

LUX46

NOTE DE PROJET

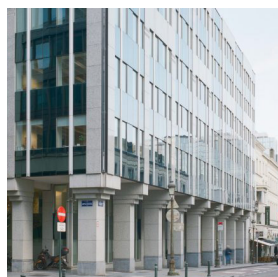
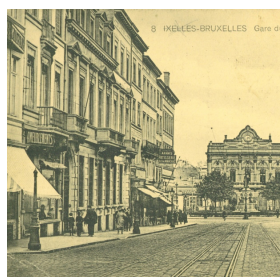
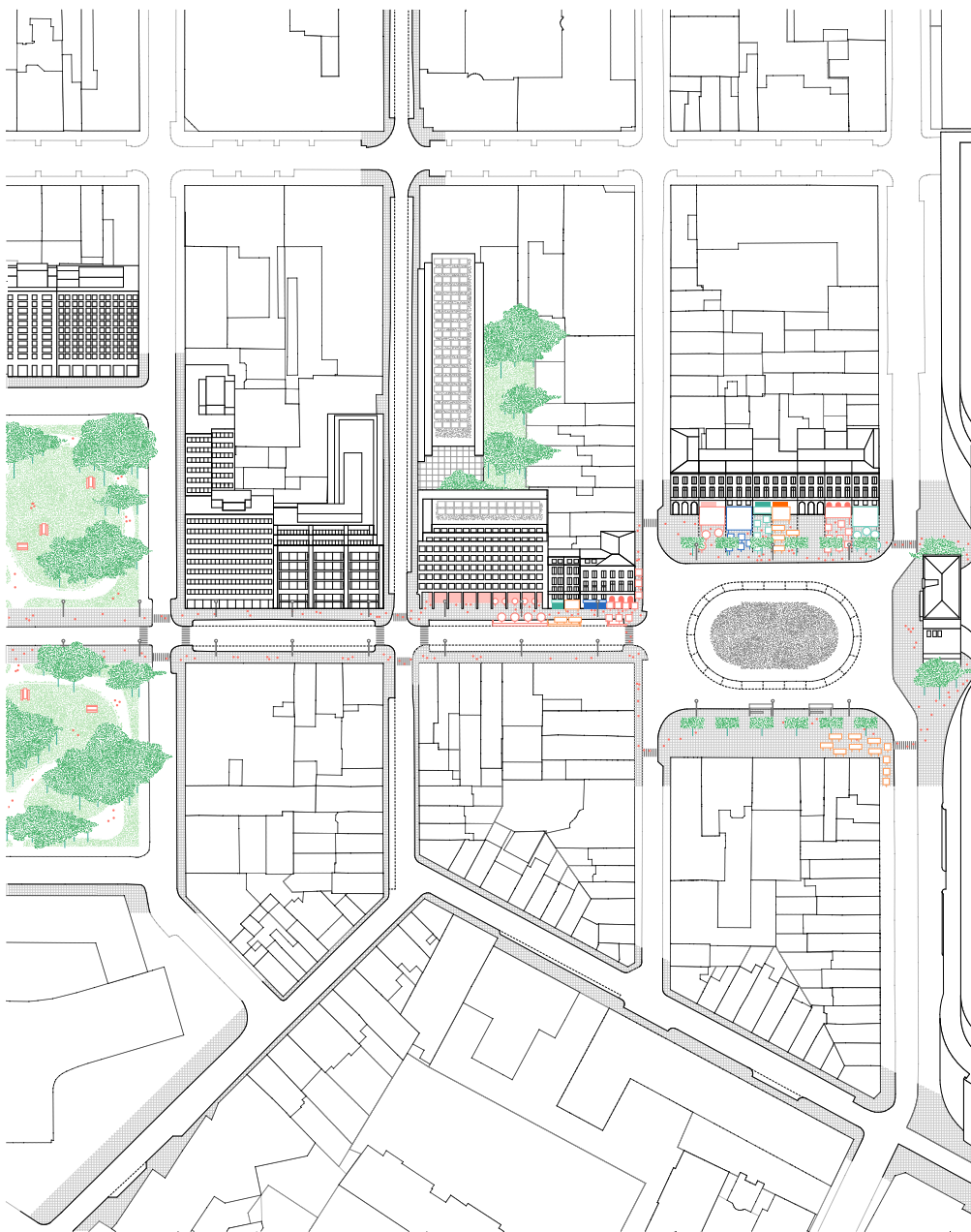
Un patrimoine retrouvé

Au croisement de la rue du Luxembourg et de la rue Marie de Bourgogne, l'immeuble s'inscrit dans le mouvement de densification du quartier Léopold au fil du XXe siècle. Construit en 1974 sur les vestiges d'un tissu résidentiel néoclassique, il répond à une logique d'optimisation absolue : une trame structurelle rigoureuse, des dalles champignon libérant l'espace, une façade en panneaux de béton préfabriqués où l'alternance d'allèges et de baies compose un rythme simple et mesuré. Une architecture franche, fonctionnelle, où la matière exprime la rationalité du projet et inscrit le bâtiment dans la continuité bâtie du quartier.

Vingt ans plus tard, cette lecture disparaît sous un habillage sombre et massif. Un mur rideau de verre et d'inox trouble l'échelle du bâtiment et gomme son rapport à la rue. Sous cette enveloppe appliquée persiste pourtant la structure intacte, cachée, encore lisible. Elle appartient à un moment où la clarté constructive et l'économie de moyens définissaient une identité, où chaque élément répondait à une nécessité.

Retrouver ce patrimoine, c'est révéler l'ossature originelle, accepter son épaisseur et rouvrir ses transparences. C'est restituer une architecture lisible, en prise avec son environnement, capable de renouer avec le quartier. Loin d'un simple geste de dépouillement, il s'agit d'un retour à l'essence du lieu, où le bâtiment retrouve son rôle, sa présence et une générosité nouvelle dans l'espace urbain.

Modifier la destination du bâtiment en y ménageant des fonctions ouvertes au public sur les deux premiers niveaux tout en travaillant sur la porosité du socle et de l'angle permet d'envisager des continuités d'usages avec le quartier, notamment la place du Luxembourg.



1900
MAISON

1960
PARKING

1974
BUREAU

1996
FAÇADE

2026
DÉCOUVERTE

La parcelle est occupée par des maisons de maître néoclassiques, caractéristiques du quartier Léopold en pleine expansion.

Démolition complète du site, une tabula rasa qui efface l'histoire résidentielle du lieu. Un parking temporaire est aménagé en attendant un nouveau programme.

Construction d'un immeuble de bureaux conçu par Philippe Dumont, Yves Dumont et José Vanden Bossche, figures de l'architecture moderniste qui ont marqué l'évolution du quartier européen.

La façade d'origine est recouverte d'un habillage de verre et d'inox, l'architecture existante étant jugée sans intérêt et inadaptée aux standards contemporains.

Découverte de la façade moderniste, réinterprétation de l'édifice en un ensemble d'habitation, réancrant le bâtiment dans son contexte urbain et social.

Du bureau au logement

L'immeuble, conçu en 1974, appartient à une époque où l'efficacité primait sur tout. Il est construit comme un volume dense, un bloc de 22 mètres de profondeur, dont la trame structurelle de 4,80 mètres impose un rythme strict aux plateaux. Un système rationnel où chaque module de 2,40 mètres détermine la répartition des bureaux et des places de parking en sous-sol. Cette logique d'optimisation, conçue pour la répétition et l'occupation uniforme, se traduit par une architecture massive et rigide, où la lumière et la ventilation naturelle peinent à circuler.

