



BIZET MASTERPLAN +

Offre d'esquisse

10 avril 2025

Objet

ÉLABORATION D'UN MASTERPLAN EN VUE DU RÉAMÉNAGEMENT DÉFINITIF DU PARKING BIZET, CONCEPTION ET AIDE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'UN ÉQUIPEMENT MIXTE ET DE L'ESPACE PUBLIC DE LIAISON, CHAUSSÉE DE MONS, 975-983 À 1070 ANDERLECHT, DANS LE CADRE DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE BIZET

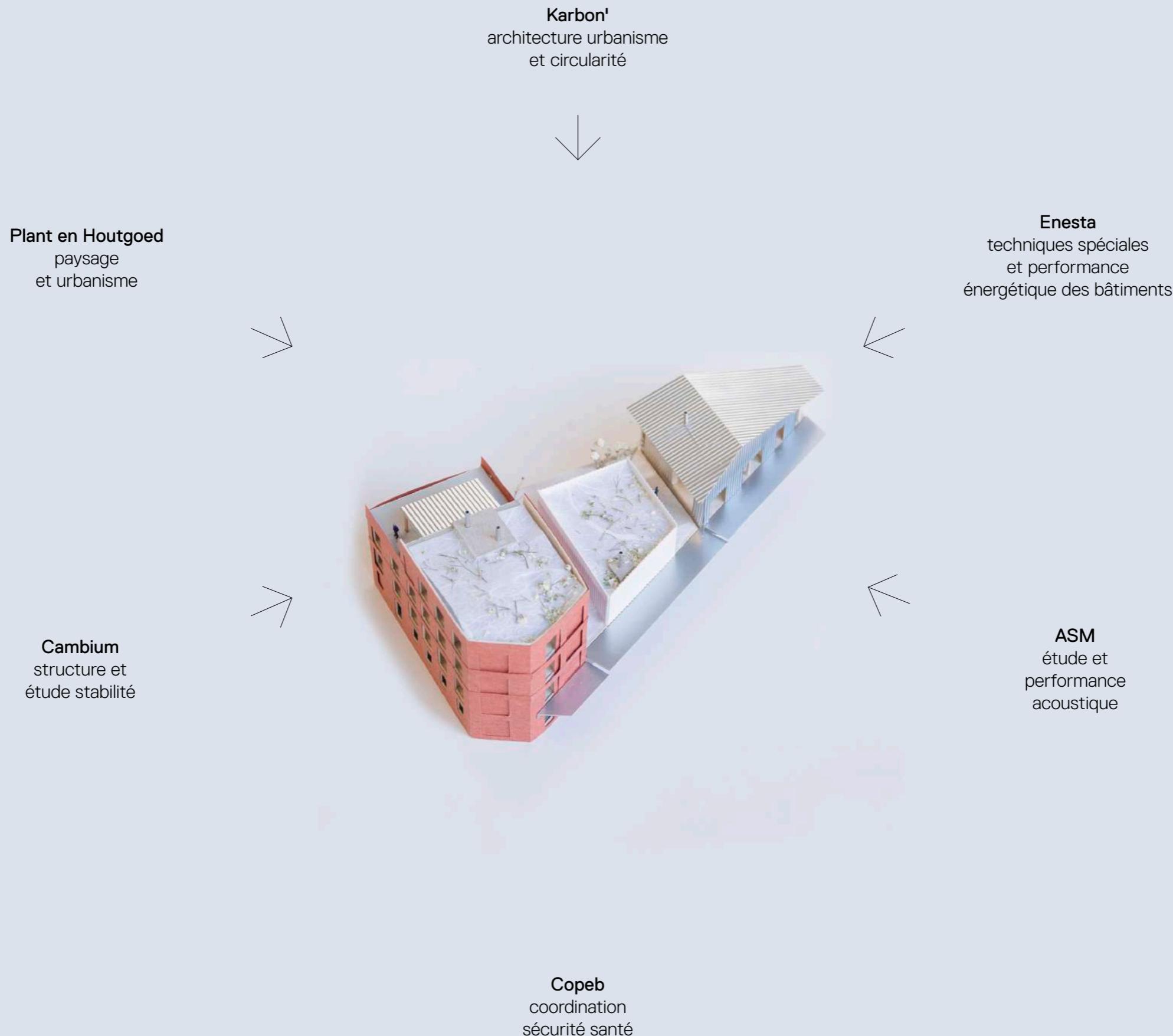
Référence

Bizet-2024-01

Entité adjudicatrice

Commune d'Anderlecht
Département Bâtiments et Logements
Service Rénovation urbaine
Rue Emile Carpentier 45
1070 Anderlecht

Équipe de projet



Urbanité

Contexte urbain et description de site



Descriptif

■ Petite granulométrie, tissu urbain consolidé, ville XIX^e-XX^e siècles, dans ou hors périmètre CQD Bizet

■ Grande granulométrie, tissu urbain ouvert, ville XX^e-XXI^e siècles.



Contexte bâti · friction entre petit et grand grain

Cette première carte, qui tient lieu de synthèse d'analyse du site mutualise l'ensemble des points relevés décrits ci-dessous. Cette description mène de manière didactique à la proposition d'implantation d'une part et, d'autre part, justifie la forme typomorphologique de l'architecture développée. L'ensemble de ces points est issu d'une lecture sensible, historique et spatiale des lieux, entendons par là que la fabrique de la ville, dans ce cas-ci, n'est pas seulement une question de métro.

Granulométrie

Au regard de l'évolution historique du site, on relève deux « granulométries » distinctes et parties prenantes de la forme actuelle de la zone étudiée. Celles-ci se différencient par leur système parcellaire, leur taille bien sûr, leur fonction et leur période de construction.

Le petit gain constitue la ville fin XIX^e-début XX^e, avec un parcellaire étroitement lié au système viaire historique (chaussée de Mons) et incarne, dans la grande majorité des cas, le modèle archétypal de la maison bruxelloise. En opposition se trouve le grand gain qui s'affranchit pleinement des règles d'alignement énoncées ci-dessus pour développer au début du XXI^e un ensemble de constructions aux gabarits plus conséquents et disposées en ordre ouvert sur de larges parcelles en retrait du tumulte de la chaussée de Mons.

Gradation

Considéré depuis la place Bizet, la gradation du bâti observée est le fruit d'une perspective aménagée artificiellement par la présence du métro en sous-sol. Un dégagement remarquable lorsque l'on envisage des liaisons douces depuis la place Bizet vers le futur jardin en contre-bas. Les coupes franches à travers l'ilot et le dégagement qui en résulte permettent une nouvelle appréciation des lieux, en changeant de position et de regard.

Par conséquent, au-delà de l'idée de rupture et de réparation, c'est avant tout une logique d'ouverture et de continuité paysagère qui va guider le Masterplan dans la mise en place d'un dialogue étroit entre cadre bâti et espace ouvert, entre mixité programmatique et paysage. Au sein de ce dialogue les franches végétales qui se sont immiscées en bordure de site dans l'interstice entre petit et grand gain du cadre bâti constituent un fond perspectif que le Masterplan souhaite intégrer comme lien environnemental fort entre la place Bizet et le Park System pour faire entrer la nature en ville à proximité des équipements du quartier.

Perspectives et grain intermédiaire

Si l'îlot Bizet fut (re)composé, à la suite du chantier du métro avec deux grains distincts, les coupes nettes dans le bâti révèlent deux perspectives paysagères pertinentes à conserver dans l'élaboration du Masterplan :

La première, lorsque que l'on se place perpendiculairement au n°11 de la rue de la Promenade, expose l'envers du décor de l'îlot avec l'esquisse du profil type maison-jardin-annexes industrielles ou culturelles (Au B'izou) révélant de la sorte la mixité fonctionnelle des intérieurs d'îlot bruxellois. Y adosser le Bloc B comme proposé par le CQD nous semble dès lors pertinent dans la mesure où les maisons d'Accueil, Sociale et de Quartier font en effet partie de l'échelle locale et de proximité du petit grain.

La seconde, lorsque que l'on se place perpendiculairement au n°965 de la chaussée de Mons, indique le passage d'un gabarit du petit grain (R+3) à celui du grand grain (R+5 et +) des grands immeubles de logements en intérieur d'îlot et ceinturés d'une végétation qui inclut certains grands sujets qui ont survécu au tracé du métro pour constituer une belle frondaison végétale en fond de parcelle du parking Bizet.

Le Masterplan inclura cette articulation des échelles dans l'implantation du Bloc A qui rassemble un ensemble de 15 logements (grand grain) et un équipement de quartier : une crèche.

