

# LUX46

## NOTE DE VISION NOTE DE VISION

A229 + LES MARNEURS



12.02.2025

# ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

## POTENTIEL :

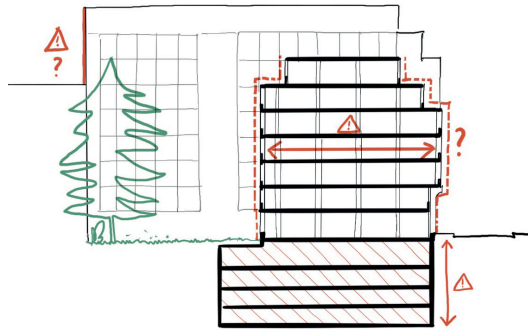
- Localisation privilégiée et stratégique : entre la place du Luxembourg et le Square de Meeûs, Museum Mile
- Intérieur d'îlot végétalisé, arbres de grande portée
- Bâtiment rationnel, structure claire

## CONTRAINTES :

- Grande profondeur du bâti (allant jusqu'à 22m)
- Pignon aveugle côté Place du Luxembourg
- 4 niveaux complets de sous-sol - parking

## DEMANDE :

- Bâtiment monofonctionnel Bâtiment mixed use :  
→ logements + autres fonctions
- Activation du quartier



Coupe existante - Profondeur trop importante

## PARTI :

### 1. Transformation urbanistique :

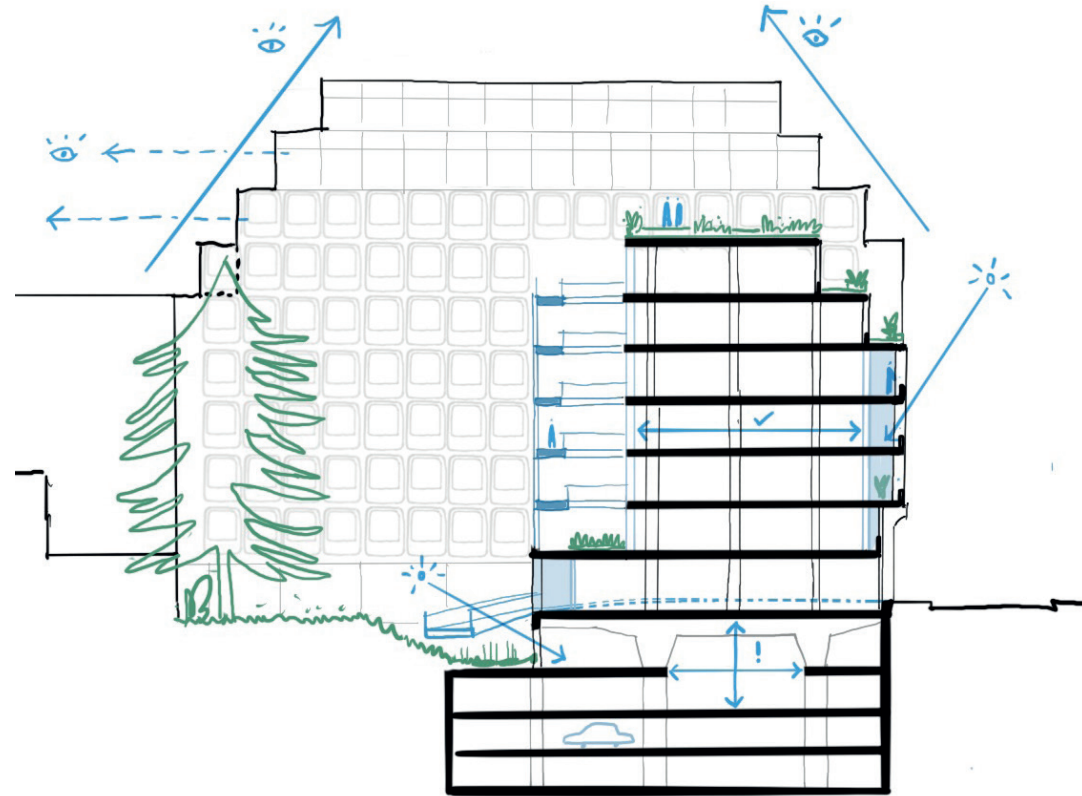
- Ouverture du socle sur la rue. Création de failles-traversées reliant visuellement la rue avec l'intérieur d'îlot vert
- Pignon sur Place du Luxembourg retravaillé - mise en valeur du patrimoine
- Espaces verts de qualité en intérieur d'îlot. Conservation des arbres existants et intégration de la gestion des eaux de pluie. Création de sous-zones appropriables par les différents programmes

### 2. Transformation morphologique :

- Structure conservée au maximum - volume existant sculpté ponctuellement afin de réduire la profondeur - espaces de qualité
- Conservation des 2 noyaux existants + Création de 3 nouveaux noyaux (Logements organisés en 5 sous-entités indépendantes)
- Récupération et mise en valeur des façades d'origine 70's (toujours présentes sur place sous l'enveloppe 90's)

### 3. Transformation programmatique :

- Socle étendu : du -2 au +1. Valorisation des espaces en sous-sol. Démolitions ponctuelles afin de retrouver une hauteur sous plafond adaptée aux nouvelles fonctions (commerce/équipement)
- Différentes fonctions animent l'espace public :
  - Rue Luxembourg (visibilité, activité, passage) : Horeca, commerce
  - Rue Marie de Bourgogne (calme) : Equipement, logements type habiter/travailler
  - Angle Luxembourg/Marie de Bourgogne (visibilité maximale): fonction culturelle, accès reliant les niveaux inférieurs au niveau rue



Coupe projetée - Profondeur réduite

## LE BÂTIMENT

Dessiné dans les années 70 par Philippe DUMONT, Yves DUMONT et José VANDENBOSSCHE, auteurs entre autres du bâtiment Generali, face au bois de la Cambre, ou la galerie Ravenstein.

