DES APPARTEMENTS)**
Fabriqués à base de kaolin et d'argiles feldspathiques plastiques. Poids: $\pm 20\text{kg/m}^2$ - Teinte: moucheté "granité" - Dimensions 400x400x8mm - Valeur d'achat: prix public, hors TVA 30€/m².
Plinthe F1 grès de même provenance et aspect que le revêtement de sol.
- **F2 Carrelage de sol (SOL SANITAIRES ET SDB DES APPARTEMENTS)**
Fabriqués à base de kaolin et d'argiles feldspathiques plastiques. Poids: $\pm 20\text{kg/m}^2$ - Teinte: moucheté "granité" - Dimensions 300x300x8mm - Valeur d'achat: prix public, hors TVA 20€/m².
Plinthe F2 grès de mêmes provenance et aspect que le revêtement de sol.

Atelier d'Architecture Antex

- **F3** Carrelage de sol (ESPACES COMMUNS, ENTREES, PALIER DES ETAGES)
Fabriqués à base de kaolin et d'argiles feldspathiques plastiques. Poids: $\pm 20\text{kg/m}^2$ - Teinte: moucheté "granité" - Dimensions 500x500x8mm - Valeur d'achat: prix public, hors TVA 45€/m².
Plinthe F2 grès de mêmes provenance et aspect que le revêtement de sol.
- **F4** Chape industrielle (CAVES, PARKING ET LOCAUX TECHNIQUE DU SOUS SOL)
Lissée à "l'hélicoptère", prête à l'emploi comportant les pentes nécessaires d'au moins 1% permettant d'évacuer les eaux de surface vers les sterfputs mis en place.
- **F5** Chape rainurée (rampe de parking)
Non lissée et pourvue de rainures perpendiculaires à la pente permettant une meilleure adhérence.
- **F6** Revêtement de sol en linoleum (HALL, DEGAGEMENTS, SEJOURS, CHAMBRES ET DEBARRAS)
Nécessite la pose d'une sous-couche en liège de $\pm 2\text{mm}$. Le linoleum est à structure marbrée. Marque de référence: Artoléum.
Plinthe F6 plinthe en bois de chêne (65x18mm) bouche-pores et vernis à l'atelier.
- **W2** Peinture sur mur enduit (hall, dégagements, séjours, chambres et débarras des appartements)
Peinture très blanche et parfaitement matte, appliquée en 3 couches (fond + 2 couches).
- **W3** Peinture sur enduit rustique (COMMUNS)
Peinture très blanche et parfaitement matte, appliquée en projection.
- **W4** Faïence murale (SDB des appartements)
Carreaux céramiques en grès pressés émaillés, fabriqués à base de kaolin et d'argiles feldspathiques plastiques. Poids: $\pm 20\text{kg/m}^2$ - Teinte: au choix - Dimensions 300x200x6mm - Valeur d'achat: prix public, hors TVA 15€/m².
- **W5** Faïence murale (CUISINE DES APPARTEMENTS)
idem W4 à poser au niveau des crédences des cuisines.
- **W7** Faïence murale (HALL D'ENTREE DU REZ)
Carreaux céramiques en grès fin vitrifiés pressé non émaillés, fabriqués à base de kaolin et d'argiles feldspathiques plastiques. Poids: $\pm 20\text{kg/m}^2$ - Teinte: moucheté "granité" - Dimensions 500x500x10mm - Valeur d'achat: prix public, hors TVA 45€/m².
- **C2** Peinture sur plafond en enduit lisse ou en plaque de plâtre (TOUS LES PLAFONDS FINIS - HORS CAVE ET COMMUNS)
Peinture très blanche et parfaitement matte, appliquée en 3 couches (fond + 2 couches).
- **FP** Plaques de plâtre enrobées plafonnées (FAUX PLAFOND DES HALLS COMMUNS, HALL, WC, CUISINE, SDB, ET WC DES APPARTEMENTS)
Comprend la structure métallique en acier galvanisé. Poids superficiel du plafond: $\pm 12.6\text{kg/m}^2$.

9. SECURITE

Les portes des locaux poubelles seront métallique et celles des entrées des immeubles seront en verre sablé.

Elles seront en outre dotées d'un contrôle d'accès à intégrer avec le futur gestionnaire.

La porte des appartements est équipée de dispositifs de fermeture à 5 points anti-dégondage.

Le bâtiment est qualifié de bâtiment bas et répond donc aux normes pompier y afférant. Les plans sont réalisés dans le strict respect de celles-ci.

L'ensemble des portes d'accès des appartements seront RF, de même que celles des locaux techniques et des chemins d'évacuation. Ceux-ci seront réalisés en matériaux ininflammables.

Des éclairages de secours réglementaires seront installés aux endroits utiles.

Des dérouleurs d'incendie et des extincteurs seront placés aux endroits déterminés par les services pompiers.

Un hydrant ainsi que des extincteurs seront placés conformément aux réglementations pompier en vigueur.

Un sprinklage sera prévu dans les locaux poubelles.

Une ventilation renforcée (jusqu'à 400 m³/h voiture) à déclenchement manuel sera prévu dans les garages pour faciliter l'intervention des pompiers.

Chaque cage d'escalier sera équipée d'un déclenchement manuel d'incendie et d'une sirène de 85dbA.

10. P.M.R.

Un appartement pour P.M.R. équipé et aménagé est prévu au rez-de-chaussée du bloc A. Un parking dédié sera également réservé devant l'immeuble.

Un autre appartement pourra être aménagé dans le même bloc en cas de besoin.

