

FBA + MDW

Cour de la Grâce de Dieu, 2
75010 Paris
+33 (0)1 42 01 01 81
fb-architectes.fr

Avenue de l'armée, 82A
1040 Bruxelles
+32 (0)2 428 73 76
mdw-architecture.com

LUX-46



Whitewood Capital

Rue Royale 47, 1000 Bruxelles
www.whitewood.eu

Mercier Laurence
Senior Project Manager
lux46@whitewood

**MISSION D'AUTEUR DE PROJET
RELATIVE À LA TRANSFORMATION
D'UN BATIMENT DE BUREAUX
EN UNITÉS RÉSIDENTIELLES**

**Pour WHITEWOOD CAPITAL
Pour CITYFORWARD**

FBA

Cour de la Grâce de Dieu, 2
75010 Paris - France
+33 (0)1 42 01 01 81
www.fb-architectes.fr

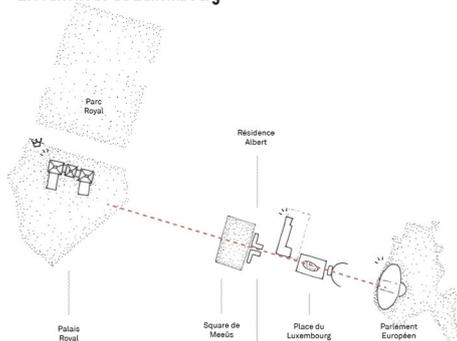
MDW Architecture

Avenue de l'armée; 82A
1040 Bruxelles
+32 (0)2 428 73 76
www.mdw-architecture.com

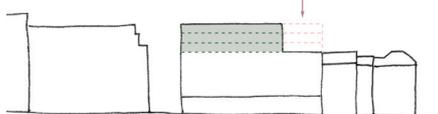
Prendre position entre deux échelles historiques



Elevation rue du Luxembourg



Axe de la rue du Luxembourg



Reéquilibrer le volume rue du Luxembourg

Dans ce quartier autrefois résidentiel, aujourd'hui marqué par la prédominance des bureaux, le projet de logements Lux 46 ouvre la voie à une nouvelle forme de circularité urbaine. La dynamique initiée par le projet Cityforward redéfinit les enjeux, favorisant une approche de responsabilité urbaine à plusieurs échelles, dans laquelle notre projet s'inscrit pleinement. Si la première mission consiste à transformer un immeuble de bureaux en un ensemble résidentiel, la question de la durabilité et de l'évolution de notre environnement reste au cœur de notre démarche.

Le projet doit s'inscrire de façon harmonieuse dans son contexte, répondre au

programme et intégrer les fondamentaux du logement, tout en étant conçu dans la perspective d'un temps long, en prévision des mutations.

La réintroduction d'un programme de logements dans ce quartier, colonisé par les bureaux depuis l'installation de la Commission européenne en 1967, est l'opportunité de questionner le saut d'échelle le long de la rue du Luxembourg. Sur cet axe reliant le Parlement européen au Palais Royal, le projet s'inscrit dans l'articulation de deux tissus urbains : d'un côté les maisons autour de la place du Luxembourg ; et de l'autre les immeubles de bureaux aux travées répétitives, aux façades neutres, lisses et réfléchissantes ainsi que les deux résidences Albert & Léopold.

Ici, se joue un moment essentiel de notre proposition. Un premier acte est le retrait de construction proposé sur la limite séparative entre notre bâtiment et les maisons adjacentes. Le volume vient s'aligner aux maisons, créant une transition urbaine moins brutale.

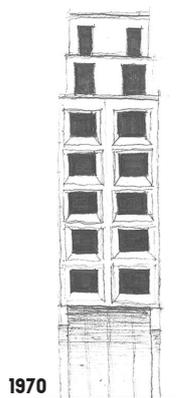
Le deuxième acte se découvre depuis la place du Luxembourg, où l'imposant et aveugle pignon de notre immeuble dominant les maisons, disparaît au profit d'une façade habitée qui « regarde » la place autant que la place regarde la façade.

A l'angle des rues du Luxembourg et M. de Bourgogne, les deux derniers niveaux du bâtiment ne sont plus en retrait mais s'alignent maintenant avec la façade existante. Le troisième acte met en scène un bâtiment qui redessine ainsi la skyline de la rue du Luxembourg en assurant une transition respectueuse. Les bâtiments voisins retrouvent alors leurs échelles et l'alignement de la tête d'îlot permet de ne pas perdre de surfaces au sein du bâtiment.

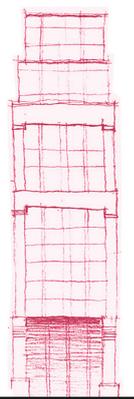


Vue depuis la place du Luxembourg

Réactiver une architecture cachée

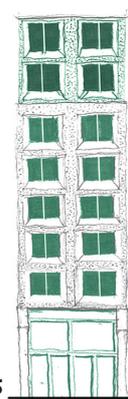


1970



1990

Reinterprétation de la façade originale



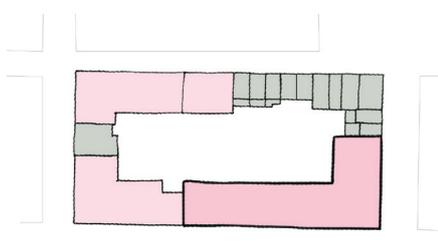
2025

Lors de notre visite, nous découvrons un immeuble de bureaux typique des années 90', sans réelle qualité, s'inscrivant dans un environnement banalisé par le temps. À l'exception d'un retrait au cinquième étage de la rue Marie de Bourgogne, une politesse face à l'ambassade de la République Démocratique du Congo, notre bâtiment ne cherche aucune interaction avec son environnement ; ni avec l'espace public, ni avec son jardin en cœur d'îlot. Ce dernier, pauvre et isolé, se résume à une pelouse. Le plan libre que le bâtiment présente, avec sa structure de poteaux régulière et l'absence de retombées de poutres, nous interpelle. Après une phase de recherche, nous découvrons qu'au-delà de cette façade postmoderne, lisse et réfléchissante, se cache un bâtiment des années 1970, de Philippe et Yves Dumont (architectes des Galeries Ravenstein notamment). C'est une typologie d'immeuble que l'on retrouve dans d'autres endroits à Bruxelles durant la même

