

NOTE EXPLICATIVE



Demandeur : **Conception et développement immobilier SA/NV**
Doornveld , Z3 Sphere Buisness Park , 165 – B 1731 Zellik
T +32 2 463 49 25

Architectes : **MDW Architecture**
Boulevard de la Cambre 33 – B 1000 Bruxelles
T +32 2 428 73 76 - F +32 2 428 86 78

Handwritten signature and initials in black ink, located to the right of the contact information for the applicant and architect.

INTRODUCTION

Le site du Moulin Blanc a obtenu un permis d'urbanisme en 2007.

Le maître de l'ouvrage souhaite néanmoins revoir et améliorer son projet. Le programme que nous proposons aujourd'hui dans cette nouvelle demande de permis est sensiblement le même que celui proposé pour le permis obtenu. Par contre, l'approche de l'intégration du projet dans le site existant est complètement différente : nous proposons une approche globale sur tout le site qui intègre les données paysagères, écologiques, sociales, ainsi que la rénovation des trois bâtiments existants.

Dès la première visite du site de Moulin Blanc, une opportunité nous est apparue: la possibilité - unique en région bruxelloise - de créer une réserve naturelle habitée. Toute proportion gardée, notre modèle idéal est la réserve naturelle de l'étang de Virelles, qui réussit à allier, depuis de nombreuses années maintenant, tourisme récréatif, sensibilisation à la nature et haute valeur écologique.

Cet axiome guide l'entièreté du projet, que ce soit dans le traitement du parc et de son étang, dans la disposition volumétrique des différents bâtiments ou dans le choix écologique des matériaux.

LE CŒUR DU PROJET : UN PARC AVEC UN ETANG À HAUTE VALEUR ECOLOGIQUE.

Notre première décision a été, après avoir posé le constat de la piètre valeur paysagère et écologique actuelle de l'étang - de revoir complètement le traitement de sa forme et de ses rives.

L'étang est véritablement l'élément central de tout le site. C'est ce qui lui donne son caractère. Nous proposons donc d'améliorer les qualités de l'étang au niveau **écologique, scénographique et social**.

D'un point de vue écologique et scénographique, nous proposons d'agrandir l'étang et de créer des zones plus différenciées, notamment une série de bras qui seront des poches d'eau plus calme et moins profonde. Ces poches seront des zones propices au développement de batraciens notamment. **Toutes les rives**, actuellement bétonnées, **seront naturalisées** et traitées en pente douce. Une bonne partie de ces rives seront **plantées d'une roselière** qui pourra accueillir la nidification des oiseaux aquatiques. Une clôture en châtaignier sera intégrée dans les phragmites afin de protéger les oiseaux des chiens (comme cela s'est fait au parc de la Woluwe).

Le traitement en pente douce de l'étang sera couplé à une gestion dynamique du niveau d'eau, permettant à l'étang de jouer à la fois par moment un rôle de bassin d'orage naturel et à d'autres moments, lorsque son niveau est bas, de laisser apparaître ses rives en pente douce émergées. Cette variation entre rives immergées et émergées est un facteur important d'enrichissement de la faune et de la flore dans un biotope lacustre.

L'étang, qui profite actuellement à trois logements seulement, deviendra à terme non seulement une zone de grande valeur écologique et paysagère mais également le cadre de vie de plus d'une centaine de personnes, augmentant son « rendement social ».

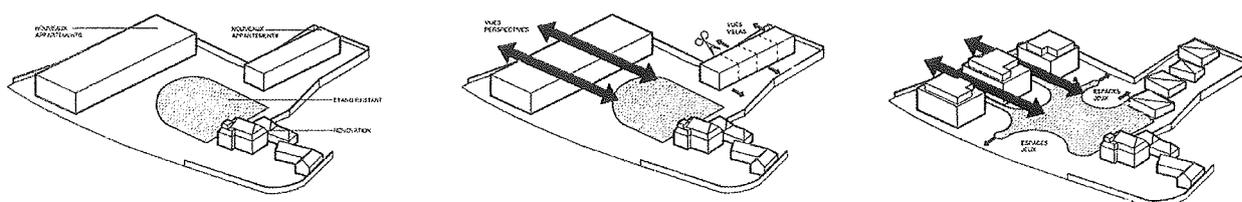
L'IMPLANTATION DES LOGEMENTS : UN PARC HABITÉ.

