

# Palimpsest

*art nouveau entre Eburons & Palmerston*

Transformation de deux immeubles de bureaux Avenue Palmerston et  
création d'un nouvel immeuble d'appartements Rue des Eburons

Offre 05.07.2024

maitre d'ouvrage Whitewood Capital  
auteur de projet Taktyk & bogdan

# 1. Note de projet



→ l'Hôtel Van Eetvelde

~~Qu'est-ce que cela signifie de concevoir pour 2050 et au-delà ? Comment faire en sorte que ce projet apporte une valeur ajoutée à la réponse de la Région de Bruxelles-Capitale aux défis de l'avenir et participe activement à la régénération de ses ressources ? Pour répondre à ces questions, nous avons basé notre proposition sur une stratégie climatique et environnementale qui est présente dans chaque décision de conception, ainsi que dans les trois idées principales du concept:~~

~~PALIMPSESTE : considéré à travers la lentille de ce palimpseste, la réutilisation adaptative du Grand et du Petit Palmerston, mais aussi du garage de la rue des Éburons, et de la cour entre les deux, deviennent un acte poétique de préservation et d'innovation, qui honore le passé, chérit le présent, et anticipe le futur. L'ancien et le nouveau coexistent dans un équilibre délicat, créant des espaces qui ne sont pas seulement des bâtiments, mais des récits riches nourris par les couches du temps:~~

~~LE JARDIN : situé au niveau 1 du Grand Palmerston, ce jardin est le cœur du projet, qui relie plusieurs éléments du projet:~~

~~> Les niveaux de l'ancien sous-sol du Grand Palmerston et du niveau d'entrée du Petit Palmerston, avec le niveau de l'accès vélo et voiture sur la rue des Éburons:~~

~~> Le nouveau parking, qui est ouvert vers le jardin (un parking qui est conçu pour être reconverti):~~

~~> Deux espaces collectifs polyvalents, respectivement au Grand et au Petit Palmerston, ouverts sur ce nouveau~~

jardin qui, comme à l'intérieur de l'Hôtel Van Eetvelde, est un lieu de calme et de repli, où la «vraie nature» rafraîchit l'îlot et s'intègre dans le maillage bleu-vert de la ville (l'eau est une des points-clé de la proposition, parce que nous transformons l'intérieur d'îlot en jardin perméable pour l'eau pluviale.):

~~SANS EFFORT : les loggias en tant que subtiles interventions dans la façade sud du Grand et du Petit Palmerston ne changent pas beaucoup l'aspect, mais améliorent fortement la qualité du vécu. L'attitude générale, qui est intelligemment modeste et retenue, conduit à un projet qui respecte à 100% les règles d'urbanisme et la vision de la commission des monuments et des sites. Ainsi le projet aura un effet positif sur le planning et se prête au maximum à un passage facile et rapide à construire.~~

~~En bref, une histoire profonde et poétique sur le patrimoine bruxellois et l'art de vivre durable dans un environnement résilient et régénérant : ART NOUVEAU ENTRE ÉBURONS ET PALMERSTON, physiquement et historiquement.~~

## L'HISTOIRE EN DÉTAIL

~~Le site est contigu à la rue des Éburons (tribu gallo-germanique dont le roi, figure légendaire en Belgique, a donné le nom au square Ambiorix), et à l'avenue Palmerston, qui doit son nom au premier ministre et homme d'État anglais vers 1830. Ses voisins sont l'Hôtel Van Eetvelde (Art Nouveau) de Victor Horta et la statue de Jef Lambaux (La Folle Chanson) sur l'avenue Palmerston,~~



→ Le nouveau jardin entre Eburons et Palmerston

~~l'immeuble art nouveau de la rue des Eburons 52, et les places pittoresques aménagées par l'architecte Bordiau.~~

~~Sur le site même, au fil du temps, de multiples interventions se sont superposées, pas toujours avec une grande précision, ni avec tout le respect pour son histoire, mais en tout cas générant un palimpseste. Comme des manuscrits anciens, le Grand et le Petit Palmerston, mais aussi le garage de la rue des Eburons, représentent des couches d'histoires, chaque époque inscrivant son récit sur le précédent, sans jamais effacer totalement ce qui l'a précédé. Le projet s'inscrit dans cette superposition et devient un acte poétique de préservation et d'innovation, qui honore le passé, chérit le présent et anticipe l'avenir.~~

~~Notre ambition est de continuer à écrire sur les couches historiques, avec une interprétation contemporaine, mais aussi avec soin et respect :~~

~~> Retour à la verticalité de la façade et, grâce à l'introduction de loggias généreuses côté sud et à des manipulations subtiles des rives de toit et des corniches, quatre segments de façade, lisibles sur l'avenue Palmerston.~~

~~> Le garage redevient une maison à porte cochère, avec une entrée pour les vélos et les voitures, mais aussi une entrée pour les logements sociaux aux niveaux supérieurs, et un espace polyvalent au rez-de-chaussée, haut et transparent, et donc actif. Nous prévoyons de réutiliser la pierre naturelle qui recouvre le garage existant pour la façade sur la rue des Eburons, qui se compose de trois segments d'environ 6 mètres, chacun avec sa propre~~

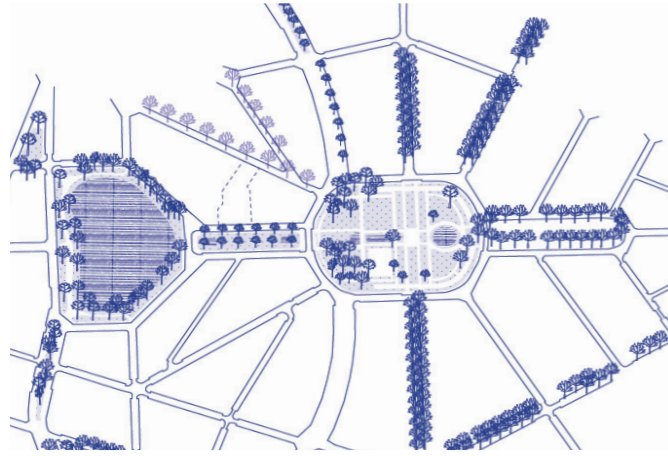
entrée (entrée pour les vélos, pour les voitures, vers la partie résidentielle, vers l'espace polyvalent).