période (à l'instar de l'immeuble CBR à Watermael-Boitsfort). La façade est composée de cadres en béton préfabriqués qui sont des éléments porteurs et qui participent à la stabilité du bâtiment. Notre premier geste a donc été de déshabiller le bâtiment de sa façade années 90' afin de révéler sa façade d'origine. Cette façade de bureaux qui se dévoile aujourd'hui à nos yeux, a un potentiel d'appropriation dont nous souhaitons nous saisir. La répétition d'un même module, la présence d'une allège, la générosité de son degré d'ouverture, sont autant de qualités intrinsèques. Pour nous, il est essentiel de révéler et de revaloriser cette façade oubliée. La rigidité de l'existant doit céder la place à une façade habitée, exprimant les nouveaux usages du bâtiment. Elle devient alors une épaisseur vivante, une transition fluide entre l'espace public de la rue et l'intérieur du logement. Notre approche vise à concevoir une façade renouvelée :

- Côté rue, un jeu de jardins d'hiver vient offrir un espace habitable au fil des saisons. Ce dispositif permet également de créer un filtre vis-à-vis de la rue.
- Côté intérieur d'îlot, des loggias surplombent le jardin donnant naissance à de généreux espaces extérieurs pour les logements.

Ces variations dans la manière d'habiter la façade s'inscrivent dans une réponse qui entre en résonance à la fois avec l'histoire du lieu, l'existant et sa nouvelle affectation. La réinterprétation du module va même plus loin : là où le projet nécessite une nouvelle façade (alignement des façades sur l'angle, nouveau pignon), nous reproduisons les mêmes cadres en béton par contretypage. Les nouveaux éléments ont une teinte plus blanche et une texture plus lisse que les cadres d'origine. Ces choix marquent par un jeu subtil les nouvelles interventions, tout en respectant le bâtiment. Le programme vient donc s'insérer dans cet édifice en conservant son enveloppe.



îlot à 2 échelles



Situation existante

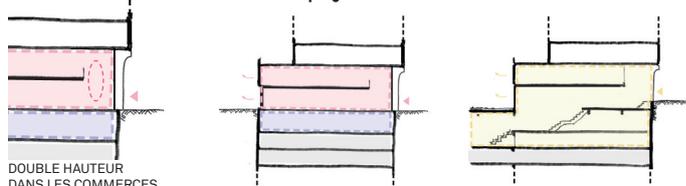


S'ancrer dans l'espace public

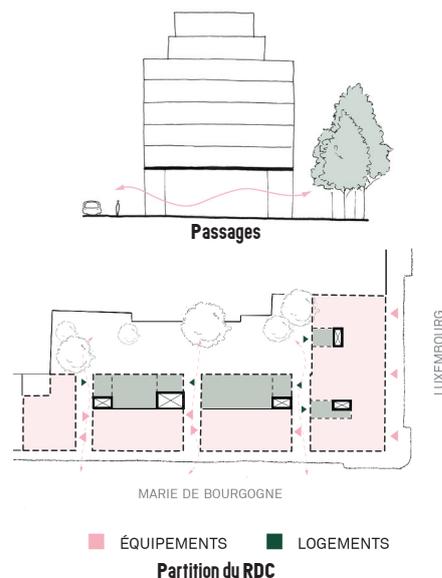


■ GRAND COMMERCE ■ SUPERMARCHÉ ■ CAFÉ ■ LIBRAIRIE ■ RESTAURANT ■ SHOP ■ MUSÉE

Flexibilité des programmes commerciaux



DOUBLE HAUTEUR DANS LES COMMERCES



■ ÉQUIPEMENTS ■ LOGEMENTS
Partition du RDC

Actuellement le manque d'activation de l'espace public est frappant. La mixité programmatique proposée dans notre projet permettra d'y remédier.

Pour renforcer l'ancrage de la rue du Lux., nous alignons la façade au RDC et supprimons la galerie existante, trop courte pour être opérante. La rue regagne ainsi sa continuité, l'activité commerciale peut y prendre place avec un adressage clair. La rue M. de Bourgogne, plus étroite, propose une échelle plus domestique. Elle accueille l'adressage de l'ensemble des logements ainsi que des équipements. Les entrées des logements s'organisent par de larges passages en double hauteur, créant de nouvelles

percées visuelles vers le jardin, rythmant et aérant ainsi la rue. Les équipements s'ouvrent sur ces porches, qui deviennent de véritables théâtres urbains.

Le RDC est conçu comme un espace capable d'accueillir une multitude de programmes évoluant dans le temps. Ce dernier étant en contre bas, nous mettons en place un dispositif d'entrée adaptable à toutes les configurations, composé d'un escalier et d'une plateforme PMR.

Le plan libre du bâtiment permet de diviser l'espace à l'aide de cloisons séparatives en ossature légère. La flexibilité de l'espace est illustrée à travers 3 scénarios :

- Le premier scénario propose un espace commercial sur la totalité du RDC et R+1.
- Le second scénario propose un supermarché au -1. L'accès se fait depuis un généreux passage en double hauteur donnant sur le jardin. Ce dernier n'ayant pas besoin de lumière naturelle, l'ajout de ce programme ne nécessite pas d'intervention structurelle en sous-sol. Un grand café traversant prend place au centre de ce bâtiment, offrant une terrasse dans le jardin en intérieur d'îlot. Enfin une librairie marque l'angle.
- Dans le dernier scénario, un programme culturel tel qu'un musée prend place au -1. L'adressage de ce programme culturel se fait alors dans l'angle du bâti-



Vue sur les commerces de la rue du Luxembourg

ment. Un atrium permet de connecter les niveaux entre eux, apportant de la lumière à tous les étages. La circulation verticale prend place dans cet atrium. Un jeu de topographie dans le jardin permet d'amener ponctuellement de la lumière au -1. Différentes activités, s'organisent autour de ce programme culturel.