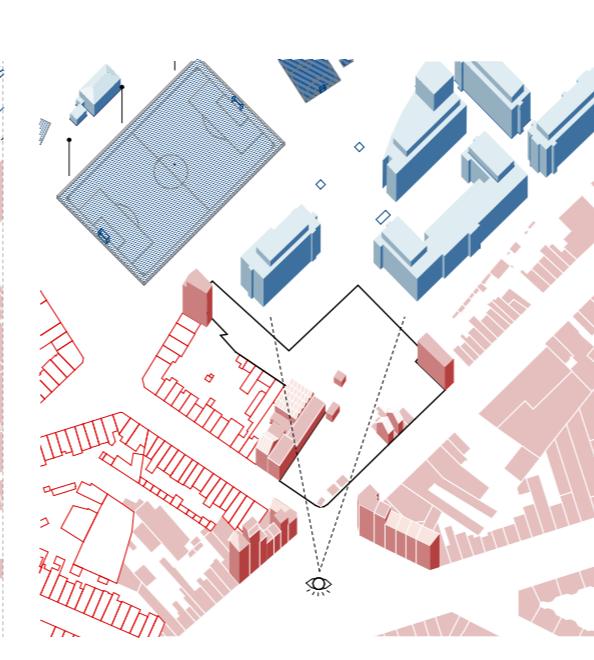


Masterplan · Implantation des Blocs A et B au niveau de la chaussée de Mons

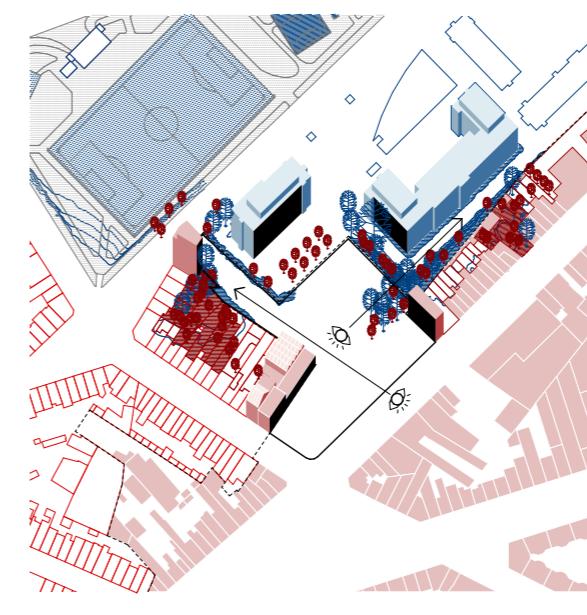
Adossement et étirement

Accompagner et activer le paysage

La gradation du bâti et les perspectives paysagères constituent les lignes directrices du Masterplan. Celui-ci reprend le principe d'implantation des **Blocs A & B** esquisssé par le CQD en le déclinant au regard de la particularité des échelles en présence. Les « trois maisons » qui composent l'équipement de quartier s'adoscent à la tête d'îlot de la rue de la Promenade sous la forme d'un bâtiment tripartite qui s'étire depuis la place Bizet pour guider l'accès vers le parc en intérieur d'îlot. La volumétrie de la maison d'accueil s'inscrit dans la continuité du front bâti de la rue de la Promenade articulant la gradation des gabarits du bâti qui passent de R+2 (N°11 Promenade) à R+3 à l'angle opposé chaussée de Mons. Suivant cette même logique de gradation, la volumétrie du Bloc A articule le passage de R+3 (965 Ch. de Mons) au R+5 des immeubles de logements qui en intérieur d'îlot font face aux terrains de sport de la plaine voisine. Au pied des logements du Bloc A, le volume de la crèche s'étire en intérieur d'îlot et constitue le fond perspectif du parc. De son côté l'équipement de quartier et ses « trois maisons » en enfilade (Accueil>Sociale>de Quartier) s'adresse à un parvis qui s'étire devant la crèche avec des plantations qui manifestent la présence du parc le long de la chaussée de Mons.



Gradation du bâti depuis la place Bizet



Perspectives internes entre petit et grand

Masterplan

Dessin du parc et implantation des Blocs A et B



Bloc A et Bloc B

Clarté volumétrique articulation

L'effet de baionnette décrit ci-avant tient compte d'une implantation à 3m du tracé du métro sans que cette condition ne soit ressentie comme une contrainte subie. Ce qui prime ce sont les qualités d'ouverture paysagère du site et sa capacité à relier le quartier au grand paysage communal. Cette continuité paysagère s'accompagne d'une grande clarté d'organisation volumétrique du bâti qui facilite la mixité programmatique recherchée par le CQD. Au sein du Bloc A les logements trouvent leur adresse sur la chaussée de Mons. Ils constituent un petit immeuble dont le noyau central distribue des appartements d'angle qui profitent d'une double orientation.

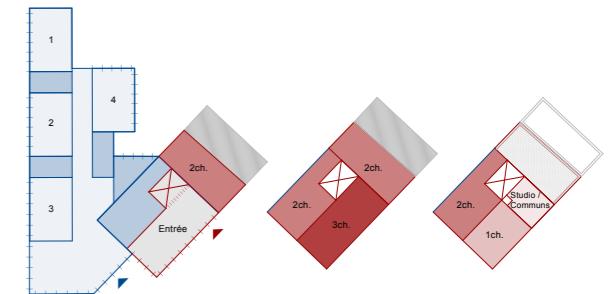
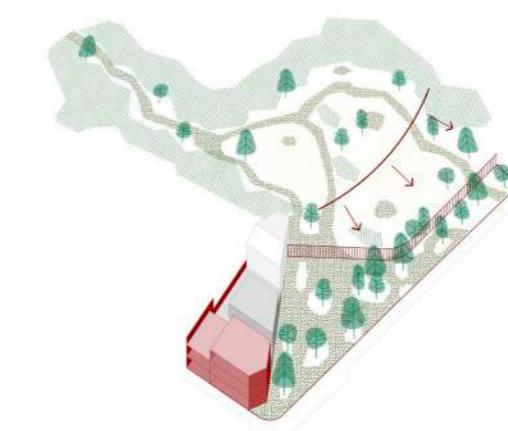
Une partie au rez de ce volume est attribuée au service logistique de la crèche dont le reste du programme se développe de plain-pied, afin de conserver l'ouverture perspective depuis la place Bizet. Ceci facilite l'accès et la distribution de l'ensemble des sections qui se trouvent côté parc tournant le dos au trafic automobile de la chaussée de Mons. Les aménagements paysagers (cf. p. 6) constituent la limite entre les espaces extérieurs des sections de la crèche et le parc, incluant un petit jardin à disposition de la crèche qui fonctionne et est perçue comme un pavillon dans le parc auquel on accède depuis le parvis planté qu'elle partage avec l'équipement de quartier.



Masterplan · Le Bloc A et B cadrent les continuités visuelles et végétales entre le parc et la place Bizet.

Nature en ville

Les articulations visuelles, paysagères, volumétriques et programmatiques décrites ci-avant composent une séquence d'espaces paysagers différenciés qui n'en constituent pas moins une connexion paysagère continue qui progresse de l'espace urbain de la place Bizet à un espace aux qualités naturelles amplifiées. La canopée d'arbres le long de la chaussée de Mons constitue un espace filtre. Le parvis planté est un espace public accessible en permanence permettant l'accès constant aux équipements de quartier qui le bordent. Des grilles permettent la fermeture de l'accès au parc et la traversée de l'intérieur d'îlot en soirée afin d'éviter toute situation ou sentiment d'insécurité.



BLOC A		Crèche	950 m ²
REZ		Logements	1800 m ²
5 ETAGES		1 étage	250 m ²
REZ			
Entrée	1	150 m ² >	150 m ²
2CH	1	100 m ² >	100 m ²
			1
3 étages			1050 m ²
Circulation	1	30 m ² >	90 m ²
2CH	2	100 m ² >	600 m ²
			6
3CH	1	120 m ² >	360 m ²
			3
2 étages			500 m ²
Circulation	1	30 m ² >	60 m ²
Commun +4	1	40 m ² >	40 m ²
studio+5	1	40 m ² >	40 m ²
1CH	1	80 m ² >	160 m ²
2CH	1	100 m ² >	200 m ²
			2

Masterplan · définition de l'ensemble sans Bloc A : Dilatation du parc vers la ch. de Mons en conservant une mise à distance de la voirie

Bloc A · viabilité de l'opération de logements : Typologies explorées avec surfaces correspondantes

Le parc Bizet

Transformer un parking en espace naturel

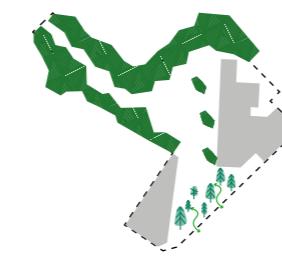
Un lieu par et pour le quartier

Le projet s'inscrit dans la continuité des amores urbaines engagées jusqu'ici, notamment par Dear pigs, (Bizet Bazar) durant le CQD Bizet. Notre approche s'appuie alors sur les actions déjà mises en œuvre, les besoins, les attentes du site et des habitants du quartier. Il s'agit selon nous de s'inscrire dans une continuité afin de participer à l'élan actuel tout en apportant une durabilité d'espace et de moyens. Il est primordial à nos yeux d'esquisser ici des principes et une méthodologie de travail qui devra par la suite être concertée et co-construite avec les habitants et les associations déjà à l'œuvre quotidiennement et qui connaissent le site mieux que quiconque. De cette manière, le projet se construit grâce à une imbrication fine de plusieurs espaces aux caractères complémentaires, tournés vers le quartier et ses habitants.

Tout en restant dans une échelle *humaine*, on propose de travailler une gradation de l'intensité des activités et événements sur le site, à l'instar du bâti décrit plus haut. L'espace s'amorce via une connexion très urbaine en lien avec la chaussée de Mons et la place Bizet pour se poursuivre à travers par la définition d'un parvis lié aux maisons S et Q, avant de se déployer jusqu'à la rue Félicien Rops en une série de zones plus naturelles, calmes et récréatives. Découlant de ce fonctionnement, les limites du projet se développent en laissant une partie du site accessible comme une continuité de la place Bizet, tout en permettant la fermeture d'espaces plus intimes la nuit afin de garantir une certaine sécurité des lieux. Dans le même ordre d'idées une partie de l'aire de jeux pouvant être réservée à la crèche est également sécurisée durant les jours d'activité de celle-ci.



Plantenhoutgoed, Skanderberg



Parc - gradation végétale



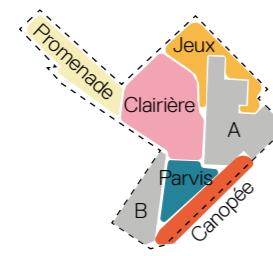
Extrait - nouveau parvis devant les maisons du Bloc B

Une re-naturalisation importante

À la suite d'échanges avec des habitants, mais également en se basant sur les analyses du CQD, on constate bien le manque d'un espace naturel de proximité au sein du quartier. En réponse à cela - et comme une certaine priorité face à l'évolution de nos espaces urbains - le projet a pour objectif de redonner au quartier un espace naturel de proximité quotidien et qui puisse être vecteur de liens sociaux, entre autres.



Plant en Houtgoed
Place Destree © M. Delvaux



Paysage - définition des zones

On crée alors un « appel vert » invitant le·a visiteur·euse au sein du parc en contre-bas de la place Bizet et accompagnant les passants de la chaussée de Mons. Une canopée se déploie le long de cet axe comme une masse végétale accueillante, assurant à la fois une gestion des fortes chaleurs en été et permettant de conserver une fluidité visuelle entre les différents sous-espaces. Elle s'étend par après vers le cœur du site pour se transformer en une frange végétale dense qui entoure la parcelle et permet une mise à distance des maisons avoisinantes. Dans un même temps, elle définit les espaces de vie au sein du projet et permet au cœur de la promenade de s'ouvrir alors sur une série de clairières dégagées laissant place à l'oisiveté et aux jeux. Le paysage cherche ainsi à offrir la plus grande diversité d'ambiances naturelles possibles. Le cheminement passe alors d'un lieu très urbain dont la végétation couvrante vient proposer un cadre pour les événements de la maison sociale et sportive, avant de se transformer progressivement en un paysage de prairies fleuries, de clairières et de sous-bois. La pluralité de biotopes émergeant sur le site laisse ainsi une part certaine de flexibilité d'usage et d'appropriation des lieux, tout en offrant d'autre part un écrin de vie et de biodiversité au quartier.