Le PRAS prévoit une zone verte de parc privé ceinturant la zone bleue de l'étang. Nous pensons que cette prescription de zone verte et bleue peut être développée et poussée plus loin.

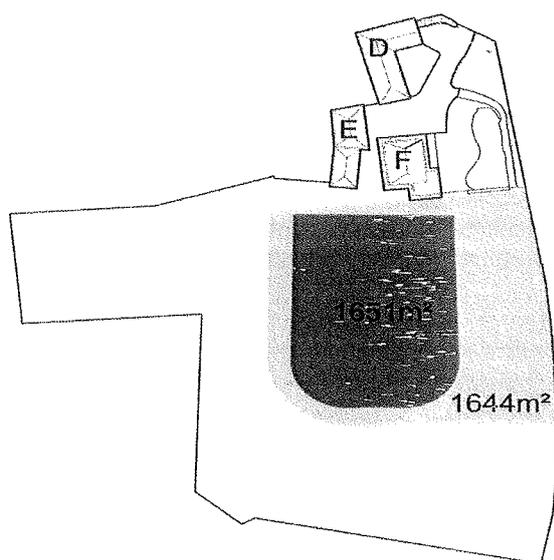
Notre vision du site est qu'il faut que ce soit bien **l'ensemble du terrain qui soit le parc** et que les bâtiments ne soient pas la bordure du parc mais que, visuellement, ils soient bien situés **dans** un parc le plus vaste possible.

Cette approche nous a poussé à proposer non pas de grands volumes monolithiques créant une limite de front bâti forte (comme c'était le cas dans le premier PU) mais plutôt de travailler une série de plots qui sont déposés dans la nature et cernés par la végétation et l'étang.

L'ensemble du terrain est alors perçu comme un grand parc habité. Ce choix d'implantation permet également au complexe de bâtiment publics de la chaussée d'Alseberg (crèche, salle polyvalente, etc..) de garder, entre les plots, de belles perspectives vers l'étang.

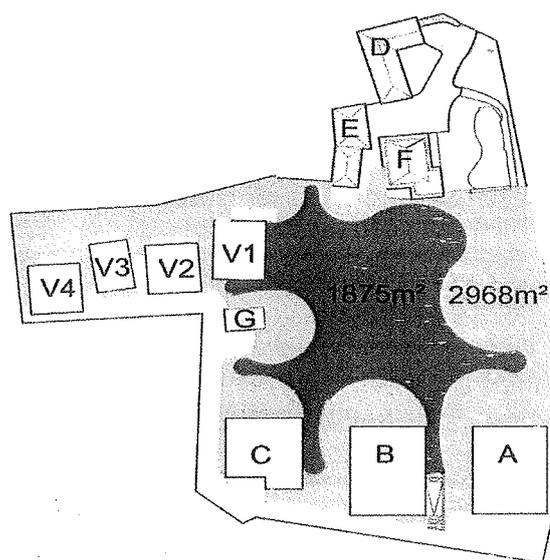


Au final, la surface initialement reprise au PRAS augmente de 15% pour la zone bleue et est presque doublée pour la zone verte. Les fonctions paysagères prévues au PRAS sont donc bien maintenues, voire renforcées en ce qui concerne leur usage social et leur valeur écologique.