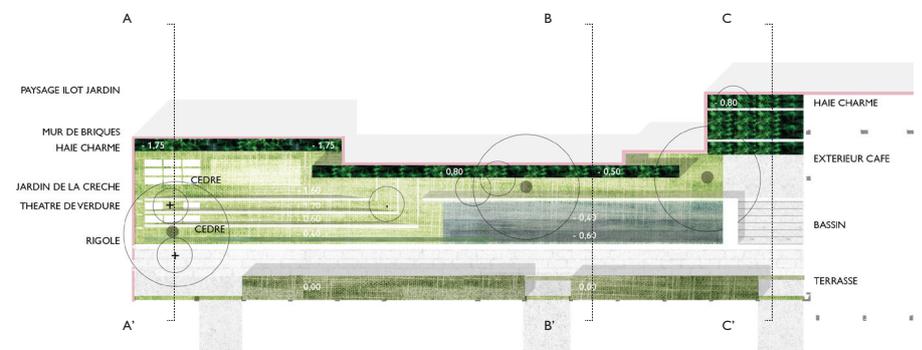
Dans tous les cas, le -2 permet d'organiser les parkings vélos et voitures, étant connecté à la rampe douce. Les nouveaux noyaux n'entravent pas l'organisation du parking voiture. Les deux niveaux en dessous pourraient accueillir divers programmes de salle de sports, espaces de stockages, parkings...

La rue M. de Bourgogne, accueille quant à elle les équipements d'intérêt collectifs tels qu'un espace associatif de 270m², une série d'ateliers de productions/ d'artistes pour une surface totale de 500m², une crèche de 600m². Cette dernière, traversante, s'ouvre sur le jardin, créant un espace partagé de jeu pour enfants. Ces différentes surfaces permettent de répondre aux exigences du CDC. Côté jardin, des logements en duplex prennent place entre les passages, profitant d'un jardin privatif.

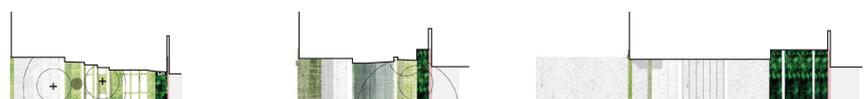
En intérieur d'îlot, le projet s'attache à redonner de la profondeur à la parcelle. Le caractère longiligne de la cour-jardin est amplifiée par une succession de tracés parallèles au pied de façade. Afin d'offrir un cœur d'îlot actif, nous proposons d'ouvrir certains murs mitoyens pour partager les aménagements et intégrer la partie de jardin du Montoyer 59 au profit de la crèche. L'idée étant de créer une succession de séquences pour diversifier les usages. Les eaux sont guidées, stockées et réutilisées dans le jardin. Le bassin de récolte des eaux constitue le point central du jardin. La présence d'eau et l'ombre portée des arbres contribuent à faire du jardin un véritable îlot de fraîcheur dans la ville. Le voisinage d'autres jardins de pleine terre à l'échelle de l'îlot amplifient encore l'effet de climatiseur urbain. La fraîcheur du jardin pendant la période estivale en fait un lieu de détente et un lieu de refuge, en cas de canicule pour les plus fragiles. Au delà du climat, la conception du jardin s'appuie sur des principes qui garantissent la frugalité de la mise en oeuvre (aucun mouvement de massif de sol, arbres existants préservés, organisation du jardin au plus près des altimétries existantes, etc).



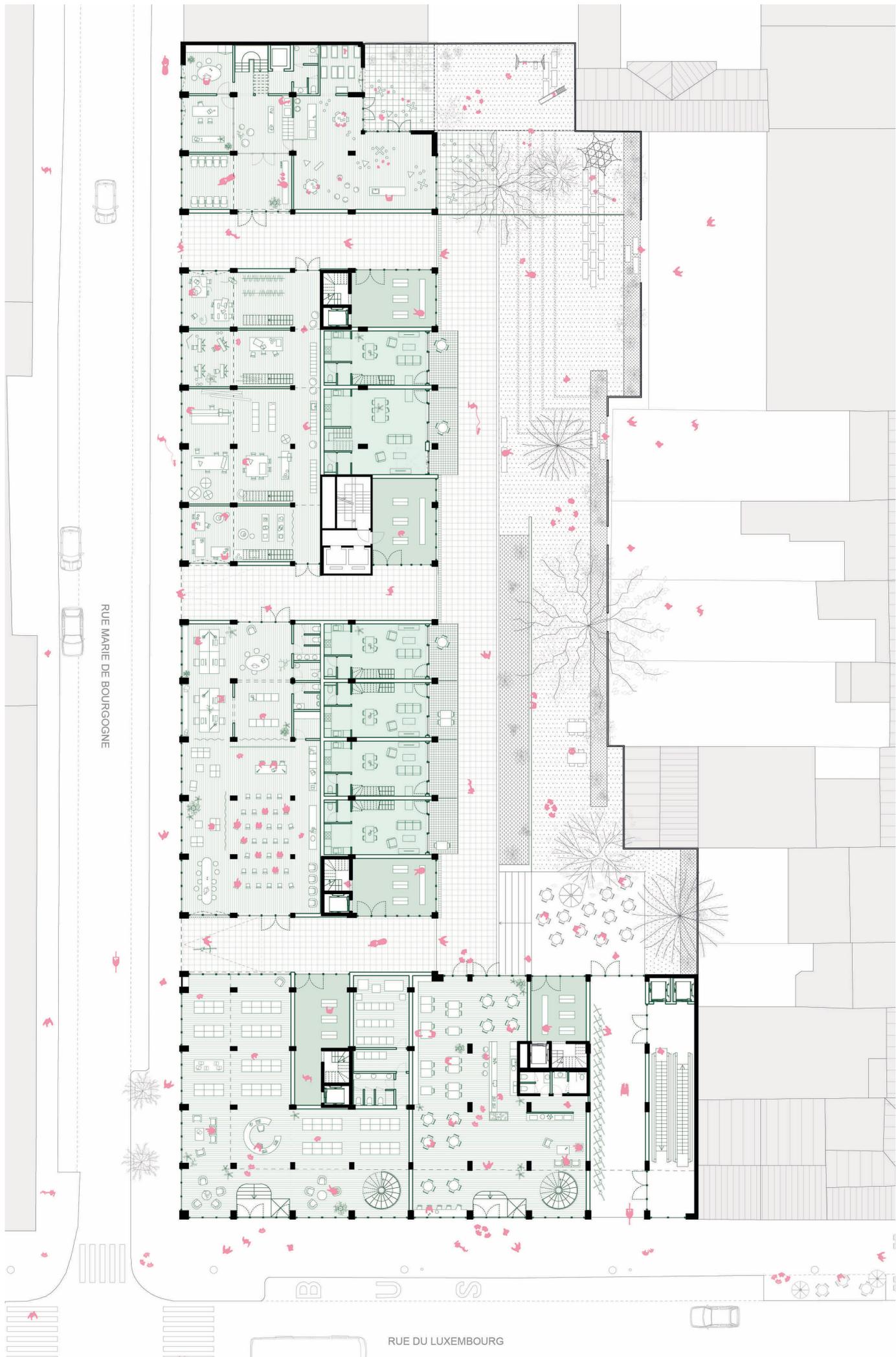
Vue sur les passages rue M. de Bourgogne



