

# Renoscripto

REVUE PROFESSIONNELLE POUR L'ARCHITECTE & MARCHÉ DES PROJETS - N° 55 DECEMBRE 2008 - JANVIER - FEVRIER 2009 - € 7



Bureaux de dépôt Gand X - P.2.A9384

# Reconversion des Ecuries de la Chasse Royale

LA RESTAURATION DES ECURIES DE LA CHASSE ROYALE, À AUDERGHEM PRÈS DE BRUXELLES, ET LEUR RECONVERSION EN PRESTIGIEUX IMMEUBLES DE BUREAUX, CONSTITUENT L'ÉPILOGUE D'UNE HISTOIRE QUI A DURÉ PLUS DE DIX ANS. IL FUT MÊME PROJETÉ, PENDANT UN CERTAIN TEMPS, DE RASER CE SUPERBE BÂTIMENT, VESTIGE DE L'ÉPOQUE INDUSTRIELLE ET CONTEMPORAIN DE L'ENTREPÔT ROYAL DE TOUR & TAXIS. PAR CHANCE, DIDIER GOSUIN, MAYEUR D'AUDERGHEM, ET ALAIN LEFEVRE, ÉCHEVIN CHARGÉ DE L'URBANISME, ONT VU À TEMPS TOUT L'INTÉRÊT DE CE SITE ET DÉCIDÉ QUE CELUI-CI SERAIT AU CENTRE DU REDÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHASSE ROYALE.



## QUARTIER CHASSE ROYALE

Avec les campus universitaires de l'ULB et de la VUB, ses petits restaurants sympathiques et un grand nombre de commerces et d'hôtels, le quartier de la Chasse Royale est connu pour son dynamisme. Une activité économique florissante y règne déjà depuis le XIXe siècle. Mais, après l'incendie de la menuiserie Colbelpa et la fermeture d'Interbrew, dans les années 90, le site s'est retrouvé totalement hors circuit.

La commune d'Auderghem a décidé le redéveloppement de ce terrain de 3,5 ha, dans le but d'y faire naître un projet mixte comprenant logements, bureaux et commerces. Le cabinet d'architecture ASSAR a été chargé de la conception du projet. Les Ecuries de la Chasse Royale constituent le cœur de ce quartier.

Après 12 mois de dur labeur et une rénovation lourde visant à préserver l'authenticité du site tout en y intégrant les techniques modernes, un nouvel avenir s'ouvre pour les Ecuries de la Chasse Royale. De par sa valeur patrimoniale, son équipement technique et son aspect esthétique, ce projet a immédiatement conquis sa place sur le marché bruxellois des bureaux, se classant parmi les bâtiments hors du commun.

## 3000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX

Le projet, avec ses 3000 m<sup>2</sup> de bureaux, est né de la reconversion d'un ancien immeuble industriel restauré dans son état d'origine et adapté aux exigences techniques actuelles, avec une grande exigence d'esthétique et dans le respect de son architecture d'origine. Outre sa valeur architectonique, l'immeuble possède un gros atout, ses espaces: de hauts plafonds, des volumes simples, et une architecture modulaire qui se prête a priori à l'aménagement de bureaux. Le concept s'oriente surtout sur un public qui entend se démarquer et qui est en premier lieu à la recherche d'une identité.

## SITUATION D'ORIGINE

L'édifice, à la symétrie affirmée, est en forme de U: une cour intérieure carrée, qui offre une vue sur l'arrière où se trouve le bâtiment principal. Les ailes latérales se composent d'une enfilade d'espaces de 100 m<sup>2</sup> chacun, les anciennes écuries. Les façades sont interrompues tous les dix mètres par un pilastre et une série de trois fenêtres, ce qui met encore mieux en valeur les espaces intérieurs. Dans la situation d'origine, la partie centrale était entièrement ouverte. Il n'y avait rien: pas de mur, pas de



portail,... A l'arrière, dans la remise, un escalier conduisait vers l'étage où était logé le personnel. Dans les ailes, les greniers étaient utilisés pour le stockage de la paille et du fourrage destinés aux chevaux. Sur les façades, on distingue encore les emplacements des poutres qui soutenaient autrefois les treuils permettant de hisser le fourrage jusque dans les greniers. Clin d'œil vers ces temps révolus, une ancienne poulie a été laissée à l'étage.

