
BASSIN DE BIESTEBROEK
CHAUSSÉE DE MONS / DIGUE DU CANAL



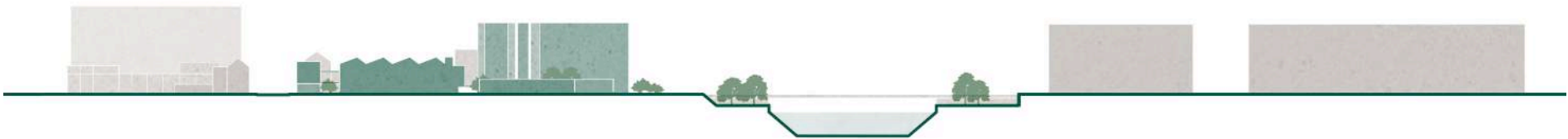
Sommaire

Présentation du projet

Introduction	01
Une perspective caléidoscopique	02
A travers le site	04
Espaces et paysages	07
Couleurs et matières	08
Un projet tourné vers l'avenir	09
Mobilité - Durabilité	12
Surfaces - estimation	14
Dialogue et budget	14
Planning	15
Processus	15
Organisation de l'équipe	15



Implantation - 1/2500



Introduction

Poche ouverte et conviviale sur la Chaussée de Mons

Nous écrivons Chaussée de Mons 576. Un site qui, avant même que le premier trait de plume ne soit sur le papier, montre ses particularités, flanqué d'une urbanité rugueuse à l'avant et d'une touche naturelle à l'arrière. Saisissons d'abord cette urbanité. Si l'on trace la ligne de façade de la Chaussée de Mons, on se retrouve avec tout sauf une ligne droite. Il s'agit plutôt d'une ligne fortement sinueuse, avec ses anses et ses façades changeantes. Nous avons conçu la façade de ce projet en gardant à l'esprit cette singularité. Reconnaître et restaurer en même temps.

Au niveau du sol, nous faisons précisément référence à cette individualité. Le long d'un socle commercial, l'ensemble est surélevé d'un niveau pour créer une poche d'espace ouvert et attirer naturellement la rue. Qu'elle soit bien sûr contrôlée : cette approche du site est rapidement rétrécie pour éviter le trafic motorisé. Les piétons sont d'autant plus invités à un usage libre et désinvolte de l'espace.

En même temps, nous voulons rétablir la ligne de la façade. Là où le rez-de-chaussée saute, les couches supérieures ne le font pas. Comme une cour accueillante, le rez-de-chaussée s'ouvre, mais dès le premier niveau, nous optons pour une ligne de façade droite et qui reprend la ligne du front bâti.

Lobe ouvert et vert du côté du canal

Avec la Chaussée de Mons, nous n'avons fait qu'effleurer un flanc du site. Une rue que nous pouvons qualifier d'urbanité pure. Le caractère naturel de l'arrière du site, du canal qui se trouve derrière, est diamétralement opposé. Nous voulons attirer, connecter ces deux mondes extrêmes. Nous répétons donc le mouvement que nous avons déjà fait sur la Chaussée de Mons à l'arrière. Un mouvement similaire qui crée une atmosphère complètement différente. Nous donnerons à cette poche qui le rejoint depuis le quai, pour ainsi dire, l'allure d'un mini parc urbain par la création de verdure.

Perle des espaces extérieurs de qualité

La façon dont ces deux mondes - ville et nature - pénètrent sur le site donne immédiatement le ton et a été maintenue tout au long de la conception. Tous les volumes s'organisent pour créer un court corral continu d'espaces extérieurs sur l'ensemble du site. Avec ce plan, l'architecture fait appel à la vie elle-même. Avec la proximité et la connexion comme véritables enjeux, cette conception agit comme une main tendue et accessible à la fois aux acheteurs, aux résidents, aux passants, aux enfants qui jouent... Les côtés rue et canal sont connectés à l'échelle humaine. Grâce à l'exhaustivité du site, qui peut s'opposer à la grandeur du canal et de la route de briques. Ce sont ces espaces extérieurs, cette suite de lieux, qui, avec les tremplins programmatiques dans des endroits bien choisis, sont normatifs pour le site. Il n'y a pas d'espaces résiduels dans le projet et les volumétries environnantes le confirmeront.

Chorégraphie des coursives et passerelles

Même en dehors du réseau d'espaces extérieurs, dans les structures mêmes, le site est délibérément soulevé par la vie. Les passerelles, à partir du niveau +1 constituent un fil conducteur dans tous les volumes. Travailleurs, résidents, utilisateurs - toute la circulation dans les bâtiments actuels ne se fera pas à l'intérieur, mais à l'extérieur. Le fait d'amener cette circulation à l'extérieur anime le lieu. Ne considérez pas une passerelle comme une simple allée, mais comme un lieu dont la largeur peut devenir une terrasse partagée, où de brèves rencontres entre habitants peuvent avoir lieu, où un banc en façade peut être placé à côté de la porte d'entrée et où l'atmosphère d'un "événement de trottoir" convivial est portée à un niveau supérieur. Annemie y lit son journal, Pierre s'occupe de ses plantes. Les passerelles prennent la qualité d'un espace de vie pour les résidents. En termes d'interaction sociale, de flexibilité et de durabilité, c'est une circulation enrichie, espace de vie.