> Du parc public de la vallée à l'îlot vert, à l'îlot bâti, puis à l'îlot ouvert et à une véritable machine hydraulique, le jardin constitue le lien entre le Grand Palmerston, le Petit Palmerston et la nouvelle résidence de la rue des Eburons.

Notre attitude est retenue en ce qui concerne les interventions dans et sur le Grand et le Petit Palmerston, que nous gardons minimales. Mais elle est expansive en ce qui concerne le jardin. Par analogie avec l'Hôtel Van Eetvelde (où le jardin est intégré à l'intérieur par des ornements naturels et organiques luxuriants, éclairé par un dôme en vitrail montrant un soleil au centre), notre jardin devient le centre du projet, reliant les deux côtés, depuis les niveaux de l'ancien sous-sol du Grand Palmerston et du niveau d'entrée du Petit Palmerston, jusqu'au niveau de l'accès pour les vélos et les voitures sur la rue des Éburons.

Deux espaces collectifs polyvalents, au Grand, respectivement au Petit Palmerston, et le parking conçu pour être reconverti s'ouvrent vers ce nouveau jardin, qui, comme à l'intérieur de l'Hôtel Van Eetvelde, est un lieu de calme et de retraite, dans lequel la vraie nature rafraîchit l'îlot et participe aux maillages bleu-vert de la ville.

# 1.1. Urbanité



→ Vers la ville paysage réinterprétée

## Vers un jardin bioclimatique

Notre proposition s'inscrit dans la reconnaissance de l'héritage d'une période significative de l'urbanisme paysager à Bruxelles qui marque le 19<sup>ème</sup> siècle. Comment penser l'héritage d'une pensée de la ville paysage à l'aune du 21<sup>ème</sup> siècle ?

L'héritage du travail de l'architecte Bordiau qui conçoit le quartier des Squares nous inspire à plusieurs égards:

- Premièrement, il propose une vision globale qui porte sur l'espace public, le traitement des seuils bâtis et intègre également les cœur d'îlot qu'il considère comme poreux et accessible. Nous considérons cette consultation comme une opportunité pour réinterpréter cet héritage d'une pensée de la ville paysage. Cette vision élargie semble aujourd'hui refaire surface quand on considère la végétalisation des rues Eburons et Waterloo Wilson.
- Deuxièmement Bordiau vise à magnifier l'expression du sol en scénographiant la présence de l'eau dans l'espace public. Notre proposition affirme la nécessité de retrouver l'expression du sol reconstituant un cœur perméable et vivant. Elle offre par là-même l'opportunité d'un jardin bioclimatique, espace de fraîcheur au cœur d'un tissu urbain dense réinscrivant le jardin dans la vallée du Molenbeek et sa chaîne de lieux hydroécologiques.

## Un jardin laboratoire

Notre approche consistera à recycler les matériaux de la ville, faire avec en profitant des espaces de pleine terre existants, valorisant les surfaces verticales structurantes et en reconstituant des sols vivants à partir des matériaux anthropiques offerts par le site.

A partir de la reconstitution de sols vivants, le jardin se veut un espace de plantation expérimental reposant sur plusieurs axes :

- La robustesse des cortèges végétaux en plantant des arbres jeunes, assurant ainsi une bonne reprise et un déploiement serein de leurs systèmes racinaires, et en privilégiant des espèces choisies pour posséder une importante amplitude écologique ;
- Une densité de plantation/semis élevée permettant de travailler par soustraction et d'assurer l'émergence d'un jardin luxuriant, laissant une place aux espèces spontanées ;
- Une diversité des origines géographiques en constituant la palette végétale du projet qui ne repose pas uniquement sur des espèces indigènes et rustiques mais sur la constitution d'un cortège composé à la fois d'espèces indigènes et intégrant des espèces exogènes, mais non envahissantes.

## Le jardin comme luxe

Au 19<sup>e</sup> siècle, Leopold II veut faire de Bruxelles *"une grande cité, de l'air et de l'espace (...) et à en augmenter les agréments et les plaisirs"* (1), la nature y joue un rôle de cadre esthétique (pittoresque et pastoral). Dans le même siècle certains paysagistes Belges vont être précurseurs d'un mouvement critique de l'esthétique du jardin anglais. Le nouveau jardin pittoresque va proposer un nouveau vocabulaire, des formes de prototypes de paysages écologiques qui s'appuient non pas sur la construction d'images, de tableaux de natures, mais la mise en place de milieux vivants. L'adaptation du square Palmerston (image ci-après) nous semble une expression manifeste de cette perspective: jets d'eau puis miroirs d'eau aujourd'hui devenus éclats de biodiversité.

