

MONS 576

Chaussée de Mons, 576 - 1070 ANDERLECHT

Carnet de synthèse

Architectes :

AgwA

Barrault Pressacco



Sommaire

1. Préambule, le contexte

2. Les fondamentaux du projet

2.1. Conserver/adapter : permettre l'évolutivité

2.2. Le parking, fondation du projet

2.3. Infrastructure/paysage : Les espaces extérieurs

3. Quatre bâtiments - une venelle animée

4. Les logements

5. La salle d'escalade

6. Les matériaux et systèmes constructifs

7. Evolutivité du projet

8. Approche budgétaire

1. préambule, le contexte



Vues du site

La proposition développée ici n'est pas un projet. Il s'agit pour nous de jeter les bases d'une discussion avec la maîtrise d'ouvrage. Aujourd'hui, nous vous proposons une attitude de travail par rapport au programme demandé, aux particularités du site, aux bâtiments présents, aux enjeux urbains, mais aussi par rapport à la gestion du budget qui est une donnée essentielle à la bonne réussite du projet.

1.1. Environnement lointain

La chaussée de Mons fait partie du réseau de chaussées qui relie les villes satellites au pentagone de Bruxelles. Il s'agit historiquement d'un axe important de transit. Toutes les chaussées menant à Bruxelles témoignent d'un tissu articulant production, commerce et logement. Le programme proposé s'inscrit dans cette logique historique.

Situé entre le pentagone et le ring de Bruxelles, le site est aussi à l'articulation typologique entre la ville dense et un tissu plus hétérogène.

Entre le canal et la chaussée de Mons, le site est à l'intersection de plusieurs typologies bâties. Des ensembles hauts en recul du canal qui ici s'élargit, des intérieurs d'îlot relativement construits à vocation productive et un tissu urbain plus classique de maisons avec rez commerciaux le long de la chaussée de Mons.

1.2. Environnement proche

Situé dans une zone de grande mixité, la parcelle fait le lien entre la chaussée de Mons et le canal. Le tissu de l'îlot est très hétérogène, composé principalement de petits hangars industriels occupant l'intérieur d'îlot et de quelques immeubles avec rez commerciaux sur la chaussée de Mons.

Le futur complexe immobilier autour du Lidl vient densifier le tissu et crée un nouveau front de rue sur la chaussée de Mons. Le projet de la parcelle nord-est n'est pas connu à ce stade du projet, mais devrait prolonger les volumes de la chaussée de Mons.

L'intérieur d'îlot est dense, la préservation de la pleine terre est dès lors un enjeu important pour ces parcelles. Du côté du canal, des projets se développent en relation avec l'échelle de celui-ci. Cette zone auparavant principalement économique voit apparaître de plus en plus d'espaces de parcs et de loisirs sur ses abords. Le PPAS a redéfini les gabarits dans cette zone renforçant d'une part un tissu urbain à échelle humaine dans les rues et la chaussée de Mons et d'autre part permettant l'émergence d'immeubles plus hauts et à l'échelle de la longueur du canal.

2. Les fondamentaux du projet



Notre démarche et notre stratégie de conception se sont structurées autour de trois grandes thématiques: conserver/adapter, paysage et habiter. Celles-ci cumulent des ambitions environnementales et typologiques, et permettent d'ancrer le projet dans une mécanique agile pour la suite des études. Ce stade d'esquisse n'est pas figé et propose des principes de projet permettant un dialogue avec la maîtrise d'ouvrage pour rencontrer vos objectifs dans le développement du projet. Nous vous proposons de visiter avec nous des bâtiments réalisés par nos agences et autres réalisations remarquables afin de définir le projet sur des bases concrètes.

1. Conserver/adapter : Permettre l'évolutivité

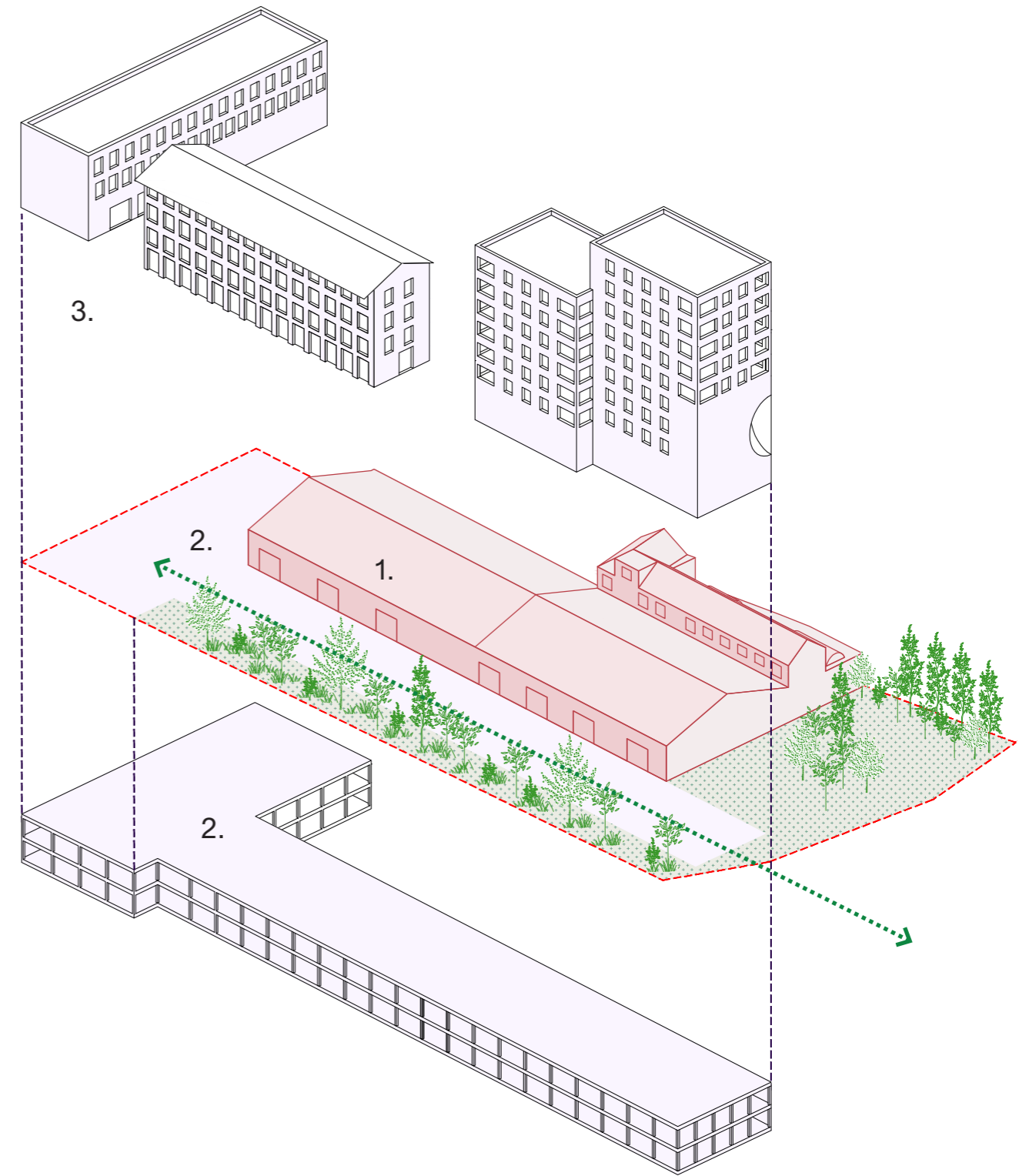
Le site présente un agglomérat de bâtiments existants témoignant une activité commerciale/productive. La qualité architecturale de cet ensemble est faible. Mais néanmoins ces structures sont là. Leur conservation/adaptation à ce stade de la réflexion permet de garder plusieurs scénarii d'occupation dans le temps. En effet, l'impact carbone de la construction et le coût (démolition - reconstruction) est devenu non négligeable, il est donc préférable dans un premier temps d'envisager la conservation des volumes de ces commerces qui est l'occupation actuelle. Cette attitude permet à moyen terme d'envisager des usages du bâtiment différents, de nouvelles constructions et une évolution des programmes. Les éléments conservés deviennent une réserve foncière sur le site.

2. infrastructure/paysage

La construction des bâtiments de logements est proposée en superposition de l'infrastructure de parking, elle-même réalisée sur deux niveaux afin de diminuer notre impact sur le sol et proposer un maximum de pleine terre sur la parcelle. Notre projet vise une surface de pleine terre de 1500 m², soit 22% de la parcelle (afin de rencontrer les futures exigences du RRU). Le projet ménage aussi de nombreux espaces extérieurs de qualité: des placettes, des jardins, des toitures vertes et une véritable rue intérieure, traversant le site de la Chaussée de Mons jusqu'au Quai de Biestebroek.

