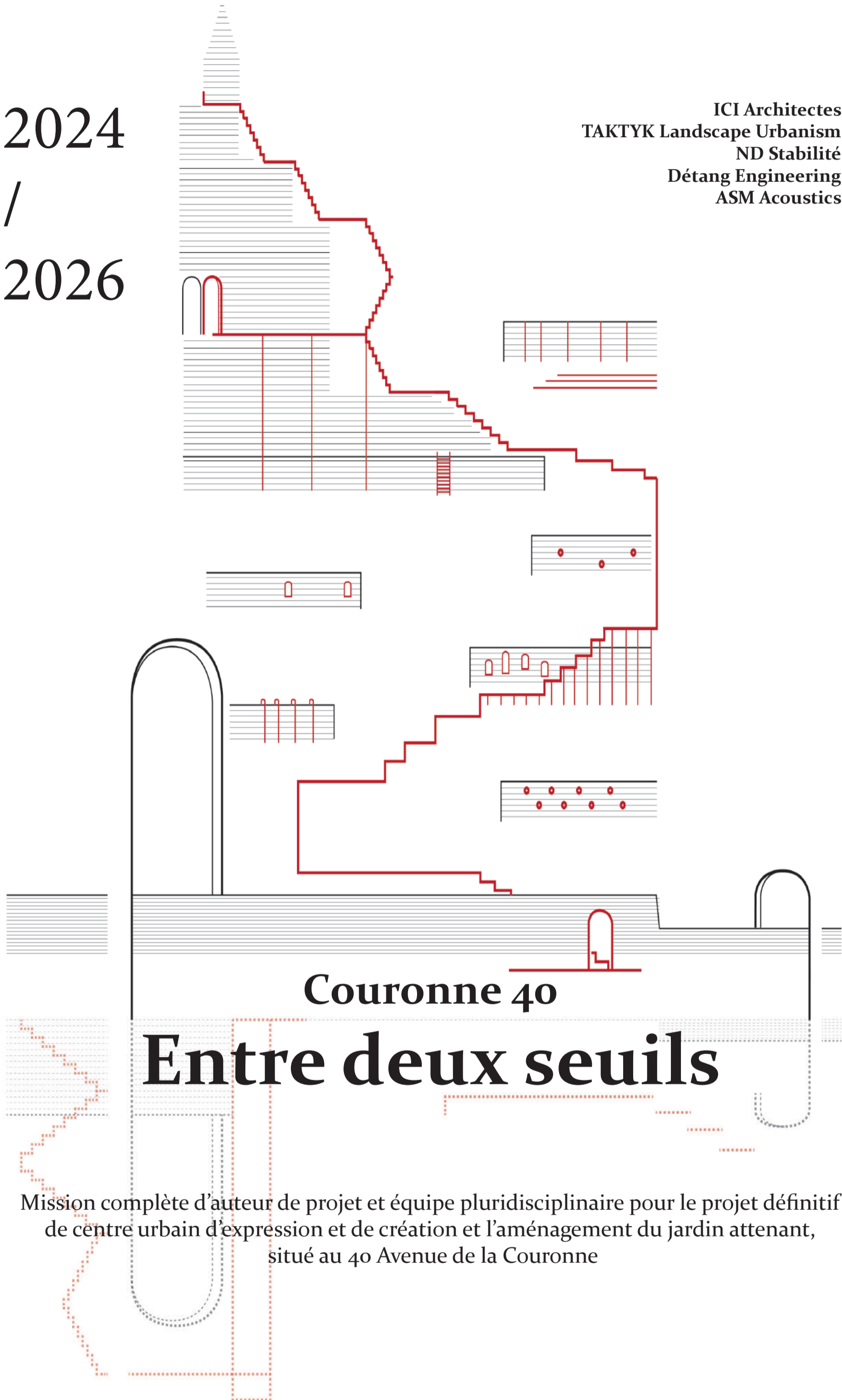


2024
/
2026

ICI Architectes
TAKTYK Landscape Urbanism
ND Stabilité
Détang Engineering
ASM Acoustics



Mission complète d'auteur de projet et équipe pluridisciplinaire pour le projet définitif de centre urbain d'expression et de création et l'aménagement du jardin attenant, situé au 40 Avenue de la Couronne



04



05



06



08



11

Parti-pris

Une approche sensible, Faire avec le déjà-là

04

Lecture paysagère et territoriale

Au coeur d'une vallée habitée

04

Un concept simple

Une intervention contemporaine soulignant les qualités existantes

05

Paysage

Un jardin des cultures par et pour toutes et tous

06

Architecture

Autour d'un patrimoine

08

Faire le centre d'expression urbain et son jardin

Note technique

Budget

Planning et processus participatif

11

Sommaire

Une approche sensible, Faire avec le déjà-là

À CÔTÉ D'AGNÈS

Le futur centre urbain d'expression et de création s'installe à côté du lieu de naissance d'Agnes Varda. Cette coïncidence nous a particulièrement intéressé et a guidé notre approche. L'attention d'Agnes Varda aux petites choses de la nature et du quotidien, sa manière d'apporter de l'humour au réel en apportant surprise et inattendu au fil de ses oeuvres mais aussi sa passion pour le travelling et les décadrages nous semble particulièrement pertinente pour intervenir sur ce site déjà riche d'aléas et d'incongruités.

Une forme d'improvisation contrôlée dans son cinéma et dans ses oeuvres plastiques est une réelle inspiration visant à définir le centre urbain comme un cadre permettant de donner la place au doute, formidable levier de transformation, afin d'offrir une grande liberté d'appropriation à ses futurs usagers.



Agnès Varda, *Bord de mer*, 2009,
Courtesy Agnès Varda / Galerie Nathalie Obadia, © Agnès Varda

AU COEUR D'UNE VALLÉE HABITÉE

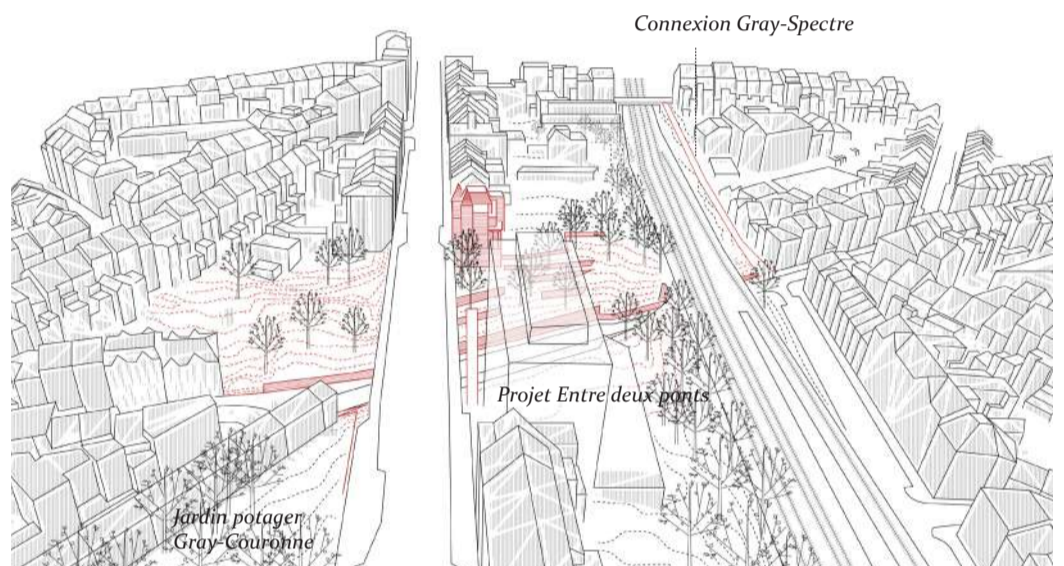
Le projet s'inscrit au coeur de la vallée du Maelbeek sur son versant Nord. Une ancienne vallée productive profitant de la présence de l'eau et de sa force motrice pour actionner les moulins alimenter les tanneries, les brasseries... et autour de laquelle se sont développés les 'villages' de la vallée: Ixelles, Etterbeek, Saint Josse-Ten-Noode et Schaerbeek. Cette vallée accueille un réseau d'espaces verts publics au coeur duquel pourra s'inscrire le jardin du centre urbain d'expression et de création. Le Maelbeek aujourd'hui canalisé fait l'objet d'une attention citoyenne, associative et institutionnelle. Révéler la présence de l'eau, soutenir et nourrir cet imaginaire est primordial à la fois pour apporter une réponse aux enjeux écologiques et climatiques contemporains mais aussi pour permettre à ce jardin de porter un rôle pédagogique et culturel autour de ces enjeux.