Ce préambule nous amène au véritable enjeu de la consultation, de quelle nature parle-t-on dans ce jardin ? Le 21<sup>ème</sup> siècle est celui de nouveaux rapports à la nature, considérés comme une production culturelle, une forme de luxe, décliné dans l'espace du jardin sous trois facettes :

## Le Jardin comme espace libre

le projet en premier lieu d'un espace calme contrastant avec l'expression et l'expérience de l'espace public. Un lieu en retrait, permettant une autre forme de rapport au temps, une capacité d'attention rare. Weilacher, théoricien du paysage, nous parle de

l'importance de considérer la création d'atmosphères. Le jardin que nous proposons a pour ambition de stimuler une expression brute et spontanée du vivant, son atmosphère est celui d'un « jardin sauvage », il réfère dans un célèbre article au praticien Dieter Kinast qui résume brillamment ce que peut recouvrir la notion de luxe :

*"Garden is the last luxury of our time. It demands those things that have become the most rarest and the most precious in our society for example time , focused attention and free space."* (2)

## Le Jardin comme espace sensoriel

La proposition de ce jardin est d'amplifier une approche immersive, stimulant une forme de corporéité rare dans la ville. A titre d'exemple, nous proposons que l'expression du sol soit rugueuse, qu'elle laisse apparaître l'émergence du vivant. Pour reprendre les mots de Saskia de Witt nous cherchons ici à proposer des formes puissantes de connexions au monde, qu'elle nomme «supernature». Les dynamiques du vivant, l'expression des saisonnalités, l'appréhension des variations, des relations entre le sol et le ciel, nous permettent de comprendre à une échelle très intime que nous sommes partie prenante de cette nature que l'on a longtemps considérée comme autour de nous.

*"In the small intimate space of the garden the space and its inhabitants can have such a close connection (...) it's about the body's immersion in the world, guided by emotions, interactions, experiences, augmented by sensory qualities."* (3)

## Le jardin comme espace social

Le jardin se déploie comme un sol continu dans lequel émerge des surprises stimulant l'usage et l'appropriation. Il propose des dispositifs spatiaux qui invitent aux usages multiples et s'adaptent aux temporalités et velléités de vie commune. L'espace se révèle à la mesure du collectif et de l'intime : un grand jardin commun qui se déploie jusqu'aux espaces collectifs intérieurs mais qui sait, par les milieux et atmosphères qu'il accueille assurer des lieux calmes, contemplatifs...

## Le Jardin comme modèle

Et si le jardin était bien plus qu'un espace à ménager mais nous offrait le luxe d'un nouveau rapport au monde et aux autres ? Le jardin propose une forme de nature spontanée à accompagner au travers d'une série d'attentions : garder les feuilles mortes pour stimuler et nourrir les sols, limiter les tailles, conduire l'eau pour irriguer les plantes les plus en demande... Cette approche du jardinage est une forme de veille attentive, elle humilité et précision. En retour, cette démarche offre le plaisir de contribuer à la beauté d'un espace collectif partagé, et plus globalement à produire un micro espace hospitalier à l'accueil du vivant et aux idées de ses jardiniers.

*"In the garden we learn how to deal with nature without to deny the creative power within us , and thus it becomes a model and a test case with regards to how we deal with the entire natural & built environment"* (4)

→1. Discours du Roi Léopold II au Sénat daté de 1857, Eric Hennaut, Bruxelles , Deux siècles et demi de parcs et jardins publics,1775-2020, pp67

→2. Udo Weilacher : Is landscape gardening ? in Is landscape ...? Essays on the identity of landscape, 2016.

→3. Saskia de Witt In Ana Kucan and Mateja Kurir ed. Garden and Metaphor. Essays on the Essence of the Garden Birkhauser 2023. pp. 84-91

→4. Udo Weilacher : Is landscape gardening ? in Is landscape ...? Essays on the identity of landscape, 2016.



→ Vue perspective du quartier Leopold, par Bordiau, 20.10.1875. AVB/PP 953.



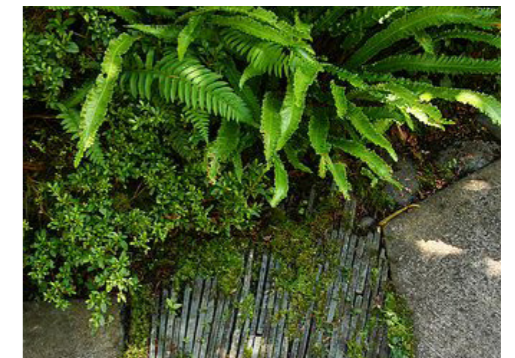
→ Avenue Palmerston et domaine Van Hoorde, 1894, Inventaire Urban Brussels