3. Habiter / flexibilité : les logements

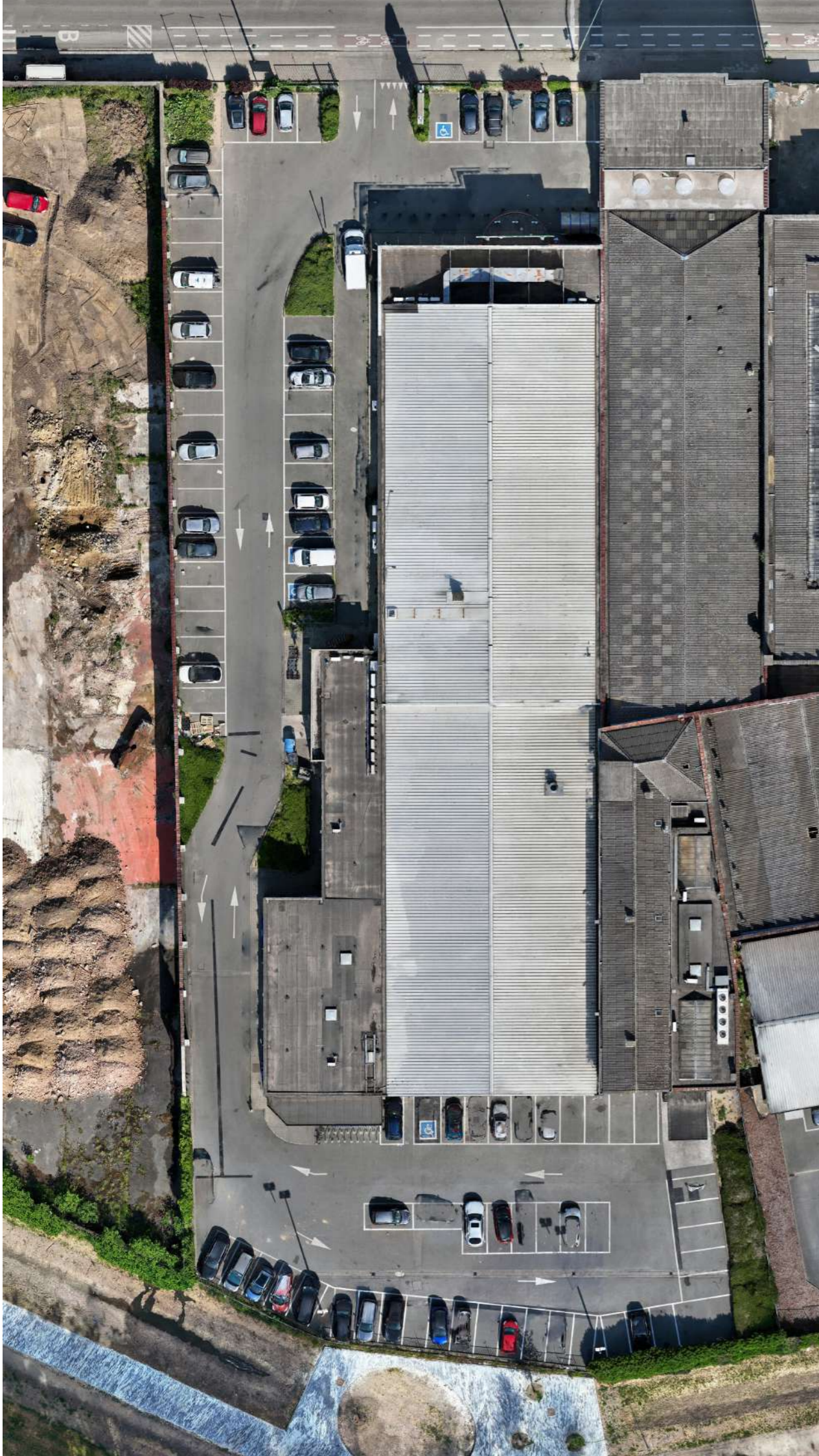
La proposition de scinder les constructions en 4 entités qui se joutent permet une multiplicité programmatique et une évolutivité de ceux-ci dans le temps. Les programmes commerciaux et productifs sont susceptibles d'évoluer rapidement. Si nous proposons une première répartition privilégiée, nous expliquons aussi que de multiples scénarii programmatiques sont possibles dans les volumétries proposées.



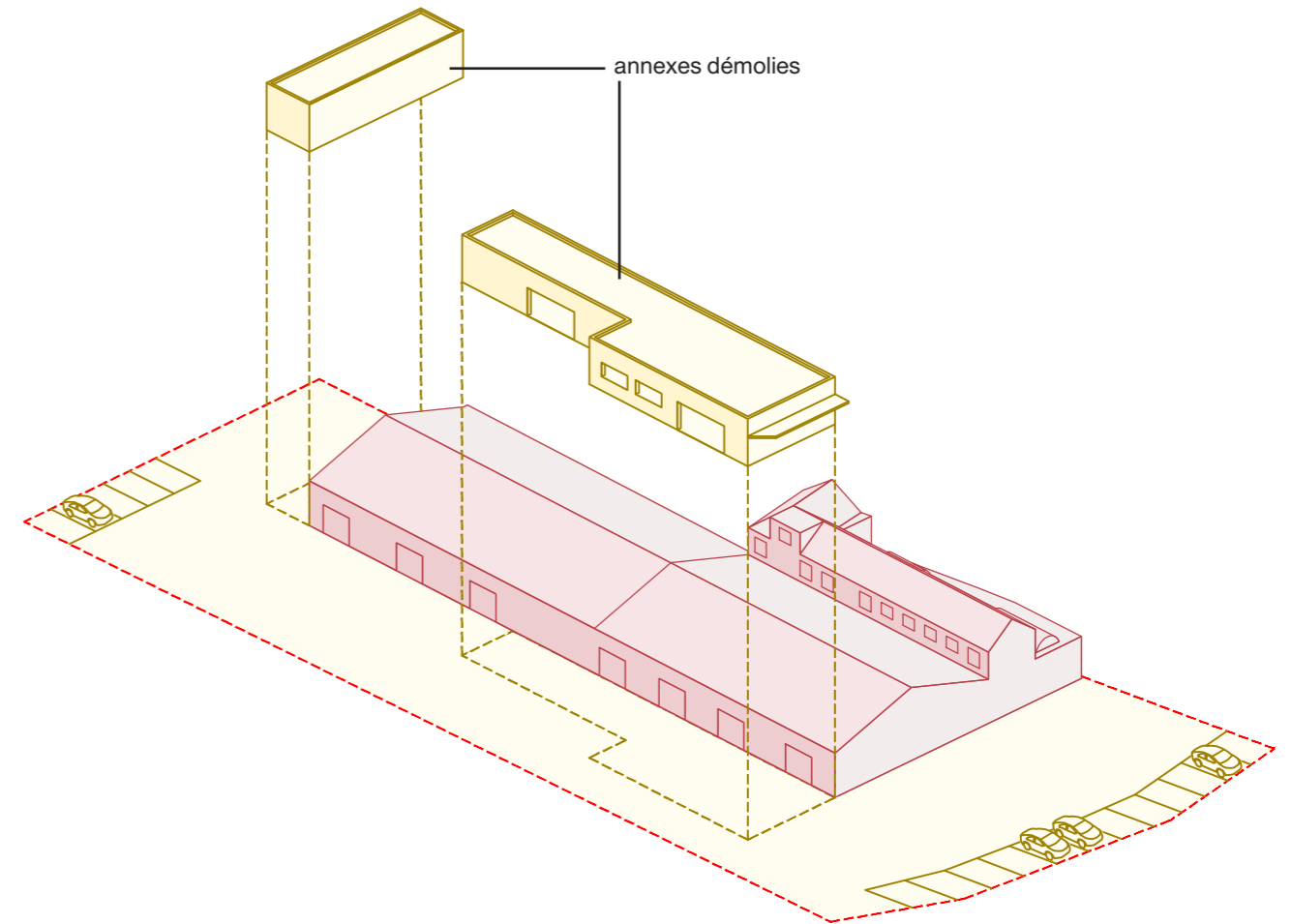
- 1. conserver/adapter : Permettre l'évolutivité
- 2. paysage / infrastructure
- 3. habiter / flexibilité

Construire le front bâti de la Chaussée de Mons, tout en développant une perméabilité visuelle et une perméabilité de passage ; une vitrine commerciale, une traversée d'îlot, un commerce de quartier et les adresses des entrées résidentielles.





2.1 Conserver/adapter : permettre l'évolutivité



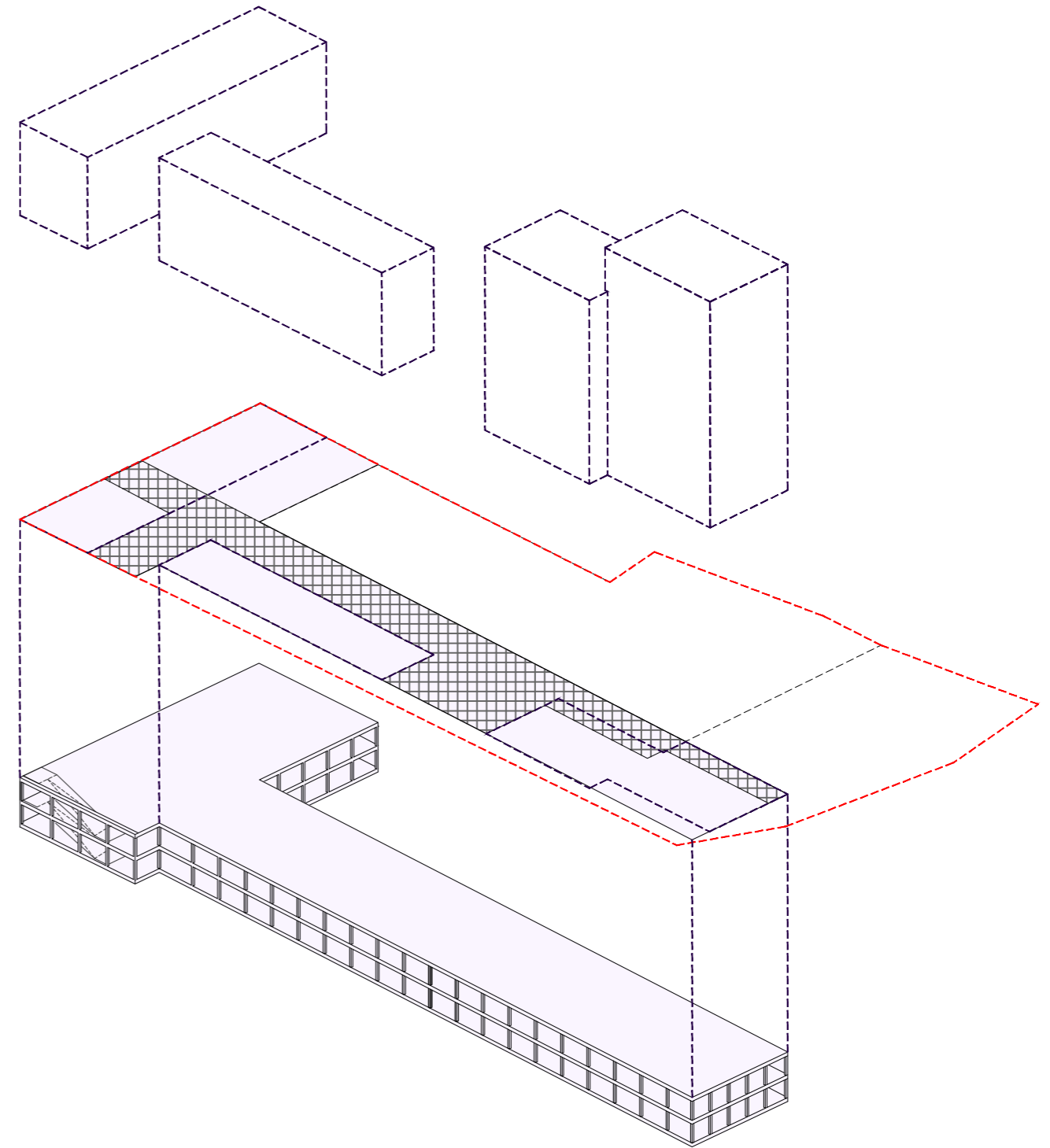
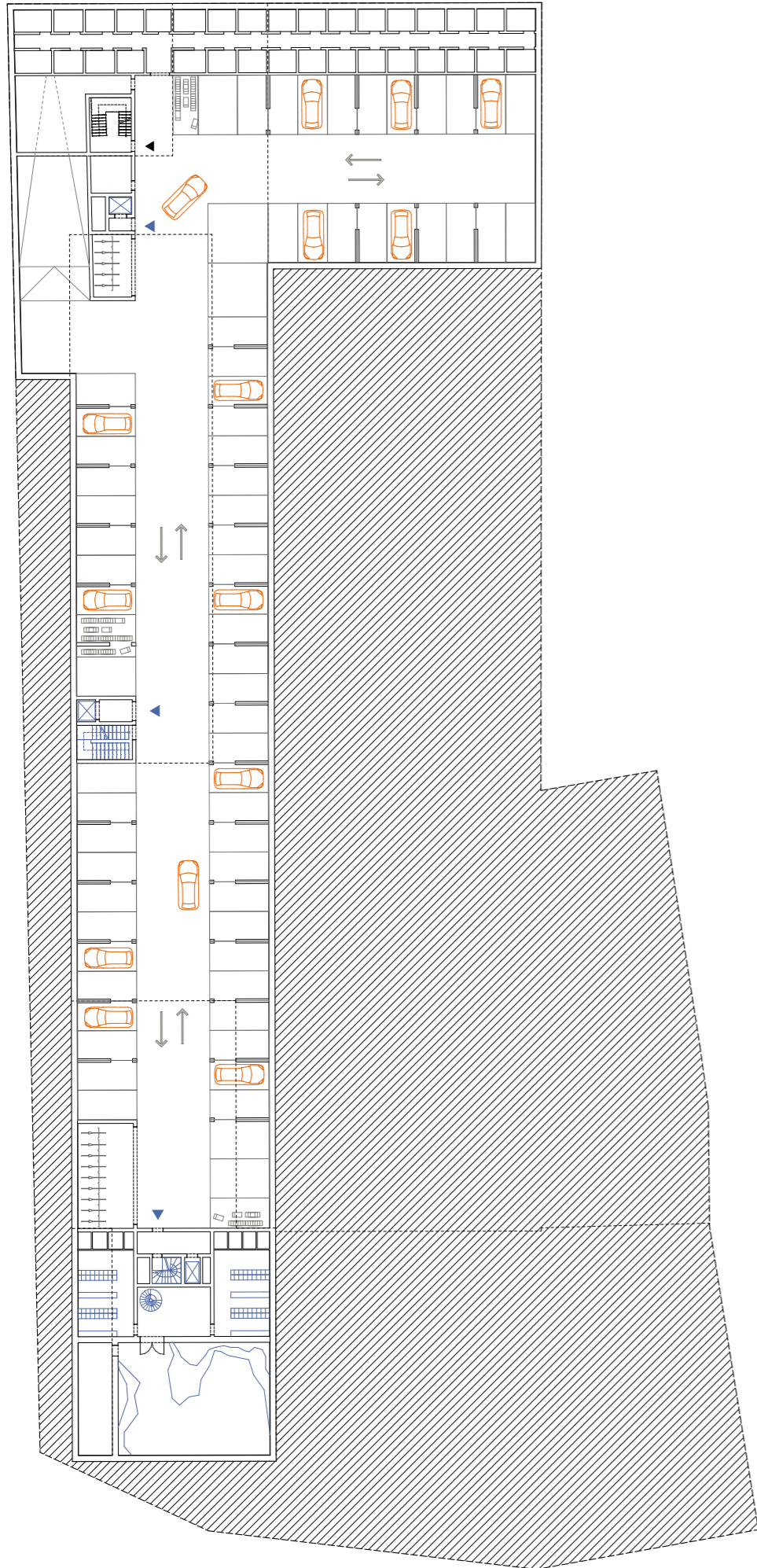
Conservation des halles commerciales existantes, démolition des annexes, et extension des magasins sur la Chaussée de Mons