L'épaisseur du bâtiment est son principal défi. Si elle répondait aux exigences des bureaux administratifs, elle devient un obstacle pour le logement. Un plan aussi profond rend difficile l'aménagement d'espaces habitables confortables. Les façades sont trop éloignées du cœur du bâtiment, laissant des espaces sombres, sans ouverture directe sur l'extérieur.

La réponse est une coupe nette, une faille qui divise l'édifice en deux entités distinctes. Ce geste fort rétablit une relation plus juste entre l'intérieur et l'extérieur et permet d'imaginer d'autres possibilités. La lumière s'y infiltre, l'air y circule, la ville s'y reflète. L'ensemble n'est plus un volume unique, mais deux corps en tension, séparés par un vide actif, à la fois refuge de biodiversité et espace structurant, ouvrant de nouvelles orientations pour les logements.

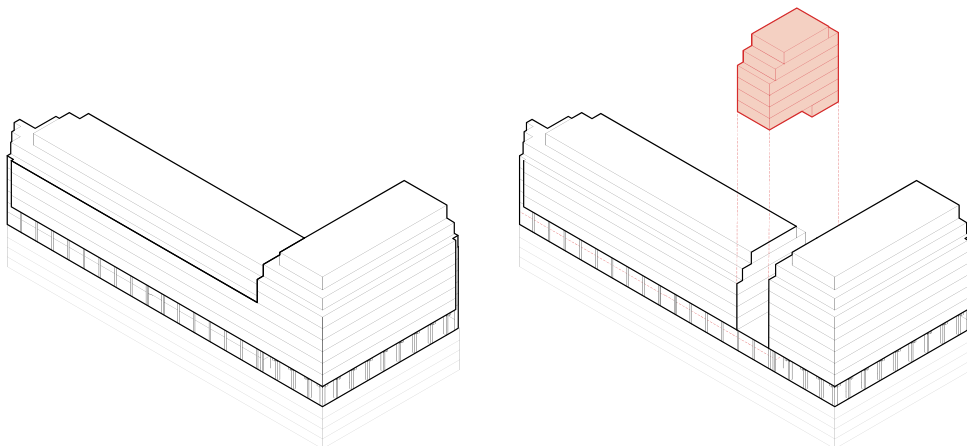
La séparation du bâtiment en deux entités clarifie également sa présence dans la ville. Ce qui était un monolithe fermé devient une composition plus ouverte, plus lisible. La faille agit comme un nouvel espace de respiration au sein du tissu urbain, un lieu de passage et de transparence qui relie l'intérieur d'îlot à la rue. Les circulations, auparavant contraintes par la profondeur des plateaux, s'articulent désormais avec ce vide, offrant des parcours fluides profitant des vues et de la lumière naturelle.

Ce passage de bureaux à des logements n'est pas une conversion, mais une réécriture. L'espace du travail cède la place à celui de l'habitat, non par substitution, mais par une adaptation qui reconnaît les qualités existantes, les magnifie, en révèle de nouvelles. Une architecture qui n'efface pas, mais qui ajuste, qui rend visible, qui inscrit à nouveau le bâtiment dans la ville et dans le temps.

* (entre R+1 pour créer une double hauteur à l'entrée Rdc+ coupe du bâtiment)



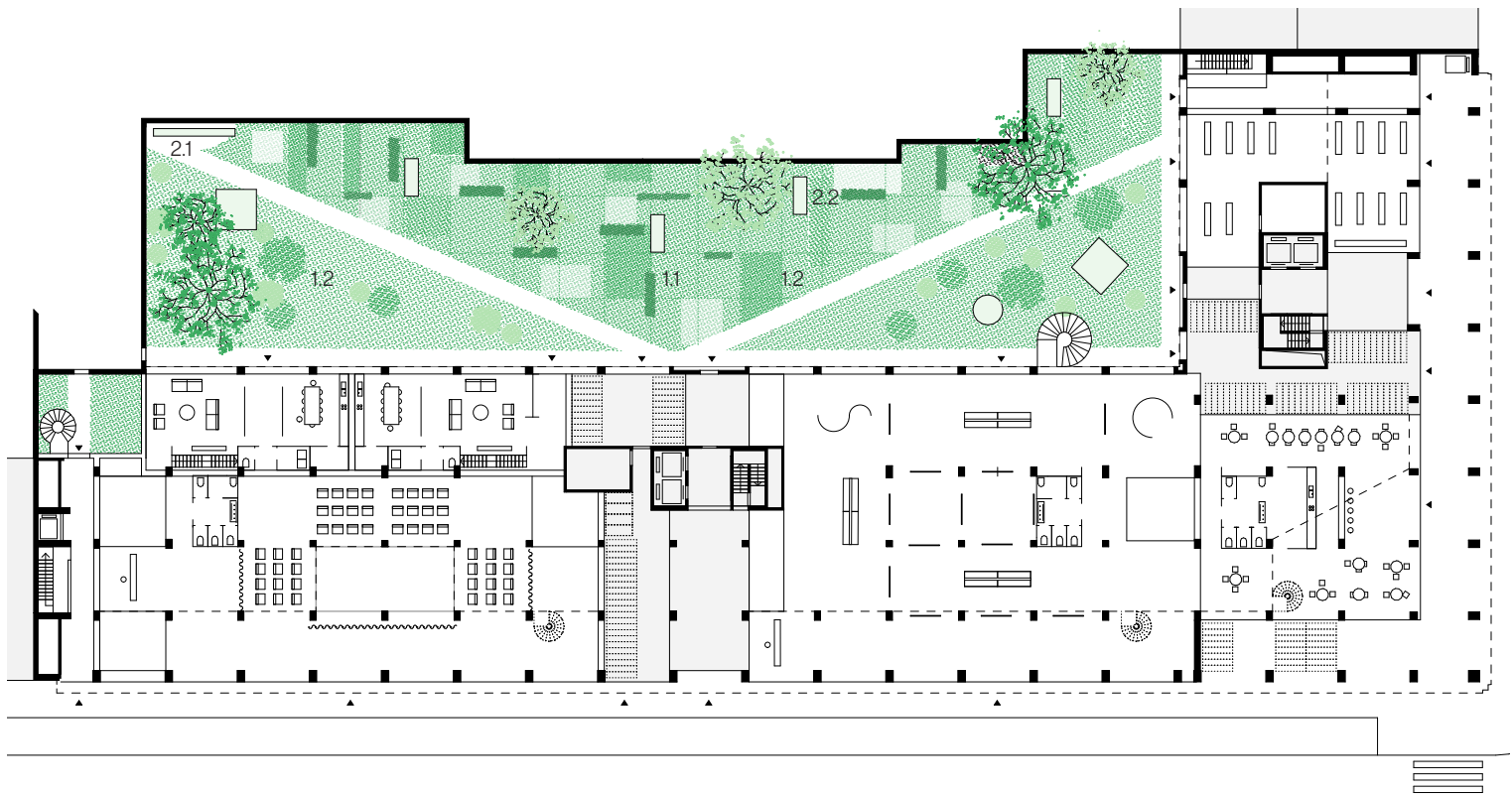
1.820 m² Surface démolie*
10% de la surface hors sol existante
6% de la surface totale existante



Situation Existante

Situation Projetée

Reconnecter la ville



Rdc

Le socle est une interface, un seuil qui connecte le bâtiment à la ville. Aujourd'hui, il n'est qu'un socle inerte, un espace comprimé sous la masse du bâtiment, replié sur lui-même, sans relation avec la rue. Son retrait, pourtant visible, ne crée pas d'ouverture ; au contraire, il amplifie le vide, un espace sous-exploité, incapable d'accueillir le flux, incapable de résonner avec l'activité du quartier.