Plant en Houtgoed, Parc Asiat © Asiat ↑ / Bispeparken © SLA ↓



Extrait - cheminement au cœur du projet de parc

Des valeurs écologiques fortes

Outre la notion d'espace vert de proximité, le projet est fondé sur des valeurs durables et environnementales importantes, et ce, à toutes les échelles d'intervention. Riche de notre expérience en tant qu'écologue et botaniste, la considération écologique et biodiversitaire est au cœur de notre pratique et dans chacun de nos projets. Ainsi, même si ceci n'est pas abordé en détail ici, nous portons un point d'attention particulier à la valorisation d'espèces indigènes et adaptées aux milieux urbains et changements climatiques à venir. Il en va de même pour la reconsideration d'espèces urbaines pionnières souvent décriées mais extrêmement bénéfiques à l'écosystème urbain. Notre travail porte ainsi sur la compréhension et l'harmonisation des activités humaines et l'épanouissement d'un système naturel, à travers l'intégration de biotopes variés et de stratégies de végétalisation complète basées sur les strates naturelles arborescentes, arbustives, herbacées. L'enjeu de notre projet étant de co-construire le milieu le plus bio-diversifié possible afin de rendre le site résilient face aux enjeux à venir.

Un sol facile

Le site - de par sa qualité actuel de parking - offre une certaine opportunité en matière d'infrastructures de sol. Recouvert à 90% d'asphalte et dimensionné pour le trafic, il est par la même occasion capable et parfaitement adapté pour répondre aux besoins urbains du programme et du quartier d'un point de vue d'usages et d'accessibilités (vélos, PMR, pompiers, etc.).

Le projet se construit alors sur un principe de sous-traction dans le but de maximiser l'infiltration naturelle des eaux et de revégétaliser, tout en conservant les portions d'asphalte existantes nécessaires, afin de rester dans une frugalité de moyen dans les interventions. Nous cherchons alors une balance adéquate entre activités, besoins du site et renaturation.

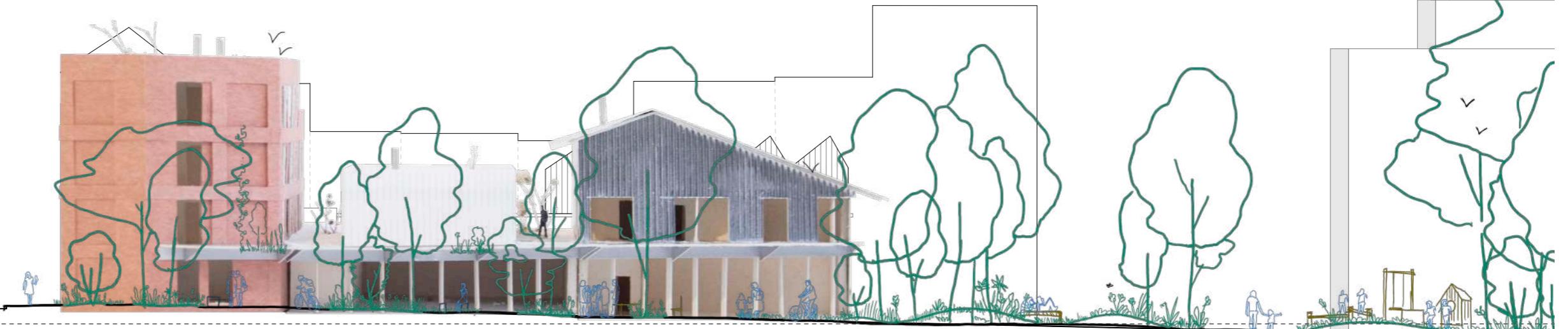
Ce schéma de pensée nous permet ainsi de développer une palette variée de textures de revêtements valorisant les différentes formes possibles de l'asphalte existant et le réemploi d'autres matières comme les pavés béton. Notre démarche s'abolit donc ici de la dichotomie espace vert/espace urbain. En créant un jeu de variation et de gradation permettant le développement d'une certaine nature et assurant la bonne gestion des eaux pluviales, on offre dans un même temps une variété d'espaces de vie pour le quartier.



Straub Thurmair, Folly Forest



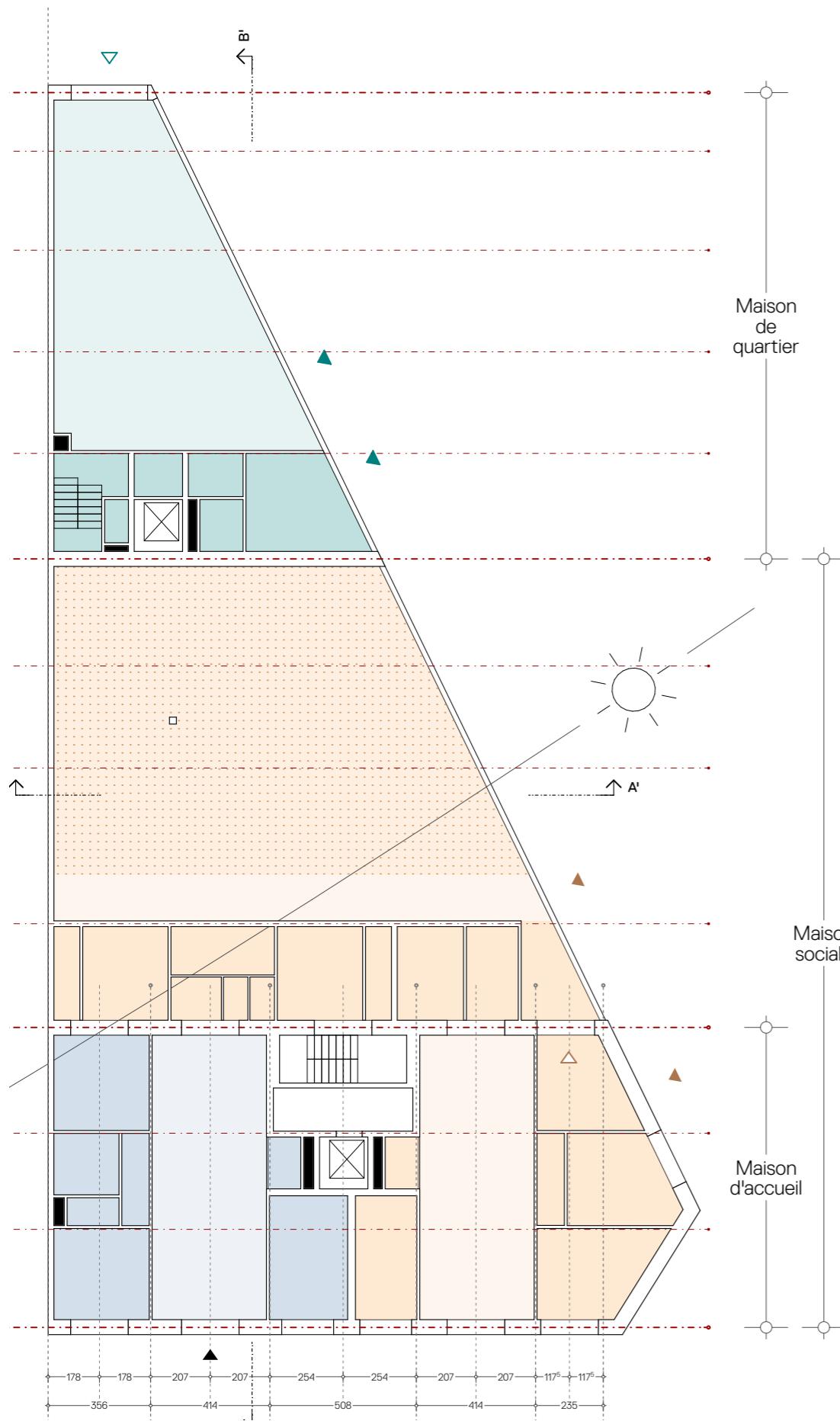
Stramien, place de Londerzeel



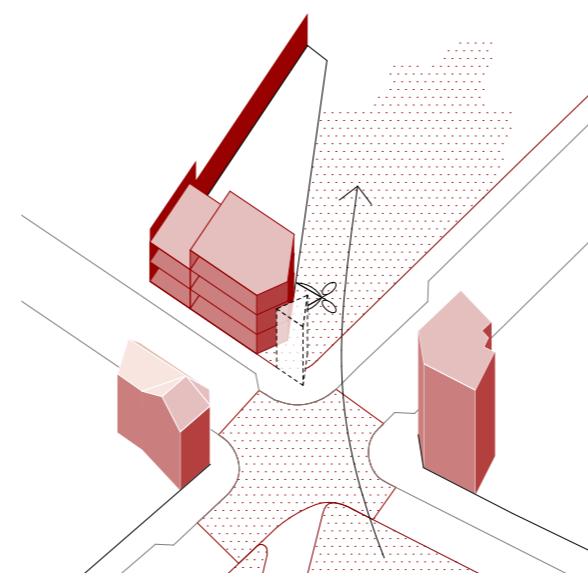
Bloc B + Parc - Coupe paysagère - depuis la rue de la Promenade vers le parc en contre-bas

Bloc B

Trois maisons - logique d'insertion, composition, orientation, typologies et accès



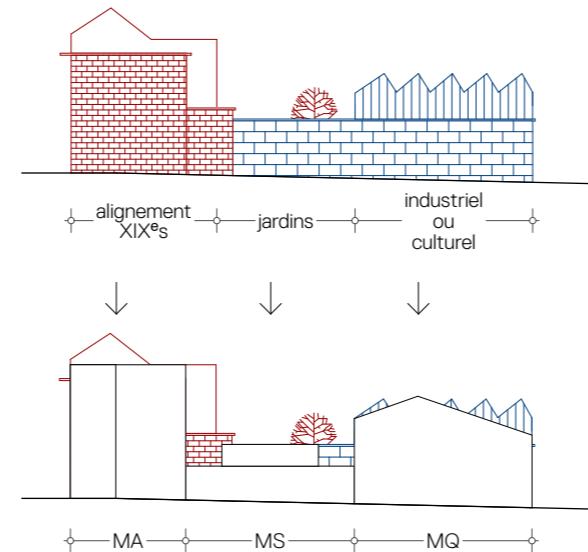
Pignon sur rue



Ménager l'angle - un mimétisme pour une meilleure intégration et garantir une liaison douce - visuelle et physique - entre espaces publics

Pignon sur parc

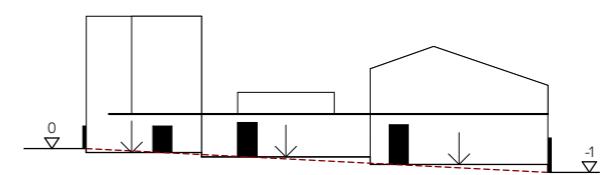
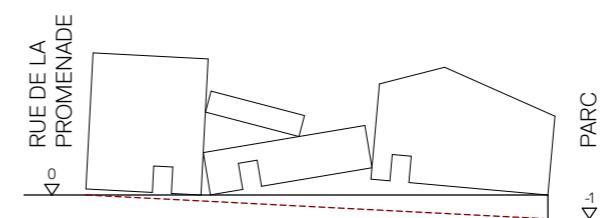
Adossé en bout d'ilot de la rue de la Promenade, l'équipement de quartier Bizet a pignon sur parc. L'ensemble s'inscrit le long du mitoyen et confirme le profil de l'ilot décrit ci-dessus (maison individuelle>jardin>annexe) avec la Maison A à rue et les Maisons S et Q à « l'arrière », qui dans le cas présent sont versées dans le domaine public. Un domaine public constitué par un ample parvis généreusement planté et très bien orienté qui constitue un filtre entre la vie urbaine dense de la place Bizet et de la chaussée de Mons, les activités de quartier et le parc, havre de paix à la végétation abondante en intérieur d'ilot. Constitué de la sorte, l'équipement de quartier de la place Bizet exprime et exploite pleinement son identité urbaine mixte et son positionnement à la charnière des échelles locales et métropolitaines si caractéristiques de l'urbanisation bruxelloise.



