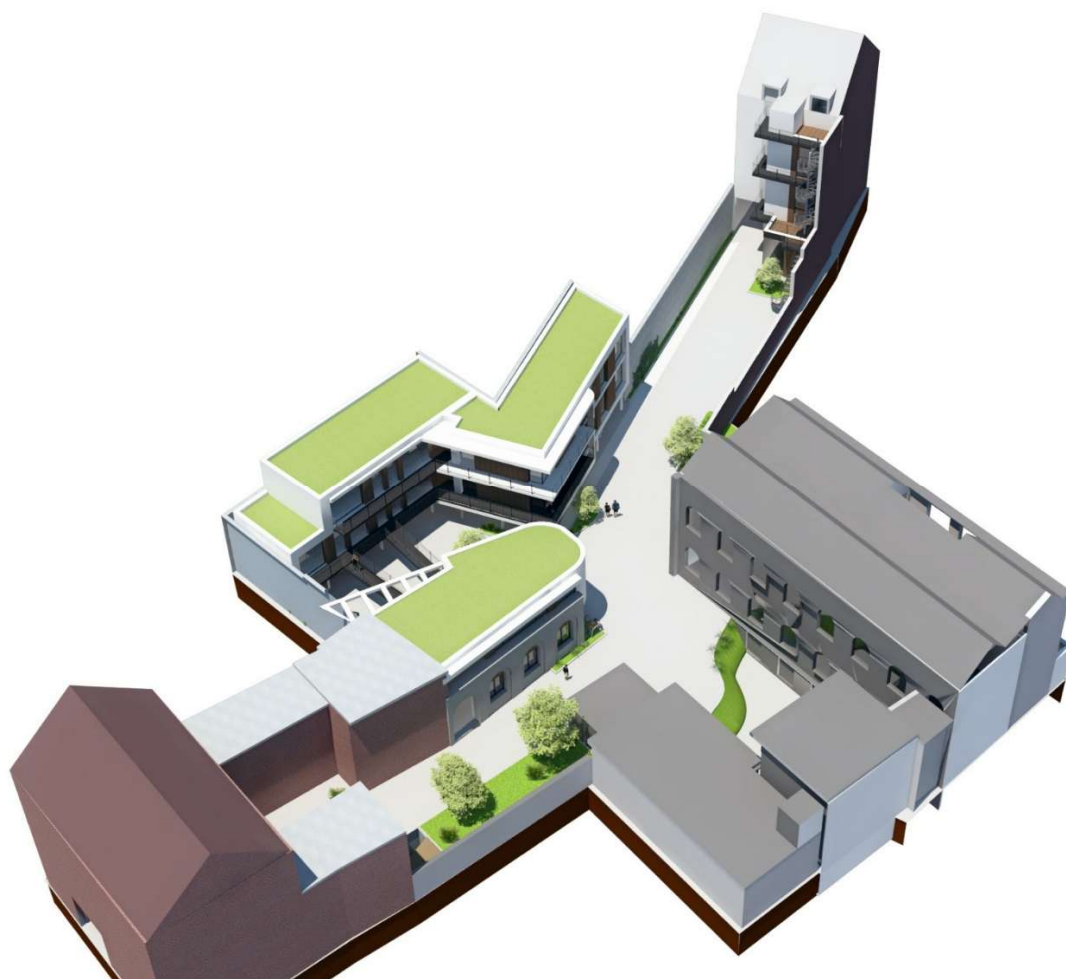


MOU 25 : COMPLEXE LOGEMENTS-COHABITATION Rue du Moulin 30-32, à Saint Josse

Note explicative



CONTEXTE URBANISTIQUE

Le projet se situe en milieu urbain, à proximité du Botanique, de la Place Madou. Le quartier foisonne de magasins, d'écoles, de bureaux, de restaurants et d'activités culturelles.

