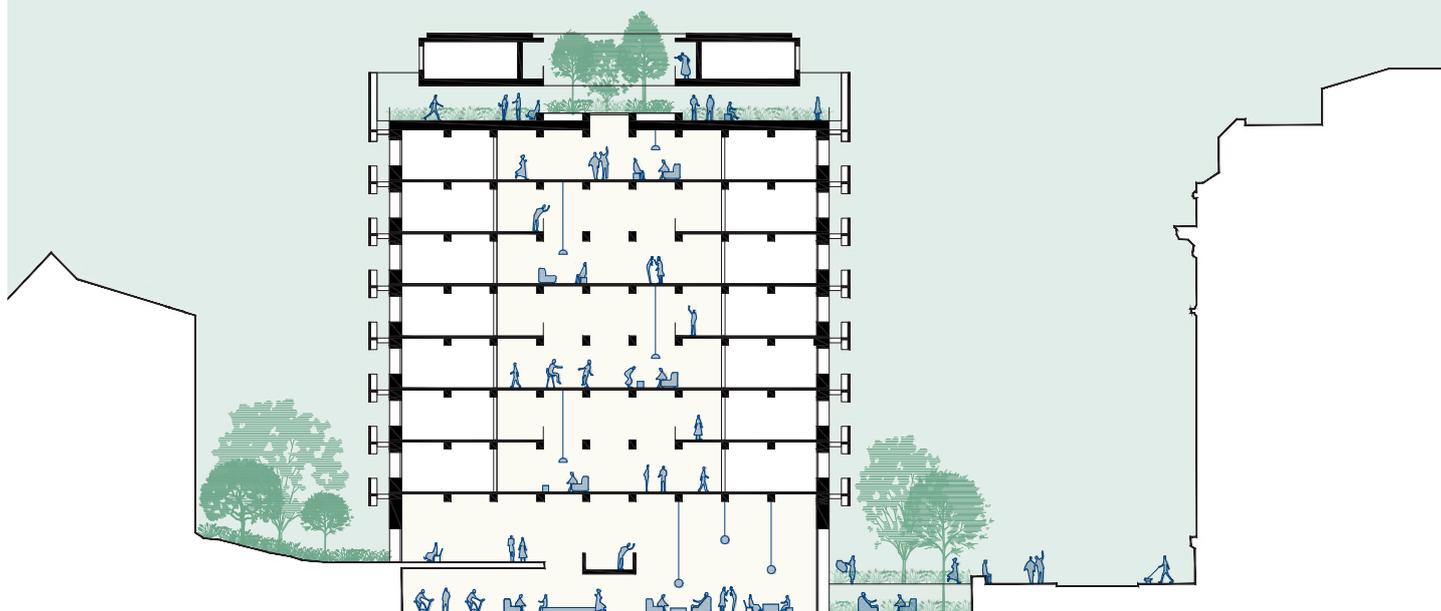


EVERS 2

Note vision

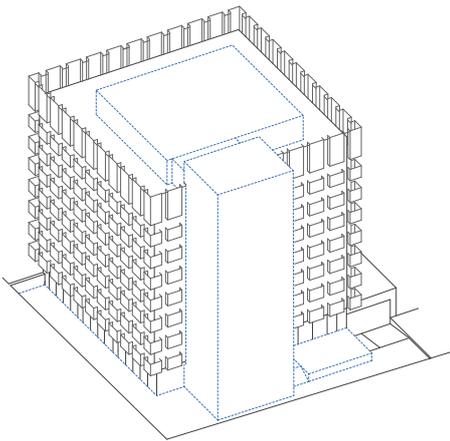
Bruxelles

20.01.2025

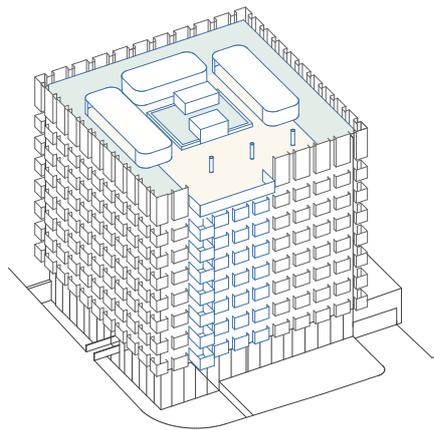


NOTRE VISION

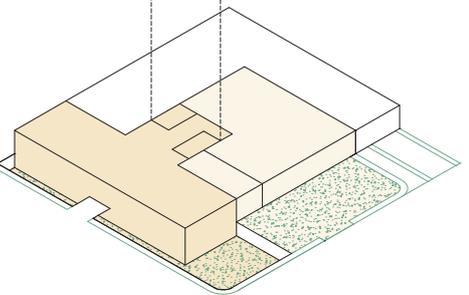
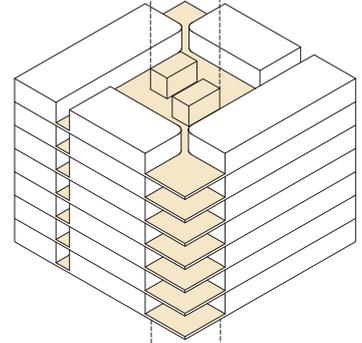
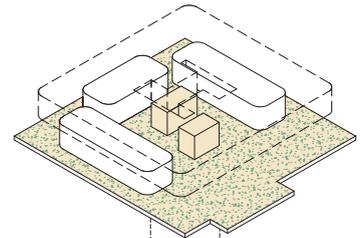
Une démarche frugale et exemplaire, où chaque action est méticuleusement pensée pour sublimer l'existant, intégrer harmonieusement le bâtiment à son environnement urbain et concevoir des espaces de vie et de rencontre chaleureux et conviviaux.



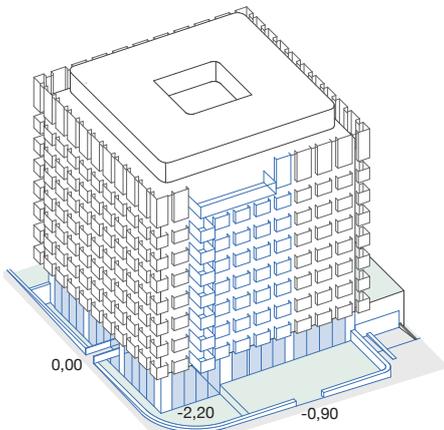
Soustraction et compacité



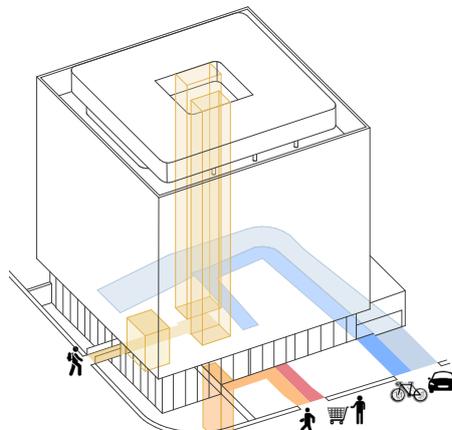
Toiture habitée



Espaces communautaires



Activation du rez de chaussée



Lisibilité des accès différenciés

Bruxelles et l'architecture brutaliste

L'architecture brutaliste, emblématique par l'utilisation du béton brut, des formes géométriques audacieuses et des lignes franches, fait partie intégrante du paysage urbain bruxellois. Des bâtiments comme l'ancien siège du CBR à Watermael-Boitsfort, avec ses modules en béton enchâssant directement les vitrages, ou encore l'ancienne CGER à Bruxelles, caractérisée par ses emblématiques Y renversés, illustrent parfaitement cette esthétique. Ces constructions marient fonctionnalité et esthétique, faisant du béton un matériau porteur de modernité et d'expression architecturale.

Un bâtiment iconique, porteur d'une identité forte

Le bâtiment existant, résolument brutaliste, repose sur un plan carré parfait de 28,4m x 28,4m, ceinturé par une coursive en béton architectonique, et se présente comme un vrai « casco intelligent. » Grâce à sa structure régulière et de grande portée, il permet une grande flexibilité. Ce bâtiment, par son architecture singulière et sa hauteur, agit comme un repère dans le quartier. Préserver et sublimer cette identité forte tout en répondant aux exigences contemporaines a été au cœur de notre réflexion. Nous adoptons ici une attitude délicate au service de l'existant, « less is more ».