Insertion paysagère - composition du profil type

3 maisons et 1 auvent

Un auvent en acier unit les trois maisons qui composent le Bloc B. Il participe de l'identité expressive de cette infrastructure de quartier. Il fédère les trois émergences et clarifie les accès en permettant le passage à couvert entre les différentes entrées. Cela renforce les liens entre l'équipement de quartier et le parvis planté. Les jours de soleil l'auvent apporte l'ombre nécessaire aux grandes ouvertures vitrées en rez-de-chaussée. Les jours de pluie, il abrite. Cet auvent joue donc un rôle d'interface dans la progression entre sphère publique et collective. Accompagné de rideaux intérieurs et de plantations par endroit plus présentes il permet l'intimité et la privacité requises pour certain-e-s usager-e-s des maisons, particulièrement les seniors qui s'exercent dans la salle de sport. Ce faisant la façade de la maison de quartier « vibre » au gré de la météo et de la « vie » de l'équipement de quartier qui anime de la sorte l'espace urbain de la place Bizet.



Ancre au sol - profit de la déclivité pour une accessibilité garantie sous un auvent fédérateur

1 sol facile pour transitions douces

S'étirant sur la longueur de sa mitoyenneté, l'ensemble du Bloc B se dépose sur le niveau du sol existant dont la pente douce et fluide est maintenue telle quelle. L'accès pour tou-te-s est ainsi garanti. Au sein de cette coupe, les espaces des maisons trouvent leurs hauteurs respectives : domestiques et accueillantes pour le CPAS, plus généreuses pour la salle de sport et l'espace atelier-polyvalent au volume plus ample.

Cette gestion des niveaux et des hauteurs participe de la progression générale des usages de l'équipement de quartier d'une situation plus urbaine à plus paysagère. Les services du CPAS, situés au rez de la Maison A s'inscrivent en toute discrétion dans le tissu urbain avoisinant. La Maison Q et ses divers espaces d'activités multiples s'ouvrent généreusement sur le parc qui constitue une mise à distance avec les logements du Bloc A et de la chaussée de Mons. Le lieu peut ainsi faire coexister une diversité de publics et d'activités au gré de la journée.

Articulation volumétrique

La transition opère en plan comme en coupe pour mettre en place une articulation volumétrique efficace et explicite entre les trois maisons, à la charnière de la ville et du paysage. La Maison A trouve place dans l'alignement des gabarits de la rue de la Promenade. Les espaces extérieurs des logements (loggias) sont placés en façade arrière en direction du parc. Un choix qui privilégie l'anonymat pour les femmes occupantes. Cette intimité est renforcée par le volume et toiture végétalisée de la salle de sport, dont l'opacité garantie la jouissance simultanée et privée de la terrasse de la Maison Q. Cette dernière émerge en partie arrière de l'ensemble et se positionne comme un « pavillon » dans le parc.

Le tout et les parties

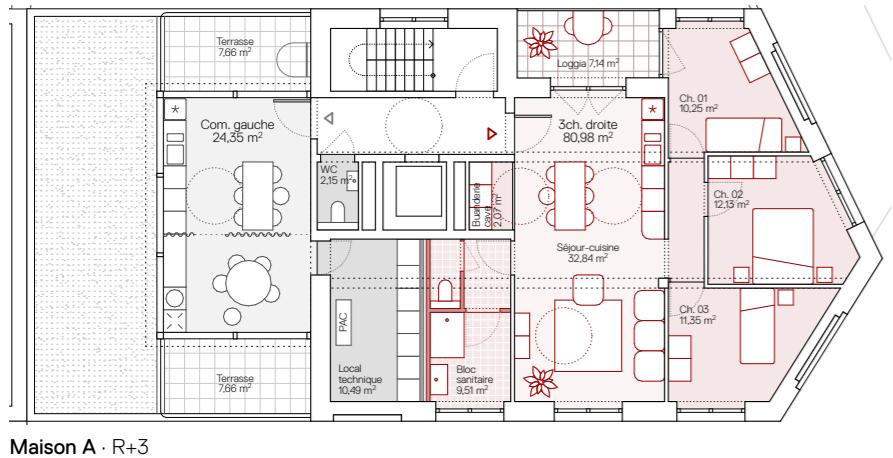
La conception par parties de l'ensemble des trois maisons qui constituent l'équipement de quartier s'accompagne d'un travail rigoureux et précis sur la composition du plan qui met en place une « partition » des espaces à partir d'une trame de composition rigoureuse qui va permettre de faire dialoguer de manière optimale structure constructive et structure spatiale, eu égard à la diversité des usages à intégrer dans le bâtiment. Cette recherche (qui peut certainement être affinée au gré des échanges avec les utilisateur-rice-s et de la maîtrise d'ouvrage) permet une grande efficacité dans la distribution des espaces, mais aussi une juste économie de moyens constructifs. En témoigne l'organisation des logements par travées à partir d'un système poteaux-poutres en bois LC et des planchers en CLT, qui non seulement articulent les parties « jour et nuit » des logements avec systématiquement un séjour-cuisine central et traversant, mais permet également la superposition de la diversité de typologies sollicitées (2,3 et 4 ch.) au sein de cette grande régularité.

Matérialité

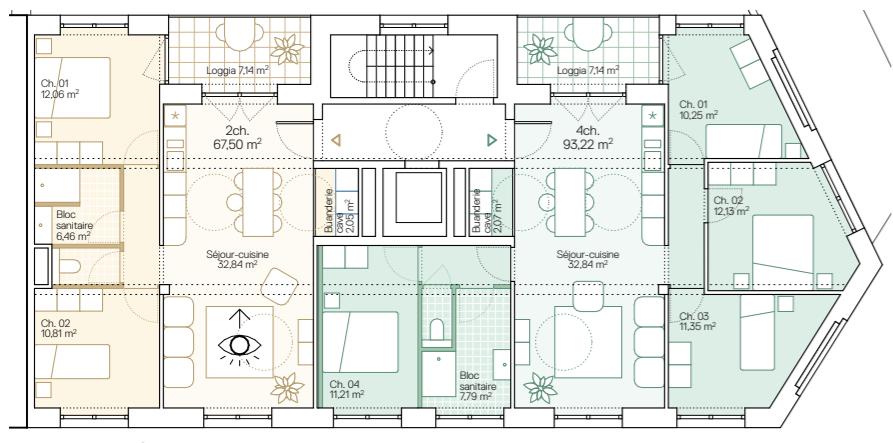
Les figures de chacune des émergences se révèlent par leur matérialité propre, qu'il s'agisse de la brique, synonyme de robustesse, de panneaux de fibre bois ciment ou bien de bardage métallique, issus de la récupération. La juxtaposition de ces matérialités s'avère complémentaire et résonne avec celle de l'environnement du projet, dont l'apparente simplicité laisse place à une forme de subtilité du dessin, au regard des modénatures et frises bandeaux de la façade de la Maison A assurant le relief et la mise en exergue des ouvertures/échappées visuelles et des jeux de lumière produits. Une rigueur structurelle est également de mise en rapport avec la rationalisation de systèmes constructifs en CLT et bois LC mais aussi de trames qui ponctuent la lecture des plans. Cela permet de composer une gamme de teintes harmonieuses renforçant la lisibilité et la cohérence visuelle de l'ensemble tout en favorisant une intégration du projet dans son contexte. Une dimension environnementale est illustrée par la valorisation d'une démarche circulaire saisie dès la phase de conception et à travers l'emploi de matériaux bio-sourcés notamment dans la mise en œuvre des parements intérieurs en terre crue.

Bloc B

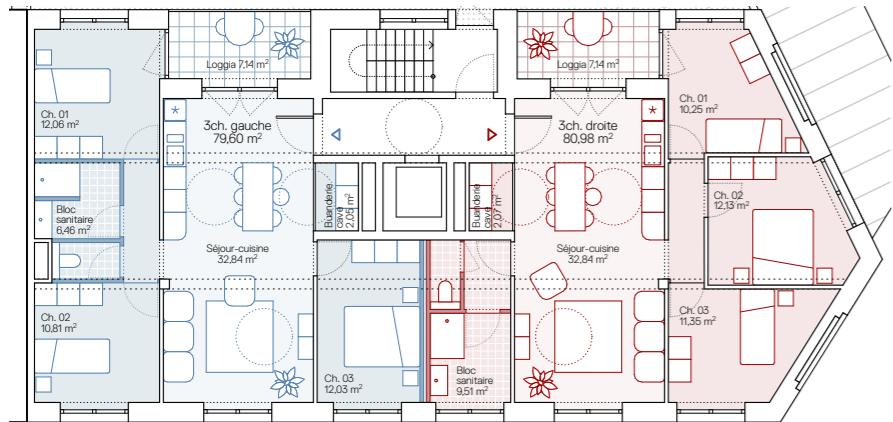
Maison A · une maison d'accueil sur mesure avec 4 ou 5 appartements (et +)



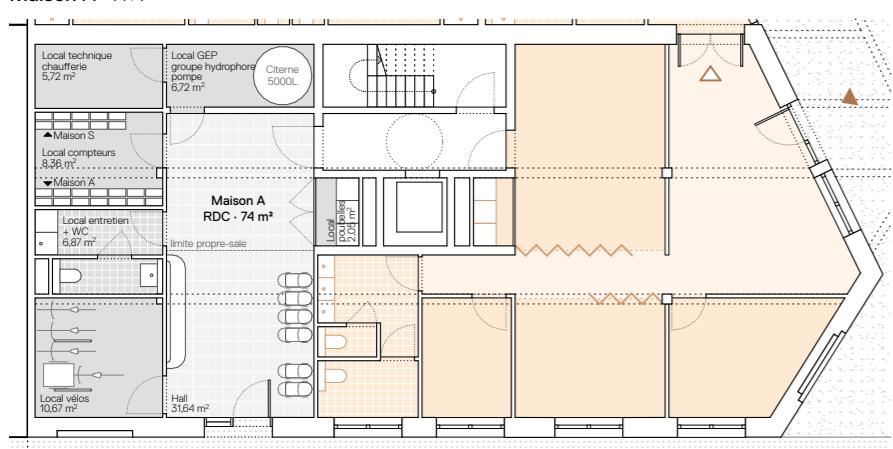
Maison A · R+3



Maison A · R+2



Maison A · R+1



Maison A · RDC

Discrète et rassurante

Les résidentes rentrent dans leur maison d'accueil par la rue de la Promenade, en toute discréetion à l'instar des habitants des maisons voisines. Leur maison est partie intégrante du quartier. Sa façade s'apparente aux petits immeubles d'angle de la place Bizet dont elle s'inspire dans l'élégance sobre des détails d'appareillages de briques ; dans notre cas de réemploi, circularité oblige. Elle a de l'allure. Son hall est vaste, fonctionnel et lumineux. L'accès en est réservé mais un contact est possible avec le personnel de la Maison S, comme demandé. Cette relation est convenue, au cas où. Ici prime le sentiment d'accueil et de sécurité. Une stratégie adoptée également par la recherche de calme dans les pièces d'angles, où la façade se ferme autant que possible sur l'angle pignon de la place Bizet, privilégiant l'ouverture des chambres sur la rue de la Promenade ou sur le parvis planté.

