



Petite Île - City Gate II

Un site industriel désaffecté à ranimer en un quartier vivant

À propos – Ce site, ancien siège d'activités industrielles diverses, sera ranimé en un quartier avec une haute diversité programmatique et sociale. Les développeurs du site ont fixé des objectifs ambitieux d'économie circulaire et ont pour intention de réutiliser autant de matériaux que possible des anciens bâtiments à démolir dans les nouveaux.

Défis – Comment tenir compte de l'historique du site où des bâtiments apparemment homogènes ont en fait été construits et modifiés à différentes périodes et avec différents matériaux ? Comment s'assurer que l'inventaire reflète cette réalité afin d'estimer la quantité réelle de matériaux qui peuvent être réemployés ? Comment intégrer cette problématique à la déconstruction ?

BRUXELLES - BE - 2021 – Marché public

Project Size : XL

Interreg FCRBE partner : **CCBC**

Project Owner : **SLRB**

Project Manager : **noArchitecten**



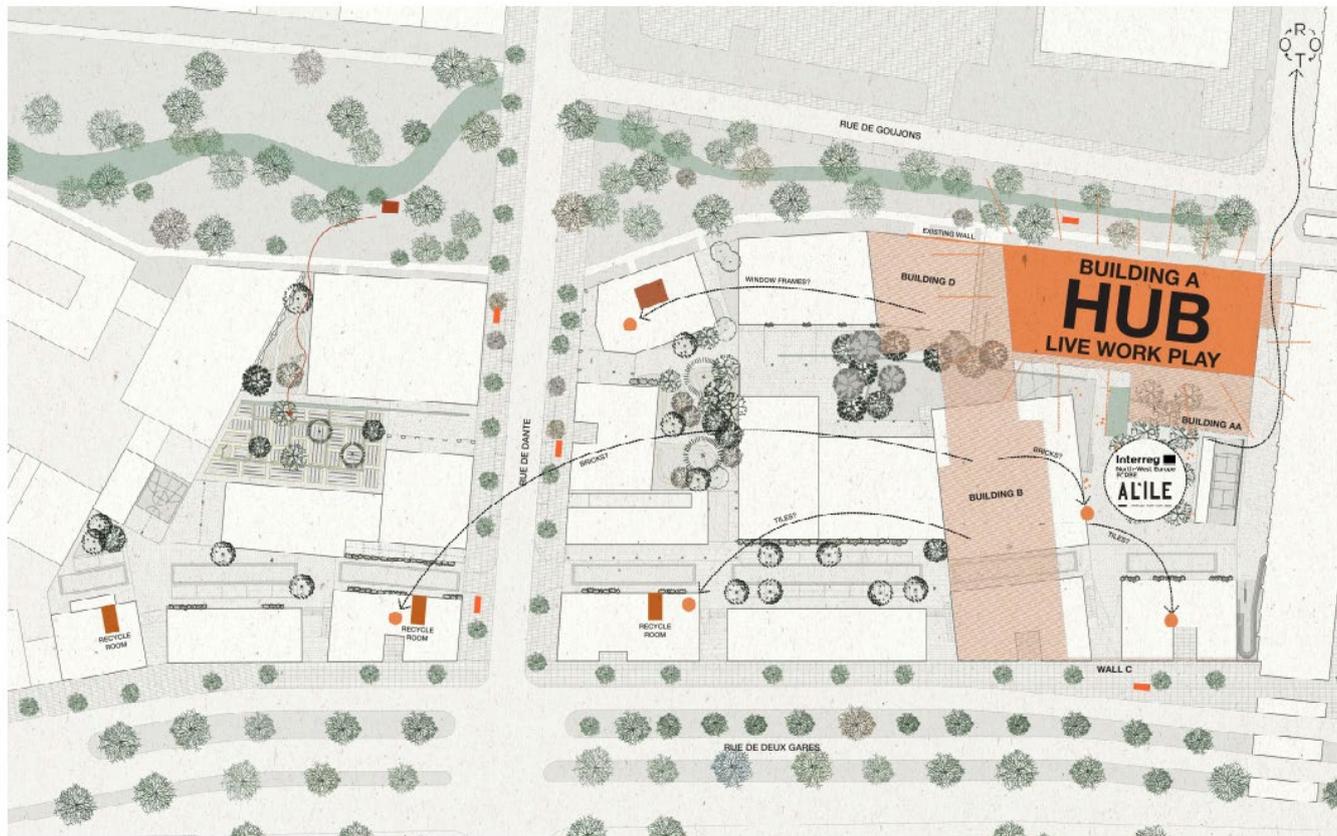
◀ *Vue d'architecte du projet (noAarchitecten, CityDev)*

