



# PALMERSTON

**DOCUMENT A : NOTE DE PROJET**

## Introduction

Situé dans une partie calme et recherchée de Bruxelles, le projet Palmerston consiste à transformer un immeuble situé au n°6-14 avenue Palmerston et à créer un nouvel immeuble sur la rue Éburons. L'emplacement privilégié de cet ensemble et son environnement à haute valeur patrimoniale renforcent les attentes élevées du maître d'ouvrage et de la municipalité. L'intervention soulève deux questions significatives sur la transformation actuelle du tissu urbain bruxellois. Premièrement, que fait-on de cet héritage si particulier que représentent ces bâtiments de grande dimension, entretenant une relation pour le moins ambiguë avec le patrimoine et le tissu urbain en général, hérités des années 60 et 70 ? Deuxièmement, comment convertir un bâtiment de bureau, avec sa typologie propre, en logements de qualité ? Le site dont nous héritons est complexe, dans sa morphologie, dans son organisation spatiale et dans l'association des différentes entités qui le composent (le Grand et le Petit Palmerston d'un côté, un jardin et une construction neuve de l'autre).

La mission qui est confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre est quant à elle protéiforme et multithématique : elle passera par une analyse fine de la situation construite, la compréhension du bâti existant pour en révéler les qualités intrinsèques et les mettre à profit, l'intégration des choix programmatiques en échange avec la Maîtrise d'Ouvrage, une rénovation énergétique lourde et une stratégie environnementale ambitieuse, l'intégration soignée de l'ensemble dans son contexte urbain, ... La note architecturale qui va suivre n'est certainement pas exhaustive, ni totalement linéaire ; elle cherche avant tout à valoriser une démarche, qui s'articule autour de 3 domaines : Démarche, Vision, Positionnement.

## Démarche

### Déconstruire le moins possible et permettre le démontage futur

La restructuration lourde d'un site, pour lui permettre d'accueillir de nouveaux programmes, de nouveaux usages, de nouveaux occupants, passe souvent, encore aujourd'hui, par d'importantes démolitions. Partant de ce constat, il nous a paru pertinent d'envisager les choses sous le prisme de la déconstruction. C'est-à-dire en se donnant, tout à la fois comme méthodologie et comme objectif, de déconstruire le moins possible. En effet, cette ambition vertueuse de la déconstruction minimale est une valeur forte qui rencontre une approbation totale avec nos convictions d'architectes et la pratique instaurée au sein de nos deux bureaux d'architecture, Manger Nielsen et La Soda.

Cette prise de position se trouve ici confortée par une triple ambition :

- la volonté de limiter l'impact Carbone du projet
- le souci de préservation du patrimoine bâti
- des mesures économiques

Cette triple ambition amène à réinterroger chaque action de déconstruction, et à la mener, le cas échéant, de manière pertinente et responsable.

Les démolitions de volumes construits se limitent à trois entités :

- Le garage donnant sur la rue Éburons : pour créer un nouvel immeuble.
- Le sol-sol qui occupe aujourd'hui la totalité du cœur d'îlot : pour créer un parc de stationnement et un jardin en pleine terre.

- Nous proposons également une démolition très ciblée de l'angle Nord-Ouest du Grand Palmerston. Cette partie du bâtiment construite en limite parcellaire ne comporte aucune ouverture et constitue une zone sombre peu qualitative et difficilement exploitable. Sa démolition apporte de la lumière (création de baies) et permet l'insertion discrète d'un escalier de secours pour assurer l'évacuation des logements orientés uniquement côté jardin (en remplacement de l'escalier existant qui occupe aujourd'hui une partie de la façade Nord et qui sera déposé).

Ces démolitions mesurées et réfléchies nous semblent justifiables au regard de l'amélioration sensible qu'elles permettent, tant pour la qualité du cœur d'îlot que pour la qualité des logements. Il est important de noter que le projet garde sa cohérence même si cette démolition n'est pas autorisée par l'administration régionale.

Nos interventions sur les façades existantes sont également limitées :

- Accès principal Grand Palmerston : dépose de l'auvent métallique et création d'un porche abrité sans toucher à la structure de la façade. Le auvent de la façade Nord sera également déposé et remplacé par un porche.

