

Résultat de l'association de deux architectes fraîchement diplômés, cette rénovation d'un ancien entrepôt bruxellois affiche habilement sa modernité parmi les maisons de maître. Derrière la nouvelle façade, 4 appartements et un bureau d'architecture ont pris place dans la structure d'origine.

Une mutation réfléchie au cœur de Bruxelles

Redonner vie à un ancien entrepôt de manière contemporaine, en conserver la structure pour réduire les coûts de rénovation, offrir quatre logements différents et de qualité, intégrer un parking privé à l'ensemble, convaincre les administrations communales et régionales... autant de défis qui ont été relevés avec conviction par BoP architecture. Sans tomber dans le cliché et la répétition, chaque appartement offre à ses occupants une identité propre. Les possibilités d'apport de lumière extérieure, les circulations, la forme du bâtiment, ou encore le rapport à la rue ont été autant d'éléments générateurs lors de la conception des différentes unités.

UN RELOOKING MULTIFONCTIONNEL

Le programme de cette rénovation comprenait différentes fonctions qu'il a fallu organiser: qua-

tre logements dont un pour chacun des deux architectes, un bureau d'architecture et un parking privé, bien précieux en milieu urbain.

« Le choix de positionner le bureau d'architecture au premier étage s'est fait assez logiquement, car la surface disponible y était plus réduite », explique Frédéric Bouchat, co-concepteur du projet. « Une partie de cet étage est encore occupé par l'arrière du magasin ayant vendu l'entrepôt. À cela venait s'ajouter la trop faible hauteur de cet étage pour y aménager des espaces de vie. » Les 4 appartements occupent en conséquence chacun un plateau, du 2^e au 5^e étage. Le deuxième étage comprend un appartement avec une grande chambre et un bureau qui peut également faire office de seconde chambre. Les autres étages sont occupés par des appartements deux chambres. ▶