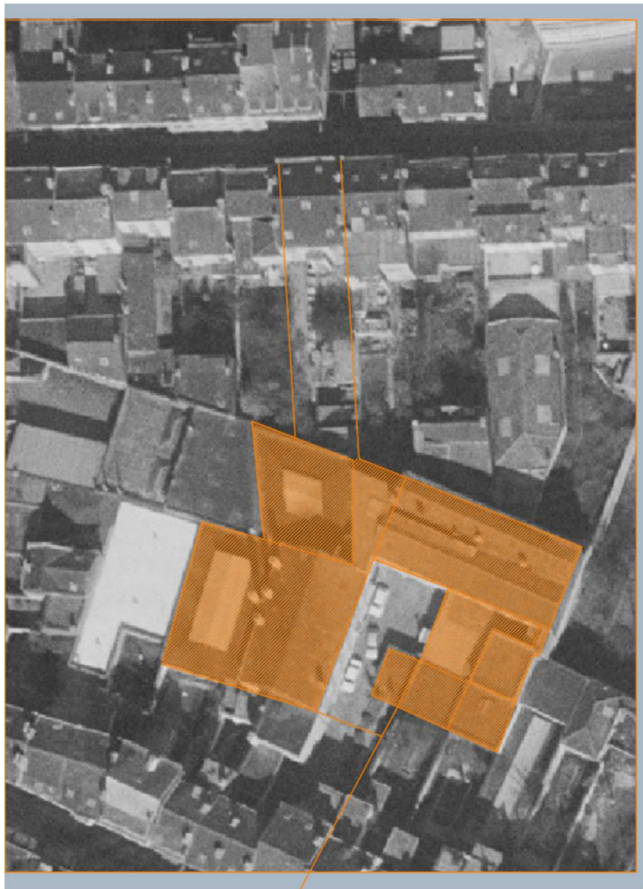
L'environnement est dense, urbain et vivant ; la zone est fortement urbanisée.

L'entrée du site concerné se trouve en face de la clinique Sanatia, à hauteur du numéro 30-32 de la rue du Moulin. Le projet concerne un vaste îlot et l'habitation en front de rue.

Historique

L'intérieur de l'îlot était composé de multiples bâtiments à usage de savonnerie Eekelmans. La savonnerie intégrant le bâtiment 61-63 de la rue Gillon.

Lors de grandes tempêtes, et bien après que l'activité de la savonnerie se soit arrêtée, une partie (côté ouest) s'est effondrée, ne laissant qu'un ancien mur, maintenu encore aujourd'hui tant bien que mal. Le reste de l'usine est maintenue depuis de longues années hors d'eau pour éviter que le bâtiment restant ne s'endommage trop.



Actuellement, l'îlot est utilisé comme parking (32 places), entièrement minéralisé, alors que le bâtiment de l'usine est désaffecté, à l'exception de certaines pièces au rez-de-chaussée, qui servent de locaux de stockage.

Le projet envisage une rénovation des bâtiments, la restructuration de l'îlot avec large verdunisation de l'îlot, un aménagement paysager et arboré, avec un programme de logements et de vastes espaces communs. Le programme favorise la mixité, les rencontres et les échanges entre personnes dans un contexte familial et professionnel varié.

Les logements créés, ainsi que la maison d'étudiants entièrement rénovée, profiteront des vastes espaces complémentaires. Ces espaces partagés sont également destinés à la maison de la rue Gillon (anciennement entrée Savonnerie Eekelmans), qui mutualisera elle aussi des espaces communs, dont une buanderie accessible par la cour. Pour un bon fonctionnement du programme, le projet prévoit l'occupation d'un logement dans le bâtiment C pour un concierge.

Projet-Architecture-Patrimoine

Même s'ils sont traités comme un ensemble homogène, les 3 parties du projet se distinguent dans leur approche :

Bâtiment «M » : maison d'étudiants existante rue du Moulin

Modification de l'entrée du logement et de l'entrée cochère – mise aux normes, sécurisation, rénovation complète de la maison, renouvellement des techniques pour une meilleure efficacité énergétique et plus de confort. Le nombre d'occupants reste identique, mais les espaces sanitaires sont plus nombreux, les espaces communs et extérieurs nettement améliorés, et avec accès aux espaces communs du reste du complexe...