Une perspective caléidoscopique

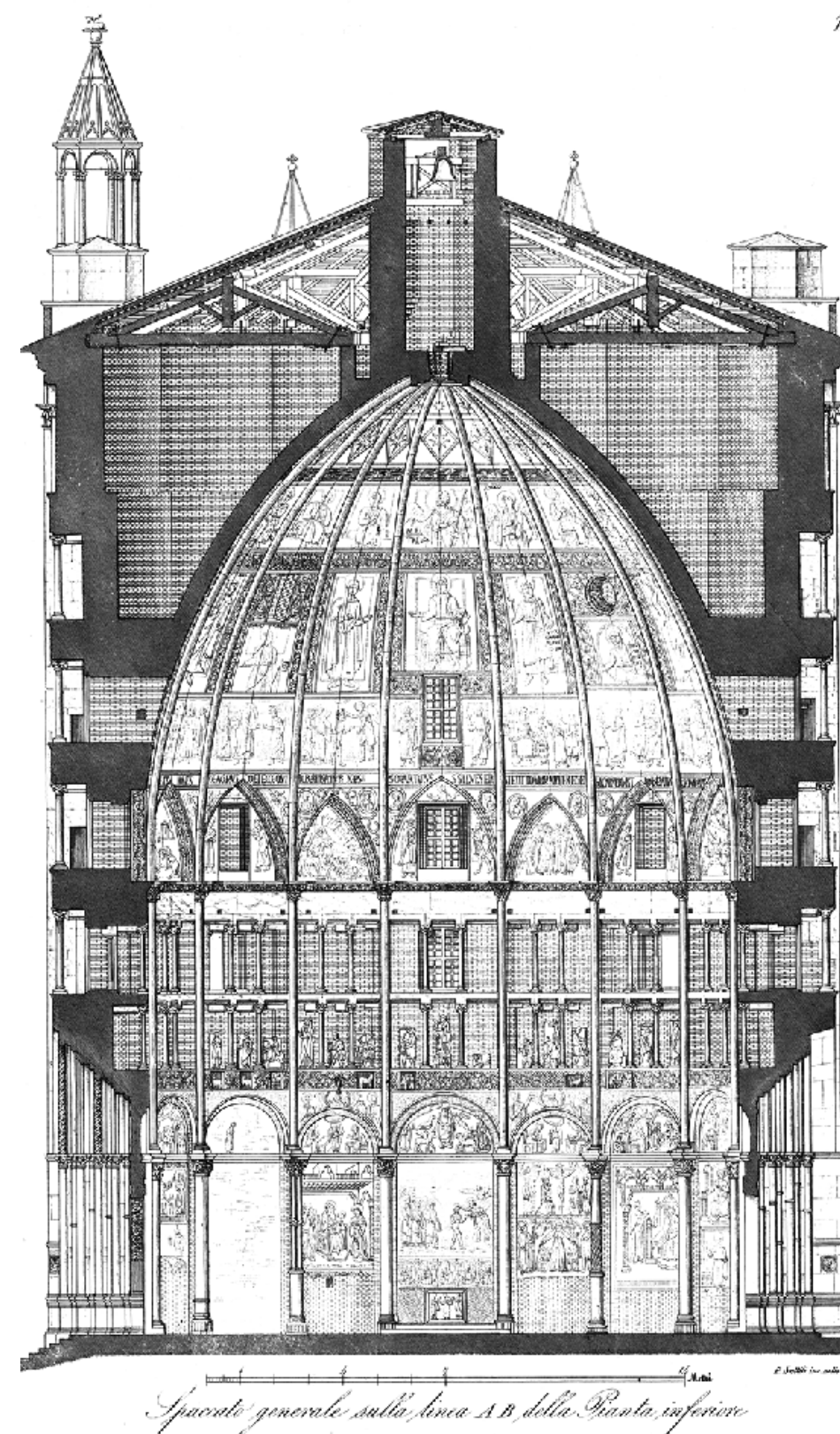
Nous connaissons le site dans ses premières grandes lignes. Nous y ajoutons maintenant quelques mouvements formels qui ne sont pas sans importance avant de plonger dans le programme proprement dit. Car une promenade sur papier à travers le présent projet s'accompagne d'une certaine perspective kaléidoscopique. L'utilisation des lignes, des angles et des couleurs crée un site qui se distingue, toujours vivant, toujours en mouvement.

Diagonalité

Dès l'entrée sur le site, une certaine diagonalité contribue à façonner le lieu. Nous faisons ici référence à la fois au tracé qui relie la chaussée de Mons au canal et aux façades qui se laissent inciser sur ce tracé, contribuant ainsi à guider les usagers. Par le biais des lignes tracées en diagonale, un jeu fascinant de rétrécissements et d'élargissements se crée dans ce tissu. Des limites naturelles sont créées, permettant de séparer les flux sans fixer une frontière lourde. (Le trafic motorisé côté rue a rapidement compris qu'il n'avait pas sa place ici à cause de ces rétrécissements. Ce

trafic va sous terre, voir ci-dessous). Pensez à ces incisions diagonales comme dans la façade latérale des supermarchés ou les extrémités du volume plat. Les angles croisent ce jeu ; l'inclinaison en fait un lieu. Ces interventions permettent également d'entériner de manière forte et visuelle la connexion que nous recherchons avec cette conception.

Au bord de l'eau aussi, nous voulons nous attarder sur ce point. Le volume fin le plus élevé n'est pas perpendiculaire au canal, mais est légèrement incliné. Cela ajoute une autre poche d'espace ouvert. Cela profite évidemment aux utilisateurs du site, mais contribue également à améliorer l'image plus large des environs du canal.



Une perspective caléidoscopique

Figure pentagonale et mouvement ployé.

Au service de la connexion du site et de la création d'espaces (extérieurs) de qualité, cette conception s'accompagne de choix formels distincts, notamment la tour d'escalade pentagonale. Avec une position centrale sur le site, cette figure prend cette forme à dessin. Là où les autres volumes jouent un rôle d'accompagnement, la figure pentagonale va encore plus loin dans l'orientation architecturale. Comme s'il s'agissait d'une figure charnière, on pourrait dire que tout le plan pivote et s'articule autour d'elle. Cette figure polygonale particularise le lieu. (Cette polygonalité se traduit également par l'utilisation de la couleur. Les façades autour de la place centrale auront des couleurs différentes, voir ci-dessous).