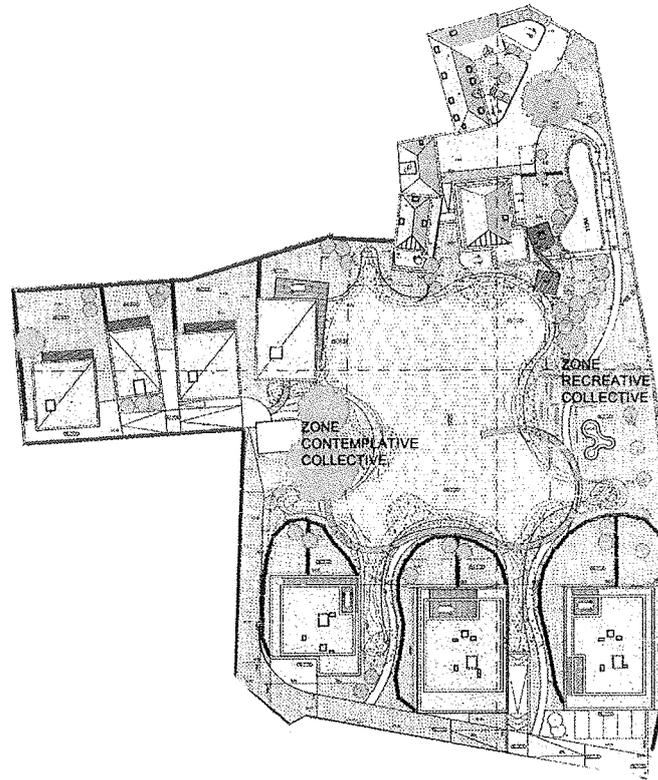
EXTRAIT DU PRAS

SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROPOSEE

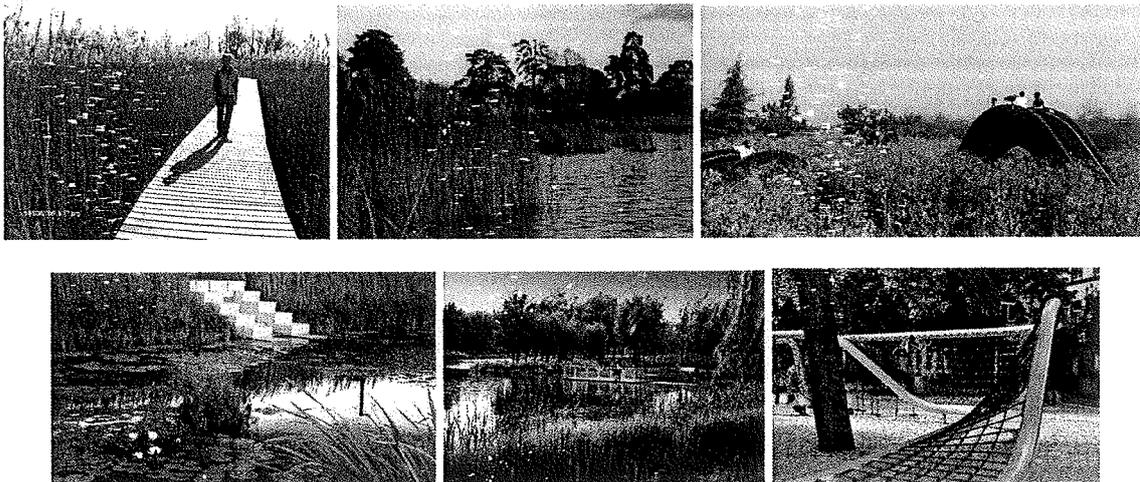
Une promenade légère en caillebotis de bois, accessible à tous les habitants, relie les trois rives de l'étang et les deux zones collectives du parc : la zone contemplative située sous le grand saule pleureur et la zone récréative placée près de la rue de Stalle.



Plan d'implantation du site complet avec les deux zones collectives : la zone contemplative à gauche (au pied des deux arbres remarquables, un saule pleureur et un hêtre, qui sont conservés et mis en valeur) et la zone récréative à droite, côté de la rue de Stalle.

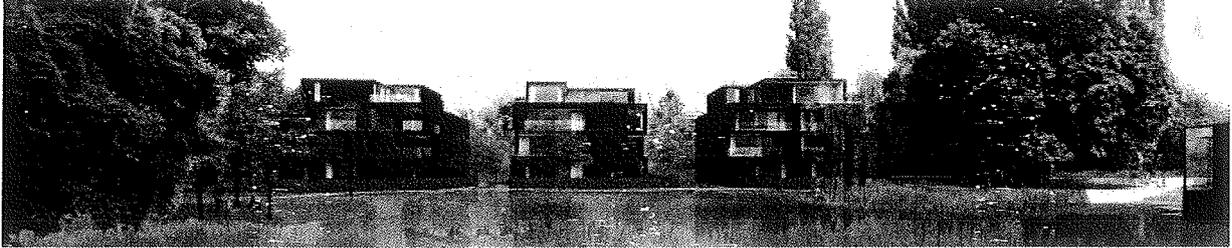
Le traitement de la limite du site côté rue de Stalle se fera en prolongeant le mur de clôture en briques qui existe déjà autour des trois bâtiments existants.