- Accès principal Petit Palmerston : recréation de l'accès historique (suppression de la cour anglaise pour un accès de plain-pied sur la baie à droite, comme on peut le voir sur la photo de 1902).



- Remplacement des baies du socle RDC/RDJ et de la façade Nord par de nouvelles baies performantes.
- Création de loggias confortables aux niveaux R+1 à R+4 de la façade Sud (et création d'une nouvelle façade performante en retrait), sans toucher à la structure de la façade (uniquement dépose des baies).
- Restructuration de la façade du Grand Palmerston donnant sur la terrasse Sud R+5 (redessinée en cohérence avec la trame des niveaux inférieurs).
- Découpe de quelques allèges en façade Nord pour donner accès aux espaces extérieurs privatifs et création de balcons.
- Dépose de l'escalier d'évacuation qui occupe une partie de la façade Nord pour récupérer de la lumière et un linéaire de façade qualitatif.

Ce travail de dentelle sur les façades respecte la structure existante et reformule l'esthétique du bâtiment. Le même travail a été effectué sur les porteurs intérieurs qui sont préservés au maximum et intégrés dans le projet. Cette assimilation du déjà-là démontre la capacité d'adaptation de l'existant et permet d'imaginer une potentielle retransformation ultérieure.

Cette logique d'économie circulaire guide également les choix constructifs du bâtiment Éburons qui est conçu en respectant les principes de « design for deconstruction » (voir également la note méthodologie sur ce sujet).

## Vision

---

### L'urbanité au cœur du projet

---

#### Une intégration architecturale et paysagère

Le travail que nous avons mené en respectant et en valorisant la façade existante côté Palmerston sert de socle à l'insertion harmonieuse du projet dans son contexte patrimonial. De même, le travail sur les abords du bâtiment et la création d'un véritable jardin de façade le long de l'avenue fait écho au paysage des Squares. Côté rue Éburons, la prolongation du front bâti existant participe à la reconstitution d'un profil urbain continu.

#### Activer les rez-de-chaussée des bâtiments

Le travail sur les façades se développe dans la profondeur de la parcelle en créant des transparences vers le cœur d'îlot (porches ouverts, façades vitrées ou serrurerie qui laissent passer le regard). Une interaction visuelle se tisse entre les passants et le jardin arboré.

Cette porosité s'accompagne d'un travail sur les accès qui sont



Palast architecte – Logements Alphonse Penaud, Paris, France



Caruso St John architect – Logements Lakeside, Arbon, Suisse

traités avec un langage architectural clair pour les rendre visibles et identifiables depuis l'espace public.

#### Traverser et mutualiser

Notre projet ne traite pas de manière indépendante les bâtiments. Nous offrons notamment la possibilité de connecter les deux rues en traversant le jardin du cœur d'îlot. Il est cependant possible de contrôler les accès si les gestionnaires le souhaitent.

Nous proposons la mutualisation de plusieurs espaces : un parking commun glissé sous le nouveau bâtiment et accessible depuis la rue Éburons (les habitants du côté Palmerston traversent ensuite le jardin pour rentrer chez eux) ; des locaux vélos, poussettes, OM et jardinage partagés entre Grand et Petit Palmerston (niveau RDJ mutualisé). Cependant, le projet peut aisément être divisé en deux parties distinctes si l'un des bâtiments devait par exemple être cédé, tout en conservant une cohérence propre. Si le bâtiment Éburons devait être cédé à la SRLB par exemple, le parking situé au sous-sol pourrait continuer à être utilisé par les habitants du Palmerston.

#### Le projet comme contributeur à l'amélioration climatique

En dédensifiant l'intérieur de l'îlot, en retrouvant des zones de pleine terre (le projet permet de récupérer 25% de surface de pleine terre sur une parcelle aujourd'hui entièrement construite), en végétalisant largement les différents espaces, on améliore bien entendu la qualité des logements et le bien-être des habitants, mais on contribue également à la qualité du tissu urbain : lutte contre les îlots de chaleur urbain, désimpermeabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, qualité paysagère du quartier, soutien de la biodiversité et amélioration du maillage écologique.