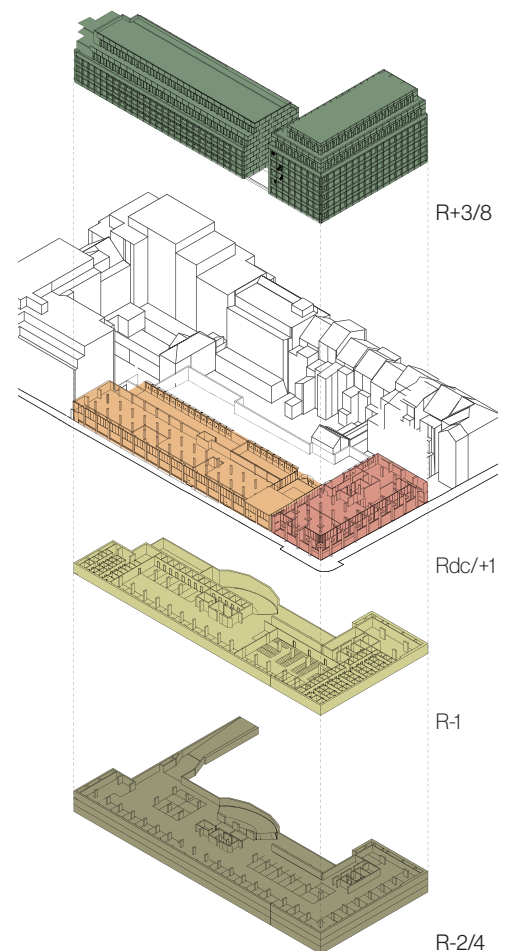
L'intervention cherche à valoriser la présence de ce socle en y aménageant les deux niveaux d'équipement et de commerce. Cette double hauteur forme un lieu traversant, lumineux, qui absorbe les flux et articule la relation entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot. Ce n'est pas une simple activation fonctionnelle : c'est un travail sur les parcours, sur la continuité entre la rue, l'îlot, et les espaces intérieurs. L'objectif est d'inscrire le socle dans un ensemble urbain plus large, de le faire exister comme un espace partagé.

L'implantation d'un programme mixte es la clé. En façade, le socle retrouve une lisibilité urbaine : des commerces s'ouvrent sur la rue avec de larges portes et fenêtres, rétablissant une présence active et un dialogue avec l'environnement immédiat. Les colonnes affinées par l'enlèvement des plaques de granit allègent l'angle, dont la double hauteur

devient un espace d'appel : un établissement culturel ou Horeca s'y installe, captant le mouvement, transformant cet espace en un point d'ancrage du bâtiment dans la ville. Rue Marie de Bourgogne, les équipements s'alignent avec le tissu existant, tandis que rue du Luxembourg, la continuité commerciale est préservée, prolongeant le rythme des rez-de-chaussée environnants.

Mais la reconfiguration du socle ne s'arrête pas à sa façade. Les sous-sols sont réinterprétés, réinvestis. Le parking, conçu dans une logique d'optimisation extrême, devient plus hybride. Le niveau -1 accueille les emplacements pour les logements, ainsi que les locaux vélos complémentaires, les espaces techniques et les caves. Les niveaux inférieurs deviennent un parking urbain toutes mobilités adressé au quartier et aux équipements, avec des nouveaux accès indépendants le long des mitoyens.

Cette attitude pragmatique vise à créer un nouveau cadre bâti tout en conservant un maximum de matière sur place. En terme économique, cela signifie limiter au maximum les travaux et donc les coûts sur un maximum d'espaces et de composants pour réduire la facture finale et opérer des interventions ciblées à haute valeur ajoutée.



COMMERCE
 EQUIPEMENT
 LOGEMENT
 PARKING LOG
 PARKING MUT

Faire jardin

Aujourd'hui le site se présente comme une grande pelouse inerte longée par un massif végétal sans qualité ponctué de conifères de grande dimension. Que nous propose cet aménagement ? Une mise à distance des voisins en confortant un effet d'écran végétal rien de plus, rien de moins.

Notre proposition vise à tirer parti du site pour proposer deux formes de natures complémentaires. Au rez un jardin à vivre, à l'étage, un espace refuge pour la biodiversité.

Un jardin à vivre

Pour adapter le jardin existant à des nouveaux usages deux actions sont engagées. Premièrement il s'agit de renforcer l'écologie du site. La lisière existante est densifiée (1.1) pour augmenter sa qualité biologique, elle ménage dans son épaisseur des espaces pour la collecte, la temporisation et l'infiltration de l'eau pluviale. L'îlot aujourd'hui est un des rares espaces du quartier perméable, il s'agit de profiter de cette opportunité de manière adéquate (cf carte des surfaces imperméables 2022, gedata environnement brussels).

La pelouse existante est substituée par de nouvelles plantations de strates végétales basses et arbustives (1.2), ce qui permet de produire un grand îlot de fraîcheur. Deuxièmement, de part et d'autre de cet îlot central rafraichissant, des cheminements en dalle de béton de réemploi permettent l'accessibilité directe aux programmes et au jardin (2.1). A partir de ces cheminements le long du mur et au bord des bâtiments de nouveaux espaces de séjours se déploient, sous la forme de micro alcôves, en mobilier bois qui sont créés dans l'îlot central, ils seront le support de lieux de séjour, espaces de rencontre, espace immersif, méditatif qui pourront être customisé avec la maîtrise d'usage du site.

Un refuge pour la biodiversité

A l'étage, la construction d'un jardin suspendu (3.1) offre l'opportunité unique de créer ici un paysage refuge, espace entièrement dédié à l'accueil de la faune et de la flore. Ce jardin complète le renforcement de l'îlot du jardin au rez de chaussée et s'exprime sous la forme d'un morceau de boisements aux strates végétales différenciées ponctués de nichoirs. Nous sommes en effet dans un secteur de la région où est avérée la présence du Martinet noir, du rougequeue noire et du moineau domestique. A cette fin la toiture est dimensionnée structurellement pour pouvoir permettre la plantation et le développement d'arbres de haut jet. Depuis la rue, le jardin énonce la co-présence d'un îlot végétal dans la ville et depuis le jardin, l'espace refuge augmente l'impression de canopée renforcée dans le projet.