Il est important de noter que nous accordons une grande attention aux arbres existants. Les arbres feuillus d'alignement formant les limites de propriété au nord-est (côté crèche communale) et sud-ouest (les peupliers vers la maison de repos) sont conservés, entretenus et mis en valeur par les nouveaux aménagements. La végétation existante sera complétée par de nombreuses plantations d'espèces autochtones et biologiquement intéressantes: aulne glutineux, bouleaux verruqueux, arbres fruitiers, etc... renforçant encore les qualités paysagères et écologiques du site.



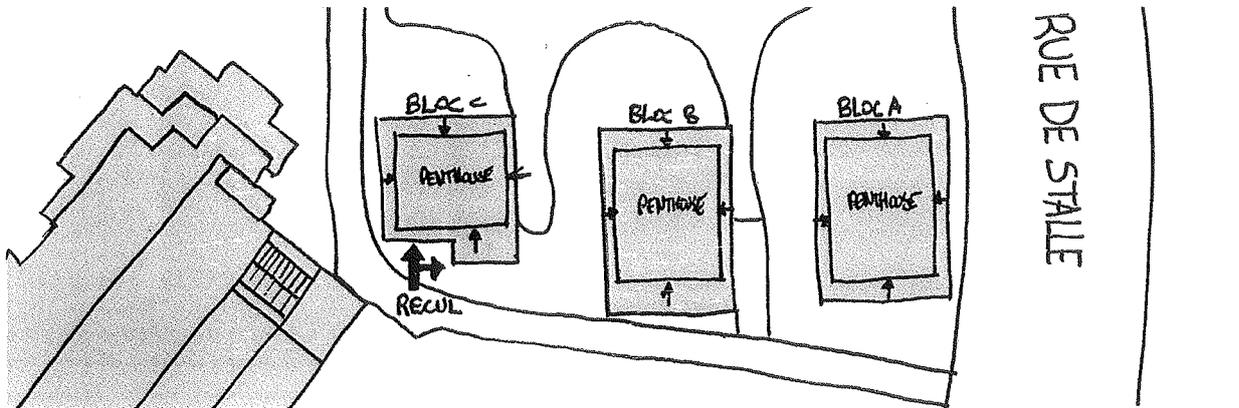
ARCHITECTURE

Les trois immeubles à appartements.

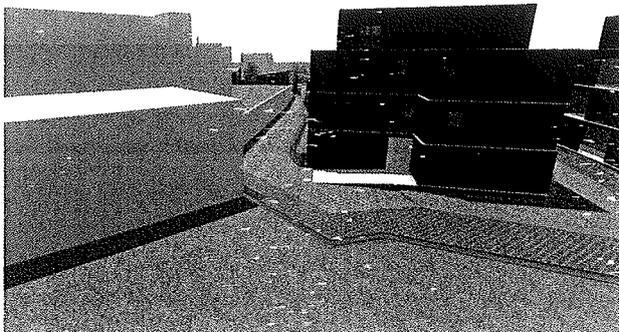


Bien que traités dans un langage architectural commun, les trois blocs d'appartements se différencient légèrement au niveau de leur volumétrie pour s'adapter aux variations du contexte. Les blocs A et C sont sculptés afin d'offrir une distance de courtoisie vis à vis de leur voisinage direct.

Le bloc C en particulier, adopte une volumétrie décalée qui offre un recul de plus de 10 m par rapport au bâtiment voisin le plus proche, pour une hauteur sous corniche, à cet endroit du bloc C, de 9,5m.



