



## De Crayer

### Reconversion d'un immeuble de bureaux en logements

Reconversion d'un immeuble de bureaux en logements comprenant 18 appartements, pour certains passifs, pour d'autres de très basse énergie. Le projet se situe rue De Crayer n°4-6 à 1050 Bruxelles. La parcelle comprenait à l'origine 3 bâtiments, construits dans les années 60-70 et rassemblés dans les années 80 en une entité. Ces bâtiments étaient à usage de bureaux et le projet consistait à réintroduire du logement avec un total de 18 appartements. Etant donné la structure obsolète de la partie hors-sol des bâtiments avant (dalles nervurées de très faible épaisseur), les hauteurs sous dalles variant d'étage à étage et les importantes différences de structure entre les bâtiments gauche et droit, il était impossible de rénover ou de transformer les étages des bâtiments existants en appartements respectant et/ou conciliant les exigences du RRU, du service incendie, de confort acoustique, thermique et de ventilation.

Reconversie van een kantoorgebouw tot appartementsgebouw met 18 wooneenheden, waarvan enkele passief zijn en andere de criteria van zeer lage energiewoning bereiken. Dit project situeert zich in de De Crayerstraat nr. 4-6 te 1050 Brussel. Op het perceel stonden 3 gebouwen uit de jaren '60-'70 die in de jaren '80 werden samengevoegd tot één geheel. Momenteel huisvest het gebouw alleen kantoren en is het de bedoeling om het aan te vullen met woonfuncties, in totaal 18 appartementen. De verouderde structuur van het bovengrondse gedeelte van de voorste gebouwen (zeer dunne geribde platen), de verschillende verdiepingshoogten en de grote structuurverschillen tussen de linker- en de rechtergebouwen maken het heel moeilijk om de verdiepingen van de bestaande gebouwen te renoveren of te verbouwen met de toepassing - laat staan de combinatie - van de voorschriften van de GSV en de brandweer en van de geluids-, warmte- en ventilatievoorschriften.

