

Un immeuble aux multiples facettes

Texte Marie Delooz
Photos Laurent Brandajs

Situé à deux pas de la rue Dansaert, le projet s'inscrit dans un quartier en plein développement où les projets neufs et de réhabilitation sont nombreux. La situation de départ est la suivante : l'artiste Béatrice Coppieters et sa famille possèdent, le long du canal de Bruxelles, une maison de maître flanquée d'un entrepôt et d'une maison arrière. La parcelle est traversante, de sorte que ces bâtiments annexes disposent d'une entrée indépendante sur l'impasse arrière. Un jardin dont les propriétaires jouissent régulièrement sépare les deux constructions.

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

L'ancien entrepôt abritait un atelier côté jardin, ainsi qu'un garage et une habitation pour étudiants à front de rue. « Mais le bâtiment était en très mauvais état et ne présentait aucun intérêt architectural », précise l'architecte Lucas Gillard, à qui les propriétaires ont fait appel. La question du maintien ou de la destruction de l'édifice est donc vite résolue. Il est franchement préférable de le démolir pour y construire un immeuble neuf adapté au mode de vie actuel et aux exigences énergétiques en vigueur. Le programme reste toutefois pratiquement identique puisqu'il propose des appartements à mettre en location (trois logements deux chambres, dont un en duplex), un atelier ouvert sur le jardin pour la propriétaire, et un parking intérieur pour deux voitures. « Le projet conserve l'esprit de l'époque puisqu'il propose un bâti relativement haut côté rue et des éléments secondaires plus bas à l'arrière, qui permettent au jardin de rester viable », commente le maître d'œuvre.

/---

Érigé à la place d'un ancien entrepôt délabré, l'ensemble contemporain dessiné par l'architecte Lucas Gillard redonne vie à une sombre ruelle du centre bruxellois. Un oriel coloré anime la façade blanche côté rue tandis qu'un bardage cuivré chapeaute le dégradé des volumes qui font face au jardin.



PAS TOUCHE AU JARDIN!

L'architecte reçoit carte blanche pour mettre en forme la nouvelle esquisse, à condition de respecter quelques aspects spécifiques chers aux propriétaires. « Nous souhaitons que le projet affecte le moins possible notre jardin actuel et ne lui porte pas ombrage », commente Béatrice, architecte de formation. Le projet ne peut ainsi empiéter de plus d'un mètre cinquante sur le jardin, et les vues directes vers celui-ci et vers la maison principale sont à proscrire. Moins élevée que le corps principal à rue, la volumétrie des éléments arrière permet d'assurer l'ensoleillement du jardin. Mais le défi pour l'architecte est aussi d'apporter suffisamment de lumière à chaque logement sans créer de regards indiscrets. Et ce, alors que le bien s'implante entre deux hauts murs mitoyens! Une fameuse gageure relevée avec brio par Lucas Gillard.

1 / Seul vestige du bâtiment démolì, le mur en briques était en trop mauvais état pour être laissé tel quel. Sa couleur dorée apporte une touche pétillante au hall d'entrée revêtu au sol de béton lissé. **2 /** Tout en évitant les regards indiscrets, la volumétrie particulière du projet permet d'éclairer largement chaque logement. **3 /** C'est dans cet atelier ouvert sur le jardin que la propriétaire s'adonne à son hobby: bois, plexi, porcelaine, l'artiste sculpte à l'envi les matériaux qui l'inspirent.



2



3

Dalle lissée
140 euros/m², pose comprise, hors TVA



4

Parquet chêne vitrifié mat
108 euros/m², pose comprise,
hors TVA



5

APPARTEMENT 1

4 / La raison première du patio et du bandeau vitré en hauteur est d'apporter de la lumière au centre du logement sans avoir de vue directe sur le jardin. **5 /** Le patio offre aussi un agréable espace extérieur. **6 /** La zone du séjour est légèrement plus basse que la cuisine pour limiter la hauteur du bâtiment arrière. **7 /** L'appartement du premier étage se développe sur base de perspectives traversantes.