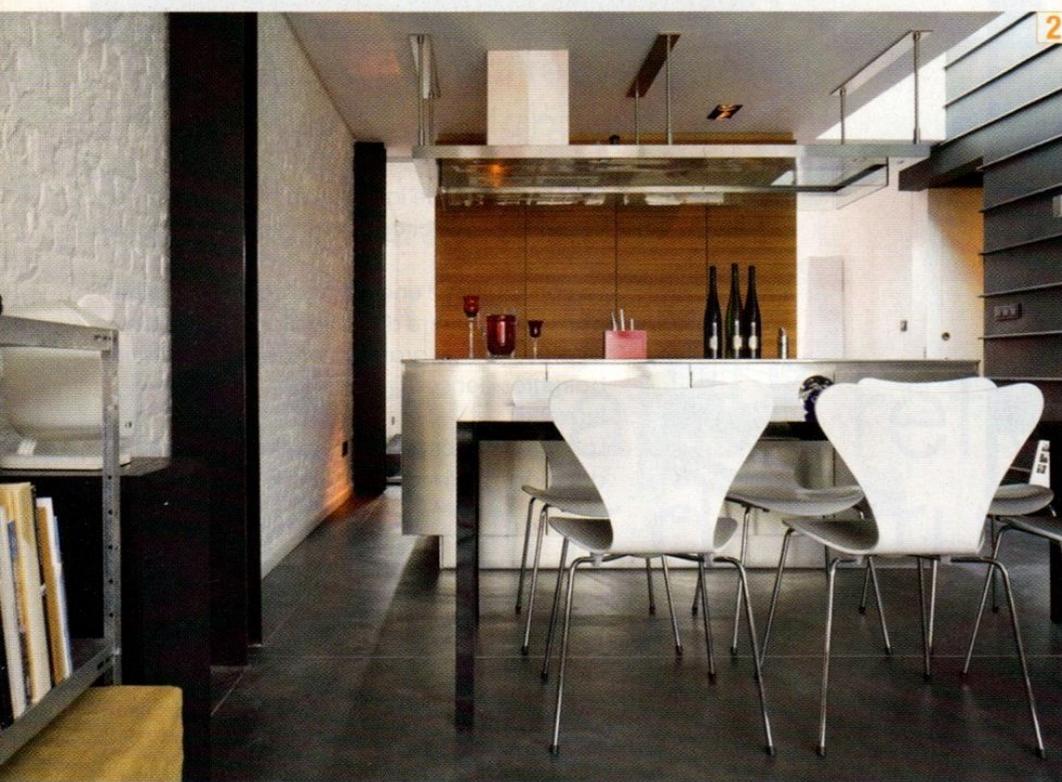




LIGNES DE FORCE

1. La réutilisation de la structure existante de l'entrepôt et de ses circulations verticales (ascenseur et escalier)
2. La conception d'une façade contemporaine dans un périmètre de protection du patrimoine
3. La présence de grandes terrasses, en îlots urbains très denses, à proximité du centre de Bruxelles
4. La recherche organisationnelle pour chacun des étages, en fonction de la lumière naturelle





INTÉGRATION ET AFFIRMATION

À l'origine du projet, la façade avait été conçue en bois. Mais les autorités ont refusé l'utilisation de ce matériau à proximité d'une église classée. Cette décision a conduit les concepteurs à se tourner vers la pierre naturelle, présente sur la plupart des façades des maisons de maître du quartier. Des plaques de pierre ont été fixées mécaniquement à la façade, mise en œuvre selon un registre contemporain. La composition de celle-ci a été étudiée en reprenant des principes similaires à ceux des anciennes maisons de maître voisines. La nouvelle façade s'intègre dès lors dans son environnement tout en affirmant sa modernité. Le rez et le 1^{er} se distinguent des autres étages, formant un socle de sous-bassement dont la hauteur est similaire aux socles des habitations voisines. À partir du 2^e étage, la façade est composée selon

une rythmique verticale: 1/3 pour les espaces de services – cuisine et salle de bains – et 2/3 pour les autres espaces – salon, salle à manger, chambres et autres.

Cette double rythmique se traduit concrètement par la modulation des éléments en pierre et des châssis métalliques, mis en évidence par une couleur anthracite, tout comme leur sertissage latéral.

CONSERVATION MAXIMALE DE LA STRUCTURE EXISTANTE

La structure de l'entrepôt existant se composait de poutres métalliques horizontales et verticales, sur lesquelles reposaient des dalles en béton. Cette structure a été conservée dans sa grande majorité. Seules quelques poutres ont été ajoutées pour permettre la mise en œuvre des 5 places de parking souterrain.