Plan paysager du jardin en coeur d'îlot



Coupes paysageres



RUE MARIE DE BOURGOGNE

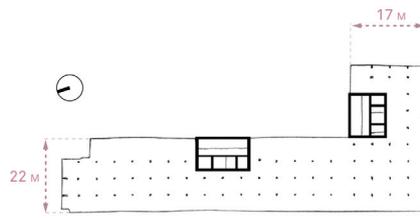
RUE DU LUXEMBOURG

PLAN DU REZ DE CHAUSSEE

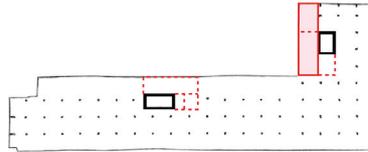
Habiter un objet trouvé

Le bâtiment existant dénudé, constitue le squelette du projet, une étagère en béton permettant l'organisation des différents programmes de manière efficiente, flexible et adaptée. Le choix de préserver au maximum l'existant et sa trame structurale détermine fortement la façon d'habiter que nous proposons et la typologie de logement qui en découle. Nous voyons en cela un avantage, car cet objet trouvé nous oblige à rechercher des typologies de logement qui sortent du standard et de la norme.

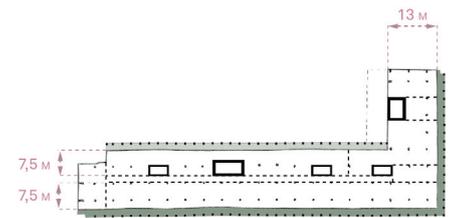
Sur la rue Marie de Bourgogne, la longueur bâtie de plus de 90m nous permet de proposer des appartements où tous les espaces de vie s'organisent le long de la façade, profitant d'un maximum d'éclairage naturel. L'épaisseur bâtie existante de 22m nous conduit vers des typologies de logements mono-orientés ouest et est dessinant une division rue/



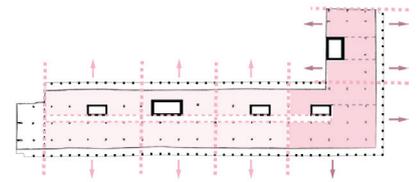
① Une épaisseur inappropriée au logement