Plan des blocs A-B-C – Recul + rapport avec les bâtiments voisins

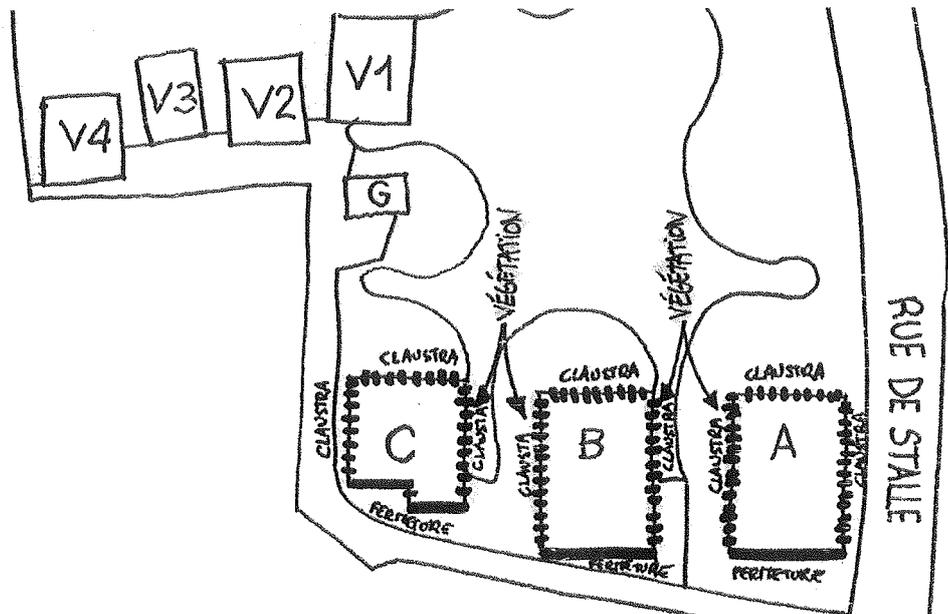


Axonométrie : Recul + Gabarits



Bâtiment voisin – Terrasse ne respectant pas le code civil

Les trois plots s'expriment de façon légère, détaché du sol par un joint creux de 20 cm. La lecture stratifiée des volumes est accentuée par l'affirmation du nez de dalle de chaque niveau. Les volumes s'allègent, se divisent. Le traitement des façades longitudinales en claustras en bois renforce encore la légèreté de l'ensemble. Des plantes grimpantes s'accrochent à ces claustras et créent une osmose entre les bâtiments et la nature du parc.



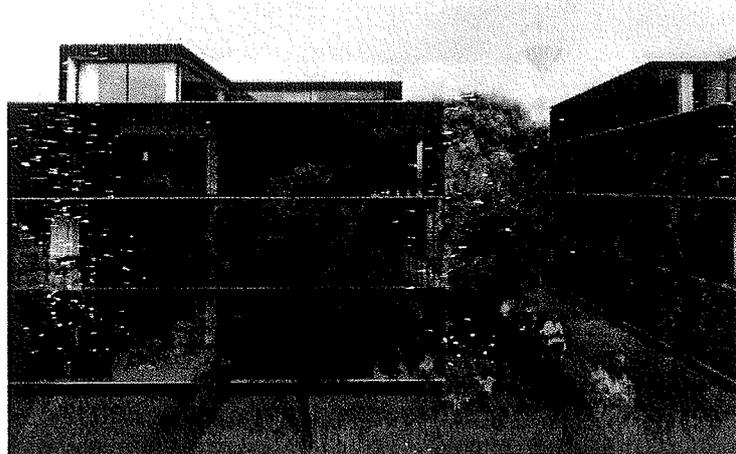
BLOCS A, B et C: Les façades sont différenciées suivant les variations du site et de l'orientation.

Le niveau R+3 a été traité en recul sur les 4 côtés et accueille des appartements en penthouse.

Les logements profitent de jardins et/ou de grandes terrasses bien orientées vers l'étang et le soleil.

Le bardage en bois et les claustras offrent une intimité aux occupants et une variation des façades suivant le point de vue. Le bois est traité à l'huile anthracite mate, de la même manière que les granges en bois scandinaves. Cette teinte foncée se marie particulièrement bien avec les différents verts de la végétation du parc.

Les trois immeubles à appartements sont basse énergie et chaque logement est équipé d'une ventilation double flux avec récupération de chaleur. Outre le bois, d'autres matériaux écologiques sont utilisés: isolant en cellulose insufflée dans les façades en caisson de bois, isolant de dalle du sol au rez et en toiture plate en mousse résolique, toiture verte extensive, châssis en bois labellisé FSC, etc....



BLOCS A et B : Perspective vue de l'étang

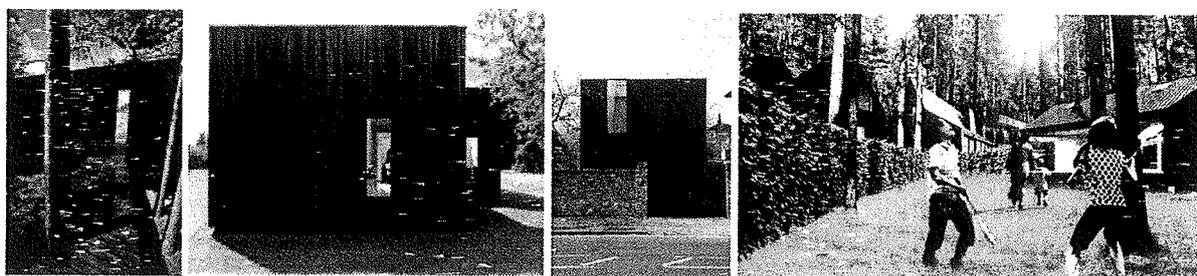
Les quatre villas.