## Démarche

---

### Travailler avec un héritage particulier

---

Les positions que nous souhaitons défendre et valoriser sont claires, elles guident chacune de nos interventions sur l'existant, et elles accompagnent, entre autres, notre volonté de conserver ou de révéler, puis d'exacerber tout ce qui fait d'après nous la qualité du bâti préexistant, et notamment, dans le cas présent :

- Conserver et valoriser le dessin des façades, avec ses singularités, ses détails et sa géométrie : en déposant les éléments rapportés (auvents, escalier d'évacuation de la façade Nord), en redessinant le couronnement du dernier étage en harmonie avec les niveaux courants.
- Révéler les vues ouvertes vers la ville proche et lointaine (les Squares puis le quartier Européen) qui se dévoilent progressivement à chaque niveau du bâtiment : en habitant la façade grâce aux généreuses loggias, en créant une façade très vitrée au second plan.
- Retrouver certaines qualités quelque peu perdues dans les années 1960, notamment au niveau des accès aux bâtiments : de hautes ouvertures pour le Hall Grand Palmerston qui laissent entrer la lumière et qui ouvrent la vue vers le cœur d'îlot ; une véritable porte pour le Hall Petit Palmerston (en lieu et place de la petite porte de service qui existe aujourd'hui en contrebas).

Sur ce patrimoine à la fois solide, imposant et délicat, l'équipe de maîtrise d'œuvre cherchera à intervenir avec simplicité, agilité et légèreté (autant que faire se peut). Pour nous, comprendre et aimer le bâtiment que l'on transforme est indispensable.



Références d'aménagement





**Le bâti « hôtel particulier » subsistant**

Le petit Palmerston recouvre son faste d'antan. Pour renforcer le lien historique avec le bâti originel, on retrouve, de manière plus lisible, la structure et la hiérarchie des ouvertures de façades. Notre proposition rendra à cet ancien hôtel de maître, du moins ce qu'il en reste, ses lettres de noblesse en reconstituant l'entrée originelle.

**Le bâti des années 1960**

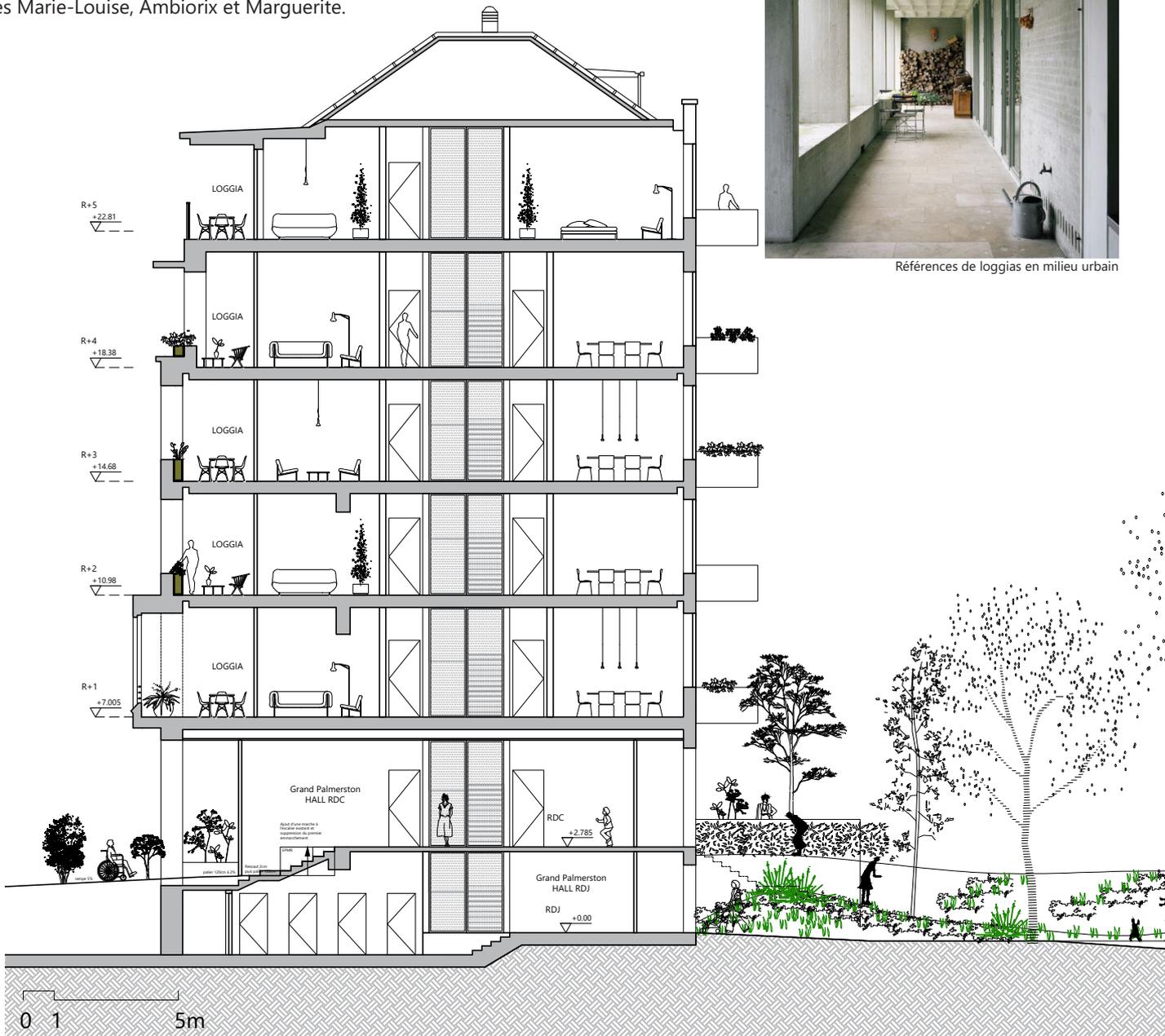
Les deux phases constructives du grand Palmerston nous offrent un volume capable, des superficies généreuses, des matériaux et des mises en œuvre qualitatifs. Au niveau de la façade principale on retrouve deux bow-windows se voulant l'écho des éléments archétypaux des façades des hôtels disparus. Le troisième (celui de droite), celui du petit Palmerston, a également perdu sa fonction de balcon à son sommet. C'est donc un héritage particulier, fait d'un assemblage d'éléments historiques, de faux semblants évoquant un tissu urbain démolì, et d'un fonctionnalisme moderne féroce. Les modifications discrètes proposées par notre projet montrent que cet héritage particulier offre un véritable potentiel, et montre un visage renouvelé vers les squares Marie-Louise, Ambiorix et Marguerite.