Le projet propose dans un premier temps de maintenir les bâtiments accueillant les deux grands commerces si les résultats de leur état des lieux le permet. En effet, il semble logique d'un point de vue économique et écologique de maintenir les commerces là où ils sont en les rénovant, en les adaptant et en y ajoutant potentiellement une toiture verte. Conserver ce bâtiment conditionne la suite du projet. La conservation pourrait aussi permettre d'occuper le site même pendant la durée des travaux en maintenant une activité.

Les nouveaux bâtiments et le parking viendront se construire autour.

Il ne s'agit pas ici d'être dogmatique par rapport à la conservation, mais dans un premier temps d'envisager le scénario qui sera le plus responsable environnementalement et qui permettra au site d'évoluer au fil du temps.

2.2. Le parking, fondations du projet



Une infrastructure support des nouveaux programmes.

Le parking est construit de façon à pouvoir conserver les bâtiments existants tout en permettant d'irriguer facilement le site et les futurs bâtiments (logements, commerces, production et salle d'escalade).

L'objectif est aussi de maintenir le plus possible des surfaces de pleine terre.

Les nouveaux bâtiments prennent fondation sur cette nouvelle infrastructure de parking.

Le parking s'organise de façon rationnelle sur deux niveaux accessibles depuis la Chaussée de Mons. Celui-ci s'insère contre la halle existante tout en libérant une bande de pleine terre latérale.

Le parking comporte 151 places, il est directement relié aux logements dans les étages, et aux commerces du rez de chaussée. Les flux verticaux seront séparés entre les logements et les commerces.



Pakt, Anvers, une végétation luxuriante et partagée



Nigel Dunnett, jardins du Barbican Estate, Londres. Jardins denses et urbaines

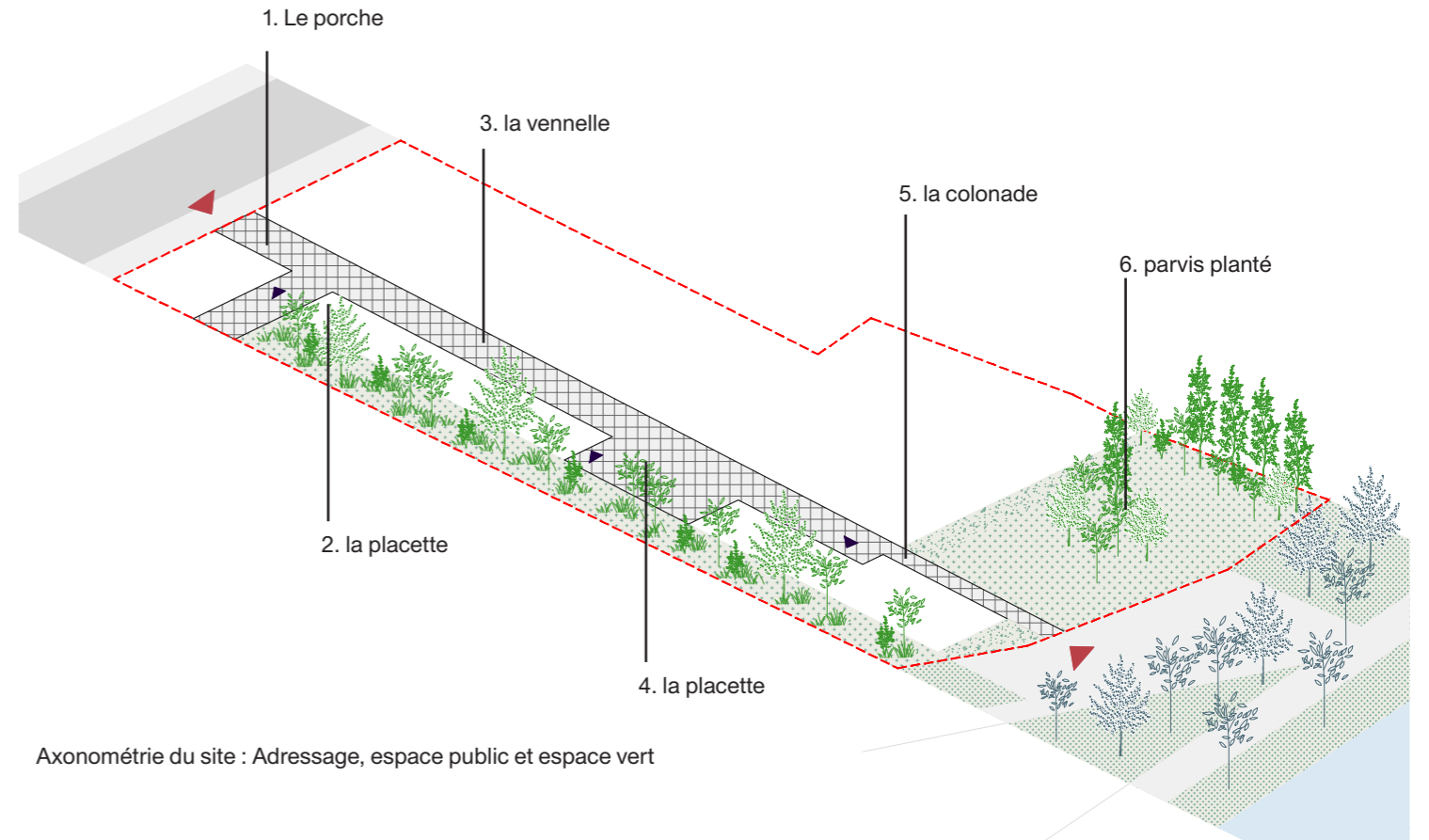
Le projet ambitionne de verdir au maximum la parcelle à travers le rez-de-chaussée et les toitures et de favoriser la pleine terre. Notre projet propose d'aller au delà des attentes du RRU actuel qui prévoit 10% de surface de la parcelle en pleine terre. En prévision du RRU de 2024, et afin de proposer des espaces collectifs de qualité aux logements, nous proposons de réaliser (en version 1) environ 1500m² de pleine terre, ce qui représente 22% de la parcelle. Cette stratégie propose de créer un îlot de fraîcheur en apportant des espaces ombragés et une régulation de la température dans ce quartier dense d'Anderlecht.

Les espaces de pleine terre sont plantés d'une végétation dense avec des arbres à hautes tiges. À la rencontre entre la venelle et la pleine terre, des placettes apparaissent aux noeuds stratégiques du projet : un noeud d'entrée pour l'accès aux logements, un noeud logistique comme placette d'entrée des commerces, un parvis aménagé sur la tour et l'entrée

depuis le Quai de Biestbroeck. Les toitures sont également investies d'une verdisation : une toiture verte pour le bâtiment du centre, une toiture verte et aménagée pour le bâtiment Chaussée de Mons et le R+6 de la tour. Il serait d'ailleurs opportun d'adapter la toiture existantes des commerces pour également y prévoir une toit vert.

Au rez-de-chaussée, la circulation piétonne présente un revêtement favorisant la mobilité douce. Enfin, le projet permet les manoeuvres d'un semi-remorques dans la venelle pour accéder au coeur des magasins et assurer un accès technique et un accès à l'approvisionnement. Cet accès sera régulé via un mobilier limitant l'aire des circulation, et selon une organisation horaire du site limitant les temps de livraison.