Ce sentiment général se poursuit aux étages et dans les cages de circulation verticale, puisque chaque palier bénéficie d'un éclairage naturel par de larges baies vitrées tout en cadrant des vues sur le parc avoisinant.

Chaleur et lumière intérieures

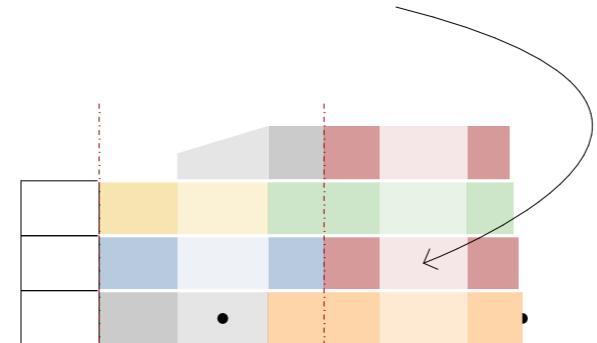
Tous les logements s'organisent autour d'un espace de vie traversant bénéficiant d'un contact avec la rue au sud-ouest et d'une vue sur le parc au sud-est, de sorte que les appartements profitent de l'ensoleillement sur toute la journée. Le bois apparent des planchers CLT confère un caractère chaleureux aux intérieurs. Les cloisons sont légères, enduites et peintes en blanc pour faire entrer la lumière dans les espaces. Elles sont dédoublées entre unité pour garantir une bonne isolation acoustique.

Une attention supplémentaire

Une architecture qui s'attache à la dimension du « prendre soin » de soi - mais aussi des lieux que l'on investit - est une architecture qui se responsabilise dans le dépassement de l'invisibilisation de la place donnée aux femmes dans leur relégation subalterne des fonctions domestiques du foyer. Cet enjeu sociétal est particulièrement sensible dans le contexte d'une maison d'accueil pour personnes victimes de violences intrafamiliales. Au stade présent de l'esquisse nous proposons des espaces trop souvent oubliés de mini-buanderies sous la forme de mobilier intégré à proximité des séjour-cuisine dans l'optique de faciliter la coexistence des multiples tâches qui incomberont aux résidentes, mais surtout de favoriser le temps partagé avec les enfants qui étudient, jouent, se divertissent ou se reposent dans ce grand espace de vie. D'autre part, les salles de bain (lieu où on prend soin de soi par définition) des grands appartements bénéficient de lumière naturelle directe. Les marges budgétaires du projet sont assez tendues (cf. note budget) et renvoient à un arbitrage sur les superficies attribuées aux différents usages.

Cependant, les expériences issues de pays limitrophes en matière d'hébergements d'urgence ou de transition révèlent combien - conjointement à la mise en place d'espace privatif sécurisant - la mise à disposition d'un

étage 1 = étalonnage Maison A



Maison A · typologies de logements

local partagé où les résidentes peuvent « mutualiser » certaines activités constituant des espaces de solidarité et d'entraide mais aussi des espaces de liberté regagnée (notamment d'un temps pour soi) ; espaces essentiels dans la recherche d'un nouvel équilibre personnel et familial. Sans qu'il puisse être inclus au budget actuellement, nous avons proposé un espace de ce type en toiture (voir coupe et élévation ci-contre en complément), sous la forme d'une structure légère externe au volume chauffé de la Maison A et en relation avec des terrasses extérieures, avec la tenue d'un petit potager en prime. Un ensemble d'espaces propices à la garde partagée des enfants et à la réalisation de leurs devoirs scolaires.

Une flexibilité anticipée

La rigueur et le dimensionnement des structures porteuses du bâtiment intègrent cette potentielle adaptation future au gré d'éventuels changements d'occupation. Tout comme la structure poteau-poutre des appartements autorise une redistribution d'un appartement classique en une colocation (ou toute autre typologie qui s'avérerait intéressante d'inclure au sein de la Maison A). En ce sens le projet s'inscrit dans l'optique d'une adaptabilité possible de l'infrastructure d'accueil dans le temps au gré de l'évolution des demandes mais aussi des expériences et des réponses apportées.

Une loggia à soi

Conformément aux exigences du RRU, chaque logement comprend un espace extérieur sous la forme d'une loggia intégrée au volume construit de la Maison A. Ceci renforce le sentiment de sécurité et d'intimité de cet espace extérieur qui est partie prenante de l'espace de vie de chaque logement. C'est en quelque sorte « une chambre » extérieure en plus : un espace commun au foyer mais aussi, à l'occasion, un espace « à soi » à disposition de chacun-e de ses membres.



Maison A · élévation avant, rue de la Promenade



Maison A · vue d'ensemble



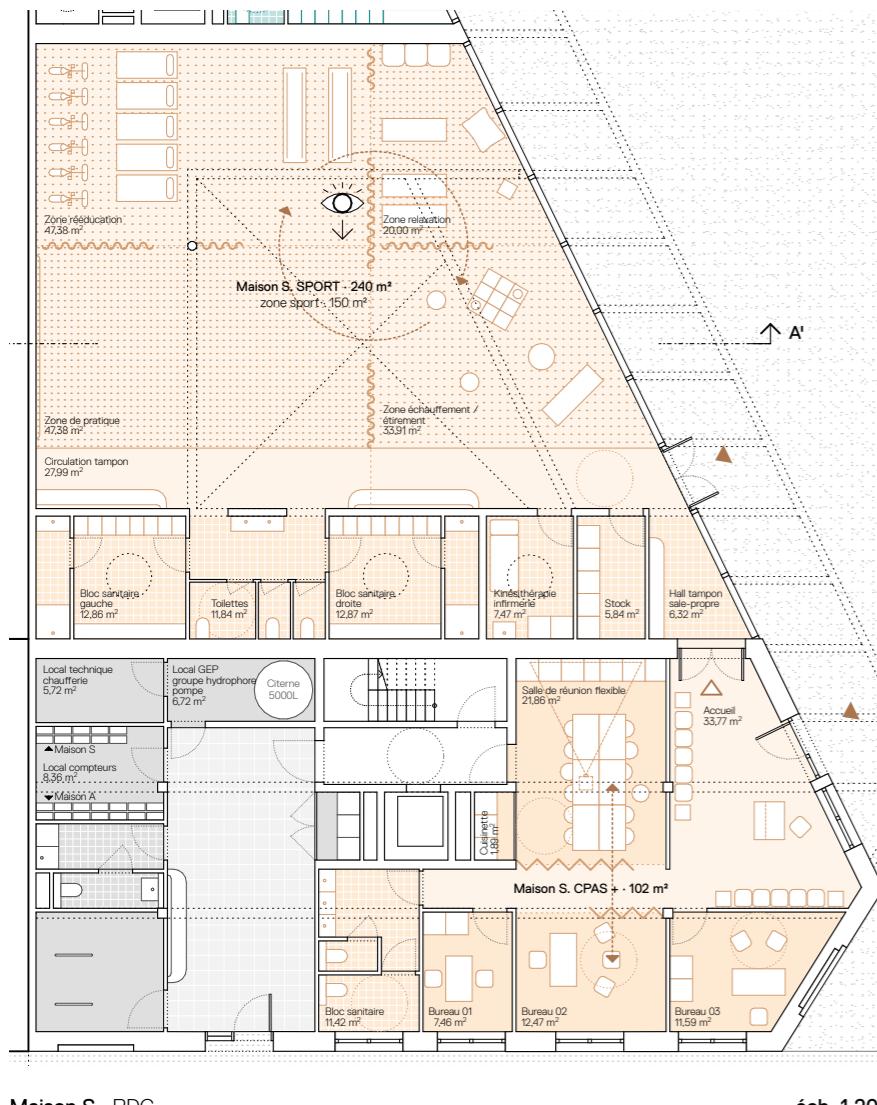
De Gouden Liniaal Architecten © B. Gosselin



Maison A · R+2, appartement 2 ch. - vue depuis le séjour vers le parc

Bloc B

Maison S · une maison sociale et une salle de sport autonome(s)



Maison S · RDC

éch. 1.200

Juste au coin de la rue

Les locaux des services du CPAS trouvent place au rez de chaussée de la Maison A avec leur entrée sur la chaussée de Mons, sous l'auvent. On accède en toute discréction à ce service de proximité dont la salle d'attente donne sur le paysage apaisant du parvis planté. Les bureaux s'alignent le long de la rue de la Promenade dont ils s'intimisent par des brises vues. Profitant de la rationalité constructive supérieure, l'un d'eux peut être mis en relation avec la salle de réunion dont la surface oscille dès lors entre 22 et 39m² au gré des nécessités. Compacité du plan et souplesse d'usage vont de pair. Un contact direct entre le service du CPAS et le hall de la Maison A est possible via la cage d'escalier. Le hall des services du CPAS (et +) bénéficie également d'un accès intérieur direct avec la salle de sport. On est bel et bien dans un service de proximité qui facilite l'accès pour tous-tes à cet équipement du quartier.

Sport et bien-être

L'atmosphère du lieu se veut accueillante, apaisante afin d'encourager les personnes âgées et/ou en rééducation à fréquenter ce lieu où on se sent bien et à l'écart du stress. Les vestiaires et salles de soin sont éclairés zénithalement par des lanterneaux. L'organisation de l'espace est à la fois fonctionnelle (différenciation pied propre-pied sale & bande sanitaire) et flexible : le lieu peut fonctionner comme un seul espace mais aussi être subdivisé en zones (échauffement-étirement/rééducation/pratique/relaxation) le cas échéant par des rideaux en fonction des horaires et publics cibles.