**Vision**

**Habiter des espaces de qualité**

Notre projet propose des logements diversifiés en réponse aux demandes du maître d'ouvrage (Cf tableau de répartition des typologies et des surfaces en annexe de la présente note) et de qualité. Dès que possible nous avons favorisé les logements traversants, configuration optimale pour l'air intérieur et le confort d'été.

Nous sommes par ailleurs convaincus que le rapport à l'extérieur permet d'atteindre une grande qualité domestique des logements. C'est pourquoi nous avons associé des espaces extérieurs agréables à la plupart des logements (trois exceptions à RDC du bâtiment Palmerston sur les 36 logements que compte le projet). Ces loggias, balcons, terrasses, et jardins privatifs sont une manière de transformer un espace tiers en espace « domestique », et apportent un confort d'usage indéniable aux habitants

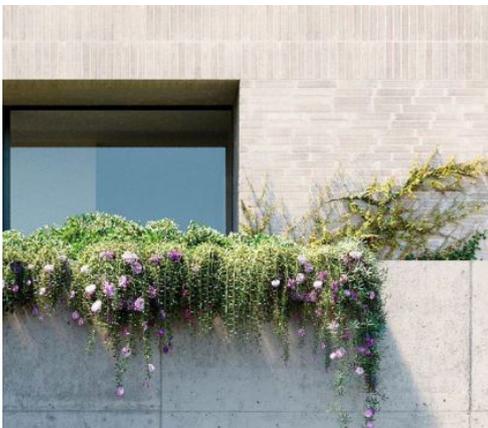


Références de loggias en milieu urbain

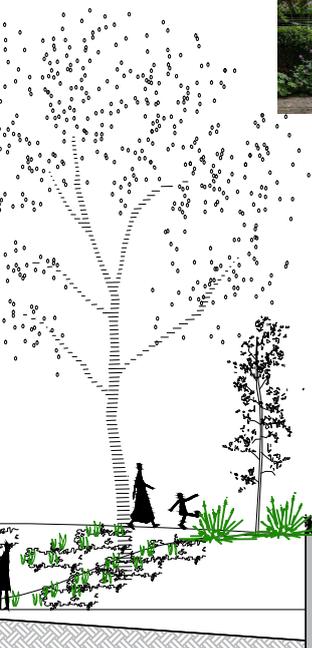
Le projet répond à une volonté de renforcement du végétal au sein du site :