2.3. Infrastructure/paysage : Les espaces extérieurs



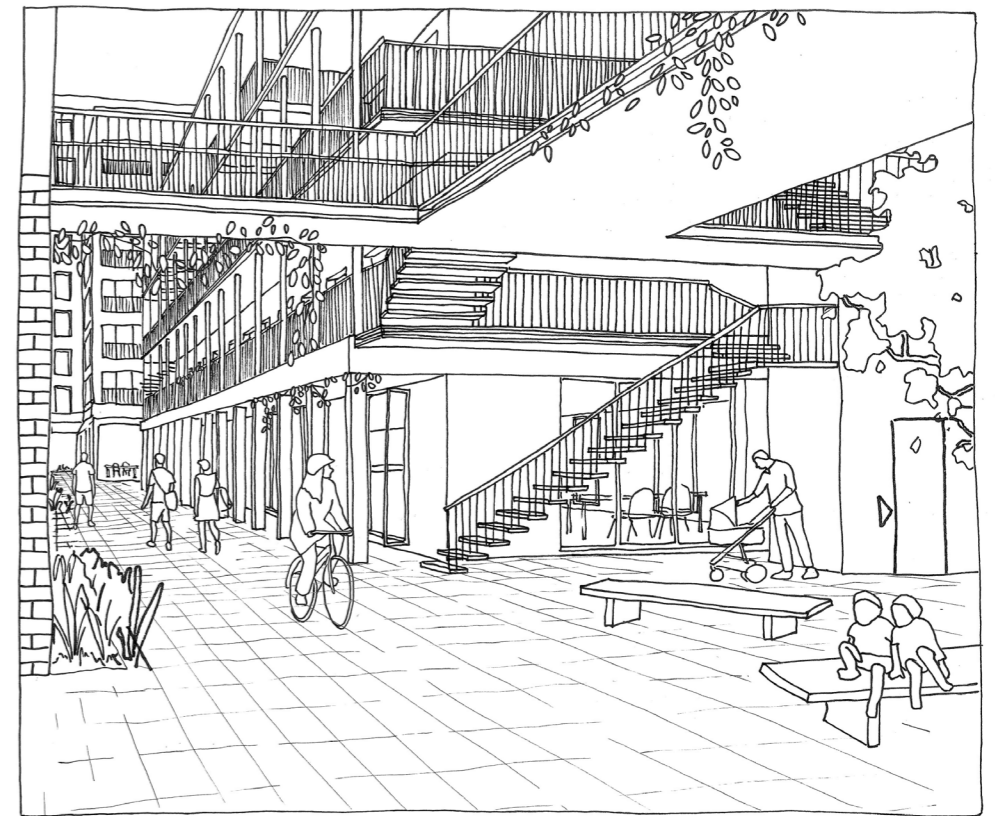
Axonométrie du site : Adressage, espace public et espace vert



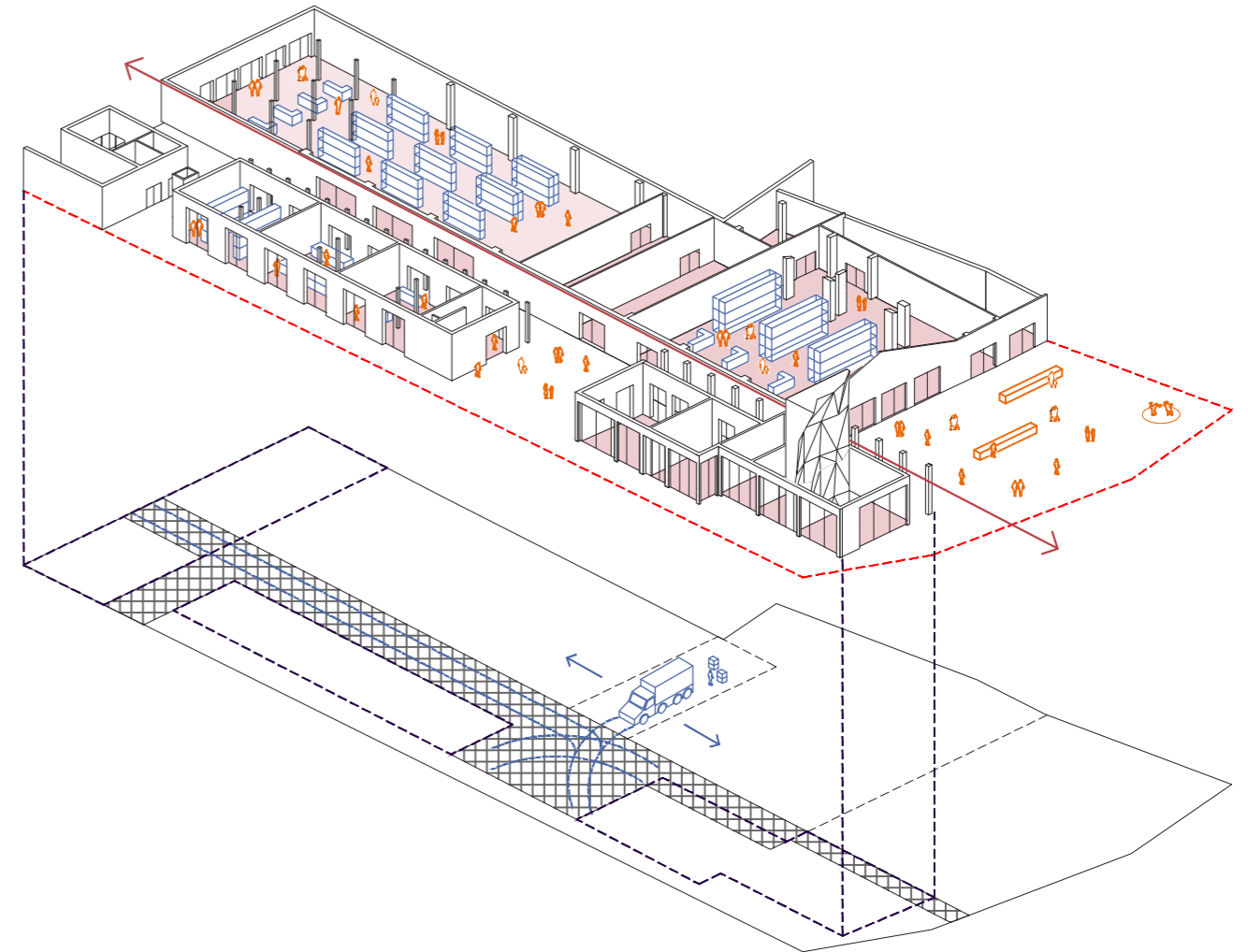
Le parvis planté de la tour connecte la venelle au parc du Quai de Biestbroeck et ses nouveaux aménagements paysagers



La façade des commerces s'ouvre sur la rue d'intérieure d'îlot, les logements et les activités productives animent cette rue. Une urbanité apparaît.



3 Quatre bâtiments - une venelle animée



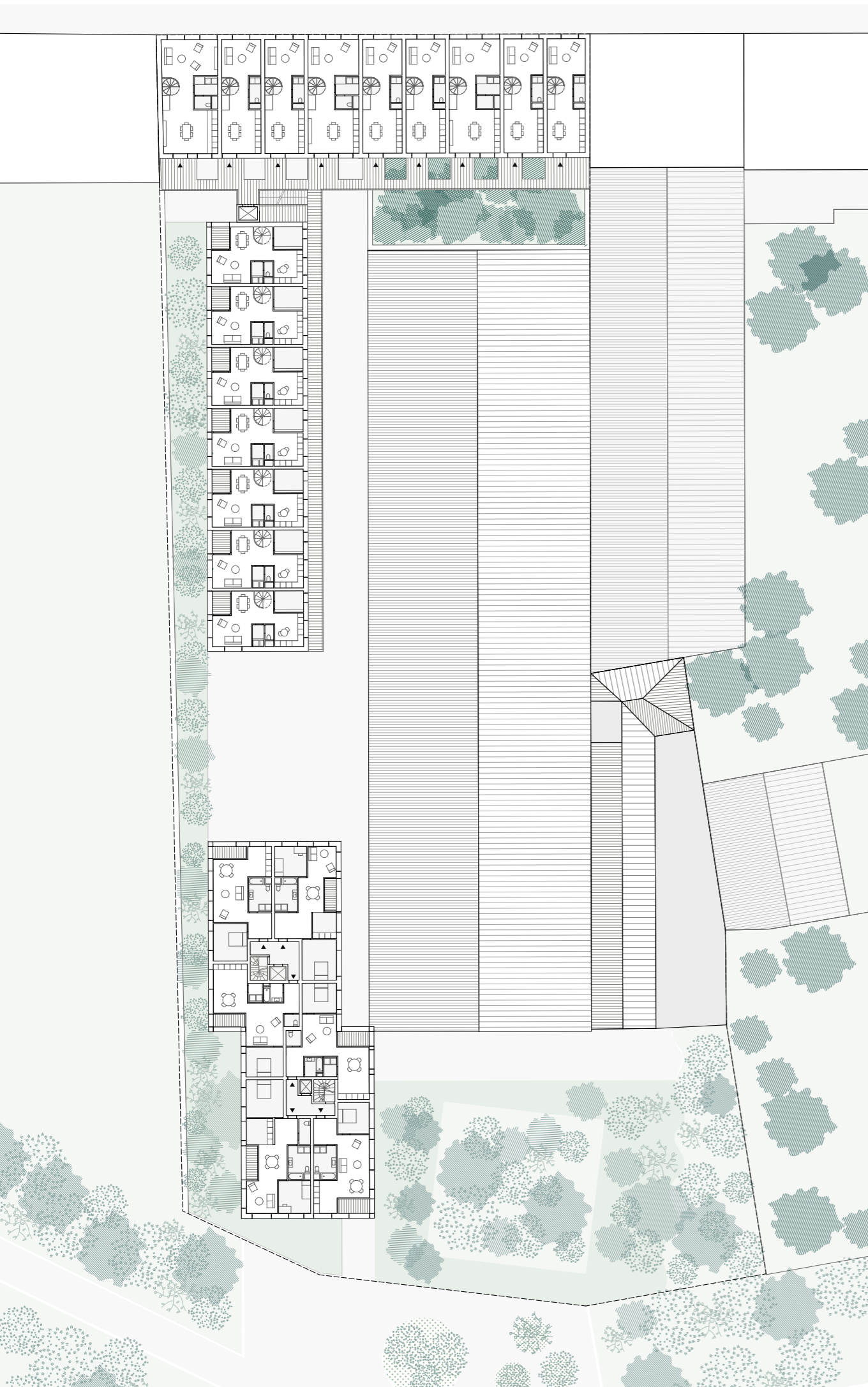
La position de l'existant définit les espaces constructible au-dessus du parking. Les 4 bâtiments viennent qualifier une rue intérieure. Chaussée de Mons, un volume s'intègre dans l'alignement de la rue et complète le front de rue. Dans l'îlot un bâtiment intègre une fonction commerciale au rez et développe des logements aux étages. Côté canal, un immeuble se détache pour compléter les figures émergentes. Il accueille la salle d'escalade qui organise la transition avec les logements.