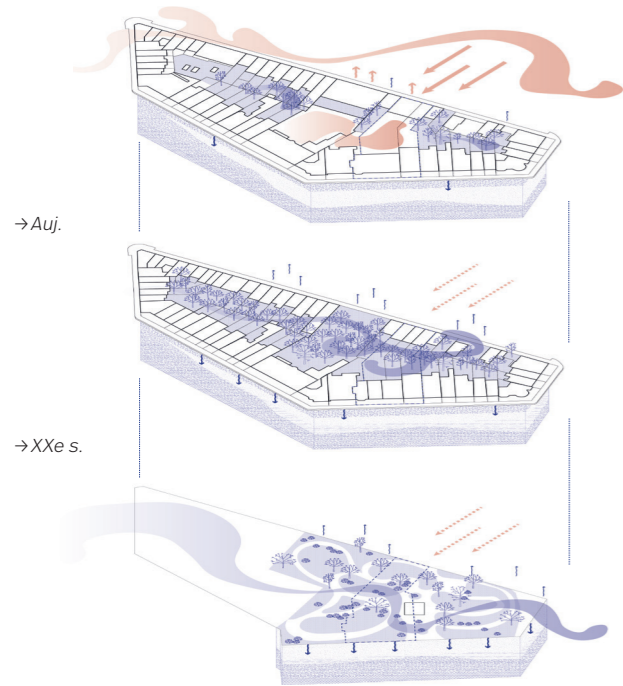
→ Avenue Palmerston, photo Taktyk, 2024



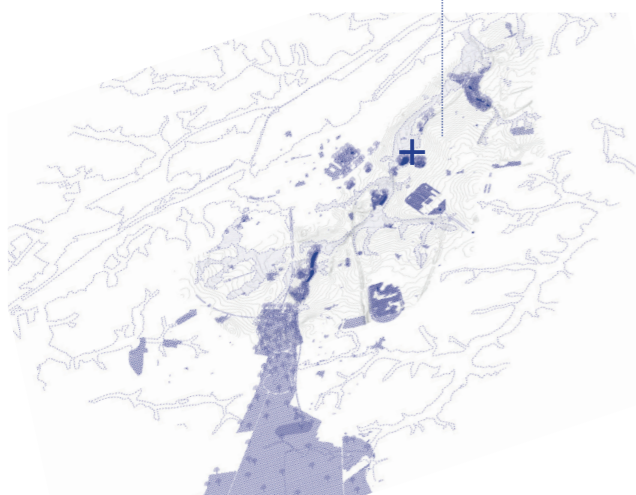
→ Le calme d'un patio, Kolumba Museum, Cologne, Peter Zumthor, Rasmus Hjortshoj



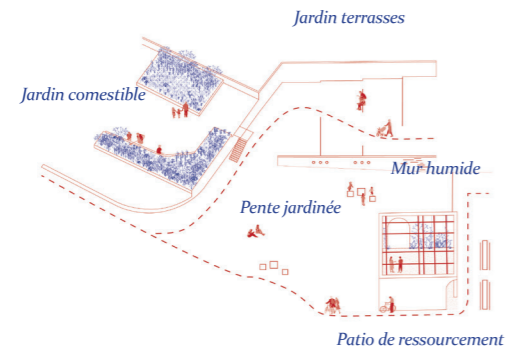
→ Matérialité et sensibilité du vivant, Dunn garden, Seattle, Floradora gardens



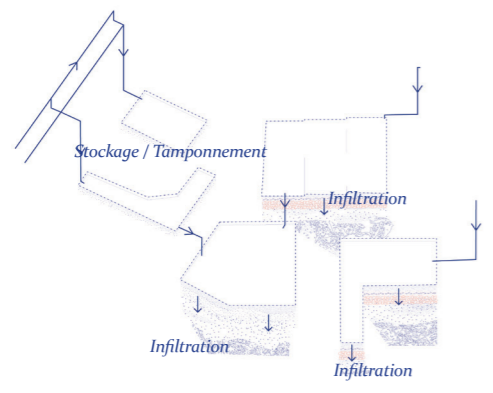
L'histoire d'une déconnexion géo-écologique



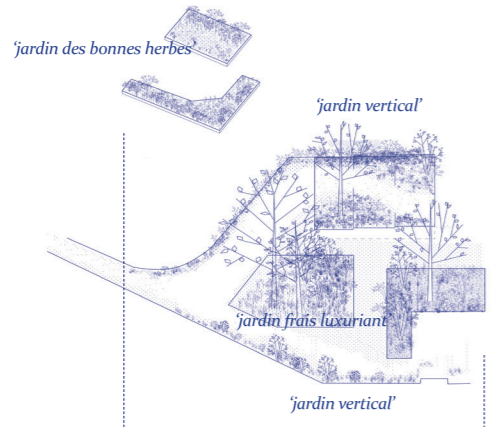
→ Une chaîne de lieux emblématiques, révélateur d'une vallée effacée



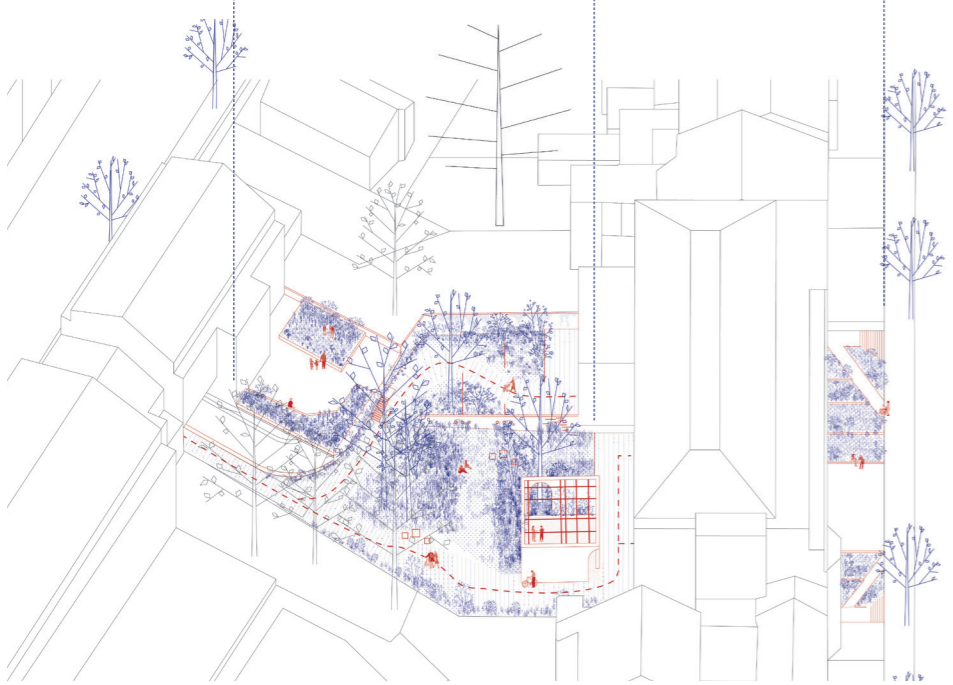
**Un jardin comme espace social**  
 Produire une diversité d'expériences et jouer avec les changements d'échelle le long d'un jardin.  
 Des dispositifs spatiaux singuliers pour inviter / inventer des formes d'appropriations multiples.