Sa façade d'origine était caractérisée par sa cohérence rationaliste, par ses ouvertures généreuses, ainsi que par certains détails créant une identité propre au bâtiment (coins arrondis des baies, consoles débordantes du plan de façade).

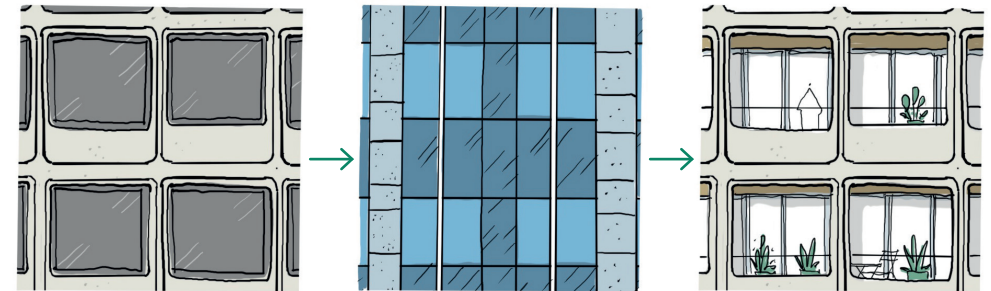
Celle-ci a été cachée dans une opération de « relooking » fin des années 90 par une nouvelle façade cosmétique, présentant une faible isolation et non adaptée à la reconversion du bâtiment en logement.

La façade originale étant toujours présente sur place (derrière l'enveloppe des 90s) nous proposons de la remettre en valeur, moyennant le démontage de la façade plus récente et la création d'une nouvelle enveloppe thermique performante en retrait du plan de façade. Cette opération permet ainsi la création d'espaces de type loggia pour tous les logements.



Complexe Générali (1972-1980)  
- Avenues Louise et Legrand

Façades originales (avant 1996) - Rue du Luxembourg



Façade originale  
1972 - 1996

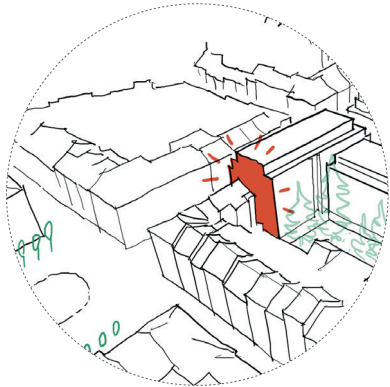
Façade cachée et transformée  
1996 - 2025

Façade retrouvée et retravaillée  
2025 - ...

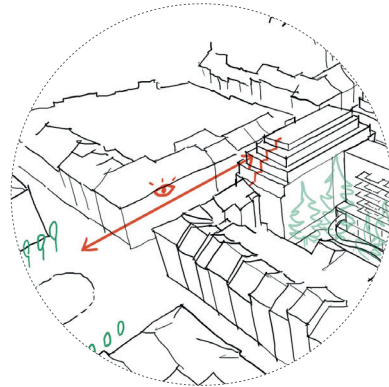
Evolution des façades



# LE PIGNON SUR LA PLACE DU LUXEMBOURG



Pignon aveugle, dit « en attente »



Pignon retourné et ouvert sur la place du Luxembourg

## SITUATION EXISTANTE :

- Différence drastique de gabarit entre LUX46 et les bâtiments classés voisins
- Pignon aveugle (Initialement laissé en brique apparente, et postérieurement cimenté à partir des années 90)
- Forte visibilité depuis la Place du Luxembourg

## SITUATION PROJETÉE :

- Gabarit retravaillé en escaliers :
  - Transition entre gabarits
  - Limiter l'impact visuel depuis la Rue et Place du Luxembourg
- Recul suffisant pour création de nouvelles ouvertures vers la Place du Luxembourg



Façades originales, rue et place du Luxembourg (avant 1996)



Façades modifiées, rue et place du Luxembourg (après 1996)





# PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE



Plan du rez-de-chaussée

RUE MARIE DE BOURGOGNE

RUE DU LUXEMBOURG  
Museum mile



Commerce / HORECA



Faïlle



Rampe vélos



Angle commerce / culturel



Terrasses logements Habiter/Travailler

## Un socle connecté avec son contexte urbain :

- Ouverture du socle sur la rue via l'implantation de locaux commerce/équipement traversants, en lien avec la rue et l'intérieur d'îlot vert
- Création de failles/traversées reliant visuellement la rue avec l'intérieur d'îlot vert
- Faïlle en double hauteur reliant la Rue du Luxembourg avec le jardin intérieur
- Accès commun pour vélos, reliant le RDC et le -1 via le jardin
- Démolition ponctuelle du +1 : double hauteur adaptée aux nouvelles fonctions (commerce/équipement)