Les villas tirent parti de la pente du terrain pour s'intégrer avec discrétion dans la topographie du lieu. Leurs dispositions décalées évitent tout effet de 'barre' et offrent au contraire un jeu de volumes animés. Les décalages permettent de nombreuses vues, notamment vers l'étang. Le parc percole entre chacune des villas. Les séquences sont encore dynamisées par le jeu des obliques des toitures. Vues du dessus, les villas se font furtives grâce au traitement des toitures vertes semi-intensives.

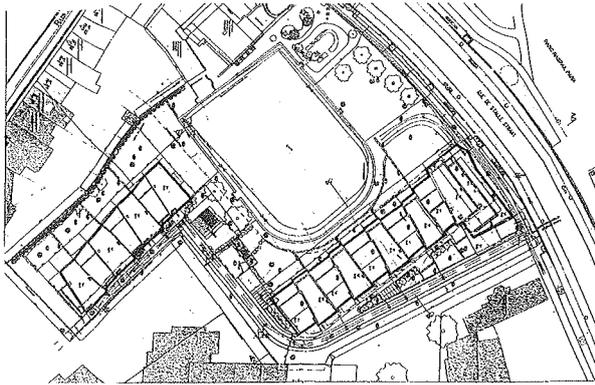


Les façades reprennent le même langage fin et élégant de bardage-claustra en bois.

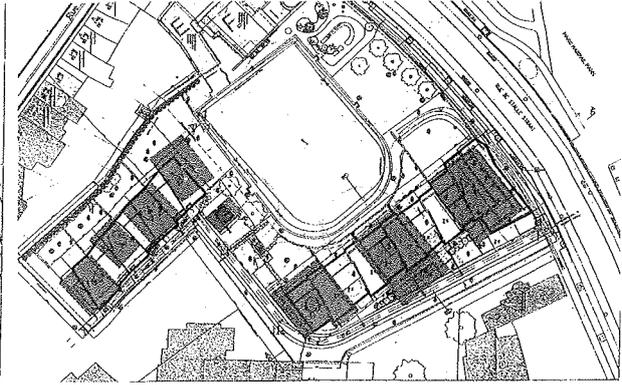


Références de bardages bois

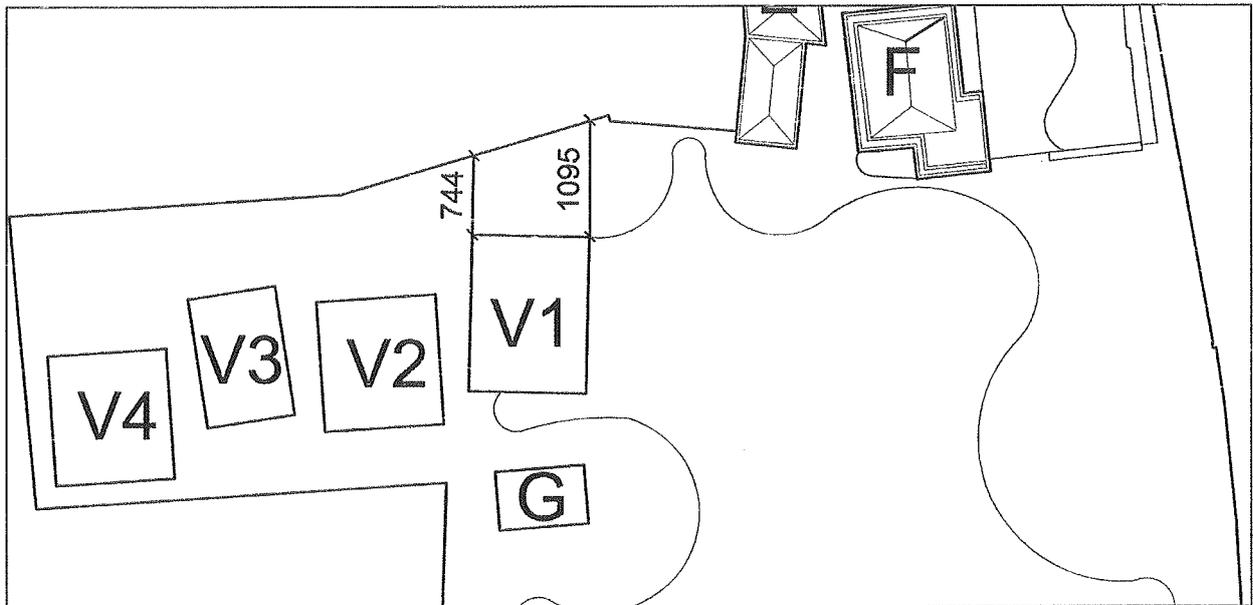
Schéma comparaison distance villas par rapport voisins dans ancien PU