Le projet Petite Île / CityGate II est un projet visant à développer un quartier avec une haute diversité sociale et programmatique sur le site d'une ancienne usine pharmaceutique, à l'entrée sud-ouest de l'agglomération bruxelloise.

Ce projet implique la démolition de la plupart des anciens bâtiments présents sur site. Soucieux de répondre à des ambitions circulaires, le maître d'ouvrage a donc souhaité réintégrer autant que possible des éléments de construction des anciens bâtiments dans le nouveau projet.

► *Façade du bâtiment A, partiellement maintenu*





Projection du nouveau quartier sur les anciens bâtiments et des intentions de réemploi in situ

Les bâtiments les plus anciens du site datent de 1910, mais plusieurs modifications ont été faites depuis, avec des bâtiments ou parties de bâtiment ajoutées jusqu'en 1953.

Afin de mieux appréhender le site, les équipes du maître d'ouvrage et du concepteur, accompagnées des partenaires FCRBE, ont effectué une visite préliminaire en mai 2020 afin de mieux appréhender le potentiel de réemploi des bâtiments à déconstruire.

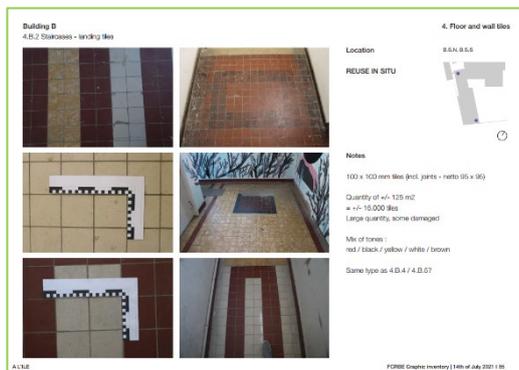
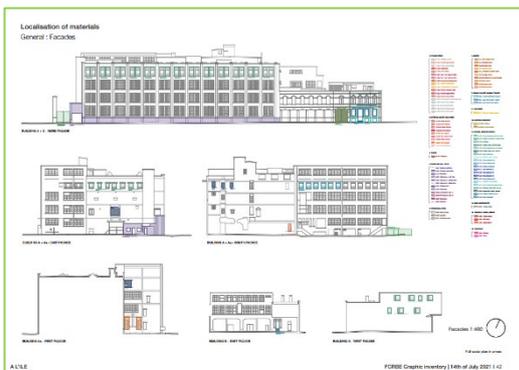
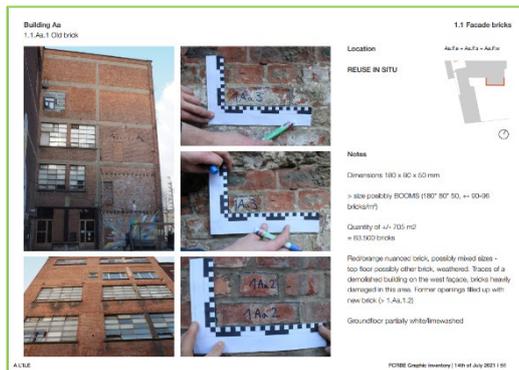
Plusieurs flux de matériaux couramment récupérés ont pu être identifiés, tels que des briques ou des carrelages de sol.