**Une machine hydro-écologique**  
 Le jardin comme reconstitution de sols perméables, révélant et offrant les conditions d'accueil de l'eau et du vivant qui l'accompagne et assurant le stockage, la réutilisation et l'infiltration des eaux pluviales.

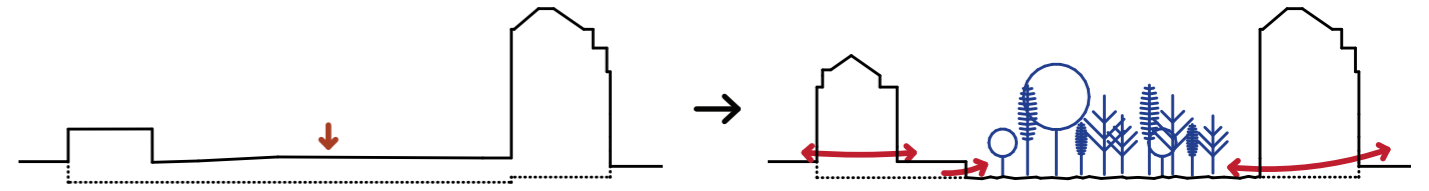


**Des sols vivants**  
 Le jardin s'appuie sur la reconstitution de sols vivants et sur les spécificités du site pour redéployer des milieux variés, dynamiques accueillant une végétation stratifiée, diversifiée et adaptée.

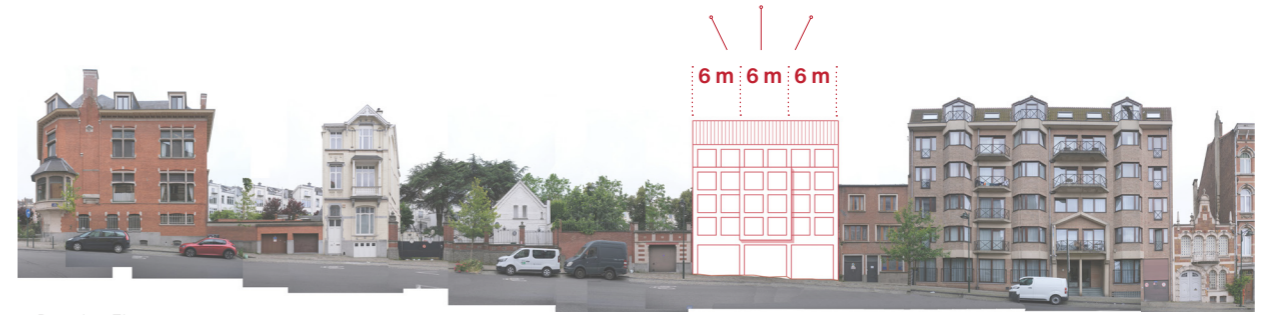


**Vers la vallée**  
 Le jardin, se déployant au fil de l'espace accompagne les mouvements du vivant vers la vallée. Traversant le bâtiment Palmerston cette vision se déploie à rue réinterprétant la notion de jardin de façade imaginée par Bordiau. Des jardins en terrasses marquent alors le coteau, soulignent la perspective et déploient l'avenue paysagère vers l'îlot et son cœur planté.

**Gabarits et façades**



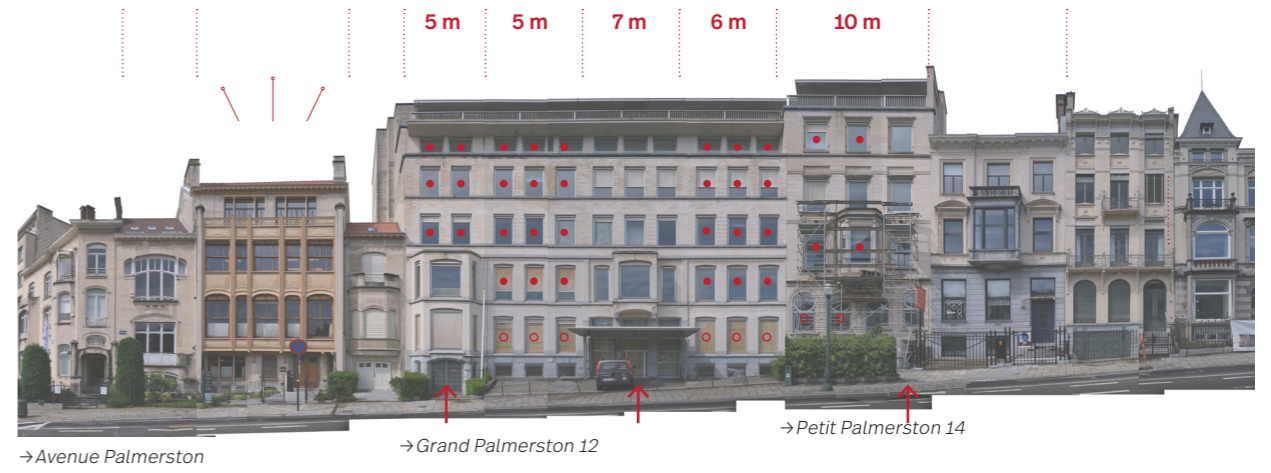
Interventions sur la construction sous-terrain : revenir au niveau d'origine de l'espace extérieur; conformité avec art. 25 et 26 RRUZ  
 Rechercher le plein sol afin de donner toutes les chances aux nouveaux arbres; créer un socle transparent en vivant, bien connecté avec le jardin