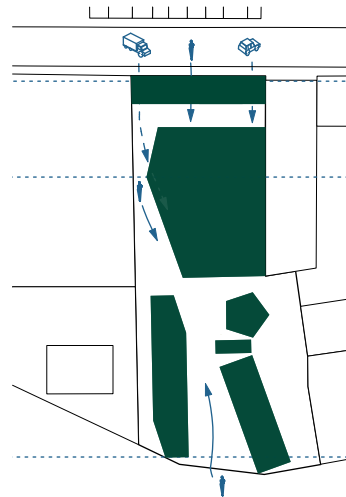
Avec cette figure pentagonale, l'architecture plonge dans sa mémoire. Dans son aspect, la tour rappelle l'architecture de la Renaissance - en particulier les baptistères - où cette polygonalité saillante donnait une forte autonomie aux bâtiments. Ici aussi,

sur ce site, ce volume veut se montrer autonome. Mais en même temps, il se connecte. Ce volume marque alors le début d'un important mouvement en coude sur le plan. Les volumes de liaison (le volume 'Tour' et le volume circulation) suivent le mouvement de pivotement imaginaire. Cette rangée de volumes 'ployés' donne ainsi forme et sens aux espaces extérieurs qu'elle forme. Elle assume également une attitude nourricière et protectrice envers l'espace libéré derrière ces volumes, qui peut être considéré comme le jardin collectif des résidents de l'immeuble haut.

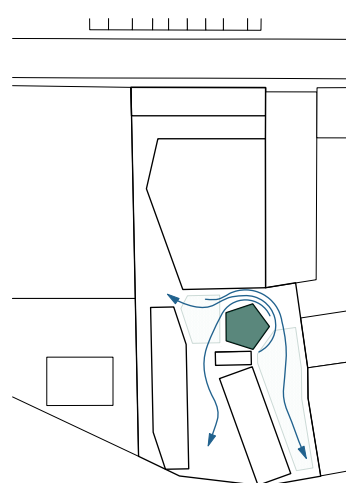
Ce n'est pas sans importance : en expliquant la tour d'escalade pentagonale, nous voulons souligner que l'intérieur du volume est différent de l'extérieur. L'intérieur, avec sa grande salle d'escalade ouverte, est différent de l'extérieur. Cela nous renvoie également au contraste "extérieur contre intérieur" de l'architecture classique.



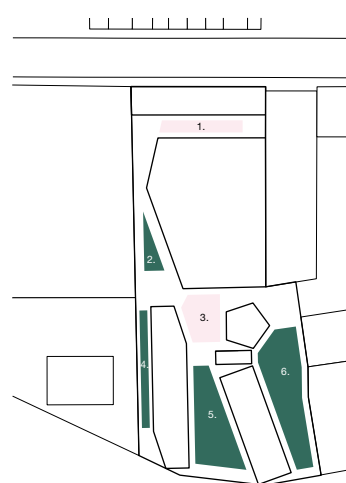
Interactions avec le contexte



accès au site



La charnière



1. la cour urbaine
2. jardin intermédiaire
3. place centrale
4. jardin privatif
5. jardin urbain
6. jardin collectif

Diversité des sous-espaces



Vue de la cour urbaine

A travers le site

En regardant de plus près le programme, nous pouvons distinguer un côté du site orienté vers le commerce - situé du côté de la rue - et un côté orienté vers la résidence, situé au bord de l'eau. Ceci est évidemment en fonction des flux, de la flexibilité, de la visibilité pour la vie commerciale et résidentielle. Nous faisons une promenade programme sur le site à partir depuis la Chaussée de Mons :

- Des espaces commerciaux et/ou productifs sont envisagés dans le volume à trois niveaux côté rue. Un établissement HoReCa est actuellement suggéré dans le socle de ce volume, tandis qu'aux niveaux +1 et +2 se trouvent de grands espaces ouverts qui peuvent être subdivisés en bureaux, espaces de coworking... (Pas les fonctions productives, qui seront placées au sommet du volume du grand magasin).

- Entre le volume de tout à l'heure et celui des grands magasins (que nous aborderons dans un instant), un espace ouvert encapsulé est créé. Comme une cour, cet endroit s'installe de manière flexible et peut accueillir, disons-le, une terrasse ou un espace de détente.

- Dans le ventre du site, on trouve un volume de trois étages dans lequel s'empilent deux grands magasins. Cette disposition répond en partie au souci de préserver au maximum l'espace public. Les grands magasins appartiennent au type de fonctions commerciales pour lesquelles une visibilité importante du côté de la rue n'est pas d'une importance vitale ; les gens s'y rendent de toute façon. Dans le même souffle, nous mentionnons qu'ils génèrent une bonne visibilité via l'espace ouvert du côté de la rue, bien qu'indirectement. En tant que troisième couche de ce volume, une structure de type 'serre' est créé au-dessus des deux couches de grands magasins. Elle abrite les fonctions productives. En raison de leur nature auditive, nous les plaçons sur le toit et loin du programme résidentiel.

- Entre ces volumes, au-dessus de nous, il y a aussi une composante à expliquer : entre le volume côté rue et celui des grands magasins, des passerelles (à la fois à +1 et