Mais cette poulie n'est pas le seul élément d'origine. L'immeuble abrite beaucoup d'objets caractéristiques de l'époque industrielle: des piliers de fonte, des éléments d'architecture métallique,... Malgré tout ceci, l'immeuble n'est pas classé, mais la Commission Royale des Sites et Monuments tenait absolument à ce qu'il fut préservé, et les travaux se sont déroulés sous sa supervision discrète.

### PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ

Il était essentiel pour le promoteur de conserver le mieux possible le caractère authentique de la structure. C'est dans ce but qu'il a fait appel à l'agence d'architecture bruxelloise ASSAR. Celle-ci a commencé les travaux en octobre 2006, après une phase préliminaire de six semaines consacrées aux travaux de démolition et de déshabillage. Ensuite, la rénovation proprement dite a duré un an environ, ce qui n'a pas été sans aléas. "Nous avons ainsi été confrontés à des problèmes de stabilité, ainsi qu'à un certain nombre de mauvaises surprises, des pans entiers de mur colonisés par des racines, par exemple. Une autre raison d'inquiétude, les irrégularités dans les murs et les sols qui paraissaient cependant droits. Il n'est pas évident d'intégrer des fenêtres à modèle orthogonal dans un encadrement irrégulier, et nous avons donc été obligés de réparer tous ces défauts pour pouvoir mettre les nouveaux éléments en place", explique l'architecte Raphaël Melika.

"La structure primaire a en revanche été laissée en l'état. Deux interventions seulement ont touché le volume d'origine: de nou-

velles lucarnes et la réparation de celles d'origine. Pour cela, nous nous sommes basés sur d'anciens documents ainsi que sur des traces retrouvées au niveau de la charpente du toit. Celle-ci a été conservée, dans sa forme. Nous avons remplacé les tuiles et isolé l'ensemble aux normes actuelles, et selon des techniques actuelles.

Les façades extérieures ont aussi été prises en main. Les corniches, avec leurs profils décoratifs, ont été restaurées selon les méthodes traditionnelles, et elles constituent une partie symbolique d'une façade de briques à appareillage ornemental, dessinant des reliefs variés. Ce type d'effet a une grande valeur décorative et historique."

### BÂTIMENT PRINCIPAL

"La construction principale, plus large et plus basse que les bâtiments annexes, était à l'origine un espace immense plein de colonnes portant le sol. Le plafond a été à son tour étayé par une rangée de poutres massives en métal, qui se sont bien conservées au fil du temps. Celles-ci soutiennent les voûtes maçonnées, qui ont cependant dû subir quelques petites réparations. Ce vaste espace, que nous avons divisé pour installer à l'arrière l'ascenseur et la zone sanitaire, a été fermé par une longue façade de verre qui donne sur la cour intérieure. Etant donné la présence d'un immeuble d'appartements voisin, nous avons choisi un vitrage mat pour les fenêtres situées côté nord, de sorte que cette façade est pratiquement aveugle."

### AILES LATÉRALES

"On trouvait dans les ailes latérales, au rez-de-chaussée, les portes menant aux boxes des chevaux, assez larges pour qu'un cheval puisse les franchir. Lors d'une adaptation antérieure, celles-ci avaient été élargies de manière à permettre le passage d'un camion, mais nous les avons rétablies dans leurs dimensions d'origine. A l'intérieur, nous avons conservé le même schéma rythmique. Quatre espaces d'une surface de 100 m<sup>2</sup>, avec dans chacun d'eux quatre imposantes colonnes de fonte sou-