Les défis de la transformation

Ce projet soulève plusieurs questions essentielles :

- Comment magnifier l'architecture brutaliste d'un bâtiment des années 1970 tout en respectant son héritage ? Quelles corrections sont-elles de rigueur ?
- Comment reconnecter le socle fermé et de faible hauteur avec le quartier environnant ?
- Comment réinventer le rapport de ce bâtiment avec la ville pour l'inscrire dans une dynamique plus ouverte et intégrée ?
- Comment intégrer un nouveau programme, en l'occurrence des logements étudiants, dans cette structure existante ?

Une intervention en quatre axes stratégiques

Pour répondre à ces enjeux, notre intervention s'articule autour de quatre points clés :

1. Simplifier les volumes : Suppression du volume extérieur au corps principal afin de favoriser une lecture plus claire de la structure et de rendre l'espace à la rue Evers plus vert et généreux.
2. Réactiver le rez-de-chaussée : Donner une nouvelle vie au socle en augmentant sa hauteur et en redessinant les ouvertures pour renforcer le lien avec le contexte urbain.
3. Créer un espace de vie communautaire : Concevoir un monde intérieur favorisant les interactions sociales, avec des espaces communs de qualité tout en préservant l'intimité des espaces privés.
4. Réinventer la cinquième façade : Transformer la toiture en un véritable espace habité, pensé pour les étudiants, offrant des fonctions partagées et des espaces de détente.



Avant-Après depuis la rue de Montserrat



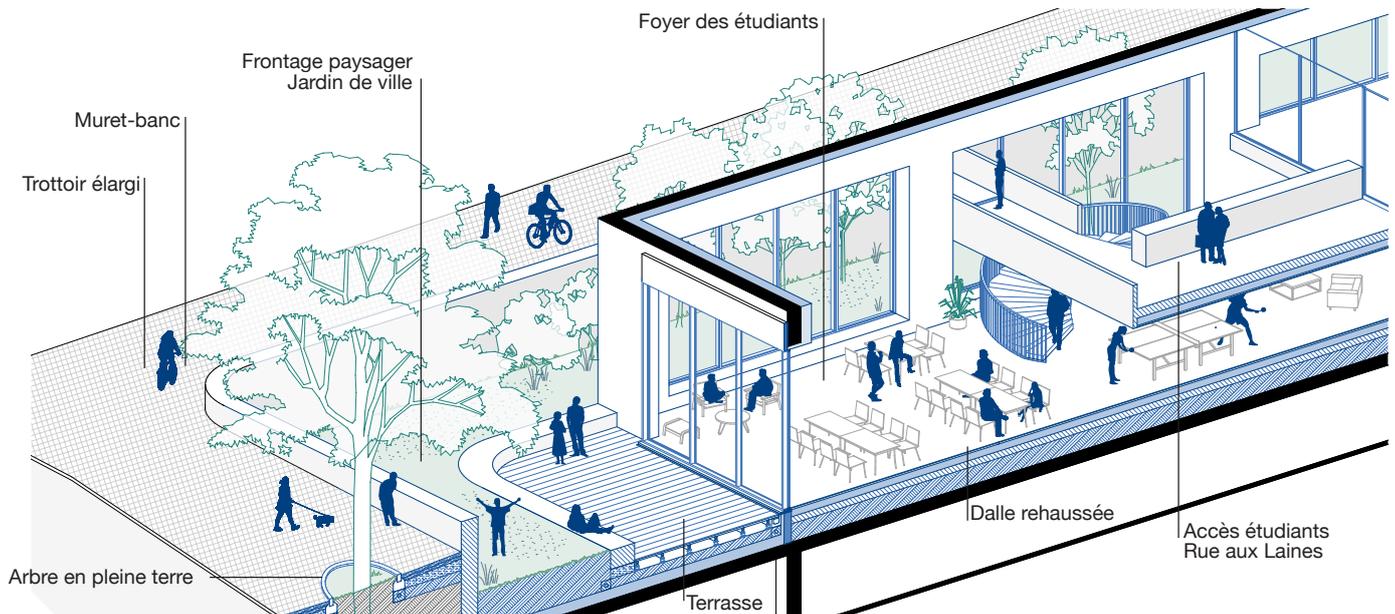
Avant-Après depuis le CHU Saint-Pierre



Avant-Après rue aux Laines

LE FRONTAGE PAYSAGER / LE JARDIN DE VILLE

Le frontage paysager génère un jardin de ville dans ce contexte fortement minéralisé. Il offre des espaces extérieurs de qualité pour le commerce et les étudiants. Il établit un nouveau rapport entre le bâtiment et le sol. Sa limite matérialise l'alignement entre le domaine public et privé.



Le duplex du rez / r-1

Ancrage urbain

Actuellement, le bâtiment présente un rapport au sol quasi inexistant, limitant fortement son interaction avec le quartier. Situé à l'intersection de la rue aux Laines et de la rue Evers, il s'inscrit dans un contexte marqué par une pente douce, avec un dénivelé d'environ 3 mètres entre le point bas de la rue Evers et le point haut de la rue aux Laines.

La façade rue Evers accueille aujourd'hui l'entrée principale, accessible par un escalier, ainsi que l'accès au sous-sol situé au point le plus bas de la parcelle. Côté rue aux Laines, le socle du bâtiment semble écrasé, avec trois ouvertures réduites en hauteur, accentuant l'impression d'un rapport de façade inerte et peu engageant. Cette situation est aggravée par la présence d'un imposant noyau de circulation en béton, qui coupe la continuité des deux façades et renforce le caractère austère de l'ensemble.