→ Rue des Eburons

Le nouveau bâtiment situé a rue des Eburons est le nouvel élément le plus important de la future relation avec l'Hotel Van Eetvelde.  
 Le toit a deux versants, cfr. art. 14 RRUZ.  
 Comme la largeur dépasse 13 mètres, on évoque le parcellaire ancien dans le traitement architectural de la façade. Les deux façades du nouveau bâtiment sont marquées par un rythme vertical d'une largeur de 6 mètres (entre 5-8 m, cfr. art. 5 RRUZ).

Le surplomb de rue ne dépasse pas 90 cm (art. 19 RRUZ).  
 La menuiserie est en bois, cfr. art. 21 RRUZ:  
 Nous prévoyons de réutiliser la pierre naturelle qui recouvre le garage existant pour la façade sur la rue des Eburons, qui se compose de trois segments d'environ 6 mètres, chacun avec sa propre entrée (entrée pour les vélos, pour les voitures, vers la partie résidentielle, vers l'espace polyvalent).



→ Avenue Palmerston

→ Grand Palmerston 12

→ Petit Palmerston 14

L'Hôtel Van Eetvelde reste le joyau de la rue, Palmerston devrait venir en deuxième ordre (UNESCO 2012).  
 Verticalité et rythme dans la façade: on évoquant le parcellaire ancien, la façade du Grand Palmerston est marquée par un rythme vertical d'une largeur entre 5-8 m, cfr. art. 5 RRUZ, grâce aux loggias (A) et aux jardins d'hiver (B) (au niv. +0 Grand Palmerston) que nous introduisons.

Accentuer les 3 entrées en Avenue Palmerston par l'aménagement paysager et l'amélioration de l'accessibilité. Retrait de l'auvent de l'entrée principale.  
 La menuiserie en aluminium est remplacé avec bois (art. 21 RRUZ).



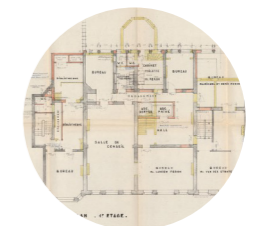
→ décompresser la façade laterales ouest