Le jardin s'inscrit dans un pincement de cette vallée, à l'interface de deux lignes territoriales anthropiques issues du XIXe siècle:

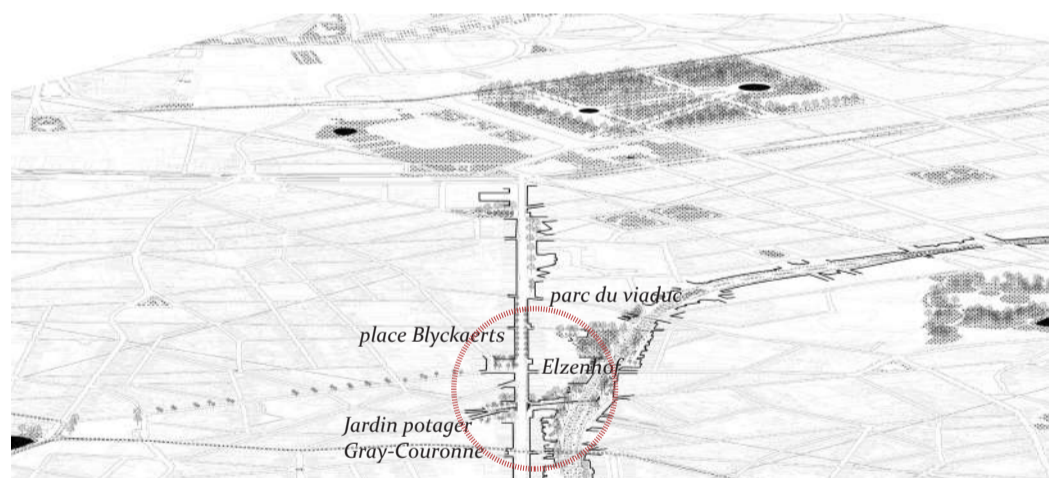
- la ligne ferroviaire à l'est dont le paysage linéaire reconnu comme un corridor écologique a vocation dans le futur à s'ouvrir à d'autres mobilités (piétons, cyclistes) reconnectant les différents espaces collectifs, publics qu'il borde. Si ce site a la chance de pouvoir s'ouvrir progressivement permettant à des usagers fragilisés de s'appropriier les lieux, l'ouverture future vers ce paysage ferroviaire assurera des connexions métropolitaines et locales notamment avec le projet 'entre deux ponts' qui lui fait face mais aussi avec le jardin collectif de la maison de la culture flamande à quelques jardins de là.

- l'avenue de la Couronne prolongeant historiquement la rue du Trône en balcon sur le jardin dont les accès vers la rue Gray seront assurés par un ascenseur urbain prévu dans le projet entre deux-ponts portés par Beliris et le bureau d'architecture V+ et dont le projet de centre urbain pourra profiter. L'intervention architecturale et paysagère devra jouer de cette connexion se marquant au coeur de l'avenue tout en guidant vers la vallée quelques dizaines de mètres plus bas.

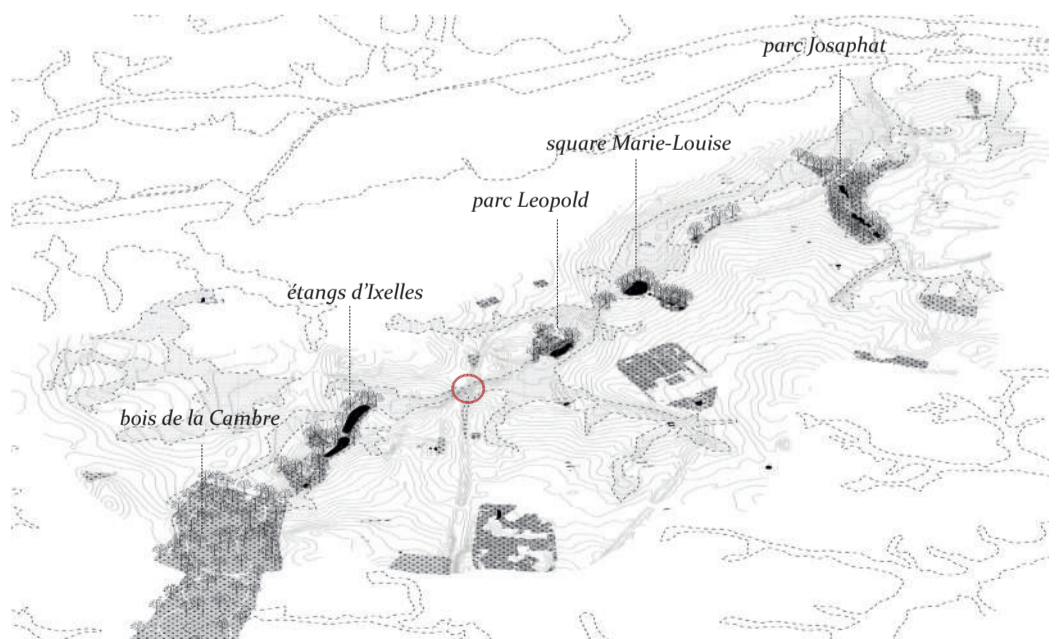
Le projet s'inscrira dans ces différentes dimensions territoriales et géographiques. Il valorisera les effets de balcon sur la vallée et mettra en avant le coteau boisé et ses possibles connexions vers les futurs réseaux écologiques et de mobilités actives. Le projet cherchera en s'appuyant sur l'identité du coteau de la vallée à dépasser la lecture de l'entre deux ponts pour inscrire ce jardin au-delà de cette condition urbaine.



Au-delà de l'entre deux ponts, un morceau de vallée



Entre deux lignes territoriales: un réseau de jardins



Au coeur d'une vallée et d'une chaîne de parcs

Un concept simple, une intervention contemporaine soulignant les qualités existantes

FAIRE AVEC LE DÉJÀ LÀ

Le site du 40 avenue de la Couronne est un site incroyable tant dans ses qualités architecturales que paysagères. Concevoir un projet sur ce site c'est faire avec le déjà-là. Profiter des merveilleuses qualités écologiques et paysagères du lieu.

Du jardin en terrasse au cœur du coteau, de son côté 'sauvage', de ses perspectives 'décalées'. Des relations entre espace ouvert et espace construit où l'architecture nous projette vers le jardin par ses terrasses, son bow-window, ses perspectives vers la vallée et où le paysage s'invite au cœur du bâtiment.

Le projet aura pour mission de rendre les qualités du site visibles, de sécuriser les accès à ce jardin et d'équiper le lieu pour lui offrir les meilleures conditions d'accueil, de séjour: en faire un lieu convivial et accessible aux usagers du centre culturel.

Les interventions sont limitées à l'essentiel afin de révéler les qualités architecturales, paysagères et spatiales des lieux. Par une analyse fine des espaces existants sur base d'un inventaire des matériaux, des milieux, les interventions se veulent de type acupuncture : restaurer un mur pour le consolider, ouvrir pour rassembler les volumes, créer une baie intérieure pour faire pénétrer la lumière et le paysage au cœur du centre d'expression et de création, donner accès par un cheminement sinueux interagissant avec la topographie des lieux. Chaque intervention est pensée dans un but de valorisation du caractère patrimonial des lieux et de respect du cycle de vie des matériaux. Pour le reste, nous laissons les qualités spatiales existantes s'exprimer. La qualité de l'architecture donne d'ores-et-déjà au centre urbain d'expression et de création une empreinte prestigieuse et accueillante pour les futurs utilisateurs. La variété des espaces qu'offrent le bâtiment et le jardin permettent l'intégration d'une programmation multiple en apportant une flexibilité offrant les conditions pour l'imprévu et la liberté d'appropriation.