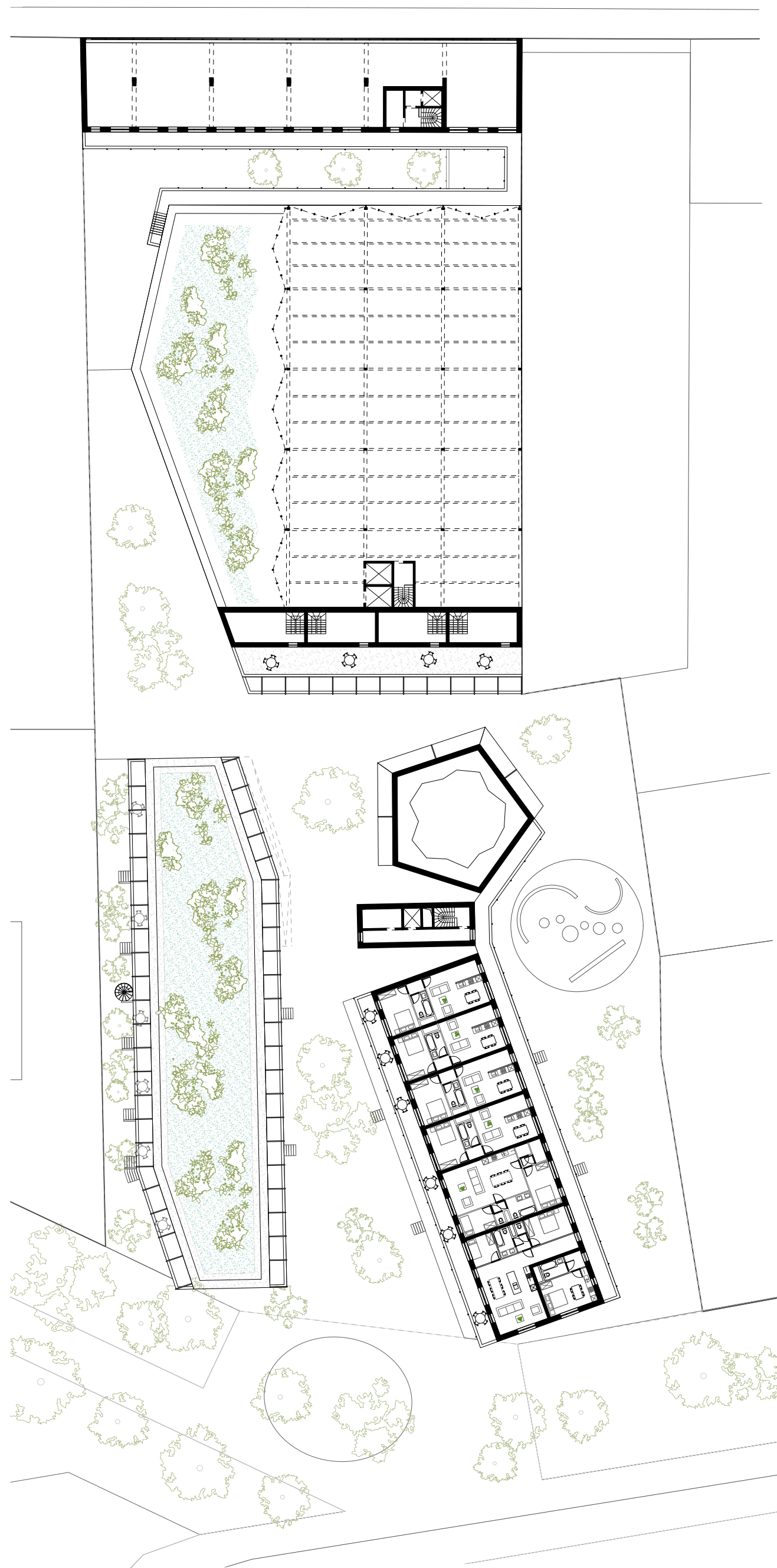
à +2) permettent de passer d'un volume à l'autre. Cette circulation extérieure anime, facilite et met sur la table des options supplémentaires en termes de fusion d'espaces ou de fonctions commerciales.

- Dos à dos avec le volume du grand magasin, des appartements en triplex remplissent un volume en poutre qui conserve la hauteur du volume du grand magasin. Chacun d'entre eux disposera d'une terrasse minérale sur le toit avec vue vers le canal.

- En face de ces triplex, trois volumes plus élevés (9 étages) s'élèveront dans un lien 'ployé' : la tour d'escalade pentagonale, le bâtiment de circulation (desservant les bâtiments adjacents) et un immeuble d'appartements (avec une variété de types de logements). Important pour ce dernier volume : il est presque perpendiculaire au canal pour obtenir une visibilité maximale et une orientation parfaite. Grâce à son orientation est-ouest, chaque appartement peut se qualifier de traversant, caressé par une généreuse incidence de la lumière du jour. Son orientation génère un espace supplémentaire en son dos et donne à ce bâtiment son propre jardin.

- Un dernier volume concerne un volume inférieur (à deux étages) dans lequel des appartements seront également implantés. Là aussi traversants et seront ensoleillés sensiblement de la manière que dans la tour. Une vue vers le parc et le canal sera possible. Aussi, La toiture de celui-ci pourrait être accessible comme jardin collectif.

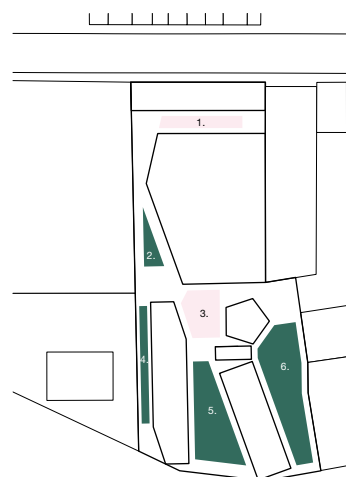
- Entourant les immeubles d'habitation bas et hauts, des coursives sont prévues à l'avant et à l'arrière des structures. De part et d'autre, elles sont construites de la même manière, bien qu'elles cachent une différence d'usage. Alors que la passerelle à l'avant donne accès à l'appartement, la passerelle à l'arrière aura des séparations et un caractère privé. À l'avant aussi, nous voulons souligner que nous considérons cette coursive comme une deuxième terrasse en raison de ses dimensions. A l'image du trottoir qui, avec deux chaises et une table peut devenir une terrasse. Appartient également à cette liste de programmation : le réseau de respirations et d'espaces publics qui a émergé. Nous y reviendrons plus en détail dans un instant.