- Jardin de façade le long de l'avenue Palmerston en lieu et place de la bande minéralisée existante (pleine terre).
- Cœur d'îlot : jardins privatifs et jardin partagé (pleine terre) ; toiture végétalisée du parking (intensif et semi-intensif selon les épaisseurs).
- Jardinières plantées en façade Sud des bâtiments Palmerston et Éburons.
- Végétalisation des toitures terrasses inaccessibles dès que possible.

L'installation de ces différentes formes de nature en ville répond à la fois à un enjeu environnemental (augmentation de la biodiversité, dépollution de l'air, rétention d'eau) et améliore la qualité du cadre de vie (limitation des îlots de chaleur /création d'îlot de fraîcheur, espaces de détente et de sociabilité).



Références de jardinière et de jardin



## Positionnement

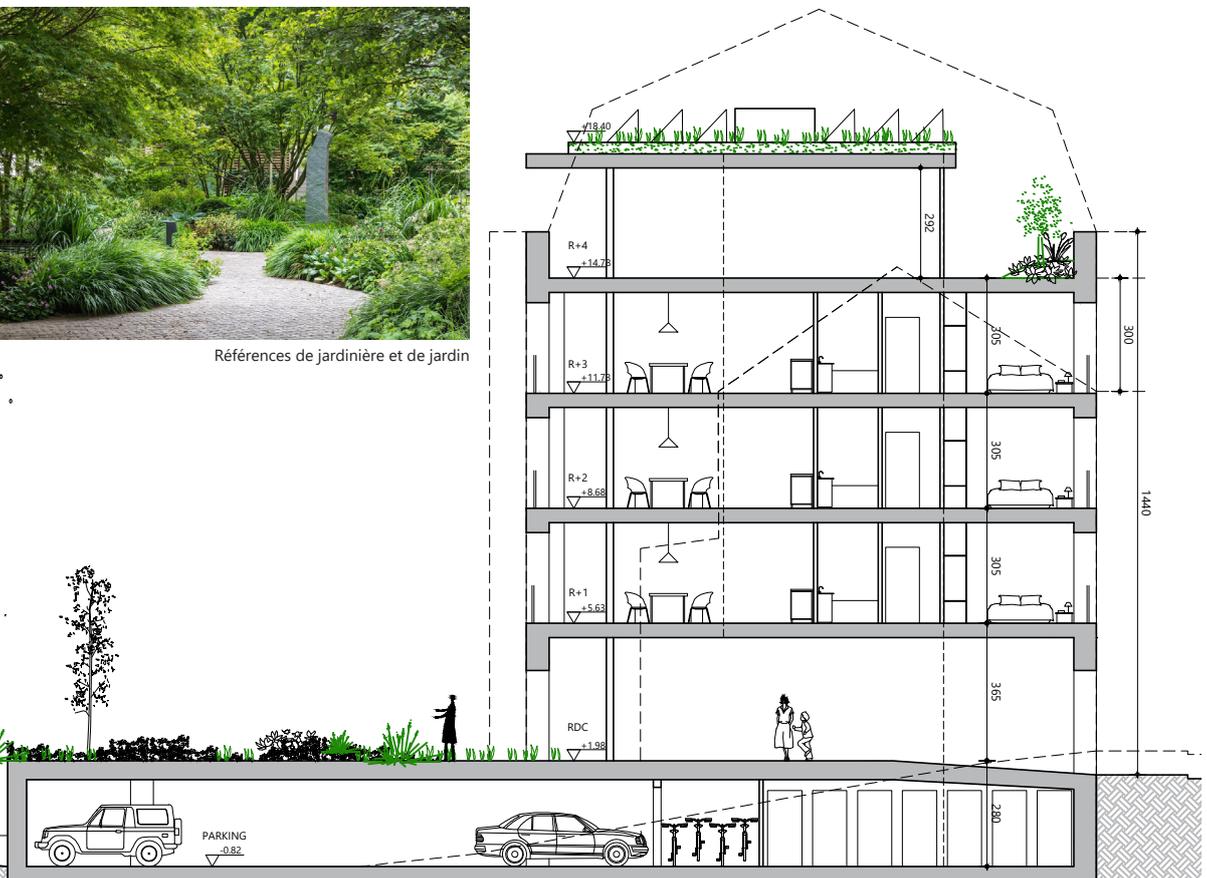
### Une intervention vertueuse et frugale

