

**Maître d'ouvrage – Bouwheer:** Beliris

**Entrepreneur – Aannemer:** GILLION CONSTRUCT SA

**Bureau d'études – Studiebureau:** Pierre Blondel Architectes sprl (architecture – architecture) – JZH (stabiliteit – stabiliteit) – MK Engineering (speciale technieken – techniques spéciales / EPB consultant – conseiller PEB)

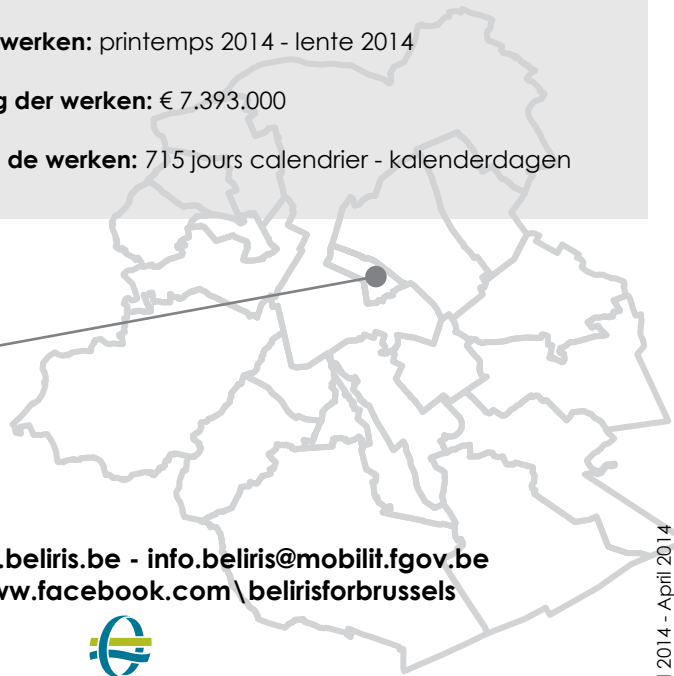
**Coordinateur sécurité – Veiligheidscoördinator:** COSEP

**Contrôle technique – Technische controle:** SOCOTEC

**Début des travaux – Start der werken:** printemps 2014 - lente 2014

**Montant des travaux – Bedrag der werken:** € 7.393.000

**Durée des travaux – Duur van de werken:** 715 jours calendrier - kalenderdagen



[www.beliris.be](http://www.beliris.be) - [info.beliris@mobilif.fgov.be](mailto:info.beliris@mobilif.fgov.be)  
[www.facebook.com/belirisforbrussels](https://www.facebook.com/belirisforbrussels)



Service public fédéral Mobilité et Transports  
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer  
Direction Infrastructure de Transport - Directie Vervoerinfrastructuur

Avril 2014 - April 2014

## Reconstruction des **LOGEMENTS SOCIAUX MUSIN**



© PIERRE BLONDEL ARCHITECTES SPRL

## Heropbouw **SOCIALE WONINGEN MUSIN**

**Saint-Josse-ten-Noode**  
**Sint-Joost-ten-Node**

## UNE RECONSTRUCTION PASSIVE

La tour de logements sociaux située rue Musin à Saint-Josse-ten-Noode offrait tout le confort moderne lors de sa construction en 1960 sous la direction des architectes Weill et Morteahan. Plus de 50 ans plus tard, les habitations ne répondent plus aux normes de confort et une transformation lourde s'avère nécessaire.

Le projet financé par Beliris consiste à reconstruire et agrandir un bâtiment appartenant à la société « Habitations à Bon Marché » de Saint-Josse-ten-Noode. Les objectifs sont multiples : créer des surfaces de vie confortables, offrir des appartements de qualité au niveau acoustique et isolation thermique, garantir des installations de chauffage, de plomberie et d'électricité performantes, créer des espaces communs agréables... et tout ça à deux pas du Jardin Botanique dans un quartier dense - un véritable défi pour un architecte !