→ profondeur des fenêtres, adnba, Bucharest



→ Loggias vs windows at Ca d'Oro, Venice

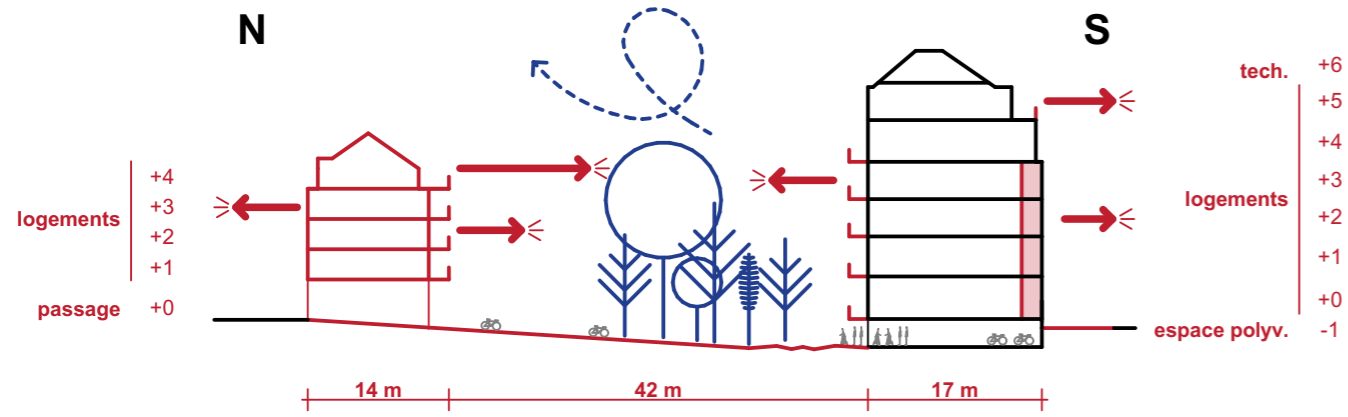


→ plan original: 4 maisons de maître; une fenêtre en saillie

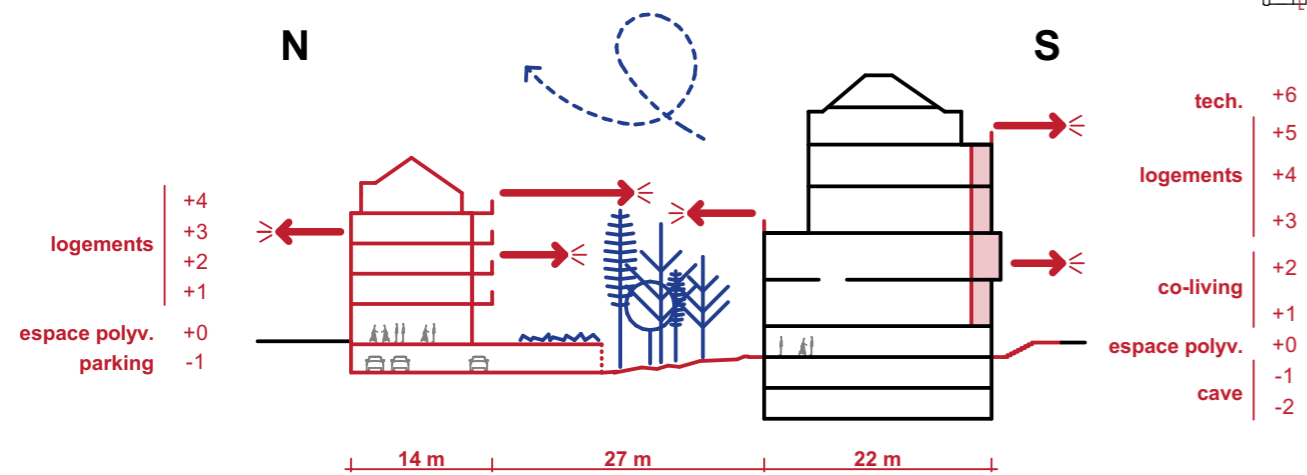


→ décompresser la façade laterales est

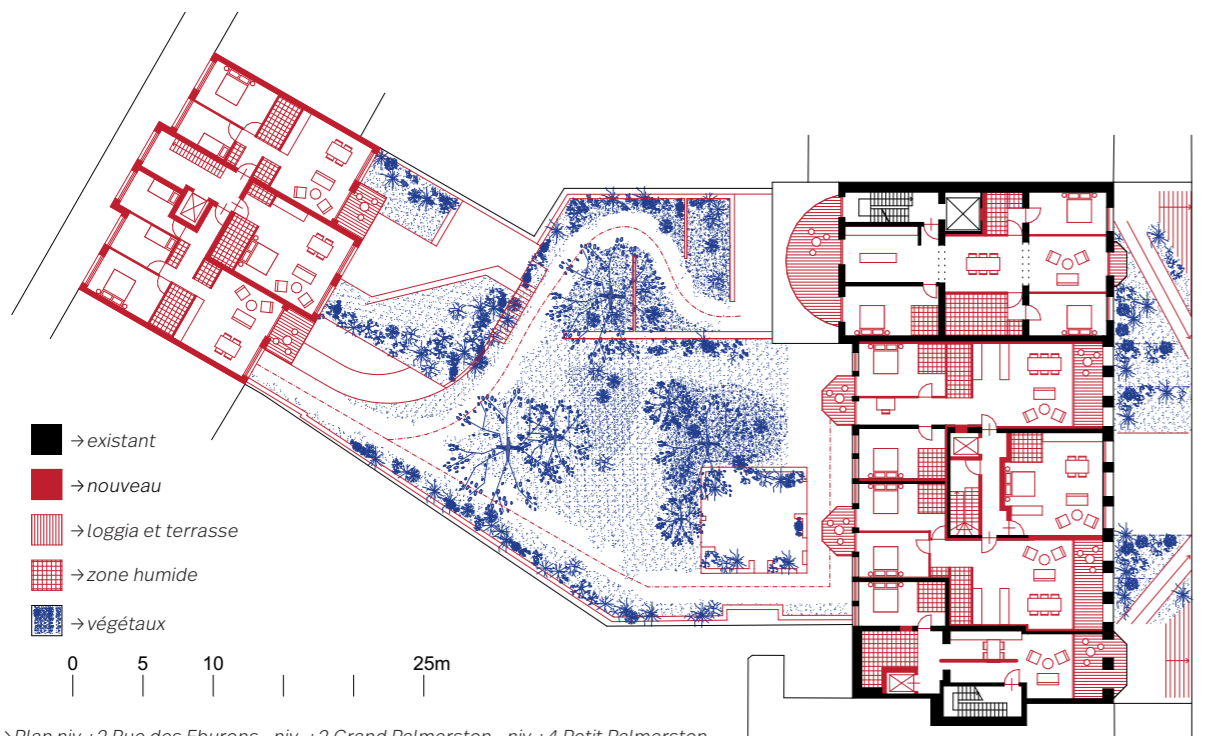
# 1.2. Habitabilité



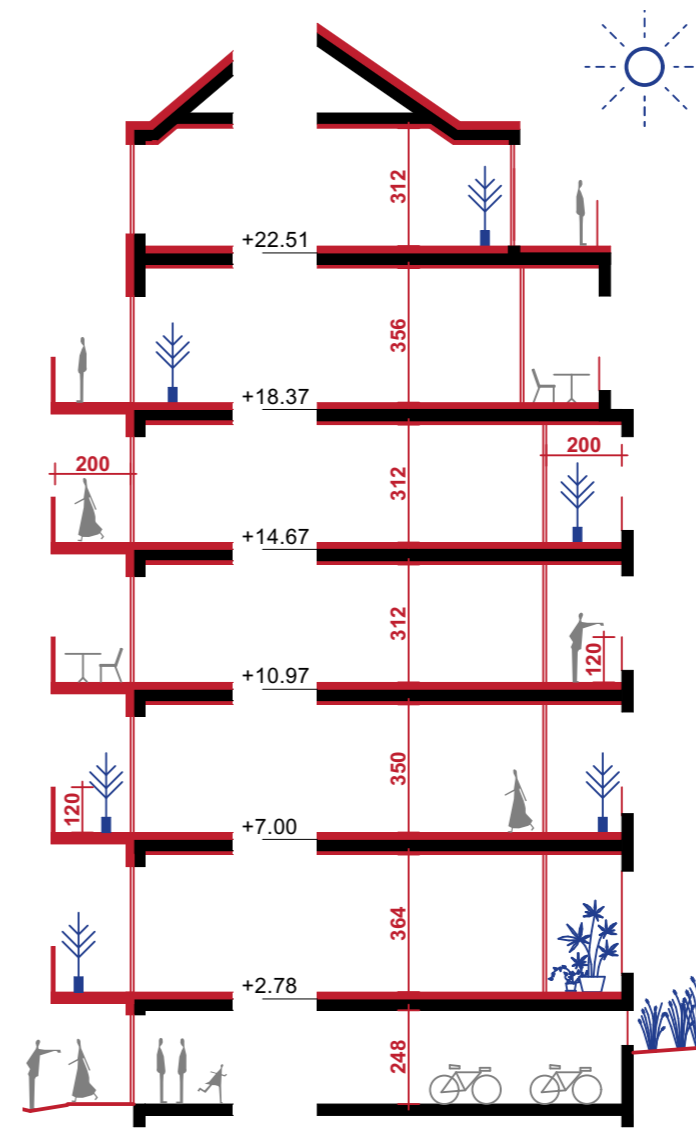
→ Coupe nouveau bâtiment Rue des Eburons - Grand Palmerston