Créer un socle ouvert et connecté

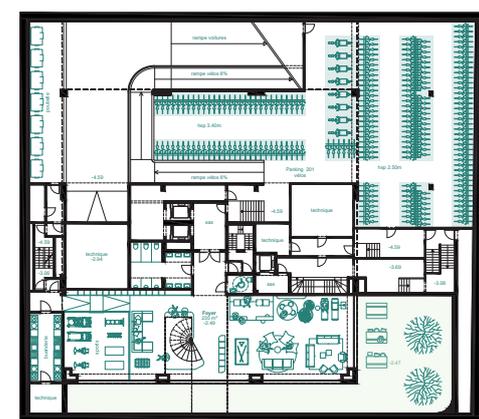
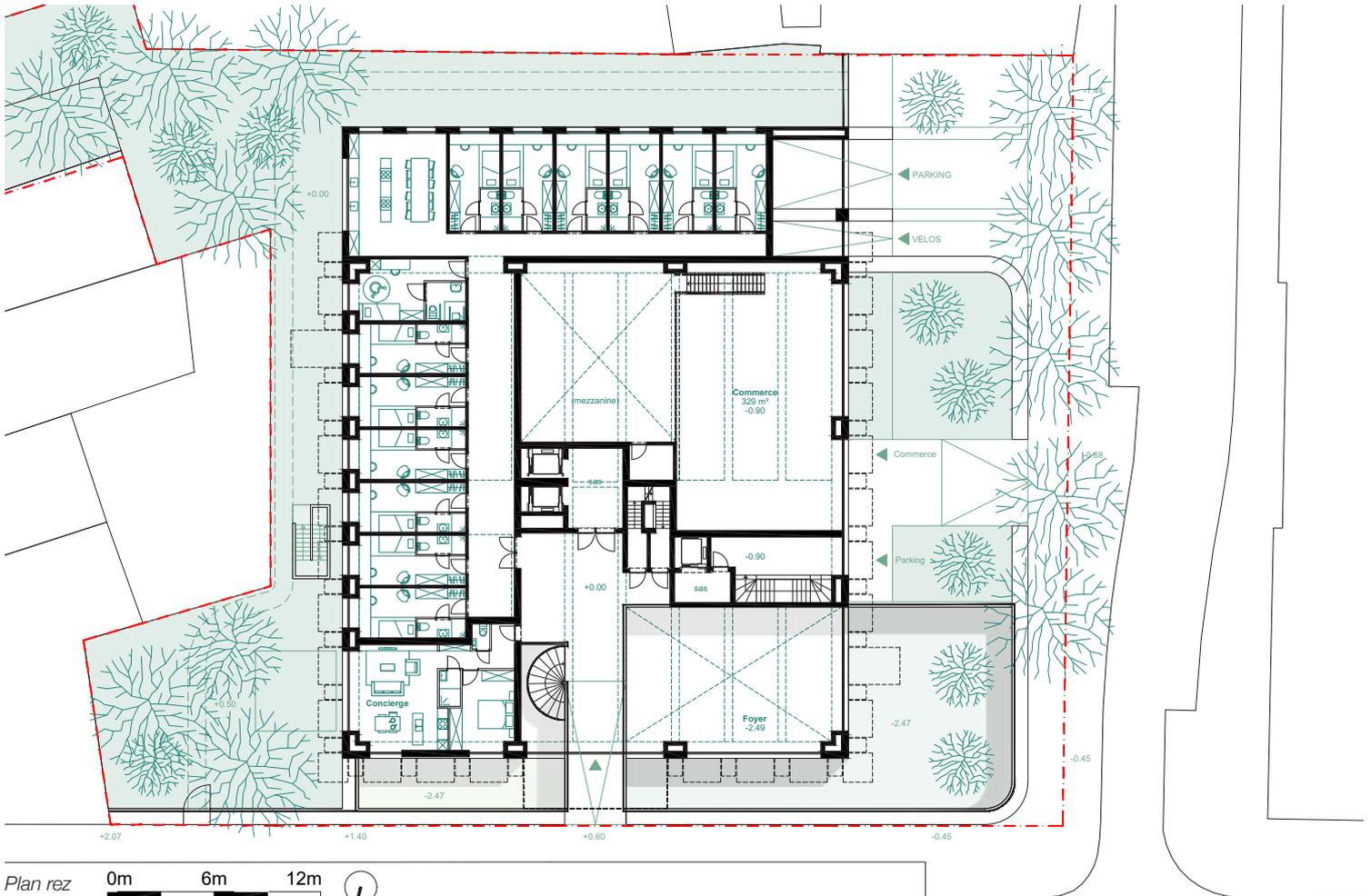
Notre intervention commence par la démolition complète du volume en béton abritant la circulation verticale. Cette action libère les façades et ouvre le bâtiment sur son environnement immédiat, offrant un nouvel élan de respiration, notamment sur la rue Evers, où une continuité visuelle est rétablie. Cette démolition permet également d'obtenir un volume plus compact et de donner un meilleur ensoleillement à l'espace public. Nous avons repensé le niveau 0 en redéfinissant son rapport à la rue. En prenant comme référence le point le plus bas de la rue Evers, nous proposons de repositionner partiellement la dalle du rez-de-chaussée, créant ainsi des ouvertures plus généreuses qui renforcent l'ancrage du bâtiment et revalorisent son socle. Le choix du programme au rez-de-chaussée est primordial pour créer un dialogue actif avec le quartier. Nous avons opté pour implanter les espaces collectifs de la résidence étudiante à l'angle des rues aux Laines et Evers. Ces espaces vivants, ouverts sur le quartier, pourraient également accueillir des ateliers, des expositions ou des événements, renforçant ainsi les interactions avec les riverains.



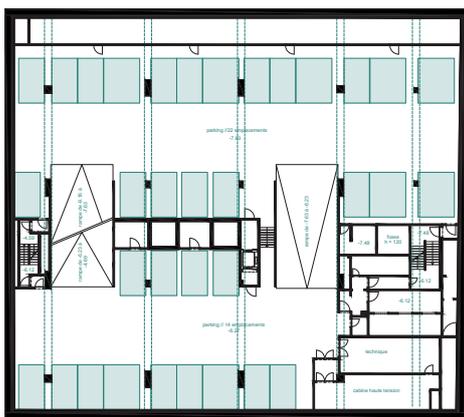
Angle des rues aux Laines et Evers

L'ACTIVATION DU SOCLE / LE RAPPORT AU SOL

Diverses stratégies visent à ancrer le bâtiment dans son contexte urbain : abaissement de la dalle commerciale de plein-pied avec la rue Evers, ouverture en double hauteur à l'angle des rues aux Laines et Evers vers le foyer des étudiants et lisibilité des accès différenciés.



Plan r-1



Plan r-2

Le commerce est stratégiquement positionné rue Evers, bénéficiant d'une grande visibilité et d'un flux naturel. La reconfiguration de la dalle permet ici d'offrir une double hauteur, envisageant même un développement en duplex. Légèrement en retrait, la façade crée un jardin appropriable de plein pied avec la rue, qui contribue à l'animer. Pour enrichir les espaces collectifs et optimiser l'utilisation des niveaux inférieurs, nous proposons la création d'un jardin surbaissé à l'angle des deux rues. Ce dispositif connecte visuellement et fonctionnellement le niveau -1 au rez-de-chaussée, offrant des espaces lumineux et généreux. Ce jardin est communautaire et privé, favorisant un cadre convivial et apaisant pour les résidents. Les espaces collectifs occupent ainsi à la fois le niveau 0 et le niveau -1, avec des double-hauteurs offrant une grande qualité spatiale. Ces lieux partagés forment un véritable cœur de vie pour les étudiants, tout en respectant l'équilibre entre intimité et ouverture. L'angle des rues est animé par la vie quotidienne du foyer des étudiants.

Fonctions complémentaires et accessibilité

Les façades est et sud du rez-de-chaussée accueillent des chambres, ainsi que le logement du concierge. Afin de désengorger le socle et d'assurer une circulation fluide, nous avons prévu d'implanter les 201 emplacements pour vélos au niveau -1 au travers d'une rampe douce et facile d'accès - pente maximale de 8 %-. La rampe actuelle d'accès au parking sera quant à elle réduite et équipée de feux de circulation.

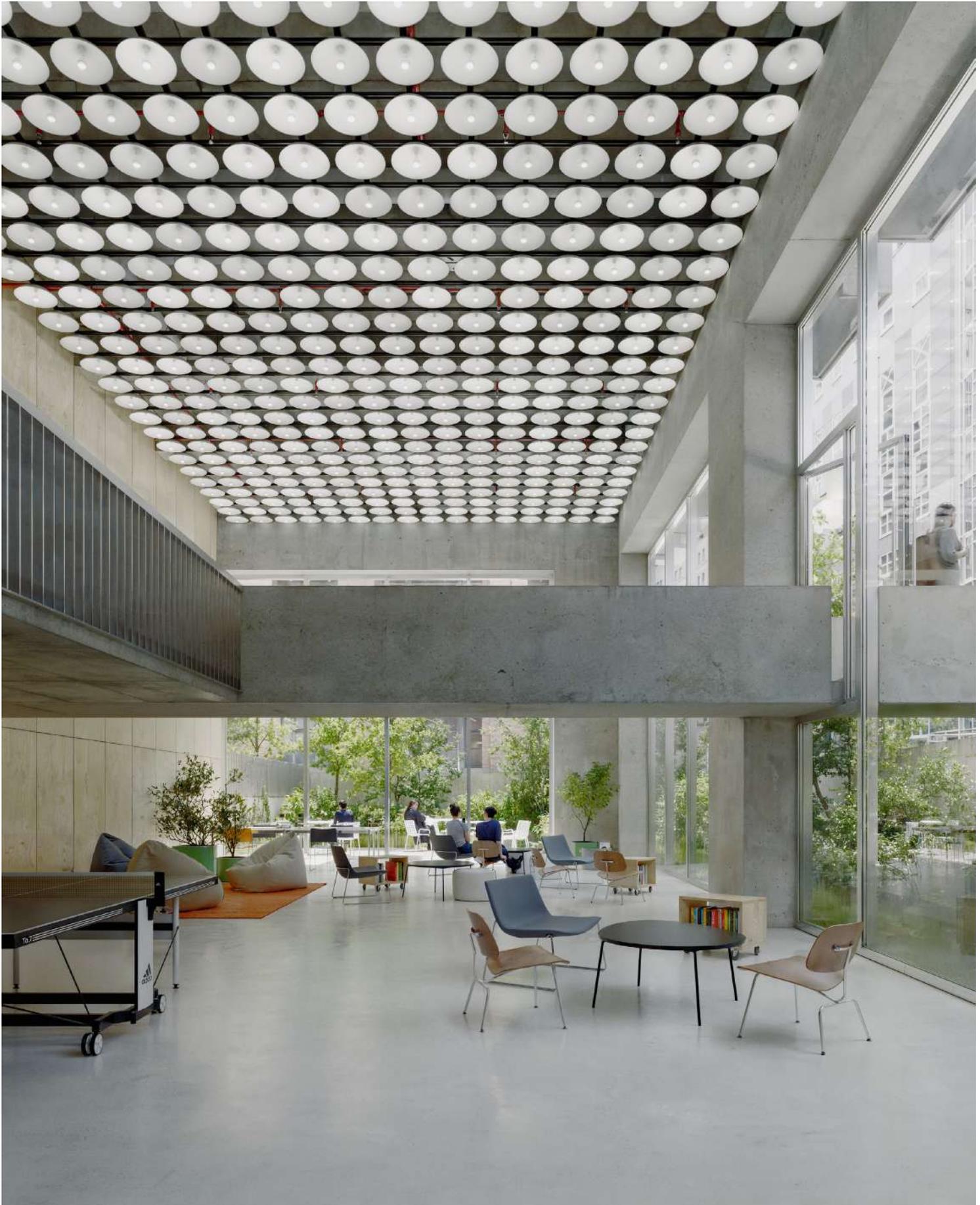
Les niveaux -2 et -3 seront consacrés au stationnement des véhicules, avec une capacité de 70 places dont les dimensions sont conformes aux standards actuels. L'accès différencié des piétons au parking est prévu le long de la rue Evers, entre le commerce et les espaces collectifs, réutilisant en partie les escaliers existants. Par souci d'économie et de durabilité, ces niveaux souterrains ont été conçus pour minimiser les interventions en s'appuyant sur les structures existantes.