Dans un esprit frugal et mesuré, la transformation de ce site doit s'inscrire dans un cercle vertueux. Un dosage subtil qui gère avec parcimonie les ressources en présence et s'inscrit dans un processus de valorisation et d'intensification de l'existant.

Nous travaillons selon une approche bioclimatique de façon à optimiser les apports énergétiques passifs l'hiver et l'éclairément naturel, tout en assurant le confort thermique d'été. Ce travail permet de limiter les apports de la technique en inscrivant dans l'architecture même les qualités nécessaires pour une haute performance environnementale.

Nous avons prévu de privilégier les matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dans la structure comme dans l'enveloppe, mais aussi concernant l'isolation, les cloisons, les planchers, les menuiseries, etc. Une attention forte sera portée sur la qualité des matériaux et à la pérennité du bâti livré.

Par ailleurs, notre engagement fort en faveur de l'usage de matériaux de réemploi s'appuiera sur le Diagnostic Ressources qui sera effectué avec un objectif chiffré. Les matériaux réutilisables seront tous analysés, sélectionnés et répertoriés. Autant que possible, le réemploi In Situ sera favorisé. Le Réemploi Ex Situ sera également mis en avant, avec un objectif de 100% de revêtements de sol de réemploi (parquet, pierre naturelle, terrazzos...).



## Positionnement

### Sobriété et authenticité :

#### explorer l'essence même des matériaux

L'écriture architecturale des projets de nos deux agences est travaillée dans un souci de simplicité, de sobriété, et d'authenticité.

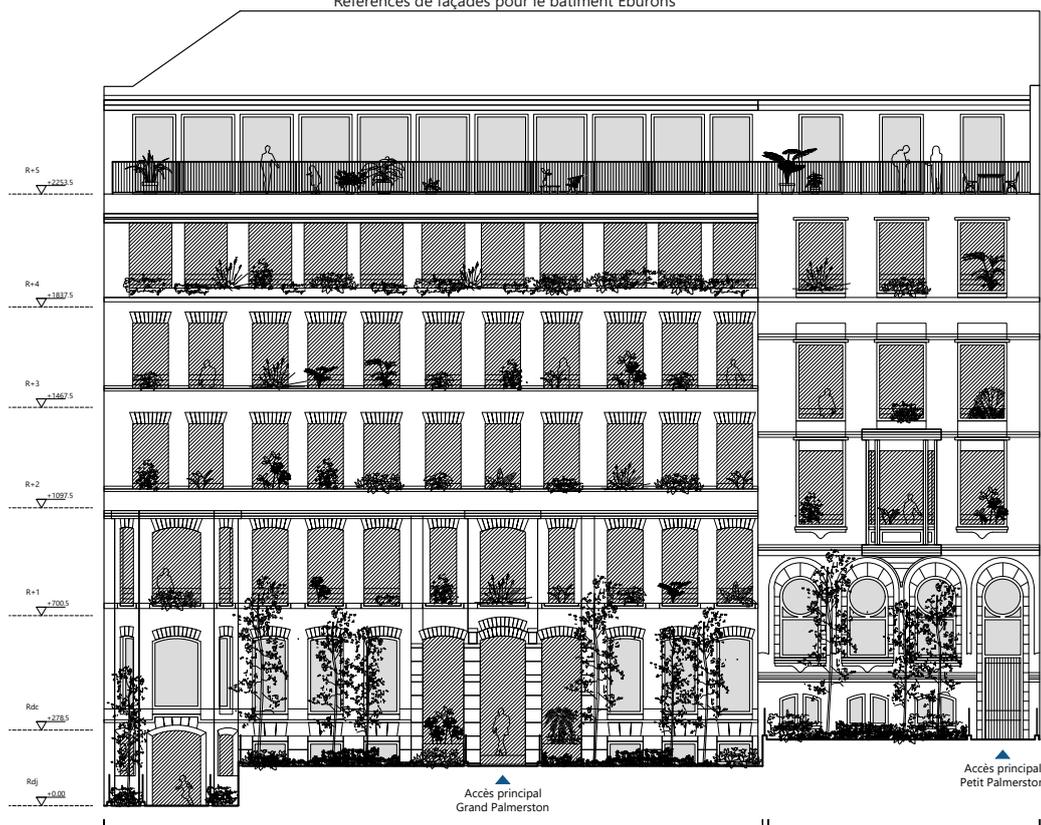
Des choix simples et élégants guident nos architectures pour qu'elles restent esthétiques sans utiliser inutilement de la matière. Adeptes du bon matériau au bon endroit, nous œuvrons pour généraliser l'emploi de matériaux biosourcés, mais savons identifier que parfois une petite quantité de béton vaut mieux qu'une grosse quantité de bois, et nous nous laissons la liberté de faire cet arbitrage.