◀ *Vue sur le bâtiment AA (premier plan) et B*



*Briques de verre ▶
considérées pour le
réemploi*



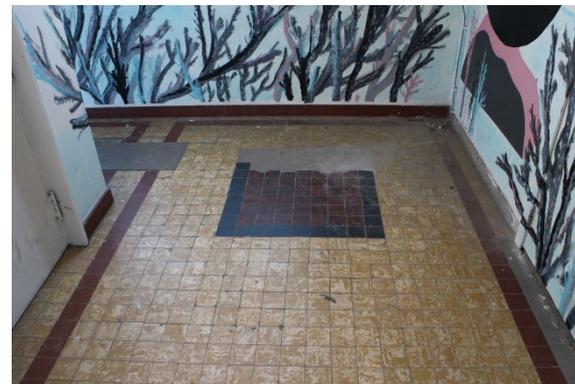
Afin de confirmer le potentiel identifié lors de la première visite, un audit du site a été programmé en mars 2021, afin de récolter et consigner les informations nécessaires, en s'appuyant sur la méthodologie d'inventorisation proposée par FCRBE.

Afin de faciliter la lecture de l'inventaire, l'équipe d'architectes a développé un inventaire graphique de près de 150 pages en complément au modèle proposé par FCRBE. Cet inventaire graphique permet d'afficher des informations sur les éléments identifiés, telles que des photos contextuelles supplémentaires ou la localisation sur plan, de manière plus lisible, enrichissant ainsi l'inventaire rempli.

◀ **Aperçus de l'inventaire graphique de noArchitecten**

Au total, cet inventaire a permis d'identifier et de quantifier plus de 120 lots, comprenant non seulement les briques et les carrelages identifiés lors de la première visite, mais également des portes, des tuiles, du parquet, des dalles en pierre et d'autres éléments architecturaux.

Parmi les lots identifiés durant l'audit de mars 2021, le maître d'ouvrage et l'architecte ambitionnent d'en réutiliser une vingtaine directement sur site, briques mises à part, et autant de lots pourraient être évacués à condition que des repreneurs soient identifiés.



◀ Aperçus de l'audit de mars 2021 ▶

**Inventaire
établi suite à
l'audit de mars
2021** ▶

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
4	AUDITS INVENTORIES		Did you consult any type of audits/ investigations while doing this reclamation inventory?			NO									
5				If yes, which ones?/			100%								
8	PLANNING OF THE PROJECT ACTIVITIES/ STAGE					Stedenbouwkundige vergunning / Permis d'urbanisme / Building application									
9	PRIMARY INFORMATION														
	Identification	Picture	Quantity	Dimensions	Mass	Location in situ	Condition	Remark(s)	Potential						
1	1.1.A.1	Chimney brick	page 54	m ²	+/- 150 m ² / ?	mm	mm	mm	mm	A.F.e.c	- not sure if easy to dismantle	R=0 not accessible Light red brick with yellow/orange nuances Possibility of cement in mortar. Size considered.	REUSE IN SITU		
6	1.1.A.2	South façade brick	page 55	m ² / #	+/- 485.6 m ² / 19 200	mm	180 x 85 x 65			A.F.s	+ large quantity, some damaged, not sure if easy to dismantle	Dark red-brown nuanced brick, size Boekkens > 1.1 C.2. Many patches with reuse brick (unidentified). Original brick.	REUSE IN SITU		
7	1.1.Aa.1	Old brick	page 56	m ² / #	+/- 705 m ² / 63 500	mm	180 x 80 x 50			Aa F.e + Aa F.s + Aa F.w	+ large quantity, some damaged, not sure if easy to dismantle	Red/orange nuanced brick, size Blooms (?) possibly mixed. Unidentified. Traces of a demolished building on the west façade, bricks heavily damaged in this area. <small>Photo credit: www.flickr.com/photos/...</small>	REUSE IN SITU		



◀ **Plusieurs lots de briques présents sur le site**

Avec environ 3770 m² de surfaces potentiellement réutilisables réparties en 12 lots, la brique est l'élément de construction le plus présent en quantité sur le site, et celui pour lequel les ambitions de réemploi sur site sont les plus élevées.

Pour se donner les moyens de ces ambitions, l'équipe de conception a programmé de prélever des échantillons afin de procéder à des tests sous la houlette du CSTC à partir de janvier 2022.

Rotor a également été contacté pour effectuer des tests de démontage et de qualité sur des échantillons de briques, mais aussi sur des carreaux de sol.