Une nouvelle dynamique pour le quartier

En restructurant le socle du bâtiment et en créant un espace vert, nous avons cherché à transformer un espace austère et isolé en un véritable point d'ancrage urbain. Cette reconfiguration favorise l'interaction entre les résidents et le quartier, en créant des lieux de vie ouverts, lumineux et adaptés à une diversité d'usages. Le projet s'appuie sur les qualités intrinsèques du site tout en apportant une vision contemporaine et inclusive, capable de réactiver les dynamiques sociales et urbaines à l'échelle locale.

LE FOYER DES ÉTUDIANTS

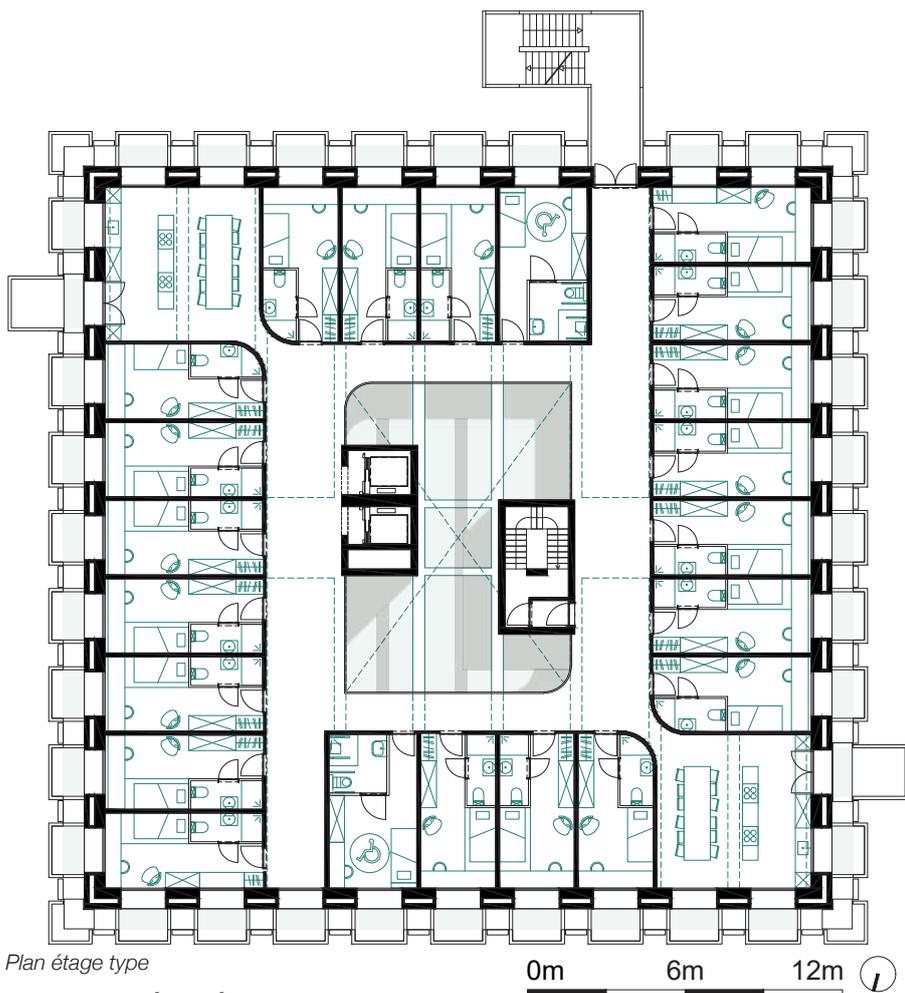
Le foyer des étudiants s'installe stratégiquement à l'angle des rues Evers et aux Laines, animant cet espace de jour comme de nuit. Situé en contrebas de l'entrée principale, il profite de vues dégagées sur le jardin urbain qui l'entoure. Une terrasse, idéalement orientée au sud-ouest, offre un espace extérieur privatif convivial et lumineux.



Vue de la passerelle d'entrée et du foyer des étudiants en lien avec le jardin

L'ÉTAGE TYPE

Conçus en duplex, les étages types favorisent la convivialité en offrant quatre espaces cuisine-séjour et un vaste espace central, propices au partage et à la vie collective des étudiants. Les interactions sociales au sein de sous-communautés y sont naturellement encouragées par l'aménagement spatial.



Plan étage type

0m 6m 12m

Normes de sécurité incendie

Sur le plan technique et réglementaire, notre intervention préserve et valorise certains éléments architecturaux emblématiques, comme l'escalier existant en façade sud, tout en ajoutant un nouvel escalier intérieur pour répondre aux exigences des bâtiments hauts. Le développement de duplex est également envisagé puisque chaque duplex représente un compartiment dont la surface totale reste inférieure à 2500 m². Le chemin d'évacuation est défini par les coursives et/ou du mobilier fixe.

En réorganisant et hiérarchisant les espaces, ce projet va bien au-delà d'une simple réhabilitation. Il redéfinit les modes de vie des étudiants en proposant des espaces qui conjuguent fonctionnalité et convivialité, tout en respectant les contraintes architecturales, réglementaires et fonctionnelles du bâtiment existant.

Dans son état actuel, le bâtiment offre une surface brute de 900 m² par étage, structurée autour d'une trame régulière de 3 m x 3 m. Cette trame propose une flexibilité idéale pour réorganiser les espaces intérieurs. En nous appuyant sur cette structure rationnelle, nous avons repensé les étages selon une gradation des espaces, allant du cadre intime à la vie collective. Chaque niveau devient un lieu de vie équilibré, où la chambre privée se prolonge dans des espaces partagés fonctionnels, conçus pour encourager les échanges et la convivialité.