La reconstruction de l'immeuble répondra aux normes du standard « passif ». À terme, la commune pourra bénéficier de 41 logements neufs, entre 42 m<sup>2</sup> pour les studios et 105 m<sup>2</sup> pour les appartements les plus grands. Le nombre de chambres par habitation varie de 0 à 4.



## PASSIEVE HEROPBOUW

De sociale woontoren in de Musinstraat in Sint-Joost-ten-Node bood ten tijde van zijn oprichting in 1960, onder leiding van architecten Weill en Morteahan, alle moderne comfort. Meer dan 50 jaar later beantwoorden de woningen niet langer aan de hedendaagse normen en is een grondige verbouwing nodig.

Het project gefinancierd door Beliris omvat de heropbouw en uitbreiding van een gebouw dat eigendom is van de maatschappij 'Goedkope Woningen' van Sint-Joost-ten-Node. Dit project beoogt verschillende doelen: een comfortabele leefomgeving creëren, hoogwaardige appartementen aanbieden met een goede geluids- en warmte-isolatie en met een degelijke verwarmingsinstallatie, sanitaire voorzieningen en elektriciteit, plus aangename gemeenschappelijke ruimten... en dat vlak bij de Kruidtuin in een dichtbevolkte wijk - een heuse uitdaging voor iedere architect!

De heropbouw van het gebouw zal gebeuren volgens de passiefnorm. Wanneer de werken klaar zijn, zal de gemeente over 41 nieuwe sociale woningen beschikken tussen 42 m<sup>2</sup> voor de studio's en 105 m<sup>2</sup> voor de grotere appartementen. Het aantal slaapkamers per woning varieert van 0 tot 4.



## DÉMOLITION DU BÂTIMENT EXISTANT

Pour des raisons techniques et financières, le projet nécessite une démolition de l'immeuble existant. L'état avancé de corrosion des armatures, la faible résistance au feu des structures actuelles et leur limite de surcharge justifient déjà à elles seules cette démolition.

## IDENTITÉ DU SITE

Le projet d'architecture a une identité propre grâce à trois paramètres : le jeu des volumes, le porche à front de la rue Musin et les grandes baies vitrées.

- À la recherche d'une architecture qui s'intègre mieux au contexte urbain, le nouveau bâtiment aura une surface au sol plus grande que le bâtiment d'origine, ce qui permettra de diminuer sa hauteur. Le volume initial qui sera déconstruit est composé d'un seul bloc de 38,2 m de long, 11,4 m de large et 22,5 m de haut alors que le nouvel immeuble sera conçu comme un escalier composé de plusieurs volumes. Le 1<sup>er</sup> bloc situé du côté de la rue Musin sera d'une hauteur égale à celle de l'hôtel Bloom situé de l'autre côté de la rue. La hauteur des blocs décroît ensuite pour atteindre le niveau des habitations unifamiliales qui composent le reste de l'environnement du quartier. L'immeuble sera également aligné sur la rue Musin.
- Le porche à front de rue permettra une entrée vers l'intérieur du site et une connexion à la rue Musin tout en masquant la façade arrière de l'hôtel.
- Caractérisé aussi par ses nombreuses baies vitrées, le nouveau bâtiment veut redynamiser la rue Musin autrefois perçue comme une allée de service.

## RÉDUIRE LA FACTURE ET PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Si le projet imposait au départ des normes basse énergie, les intervenants ont souhaité aller encore plus loin et atteindre le critère passif, c'est-à-dire, une consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup> par an. Le projet veut préserver l'environnement et permettre aux locataires de faire des économies sur leurs factures d'énergie.

## LUMINOSITÉ

Pour donner une première impression plus agréable et plus accueillante, les halls d'entrée seront inondés de lumière naturelle. Cette ouverture sur l'extérieur est aussi pensée pour diminuer l'exposition au vandalisme et aux dégradations et pour augmenter le sentiment de sécurité.