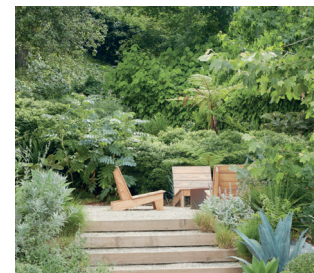
1.1 Lisière existante



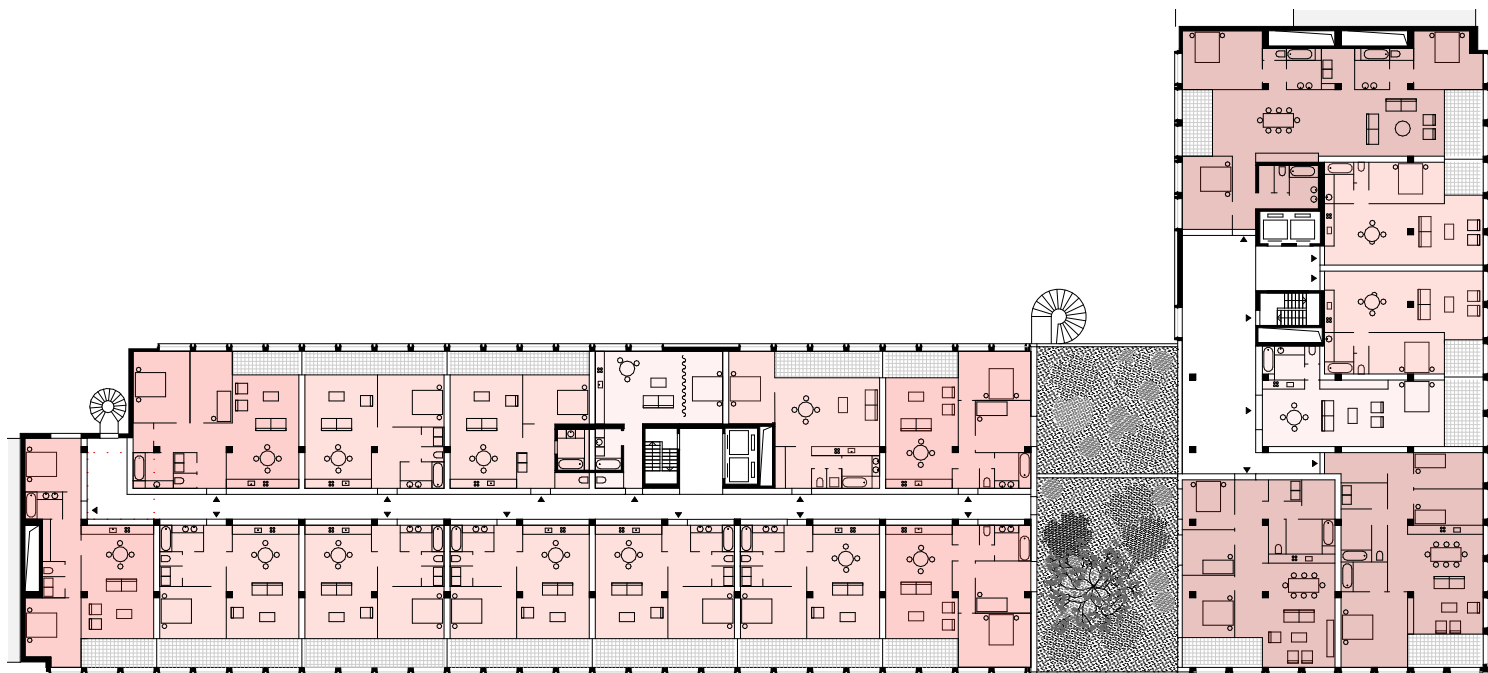
1.2 Densification strate arborée



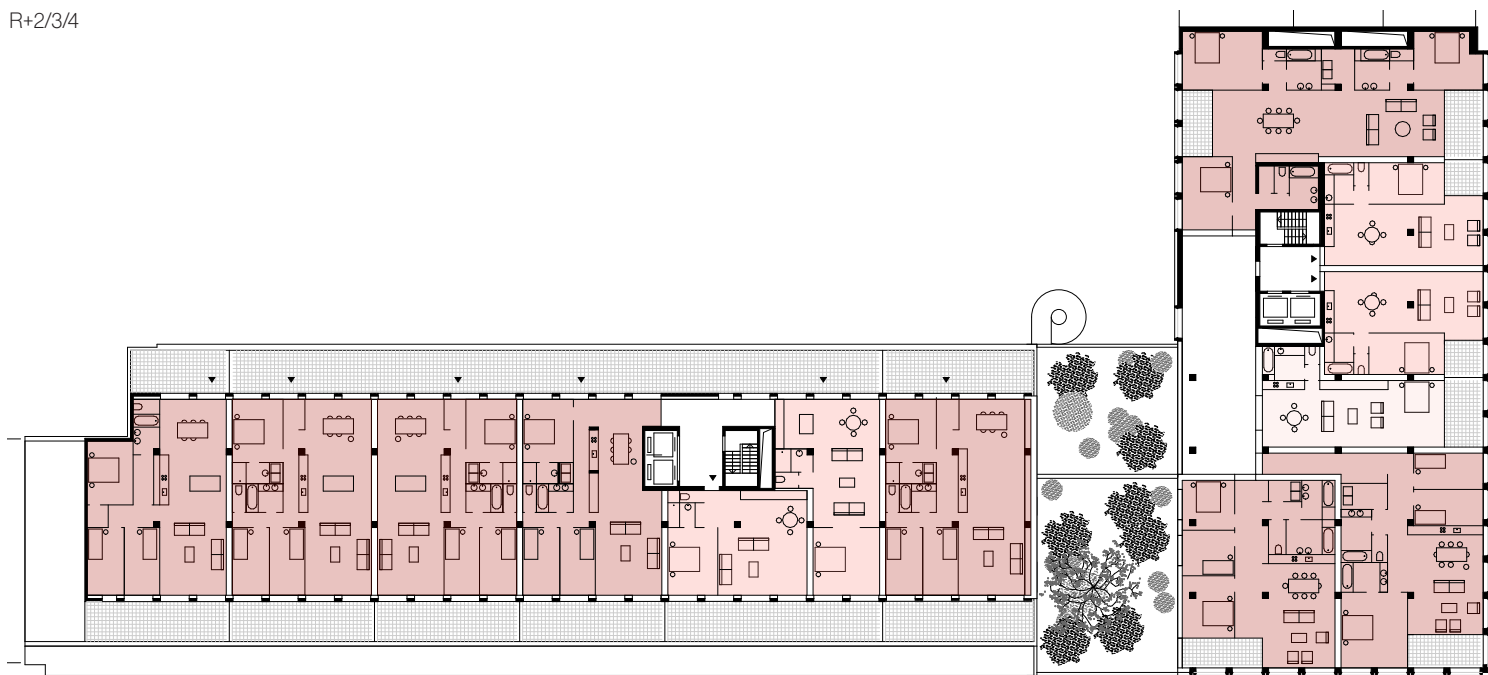
3.1 Jardin suspendu



Habiter la trame



R+2/3/4



R+6

Entre les deux ailes, un évidement de la largeur de deux travées est opéré sur les étages supérieurs. Cela change complètement la configuration du bâtiment. En effet, la largeur importante des étages principaux (22m) permet difficilement d'envisager une distribution par coursive. Ajouter des noyaux de circulation (2 à 3 pour atteindre les objectifs de logements bi-orientés) complique l'aménagement des rez-de-chaussée, et la largeur de 22 m reste difficile à aménager.