La chambre

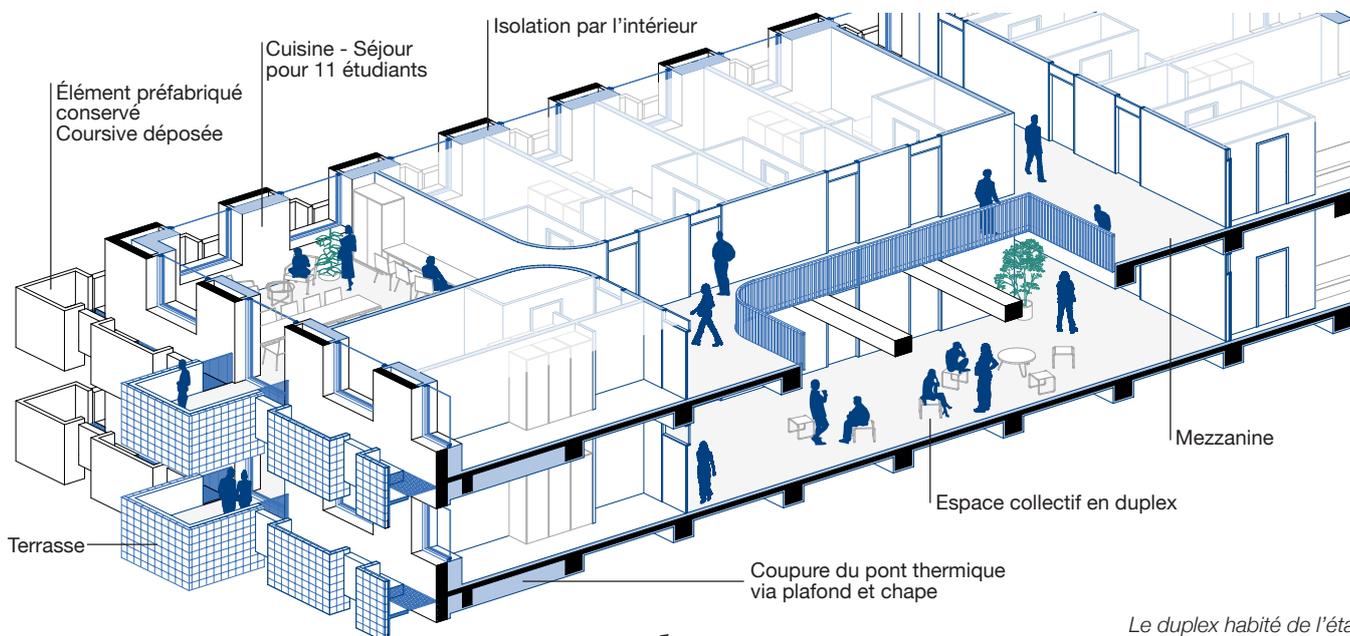
L'aménagement commence par la chambre, espace individuel de plus ou moins 3 m de largeur et 6 m de profondeur, idéal pour garantir confort et fonctionnalité à chaque étudiant. Cette organisation permet d'accueillir 22 chambres par étage, structurées autour de circulations fluides et efficaces. Les éléments de sol préfabriqués des balcons sont déposés afin de maximiser l'apport de lumière naturelle dans les chambres.

Espaces communs

Aux angles nord-ouest et sud-est de chaque étage, les espaces communs regroupent cuisines et salles à manger. Conformément aux normes réglementaires – avec un minimum de 36 m² pour 10 à 12 chambres – ces espaces profitent d'une lumière naturelle abondante grâce à leur emplacement stratégique. Des terrasses de 5 m² prolongent ces espaces, animant les façades et offrant aux étudiants un accès direct à l'extérieur.

Espaces communautaires

Au cœur du bâtiment, l'espace central devient un lieu de rencontre et de détente. Chaque étage sur deux propose un vaste espace en double hauteur, véritable noyau de la vie collective. Ces espaces communautaires, partagés par 44 chambres, favorisent le développement d'une micro-communauté en offrant un cadre chaleureux et appropriable. L'aménagement est soigneusement pensé pour distinguer les circulations des espaces de vie, grâce à un mobilier fixe qui garantit également le respect des normes de sécurité incendie. Le cœur du bâtiment accueille également la circulation verticale. Les trémies existantes sont réutilisées et agrandies pour accueillir deux ascenseurs un escalier et des gaines techniques, offrant ainsi une circulation fonctionnelle.



LE DUPLEX HABITÉ

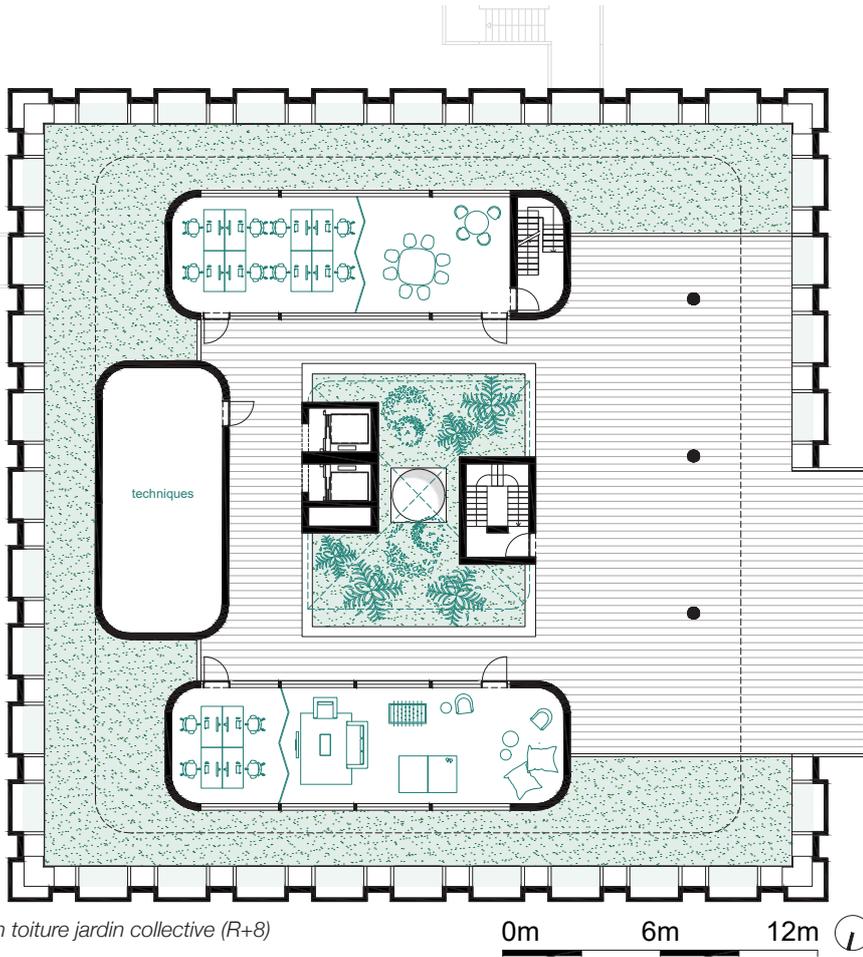
Les logements s'organisent autour d'un espace collectif central sur deux niveaux, doté d'une double hauteur. Ils sont reliés par des escaliers et ascenseurs intérieurs compartimentés. Chaque duplex comprend quatre cuisines-séjours communes, stratégiquement réparties en diagonale aux angles, offrant des percées visuelles et maximisant la lumière naturelle grâce à leur double orientation.



Le duplex habité de l'étage type

LE CLOÎTRE COLLECTIF / LA TOITURE JARDIN

Le niveau +8 est conçu comme un grand jardin terrasse qui abrite des locaux communs. Cet espace est introverti, organisé autour d'un jardin central, à l'image d'un cloître, c'est un havre de paix à l'écart de l'effervescence de la vie métropolitaine.



Plan toiture jardin collective (R+8)

Un niveau intermédiaire hybride (R+8) :

Conçu comme un cloître, cet espace associe des fonctions intérieures et extérieures. Il propose un niveau collectif complet pour les étudiants qui abrite un jardin périphérique et un jardin central, une terrasse partiellement couverte et des locaux communs (salle d'études, salle de sport). Ce niveau intègre également des locaux techniques permettant de les dissimuler à proximité directe des gaines verticales. Les éléments en béton, initialement perçus comme une contrainte, deviennent ici des atouts : ils créent un écran visuel qui isole ce « monde calme » de l'agitation urbaine et qui réduit les nuisances potentielles vers le voisinage. À l'emplacement de l'ancien bloc de circulation qui sera démoli, nous ajoutons une terrasse en porte-à-faux, seule ouverture directe vers la ville, offrant une vue panoramique exceptionnelle.

Actuellement, le bâtiment s'élève sur 8 niveaux, avec un étage technique occupant le dernier niveau. Nous proposons de démolir intégralement cet espace technique pour réinventer la toiture et la transformer en une cinquième façade habitée, intégrant des usages variés et valorisant pleinement les vues et la qualité architecturale.