FAIRE PASSERELLE

Interface entre le quartier populaire de la rue Gray et le quartier huppé de l'avenue de la couronne, le centre d'expression et de création et son jardin ont l'opportunité de créer un lien, un espace de rencontre autour des activités culturelles, sportives et ludiques (arts, jardins, potagers). La grande déclivité du terrain entre ces deux tracés urbains rend aujourd'hui à la fois difficile l'accès au jardin et le dialogue entre ces deux mondes.

Là encore, le site offre des opportunités à révéler. Dans le long mur de la rue Gray, une ancienne porte aujourd'hui comblée donne l'opportunité d'une connexion vers le jardin. Une ouverture dans laquelle se glisser pour découvrir les trésors cachés qu'offre ce site singulier. Depuis l'Avenue de la Couronne, un percement du porche donne accès à une promenade suspendue au cœur de la végétation de hautes tiges qui magnifient le site.

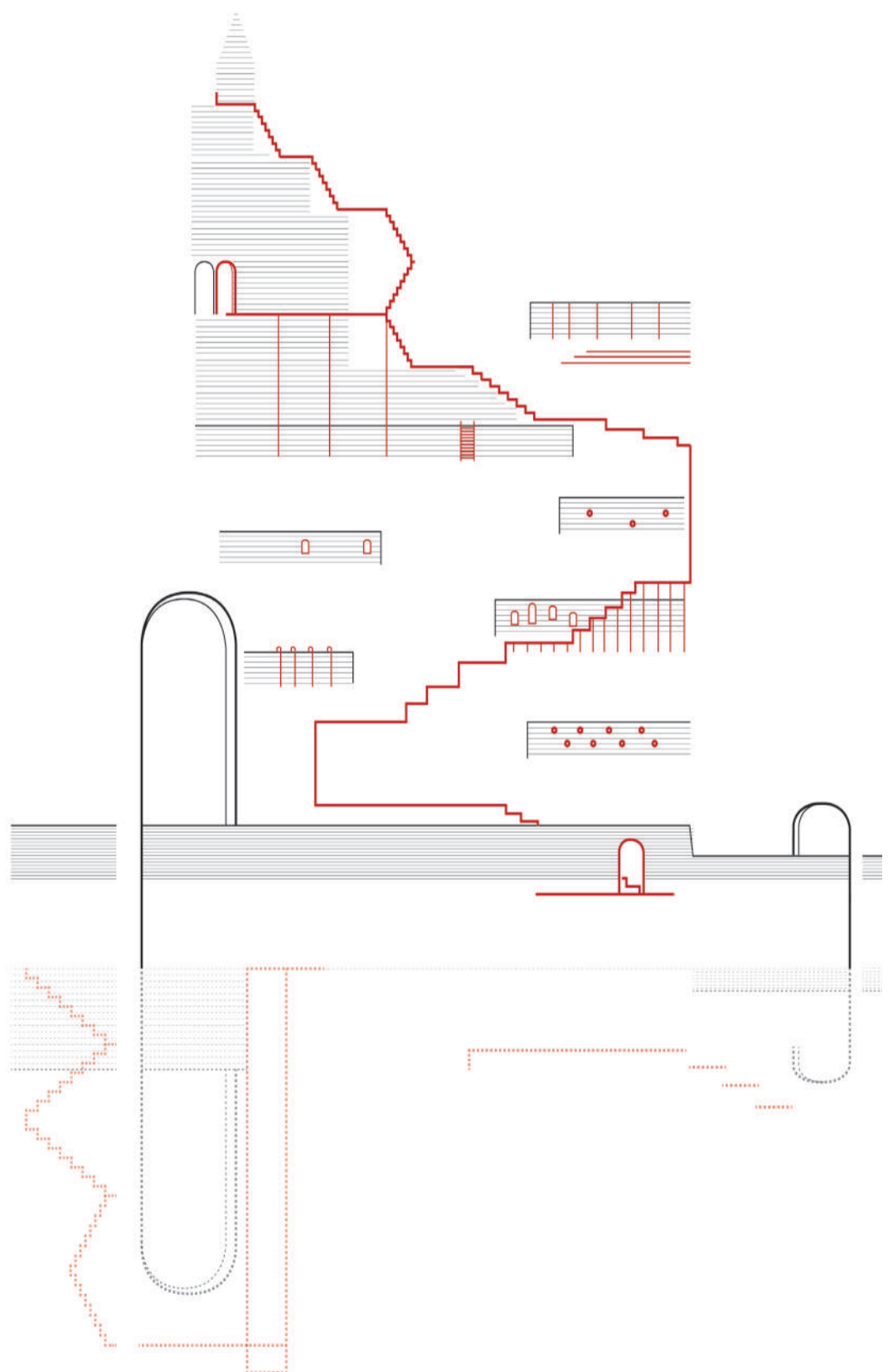
Entre ces deux portes, le projet propose le déploiement d'un ruban reliant l'avenue de la couronne à la rue Gray. Un ruban de circulation extérieur qui dessert les différents espaces d'appropriation du centre et de son jardin pour garantir une fluidité d'accès et de circulations au sein du site. Ce ruban se manifeste comme une nouvelle couche du palimpseste tout en s'installant délicatement en respect du bâtiment et du jardin. Plus qu'un espace de circulation, ce ruban accompagne la déambulation pour découvrir au fil du chemin une terrasse, un accès aux différents niveaux du centre, un théâtre de verdure, etc. Cette promenade architecturale rejoint les deux artères et invite les utilisateurs à découvrir le lieu et ses activités, une interface programmée entre un site historique de grande qualité et les futurs utilisateurs.

DU RÉSIDENTIEL AU PUBLIC

Depuis sa construction, le bâtiment et son jardin sont destinés à un usage résidentiel. La transition d'une habitation à un lieu accueillant du public permet au bâtiment de trouver une utilisation à l'échelle de ses généreuses dimensions. Cette transition nécessite cependant de nombreuses adaptations, notamment pour répondre aux normes de stabilité, aux normes SIAMU et une adaptation des techniques spéciales pour entrer dans les standards d'un lieu d'accueil. Ces différents apports à un site et un bâtiment de caractère sont un défi pour préserver les qualités des lieux et l'intégrité des constructions. Pour ce faire, nous faisons le choix d'une grande transparence, montrant les interventions nouvelles en laissant apparents les renforts structurels, éléments techniques et aménités nouvelles.



Maquette de travail, 2023



Paysage, Jardin des cultures

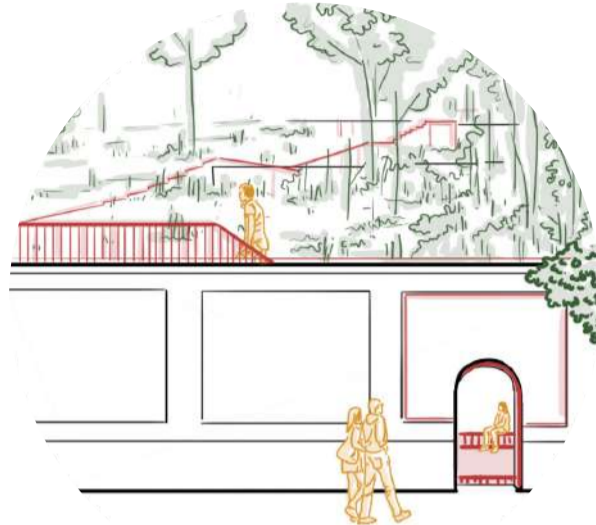
JARDIN DES CULTURES

Le jardin du futur centre culturel est un déjà-là particulièrement intéressant qui a vu se développer une biodiversité riche, une végétation fournie donnant une identité particulière à ce site. Le projet de paysage visera à profiter des éléments de composition du jardin (murs, strates végétales diverses, effets de perspectives, de clairières) et à développer des espaces de cohabitation et de coexistence du vivant (humains et non humains).