## Un intérieur d'îlot valorisé :

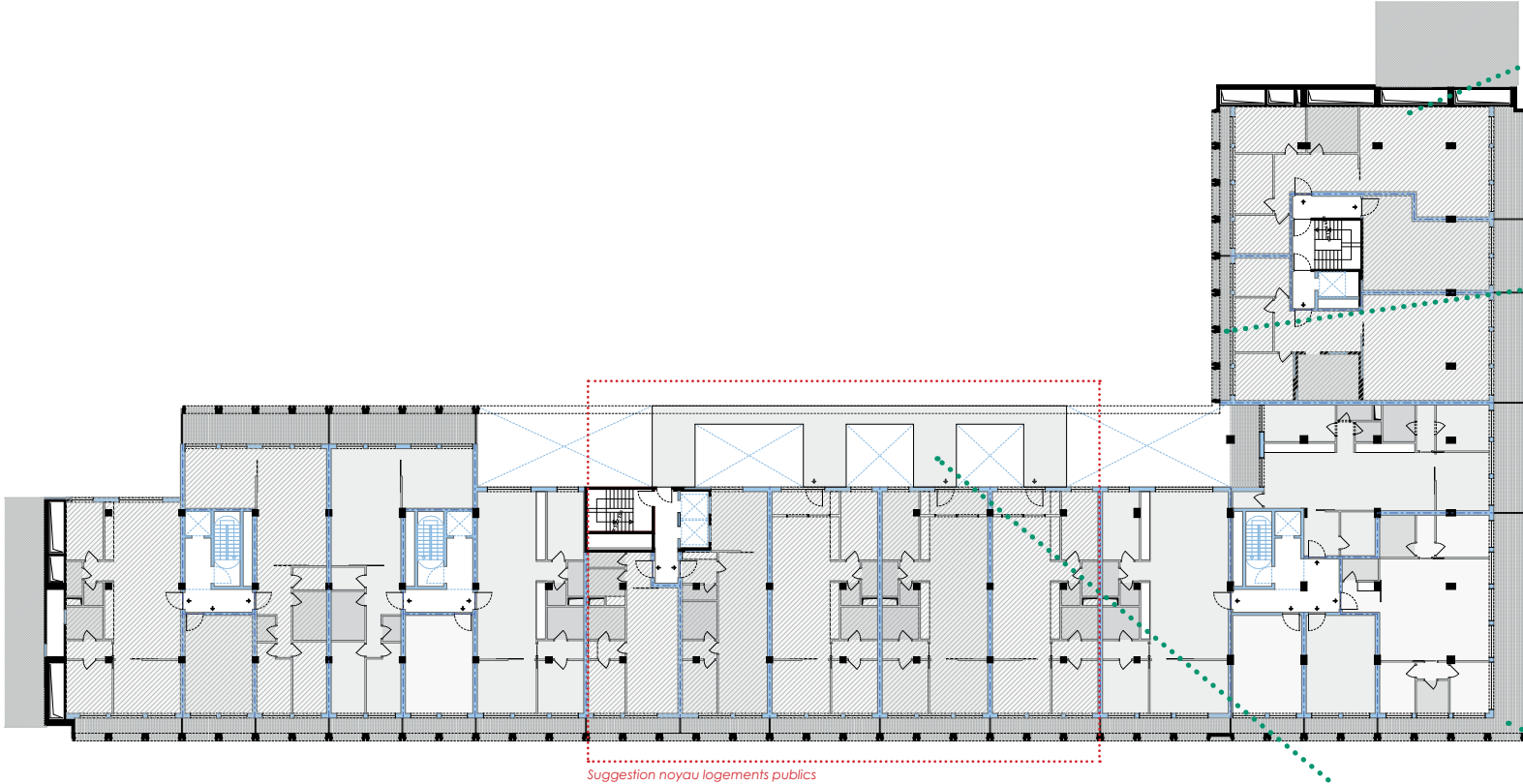
- Espaces verts de qualité en intérieur d'îlot
- Conservation des arbres existants et intégration de la gestion des eaux de pluie
- Nouvelles plantations indigènes
- Création de sous-zones appropriables par les différents programmes

## Différentes fonctions animent l'espace public :

- Rue Luxembourg (visibilité, activité, passage) : Horeca, commerce
- Rue Marie de Bourgogne (calme) : Equipement, logements type habiter/travailler :
  - Activer le RDC sur la rue calme (contrôle social)
  - Planter des ateliers/professions libérales
- Angle rue du Luxembourg et rue Marie de Bourgogne (visibilité maximale): fonction culturelle, accès reliant les niveaux inférieurs au niveau rue
- Socle étendu via la valorisation des espaces en sous-sol



# PLAN ÉTAGE TYPE



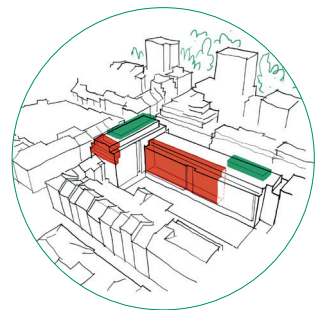
Suggestion noyau logements publics



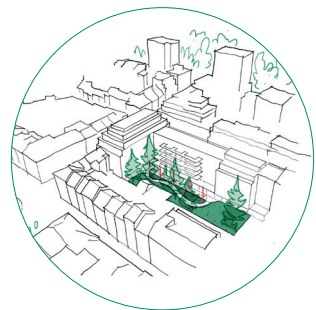
Plan du rez-de-chaussée

## Principes des logements :

- Logements organisés en 5 sous-entités indépendantes (5 noyaux verticaux) : 2 noyaux existants conservés et 3 nouveaux
- Accès via coursives/terrasses privées côté jardin
- Nouvelle enveloppe en retrait permettant de créer des loggias / balcons
- Appartements 1CH et plus : tous traversants ou double-orientation
- Diversité typologique + adaptabilité/flexibilité
- Espaces extérieurs privatifs pour la totalité des appartements : loggias et/ou terrasses
- Terrasses plus généreuses côté jardin (calme, intimité) ainsi que sur la rue du Luxembourg (orientation sud, vues)
- Aménagement conçu en fonction de la trame structurale existante et conservée