Diagnostic du couronnement existant

Le bâtiment est couronné par des éléments en béton architectonique, en cohérence avec le design des coursives, mais dans des proportions plus imposantes : ces modules de 4,5 mètres de hauteur dépassent le niveau fini de la toiture de 3,2 mètres. Bien que ce couronnement affirme l'identité brutaliste du bâtiment, il obstrue totalement les vues sur la ville depuis la toiture, ce qui constitue une contrainte majeure pour son réaménagement.

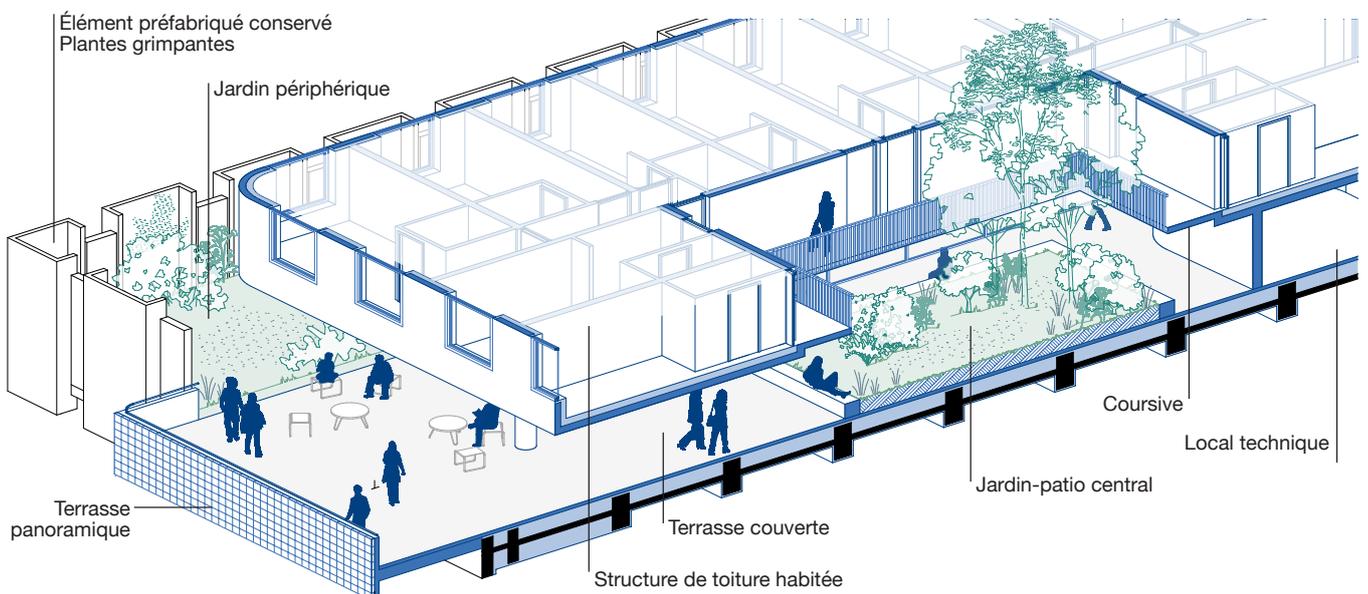
Après étude, nous avons constaté une divergence entre les données des plans fournis et la réalité. Le bloc de circulation atteint une hauteur de 35,80 mètres, tandis que le sommet de l'étage technique se situe approximativement à 33,80 mètres. Ces observations ont guidé nos réflexions pour réinterpréter cet espace.

Un nouveau paradigme pour la toiture

Nos analyses nous ont conduits à explorer différentes hypothèses pour réinventer la toiture :

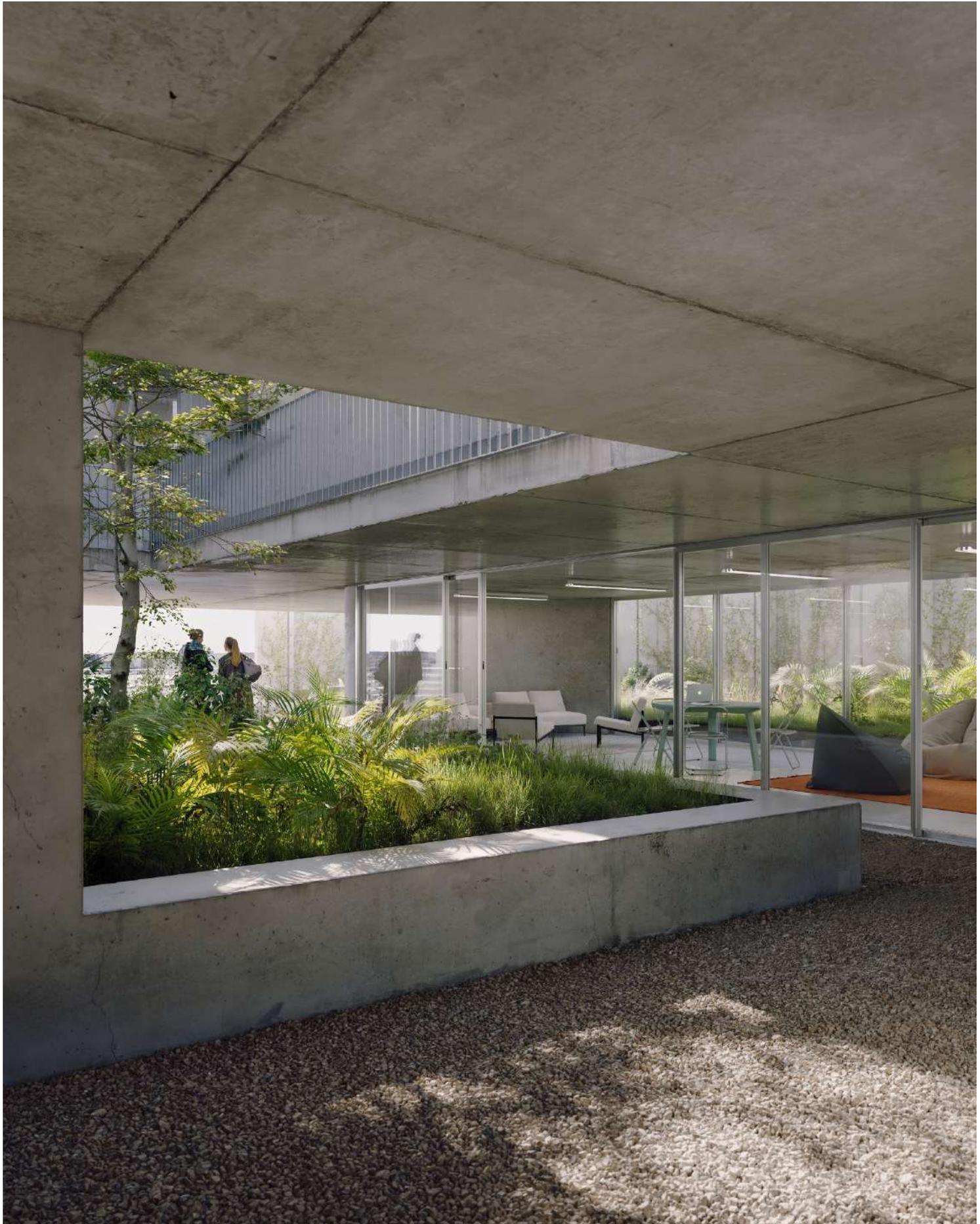
- 1. Conserver le couronnement existant :** Bien que cette option préserve les proportions architecturales, elle compromet la qualité des futurs logements, les privant de vues sur la ville.
- 2. Rabaisser les éléments en béton :** Cette solution, bien qu'elle libère les vues, altère l'esthétique du couronnement, rompant avec l'identité visuelle forte du bâtiment.

Notre proposition finale combine les atouts de ces réflexions tout en apportant une véritable valeur ajoutée à l'espace. Nous proposons de transformer la toiture en deux niveaux distincts, articulés autour des éléments en béton.