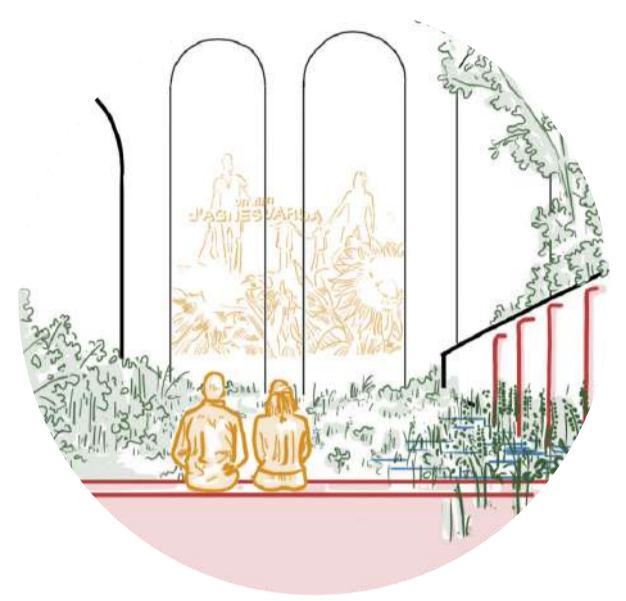
Le projet proposé n'est pas une réponse absolue, il s'énonce comme une attitude vis-à-vis du site, cherche à donner les conditions d'accès, de mise en sécurité et participe à rendre visible et à donner une nouvelle identité collective au site. Ce faisant, il ouvre les possibilités d'un jardin versatile, cultivant l'incertitude et l'évolutivité et laissant place à l'improvisation, aux futurs usagers. Il se réécrit au fil du processus participatif vers une co-définition des besoins et espaces. Un jardin en mouvement à cultiver, habiter et occuper par ses utilisateurs comme une oeuvre collective.

«Chaque site donne en héritage les éléments de sa transformation»
Alexandre Chemetoff

Passage: percer les murs pour faire des ponts

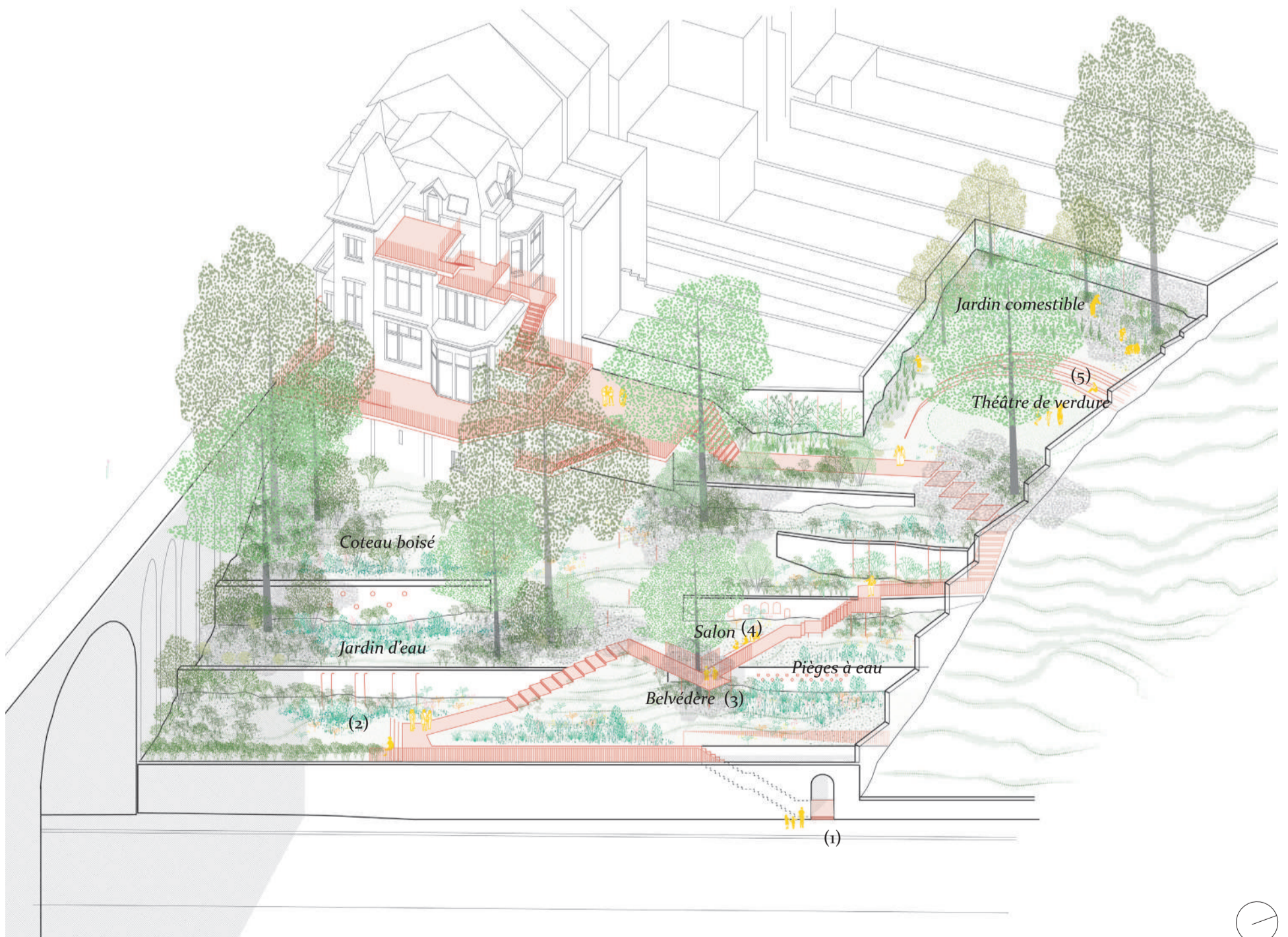


Aqueduc



(1) Rue Gray: Rendre manifeste l'ouverture du site depuis l'espace public. Participer à la requalification de «l'entre-deux ponts»

(2) Un jardin contre un mur, magnifier la présence de l'aqueduc'



Paysage, Jardin des cultures

Belvédère



(3) Passer au-dessus du mur, un observatoire visuel et sonore. Dans la canopée et le bruit de l'eau.

Expression artistique à ciel ouvert



(4) Clairières salons et murs supports d'exposition et d'expression artistique à ciel ouvert

Théâtre des cultures



(5) Clairière ouverte, théâtre de verdure et jardin comestible ensoleillé.

SCÉNOGRAPHER LE JARDIN

Le projet de paysage propose de s'ancrer dans le jardin existant le plus délicatement possible. Donner accès au site en mettant en scène les vues et perspectives sur les pièces du jardin et sur la vallée. Développer des conditions d'accueil et chercher à repérer et à révéler les imaginaires que porte déjà le site. La première étape sera évidemment de mettre en sécurité le site et d'y donner accès, le projet propose de conférer une identité artistique et culturelle, une esthétique et une poésie aux éléments fonctionnels: les murs de soutènements, les cheminements, les passages.

La première intervention paysagère consiste d'abord à stabiliser le jardin. Le projet propose de reconstruire au fil du jardin des murs en blocs de coffrage béton. Méthode 'légère' permettant de stabiliser le coteau en douceur sans impact majeur sur la végétation en place. Ces murs deviennent support d'usages révélant la vallée et sa topographie. Des infrastructures paysagères qui pourront porter à l'échelle du jardin de multiples rôles. Mettre en valeur l'eau à travers les murs (barbacanes, descentes d'eau...), offrir un support à une végétation grimpante, à l'accueil d'une petite faune locale. Mais aussi un support de lumière et d'oeuvres réalisées dans le cadre du centre culturel (étagères, alcôves...).

La deuxième intervention consiste en la création d'un ruban métallique. Ce ruban assure les contacts immédiats avec les pièces, terrasses du jardin et avec le contexte urbain, la rue Gray, le bâtiment et l'avenue de la Couronne... Ce ruban permet également d'accueillir les aménités désirées en multipliant les possibilités d'usages sans les spécialiser. Ce ruban réagit aux murs les longeant, passant à travers, au-dessus... Il se joue de la topographie pour décaler les regards et renforcer les relations entre le jardin et le bâtiment, entre le jardin et la rue.