Espace sensoriel, aérien et aéré

L'intérieur de la salle est réalisé avec des matériaux bio-sourcés qui lui procurent texture, confort et une acous-

tique maîtrisée. Le sol souple en linoléum est naturel, antidérapant, hygiénique et facile d'entretien. Couplé au chauffage par le sol (alimenté par une pompe à chaleur) il permet un chauffage doux mais aussi une fraîcheur bien venue en cas de grosses chaleurs. Les murs périphériques sont en parement de briques de terre crue, matière qui associe qualité acoustique et hygrométrique. C'est aussi le cas du remplissage des structures en matériaux fibreux (type Heraklith ou chanvre-chaux), l'ensemble allie chaleur des matières et confort thermique et acoustique, éléments essentiels à la mise en place d'un espace de bien-être.

La salle est bi-orientée et baignée de lumière, en relation discrète avec le paysage à proximité : le grand lanterneau central est essentiel à cet effet : il amène une lumière constante du nord (sans surchauffe) au grand espace diaphane qui s'ouvre généreusement sur le paysage ensoleillé du parvis planté. Cette double fenestration permet une ventilation naturelle en complément des installations techniques installées discrètement dans le volume de la toiture. Les toitures végétalisées, la récupération des eaux de pluie et l'implantation de panneaux solaires renforcent les qualités environnementales de cette architecture. Les structures apparentes des poutres treillis en bois LC confèrent à la salle de sport une amplitude spatiale et un caractère singulier qui, à l'instar d'un petit chapiteau, constitue un lieu propice à l'exercice et à la détente. Un lieu du quotidien et hors du temps à deux pas de chez soi.

Une retraite paysagère

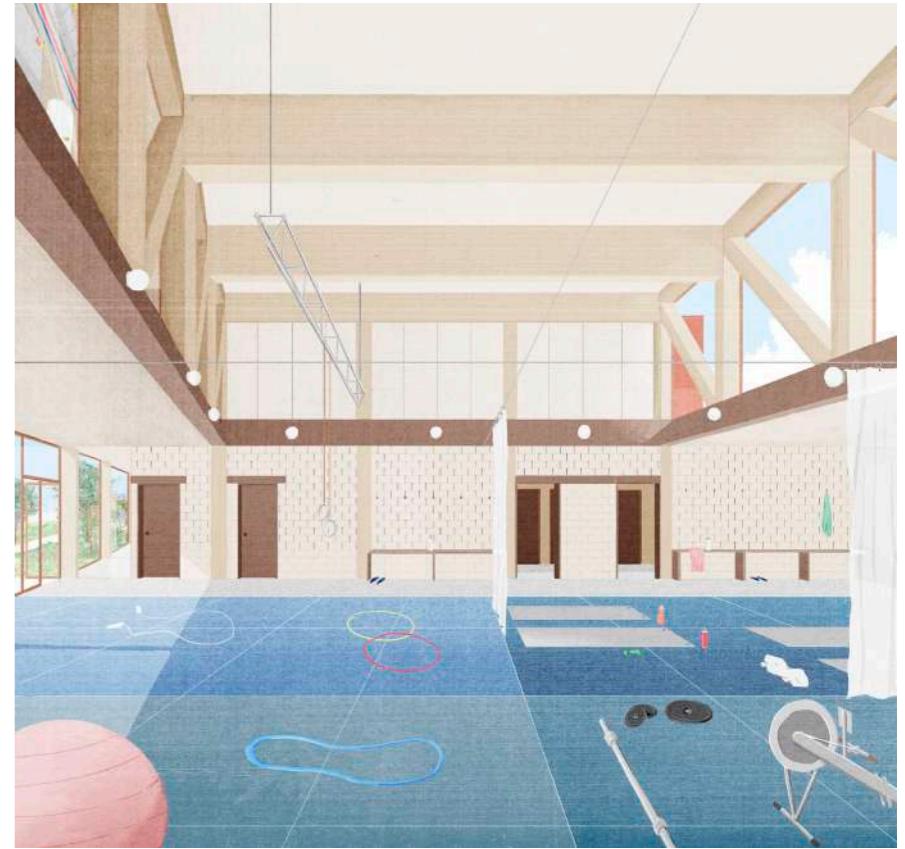
Depuis la place Bizet, en annexe des services de la Maison S, la salle de sport apparaît comme un pavillon dans un parc grâce à l'émergence du volume du lanterneau central bardé en face extérieure de panneaux en fibro-ciment ; un matériau mat qui contraste avec l'aspect minéral de la Maison A et le bardage satiné de la Maison Q.



Maison S · Agora Architectura, gymnasium



Maison S · salle de sports polyvalents - vue arrière sur le lanterneau

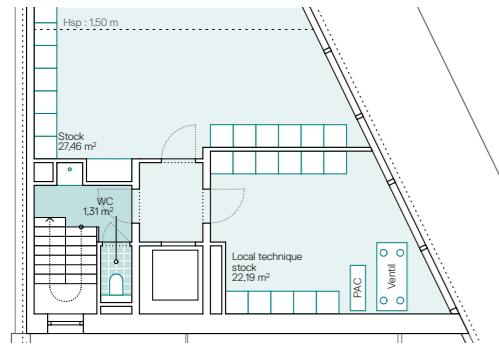


Maison S · salle de sports polyvalents - vue depuis les zones de pratiques vers les vestiaires

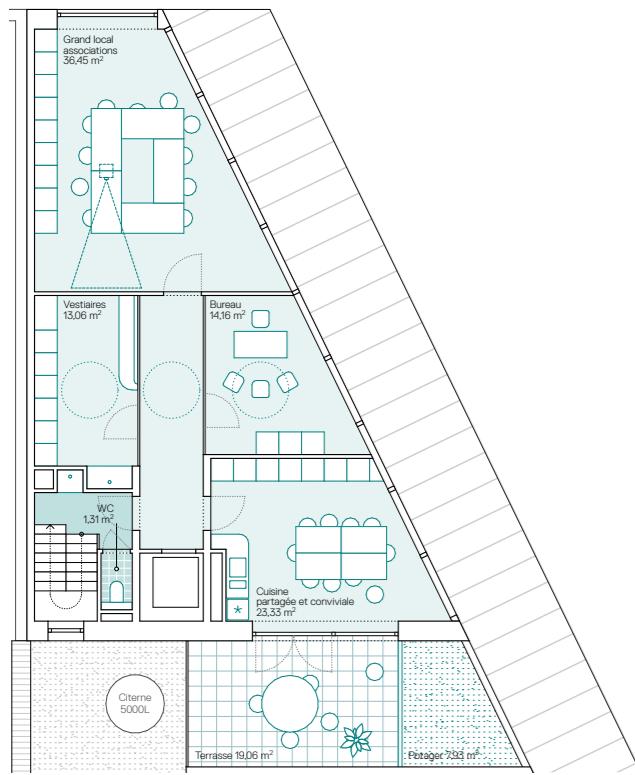
Maison S · Coupe transversale - depuis le mur mitoyen vers la chaussée de Mons (avec gabarits du Bloc A en fond de perspective)

Bloc B

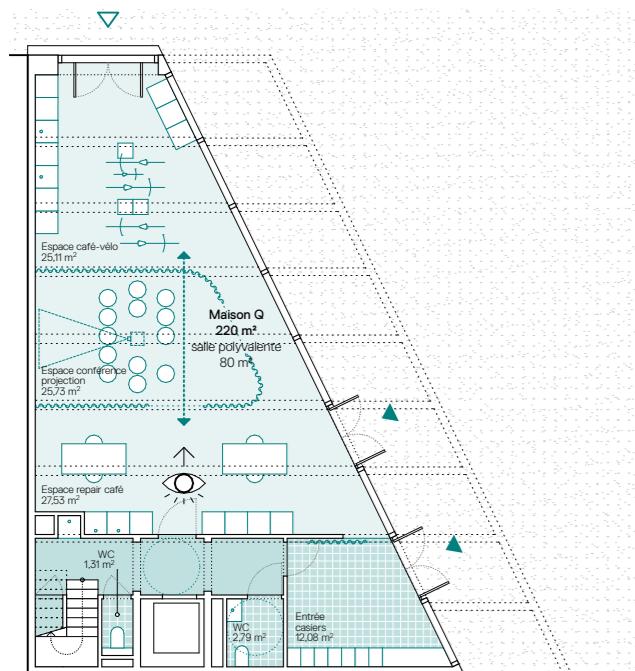
Maison Q · une maison de quartier, en bordure de parc



Maison Q · R+2



Maison Q · R+1



éch. 1.200

Une petite maison pour la Maison Q

Au sein de la différenciation des trois maisons que comporte le programme Bloc B, avec sa toiture à deux versants et son volume au bardage unitaire, la Maison Q prend des allures de maison logée dans le parc. Cette « image » lui donne une identité forte pour les habitants, celle d'un lieu rassembleur et propice au développement de la vie de quartier.

Un rez ouvert à la polyvalence

Le grand atelier polyvalent de 80m² trouve place au rez sous la forme d'un grand espace dégagé ouvert à la multiplicité des activités requises. Dans la présente proposition, l'espace Café-Vélo trouve assez naturellement sa place en proue de bâtiment, avec la possibilité d'un contact direct avec le parc en intérieur d'ilot permis par l'intégration de l'équipement dans la pente. Ainsi le maintien d'aires asphaltées devrait faire la joie des jeunes cyclistes et de leurs parents, tout rassurés de les sentir en sécurité loin de la chaussée. Le Repair Café trouve place plus haut sur le parvis dans une situation à peine plus urbaine. Entre les deux se trouve un espace intermédiaire permettant l'étalement d'usage(s) des deux premiers ou le profit d'une troisième chambre pour des occupations diverses (conférence, rencontre, projection, atelier, etc.).

Dans les faits l'affectation des usages est du ressort des personnes qui animent le lieu ; les portées structurelles offrent un plateau complet et bien dégagé. Son partitionnement et l'organisation générale de l'espace se fait au gré des activités, le cas échéant par l'entremise de rideaux ou de positionnement stratégique du mobilier. Avec les 80m² assurés, les occupations exclusives ou simultanées des lieux sont garanties.

Bandé servante = parcours indépendants

Les différentes possibilités d'entrées sous l'auvent sont essentielles à la bonne trajectoire de chacun-e ; la bande servante compacte et efficiente permet - en plus d'un espace tampon *proper-sale* - la possibilité de filtrer les visites et une bonne organisation de la maison. Les deux niveaux d'occupation, d'atelier et d'association-cuisine peuvent fonctionner aux mêmes horaires sans se troubler.

Une certaine robustesse

L'atmosphère générale du rez est propice à l'expérimentation. Mais « atelier » et « production » sont synonymes d'usure prématûre. Le traitement de cet espace est alors délibérément plus brut pour garantir une durabilité dans le temps. Au cours de son cycle de vie la Maison Q peut accepter les flux divers, l'instabilité du cloisonnement, que le **léger** soit mouvant, mais le **dur** se doit d'être stable, de résister aux affres du temps et de garantir un entretien aisné. Un aspect brut mais sûrement pas négligé, au contraire ; à l'instar de la salle de sport - mais dans une définition moins précieuse axée sur le réemploi de matériaux robustes et aux assemblages simples - la mise en œuvre de matériaux biosourcés (terre crue pour le parement du mitoyen et isolant fibreux en plafond) apportent chaleur, qualités acoustiques (séparation avec l'étage) et hygrométriques à l'espace.