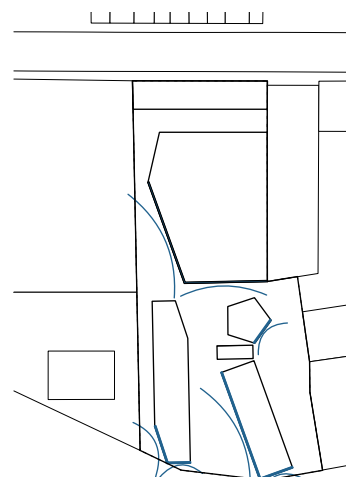
plan de sol - 1/450



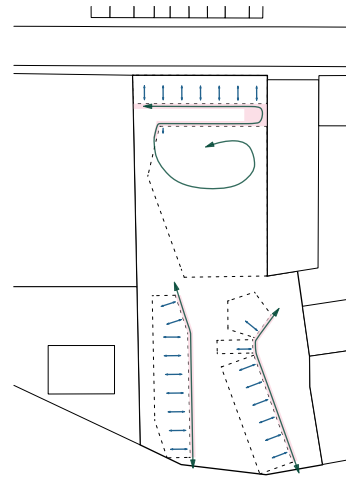
Concept couleur



Diversité des sous-espaces



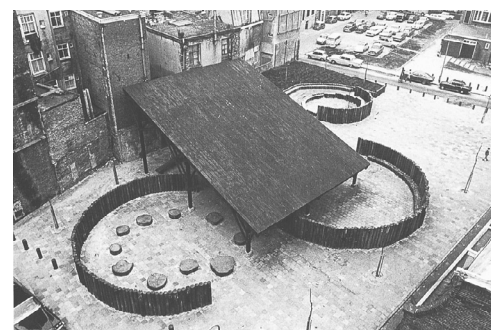
Circulation des étages



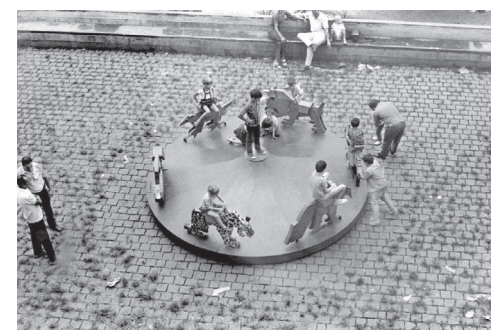
Diversité et qualité des vues



Vue du Jardin Urbain



Aire de jeux, 1947 - 1978, Aldo van Eyck



'impossible realities', 1968, Lina Bo Bardi



Cour intérieure jardin urbain, origine inconnue

Espaces et paysages

Comme nous l'avons déjà brièvement mentionné, les espaces extérieurs de ce site ont également été abordés avec le plus grand soin par l'équipe de conception ; ils sont tout sauf une collection d'espaces résiduels". Cela peut être déduit, entre autres, des différents types (6) d'espaces extérieurs présentés. Chacun possède ses propres qualités et son propre caractère. C'est précisément cette unicité de chaque espace extérieur qui renforce l'ensemble du réseau. Par un corral ininterrompu d'ouverture, de mobilité

et de verdure, la Chaussée de Mons et le côté du canal sont reliés. En marge de ce réseau d'espaces extérieurs, des espaces verts sont également prévus pour adoucir les angles.

Les différents types d'espaces extérieurs que nous distinguons sont les suivants :

- La poche du côté de la rue constitue une approche conviviale du site. Cet endroit attire naturellement la rue. L'espace commercial entre le bar et le supermarché est conçu comme une "cour urbaine" à échelle humaine.

- Le carré de verdure le long de la façade du grand magasin, qui fixe une limite naturelle et guide vers l'intérieur du site.
- La place centrale entre le volume avec les triplex, la tour d'escalade et l'immeuble d'habitation bas.
- Le "parc urbain" qui s'étend du jardin de la cour centrale au bord de l'eau et fait office de tampon vert entre les deux bâtiments. Tout comme le côté rue a été ramené à l'intérieur, il en va de même du côté canal avec cette anse verte. Étant donné son emplacement à l'arrière du site, ce morceau d'espace vert est automatiquement plus public.
- Les jardins privés à l'arrière de l'immeuble d'habitation inférieur.
- Le jardin collectif à l'arrière de la tour d'habitation.

À l'arrière du site, du côté du canal, nous envisageons la possibilité de garder le site privé et fermé la nuit, alors que pendant la journée une vue large et une sensation d'ouverture sont recherchées.



