

Note de projet MARIE-LUX pour l'offre de LUX 46 - DE BUREAU EN LOGEMENTS, par  
eld + Dogma + Elmès + Atelier Jean Chevalier, Le 12 Février 2025





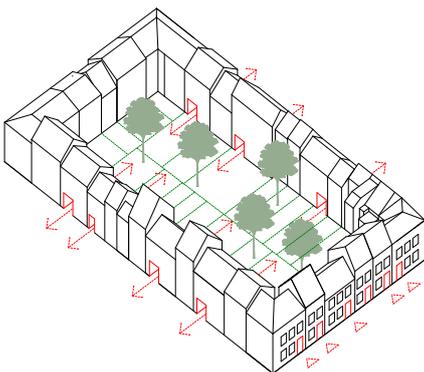
## MARIE - LUX

Notre proposition est ancrée dans l'histoire du quartier. Au milieu des années '70, le « Lux 46 » a été construit à la place de quinze maisons de ville, chacune dotée d'une entrée indépendante. Accessible uniquement depuis la rue du Luxembourg, Lux 46 a relégué la rue Marie de Bourgogne en une rue secondaire. Ce processus s'inscrivait dans une tendance générale du quartier Léopold : en remplaçant les maisons de ville par des immeubles de bureaux, les entrées domestiques ont disparu, affaiblissant ainsi les liens entre les bâtiments et la rue.

Notre proposition part de cette observation et étend l'accès du nouveau complexe résidentiel à la Rue Marie de Bourgogne. Ceci est rendu possible par le **découpage du bâtiment** en forme de « L » existant **en quatre blocs**, séparés par de larges passages d'entrée, qui fonctionnent à la fois comme des **atriums** au rez-de-chaussée et comme des **jardins d'hiver partagés** aux étages supérieurs.

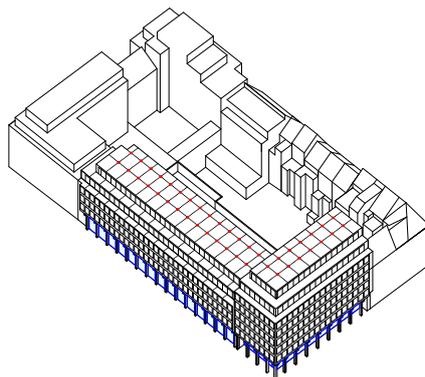
Au niveau du rez-de-chaussée, ces atriums percent la profondeur du bâtiment, rendant visible depuis la rue **le jardin** situé au cœur de l'îlot. Le rythme de ces entrées encadre les vitrines des commerces, dont la hauteur confère au bâtiment un caractère civique envers la rue.

Plutôt que d'inventer un nouveau bâtiment, nous avons simplement retiré le revêtement des années '90 pour retrouver **l'élégance brute de la structure existante** des années '70. La structure porteuse est révélée et mise en valeur. L'ancien revêtement (verre vert, granit, aluminium) est réutilisé pour mettre en scène les lieux collectifs. Au rez-de-chaussée, les larges ouvertures donnant sur la rue du Luxembourg exposent un **socle public dynamique**, où diverses activités culturelles prennent place et peuvent se prolonger sous le portique.



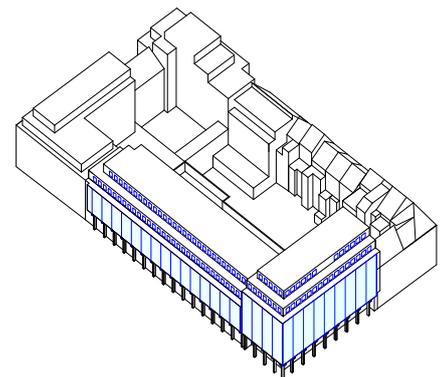
Quartier Leopold (1850)

Blocs résidentiels du XIXe siècle composés d'**hôtels particuliers bourgeois** avec **porte cochère** et accès au **jardin** arrière.



Quartier de bureaux (1974)

Un immeuble de bureaux des années 1970 avec un **socle urbain** et une **trame structurelle** offrant une **flexibilité maximale**.



Quartier Européen (1996)

Une **façade rideau** des années 1990 unifie le bâtiment, *protège* son intérieur et *reflète* son environnement institutionnalisé.