Démolition / Construction



Niveau Jardin abaissé



Façade retravaillée avec les matériaux ré-employés

Travail sur la volumétrie existante



Pignon en escalier



Loggias sur jardin intérieur



Nouvelle façade rue du Luxembourg



Loggias sur rue du Luxembourg



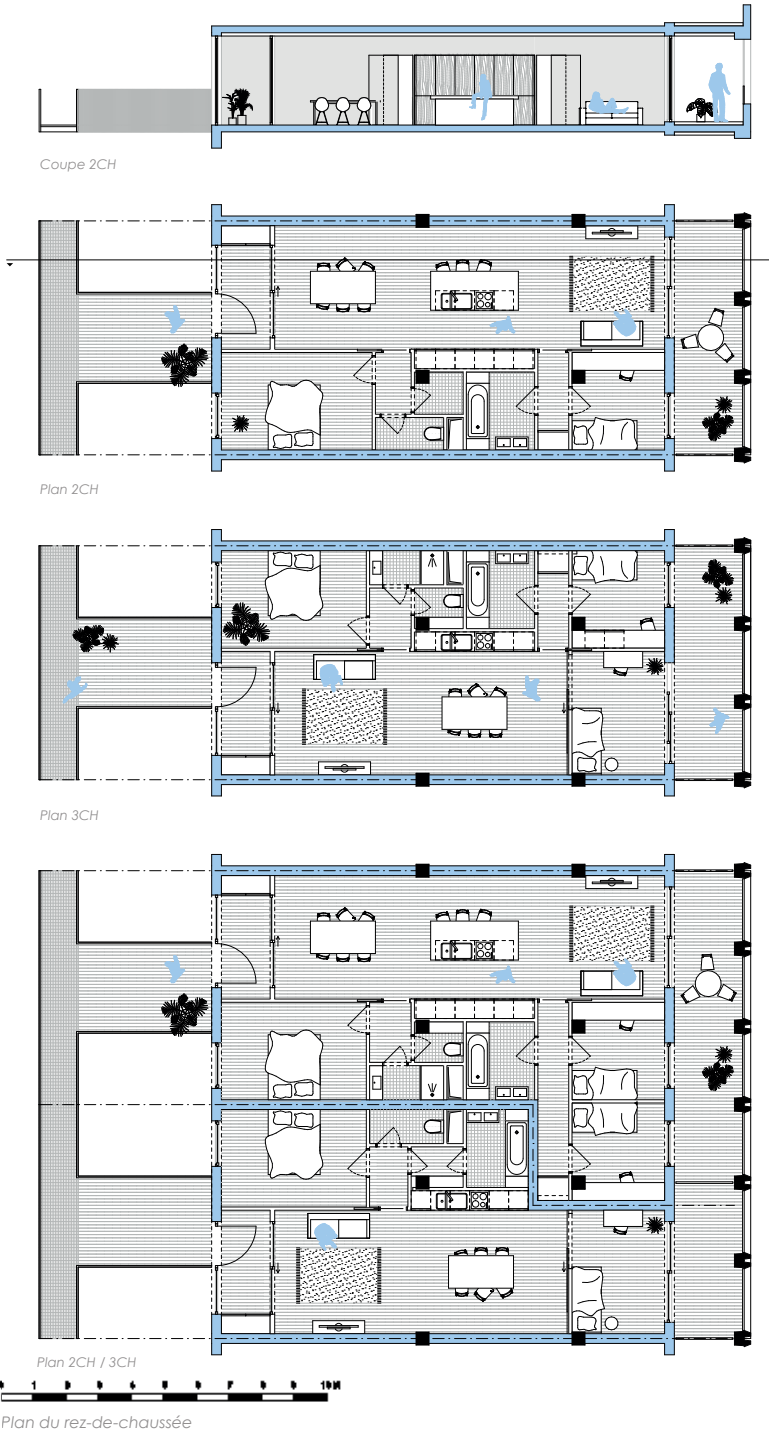
Coursives et terrasses privées



# PLAN LOGEMENT TYPE



Vue des loggias et de la façade retrouvée depuis le séjour d'un appartement type



Distribution par l'extérieur  
Palais-Usines, A229



Espace traversant  
Mia2



Loggia  
Lacaton & Vassal



Double peau  
Moetti



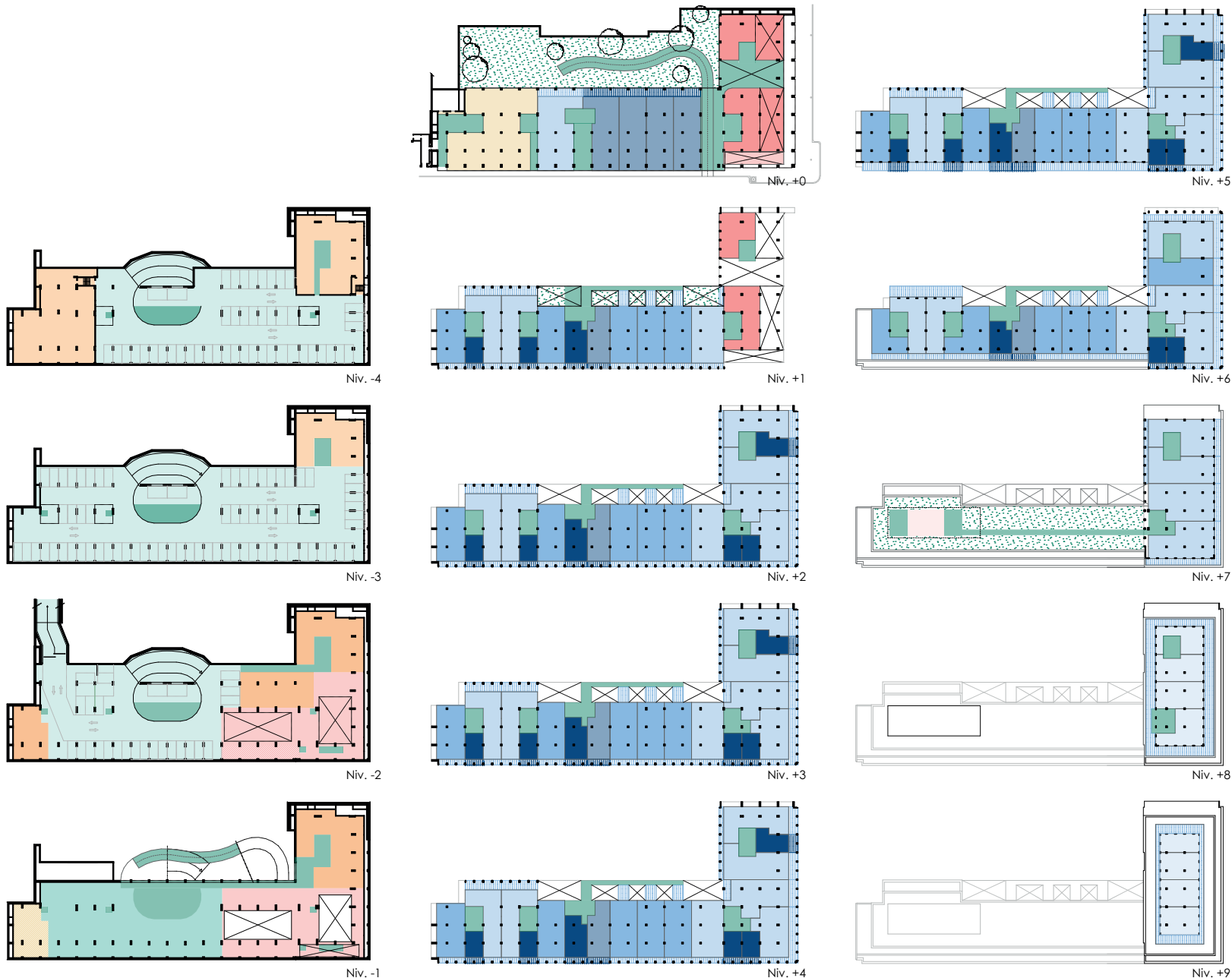
Penthouse  
Raamwerk