PIÈCES JARDINÉES

Clairières, pièces en sous bois, strates arbustives en pente... le jardin multiplie les atmosphères, les contrastes entre ombres et lumières, donnent à découvrir le grand paysage, invite à lever la tête pour découvrir le ciel. Plus ou moins préservé depuis quelque

temps de la présence humaine, il apparaît comme un espace refuge, un relais au sein du corridor écologique ferroviaire. Le ruban serpentant dans le jardin permet d'assurer des espaces actifs tout en préservant d'autres. Le jardin accueillera ainsi sous la canopée et son feuillage de nouvelles pratiques aux intensités variables: pédagogiques, ludiques, culturelles et de rencontres. Les usagers seront invités à cultiver, jardiner des pièces, ici aussi cette stratégie fine permet de réagir à la biodiversité en place. Une attention particulière sera menée sur quelques espèces exotiques envahissantes repérées lors de la visite de site, en évitant notamment de les répandre par écrasement et en contrôlant leur expansion grâce au jardinage. Le programme exprime l'intention d'implanter un potager, le plateau supérieur ensoleillé ainsi que le mur qui le borde plein sud semble l'endroit idéal pour porter cette dimension comestible. Cette teinte programmatique sera particulièrement intéressante à déployer dans d'autres parties du jardin plus boisées avec un rôle pédagogique autour des principes permaculturels de forêt comestible (jardin des cultures).

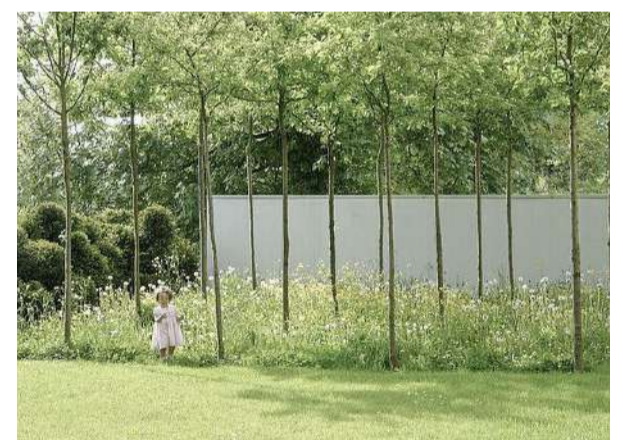
Un paysage hydraulique et acoustique

Dans le versant nord de la vallée du Maelbeek, le jardin porte un rôle de gestion de l'eau, d'infiltration, de ralentissement des ruissellements. Le jardin permettra de magnifier cette présence en créant des pièges à eau, des espaces humides permettant l'accueil de milieux singuliers à la végétation riche favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration. Le jardin crée ainsi des espaces de fraîcheur jouant un rôle local et supra local en accentuant un effet de fraîcheur et de confort ressenti depuis la rue Gray grâce à l'effet de couloir de vent que porte la vallée. Passant à travers les murs, l'eau sera artialisée rendant visible l'invisible.

L'aménagement paysager apportera également des réponses acoustiques au jardin, au coeur d'une végétation dense il devrait en effet profiter d'un effet de quiétude. Cependant l'effet de canyon et la proximité des routes, boulevard et du chemin de fer génère quelques nuisances sonores. Supprimer ces sons s'avèrent impossibles sauf à profiter de nouveaux sons offerts par le jardin, l'eau qui coule à travers les murs (tombant dans un jardin d'eau, sur une plaque métallique, de différents niveaux...), le bruit des pas sur les espaces de déambulations...



Jardin à l'ombre
Le jardin sauvage - Palais de Tokyo, Paris - Atelier Le Balto



Gestion différenciée
Balisto garden - Zurich, Suisse - Ganz Landschaftsarchitekten



Clairière cultivée
Forêt comestible - Robert Hart

Architecture, Autour d'un patrimoine



FAIRE LIEN

La transformation de cet hôtel de maître en lieu accessible au public permet au bâtiment d'accueillir une utilisation en corrélation aux surfaces qu'il développe. Profiter du centre urbain pour permettre la liaison entre la rue Gray et L'Avenue de la Couronne permet de compléter la proposition urbaine faite par le bureau V+ (projet de l'Entre-Deux Ponts) d'un ascenseur urbain. Le projet offre une opportunité complémentaire en proposant un lien doux, une déambulation au cœur d'un jardin luxuriant et programmé pour lier le haut et le bas d'Ixelles.

Au-delà d'une liaison entre les deux rues, le projet permet de desservir depuis l'extérieur chaque niveau du centre afin d'offrir une fluidité d'accès aux différents pôles d'activité. Ponctuellement, le ruban métallique s'étend pour créer ou valoriser des toitures-terrasses existantes et permettre aux différentes fonctions de s'étendre vers l'extérieur. Au rez-de-chaussée, une terrasse directement en lien avec la cuisine ouverte propose un espace de

consommation et de détente perceptible depuis le pont de la Couronne. Cette terrasse se loge au cœur de la végétation de haute tige. Au R+2, deux terrasses se développent et étendent les fonctions de représentation et de rencontres débats pour prolonger les discussions à l'extérieur. Au sommet du bâtiment ces terrasses offrent des perspectives fantastiques sur le paysage métropolitain.

DONNER À VOIR

Depuis le Viaduc, classé au patrimoine, l'intervention reste discrète : ne dépassant pas la balustrade existante, le ruban métallique se déploie entre les arbres et s'enroule autour du bâtiment existant. La terrasse se dessine et se perçoit depuis le pont à travers la végétation donnant à voir l'activité du centre d'expression, invitant le public à le découvrir, tout en préservant l'intimité du lieu grâce aux filtres végétaux existants.

L'accès à cet espace extérieur se dessine depuis l'Avenue de la Couronne par un percement dans le mur du porche. Le ruban s'y révèle en marquant l'entrée d'un cadre en acier. Cette connexion par l'extérieur, permet une utilisation différenciée offrant l'opportunité par exemple à certains moments de l'année de faire guinguette en ouvrant l'espace de la cuisine à un public plus large.

Afin d'améliorer les accès pour personnes à mobilité réduite, une intervention sur le porche (abaissement d'une partie de la dalle d'entrée et du soubassement en pierre), permet la création d'un accès de plain-pied depuis l'extérieur permettant à toutes et tous de profiter des espaces intérieurs et extérieurs du rez-de-chaussée.

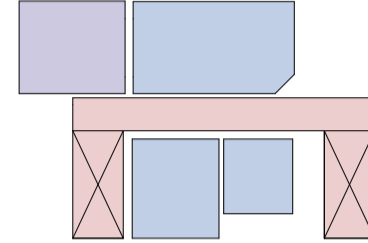


Architecture, Autour d'un patrimoine



CIRCULER AU SEIN DU CENTRE D'EXPRESSION

Le centre urbain d'expression déployé sur ces 5 niveaux de planchers doit pouvoir répondre à une facilité d'accès et une flexibilité d'usage. Nous avons souhaité valoriser le caractère domestique de la maison de maître en conservant les escaliers centraux en bois. Cette cage d'escalier constitue un symbole intéressant : l'ouverture d'une maison bourgeoise à l'accueil du collectif et du public. La nouvelle circulation extérieure complète l'identité du lieu par une intervention contemporaine épousant les volumes de l'édifice. Ces deux éléments se relient par une circulation centrale qui dessert les 2 corps du bâtiment.



Ce schéma de circulation permet un accès aisé depuis l'avenue de la Couronne comme de la rue Gray aux différents espaces d'appropriation du centre urbain et offre par là-même une grande flexibilité d'usage.

Cette double circulation permet entre autres de répondre aux exigences SIAMU : l'escalier extérieur devient la voie privilégiée pour l'évacuation en cas d'incendie, permettant de conserver l'escalier intérieur original.

Une intervention est prévue pour les escaliers desservant le niveau -2, ne présentant pas de qualité particulière et dont la morphologie et la matérialité ne permettent pas un usage sécurisé. La configuration de l'escalier est donc repensée afin d'assurer un confort d'usage. Sa matérialité est choisie pour s'harmoniser avec l'escalier des étages supérieurs.

UN PROGRAMME SUR MESURE

Dans sa configuration originelle, le bâtiment offre des espaces aux caractéristiques diverses qu'il s'agit de valoriser. Une réorganisation fine permettra d'installer le centre urbain d'expression et de création en tirant parti des qualités spatiales de chacun des espaces. En réponse aux incertitudes programmatiques le projet facilite une grande versatilité permettant de réagir au futur équipement et besoins des usagers. Comme pour le jardin, ces espaces et fonctions accueillies feront l'objet d'une réflexion partagée au cours du processus participatif.