Créer une faille permet d'envisager une approche hybride: deux bâtiments indépendants émergent. Ils sont distribués par les cages d'ascenseur existantes qui sont simplifiées pour répondre aux besoins des logements.

Aux abords, on y place des logements bi-orientés. Au centre de l'aile principale, des logements 1 chambre mono-orientés Est ou Ouest, jouissant d'une façade large et d'une terrasse généreuse. Le couloir généreux dispose de lumière naturelle de part et d'autre, et les chemins d'évacuation sont placés à l'extérieur sans créer de trémie supplémentaire dans les dalles.

Dans l'aile Nord / Sud, rue du Luxembourg, on y retrouve 3 grands logements aux extrémités et trois petits appartements orientés Sud avec une terrasse généreuse. Cette distribution optimise les surfaces et la répartition de l'ensemble, avec un léger excédent de petits logements.

Cet excédent est contrebalancé par l'aménagement que l'on retrouve aux étages supérieurs à partir du +5. En effet, le retrait en façade à rue permet de revoir un peu la distribution. Ici une coursive est créée dans le volume, c'est-à-dire qu'elle est protégée, et distribue des appartements 2 chambres traversants. L'étage supérieur, +6 retrouve la même configuration avec des appartements plus étroits grâce au deuxième retrait de la façade ouest. Des grands appartements trois chambres généreux y sont disposés, avec des séjours traversants. L'aile Luxembourg conserve ses principes de distribution tout en réduisant les appartements et leur taille en fonction du retrait de la façade principale.

Mixité typologique

L'ensemble répond aux objectifs fixés, c'est à dire 51% de grands logements 2 et 3 chambres, avec un ratio brut / net de 86,40%.

L'évidement entre les deux bâtiments offre un respiration à l'îlot, la nouvelle dalle accueillera une toiture verte intensive avec 1m de terre et participera à la réduction d'îlot de chaleur. Les deux nouvelles façades seront bardées de l'inox récupéré des façades arrières actuelles afin de refléter la végétation et d'apporter de la lumière vers l'intérieur d'îlot en toute saison.

Cet évidement est la seule intervention lourde. Nous avons également privilégié cette approche car l'analyse structurelle du bâtiment posée par GEI lors de la demande de PU de 1996 nous indique que la structure actuelle est particulière. Tout d'abord la note nous confirme que l'intégralité des cadres de façades ont été maintenus. Ensuite elle nous confirme la présence de dalles champignon, sans poutres intermédiaire. Enfin, elle nous suggère que l'assemblage d'éléments isostatiques prenant appui les uns sur les autres entraîne des complexités sur les interventions ponctuelles. (nécessité d'étaçonner sur toute la hauteur jusque sous le parking).

La distribution des logements est une question essentielle. Ici l'immeuble est doté de deux noyaux principaux de circulation, un par aile. Chacun dispose de 4 ascenseurs et 1 cage d'escalier. Utiliser uniquement ces deux noyaux est un choix à la fois économique

et rationne tout en clarifiant les entrées et en libérant le socle d'autres évacuations, entrées et contraintes liées aux logements. Chaque entrée est indépendante et dispose de sa propre adresse, de son propre local vélo, entretien. Cela simplifie également la copropriété et la répartition des charges.

Cette observation des structures et des circulations du bâtiment original nous ont amené à proposer une intervention très ciblée, et poussé à éviter d'autres interventions structurelles. Nous avons poursuivi cet objectif tout au long de l'élaboration du projet, et cela nous a mené vers la proposition hybride décrite ci dessus et détaillée sur le graphique ci-contre.

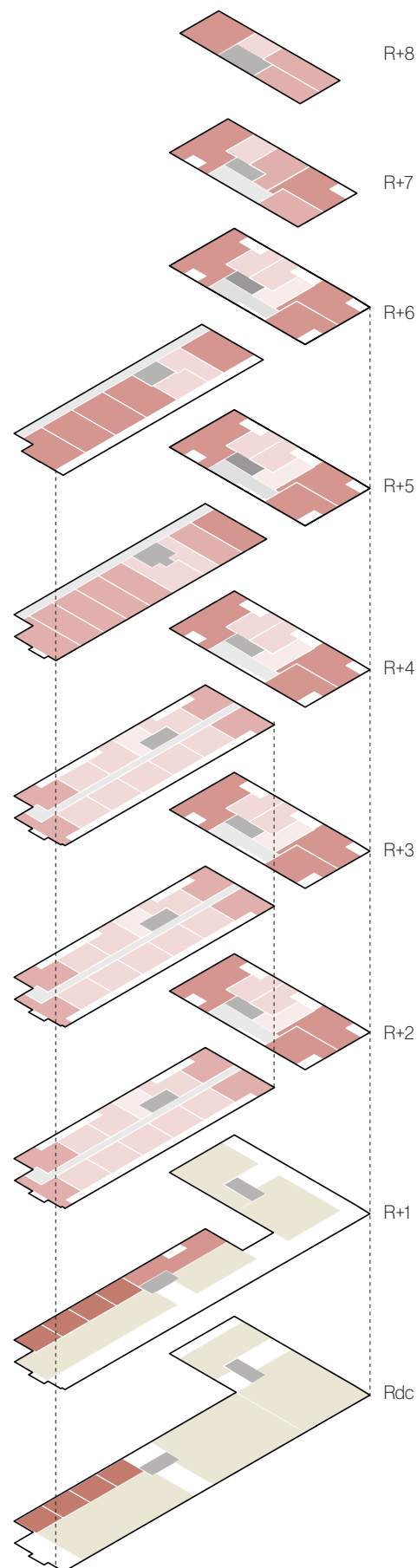
Au delà d'une évidente simplicité constructive et donc d'une limitation des risques économiques sur le projet, notre proposition d'organisation des logements présente une grande variété typologique, tant par leurs orientations que leur composition.

Chaque logement est spécifique et son niveau de finition dépend de sa localisation. Les logements des étages supérieurs, d'angles ou situés en façade sud sont de standing "signature", les logements situés aux étages intermédiaires sont plutôt "confort" ou "standard". Au rez de chaussée, on retrouve des duplex atypiques pouvant être organisés en cohousing en lien direct avec le jardin. cette répartition sera adaptée en fonction des besoins affinés en phase esquisse.



NIVEAU	STD	1CH	2CH	3CH	Tot	GLA	GFA	RATIO
0					0	1.866 m ²	2.174 m ²	
+1			4*	1	5	1.190 m ²	1.289 m ²	
+2	2	10	4	3	19	1.693 m ²	2.005 m ²	
+3	2	10	4	3	19	1.693 m ²	2.005 m ²	
+4	2	10	4	3	19	1.693 m ²	2.005 m ²	
+5	2	4	6	4	15	1.655 m ²	1.851 m ²	
+6	1	4	2	6	12	1.433 m ²	1.620 m ²	
+7		1	2	2	5	588 m ²	709 m ²	
+8	1		2	1	4	405 m ²	481 m ²	
TOT	10	39	28	23	100	12.216 m²	14.140 m²	86.4%
Petites		49			49%			
Grandes				51	51%			

*2 cohousing duplex (4ch) ou 4 appartements duplex (2ch)



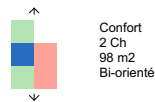
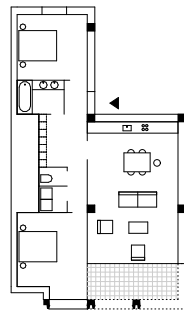
Soigner le patrimoine

L'enveloppe placée en 1996 sera démontée soigneusement. En effet les matériaux qui la composent sont de bonne qualité et en bon état, ils seront majoritairement replacés dans le projet. Sous cet habillage, les modules de béton préfabriqués sont probablement abîmés, percés, dégradés.