Un rez de chaussée à multi-usage

- La rue intérieure/venelle est à la fois un axe piéton et technique qui traverse la parcelle. Son accès est contrôlable Chaussée de Mons et côté canal.
- Cette venelle est ponctuée d'espaces «publics» : placettes, jardin, espace de jeu pour les enfants,...
- L'entrée des logements s'effectue par la venelle. Des parkings vélo et d'autres facilités pour ceux-ci s'installent au rez-de-chaussée.

- La venelle est aussi l'accès aux espaces commerciaux. Les circulations verticales depuis le parking mènent à la ruelle, à ses commerces et ses lieux de production.
- La logistique centralise les livraisons afin de limiter les flux sur la parcelle.
- Une grande flexibilité est possible dans l'usage des rez-de-chaussée à vocation commerciale/productive.
- La salle d'escalade participe à la création d'un nouveau signal au niveau du canal.

Par ces multiples adressages, la perçées attendues dans la parcelle par le plan canal devient un espace animé à usage variés.



4. Les logements



Vue depuis la coursive du volume de l'intérieur d'îlot vers le bâtiment Chaussée de Mons

3 bâtiments de logements / 3 situations

- Chaussée de Mons

Le bâtiment prolonge le front bâti. Des appartements en duplex de grande taille (3 et 4 chambres) s'installent au premier étage. Chaque logement dispose d'un espace extérieur de qualité sur le toit. Les logements sont traversants et orientés NO-SE. Un noyau de circulation permet un accès direct depuis les parking et la rue intérieure. Ce noyau est partagé avec le bâtiment de la venelle.

- Intérieur d'îlot

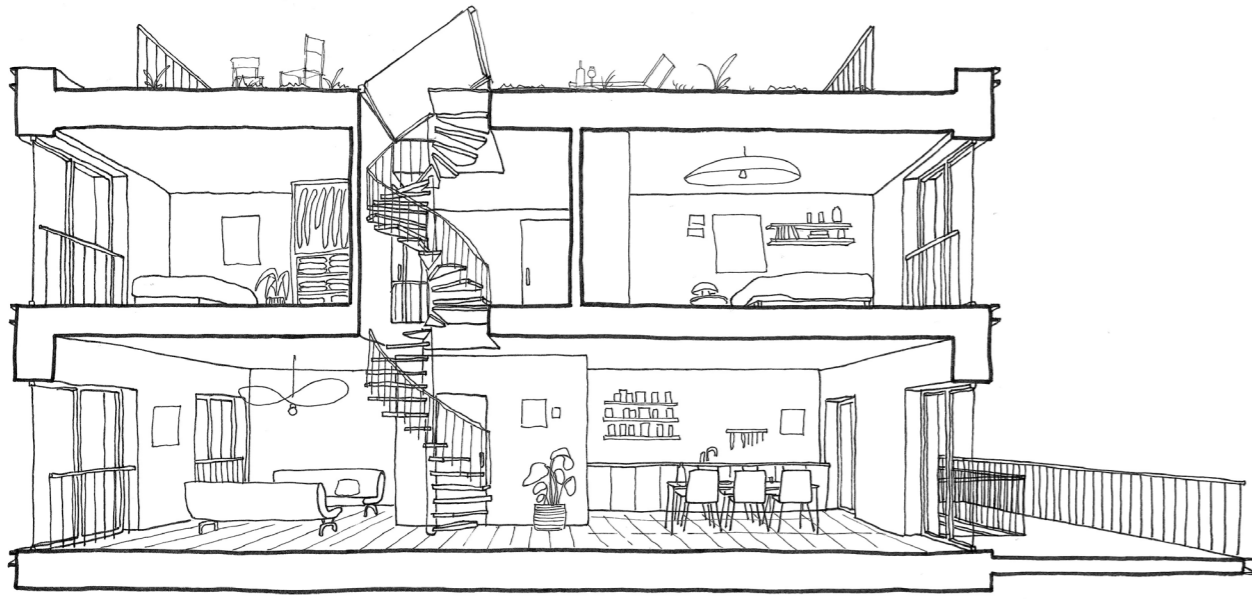
Un volume s'installe dans la rue intérieure, il accueille au rez-de-chaussée des commerces/ des espaces productifs qui disposent d'un espace extérieur de pleine terre à l'Ouest. Aux étages un système de coursive donne accès à des appartements 1 chambre et des duplex 2 chambres. Les appartements disposent d'une terrasse en loggia.

- côté canal

Le bâtiment côté canal s'apparente à une émergence qui profite du dégagement offert par le canal. Son système de distribution s'organise depuis deux noyau. Tous les appartements bénéficient de deux orientations et d'un espace extérieur en loggia. Le rez-de-chaussée est composé d'un grand espace extérieur couvert qui donne accès aux circulations et aux facilités (parking vélo, local poubelle,...).

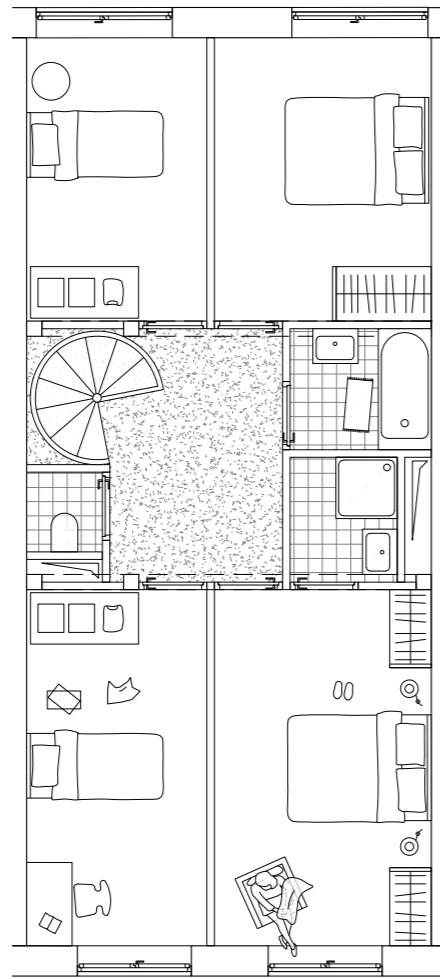
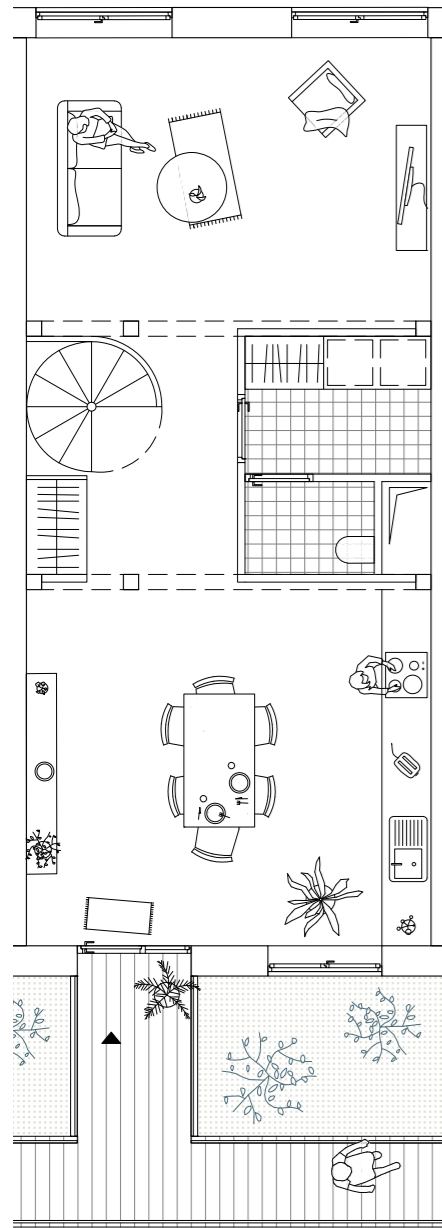
Les typologies pourront s'adapter dans les différents bâtiment en fonction des discussions que nous aurons avec la maîtrise d'ouvrage.



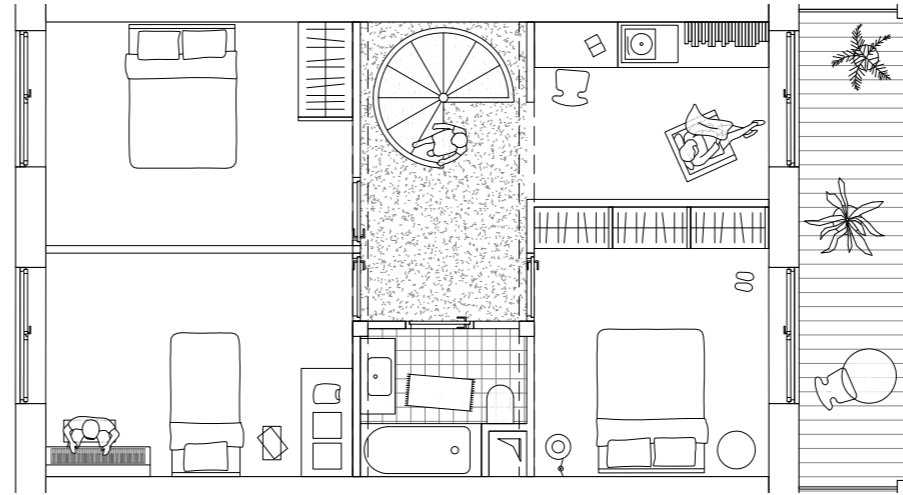


étage bas :