Rez-de-chaussée:

Composé de grands volumes de réception, il accueille le public depuis l'Avenue de la Couronne. C'est le lieu idéal pour accueillir l'espace salon-bibliothèque qui valorise l'atmosphère familiale du lieu. Un espace convivial pour les usagers et visiteurs du centre. Une première salle fait office d'accueil couplé à l'espace informatique. Cette association garantit une proximité entre les jeunes usagers et l'équipe du centre, facilitant l'encadrement et la prise de contact avec d'éventuels nouveaux arrivants. Le deuxième espace, salon et bibliothèque profite de la quiétude et de la vue sur le jardin. Il est un espace généreux qui permet le déploiement d'une grande table d'étude. Côté jardin, l'actuel espace cuisine offre un bow-window qui propose une fantastique immersion vers le paysage. Directement accessible au rez-de-chaussée, ce double espace est idéal pour accueillir la cuisine partagée. La première salle constitue la partie cuisine, configurée en U le long des murs elle intègre équipements, rangements et point d'eau. L'espace de cuisson est prévu en îlot au cœur de l'espace, il constitue le lieu d'interaction et d'apprentissage autour duquel se réunir lors des ateliers de cuisine. Il se prolonge dans le deuxième espace qui permet l'installation de petites tables pour déguster les mets préparés et permettre la collation des utilisateurs du centre. Cet espace sera le lieu idéal pour les moments 'café philosophiques'. L'espace restauration s'étend à l'extérieur sur la nouvelle terrasse. La baie de l'espace technique de la cuisine s'ouvre également sur la terrasse via son plan de travail pour proposer un passe-plat/bar.

Afin de rendre visible cette activité, une baie est ouverte entre la cuisine et la circulation intérieure. Cette ouverture de belle dimension - similaire à celle en façade latérale - permet d'apporter la lumière et faire entrer le paysage au cœur du Centre.

1er étage:

Des volumes de plus petites dimensions permettent d'accueillir les espaces destinés à la gestion du centre d'accueil, comprenant 2 bureaux de dimensions différentes et un grand espace de réunion/réfectoire avec espace détente. La situation au cœur du centre permet d'organiser ses différentes activités et facilite les interactions avec les utilisateurs. Au même niveau une salle de dimension moyenne permet d'accueillir les activités en petit groupe, réunion d'association, ateliers artistiques, etc. Cette cohabitation permet une continuité d'usages du centre à chaque niveau évitant un étage uniquement destiné au personnel du centre.

Architecture, Autour d'un patrimoine

2e étage:

Un espace libre de grandes dimensions avec de belles hauteurs de plafond, propice à l'organisation d'activités rassemblant un grand nombre de personnes. La configuration de l'espace permet la création d'une scène associée à un local de rangement qui permet à ce lieu de se réinventer en fonction des besoins des différentes activités: Théâtre, danse, conférence, espace associatif, projection cinéma etc. Cet espace s'ouvre sur deux terrasses – prolongement du ruban métallique - qui profitent d'une vue imprenable sur la vallée au-dessus de la cime des arbres.

Pour permettre une entrée confortable, la cloison existante séparant la cage d'escalier est légèrement décalée. Un dernier escalier plus confortable permet l'accès à l'espace sous toiture, local technique ventilation du centre.

Niveau -1:

C'est ici que les interventions sont les plus nombreuses. La salle de bain et les sanitaires sont transformés et accueillent deux petites salles d'entretien individualisées et les sanitaires inclusifs destinés au public du centre.

Les salles d'entretien individualisé profitent de l'intimité nécessaire à des entretiens variés : aides aux devoirs, aides psychologique/ médicale, etc. La première salle profite d'une vue imprenable sur la végétation qui longe le viaduc, sous la nouvelle passerelle suspendue.

A cet étage s'inscrivent également deux grandes salles destinées aux activités d'expres-

sion corporelles. De deux salles de dimensions moyennes originelles, la suppression d'un mur permet le déploiement d'un volume confortable adapté à la pratique sportive. Pour permettre une grande flexibilité du centre, une cloison amovible permet de diviser l'espace.

Le long du mur mitoyen, la grande salle existante, propice également à l'accueil d'activité d'expression corporelle se projette dans le jardin via sa terrasse attenante: elle est l'occasion d'étendre l'activité sportive à l'extérieur les jours de beaux temps pour profiter d'un espace de verdure paisible et rafraîchissant pour la pratique du sport.

Niveau -2:

C'est un espace qui plonge au cœur du site. Eloigné de l'agitation des autres étages, avec des espaces de dimensions intimistes, cet étage se prête parfaitement à l'implantation du studio d'enregistrement. L'étage dispose de deux pièces distinctes : un petit espace idéal pour installer la régie et un volume de plus grande dimension pour la partie studio. Une ouverture entre les deux permet une communication visuelle idéale à ce type d'installation pour la création de maquettes de musique, podcasts, émission de radio etc... Le couloir et une partie des pièces disposent déjà d'un dispositif d'isolation phonique à base de plaque de liège qui sera complété.

Les techniques existantes situées sous le palier de l'escalier du -1 sont encloisonnées pour créer un local technique respectant les prescriptions SIAMU. Ce local profite d'un accès direct vers l'extérieur.

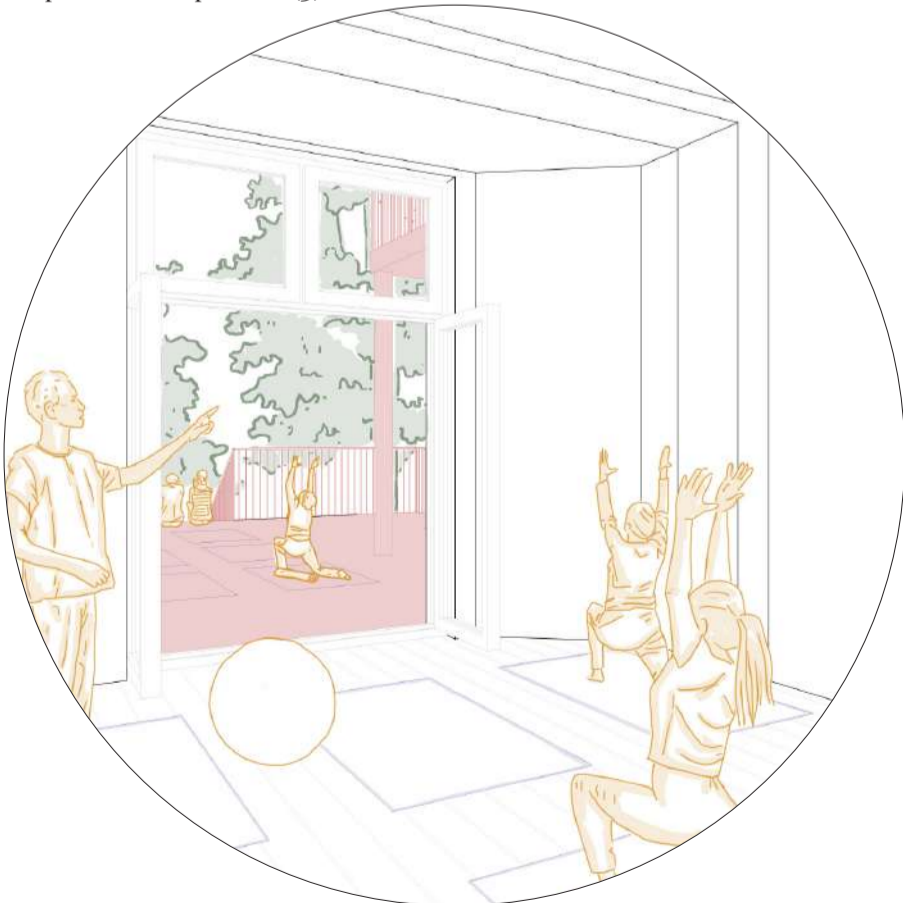
Cuisine ouverte (1)