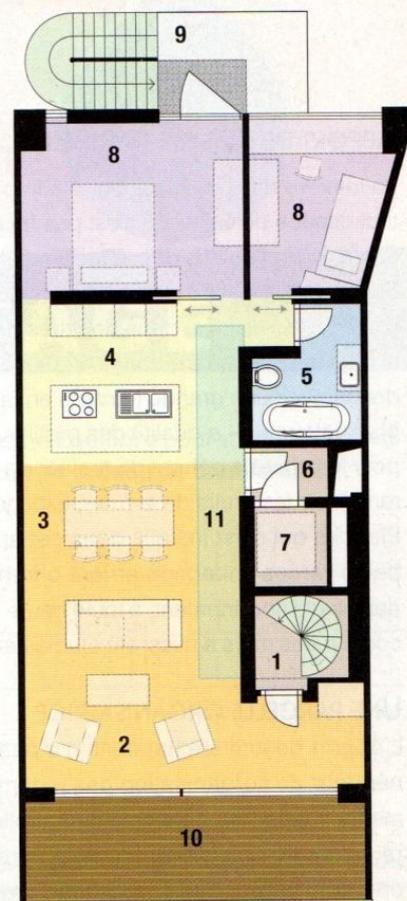


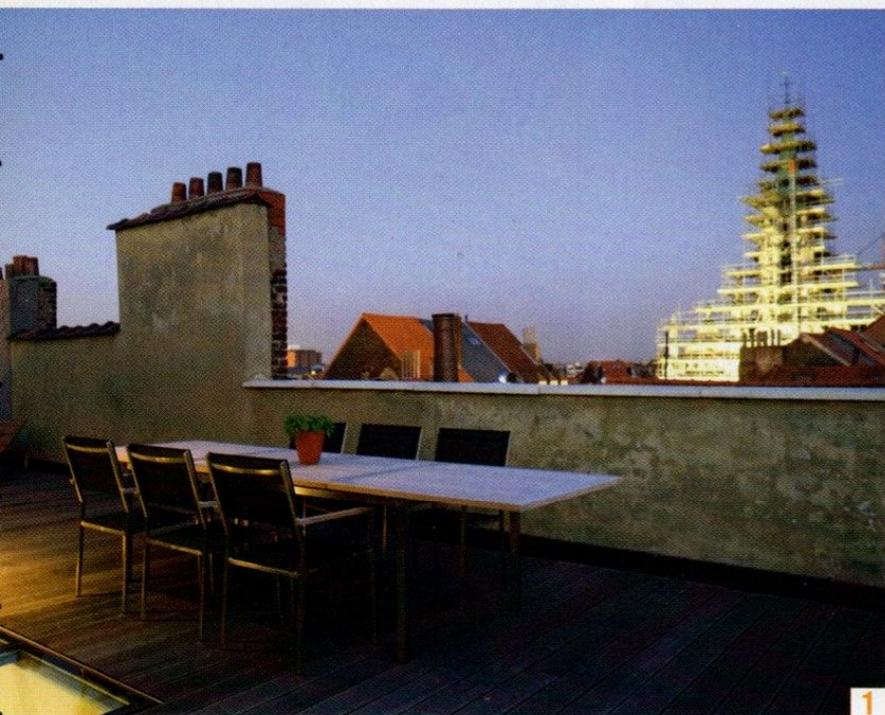
1. La conservation de la structure du bâtiment existant a induit une plus faible hauteur au 5^e étage. La grande verrière traversant une majorité de l'appartement a été conçue afin d'éviter un effet de confinement et de fusionner intérieur et extérieur. La lumière naturelle et l'énergie en découlant sont ainsi distribuées au sein de toutes les pièces de vie.
2. Au 5^e étage, l'habillage de la paroi séparant la chambre de la cuisine est réalisé en teck. Il offre une touche chaleureuse tant dans les pièces de vie que dans la chambre.
3. Au 5^e, l'habillage métallique et sa structure horizontale mettent la lumière en évidence par un jeu d'ombres évolutives selon les heures du jour et la position du soleil.
4. Un panneau coulissant permet de séparer la chambre de la cuisine. En position ouverte, la lumière traverse l'appartement du 5^e étage de part en part.

La plupart des poutres et poteaux existants sont encore visibles. Dans certaines unités, ils ont été mis en évidence par contraste de couleur avec les murs. Dans d'autres, ces poutres et poteaux se fondent plus discrètement dans les aménagements.

« Dans cette optique de ne démolir qu'un minimum, l'ascenseur existant a également été conservé », commente Jean-François van der Plancke, co-concepteur du projet. « Il a toutefois nécessité une rénovation importante pour le mettre en conformité aux normes actuelles. Il permet à chaque propriétaire d'accéder directement à son appartement via un système de code. L'escalier en ferronnerie a par ailleurs aussi été conservé. »

1. Hall d'entrée
2. Salon
3. Salle à manger
4. Cuisine
5. Salle de bains
6. Sas
7. Ascenseur
8. Chambres
9. Escalier de secours
10. Terrasse
11. Verrière





1

1. L'appartement du 5^e bénéficie d'une terrasse sur la quasi-totalité de sa surface. Le sol est réalisé en ipé, comme la terrasse du 2^e étage.

2 & 3. Au 5^e, le bardage métallique extérieur se prolonge à l'intérieur, augmentant l'impression d'espace et de continuité intérieur-extérieur. Les différents panneaux de zinc sont fixés entre eux selon la méthode des « joints de bout ».