Le sol en recuperrazzo, un terrazzo circulaire transformé à partir de déchets de chantier in-situ pour créer des revêtements de sol sur mesure (il y a toujours cinq maisons sur la chaussée de Mons sujettes à la démolition que l'on peut considérer comme des mines urbaines, dans un phasage d'opération adéquat) vient compléter l'aspect industriel des structures acier, résiste aux coups et aux souillures et peut se laver à grandes eaux si nécessaire.

1 étage autonome et accessible

Profitant de la bande servante, les locaux des associations de l'étage son desservis discrètement à l'arrière du tumulte des ateliers. Ceci permet aux bureaux des services de proximité et aux salles de réunion d'avoir la confidentialité et le calme requis. L'ensemble de la Maison Q est accessible à tous-tes par un ascenseur desservant chaque niveau de manière centrale. En marge de cet ascenseur se trouve une cage d'escalier bénéficiant de l'éclairage naturel.

Les 2 majeurs

À l'étage l'accent est mis sur les deux pièces maitresses du programme de la Maison Q, à savoir la cuisine collective et le local réunion pour les associations.

La première trouve place tout de suite sur le palier de l'étage, suspendue au-dessus du parvis planté et bi-orientée. Une double orientation qui dote la cuisine d'une terrasse extérieure orientée au sud, venant se loger dans l'interstice du volume de la salle de sport (voir articulation volumétrique p.8). Cela en fait un espace accueillant et rassembleur en retrait de l'espace public étant donné le potager de corniche et la mise à distance permise par les proportions de l'auvent, qui évite une trop grande exposition depuis l'espace public. Donner cours, faire à manger et prendre ses repas sont des activités pratiquées tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur. Cela en fait un lieu de 45m² réellement appropriable par les associations.

Le second trouve place à la proue du bâtiment, dans la même logique de l'atelier polyvalent du rez, dans un volume ample sous toiture et avec 38m² d'occupation flexible. Cette position, suspendue et bi-orientée également, profite d'une relation privilégiée avec le parc.

Technique en attique

Le grenier technique de la Maison Q accueille l'ensemble des dispositifs HVAC, ainsi qu'un local de stockage de matériels et outillage pour les ateliers, dont le flux est géré facilement par l'ascenseur.

Pédagogie des ressources

Les différences réponses techniques apportées sont révélées au public et participent de l'identité de l'équipement qui constitue un lieu de sensibilisation d'une gestion responsable des ressources naturelles. Selon cette logique, le versant sud de la toiture de la maison accueille un ensemble de panneaux photovoltaïques et guide les eaux de pluie vers une citerne à proximité de la terrasse de la cuisine et de son potager dont elle permet l'irrigation. Quant au versant nord, il évacue les eaux de pluie en façade arrière via un parcours qui alimente la noue d'infiltration prévue à cet effet dans le parc.



Maison Q · vue depuis la chaussée de Mons



Maison Q · vue d'ensemble



Avondzon/Mcdm architecten © S. Malaud



Maison Q · grand atelier polyvalent - vue depuis l'entrée vers le parc

Bloc B

Matérialité, durabilité, gestion des eaux, stratégie environnementale et énergie

3 maisons, 3 stratégies

À ce stade de la procédure, et comme prescrit dans le CSC, l'ensemble des techniques HVAC et les performances sollicitées sont pensées séparément pour chaque maison, puisque trois manières d'habiter. Les volumes projetés acceptent aisément les dispositifs décrits ci-dessous, en évitant la pollution sonore et visuelle.

Mais au regard de la rationalité et la compacité des trois équipements agglutinés dans la longueur, il est certain qu'il serait profitable de mutualiser les ressources et les équipements pour ainsi revoir à la hausses les performances générales. Ce rapport d'échelles serait économiquement significatif dans le temps, à l'image d'une géothermie facilitée sur un tel site urbain.

Performance énergétique et objectifs

Afin de respecter la réglementation PEB pour l'ensemble des unités neuves, les valeurs suivantes seront visées pour l'enveloppe du bâtiment :

- Isolation des parois : $U \leq 0.12 \text{ W/m}^2\text{.K}$
- Isolation de la toiture : $U \leq 0.10 \text{ W/m}^2\text{.K}$
- Double ou triple vitrage : $U_g \leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{.K}$

En complément nous veillerons également à une excellente étanchéité à l'air.

Ventilation

Maisons A et S : Afin d'atteindre les ratios et les débits nécessaires, une ventilation double-flux est proposée pour les logements et les bureaux (CPAS +). Le groupe double flux centralisé et les unités de PAC sont

installés en partie supérieure de l'immeuble, dans une « chambre » technique au R+3 pour l'unité intérieure de la PAC et le groupe, en toiture pour l'unité extérieure. Quant à la salle de sport nécessitant un débit plus important, sa machinerie est regroupée dans le local technique suspendu en façade.

Pour la Maison Q, un système de ventilation simple flux est proposé, plus facile à gérer et plus en phase avec le mode de fonctionnement du bâtiment. Celui-ci sera « à la demande » afin de minimiser les pertes.

Chaudage

Une pompe à chaleurs air-eau est prévue pour chaque maison.

Dans la Maison A (logements et bureaux) et la Maison Q, nous proposons d'installer des radiateurs basse température avec vannes thermostatique - simple et compréhensibles par tous-tes.

Pour la salle polyvalente, un chauffage sol est proposé pour plus de confort et plus compatible avec la configuration du local.

Eau chaude sanitaire

L'eau chaude sanitaire sera produite par les pompes à chaleur et stockée dans des ballons ECS.

Surchauffe

Afin de limiter la surchauffe, une casquette est prévue sur la façade Sud-Est des bâtiments ainsi que des stores extérieurs sur les autres façades exposées Sud. Dans la salle polyvalente, le système de chauffage sol pourra être utilisé également pour rafraîchir.

Éclairage

Des détecteurs de présence/absence avec sondes de luminosité seront prévus dans les parties communes afin d'économiser au mieux l'électricité.

Renouvelable

Nous proposons d'installer des panneaux PV sur les trois toitures. D'une première estimation, les surfaces disponibles seraient suffisantes pour atteindre l'objectif énergie positive. La production totale serait de l'ordre de 37 MWh/an et la consommation estimée pour le chauffage et l'ECS de 31 MWh/an.

Gestion des eaux de pluie

Afin de tendre vers l'objectif de zéro rejet à l'égout, les dispositifs suivants sont prévus :

- Toitures stockantes pour les toitures plates (A et S)
- Noue alimentée par le versant nord de la Maison Q
- > Selon le site InfiltraSoil, il n'y a pas de contre-indication à infiltrer sur la parcelle. Des tests in-situ d'infiltration seront nécessaires pour confirmer cela et dimensionner la noue.
- Une citerne aérienne de 5m³ est prévue par maison.
- > Au rez pour la Maison A, dans un local GEP
- > Dans le local suspendu pour la salle de sport
- > Sur la terrasse pour la Maison Q
- Elles serviront à alimenter les toilettes, les vestiaires et les robinets d'entretien, intérieurs comme extérieurs, ainsi que l'arrosage des jardins et potager.



1. 2. 3. 4.



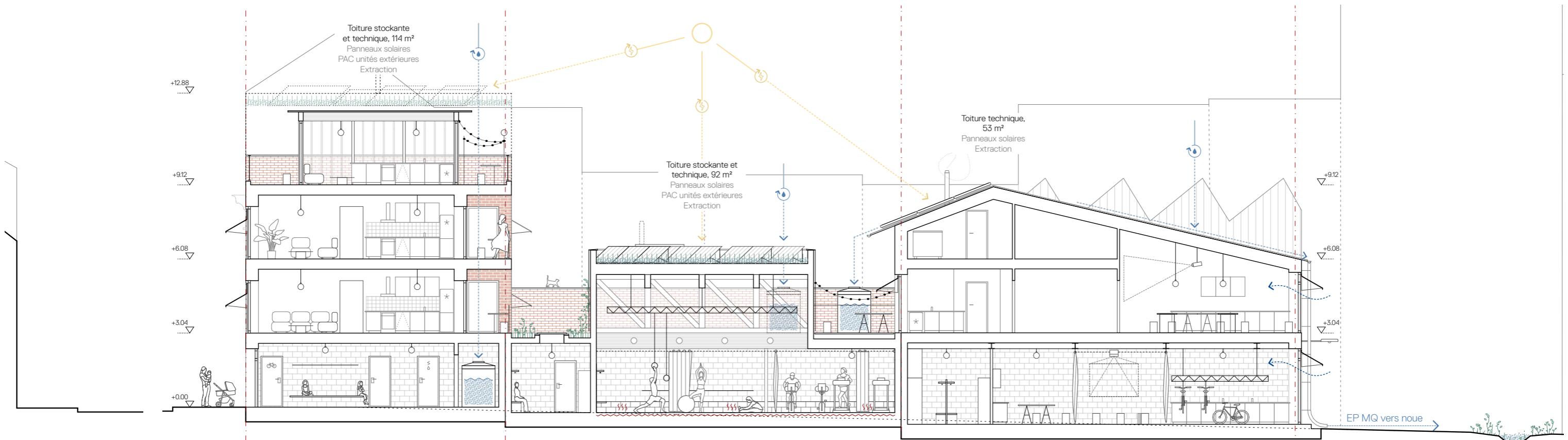
5. 6. 7. 8.

Enveloppes · aperçu du complexe des Maisons A et Q

1. Finitions extérieures - Brique de réemploi/bardage acier de réemploi
2. Isolation - laine minérale
3. Ossature - bois lamellé-collé
4. Isolation - laine naturelle (type Gramitherm)

Matérialité · aperçu des matériaux de finition de la Maison S

5. Finitions extérieures - Brique de réemploi/bardage acier de réemploi
6. Isolation - béton de chanvre-chaux
7. Finition de sol - linoléum naturel
8. Finition intérieure - panneaux en fibre de bois



Bloc B

Structure, stabilité et acoustique

Les bonnes conditions

L'étude structurelle a nourri la conception du projet selon deux grands aspects constitutifs.

Le premier étant le dessin d'une architecture simple et rationnelle sans difficulté majeure avec l'emploi de techniques répandues, de sections communes et d'assemblages simples. Le second concerne l'optimisation du temps de chantier par un assemblage aisés des éléments structurels. Puisque l'espace libre en surface permet de larges manœuvres de stockage, de manutention et de pose, cette liberté de mouvement garantie un chantier moins bruyant, moins polluant et plus rapide qu'un chantier habituel en ville. La proposition profite de cette situation contextuelle rare et en résume les enjeux à travers les deux postes ci-dessous.