tenant les poutres et les voûtes. Ces colonnes présentent toutes, sur un côté, une rainure dans laquelle sont glissées ensuite les parois de séparation des boxes. C'était le système porteur classique de l'époque. Nous l'avons conservé car il a un caractère unique, mais, par précaution, nous avons renforcé l'étage avec un panneau de béton ancré dans les murs. Nous avons rempli les colonnes de fonte avec un mélange résistant à la chaleur, tant pour la force portante que pour la résistance au feu en cas d'incendie. De cette manière, ces espaces conviennent à l'aménagement de bureaux aux normes d'aujourd'hui. La force portante des sols est de 1000 kg/m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 300 kg/m<sup>2</sup> au premier, avec localement des zones renforcées qui peuvent supporter jusqu'à 500 kg/m<sup>2</sup>."

Les murs du rez-de-chaussée sont épais de 40 cm, hauts de plus de 4 mètres, et enduits jusqu'à une hauteur de 2 m 60. "La partie la plus basse, qui était trop endommagée, a été rénovée. Nous avons constaté que la partie supérieure était en bon état, et nous n'y avons pas touché. Malgré l'enduisage, l'aspect a été préservé en majeure partie, étant donné qu'il y avait déjà autrefois un enduit de ciment sur le bas des murs, pour les protéger des coups donnés par les sabots ferrés des chevaux."

Ensuite, les petites ouvertures de la partie haute des murs, simplement garnies de grillage, ont été remplacées par de grandes fenêtres offrant un éclairage naturel. Le choix s'est porté sur des fenêtres en aluminium peint, équipées de doubles vitrages super-isolants en harmonie avec la façade. En outre, l'architecte a veillé à bien aligner les ouvertures constituant aujourd'hui des portes de liaison, qui forment un passage imaginaire donnant sur chaque module. Ainsi, toutes les unités sont reliées entre elles, mais restent capables de fonctionner de manière autonome.

## LES ÉTAGES

C'est à l'étage qu'on prend soudainement conscience de l'envergure du projet. "L'escalier débouche sur un espace de 45 mètres sur 15, ce qui convient parfaitement pour un bureau paysager par exemple. La charpente d'acier dévoile un superbe jeu de fermes Polonceau, un élément typique du XIXe siècle. C'est pourquoi nous avons également conservé cette structure et remplacé uniquement les solives. Pour la finition intérieure des pans de toiture, nous avons utilisé des panneaux acoustiques. L'acoustique, qui était déjà exceptionnelle en raison du volume, s'en trouve encore améliorée.

Grâce à cinq fenêtres orientées au sud et à la grande toiture de verre qui s'ouvre sur toute la longueur côté nord, l'éclairage naturel est généreux. Cette lumière se réfléchit jusqu'au faite de la toiture, près de huit mètres au-dessus du sol de l'étage. A nouveau, l'ascenseur constitue la seule différence par rapport aux plans d'origine. De même, dans les ailes latérales reliées au bureau paysager, les travaux de gros œuvre se sont limités à la pose de fenêtres Velux ainsi qu'à la restauration des lucarnes."



Intérieurarchitect KA Design

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La cour intérieure a été aménagée de manière sobre et élégante pour s'harmoniser avec l'ensemble. Une cour intérieure naturelle, au sol pavé agrémenté de dalles de pierre bleue, ombragée par quelques arbres. Tout à fait dans l'esprit d'autrefois, et tout à fait conforme aussi à ce qu'envisageaient les concepteurs et la Commission Royale des Sites et Monuments. La cour intérieure offre quatorze places de stationnement, et trente places supplémentaires sont prévues sous un immeuble de bureaux proche.

## INTÉRIEUR

La façade extérieure traditionnelle s'harmonise avec la sobriété de l'intérieur. On peut y admirer une déclinaison de blancs qui sied parfaitement à la structure brute de l'ensemble: une peinture brillante pour les colonnes et les poutres métalliques, un blanc satiné pour les murs et une teinte mate au plafond. Une ambiance minimaliste zen qui crée une unité. Le blanc renforce l'harmonie des espaces et soutient la pureté des lignes.

Photos Marc Detiffe