6



7

Carrelage grès cérame
10 x 10 cm Winckelmans
160 euros/m², pose
comprise, hors TVA

TROIS LOGEMENTS, TROIS SOLUTIONS

Pour chaque unité, l'architecte a trouvé des astuces différentes en fonction de leur implantation. « L'appartement du premier, installé sur toute la profondeur de l'édifice, profite d'un patio et d'un grand bandeau vitré situé au-dessus de la ligne de vision, explique le concepteur. Pour le deuxième étage, plus étroit côté jardin, j'ai orienté les fenêtres vers le mur mitoyen. À cette hauteur, celui-ci est suffisamment bas, et l'orientation sud-ouest garantit au séjour une luminosité optimale. Le duplex supérieur, implanté dans le bâtiment à rue, dispose de fenêtres en retrait et d'un séjour au dernier niveau avec une baie vitrée côté rue. La terrasse arrière est protégée par une rangée de végétation. » L'atelier d'artiste situé au rez-de-chaussée peut, quant à lui, s'ouvrir sans retenue sur toute la largeur du bâtiment puisqu'il est exclusivement utilisé par la propriétaire qui profite d'une ouverture généreuse sur le jardin ensoleillé. L'enduit blanc des façades reflète agréablement les rayons du soleil couchant tandis que le cuivre des toitures s'harmonise parfaitement avec les anciennes briques des murs mitoyens. « Au fil des années, le cuivre se patinera et se parera de vert comme le gazon », précise l'architecte. Au final, les contraintes liées au contexte sont devenues des atouts pour créer une architecture personnalisée parfaitement intégrée à son environnement, tant au niveau des volumes et des ouvertures que dans le choix des matériaux.

TRAIT D'UNION

De même, la façade avant s'inscrit harmonieusement dans le front bâti existant. Habilement dessinées par l'architecte, les lignes directrices de la nouvelle construction sont calquées sur les gabarits voisins de sorte qu'elles assurent la liaison entre les bâtiments. Le premier plan de la façade affiche deux hauteurs différentes qui tiennent compte des niveaux de corniches des maisons voisines. Une ligne continue se développe ainsi en escalier d'un bâtiment à l'autre. Pour limiter son impact sur le contexte environnant, le duplex surplombant ses voisins s'implante en retrait par rapport à l'alignement du bâti. Ce décalage entre le front de rue et l'arrière-plan a permis de créer des toitures vertes extensives et une terrasse en bois au dernier étage. Celle-ci vient chapeauter l'oriel (bow-window), en saillie par rapport à la façade. /---



1

DUPLEX

3 / Au dernier niveau, l'espace séjour du duplex est ultra lumineux. 4 / Le décalage entre les plans de façade a permis de créer d'agréables zones de végétation. 5 / À l'arrière, les fenêtres de toit laissent généreusement entrer la lumière mais empêchent une vue directe vers la propriété voisine. 6 / En plus de son balcon côté rue, le duplex bénéficie d'une terrasse arrière protégée par une barrière de végétation.



Parquet merbau vitrifié
90 euros/m², pose
comprise, hors TVA

3



2

APPARTEMENT 2

1 / 2 / Une large fenêtre de toit et un grand bandeau vitré idéalement orienté au sud-ouest contribuent à la luminosité de l'appartement du deuxième étage.