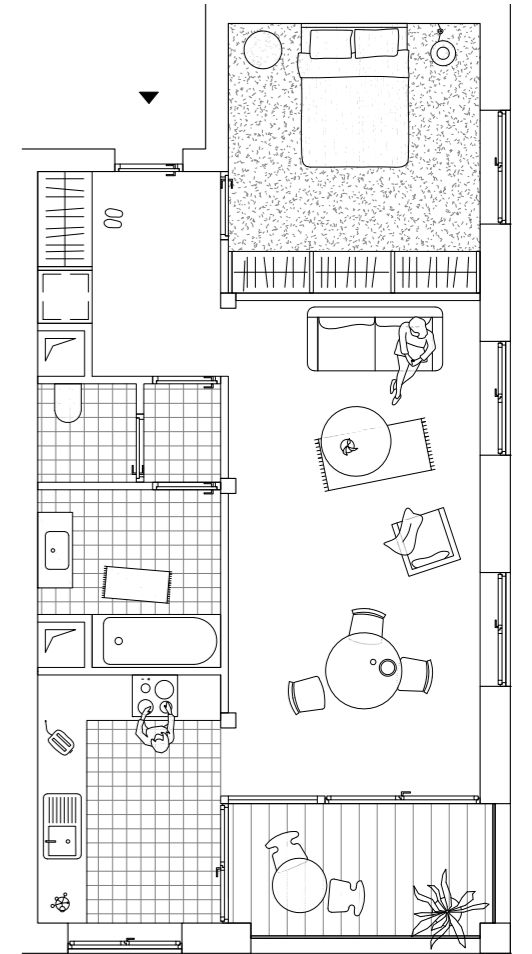
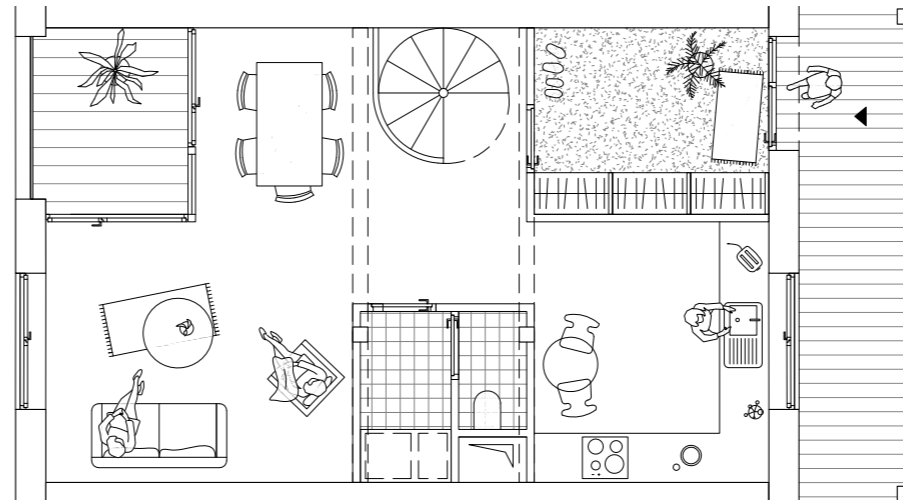
étage haut :

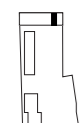


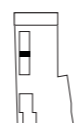
étage bas :




étage haut :

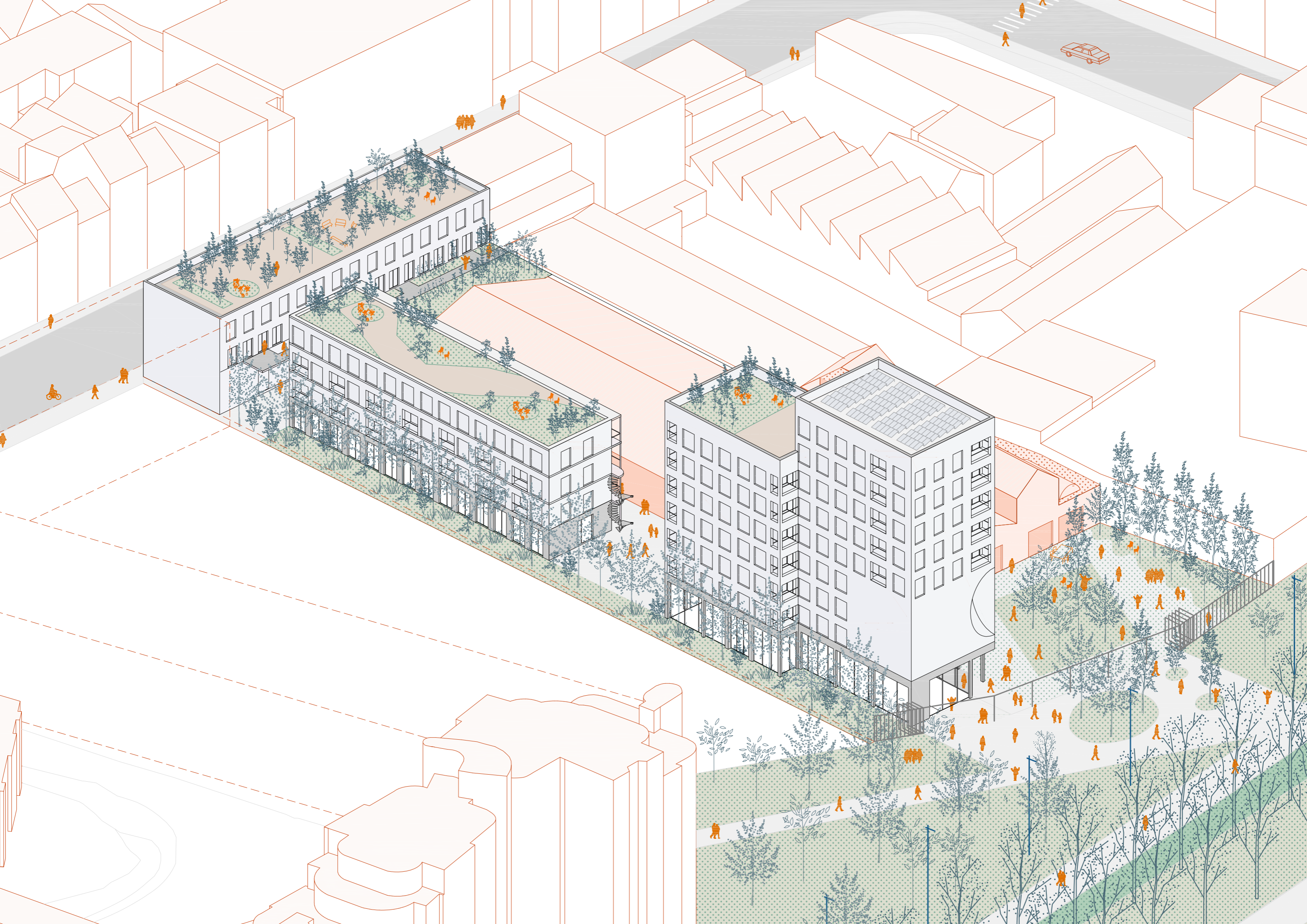


 **TYPE 1**
duplex 4 chambres - Chaussée de Mons
surface nette : 126 m²

 **TYPE 2**
duplex 3 chambres - intérieur d'îlot
surface nette : 105 m²



 **TYPE 3**
appartement 1 chambre - côté canal
surface nette : 57 m²



5. La salle d'escalade

La maîtrise d'ouvrage ambitionne l'emplacement d'une salle d'escalade de 20m de haut pour répondre aux usages mixtes de la parcelle. Nous proposons d'installer cette fonction en bout de parcelle, côté canal.

Comme un phare au bout d'une jetée, la salle d'escalade termine la venelle et fait façade sur le canal.

Les interactions sont alors multiples : le bar de la salle d'escalade déborde sur le parvis et la venelle, les passants et usagers observent les mouvements d'esclade depuis la vitrine, et les grimpeurs et grimpeuses découvrent la ville au fur et à mesure de l'ascension.

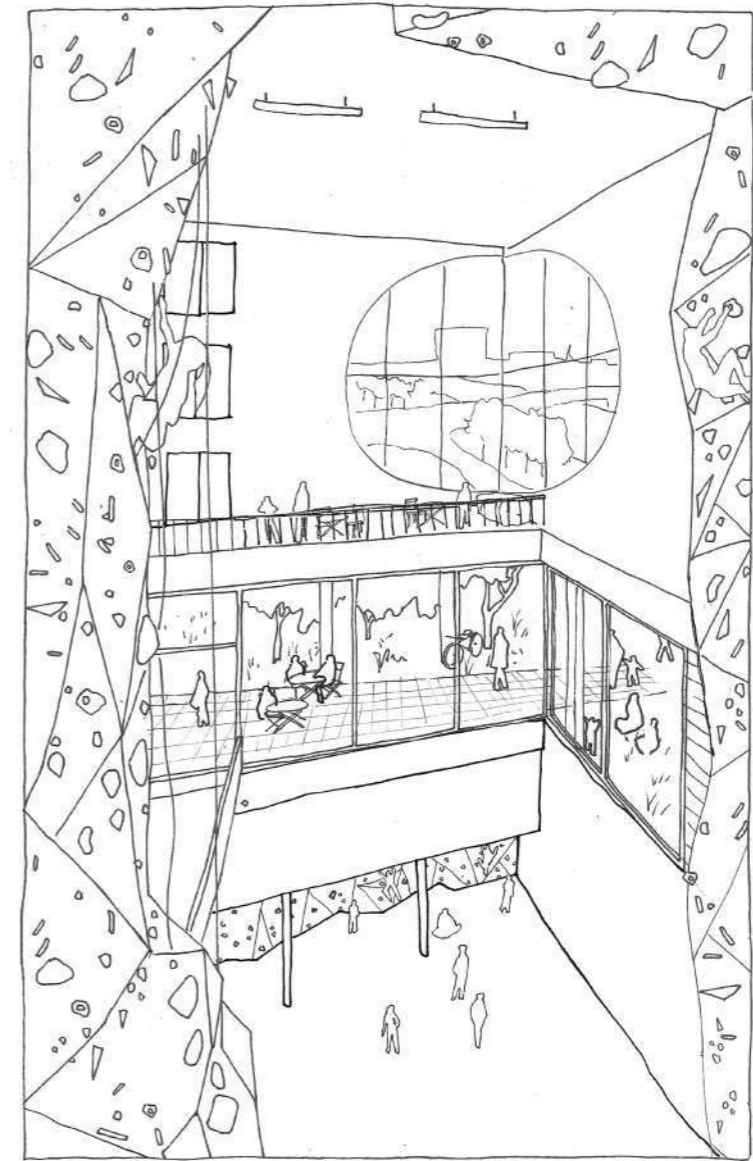
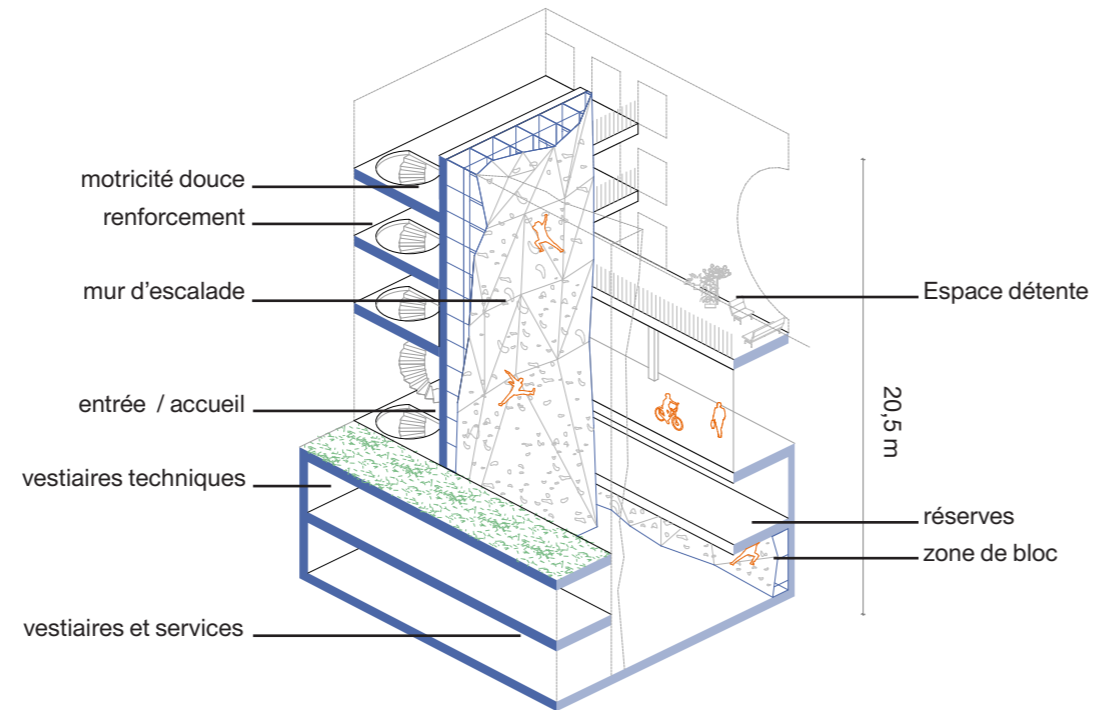