2



3

APPORT DE LUMIÈRE NATURELLE

La lumière naturelle joue un rôle important dans la qualité de tout espace de vie. Or, il n'est pas facile de faire entrer de la lumière naturelle dans des appartements de 15m de profondeur. Surtout lorsqu'ils sont situés trois ou quatre étages plus bas que les toitures voisines, dans des rues peu larges. L'appartement le plus bas a donc été conçu en plaçant de larges baies vitrées donnant sur une grande terrasse en façade arrière et les chambres côté rue. « La qualité des profilés métalliques sélectionnés pour les châssis permet de profiter de la chambre sans être dérangé par les bruits de la rue », explique Jean-François van der Plancke qui s'est installé dans cet appartement. « Les belles baies vitrées en façade arrière offrent une lumière de qualité dans tout l'appartement, à toute heure de la journée. La mise en couleur des murs a aussi été étudiée à cet effet. »

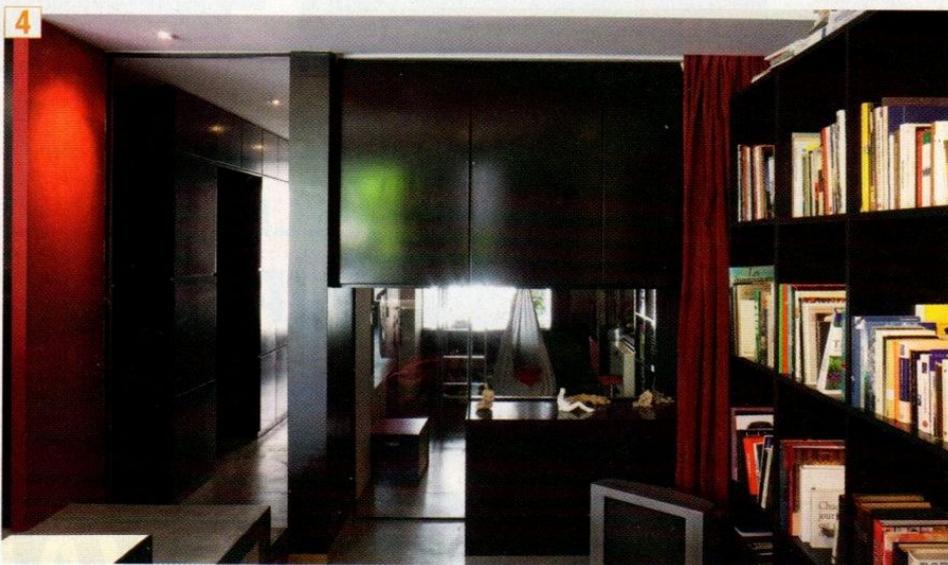
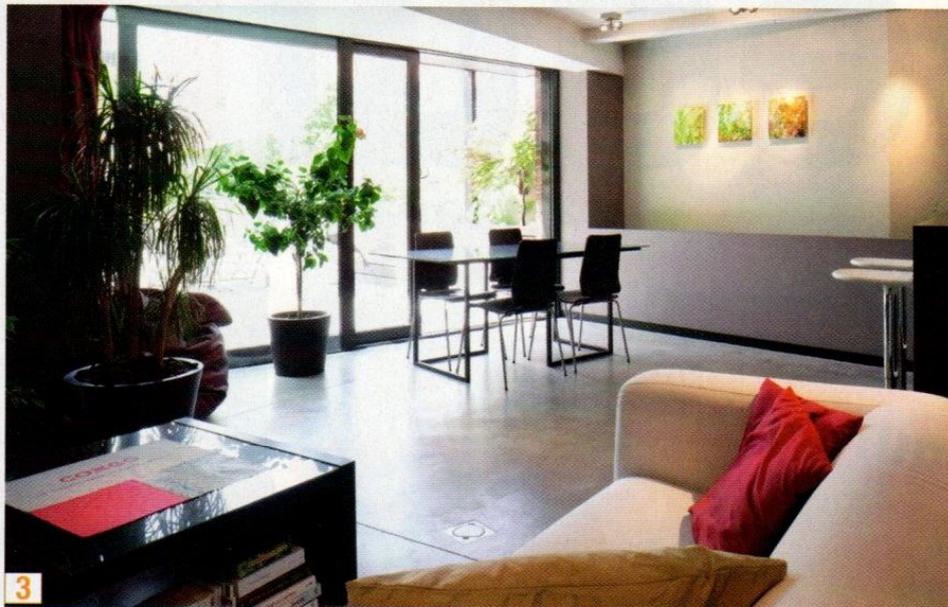
UNE PARCELLE ORGANISATRICE

L'apport de lumière naturelle n'a pas été le seul élément générateur de l'organisation des logements. Les trois appartements supérieurs bénéficient naturellement de plus de lumière naturelle. C'est la forme de la parcelle, partant en oblique en partie arrière, qui a induit une organisation différente des ▶



3. L'arrière de l'appartement du 2^e étage s'ouvre en grand sur la terrasse et l'extérieur. Les murs de façade ont été peints en couleur plus foncée et les murs latéraux recevant la lumière sont plus clairs afin de réfléchir celle-ci au plus profond de l'appartement.