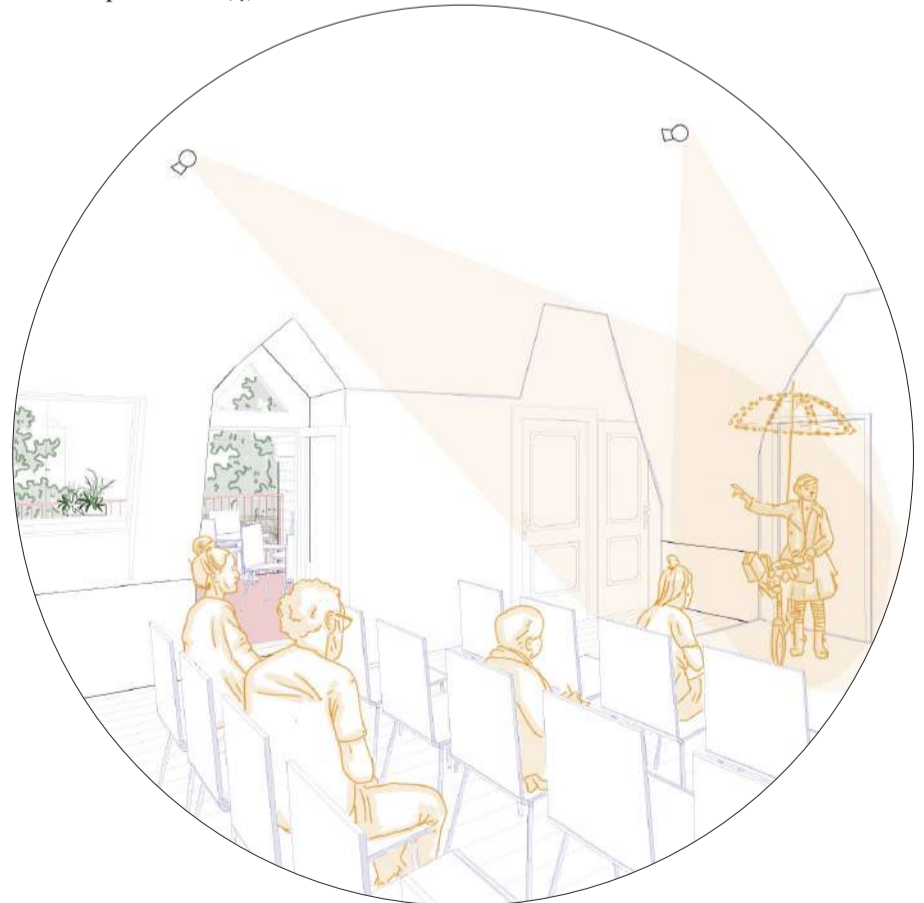
Salon accueillant (2)



Expressions corporelles (3)



Rooftop théâtral (4)



Faire le centre urbain d'expression et de création

TECHNICITÉ

STABILITÉ

Analyse structurelle et description des interventions

FISSURES

La bâtisse présente de nombreuses fissures à l'intérieur de l'ouvrage, principalement située au niveau de la cage d'escalier, depuis le niveau du sous-sol jusqu'au dernier étage de la bâtisse. Elles témoignent d'un mouvement étant apparu avec le temps (bâtisse élançée, mitoyenne d'un côté et libre du côté opposé, proximité directe avec un axe routier fréquenté, travaux réalisés à proximité directe,...) et seraient principalement apparues lors de travaux réalisés sur l'Avenue de la Couronne à proximité directe de la bâtisse. Ces fissures ne compromettent pas la bonne stabilité de l'ouvrage dans le temps, mais il y a lieu de procéder à une opération de couture sans quoi les désordres continueront d'évoluer dans le temps.

PLANCHERS

Aux étages, les planchers de l'ouvrage sont de type gîte bois, de section 7/18 et d'entre-axe 30 cm. Leur état est invisible suite aux matériaux de parachèvement, et seraient à vérifier localement. Sans désordres particuliers (moisissure, humidité), sur une portée de 4,85 m (cfr. plans de l'ouvrage), en tolérant une déformation verticale de L/400 (planchers déjà déformés), et en considérant un poids propre de 50 kg/m², la surcharge d'utilisation est de : 100 kg/m². Pour une affectation de type musée, la surcharge d'utilisation étant de 500 kg/m², les planchers bois de la bâtisse devraient être renforcés intégralement. Au sous-sol, le couvrant se compose de voussettes en maçonnerie, dont l'état structurel est jugé satisfaisant.

Les planchers bois seront donc renforcés par la mise en place d'une poutrelle métallique IPE 220 à mi-travée reposant sur des asselets, ceci dans chaque pièce. La surcharge admissible de 500 kg/m² sera ainsi atteinte. Au sous-sol, les voussettes au vu de la surcharge d'exploitation augmentée par rapport à la situation initiale seront renforcées par une poutrelle IPE 240 à mi-travée reposant sur des asselets.

La qualité des espaces et l'intégrité des décors existants ne doivent pas être altérés par le renforcement des planchers. Nous faisons le choix de montrer les interventions de stabilité comme une couche supplémentaire du bâtiment palimpseste.



Besme - Forest, Belgique - ICI architectes

TERRASSES

En l'état, les terrasses du -2 et du rez-de-chaussée ne peuvent être conservées sans faire l'objet d'un renforcement, voir d'une démolition/reconstruction. Nous faisons le choix de les supprimer. La terrasse du -1 présente une qualité d'implantation intéressante à valoriser pour l'extension des activités du -1 vers l'extérieur. Pour permettre l'accès au public de cette terrasse, nous ferons les travaux de consolidation nécessaires à son maintien.

ABORDS

Les soutènements présents aux abords de l'ouvrage dans le jardin attenant sont instables. L'état structurel des soutènements n'est pas satisfaisant et ceux-ci se dérobent à la poussée horizontale des terres. En l'état, les abords et jardin ne peuvent être rendus accessibles à la foule. Au vu de la nature abrupte de la pente du terrain et de sa difficulté d'accès : La mise en place d'un soutènement par blocs stepocs est ici préconisé, qui peut être mis en place devant ou en remplacement des soutènements actuels.

TALUS

Il est à noter que des opérations de stabilisation générale du talus ont été réalisées par mise en place de cloutage en 1997 et en 2001, dont l'étendue et la qualité sont à ce jour encore à vérifier. Il est impératif que la stabilité générale de la pente du talus soit vérifiée par une société spécialisée en géotechnique avant intervention de projet.

RUBAN DE CIRCULATION

L'intervention nouvelle sur le bâtiment doit s'installer en douceur sur le site. Le principe structurel de la circulation extérieure avec ses grands poteaux, en écho de la végétation de haute tige alentour, permet de limiter les ancrages au bâtiment. Les fondations ponctuelles permettent une insertion méticuleuse dans le site, limitant les impacts sur la végétation et le coteau et sa végétation.

TECHNIQUES SPÉCIALES

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

Le présent projet a été élaboré en recherchant la réutilisation des équipements techniques et les sources d'économies d'énergie possibles (optimisation de l'isolation des parois et ventilation à simple flux avec détecteur CO₂- COV et humidité).

L'ensemble du projet et des installations prévues sont sélectionnés conformément à la réglementation en vigueur. Pour atteindre ces objectifs, les parois extérieures renouvées auront les compositions et valeurs U suivantes :

- . Isolation des façades : Les façades ne seront pas isolées.
- . Isolation des toitures renouvées : Coefficient de transfert thermique (U) 0,24 W/m².K
- . Performance des châssis et vitrages neufs : Coefficient de transfert thermique du châssis + vitrage (Uw) 1,50 W/m².K.

VENTILATION

La ventilation de l'ensemble des locaux sera réalisée par une ventilation mécanique à simple flux (système C++), c'est-à-dire une extraction mécanique contrôlée pour chacun des locaux, gérée par des sondes CO₂ - COV et d'humidité. Cette option nous permet de limiter les gains au sein du bâtiment et une grande adaptation des débits selon les activités et le taux d'occupation des espaces. En effet, la variation du débit d'un système C++ permet de ventiler selon le besoin réel des locaux. L'amenée d'air neuf se fera via des aérateurs placés en partie haute des châssis. Les débits de ventilation seront prévus dans le respect des exigences PEB. Le groupe d'extraction sera prévu dans le futur local technique au troisième étage (ancienne salle de bain).

CHAUFFAGE

La production existante de chaleur sera maintenue, les chaudières étant récentes et en bon état, et leurs performances respectant les normes actuelles. La chaudière du -2 est cloisonnée dans un local technique pour garantir la sécurité et garantir la séparation RF avec les locaux du centre. La chaudière située dans la cage d'escalier sera déplacée dans le nouveau local technique au troisième étage. Suite à l'inventaire des matériaux et équipements, l'ensemble des radiateurs seront conservés.