4



5



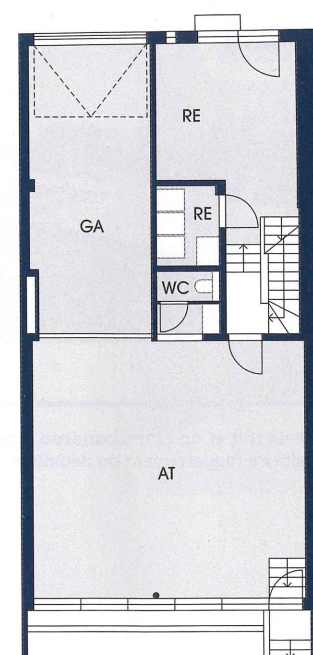
6

Terrasse en ipé
160 euros/m²,
pose comprise,
hors TVA

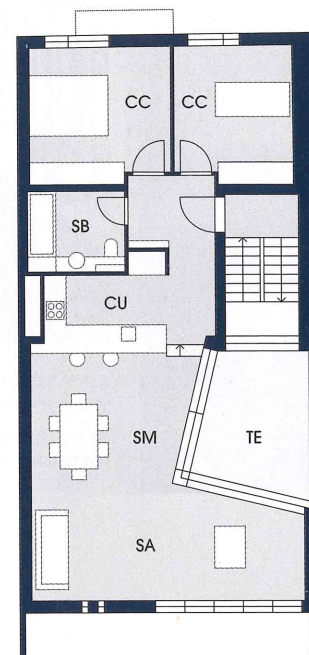


SCULPTURE COLORÉE

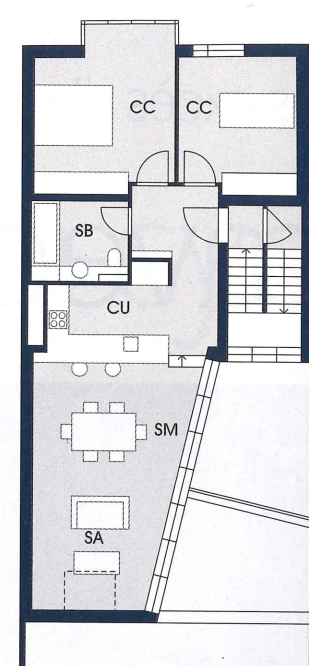
« Cet oriel a été imaginé pour aller chercher des vues latérales dans la rue, étant donné que le bâtiment en face offre un mur aveugle peu esthétique », explique Lucas Gillard. Cerise sur le gâteau, l'oriel entièrement vitré devient également le support d'une œuvre ornementale sculptée par la propriétaire elle-même. Suspendue à une structure blanche en alu, la pièce d'art est réalisée en plexi translucide thermoformé sur base de moules en bois. « L'idée m'est venue de faire une analogie entre la façade et les visages », raconte Béatrice Coppieters. C'est ainsi que sont immortalisées dans le plastique des interprétations libres du chef de chantier ou des enfants de la famille ! Avec ses éléments colorés, ce vitrail moderne égaye la rue et en fait presque oublier son côté austère. Le blanc des murs réfléchit la lumière dans la ruelle tandis qu'en soirée, la sculpture agit comme un point lumineux qui éclaire la voie publique et la rend plus rassurante. À l'intérieur aussi, l'œuvre aux multiples visages transforme l'atmosphère. Elle distille une douce lumière colorée dans les chambres. Pour un effet recto verso très réussi !



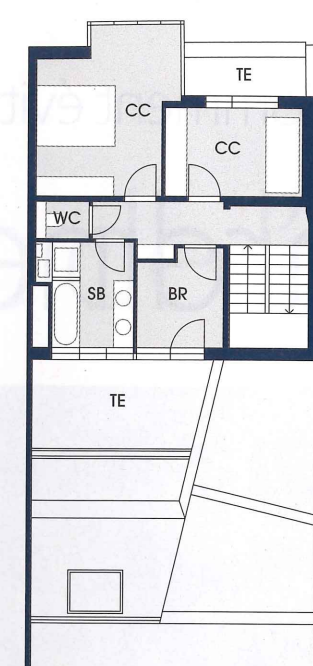
Rez-de-chaussée



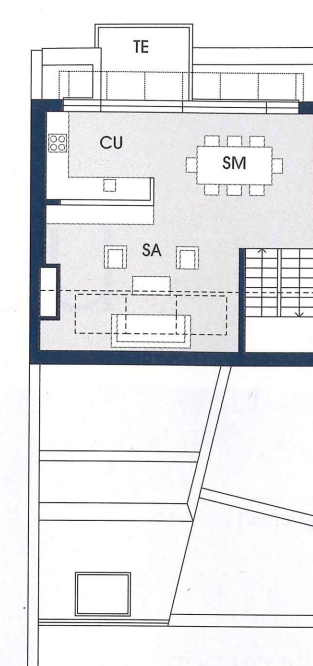
Appartement 1



Appartement 2



Duplex niveau 1



Duplex niveau 2

AT Atelier
BR Bureau
CC Chambre
CU Cuisine
GA Garage
RE Remise
SA Salon
SB Salle de bains
SM Salle à manger
TE Terrasse
WC WC