## Principe des logements :

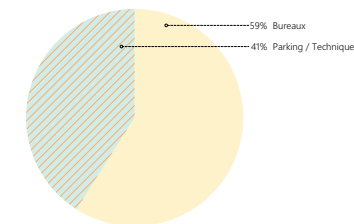
- Logements traversants : espace de vie traversant / pièce en enfilade
- Principe de plan facilement déclinable afin de répondre à différents besoins : PMR, logement public, logement haut standing, 1 à 4 chambres, etc.
- Structure conservée et intégrée dans les aménagements
- Façade originale réinterprétée en tant que « double peau » : protection solaire, filtre confidentialité, espace extérieur privatif type loggia. Elle donne une identité reconnaissable aux logements



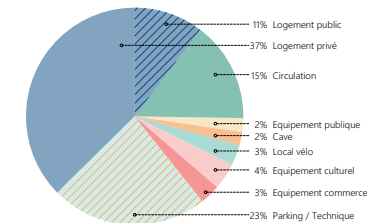
# PLANS DES NIVEAUX



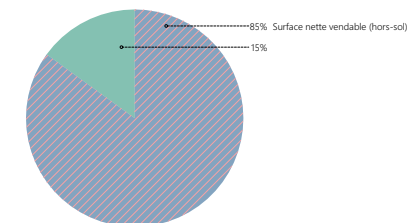
## Répartition des affectations des surfaces