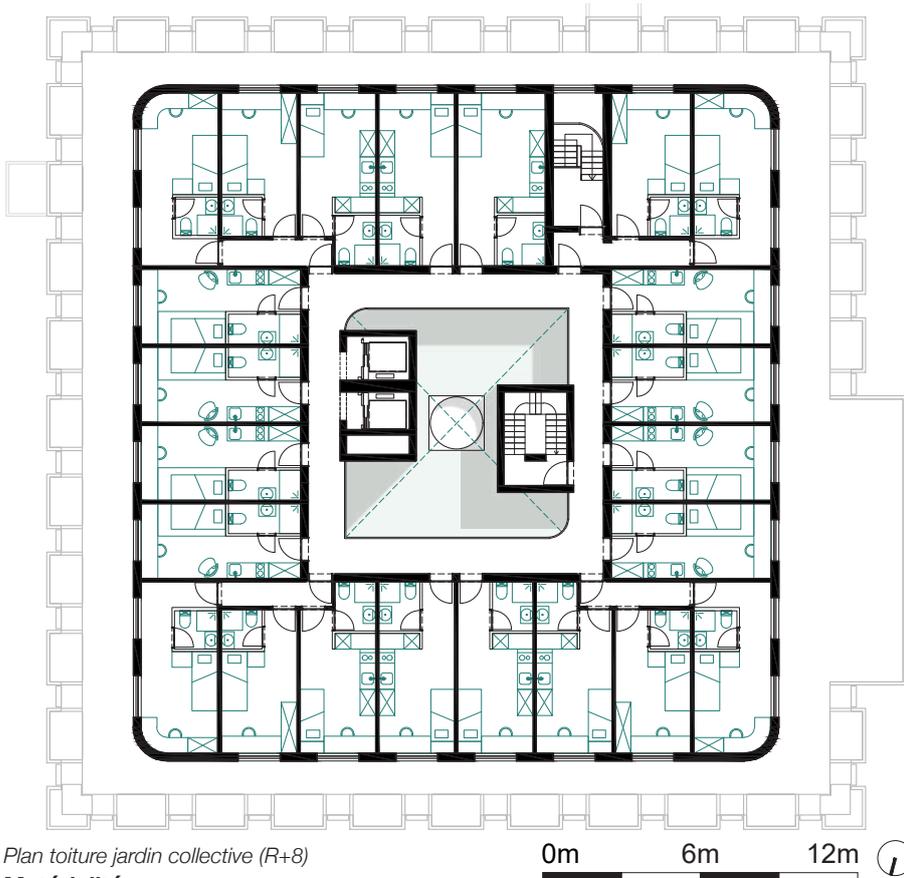
LE CLOÎTRE COLLECTIF / LA TOITURE JARDIN

La toiture jardin abrite des locaux communs modulables. Un jardin central organise l'espace et apporte de la lumière naturelle au cœur du plan. Un jardin périphérique grimpant sur les éléments en béton existant clos, protège et contient l'espace. En complément, une terrasse plongeante offre des vues sur la ville. La structure habitée du R+9 forme une toiture qui protège l'espace des intempéries.



LA STRUCTURE / TOITURE HABITÉE

La toiture-jardin, ainsi que ses espaces collectifs et techniques, est partiellement recouverte par une « structure habitée » formant une épaisseur construite. Celle-ci abrite 23 logements étudiants atypiques, organisés autour d'un patio central et offrant une vue sur la ville.



Plan toiture jardin collective (R+8)

Matérialités

L'aspect du béton est conservé partout où c'est possible : les balcons préfabriqués feront l'objet d'une étude sanitaire poussée pièce par pièce et seront recouverts d'un enduit de protection tandis que le volume principal en béton coulé en place sera sablé et conservé brut puisque protégé des intempéries par les balcons. Les nouveaux matériaux seront de type bio-sourcés et démontables. Le rehaussement supérieur serait également réalisé en béton n'altérant pas la perception globale du couronnement. Il ne s'agit que d'un seul niveau réellement construit. Sa surcharge est compensée par la démolition du niveau technique existant en toiture.

Un étage supérieur habité (R+9) :

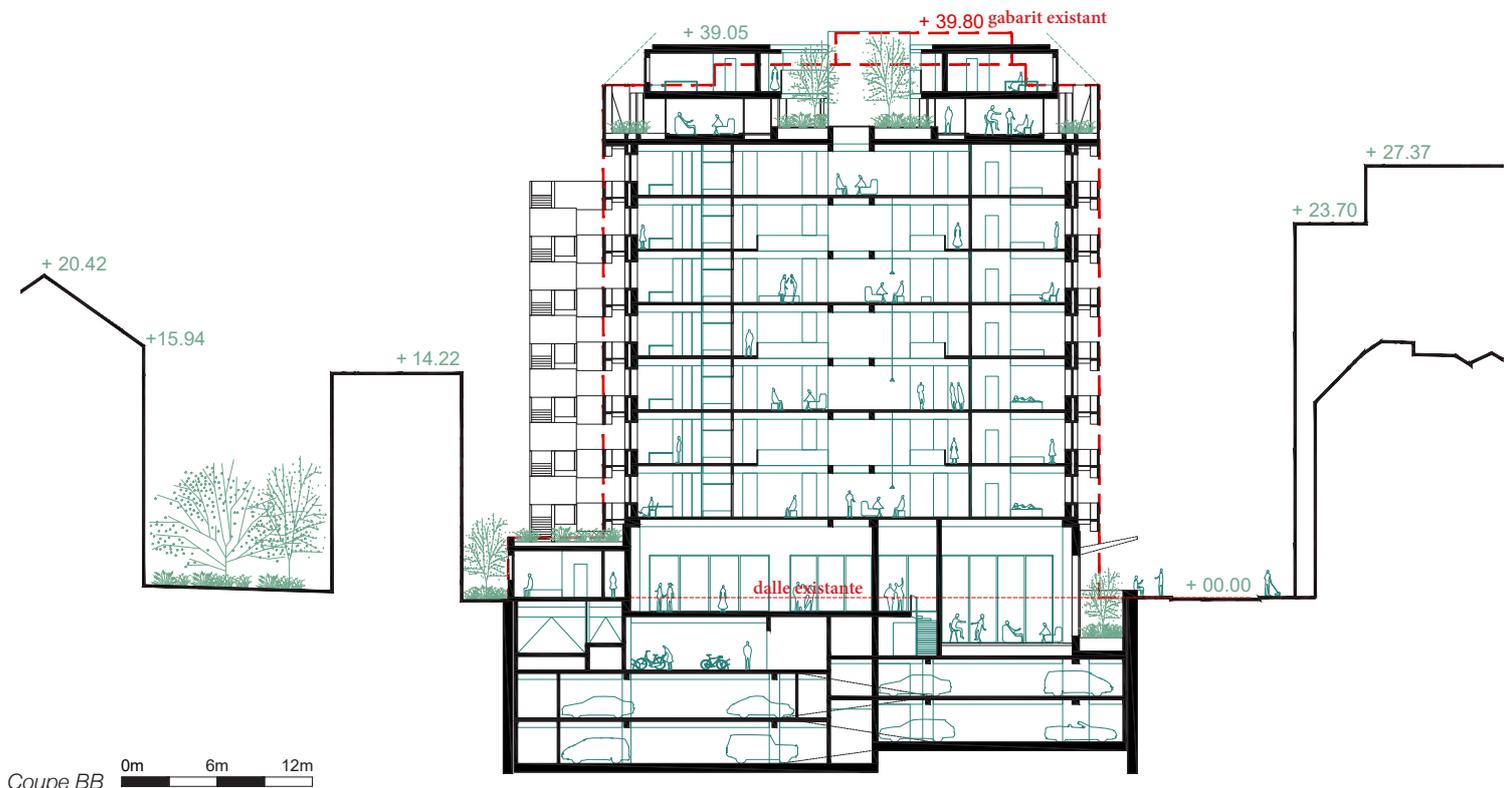
Situé au-dessus du cloître, cet étage est conçu pour accueillir des logements de grande qualité architecturale, avec des vues dégagées au-dessus des éléments du couronnement. Ce niveau est légèrement en retrait par rapport aux façades, garantissant que le volume additionnel reste discret depuis la rue.

Optimisation des gabarits

La hauteur totale de la construction en toiture est limitée à 570 cm. Cette optimisation est rendue possible par la réduction de la hauteur sous plafond de la terrasse couverte au R+8 à 234 cm (inspirée des proportions corbusiennes) et par le système constructif du R+9 (structure habitée), qui permet d'intégrer les logements tout en maintenant une hauteur appropriée. Grâce à cette approche, nous abaïssons le niveau final de l'acrotère à 35,05 mètres, soit 75 cm en dessous de la hauteur actuelle maximale du cabanon. Cette intervention permet d'intégrer les deux nouveaux niveaux tout en maintenant une cohérence avec le gabarit existant. Le recul des façades des étages supérieurs assure que ces volumes additionnels ne perturbent pas la perception architecturale depuis le sol.