LES PLANS

Un bâtiment de cinq niveaux s'implante à l'avant tandis que l'arrière se développe sur trois niveaux. En façade avant, le rez-de-chaussée propose deux entrées. D'un côté, celle du garage pour deux voitures communiquant avec l'atelier occupant tout l'arrière du bâtiment. De l'autre, le hall principal donne accès aux appartements par l'escalier commun; il intègre aussi un espace pour les vélos ainsi qu'un local poubelles.

Au premier étage, la circulation commune s'ouvre sur un hall privé qui distribue les pièces de l'appartement. La salle de bains s'installe dans le prolongement du hall tandis que les deux chambres prennent place en façade avant. L'espace de vie et le patio se développent côté jardin. La cuisine se trouve dans le bâtiment principal tandis que le séjour, en contrebas, prend place dans le volume annexe. L'appartement du deuxième étage propose un plan pratiquement identique. Son séjour est toutefois plus étroit et ne dispose pas de patio. Les deux derniers étages sont dédiés au duplex, dont l'entrée se fait déjà au deuxième, à l'endroit où l'escalier commun devient privé. Le premier niveau distribue deux chambres, une salle de bains et une dernière pièce pouvant servir au choix de chambre ou de bureau; celle-ci donne accès à la terrasse sur le toit de l'étage inférieur. Le dernier niveau est réservé à l'espace séjour et cuisine et s'ouvre à l'avant sur une terrasse au sommet de l'oriel.

INFOS & BUDGET

Architecte Lucas Gillard

1310 La Hulpe
0497501339
www.lucassgillard.be

Année de construction: 2016-2017

Surface habitable: 500 m² caves comprises

Matériaux

- ✓ Murs: maçonnerie de terre cuite
- ✓ Planchers: béton
- ✓ Façades: soubassement en pierre bleue brute de sciage; bardage en cèdre; enduit blanc sur 16 cm d'isolant EPS graphité
- ✓ Châssis: aluminium laqué
- ✓ Toitures: couverture en cuivre pour les toitures en pente, isolées par 18 cm de laine de bois + panneaux de sous-toiture isolants de 22 mm en fibres de bois; étanchéité en EPDM pour les toitures plates, isolées par 12 cm de polyuréthane
- ✓ Isolation murs mitoyens et cage d'escalier: panneaux de laine minérale (30 mm)
- ✓ Isolation plafond atelier: panneaux en laine de bois (65 mm)
- ✓ Isolation entre étages: laine de roche acoustique (20 mm)
- ✓ Revêtements de sol: parquet en merbau vitrifié pour la cage d'escalier et le duplex; parquet en chêne vitrifié pour les deux appartements; carrelages en grès cérame pour les salles de bains et les cuisines (hors duplex); béton lissé pour le rez et les caves
- ✓ Terrasses en ipé

Techniques

- ✓ Citerne d'eau pluviale alimentant les WC
- ✓ Chaudières individuelles au gaz à condensation avec production d'eau chaude sanitaire
- ✓ Radiateurs
- ✓ Ventilation mécanique système C (aérateurs dans les châssis et extraction dans les pièces humides)

Budget

Gros œuvre	300 000 euros
Parachèvements	238 000 euros
Électricité	26 000 euros
Chauffage, sanitaire, ventilation	51 000 euros
Sous-total	615 000 euros
TVA 6 %*	36 900 euros

Honoraires d'architecte
(forfait + 21% TVA)

Total 688 127 euros

* Le projet se situe dans une commune où le taux de TVA réduit de 6 % s'applique aux travaux de démolition-reconstruction.