Les fondations

Au vu de la configuration du projet et des constructions voisines, nous proposons de travailler avec des fondations profondes de type micropieux afin de garantir le moins d'impact possible sur le bâti existant ainsi que la ligne de métro. Ceci permet une mise en œuvre avec des équipements légers sans incidence sur les ouvrages souterrains existants. Les nuisances vibratoires et sonores pour le voisinage se voient aussi réduites en comparaison avec une machine à pieux classique.

Tous les micropieux sont équilibrés à l'aide de longines de redressement permettant un fonctionnement uniquement vertical du pieu sans moment parasitaire. Les micropieux peuvent être exécutés en amont même lorsque l'enrobée du parking est en place pour une précision accrue.

La superstructure

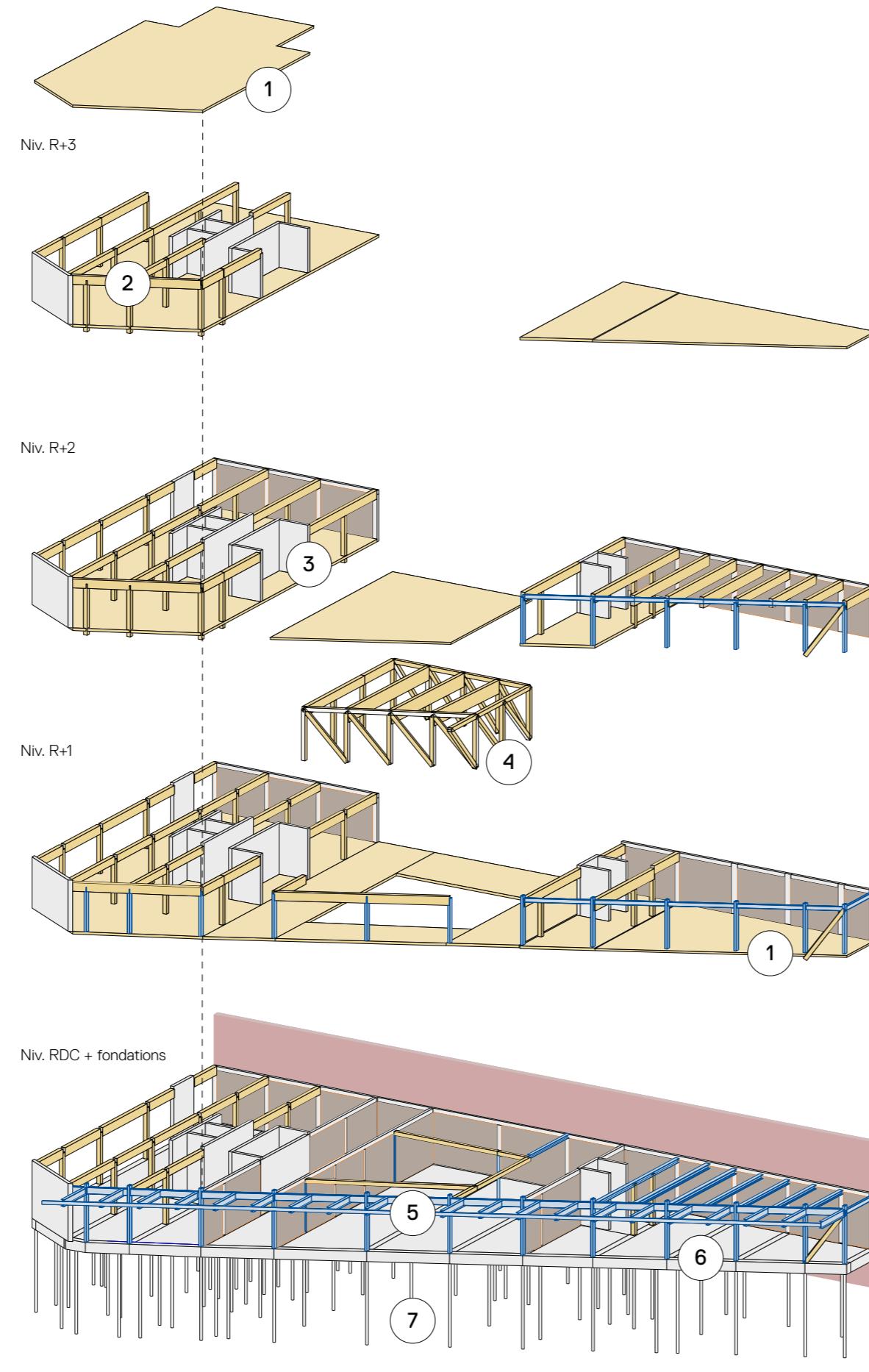
Le squelette structurel est hybride avec un système de type poteaux-poutres en bois lamellé-collé reprenant des planchers en CLT. Les noyaux en béton armé assurent le contreventement. Les murs contre mitoyens sont en maçonnerie pour garantir une barrière efficace contre l'humidité. L'auvent en façade est constitué de poutres métalliques en porte-à-faux à hauteur variable encastées dans des poteaux métalliques alignés avec les montants du mur rideau vitré.

Le volume central de la salle de sport est entièrement prévu en bois avec trois poutres treillis en lamellé-collé prenant appui sur une colonne unique en acier.

Descriptif

	Mur mitoyen
	Éléments en béton
	Maçonneries
	Éléments en lamellé-collé
	Éléments en acier

1. Planchers et toiture · Panneaux CLT · C24
2. Ossature bois · Poteaux-poutres · Lamellé-collé · GL24H
3. Voiles béton armé · ép. 220mm · C30/37
4. Poutres-treillis · Lamellé-collé · GL24H
5. Auvent · Structure métallique · Acier · S2035
6. Dalle de sol sur micropieux · ép. 200mm · C30/37
7. Micropieux · Diam. 180mm · Type I



Maisons A, S, et Q · axonométrie éclatée du système structurel

Objectifs acoustiques

Les objectifs acoustiques se baseront sur la norme NBN S01-400-1(2022) relative aux critères acoustiques pour les logements pour un confort de Classe C. Pour les locaux tertiaires, les objectifs seront fixés sur base du référentiel GRO (projet de norme NBN S01-400-3).

À ce stade, nos réponses en matière d'acoustique sont les suivantes :

Isolation aux bruits extérieurs

La chaussée de Mons est bruyante à cause d'un trafic routier dense. Les objectifs d'isolements de façade seront fixés sur base d'une mesure initiale réalisée en heure de pointe. Une enveloppe très performante d'un point de vue de l'isolation acoustique est prévue avec des châssis équipés de vitrage acoustique (asymétriques et feuilletés) très performants. Les éléments de façades seront dédoublés à l'aide de demi-cloison en plaques de fibro-gypse sur une structure désolidarisée avec isolant souple à l'intérieur.

Vibrations du métro

À ce stade aucun dispositif contre les vibrations n'a été considéré car les bâtiments sont décalés par rapport à l'axe du métro, ce qui limite la transmission des vibrations dans les structures. Un diagnostic vibratoire est prévu à l'avant-projet afin de définir, au besoin, des mesures anti-vibratiles pour éviter un inconfort dans les logements.

Transmissions des bruits entre locaux

Les objectifs principaux pour la classe C de la norme S01-400-1 sont :

- Un isolement au bruit aérien DA entre logements de minimum 54dB ;
- Un niveau de bruits de choc L'nT,w de maximum 52dB entre logements.

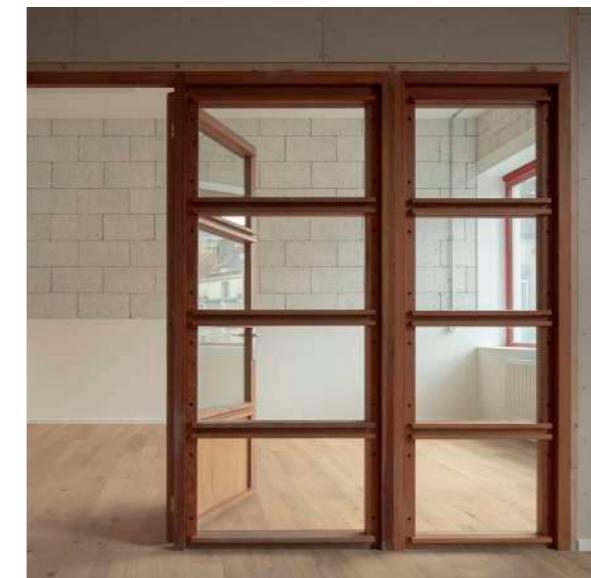
Pour des raisons de conception, de coup environnemental et de circularité, le choix a été fait par l'équipe de se tourner vers une construction CLT pour les Maisons A et Q. Afin d'atteindre les objectifs d'isolement fixés par la norme, les parois mitoyennes seront entièrement dédoublées. Autant que possible le CLT au plafond restera apparent. Cela est envisageable grâce au dédoublement de la structure portante entre deux logements d'un même étage et /ou l'alourdissement du plancher à l'aide d'une couche de gravier de 100mm + une chape flottante épaisse en ciment (min 80mm) sur un matelas épais anti-vibratiles de 30mm en fibre de bois. L'isolement d'un tel complexe est estimé à un RA de l'ordre de 56 dB, ce qui est proche de l'objectif fixé. Néanmoins au stade du projet le complexe sera ajusté et, si besoin est, le plafond sera doublé à l'aide d'un faux-plafond acoustique de faible épaisseur (max 10cm). Les parois intérieures sont des cloisons légères en plaques de gypse avec un très bon isolement acoustique.

Réverbération dans les locaux accueillant du public :

Ces locaux seront équipés d'un traitement absorbant au plafond type panneaux en fibre de bois en vue de proposer une ambiance agréable. Au besoin, un traitement acoustique complémentaire sera mis en place au niveau de certains murs.

Bruits des équipements techniques et de la ventilation :

Pour le bruit de la ventilation, le niveau de bruit à atteindre dans les logements est un LAeq,nT maximum de 28 dB(A) dans les chambres, et de 32dB(A) dans les séjours. Pour les autres locaux, les niveaux de bruit seront compris entre 35 et 40 dB(A). Pour atteindre ces objectifs, la ventilation sera traitée à l'aide de pièges à sons performants et le traitement des éventuels transferts d'air entre locaux. Un local technique insonorisé est prévu sur la toiture de la salle de sport et les unités extérieures des pompes à chaleur sont intégrées sur la toiture la plus haute pour bénéficier de l'effet d'écran apporté par le bâtiment.



Karbon', projet 361BRO, traitement acoustique d'une salle de réunion en maçonnerie chaux-chanvre apparent © M. Vermeulen