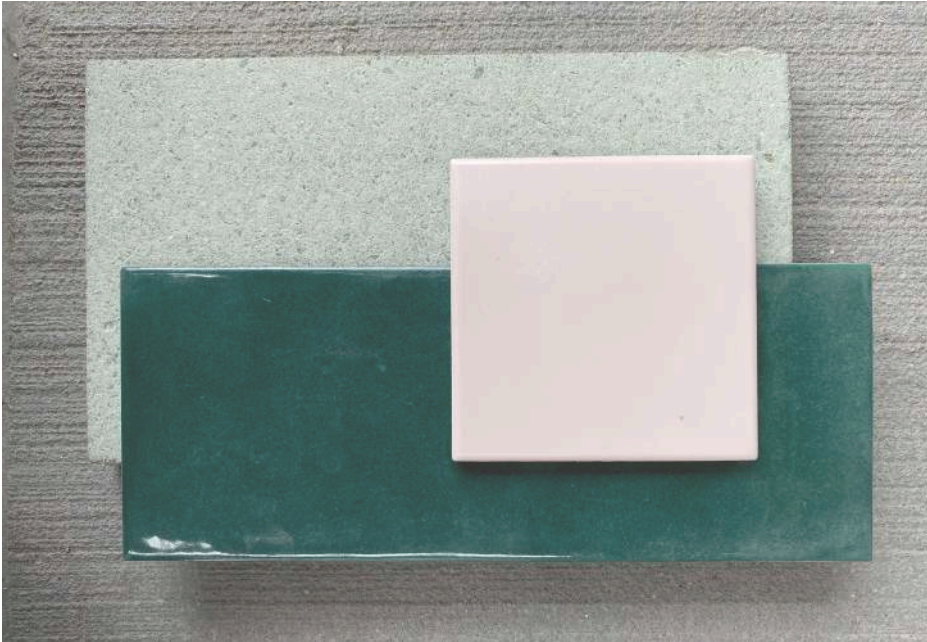
Vue de la place centrale

Couleurs et matières

Le site est un mélange de fonctionnalités. Il est donc important que le site soit très lisible et compréhensible. La forme de l'architecture a déjà sa part bien sûr, mais l'utilisation de plusieurs couleurs renforce également la lisibilité. Les façades - en fonction de leur effet - reçoivent des couleurs rose tendre et vert forêt. Concrètement, les façades qui sont orientées vers l'intérieur et embrassent les espaces publics, par exemple, reçoivent la couleur rose clair, tandis que celles qui se présentent plus nettement comme une façade et entourent les poches plus privatives, collectives ou intimistes, reçoivent la teinte vert foncé. La tour d'escalade (en tant que pivot et en raison de son caractère très distinctif) et la façade latérale du supermarché (en raison de sa fonction d'accompagnement) sont également en vert.

Ce dégradé de couleurs ne fait pas que souligner l'effet de certaines façades et de certains bâtiments, il parvient également à les adoucir. Par exemple, un bloc de bâtiments comme celui du supermarché paraîtra moins massif grâce aux dégradés. Note sur le choix du rose pâle : nous pensons à des villes comme Toulouse qui, avec sa culture de jardins à cour, entoure ces lieux de grès rose-orangé aux couleurs chaudes. Nous voulons donner cette sensation, cette teinte protectrice, à l'intérieur de ces lieux extérieurs également.

En termes de matérialité, les deux couleurs se reflètent dans les carreaux émaillés. Ceux-ci présentent une certaine brillance et de très légers reflets et mouvements naturels. Il s'en dégage - en particulier dans le carrelage émaillé vert forêt - une attitude à la fois scénique et urbaine.



Trellick Tower, 1970, Ernő Goldfinger



Baptistère de Parme, 1270 Benedetto Antelami



La ville rose, Toulouse



Sesc Pompéia, 1977-1986, Lina Bo Bardi



Torres de Satélite, 1957, Luis Barragan,



Monte Amiata, 1960, A. Rossi & C. Aymonino

Un projet tourné vers l'avenir

La flexibilité, l'adaptabilité et la divisibilité ont été définies comme des principes de conception clés dans le cahier des charges et sont donc également à la base de cette conception.

Au niveau du programme

Dans les espaces commerciaux du volume donnant sur la rue, toutes les structures au niveau +2 ont été ouvertes, ce qui permet de subdiviser ces espaces à volonté. Le rez-de-chaussée du grand magasin (où une structure en colonnes a été choisie et où les murs intérieurs ne sont pas porteurs) et les serres (où l'espace intérieur a été complètement ouvert) offrent également de nombreuses possibilités pour différents types de locataires. En outre, entre les espaces commerciaux (niveaux +1 et +2) côté rue et ceux rattachés au volume des grands magasins (niveaux +1 et +2), les coursives offrent également des possibilités d'accès supplémentaires et la fusion de différents espaces. Il va sans dire que la forte adaptabilité, la divisibilité et la flexibilité sont ici couvertes à part entière.

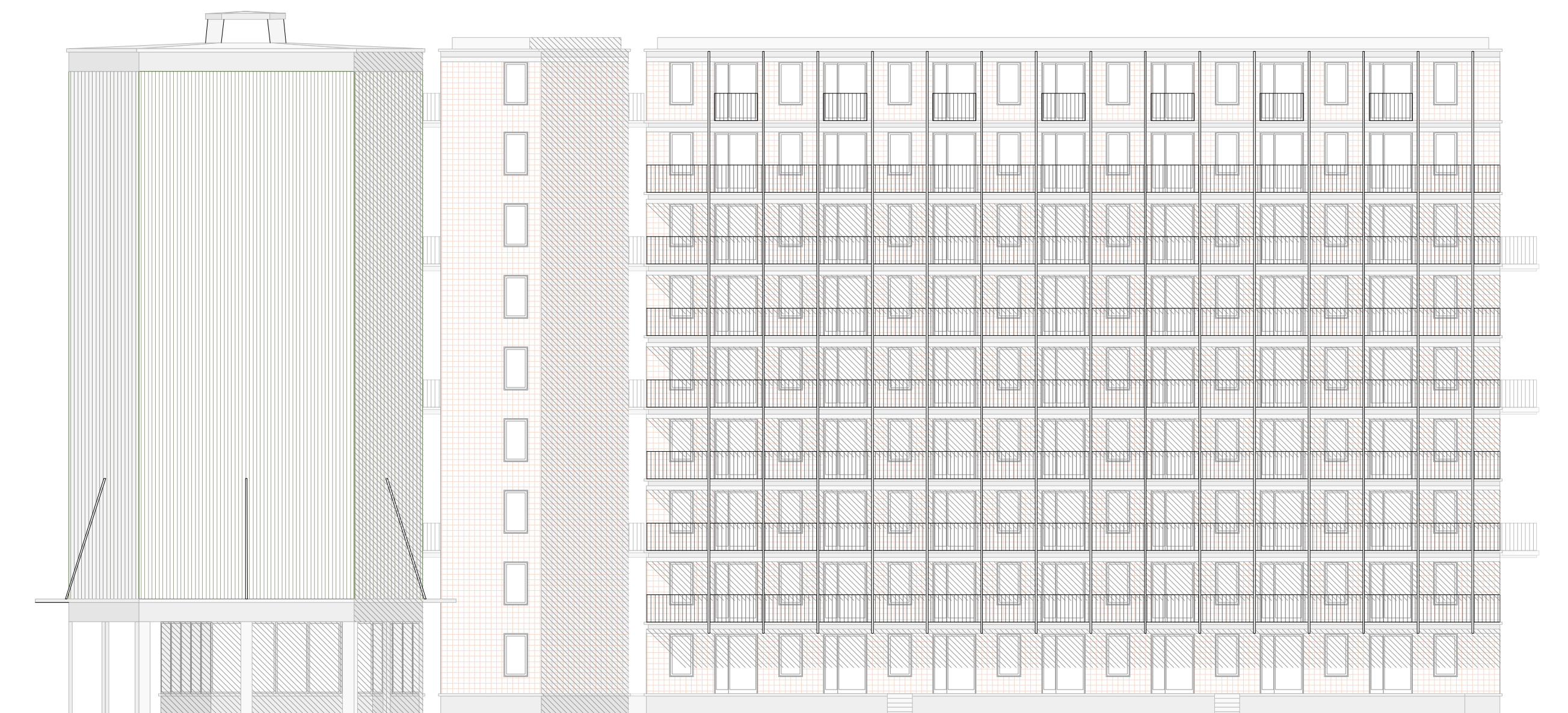
Pour les deux immeubles d'appartements du côté du canal, il y a également une forte ambition qu'à long terme ils puissent avoir une distribution très différente des types d'appartements. Le regroupement d'unités d'habitation est ici possible. En travaillant selon un rythme fixe de baies, les murs peuvent être enlevés relativement facilement et des unités résidentielles plus grandes peuvent être créées. La circulation extérieure