Ancien PU



Proposition

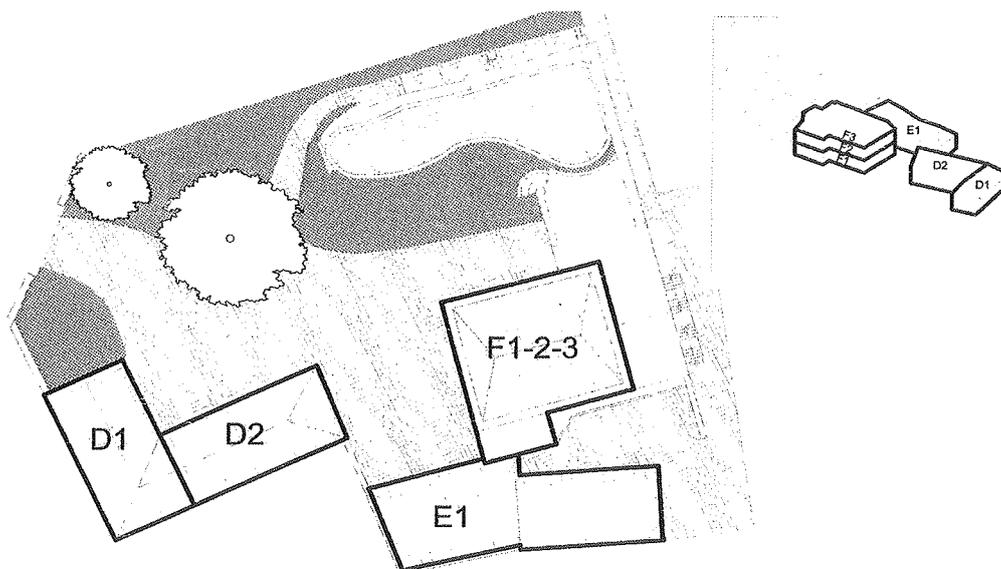


Distance par rapport au voisin

Les trois immeubles rénovés

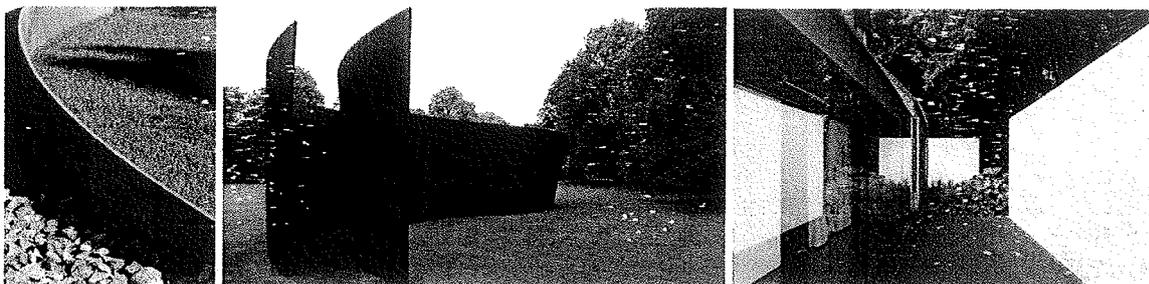


Il y a trois bâtiments existants : l'annexe à rue (bloc D), l'annexe près de l'étang (bloc E) et l'hôtel de maître avec ses trois appartements préexistants (bloc F).