② Démolition minimisée

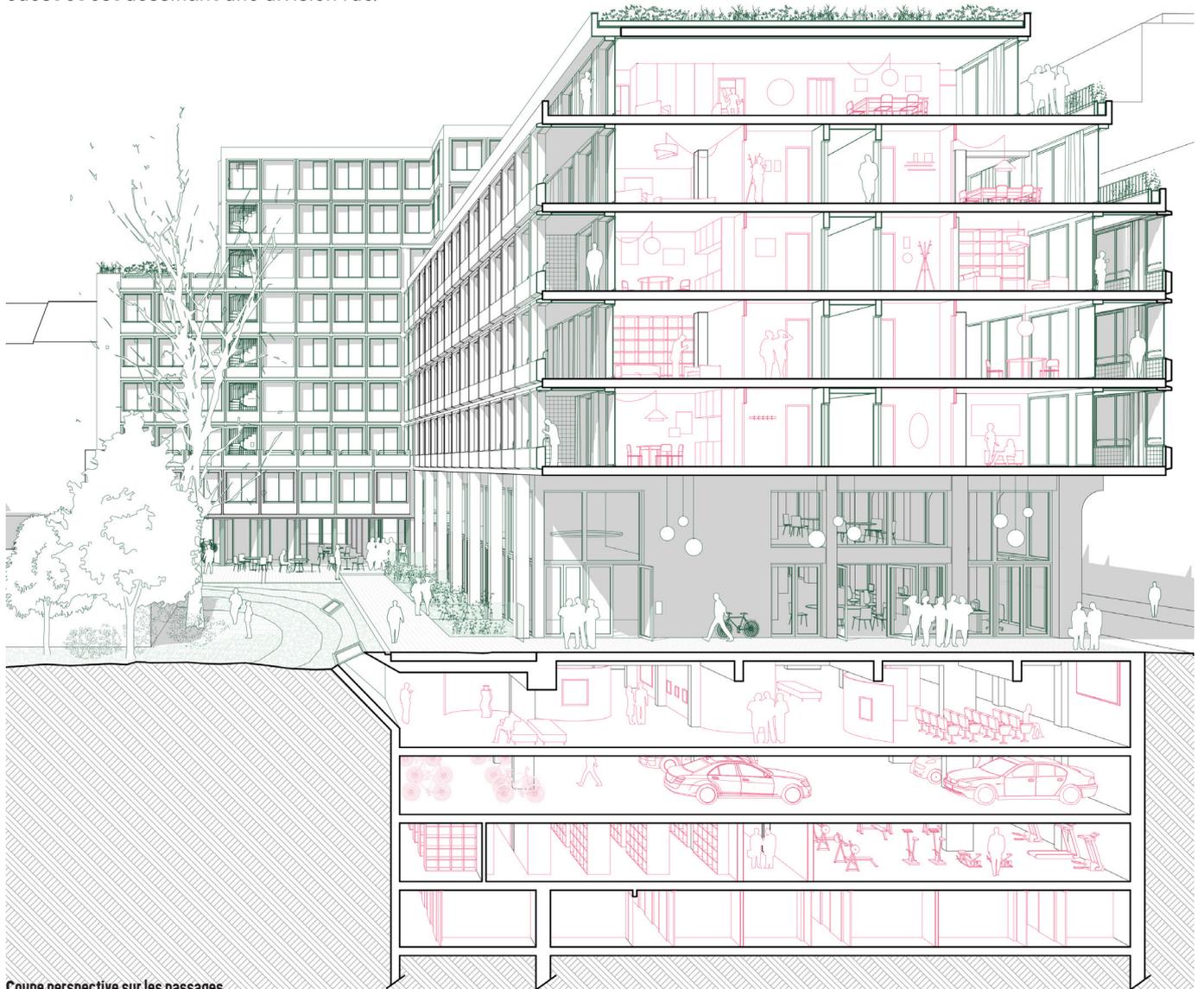


③ Créer une composition adaptée au logement

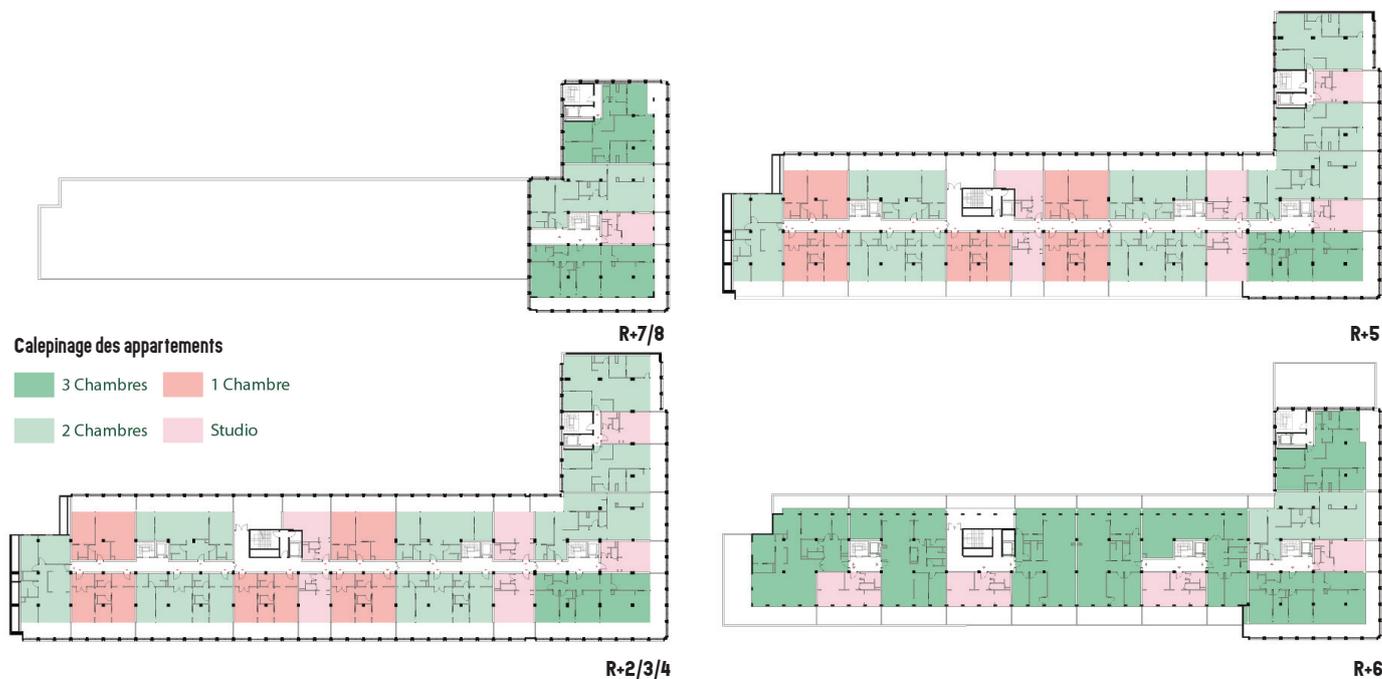


④ Typologies de logements

■ MONO-ORIENTÉS EST OU OUEST
■ TRAVERSANTS NORD-SUD



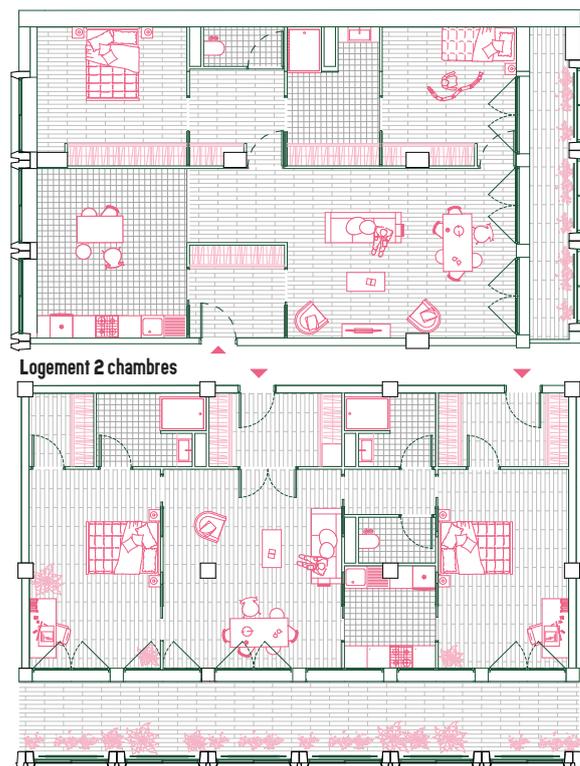
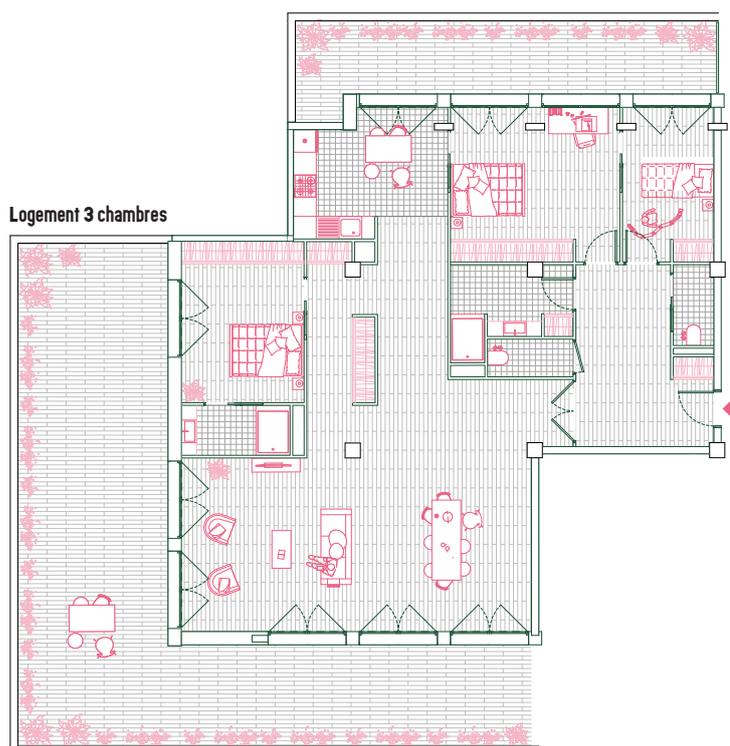
Coupe perspective sur les passages