Diversification des typologies de logements

Pour ce niveau, nous proposons une typologie de logements différente de celle des autres étages du bâtiment. Cette typologie pourrait prendre plusieurs formes : des chambres avec cuisine privative, des studios, des chambres plus spacieuses adaptées à des couples, ou encore un mélange de ces options. Cette configuration reste volontairement adaptable afin de répondre aux besoins et aux orientations qui seront définis à mesure que le projet évolue.

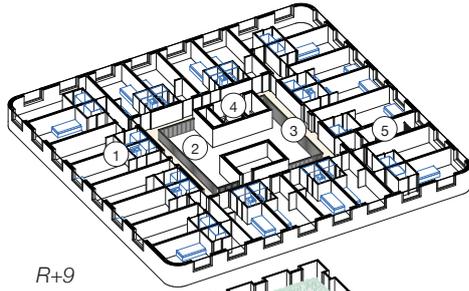


Coupe BB

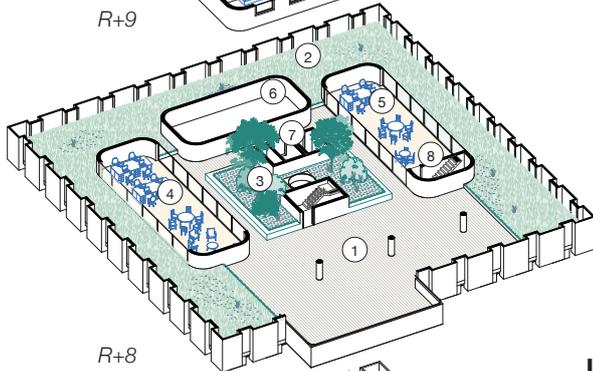
RÉSUMÉ DU PROGRAMME

Le traitement et la mise à jour du bâtiment s'articulent autour de ses éléments constitutifs : le socle, le corps et la toiture. Chaque partie est abordée en duplex, ce qui crée des connexions spatiales générant des espaces spécifiques, à forte valeur d'usage et à vocation (sous-)communautaire.

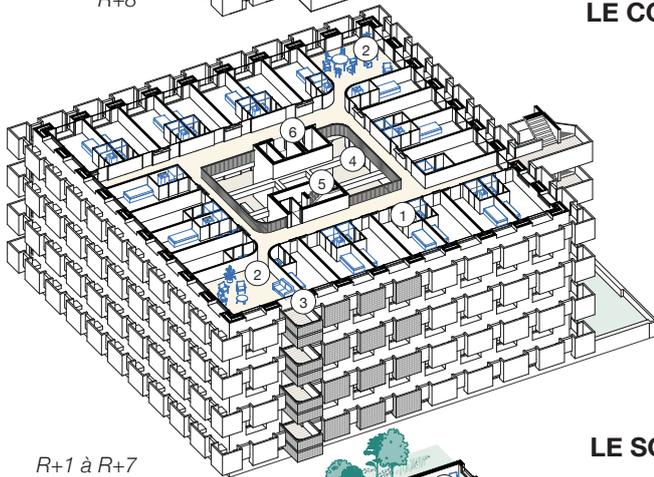
LE TOIT



R+9



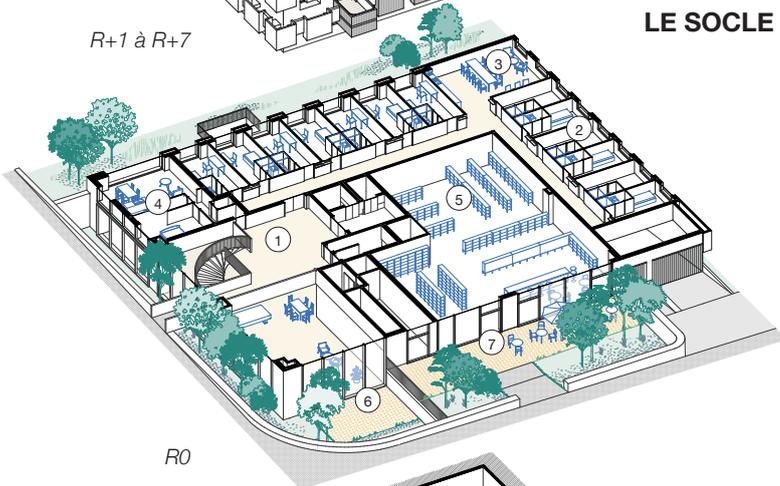
R+8



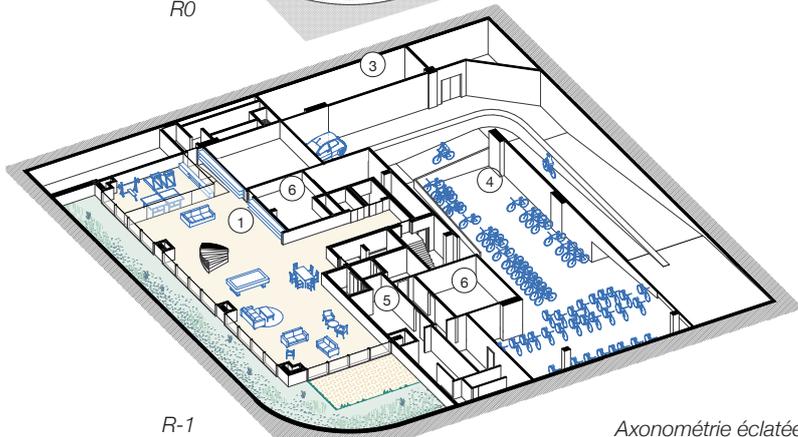
LE CORPS

R+1 à R+7

LE SOCLE



R0



R-1

Axonométrie éclatée

10

TOTAL

190 logements étudiants
1 conciergerie
17 espaces communs de 36m² (cuisine-séjour)
4 espaces partagés de 143m² tous les deux niveaux
423m² de locaux collectifs
330m² de commerce
201 parkings vélos
71 parkings voitures

R+9 La structure / toiture habitée

1. 23 logements étudiants (17,8m² de moyenne)
2. Vide central paysager
3. Coursive couverte
4. Noyaux structurels de circulation verticale
5. Escalier de secours

R+8 Le cloître collectif / la toiture jardin

1. Terrasse partiellement couverte (295m²)
2. Jardin périphérique (330m²)
3. Jardin central (55m²)
4. Local collectif type salle d'études (80m²)
5. Local collectif type salle de sports (60m²)
6. Local technique (50m²)
7. Noyaux structurels et de circulation verticale
8. Escalier de secours vers +7 et escalier extérieur

R+1 à R+7 Le duplex habité

1. 22 logements étage (154 logements)
2. Deux espaces cuisine-séjour par niveau (36m² par 11 étudiants)
3. Terrasse commune (6m²)
4. Vide central / espace communautaire (143m²)
5. Gaine existante complétée avec 1 gaine ascenseur
6. Gaine existante complétée avec le palier / sas de l'escalier intérieur
7. Escalier de secours extérieur préservé

R0 Le frontage paysager / le jardin de ville

1. Hall entrée étudiants (60m²)
- 13 logements étudiants (17,8m² chacun)
3. Cuisine-Séjour commun
4. Conciergerie (57m²)
5. Commerce (330m²)
6. Jardin et terrasse des étudiants (185m²)
7. Jardin et terrasse du commerce (175m²)

R-1 Les locaux communs

1. Foyer (235m²)
2. Buanderie (30m²)
3. Local poubelles (65m²)
4. Parking vélos (201 places accessibles via la rampe existante reprofilée, pente de 8%)
5. Accès différencié parking
6. Local compteur / locaux techniques

R-2 à R-3 Le parking

- 71 places de parking
Accès différencié depuis le rez



Référence du frontage paysager : The Breuer Building, New York



POLO.
Labs
BAUMANS
DEFFET
ARCHITECTURE
URBANISME