Les logements disposeront tous d'une façade Sud-Ouest, de plusieurs orientations et d'une cuisine donnant une vue sur l'extérieur. Chaque appartement, entre 1 et 4 chambres, disposera d'une terrasse ou d'un petit jardin privatif au rez-de-chaussée.

## AMÉNAGEMENTS DES ABORDS ET FACILITÉS

Un jardin et un potager collectif seront aménagés. Le site disposera également d'un abri pour vélos et d'un local extérieur pour la collecte des déchets des locataires. Un espace de réunion sera réservé au rez-de-chaussée pour le Conseil Consultatif des Locataires (COCOLO).

Le site sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite. Les véhicules d'urgence et de déménagement pourront faire le tour complet du site et accéder à tous les appartements.



## AFBRAAK VAN HET BESTAANDE GEBOUW

Om technische en financiële redenen moet het bestaande gebouw volledig afgebroken worden. De voornaamste technische redenen hiervoor zijn de vergevorderde corrosie van de wapeningen, de geringe brandweerstand van de huidige structuren en hun beperkte draagkracht.



## IDENTITÉ VAN DE SITE

Drie parameters dragen bij tot de identiteit van het architectuurproject: het spelen met volumes, het voorportaal (Musinstraat) en de grote ramen.

- Aansluitend bij het streven naar een architectuur die beter in het stedelijke weefsel past, zal het nieuwe gebouw weliswaar een grotere grondoppervlakte hebben dan het oorspronkelijk gebouw, maar minder hoog zijn. Het bestaande volume, dat bestaat uit één blok dat 38,2 m lang, 11,4 m breed en 22,5 m hoog is, zal worden afgebroken. Het nieuwe gebouw wordt opgevat als een trapconstructie met meerdere volumes. Het 1<sup>ste</sup> blok aan de Musinstraat zal even hoog zijn als het hotel Bloom aan de overzijde van de straat. De hoogte van de blokken neemt vervolgens af tot het niveau van de eengezinswoningen in de omgeving. Het gebouw zal eveneens aansluiten op de Musinstraat.
- Het voorportaal biedt toegang tot de site. Het sluit aan op de Musinstraat en maskeert tegelijk de achterzijde van het hotel.
- Met zijn vele grote ramen brengt het gebouw de Musinstraat, die enkel nog dienst deed als dienstweg, opnieuw tot leven.

## LAGER ENERGIEVERBRUIK EN BETER VOOR HET MILIEU

Hoewel bij het begin van het project werd uitgegaan van de lage-energienorm, wilden alle betrokkenen nog een stap verder gaan en de passiefnorm nastreven, m.a.w. een energieverbruik voor verwarming van minder dan 15 kWu/m<sup>2</sup> per jaar. Dat is niet alleen beter voor het milieu, maar bespaart ook flink op de energierekening van de huurders.

## OASE VAN LICHT

De toegangshal baadt in natuurlijk daglicht voor een aangename eerste indruk. Die openheid naar buiten toe draagt ook bij tot de ontrading van vandalisme en andere beschadigingen en verhoogt het veiligheidsgevoel.

De woningen beschikken allemaal over een zuidwestelijk gerichte voorgevel, een verschillende oriëntering en een keuken met buitenzicht. Elk appartement, met 1 tot 4 slaapkamers, heeft een terras of een kleine privétuin op het gelijkvloers.

## INRICHTING VAN DE OMGEVING EN FACILITEITEN

Rond het gebouw worden een tuin en collectieve moestuin aangelegd. Er komt ook een fietsenstalling en een buitenlokaal voor het verzamelen van het afval van de bewoners. Op het gelijkvloers wordt een vergaderruimte ingericht voor de Adviesraad van de Huurders (ARHUJ).

De site is volledig toegankelijk voor personen met verminderde mobiliteit. De voertuigen van de hulpdiensten en verhuiscamers kunnen helemaal rond het terrein rijden en hebben toegang tot alle appartementen.



Façade Nord - Noordgevel © Pierre Blondel Architectes sprl



Façade Est - Oostgevel © Pierre Blondel Architectes sprl