Bâtiment « U » : rénovation de la « savonnerie »

Le bâtiment U est un bâtiment à des caractéristiques patrimoniales intéressantes, dont le projet entend tirer parti. L'ancien bureau, l'entrée historique ainsi qu'un vaste espace avec une structure en acier caractéristique déterminent les espaces partagés au rez-de-chaussée. Les ouvertures en façade, les pierres, les niveaux, les arcs et les châssis participent extérieurement aux caractéristiques historiques du bâtiment.

Les niveaux intérieurs du bâtiment sont maintenus, tout comme le rythme et les ouvertures. Un travail particulier sera effectué sur les châssis afin de préserver l'esprit du lieu, la toiture à double pente reste également en place. Les interventions visibles extérieurement ont résolument pour objectif de respecter les caractéristiques remarquables de l'occupation initiale.

À l'intérieur du bâtiment, les structures sont largement conservées, et les éléments significatifs encore présents seront maintenus ou « réinterprétés » dans le projet. C'est

une telle approche qui a été entreprise dans le bâtiment de la rue Gillon, où un grand soin a été pris pour restaurer les éléments particuliers du bâti.



Bâtiment « C » : extension (reconstruction)

Comme dit plus haut, une partie de l'usine a été détruite lors de la tempête, seul un mur subsiste encore. Cette partie du projet s'appuie sur ce vestige pour développer les extensions du projet et redéfinir les espaces extérieurs, s'implante donc sur une partie de l'ancien bâtiment



La partie « C » du projet s'envisage en structure légère sur pilotis qui abrite quelques places de parking maintenues sur le site, un parking à vélos, un local poubelles...



Ces interventions permettent de redéfinir les espaces et l'intérieur de l'île, centrés autour des zones de jardins. Avec convivialité, l'intervention permet de centrer le projet autour de l'île végétalisée, et de compléter le programme afin de logement avec un appartement concierge et des plus grands logements. Les interventions « construction »

envisagent d'uniformiser l'ensemble du site. Elles seront naturellement à haute performance énergétique, une attention particulière sera portée à mettre en œuvre des solutions économes en matière et à faible énergie grise.

Aménagement extérieurs / parkings / perméabilité-emprise

Le projet augmente significativement les surfaces perméables, restreint considérablement l'occupation automobile et les nuisances au profit du piéton et du cycliste, des espaces végétalisés et de la biodiversité.

L'emprise au sous-sol du bâtiment « U » est diminuée (espaces de caves sous et en dehors de l'emprise au sol), son emprise l'est également.

Ces interventions permettent naturellement une gestion efficace des eaux de ruissellement, ainsi que la création de zones d'infiltration et de récupération.

PROGRAMME

Le projet propose un fonctionnement et une mixité répondant à une évolution et à un mode de vie urbain contemporain, il constitue une réponse très qualitative et adéquate à son environnement urbain, proposant des logements mixtes, qualitatifs et performants, complétés par des espaces communs mutualisés.

Ce programme tel qu'il est proposé permet dès lors de redonner vie au site historiquement mixte (logements, bureaux, production), de mettre en valeur certains aspects caractéristiques architecturaux et spatiaux des lieux, et de proposer une très significative amélioration de l'îlot et de sa végétalisation.

Rue du Moulin - à l'avant du site

Rénovation complète de la maison sans changement de destination : logements pour étudiants, 12 chambres, 7 pièces d'eau, cuisine, salle à manger, salon, et logements. Accès aux autres espaces partagés du site.

Intérieur d'îlot

Espace commun à partager par l'ensemble des occupants, y compris ceux de la rue Gillon.

Bureau, cuisine, salle à manger, salon, salle de gym, buanderie, sanitaire PMR, caves, espace extérieur, parkings, locaux à poubelles, parking à vélos...

19 logements (dont un pour le concierge)

6 logements 2 CH – 9 logements 1 CH – 4 flats