Nous aimons utiliser les matériaux pour ce qu'ils sont, ce qu'ils dégagent, exploiter leurs qualités propres et mettre en valeur leur esthétique, sans tout cacher derrière des couches de matières inutiles. Nous aimons nous appuyer sur l'authenticité des matériaux. Les choses sont montrées telles qu'elles sont construites. Et cela nous semble par ailleurs être un gage de durabilité et de pérennité.

Toutes les menuiseries du projet seront en bois. Quant aux façades du bâtiment Éburons, elles se déclinent selon deux variantes : une version terre cuite (briques), et une version terre crue (pisé) que nous développerons ci-après.



Références de façades pour le bâtiment Éburons



## Vision

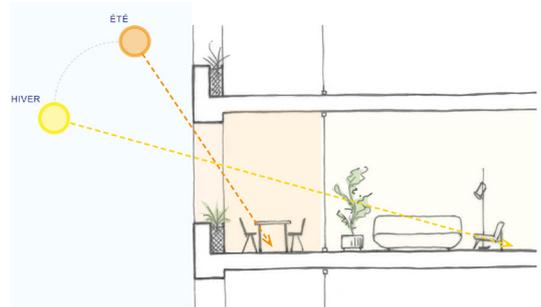
### Des enveloppes performantes respectant les écritures architecturales existantes

Le travail sur les enveloppes jouera un rôle fondamental dans la stratégie climatique et environnementale que nous développons.

#### Les façades du bâtiment avenue Palmerston

Au Nord, les baies seront remplacées par de nouvelles menuiseries performantes. Au Sud, les baies des étages courants seront déposées pour créer des loggias. Une nouvelle façade vitrée performante sera créée au second plan. Cette configuration permet d'optimiser au mieux le confort d'été (ombre des loggias) et le confort d'hiver (apports solaires grâce à la façade vitrée).

Même si nous avons déjà des pistes de réponse pour opérer



cette rénovation, nous sommes convaincus que la méthode à promouvoir pour rénover en conservant et en exploitant au mieux les qualités intrinsèques du bâtiment d'origine consiste à partir de l'existant, à organiser une étude patrimoniale et constructive approfondie pour connaître ses qualités et établir le diagnostic thermique. Ce travail nous donnera les moyens de développer un projet taillé sur mesure.

Notre volonté ici est de montrer qu'il est possible d'optimiser le comportement thermique d'un bâtiment en faisant de la rénovation un véritable projet architectural.

**Les façades du bâtiment rue Éburons**

Une attention particulière a été apportée au choix des matériaux utilisés pour l'enveloppe du nouveau bâtiment, cela pour répondre au mieux aux objectifs environnementaux, mais également pour offrir un projet qualitatif, durable, et exemplaire. Du reste, nous souhaitons une écriture architecturale qui s'exprime de manière sobre et authentique.

Fort de cette conviction, nous nous sommes tournés vers l'emploi d'un matériau : la terre. Ce choix s'insère harmonieusement dans le paysage urbain de la rue Éburons.

Nous proposons deux variantes : briques de terre cuite ou pisé (terre crue).