jardin qui découpe le corps du bâtiment en deux parties égales. De chaque côté, les logements sont doublés d'une loggia, ajoutée comme une vraie pièce à vivre sur toute la longueur de l'appartement. Sur la rue du Luxembourg, la tête du bâtiment est amincie d'une travée côté jardin et des loggias sont également ajoutées côté sud. La césure permet au bâtiment de retrouver un gabarit et une épaisseur familière à l'îlot tout en réduisant l'épaisseur habitable. Le tout offrant des appartements traversants nord-sud, profitants d'une vue métropolitaine côté rue et de la tranquillité du cœur d'îlot côté jardin.

Travailler dans le respect de l'existant, nous conduit également à conserver les deux noyaux d'origines. Trois nouveaux noyaux sont ajoutés, tous inscrits dans la trame de l'existant. A l'usage, cela permet de diviser l'ancien immeuble de bureau en cinq nouvelles entités. Cinq résidences, avec des adresses différentes sur rue, permettant aux occupants une appropriation du lieu. En cas d'incendie, l'ensemble fonctionne comme un seul et même bâtiment où les escaliers de secours sont mutualisés. Enfin, suivant l'organisation programmatique, l'une de ces entités peut facilement se voir attribuer des logements à finalité

sociale en respectant le ratio demandé. L'ensemble des logements proposés s'inscrit dans un respect de l'intervalle structurel et de la trame existante quel que soit leur situation sur la parcelle. Cette organisation précise du plan offre une grande modularité des typologies. Ainsi, dans le corps du bâtiment, un studio « essentiel » s'inscrit dans une trame structurelle, un appartement 1 chambre « confort » dans 2 trames et un appartement 2 chambres « signature » dans 3 trames. D'autres variations pour passer d'un standing à l'autre ont également été étudiées permettant de maximiser les appartements à haut stan-



ding. Dans l'épaisseur côté jardin, un 2 chambres confort et un studio signature peuvent être transformés en deux appartements 1 chambre signature.

Les appartements en attique du corps du bâtiment bénéficient d'une épaisseur bâtie réduite, permettant de proposer des appartements traversants.

En tête de bâtiment les appartements traversants proposés sont essentiellement des appartements 2 chambres « signatures » pouvant être revisités en appartement 3 chambres « confort ».

Lorsque cette tête émerge du corps bâti, le projet propose une nouvelle typologie d'appartement orienté sur trois côtés. Cette démultiplication des typologies ouvre tout le champ des possibles.

Néanmoins, le scénario proposé présente une solution où l'équilibre des grands et petits appartements est respecté et où le ratio des surfaces vendables est optimisé. Les « loggias bioclimatiques » qui se situent du côté de la rue sont des espaces qui mettent à distance l'activité urbaine de l'intérieur habité. Ce sont des espaces offerts à d'autres usages, agissant en extension de l'espace intérieur. Ce sont également des espaces tempérés qu'on utilise au gré des saisons, servant de tampon climatique entre intérieur et extérieur.

A l'opposé, sur le jardin, les loggias terrasses, cherchent une porosité maximale intérieur/extérieur. Dans leurs 2,50m de profondeur, elles prolongent les activités intérieures aux beaux jours. Elles permettent de proposer au jardin un prolongement qui en augmente sa perception visuelle dans les étages, à l'instar d'une coupe paysagère. Pour finir, elle offre avec son débordement généreux et ses cadres en béton originaux, un outil idéal pour lutter contre la surchauffe en période de forte chaleur. La restauration de la façade en béton



Vue du jardin d'hiver

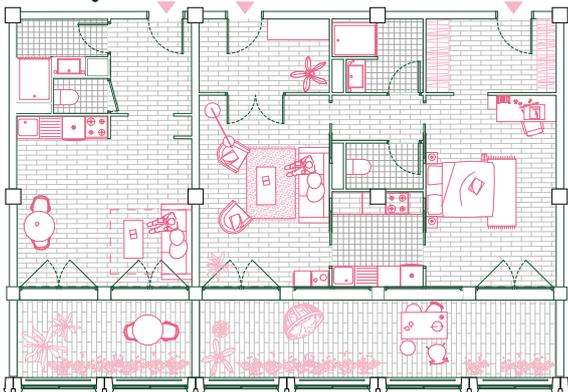


Vue des loggias

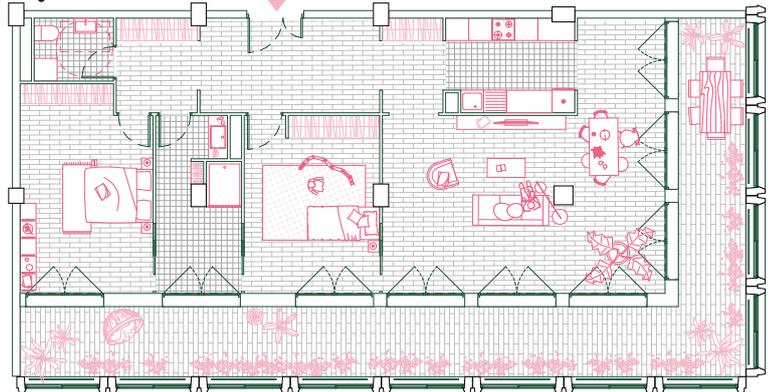
existante fait l'objet d'une attention particulière. Celle-ci est sablée afin de lui redonner sa teinte et sa texture d'origine. Les loggias participent à cette mise en valeur du déjà-là : un cadre à bourrelet en bois accueille le remplissage en verre, fabriquant un joint avec la modénature du béton. Le garde-corps prend place au nu intérieur, fixé au sol, laissant la façade

libre de tout usage. Les murs de refend en carrelage de zellige vert apportent un jeu de reflets changeant tout au long de la journée. Cet ensemble d'éléments participe à la création d'une échelle domestique du bâtiment et à l'appropriation des lieux par les habitants, le transformant ainsi d'un immeuble de bureau à un immeuble de logements.