Centre sportif stade Jules-Ladoumègue, Paris, Dietmar Feichtinger Architectes

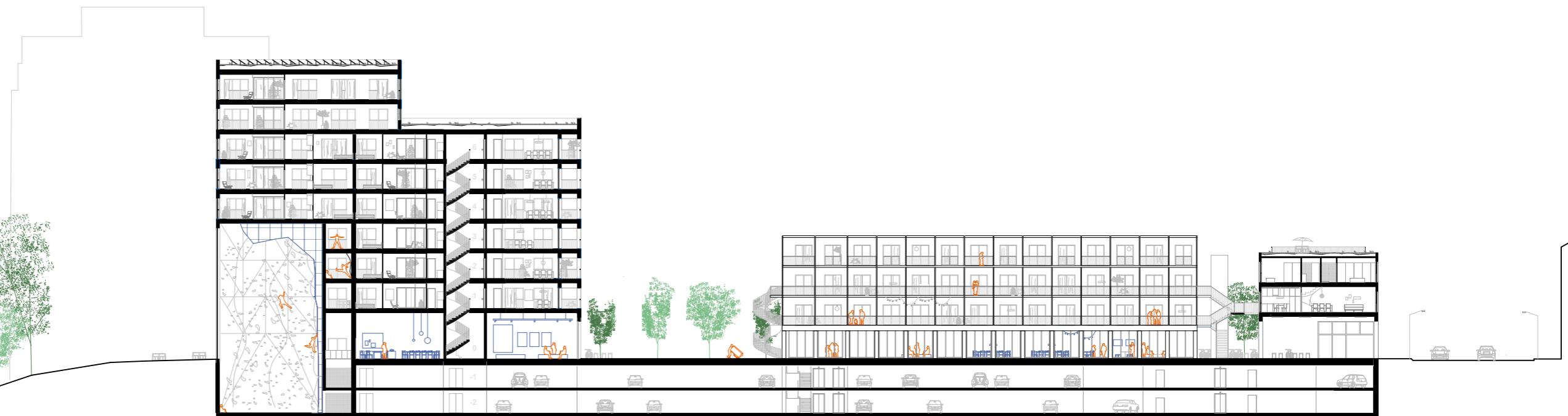


Les passants et usagers observent les mouvements d'esclade depuis la vitrine

Le programme s'étend du R-2 au R+3, avec un mur d'escalade toute hauteur. Accolé à ce mur, des fonctions annexes à l'escalade se trouveront à chaque étage, selon les exigences du concessionnaire : vestiaires, sauna, techniques et réserves dans les sous-sol; une zone de bloc est prévue annexe à la salle d'escalade; du R+1 au +3, se superposent en mezzanine un espace détente, des zones motricités douces, et renforcements musculaires.



Vue d'un-e grimpeur-se sur le parvis et la ville

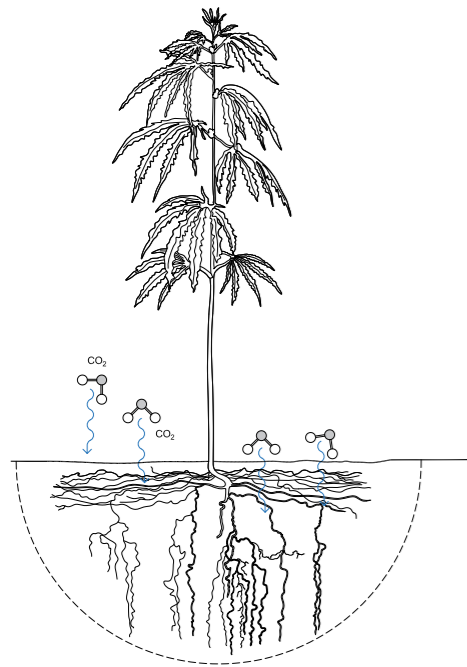




6. Les matériaux et système constructif

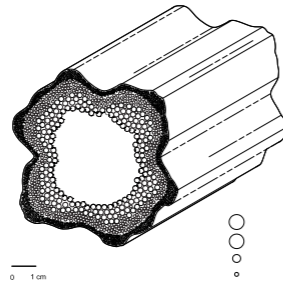
Outre la question centrale de la compacité et des économies de consommation énergétique, l'architecture aujourd'hui, c'est aussi investiguer de façon critique et consciente les enjeux environnementaux des choix constructifs posés. Utiliser le béton et l'acier de façon judicieuse et avec modération. Ici, il s'agit de la structure primaire, des noyaux de circulation et du réseau de poutres et colonnes. Les façades peuvent être réalisées en blocs de chanvre massifs, ou en chanvres projetés, produits localement et biosourcés. Un simple enduit minéral vient les parachever.

Les mêmes blocs peuvent même être utilisés pour certaines cloisons intérieures. Ces choix ne sont pas seulement environnementaux. Ils produisent aussi un langage, et sont validés à l'aune du budget et des coûts futurs. AgwA et Barrault Pressacco sont tous deux riches d'une expérience du chanvre dans la construction, dans les logements et à grande échelle.



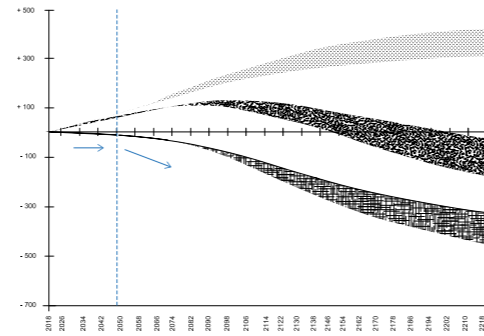
2. Culture

La culture du chanvre est une culture sans entrants, sans arrosage. On compte une culture annuelle de 0,5ha de champ pour la réalisation d'1 logement.



3. Performance

L'isolant chaux chanvre constitue une paroi perspirante aux propriétés hygroscopiques remarquables. Les transferts de vapeur d'eau dans la paroi régulent la température de paroi en hiver (plus chaude) et en été (plus fraîche) uniquement par les changements d'état de la vapeur d'eau à l'échelle micro et nanoscopique.

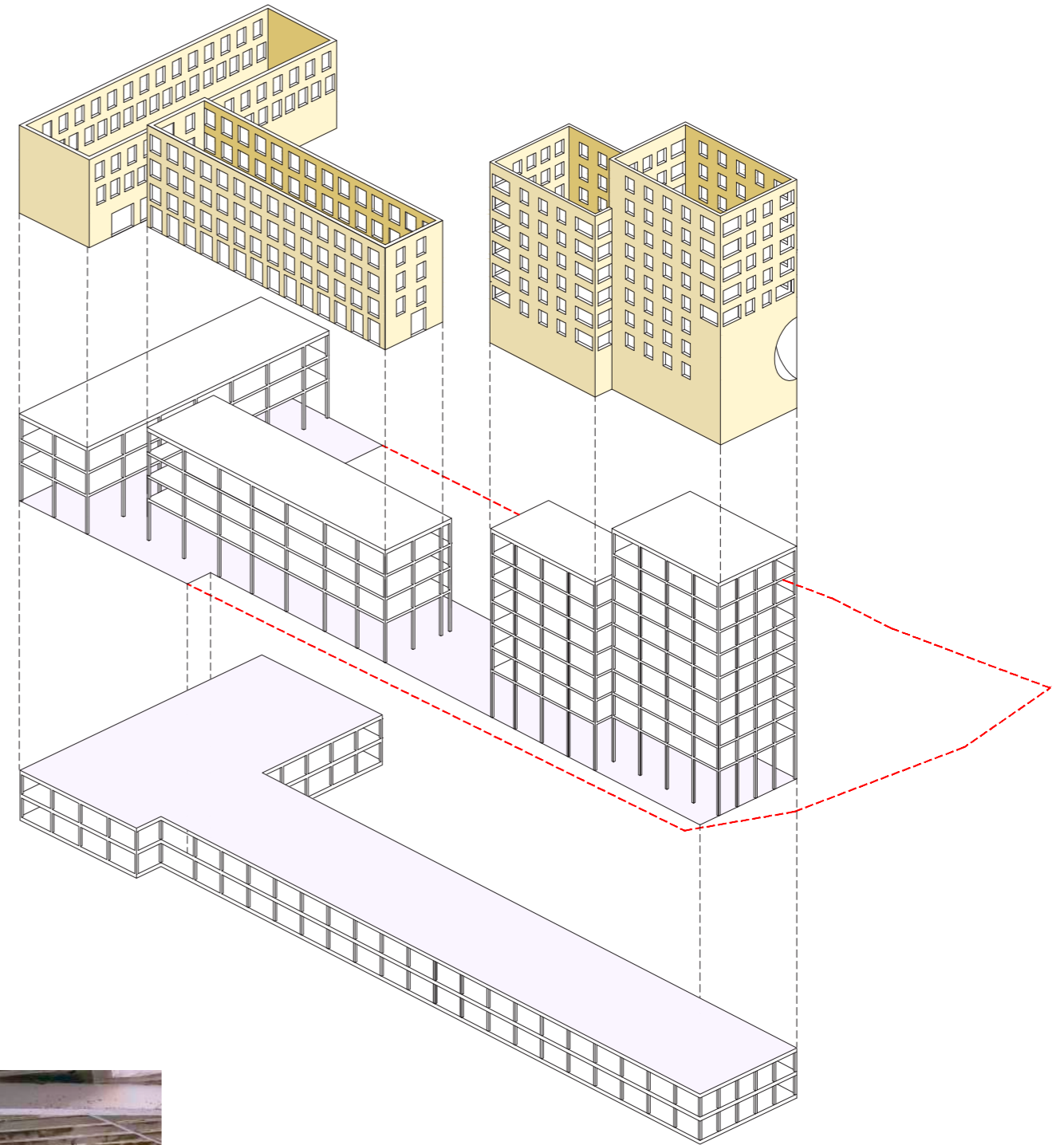


4. Emprunte carbone

Selon une étude récente l'isolant en béton de chanvre constitué avec la paille le seul matériau susceptible de stocker du carbone dans la construction rapidement et dans de grandes proportions à un horizon de 200 ans.