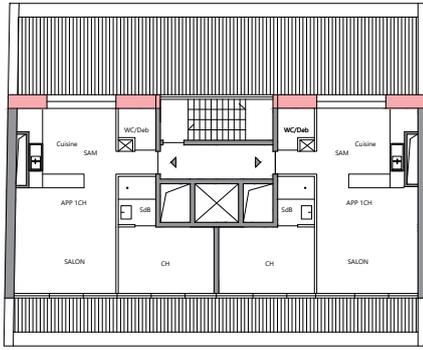
Variante terre crue - Pisé

L'utilisation de la terre crue nous semble judicieuse, et d'autant plus dans un programme de logement, où elle participe à la sensation de bien-être éprouvée à l'intérieur d'un bâtiment. Elle apporte un confort acoustique et visuel unique tout en ne dégageant aucun composé organique volatil. Elle dispose donc de vrais atouts pour la qualité de l'air intérieur et participe à la bonne santé des occupants.

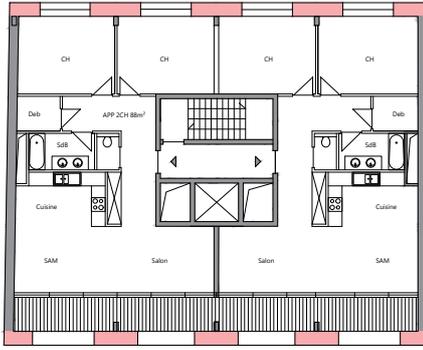
Les façades en pisé sont mises en œuvre ainsi : la terre humide est compactée en couche successive dans un coffrage. Ainsi, les façades, d'une épaisseur conséquente, deviennent l'étendard d'une prise de position forte pour le développement d'un projet exemplaire sur le plan écologique.

Le mur en pisé possède une grande capacité d'absorption puis de libération de l'eau sous forme de vapeur en générant des flux de chaleur. Il contribue à harmoniser les températures et l'hygrométrie intérieure en été comme en hiver et permet ainsi des économies de chauffage et de climatisation avérées.

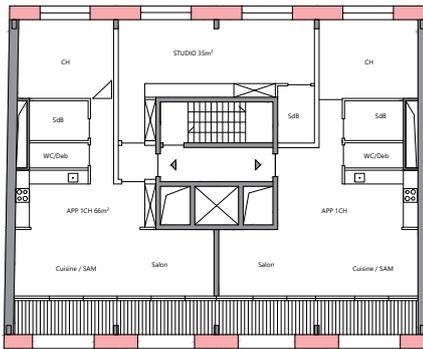
Nous notons par ailleurs qu'il existe des entreprises locales en plein développement qui pourront affiner leur processus de construction durant le temps d'étude du projet.



Etage R+4  
2 appartements 1CH



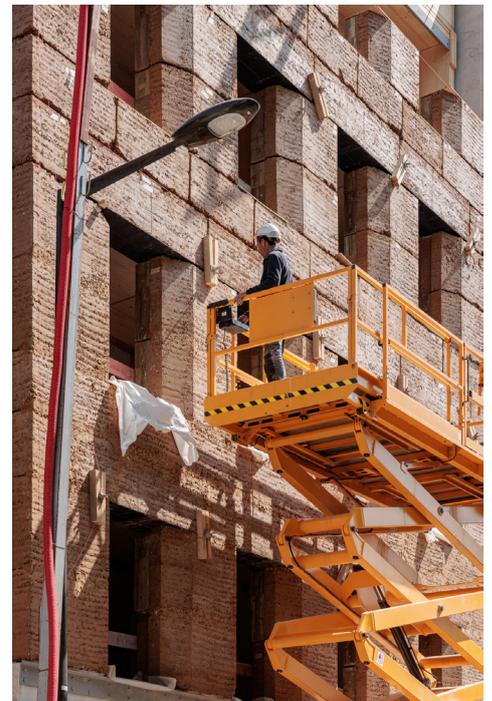
Etage R+1 et R+2 :  
2 appartements 1CH  
et 1 Studio



Etage R+1 et R+2 :  
Variante  
2 appartements 2CH



Facade jardin



QUATRE CHEMINEES – Boulogne-Billancourt  
Déchelette Architecture, 2022  
Fabricant : <https://terrio.fr/les-blocs-terrio/>

0 1 5m

Facade rue Eburons