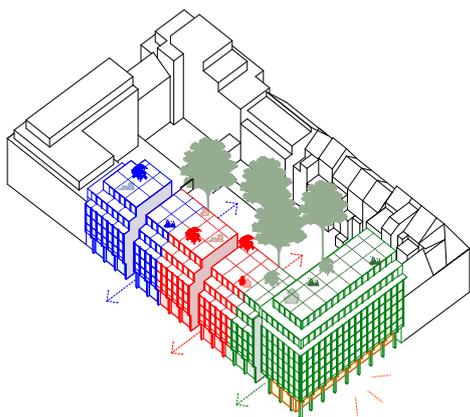
## FAIRE PARTIE DE LA VILLE

En positionnant les nouvelles entrées des logements et les espaces commerciaux le long de la rue Marie de Bourgogne, le rez-de-chaussée de la rue du Luxembourg est entièrement dédié aux activités publiques et culturelles. Le rez-de-chaussée se transforme ainsi en un **socle urbain** où coexistent commerces ouverts au public et espaces culturels. Encadrée par le portique monumental, la **vitrine culturelle** est un hall en double hauteur pouvant servir de satellite aux grands pôles artistiques (MRAH ou Mont des Arts) le long du Museum mile.

De plus, en implantant les accès aux logements sur la rue Marie de Bourgogne, celle-ci devient une partie intégrante du nouveau bloc résidentiel. **Les nouvelles entrées** donnent accès aux logements et à leurs espaces collectifs tel que les boîtes aux lettres, parkings vélo et poussette ainsi qu'au jardin intérieur. En lien

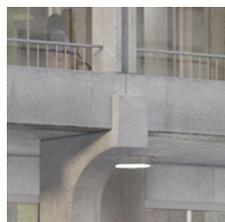
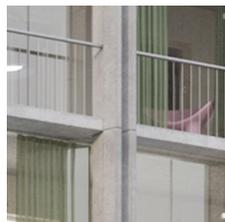
avec les commerces, ces entrées jouent un rôle fondamental dans **l'ancrage d'une échelle humaine** au sein de la rue, créant une expérience urbaine agréable, aussi bien pour les habitants et habitantes que pour les piétons y passant.

L'une des entrées se prolonge en un portique qui s'ouvre sur le jardin intérieur et dessert un **lieu de rencontre collectif** en demi-cercle pouvant accueillir une cuisine partagée ou une table festive. En adaptant la topographie du jardin, des appartements peuvent être aménagés au rez-de-chaussée, le long de celui-ci. Le plan libre et générique de l'ancien immeuble de bureaux se transforme ainsi en une **composition continue d'espaces variés**, rationalisant l'organisation interne du bâtiment tout en renforçant son caractère public côté rue.

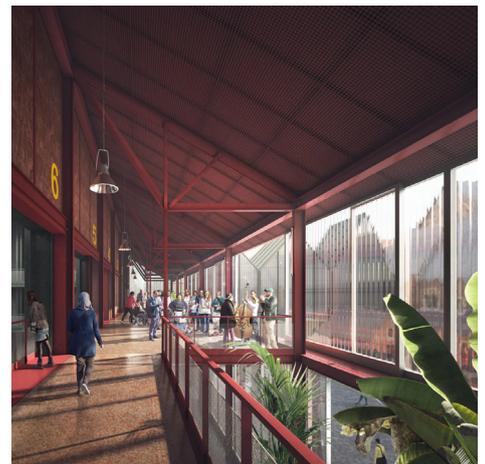


Quartier Hybride (2030)

Marie-Lux réintroduit des **adresses résidentielles** et des commerces de proximité, tout en rétablissant un socle vivant avec une **vitrine culturelle**.



La **structure existante révélée** donne à Marie-Lux ses **caractéristiques architecturales** et offrira un nouveau cadre pour un habitat de qualité.