## Situation existante

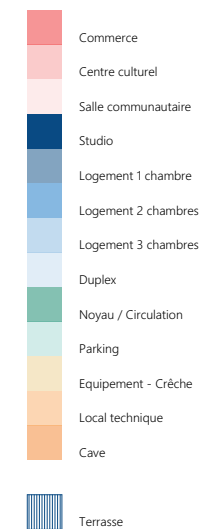


## Situation projetée



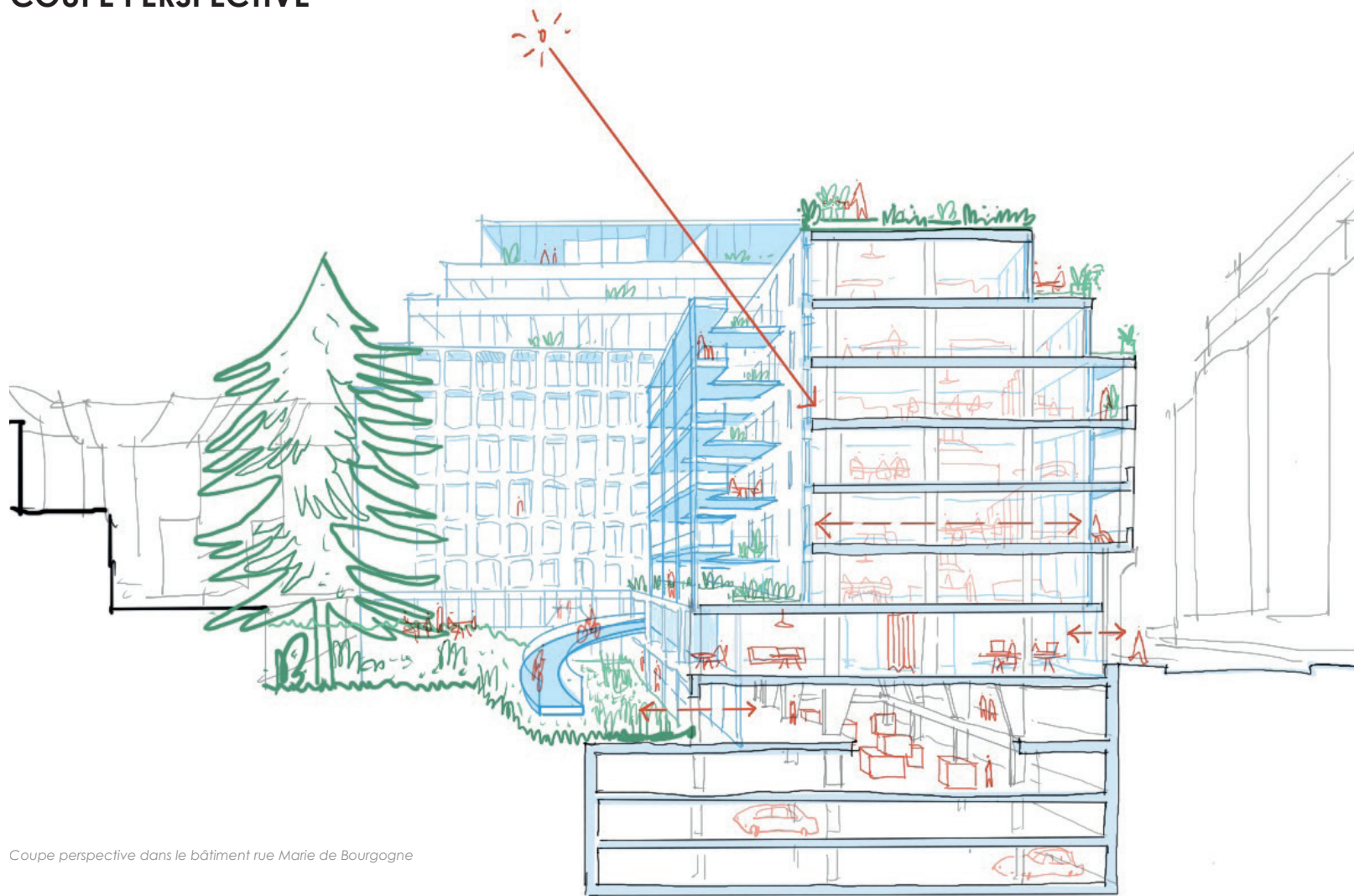
## Ratio net vendable hors-sol

## Légende :





# COUPE PERSPECTIVE



Coupe perspective dans le bâtiment rue Marie de Bourgogne

## Un volume retravaillé et adapté au logement :

- Volume existant sculpté ponctuellement afin de réduire la profondeur
- Nouvelles coursives/terrasses en structure légère (acier/bois) à la place du volume évidé
- Volume émergence côté rue du Luxembourg retravaillé, dont notamment le pignon faisant face à la place du Luxembourg

## Appropriation d'un sous-sol occupé :

- Démolition partielle de la dalle du -1 afin de créer un espace double hauteur profitant des plus grandes portées de la structure existante (9,60m de large). Mise en scène de la structure de transfert.
- Parking voitures limité à une partie du niveau -2 (niveau d'accès) et niveaux -2 et -3
- Rampe d'accès vélos aux zones de stationnement au niveau -1

## Un jardin au centre :

- Nouveau profil du terrain qui permet d'ouvrir le niveau -1 au jardin
- Nouvelle toitures vertes
- Grands arbres existants conservés