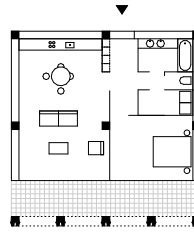
En revanche, ils sont étroitement liés à la structure car ils servaient de fond de coffrage pour le coulage des dalles. Nous proposons de les laisser en place, de les réparer (réparation de béton, mortier, cimentage selon les cas) et de les repeindre.

La composition de l'ensemble avec la nouvelle faille est plus harmonieuse et a une échelle plus domestique. Les dimensions des panneaux (2,40m / 3,05m) correspondent bien au logement, mais nécessitent une attention particulière pour donner une échelle plus domestique, plus propre à l'habitation. Ainsi les nouvelles menuiseries seront en bois et en retrait, les gardes-corps seront vitrés avec la réutilisation des vitrages de l'enveloppe, les balcons seront généreux et plantés. Ce changement d'échelle et d'épaisseur indiquera clairement les nouveaux usages du bâtiment.

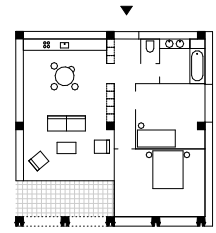
Les nouvelles façades de la faille seront habillées avec les panneaux Inox récupérés de la façade arrière actuelle de manière à créer un jeu de lumière naturelle vers l'intérieur d'îlot tout en mettant en valeur la végétation du jardin suspendu.



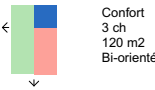
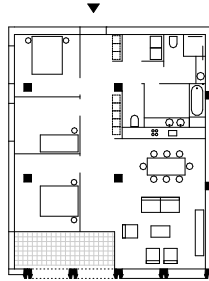
Confort
2 Ch
98 m²
Bi-orienté



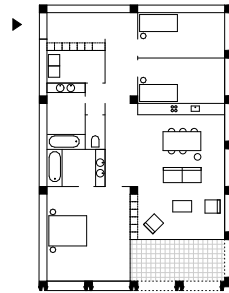
Confort
1 ch
77 m²
mono-orienté



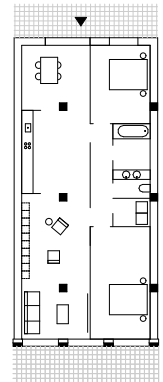
Basic
2 ch
92 m²
Bi-orienté



Confort
3 ch
120 m²
Bi-orienté



Signature
3 ch
135 m²
Bi-orienté



Confort
117 m²
Bi-orienté

- Séjour
- Chambres
- Salles d'eau

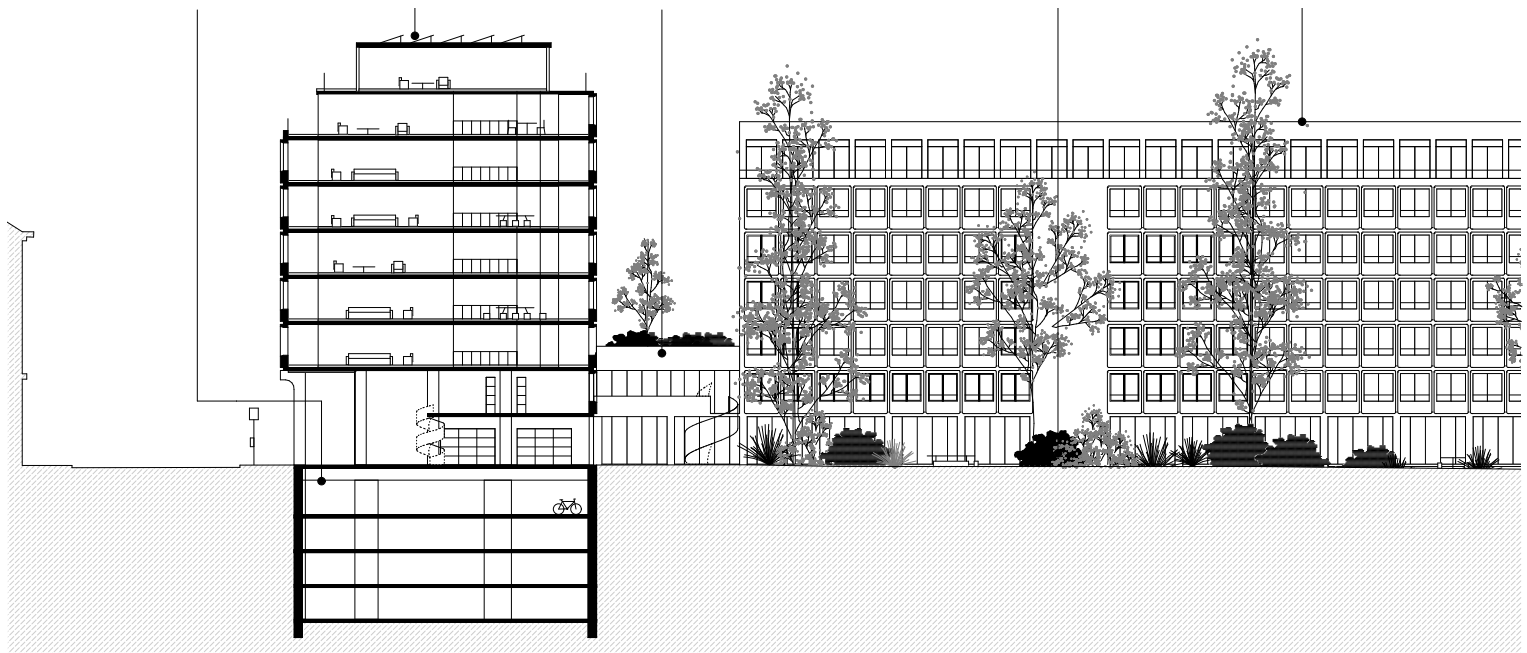
Parking
-1 adressé aux habitants,
-2, -3, -4 au reste du quartier