4. Le salon et la cuisine peuvent être séparés du reste de l'appartement du 2^e étage par un système de panneaux et de rideaux coulissants.



1. La pièce centrale de l'appartement du 2^e étage, destinée à recevoir une chambre ou un bureau, propose une ambiance calme tout en bénéficiant d'un maximum de lumière naturelle par le positionnement de nombreuses baies vitrées.

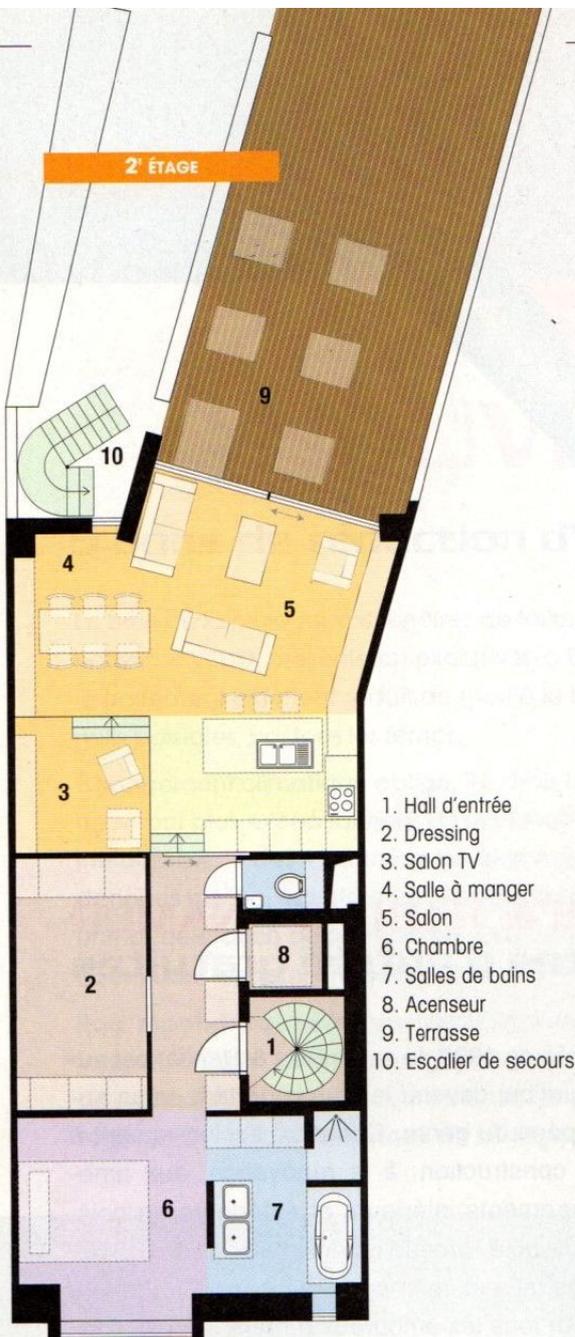
2. La totalité du sol au 2^e étage est réalisé en béton poli non teinté. Les pièces de vie (salle à manger et cuisine) ont été rehaussées, afin de permettre un accès de plain-pied à la terrasse arrière.

pièces de vie. Cette oblique, générant une largeur plus importante à l'arrière, a permis de faire bénéficier les deux chambres de vues sur l'extérieur.

Si l'appartement du dernier étage jouit de l'apport de lumière naturelle le plus important, la conservation de la structure des anciens entrepôts a néanmoins réduit sa hauteur sous plafond. « Afin d'augmenter la sensation d'espace dans ce logement, une verrière qui le traverse quasiment de part en part a été placée. Elle apporte lumière et énergie dans toutes les pièces », explique Frédéric Bouchat qui occupe cet étage.