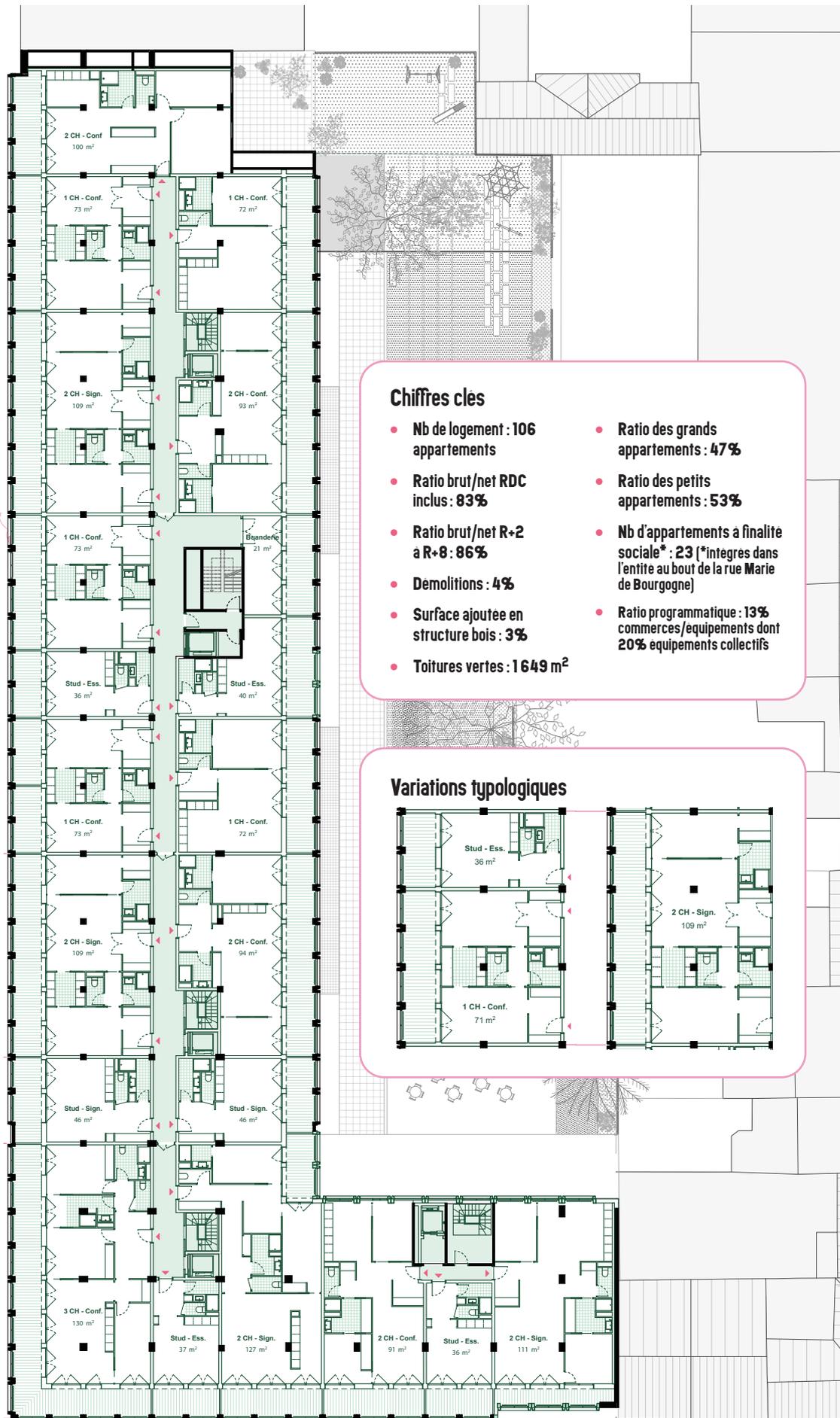
Studio et logement 1 chambre



Logement 2 chambres



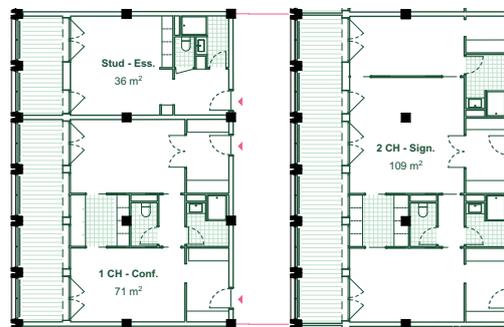
RUE MARIE DE BOURGOGNE



Chiffres clés

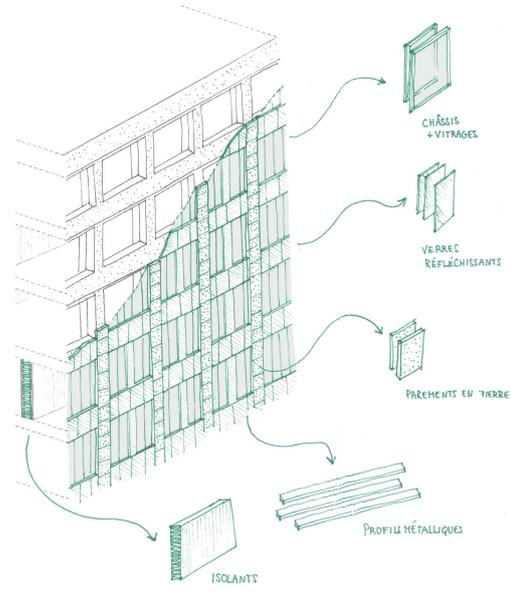
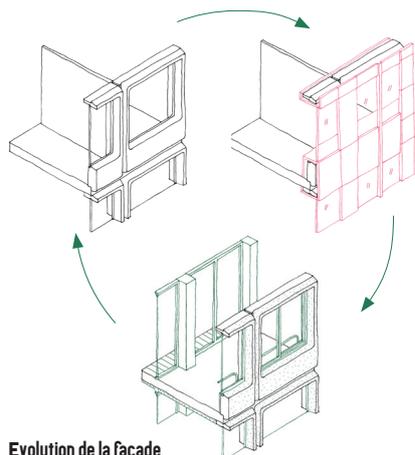
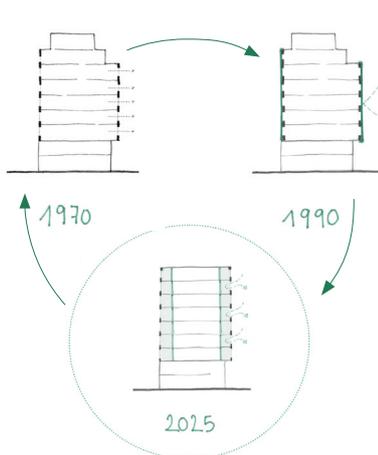
- Nb de logement : 106 appartements
- Ratio brut/net RDC inclus : 83%
- Ratio brut/net R+2 à R+8 : 86%
- Démolitions : 4%
- Surface ajoutée en structure bois : 3%
- Toitures vertes : 1 649 m²
- Ratio des grands appartements : 47%
- Ratio des petits appartements : 53%
- Nb d'appartements à finalité sociale* : 23 (*intégrés dans l'entité au bout de la rue Marie de Bourgogne)
- Ratio programmatique : 13% commerces/equipements dont 20% équipements collectifs

Variations typologiques



RUE DU LUXEMBOURG

Intervenir de façon raisonnée et circulaire



Evolution de la facade

Récupération des matériaux

Notre vision de la durabilité et de la circularité se trouve au point d'équilibre entre l'usage d'éléments pérennes déjà-là, le réemploi d'éléments issus du curage du bâtiment et la mise en œuvre de nouveaux éléments ajoutés de manière à pouvoir être réemployés dans une nouvelle vie.

Tout d'abord, notre intervention sur la structure du bâtiment existant se fait de façon raisonnée, respectant la trame des éléments porteurs. Les noyaux existants formant la colonne vertébrale du bâtiment sont conservés, assurant une pérennité structurelle et limitant les risques de sinistre lors du chantier. L'ajout des noyaux supplémentaires se fait au sein de cette trame, sans empiéter sur les axes porteurs. Le percement des dalles est alors opéré en limitant l'impact sur la stabilité, comme un simple carottage. Cette proposition minimise l'impact sur le bâtiment, rendant l'intervention réversible. Lors du chantier, il n'est alors pas nécessaire d'étañonner l'ensemble du bâtiment, assurant une économie de moyens.

Ensuite, le projet ambitionne le réemploi de l'ensemble des matériaux issus du démontage des bureaux et du déshabillage de la façade ajoutée dans les années 90 :

- Les parements en granit et pierre bleue sont réutilisés dans les circu-

lations et les espaces communs sous forme d'éléments de cheminement dans le jardin, de dalles pour les terrasses et d'Opus insertum dans les halls pour les éléments cassés lors du démontage ;