par le biais de coursives contribue également à cette pensée flexible, car l'accès à un appartement ne sera jamais entravé par la réorganisation des espaces. Qu'un appartement occupe un étage entier d'un bâtiment ou juste un coin, chaque unité résidentielle sera utilisable à tout moment. À long terme, il est donc tout à fait possible de réduire le nombre d'appartements par immeuble, mais d'en augmenter la taille, grâce à la grande adaptabilité dont il est question ici.

Au niveau du programme, nous devons également tenir compte de la tour d'escalade et de ses exigences spatiales particulières. La flexibilité n'est pas si évidente pour ce volume haut et aveugle, bien que nous ayons essayé de la maximiser en plaçant un volume de circulation entre cette tour d'escalade et l'immeuble d'habitation. Cela lui permet de desservir différents programmes et de s'adapter aux changements de programme. Là encore, les coursives offrent également des possibilités supplémentaires.

Au niveau du site

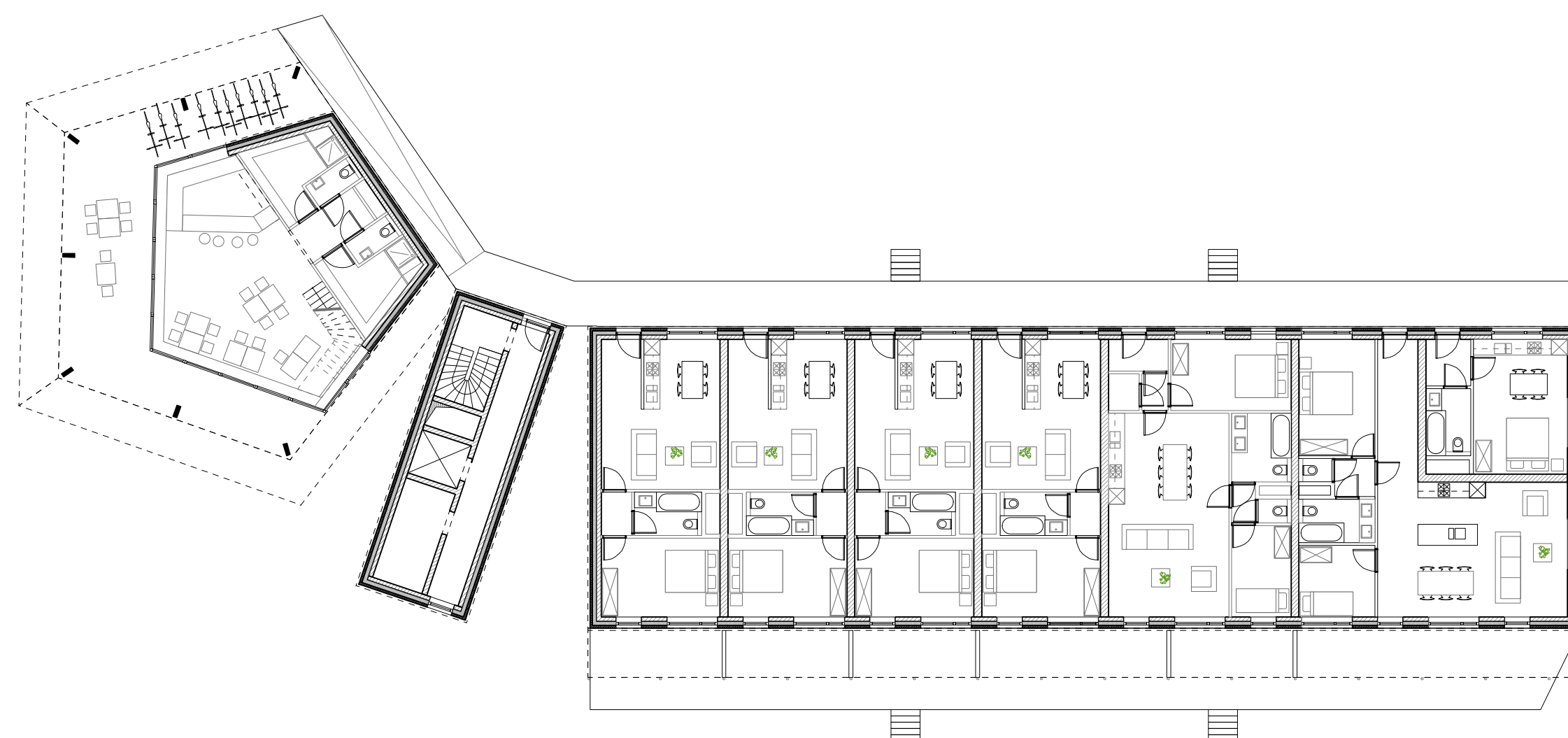
En inscrivant principalement des volumes autonomes, le site se voit attribuer un degré élevé de divisibilité. En outre, en répartissant l'espace libre de cette manière, le site conserve une valeur absolue même si le site devait être divisé, par exemple.