Panneaux solaires
et toiture verte

Refuge pour la
biodiversité

Jardin a vivre

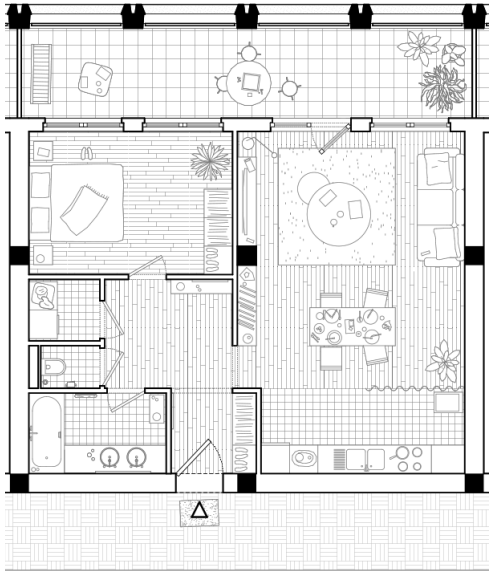
Panneaux solaires
et toiture verte



Des logements spacieux

APT TYPE A_1CH MONORIENTÉ

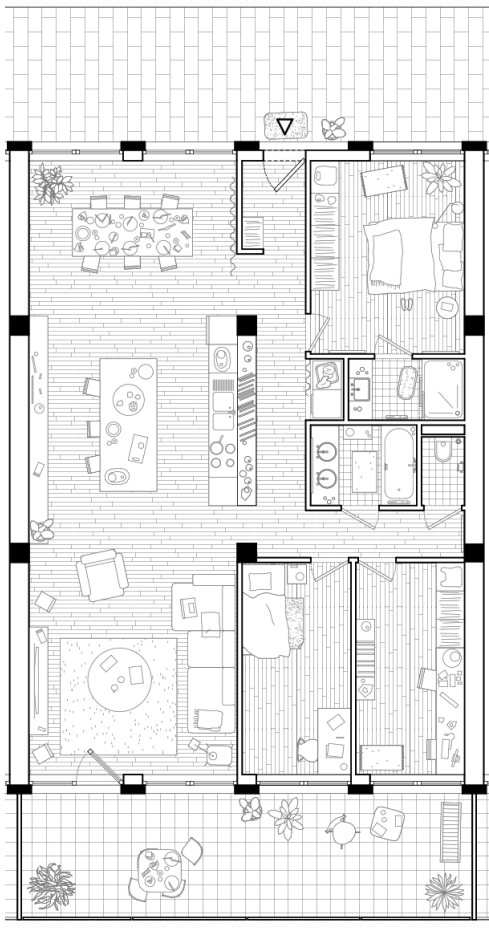
Surface brute - 74 m²
Surface loggia - 14 m²
Standing-Confort
N° appartement tot: 21



Séjour vers loggia

APT TYPE B_3CH TRAVERSANT

Surface brute- 132 m²
Surface terrasse - 24 m²
Standing-Signature
N° appartement tot: 5



Loggias



Chambre avec vue

Culture de la matiere

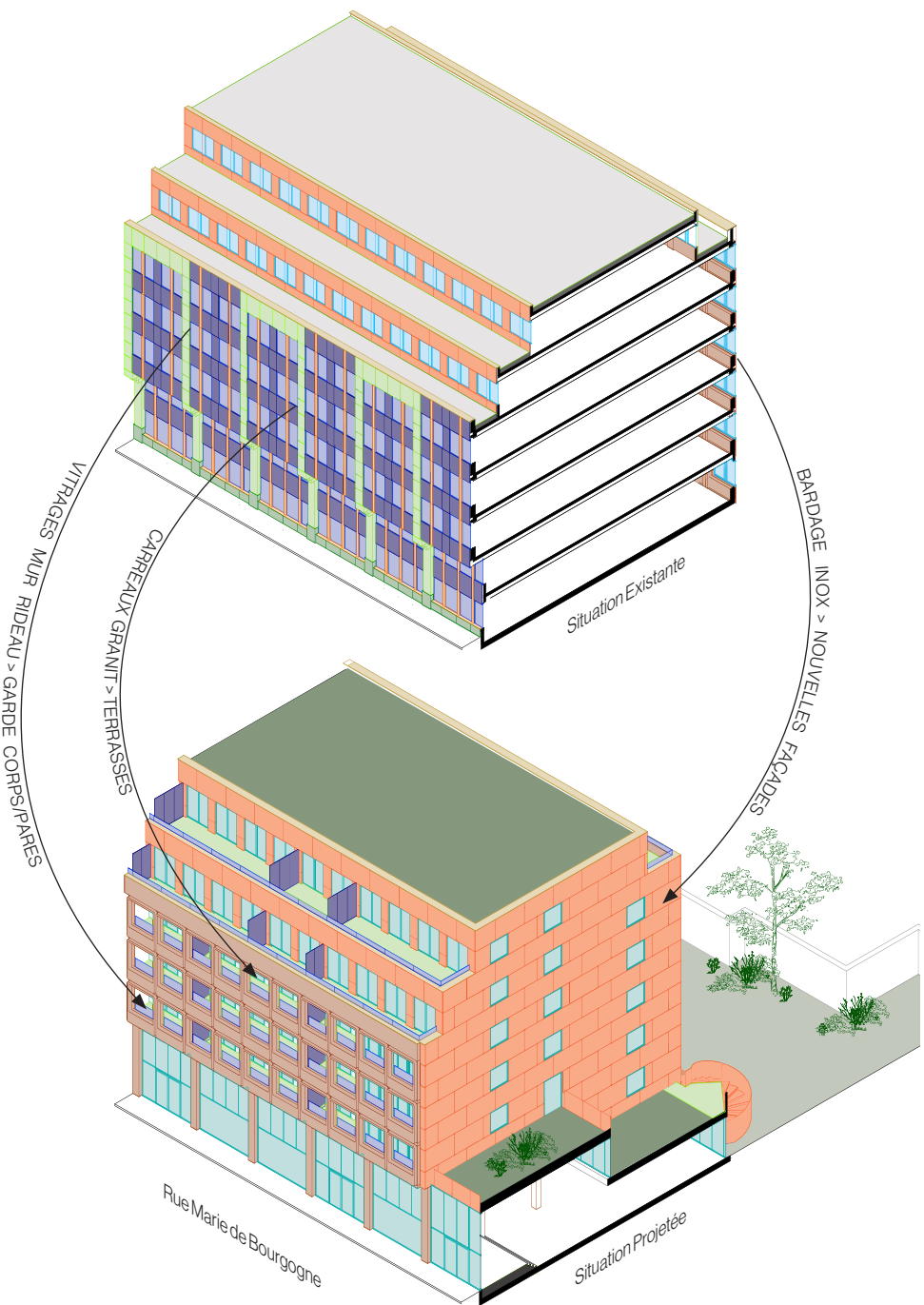
L'existant n'est pas une contrainte, mais une ressource. Transformer cet immeuble ne consiste pas à effacer, mais à révéler, réemployer et prolonger ce qui est déjà là. Ici, l'architecture ne se définit pas comme une simple addition de matière, mais comme une réinterprétation : une manière d'accorder le bâtiment à son nouvel usage en exploitant tout ce qu'il contient encore d'utile.

L'ensemble du projet vise à minimiser l'utilisation de matières ex-situ, dans une approche à la fois écologique et économique. Ainsi, environ 80 à 85 % des matériaux seront conservés en l'état ou déplacés sur place. La préservation des sous-sols, des structures, des façades, des cages d'escaliers, des ascenseurs, ainsi que des terres des jardins et des graviers, et leur conservation « as found », représente une source d'économie évidente.