- Les vitrages sont utilisés pour la réalisation de cloisons vitrées entre les espaces de vie dans les logements ou pour des cloisons séparatives dans les commerces ;

- L'isolant composant les cloisons séparatives entre bureaux, soit environ 10.000m², est réemployé pour les cloisons intérieures des logements et entre logements, là où les exigences PEB le permettent ;

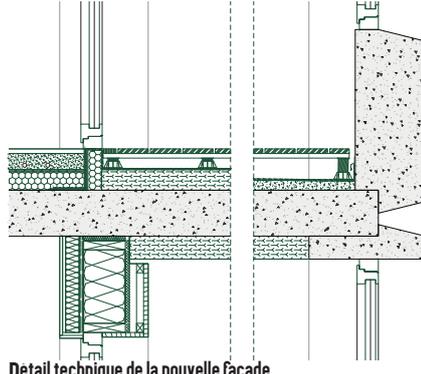
L'ensemble des éléments de réemploi peut être stocké dans les quatre niveaux de sous-sols durant la durée de chantier, facilitant ainsi la logistique. Ces hypothèses doivent être vérifiées par un inventaire permettant également de valider d'autres pistes, tel que le réemploi des sanitaires pour les commerces, des portes de bureaux, des éléments techniques...

Le bâtiment existant constitue le squelette, une étagère en béton, permettant l'organisation des différents programmes de manière efficiente, flexible et adaptée. La façade existante formée par les cadres en béton, constitue une enveloppe pérenne et durable. Les éléments de remplissage (deuxième

façades, cloisons intérieures et cloisons séparatives) sont des parois légères, limitant la surcharge et composées de matériaux biosourcés et/ou recyclés. Ces parois sont démontables et recyclables. Le remplissage, n'ayant pas de rôle structurel, cela permet une évolution du programme, rendant les interventions réversibles et gardant le bâtiment flexible dans le temps.

Les façades extérieures en caissons bois se composent d'isolants thermiques en fibre végétale avec une finition en bois marquant la nouvelle intervention. Le pont thermique formé par les dalles existantes est géré par un retour d'isolant en liège sur 1m. Cette seconde peau, en retrait de la façade d'origine, est protégée de la surchauffe par cette dernière. Considérant la rationalité structurelle du bâtiment et la répétition des éléments de remplissage, ces derniers sont conçus pour être préfabriqués et facilement assemblables. Ils permettent une rapidité d'exécution et une économie de moyen sur chantier, tout en pouvant être aisément démontés, remplacés et réutilisés lors de changement d'usages.

Cette approche globale permet selon nous de concevoir un bâtiment Futur-proof et adaptable, trouvant le juste équilibre qui permet proposer un projet circulaire et durable.



Detail technique de la nouvelle facade