Toiture terrasse  
Em2n



Distribution par l'extérieur  
AAVP



Passerelle vélo

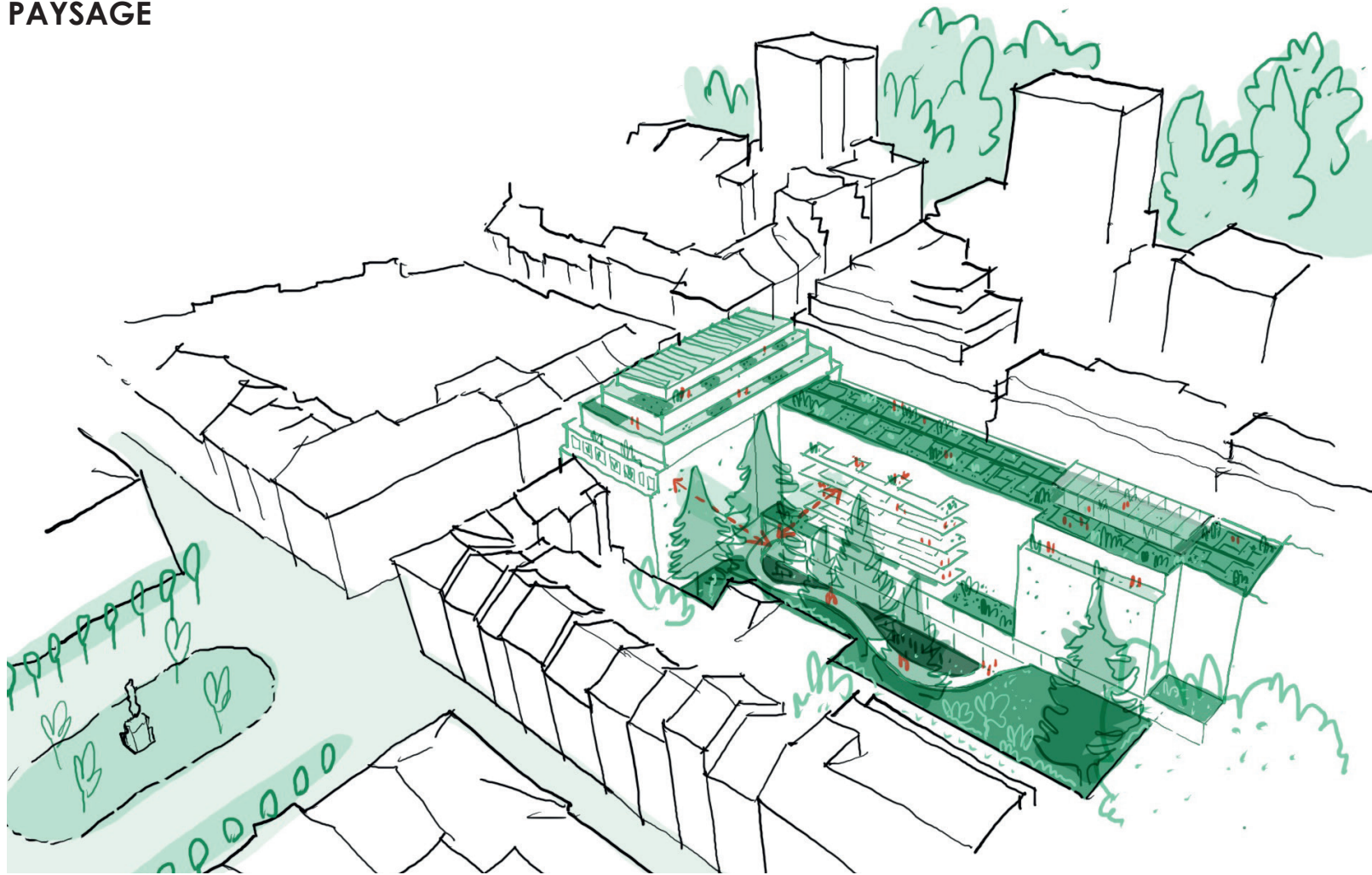


Faïlle  
LAN



Socle double hauteur  
B-architecten





Axonométrie paysagère

## Contexte :

- Quartier qui fait partie de la vallée du Maelbeek -> un socle topographique et hydrographique – développer une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant du Maelbeek
- Quartier dense, peu d'intérieur d'îlot qualitatif
- La parcelle est sur le chemin d'un réseau de parcs publics (parc Royal, square de Meeûs, parc Léopold, parc du Cinquantenaire) > enjeu de faire de notre intérieur d'îlot un endroit relais pour la faune

## Rez-de-chaussée - Le Jardin des Cèdres :

- Tendance du jardin au RDC est de type naturaliste (composition naturelle mais composition avec des es-

pèces endémiques et ornementales qui créaient une dynamique florale intéressante)

- Jardin réserve pour la faune et la flore
- Conservation et préservation du déjà-là
- Création de différents milieux : humide, ombragé, ensoleillé (-> ce qui engendre différents usages)
- Création de différentes strates : herbacée en gestion différenciée (usage récréatif), arbustive (filtre visuel entre les différents usages de LUX), arborée (conservation de l'existant + filtre visuel avec le mur mitoyen)
- Habillage du nouveau talus et du mur mitoyen avec des plantes grimpantes
- Intégration de la circulation dans le jardin : la rampe se fond à travers une strate arbustive et arborée
- Toutes les terres du projet seront revalorisées in situ. Réutilisation en fond de parcelle pour remettre à niveau

- + jardin décaissé + toiture terrasse
- Jardin de pluie, bassin de rétention

## Toiture - Le jardin climatique :

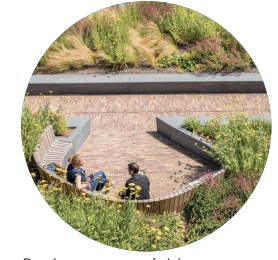
- Toiture = 2ème jardin accessible et autonome
- Création de potagers (commun/parcelles privatives)
- Création d'un espace commun polyvalent en lien avec un espace extérieur
- Terrasse double orientation : vue d'un côté sur l'intérieur d'îlot calme et planté, de l'autre côté sur les toits de Bruxelles
- Un milieu dominant : milieu sec et ensoleillé
- Différentes strates : arbustive et arborée (filtre visuel, dissimuler les noyaux de circulation, réduire le vis-à-vis, créer de l'ombre), herbacée (aspect comestible)