5. Construction

Le système constructif s'appuie sur la complémentarité entre une structure primaire permanente en béton poteau/dalle et une enveloppe en isolant chaux/chanvre sur ossature bois, légère et performante, tant au niveau thermique que par son empreinte carbone réduite.



Une structure primaire en béton accueille une enveloppe en isolant chaux/chanvre sur ossature bois



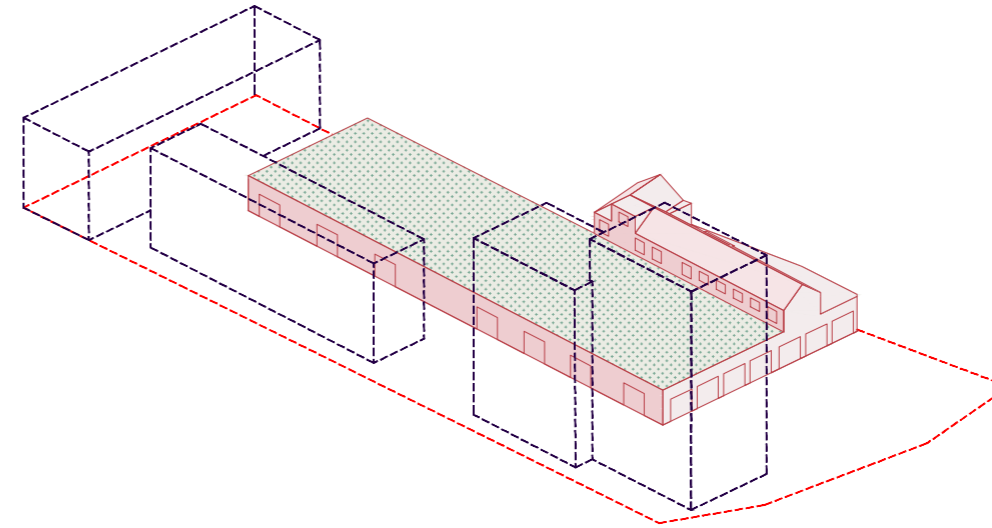


Parco Dora, Turin

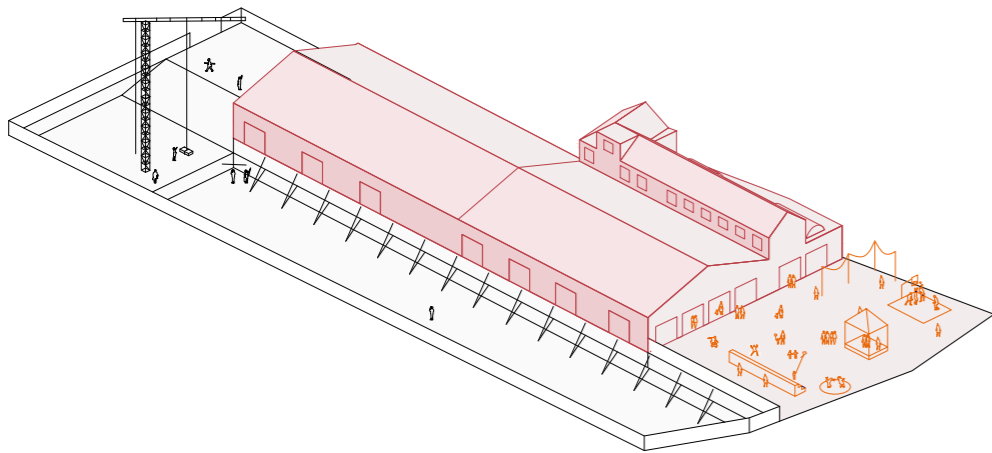
En gardant la halle des commerces, le projet induit la possibilité d'étudier différents scénarios d'évolution du projet sur la parcelle. Dans un premier temps, conserver les hangars existants, c'est conserver une activité sur site, commerciale ou autre. La parcelle aura toujours l'occasion de s'ouvrir sur la ville, et ce même durant la durée des travaux. Dans un second temps, l'emprise des hangars conservés constitue une surface vierge des nouvelles fondations du projet. Elle est devenue ainsi une surface d'investissements futurs, indépendante de la nouvelle intervention.

7. Evolutivité du projet

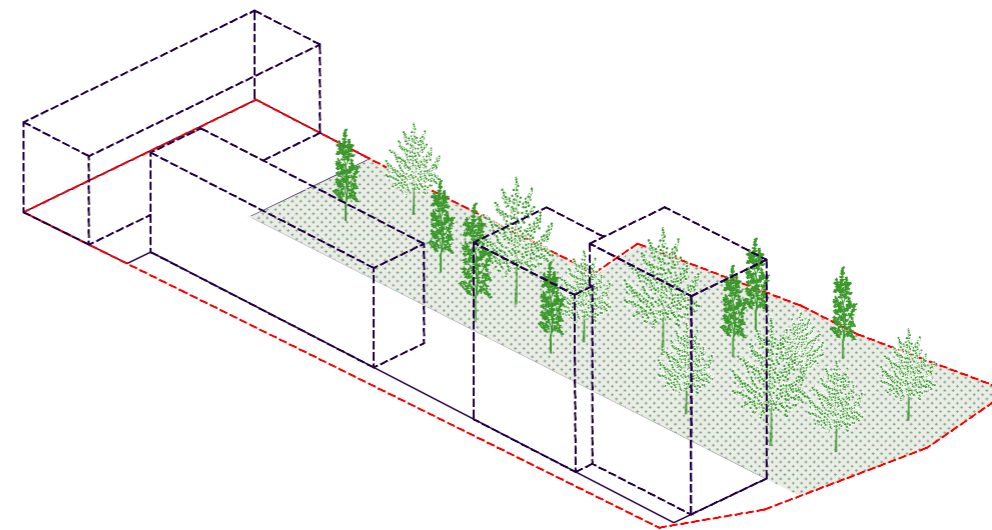
Préserver plus pour être plus flexible



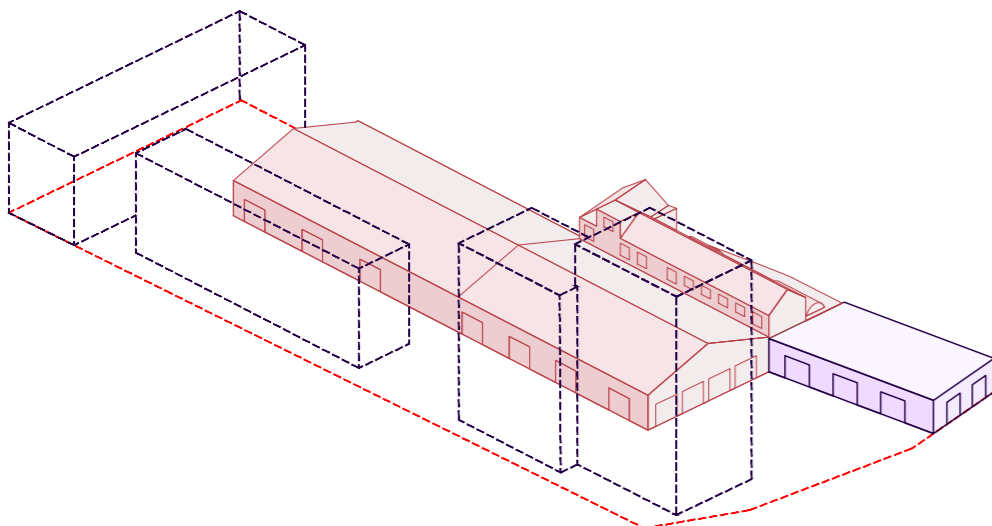
3. Transformation
En fonction de l'état des lieux des bâtiments existants. Une nouvelle toiture plate et verte pourrait agrémenter le projet.



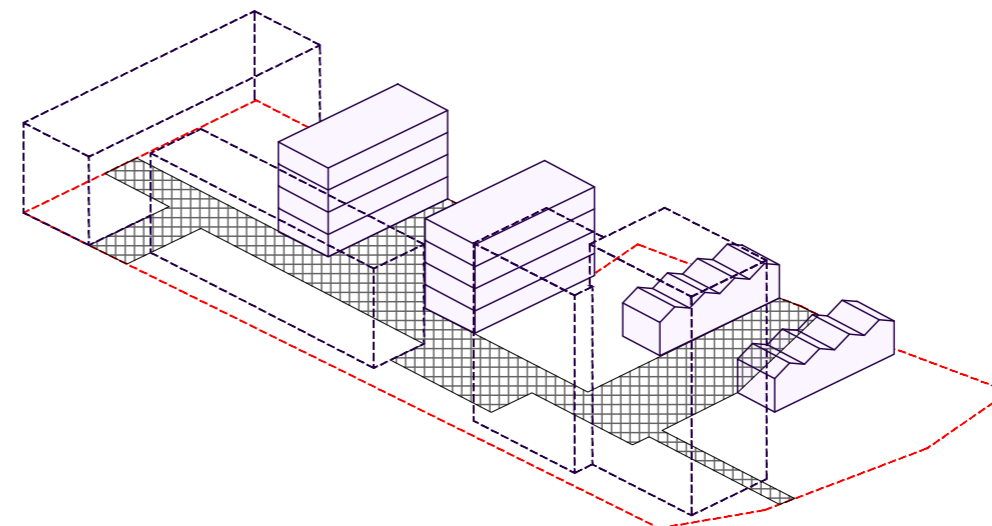
1. Préfiguration
Le projet permet une occupation évolutive dans le temps et l'occupation du site pendant les travaux, si les bâtiments sont maintenus. Durant la phase de travaux, les halles commerciales sont laissées à des associations d'activation urbaine sociale et solidaire.



4. Autres ?
La démolition des halles peut donner lieu à une multitude de projet. Il s'agit d'une réserve foncière importante sur le site. L'espace pourrait devenir un très grand jardin intérieur, accueillir de nouvelles constructions sur l'entièreté de la surface, ou encore sur une surface plus restreinte. Un équipement à vocation publique (crèche, petit centre sportif, ...).



2. Densification
Un complément commercial est possible sur la parcelle côté canal dans la limite d'une préservation réglementaire de 10% de pleine terre.



5. Densification de logement
Les halles commerciales sont supprimées au profit de logements supplémentaires, collectifs côté chaussée de Mons et individuel groupé côté canal.