Facade du volume haut
échelle 1/200



Coupe transversale, Tour de logements
échelle 1/200



Plan de rez du volume haut
échelle 1/200



Coupe longitudinale 1-450

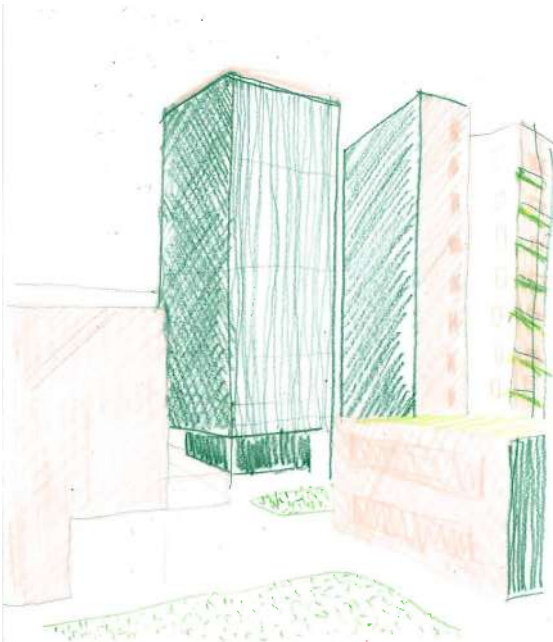
Coupe transversale 1-450

Mobilité

Comme nous l'avons déjà brièvement évoqué, l'ensemble du site est à l'échelle humaine et il s'agira d'une zone intérieure sans voiture. La circulation motorisée se fera sous terre. Naturellement, le site sera facilement accessible aux services d'ambulance et d'incendie. Ceci aussi bien depuis la Chaussée de Mons que le long du canal. Une distance suffisante a également été laissée entre les différents bâtiments du site afin de garantir un espace de manœuvre suffisant pour ce type de transport d'urgence.

Quant au parking souterrain, il est accessible depuis la Chaussée de Mons, est situé derrière le pied du puits de circulation (avec la rampe située dans le volume des grands magasins) et est accessible par une seule entrée et sortie. 167 places y sont prévues et le parking s'étend sous le volume bâti du volume de la rue et des grands magasins. Le parking prévoit également des espaces de stockage individuel et des locaux techniques. Il est connecté directement au bâtiment à rue, aux magasins et au noyau vertical entre la tour d'escalade et la tour de logement pour plus de facilité. Cette dernière connexion verticale peut être optionnelle.

Le parking à vélos couvert sera également logé dans la couche souterraine. Mais il y aura évidemment aussi la possibilité pour les usagers de garer leurs vélos au niveau des grands magasins. Les résidents des triplex pourront aussi facilement garer leur vélo près de leur domicile au rez-de-chaussée.



Durabilité

La quête d'un équilibre parfait

Avec cette conception, nous pensons avoir trouvé un équilibre entre la durabilité sociale, écologique et économique. Ce qui compte, c'est que les gens aiment y vivre, que personne ne soit exclu, que les résidents soient fiers de leur lieu de vie et qu'il y ait suffisamment de place pour des ajustements.

Un quartier diversifié et adaptable

Nous visons un large éventail de résidents. Ce mélange émergera de l'éventail des options de logement proposées. En outre (comme nous l'avons déjà mentionné dans la section "Flexibilité, adaptabilité, divisibilité"), ce catalogue de types d'unités de logement peut toujours être adapté à long terme grâce au rythme et à la circulation extérieure prévus.

Orientation vers le canal et le soleil

Le souci de durabilité sociale se reflète également dans le choix de l'organisation au bord de l'eau et dans l'agencement des espaces extérieurs qui en résulte. Ici, les deux immeubles d'habitation sont orientés est-ouest et présentent des appartements avec salon traversant et un accès généreux à la lumière du jour. Par ailleurs, toutes les unités résidentielles ont la possibilité de profiter du soleil et de la vue via les passerelles et les jardins collectifs/privés.

Des espaces extérieurs de qualité, source d'interaction sociale et de biodiversité

La conception actuelle présente de nombreux espaces extérieurs et lieux collectifs, avec des vues et des orientations différentes, pour encourager l'interaction sociale. Là encore, la circularité extérieure s'inscrit bien dans cette optique. En privilégiant des espaces extérieurs de qualité, nous parions sur la verdure, la biodiversité, la santé humaine et l'utilisation intelligente de l'eau dans un même mouvement. Outre les espaces extérieurs, des toits verts sont également prévus sur l'immeuble d'habitation bas et sur la partie libre du toit du grand magasin.

Matérialité

Les tuiles d'argile et l'acier qui seront utilisés sur le site sont des matériaux réutilisables.

Renforcement de la durabilité écologique : en consultation avec les organismes d'étude. Étant donné qu'il ne s'agit que d'une proposition architecturale et que nous pourrions faire appel à vos bureaux d'études proposés lors de l'attribution du marché, nous tenons à préciser la question de la durabilité environnementale. Toutefois, nous tenons à souligner que les toits plats des trois volumes hauts se prêteraient parfaitement à l'installation de panneaux solaires.