Prairie en toiture avec chemin



Terrasses / jardins privatifs



« Poche » appropriable, commune



Jardin humide en intérieur d'îlot

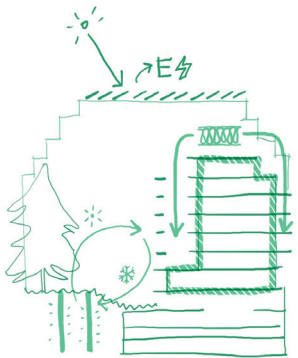


Noue paysagère / roselière



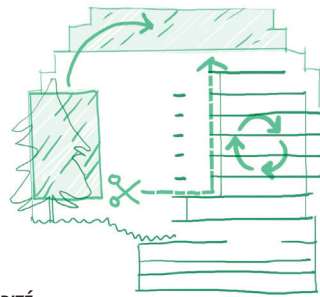
## PATRIMOINE

- Mis en valeur et redécouverte d'un bâtiment de qualité
- Amélioration du rapport avec les bâtiments et espaces publics patrimoniaux dans les alentours



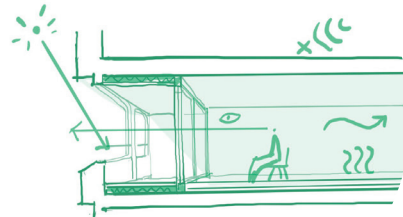
## ÉNERGIES

- Nouvelle enveloppe performante. Retours horizontaux afin d'éviter ponts thermiques peuvent s'intégrer au niveau des loggias/double peau
- Risque de surchauffe évité par la mise en œuvre d'une double peau
- Panneaux photovoltaïques sur les toitures les plus hautes
- Potentiel géothermie grâce à la pleine terre en intérieur d'îlot



## CIRCULARITÉ

- Garder un maximum de la structure béton existante (y compris noyaux), tout en créant des espaces de qualité
- Récupération et mise en valeur des façades porteuses d'origine 70's (toujours présentes sur place sous l'enveloppe 90's)
- Réutilisation de matériaux, dont notamment les revêtements en panneaux aluminium présents en intérieur d'îlot



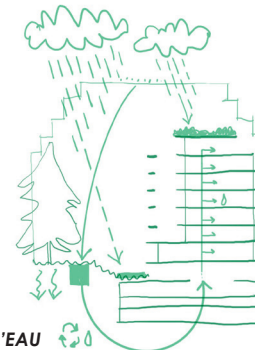
## CONFORT

- Accès à la lumière naturelle, qualité spatiale
- Amélioration du confort intérieur (thermique, ventilation, acoustique...)
- Espaces extérieurs communs et privatifs généreux et de qualité (orientation, vues)



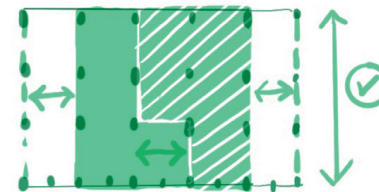
## MATÉRIAUX

- Conservation/Réutilisation des matériaux existants : façades béton architectonique, panneaux aluminium.
- Nouveaux éléments en construction légère (acier/bois) : limiter impact carbone et poids, faciliter la mise en œuvre (notamment en intérieur d'îlot)



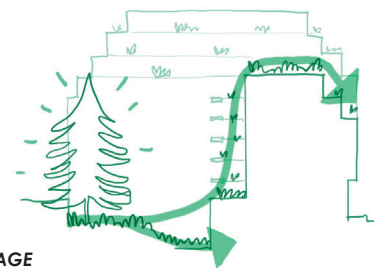
## GESTION DE L'EAU

- Gestion intégrée des eaux pluviales : infiltration au niveau de la cour, bassin de rétention à ciel ouvert
- Récupération eau de pluie
- Toitures vertes permettant de temporiser les eaux pluviales



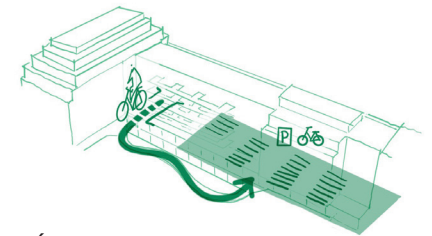
## ADAPTABILITÉ

- Tirer parti de la trame régulière existante (structure et façade) pour un maximum de flexibilité
- Configuration en plan permet l'adaptabilité des plans
- La réduction en profondeur du bâti facilite sa potentielle reconversion future



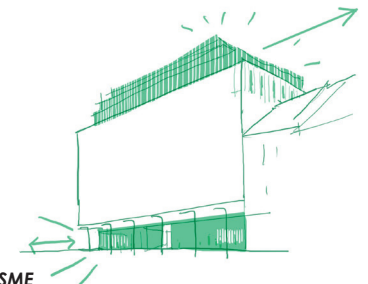
## PAYSAGE

- Jardin en intérieur d'îlot mis en valeur et étendu vers le bas (niveau -1) et vers le haut (espaces verts en toiture)
- Grands arbres existants (cèdres) conservés
- Nouvelles plantations indigènes. Création de différents milieux : humide, ombragé, ensoleillé



## MOBILITÉ DOUCE

- Espaces stationnement vélos de qualité, accès aisé, implantés au niveau -1 (permettant de libérer le RDC pour d'autres fonctions en lien avec la ville)
- Espace dédié au parking voitures valorisé en autres fonctions
- Accessibilité universelle



## URBANISME

- Activation du socle, connexion in-out, traversées visuelles reliant la rue avec l'intérieur d'îlot
- Mixité contribuant à la richesse du quartier. La ville à 15 minutes.
- Volume émergence retravaillé afin d'améliorer son intégration urbaine ainsi que la qualité des espaces intérieurs (vues, lumière)