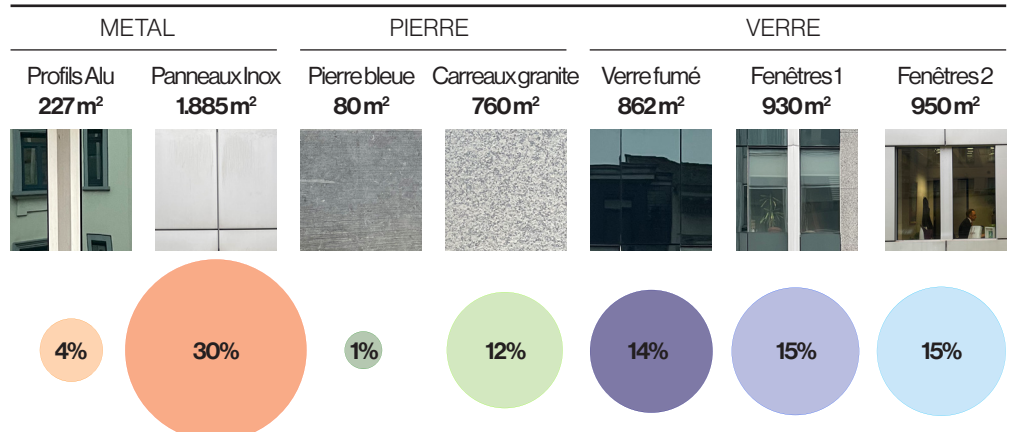
Ce bilan pourra encore être amélioré par l'intégration d'autres composants issus du réemploi, nécessitant une étude approfondie. En particulier, le cloisonnement intérieur actuel constitue une ressource précieuse et de qualité, dont le réemploi in situ devra être envisagé.

Les nouveaux matériaux entrants seront soigneusement sélectionnés. L'approche de conservation des structures et des matières permet ici d'envisager l'usage de matériaux biosourcés, parfois plus coûteux que les matériaux conventionnels, mais offrant une réduction globale de l'impact environnemental du projet, un environnement intérieur plus sain et une image valorisante pour l'opération.

Les économies générées par les principes généraux d'organisation pourraient permettre de financer d'éventuels surcoûts liés à l'emploi de matériaux non standardisés. Cette question devra être analysée au regard des objectifs environnementaux et économiques du maître d'ouvrage, ainsi que de la faisabilité technico-économique et des modalités de mise en œuvre. L'expertise croisée de nos équipes de conception sera mobilisée pour transformer ces ambitions en un projet résolument tourné vers l'avenir.



CIRCULARITÉ DE LA FAÇADE - ÉTUDE SUR LE MATÉRIEL EXISTANT



Isoler le patrimoine brutaliste

L'isolation de l'enveloppe est un élément essentiel du projet. Si l'ensemble du dispositif permet d'envisager une rénovation lourde en PEB, impliquant un allègement des contraintes, les objectifs du maître d'ouvrage visant à fournir des logements PEB A ou B en introduisent d'autres. L'approche proposée ici peut se résumer en deux points principaux : l'isolation des ponts thermiques et la mise en place d'une nouvelle façade au niveau de la faille.

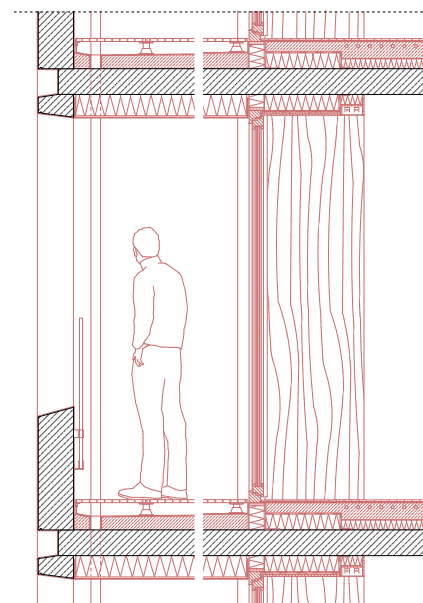
En effet, la majeure partie de l'enveloppe sera traitée selon trois modalités : soit en vitrage, soit en ossature bois isolée et préfabriquée en remplissage de la structure existante (faille, nouvelles parois), soit en isolation rigide (toiture, plafond du parking). Reste alors la question des ponts thermiques au niveau des dalles.

Afin d'atteindre les objectifs de performance fixés par le maître d'ouvrage, nous proposons une solution d'isolation « par l'intérieur », avec 60 cm d'isolant en surface et sous-face des dalles. Au-delà de cette épaisseur, un complexe de plancher posé au-dessus de la dalle béton permettra d'intégrer l'ensemble des contraintes acoustiques et techniques (distribution des fluides), tout en accueillant un chauffage par le sol. Les dalles béton existantes de 17 cm seront donc mises à nu (suppression des chapes) puis recouvertes d'un complexe de 20 cm, s'arrêtant au niveau des châssis et permettant d'intégrer une remontée d'étanchéité de 15 cm avec la pente. La hauteur sous plafond résultante sera de 2,68 m. Au niveau des fenêtres, un soffit de 18 cm limitera la hauteur des menuiseries à 2,50 m, tout en coupant le pont thermique et en intégrant un rail rideau.

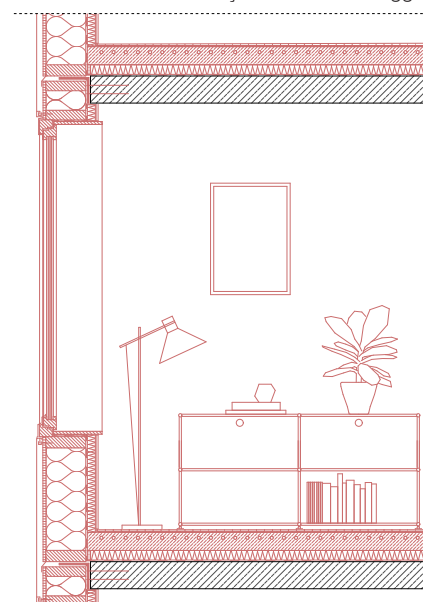
Le plafond des appartements sera en béton brut, peint ou enduit selon les prescriptions du cahier des charges du MO. L'ensemble des techniques sera intégré dans les faux plafonds des pièces techniques et humides, ou dissimulé dans le plancher. Cette approche est rendue possible grâce à la structure en dalles champignon, sans retombées de poutres, comme observé lors de la visite du bâtiment et décrit dans la note du BET stabilité GEI en 1996.

Enfin, un ensemble d'équipements utilisant des énergies renouvelables devra être étudié, incluant notamment des panneaux solaires, des pompes à chaleur (prévues en premier sous-sol) et éventuellement un dispositif de cogénération.

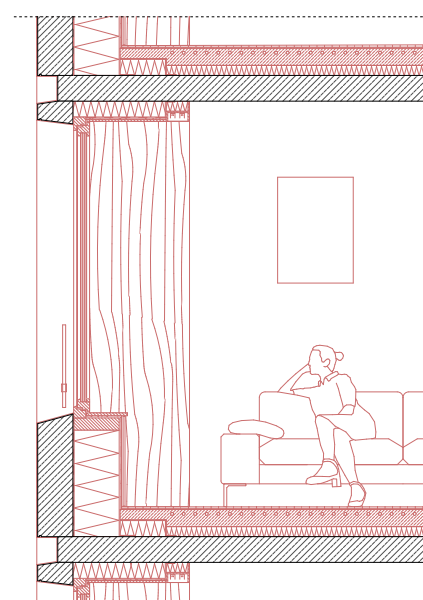
La gestion des eaux fera également l'objet d'une étude approfondie. L'installation de citernes est envisagée en premier sous-sol afin d'alimenter directement les équipements du rez-de-chaussée ainsi que le jardin.



Façade existante - Loggia



Nouvelle façade



Façade existante - Intérieur