CUISINE ET ECS

L'ensemble des alimentations et évacuations nécessaires à la future cuisine sont prévues. L'eau chaude sanitaire sera assurée par les chaudières existantes dans l'habitation. Celles-ci sont suffisantes pour répondre aux besoins en eau chaude sanitaire du projet.

ELECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

Le réseau électrique existant sera adapté aux nouvelles configurations des espaces le cas échéant. L'éclairage naturel sera favorisé par les façades et l'éclairage artificiel nouveau sera exclusivement basé sur des lampes LED.

Pour les parties communes et circulations, les appareils d'éclairage seront commandés par des détecteurs de présence et/ou horloges programmables. Les autres locaux seront commandés par des interrupteurs couplés à des détecteurs d'absence afin de garantir une extinction complète des lumières en cas d'oubli lorsque le bâtiment est inoccupé.

La centrale incendie ainsi que la centrale intrusion seront maintenues, l'ensemble des boucles de détections et les détecteurs seront adaptés pour répondre au nouveau projet.

GESTION, ENTRETIEN ET MAINTENANCE

La mise en place d'un système de ventilation C++, géré par des sondes locales (Hr - CO₂), garanti une ventilation des locaux adapté aux besoins et évite les consommations inutiles tant pour la consommation électrique du groupe d'extraction que la consommation de gaz pour le chauffage des déperditions par la ventilation.

Les régulations des équipements techniques seront facilement utilisables et compréhensibles par les occupants. Une régulation simple assure une utilisation correcte et permet de limiter les interventions techniques extérieures.

Concernant les entretiens, tous les équipements techniques seront prévus de manière centralisée dans des locaux dédiés, facilitant ainsi les entretiens.

ACOUSTIQUE

Le projet présenté par l'équipe a l'ambition d'offrir des espaces confortables et conformes au programme en intervenant le moins possible sur le bâtiment existant.

En matière d'acoustique les normes de référence sont la NBN S01-400 mais aussi la norme plus récente NBN S01-400-2 relative aux établissements scolaires.

Dans le projet, la grande majorité des parois séparatives sont conservées car celles-ci assurent un isolement aux bruits aériens jugé déjà satisfaisant entre les espaces avec un isolement DA estimé supérieur à 38 dB entre pièces. Les espaces de bureaux situés au 1^{er} étage sont par ailleurs isolés du reste du bâtiment à l'aide d'une circulation privée. Ces espaces forment par ailleurs un tampon entre le rez-de-chaussée et l'espace rencontre-débat du niveau 02.

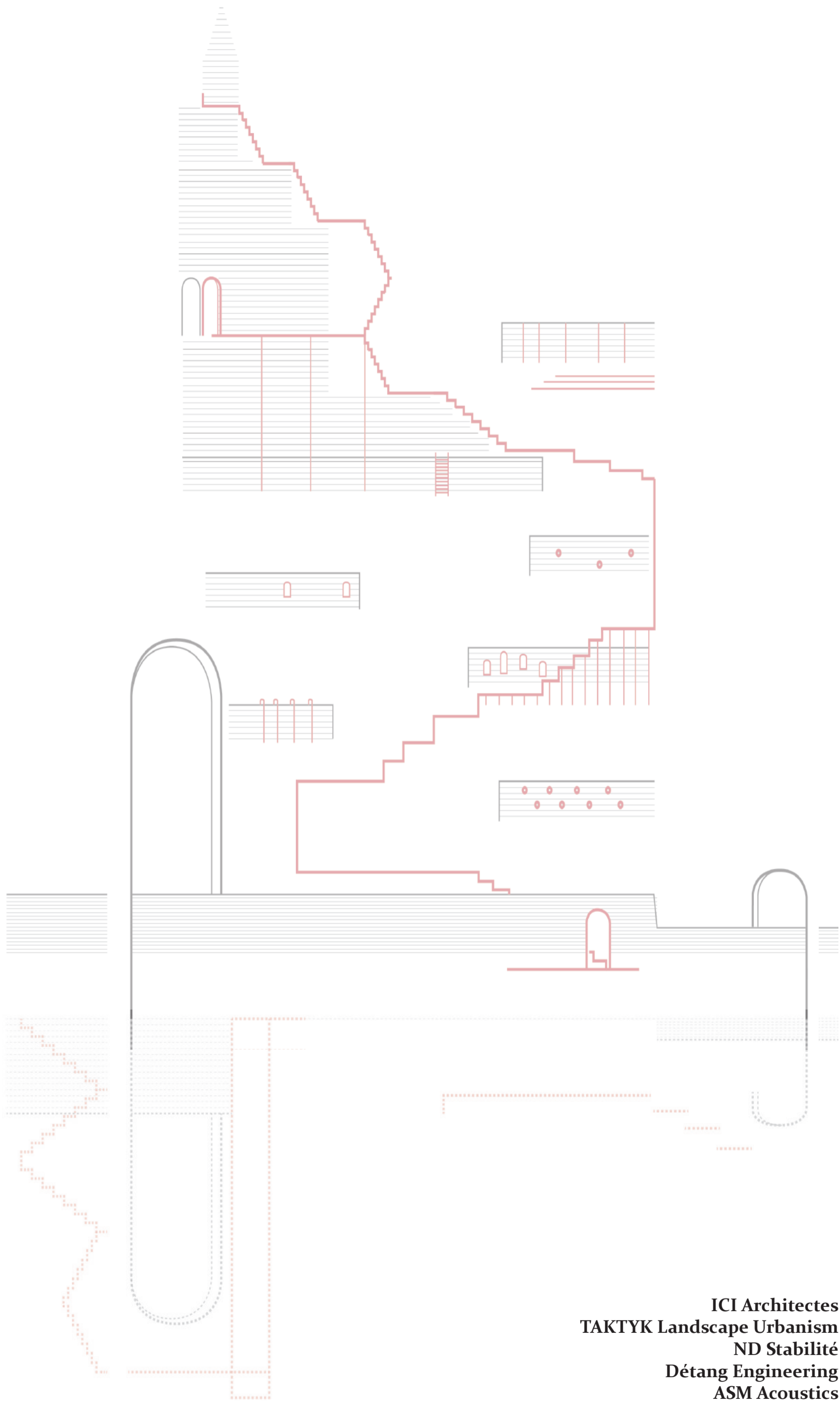
Les activités les plus bruyantes sont localisées au 2^{ème} sous-sol, au niveau rez et au dernier étage avec à chaque fois à minima 1 sas de 2 portes entre les espaces bruyants et les locaux plus calmes. Cela permet d'assurer naturellement un bon isolement entre les niveaux du bâtiment et de faire cohabiter les différentes fonctions. A ce stade il n'est pas jugé nécessaire d'augmenter ce niveau de performance.

Le studio d'enregistrement fait néanmoins l'objet d'un renforcement en matière d'isolement acoustique, de manière à ce qu'il ne génère aucune gêne à l'intérieur du bâtiment mais aussi à l'extérieur. Ces locaux sont actuellement recouverts d'une isolation en liège. Nous complétons l'isolation sur l'ensemble des parois. Le châssis séparatif avec la régie présente de hautes performances acoustiques (à minima châssis double-vitrage asymétrique).

L'isolement des locaux d'entretien individuel est également un point d'attention avec l'usage de cloisons à double-ossature par rapport aux sanitaires et des portes acoustiques vis-à-vis des circulations. Une des salles d'expression peut par ailleurs être scindée en 2 grâce à une cloison mobile présentant un indice d'affaiblissement acoustique Rw de minimum 47dB pour un usage simultané des deux locaux.

Les interventions pour les autres espaces sont axées sur le confort intérieur, en prenant comme référence les objectifs de confort recommandés par la norme NBNS01-400-2.

Il est jugé que la réverbération dans les espaces de type bureaux peut être traitée à l'aide du mobilier ou l'ajout ultérieur de « tableaux acoustiques » sur les murs pour ne pas toucher à l'intégrité des plafonds (les plafonds présentent des moulures que l'on souhaite conserver au niveau rez et au 1^{er} étage).



ICI Architectes
TAKTYK Landscape Urbanism
ND Stabilité
Détang Engineering
ASM Acoustics