BLOC D

Le bâtiment sert actuellement de stockage et de garage. Le projet prévoit la création de deux grands logements de deux (D1, 140 m²) et trois chambres (D2, 170m²). Chaque logement jouit d'une terrasse et/ou d'un jardin. Les nouvelles interventions (terrasse/carport du D1 et family room du D2) sont franches et clairement contemporaines. Elles sont traitées en acier corten, matériau brut choisi pour son dialogue contrasté avec les murs existants chaulés blanc et le vert tendre du feuillage du saule pleureur tout proche.



Références acier corten

Tout en offrant des logements aux surfaces réalistes, l'aménagement de chaque habitation s'empare des qualités intérieures préexistantes. Le duplex D1 s'inverse et jouit de la belle charpente dans ses pièces de vie qui sont prolongées par la terrasse-car port parfaitement ensoleillée. Le D2 a son séjour en lien avec son jardin. Ce séjour est traité comme un grand espace ouvert et haut de plafond (type loft). Les services (WC, vestiaire, cuisine, etc...) ne touchent pas ce plafond et laisse s'exprimer les voussettes sans interruption, d'un seul tenant, comme c'est le cas aujourd'hui.

BLOC E

Les trois places couvertes de parking sont maintenues. Les deux volumes sont reliés afin de créer un grand logement trois chambres. Le volume côté étang accueille les pièces de vie qui mettent en valeur les belles charpentes existantes.

BLOC F

Le volume de l'hôtel de maître est simplifié (démolition de deux ajouts récents) et la modénature de la fenestration de l'enveloppe 'extérieure' est retravaillée afin de se rapprocher le plus possible de l'aspect originel.

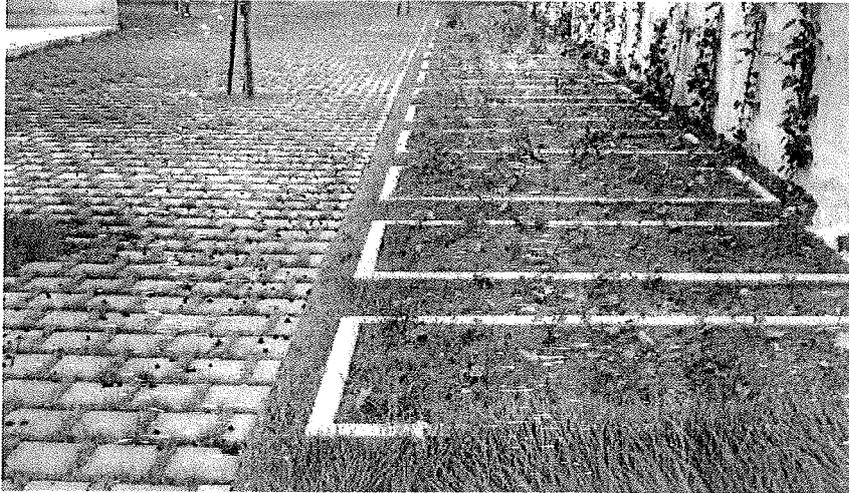


Les trois logements sont réagencés afin de répondre au besoin de confort contemporain. Ils profitent chacun d'une terrasse n'ayant pas de vis-à-vis l'une vers l'autre et qui s'intègrent avec discrétion dans la volumétrie de l'ensemble.

La bassin d'eau historique (en forme de boomerang) est conservé et rénové.

PARKINGS ET ACCES POMPIERS

L'accès au parking souterrain des 3 blocs à appartements se fait directement à partir de la rue de Stalle, via une petite ruelle pavée réduite à 4m de large et qui mène à la rampe d'accès du parking souterrain. Ensuite, dès après cette rampe, la ruelle est traitée en béton-gazon et devient complètement invisible. Elle ne sert plus alors qu'à l'accès « pompiers et déménagements » et à l'accès de 3 voitures qui sont stationnées dans l'annexe de jardin existante.



Références Béton-gazon

La déclivité de notre site, en contrebas de +/- 1,2 m par rapport au terrain de la maison de repos, le traitement végétalisé de la clôture de limite de propriété (lierre persistant, H: 2m) ainsi que l'utilisation de béton gazon au sol de la ruelle, ajouté au stationnement intérieur des 3 voitures, font qu'aucunes nuisances visuelles, permanentes ou ponctuelles, ne peuvent être soulevées.