#### Type

Logements

#### Client

Herpain Urbis

#### Surface

2500 m<sup>2</sup>

#### Situation

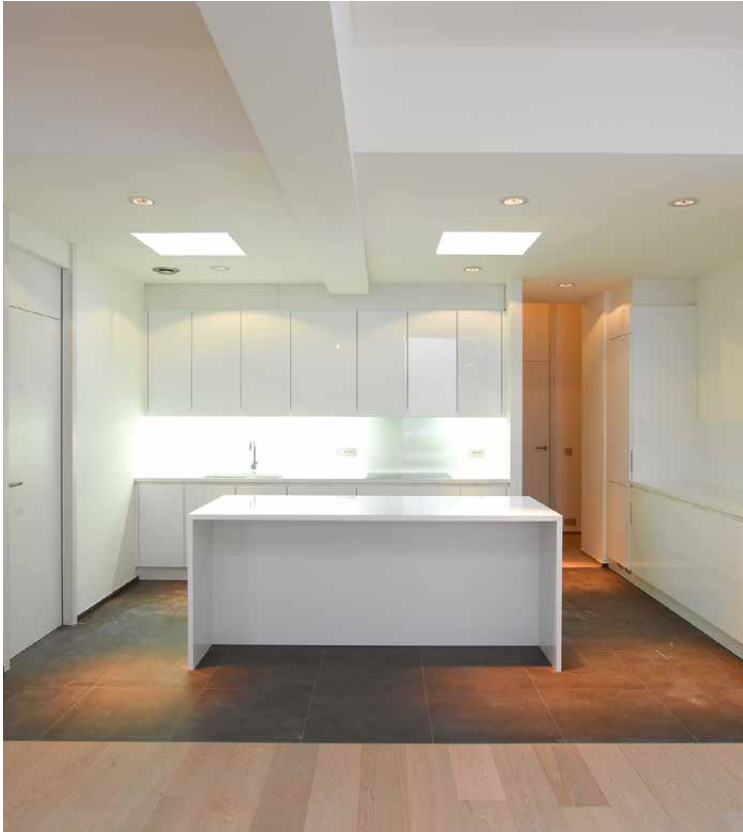
Rue de Crayer 4-6  
1000 Bruxelles

#### Statut

Réalisé

#### Associations

Interior design - Renaud Dejeneffe



An office building converted into housing, composed of 18 apartments, some passive, others very low energy. The project is located in rue De Crayer No. 4-6, 1050 Brussels. The plot consisted of 3 buildings, built in the 60s-70s and combined into a single entity in the 1980's. These buildings were being used as offices and the project consisted of re-incorporating residential capacity into the building with a total of 18 apartments. Given the obsolete structure of the above ground part of the front buildings (very thin ribbed slabs), the heights under the slabs varying from floor to floor and the major structural differences between the left and right buildings, it was impossible to renovate or transform the floors of the existing buildings into apartments that meet and/or reconcile the requirements of the RRU [Regional planning regulations], of the fire department, of acoustic, thermal or ventilation comfort, etc. ...

Le projet consistait donc à démolir les étages supérieurs, rez-de-chaussée compris, des bâtiments avant et de reconstruire sainement 6 niveaux pour se raccorder aux profils mitoyens des voisins. La nouvelle construction atteint partiellement le standard des bâtiments « passifs » en jouant sur les aspects d'isolation des murs, de châssis performants, de pare-soleils, de ventilation... La façade côté rue, composée de pierres naturelles d'un mélange contrasté clair et foncé et de petits et grands modules, est travaillée pour s'intégrer parfaitement à l'homogénéité de la rue De Crayer. Pour le bâtiment arrière, qui comprenait une structure saine, les travaux de rénovation ont consisté à mettre à nu la structure et à le transformer en deux unités de conception « basse énergie ». La toiture plantée existante du bâtiment arrière a été reconstruite à l'identique permettant de conserver le cadre verdoyant de l'intérieur de l'îlot. Une attention particulière a été portée aux qualités énergétiques et écologiques du projet ainsi qu'à l'organisation efficace des appartements, des jardins et des espaces de distribution.

Daarom voorziet het project de afbraak van de bovengrondse verdiepingen inclusief de benedenverdieping van de voorste gebouwen en het optrekken van 6 nieuwe correct geproportioneerde verdiepingen die mooi aansluiten op het profiel van de aangrenzende gebouwen. De nieuwbouw wordt opgetrokken volgens het concept van de « passiefwoning », met extra aandacht voor muurisolatie, performante ramen en deuren, zonweringen, ventilatie enz. De straatgevel, in donkere en lichte natuursteen van zowel groot als klein formaat voor contrastwerking, is van dien aard dat hij mooi integreert binnen de De Crayerstraat. Het achterste gebouw heeft een gezonde structuur ; bij de renovatie ervan wordt de structuur blootgelegd en wordt het gebouw omgevormd tot twee units volgens het concept "lage-energiewoning". Het huidige dak van het achterste gebouw is een groendak en wordt naar bestaand model vernieuwd zodat het groene karakter van het binnenterrein behouden wordt. Vooral de energie- en milieuaspecten van het gebouw kregen extra aandacht, naast een efficiënte organisatie van de appartementen, tuinen en trapzalen.

The project therefore consisted of demolishing the upper floors, including the ground floors, of the front buildings and rebuilding the 6 floors with a sound construction so that they connected to the neighbouring and adjoining profiles. The new construction aims to achieve the concept of so-called "passive" buildings by exploiting the aspects of wall insulation, effective frame structures, glare screens and ventilation... The facade on the road side, composed of natural stone in a contrasting mixture of light and dark and small and large modules, has been designed to integrate perfectly with the homogeneity of the rue De Crayer.

The building at the rear had a sound construction and the works consisted of stripping down to expose the structure and transforming it into two "low energy" concept units. The existing planted roof was reconstructed identically so that the verdant context of the interior space of the block could be preserved. Particular attention has been paid to the energy and ecological qualities of the project as well as the efficient organisation of the apartments, gardens and distribution areas.