→ Coupe nouveau bâtiment Rue des Eburons - Petit Palmerston



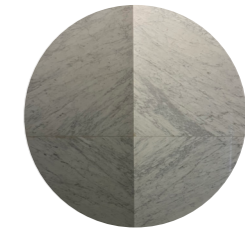
→ Plan niv. +2 Rue des Eburons - niv. +2 Grand Palmerston - niv. +4 Petit Palmerston



→ Coupe Grand Palmerston, 1:200

## Amélioration des performances énergétiques Grand & Petit Palmerston

- Le niveau des planchers sera surélevé avec la hauteur d'une marche d'escalier. Ceci nous permettra de ne pas avoir de différence de niveau entre l'intérieur et les loggias que nous avons prévu juste derrière les façades qui donnent sur l'Avenue Palmerston (façades orientées Sud). Ainsi cette mesure d'origine thermique résulte aussi à une accessibilité intégrale des loggias.
- Cette surélévation des planchers nous donne la place pour l'isolation acoustique et l'installation de chauffage par le sol.
- Les planchers des loggias seront isolés dessus et dessous. Ainsi les loggias deviennent un espace tampon contre le froid et contre la surchauffe. En plus ça épargne les travaux d'isolation de la façade sud.
- Il est prévu d'isoler les toitures y compris les cabanons des cages d'ascenseur.
- Les fenêtres existantes seront remplacées par des châssis en bois (exigé par le RRUZ) munis de vitrage à très haute performance thermique.
- Le dossier d'exécution visera sur un niveau d'étanchéité d'air très élevé. Évidemment un système de ventilation avec récupération de chaleur sera prévu.
- Le système pompe à chaleur sera placé dans les greniers sous la toiture en pente.
- La façade arrière sera isolée de l'extérieur et fini avec des panneaux de façade d'une taille et d'une couleur similaire à la façade existante. Ainsi le rythme et le caractère de ces bâtiments restera intact.



→ variétés de marbre utilisées en livre ouvert



→ poignée de porte en Grand Palmerston

### Collectif

- Jardin collectif
- Nouveaux espaces collectifs pour chaque bâtiment, en lien (salle polyvalente, buanderie, atelier de réparation vélos, etc.) avec le jardin
- Gestion commune de la mobilité (intégration de voitures partagées) et de la maintenance (abords et déchets)

### Privé

- Espaces extérieurs pour chaque appartement sauf studios > loggias côté rue, terrasses côté jardin

### Accessibilité

- Pas de différence de niveau dans les appartements / Redimensionnement des circulations existantes
- Mise en conformité SIAMU
- Circulation éclairée naturellement dans le nouveau bâtiment

### Typologies

- Aprox. 50% de petites unités
- Possibilité de grouper les logements sociaux rue des Eburons
- Conformité totale à Good Living (par exemple les mono-orientées ne sont pas possible parce que il y a une façade 100% nord, cfr. art. 14)

### Adaptation du bâtiment existant aux normes logement

- Acoustique / Thermique / Garde-corps / Types d'ouvrants

### Techniques

- Techniques décarbonées / Ventilation (et PAC?) en toiture

### Gestion des eaux

- Réutilisation des eaux pluviales pour les WC, machines à laver, maintenance des abords
- Noue/bassin d'orage dans le jardin collectif pour temporisation avant rejet dans collecteur public

### Circularité et matérialité

- Le fait que nous conservions une grande partie de l'existant, depuis des escaliers et des halls d'entrée entiers jusqu'aux façades sur l'avenue Palmerston, est l'aspect le plus important de la circularité.
- Travailler en collaboration avec Rotor (ce que nous avons fait dans des projets précédents) pour un maximum de circularité.
- Réutiliser la pierre naturelle qui recouvre le garage existant pour la façade sur la rue des Eburons, et réutilisation des démolitions dans le remblais des abords et des matériaux nobles

### Modularité et flexibilité

- Tous les logements, dans le bâtiment existant et dans le nouveau bâtiment, sont adaptables.
- Reconfiguration aisée du nombre de chambre dans les logements car chambres du même côté
- Le nouveau bâtiment de la rue des Eburons est modulable dans les trois dimensions.
- Le parking est conçu pour recevoir la lumière naturelle et donc pour être reconverti à l'avenir