CONSERVATION ET CONTRAINTES

La conservation de la structure a toutefois induit des contraintes importantes, notamment sur les choix du système de chauffage. Visant un minimum d'encombrement pour un maximum de confort, les concepteurs s'étaient orientés vers un système de



1. Hall d'entrée
2. Dressing
3. Salon TV
4. Salle à manger
5. Salon
6. Chambre
7. Salles de bains
8. Acenseur
9. Terrasse
10. Escalier de secours

FICHE TECHNIQUE

Architecte: Bureau Bouchat - van der Plancke / BoP Architecture -
☎ 02/513.70.76. – www.boparchitecture.com

Type d'habitation: Rénovation d'un entrepôt en immeuble de 4 appartements et bureau

Année de construction: 1963

Année de rénovation: 2006-2007

Superficies:

Surface brute rez: 212 m²

Surface brute bureau: 42 m²

Surface brute 2^e: 98 m² + terrasse 55 m²

Surface brute 3^e: 88 m² + terrasse 8 m²

Surface brute 4^e: 88 m² + terrasse 8 m²

Surface brute 5^e: 81 m² + terrasses 77 m²

Données thermiques:

Lors de la rénovation de cet entrepôt, la PEB n'était pas encore d'application. La valeur K calculée en 2006 était de 25.83, quasi conforme aux normes actuelles!

U des différentes parois

	U calculé	Umax en 2006	Umax actuel 2010
Mur vers l'extérieur	0.391	0.6	0.4
Plancher vers l'extérieur	0.451	0.6	0.6
Plancher vers sol	0.9	1.2	0.4
Toiture	0.247	0.4	0.3
Châssis	1.4	2.5	2.5

Matériaux extérieurs:

Bardages métalliques intérieurs et extérieurs: zinc prépatiné AnthraZinc

Pierre de façade: pierre calcaire «de Lens».

Châssis et tôles d'habillage en aluminium thermolaqué RAL 9005 avec vitrage k = 1.1

Escalier extérieur en acier poudrage RAL 9005, marche en acier galvanisé

Plancher de terrasse en panneaux de caillebotis en acier galvanisé

Budget de rénovation: 1100€/m² hors TVA et honoraires

chauffage par le sol. Mais comme celui-ci induit des épaisseurs de chape plus importantes de 10 à 15cm, ce système n'a pas été retenu pour l'atelier d'architecture situé au 1^{er} étage ni pour l'appartement du 5^e, en raison de la plus faible hauteur sous plafond disponible.

Visant également un minimum de consommation, l'immeuble est pourvu sur sa toiture de 8 panneaux solaires préchauffant l'eau sanitaire. De quoi diminuer de 20 à 30% la consommation de chaque occupant.

En 2006, l'isolation prévue permettait de faire mieux que les standards légaux, mais si cet immeuble devait être reconstruit de nos jours, il faudrait encore augmenter les épaisseurs de ces isolants.

LA CONTRIBUTION DES POMPIERS

Selon les normes actuelles, les escaliers à utiliser en cas d'incendie doivent présenter des dimensions que l'escalier conservé ne possédait pas. Modifier cet escalier aurait nécessité de

lourds travaux d'adaptation de la structure existante. La solution retenue, en concertation avec le service incendie, fut de réaliser un escalier extérieur sur la façade arrière. L'implantation de la structure de celui-ci fut l'occasion d'ajouter des terrasses aux appartements des 3^e et 4^e étages.

UN PROJET POUR SE FAIRE PLAISIR

Être à la fois architecte et maître d'ouvrage permet d'aller au bout d'un concept, dans les limites du budget disponible bien entendu. «De nombreux aspects ont fait l'objet d'études approfondies», commentent les deux concepteurs du projet. «Un nombre très élevé de détails d'exécution ont été dessinés: l'encastrement des plinthes, la structure de l'escalier extérieur, ou encore les évacuations d'eau sur les habillages de fenêtres de manière à ne pas avoir de traînées sur les façades en pierre. Le fait de vivre dans le projet une fois réalisé permet par ailleurs, de contrôler avec le recul nécessaire la pertinence des choix effectués.» ■