Une vitrine culturelle offre un programme polyvalent à la ville. - Podiumkunstensite Louvain (eld)



- 1 Logement
- 2 Loggia
- 3 Jardin d'hiver privé

- 4 Jardin d'hiver collectif
- 5 Escalier
- 6 Ascenseur

- 7 Porte d'entrée
- 8 Porte arrière
- 9 Jardin

Type plan (+2, +3, +4)

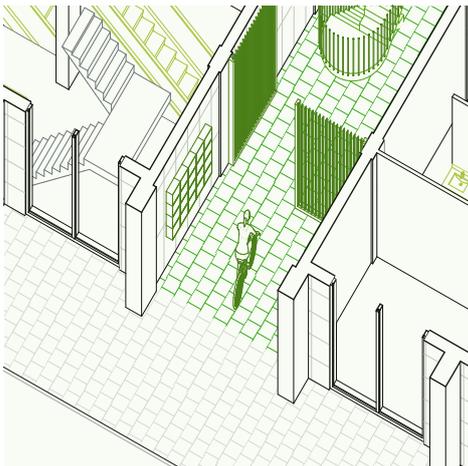
## FAIRE QUARTIER

L'aménagement général du projet repose sur trois « passages » principales, qui assurent l'accès aux appartements tout en créant des espaces partagés qui relient la rue et le jardin. Ces « passages » prennent la forme de **généreux jardins d'hiver collectifs**, desservant au minimum quatre appartements par étage. Adjacents à ces lieux partagés, tous les espaces de vie des appartements bénéficient d'une double relation : ils donnent à la fois sur l'atrium/jardin d'hiver et sur des loggias privées, offrant ainsi un « **angle ouvert** » qui amplifie la sensation luxueuse d'espace.

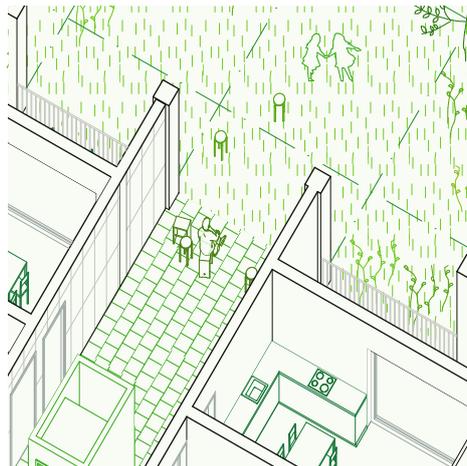
Ce dispositif permet à chaque appartement d'être accessible de deux manières : soit de manière classique, via la porte d'entrée située près de l'ascenseur et de l'escalier, soit de manière plus informelle, par une porte arrière séparant la loggia du jardin d'hiver. Cette approche innovante redéfinit l'accès au logement et introduit un nouvel espace réellement appropriable par les habitants et habitantes.

La majorité des appartements s'ouvrent soit sur le jardin, soit sur la rue. Leur agencement suit une séquence structurée en **trois bandes** : 1. loggias, 2. espaces de vie et 3. zones de service centrales. En dissociant ces services des espaces de vie, l'aménagement intérieur des logements reste **évolutif**, permettant à chacun et chacune de reconfigurer son appartement selon ses besoins. Les gaines techniques sont regroupées dans le noyau du bâtiment, optimisant ainsi les coûts d'installation et libérant des **hauteurs sous plafond généreuses**.

Les logements «essentiels» sont situés dans la partie nord du bâtiment avec une circulation verticale qui leur est dédiée. L'atrium s'ouvre également sur le jardin, tout en possédant un système d'entretien indépendant. Grâce à ces stratégies inventives et généreuses, l'ensemble du projet répond pleinement aux standards du client et RRU Good Living.



Un ensemble d'entrées aux logements offre des **adresses claires** dans la ville et **regroupe les fonctions collectives**.



L'atrium mène de la rue au jardin tout en offrant un **porche d'entrée couvert**.



Une des entrées s'élargit et devient un **lieu de rencontre collectif** s'ouvrant sur le jardin.



## PASSAGES

Un élément central de notre proposition sont les nouveaux **atriums** qui donnent accès aux appartements ainsi qu'aux espaces partagés, tels que le jardin intérieur, le parking vélo et poussettes, les boîtes aux lettres et interphones ou les circulations. Ces atriums, partiellement en double hauteur, sont conçus comme des « **passages** » traversant l'épaisseur du bâtiment afin d'augmenter sa porosité. Délesté du revêtement des années '90, la structure porteuse existante offre un caractère monumental à ces atriums, mettant en valeur un **espace civique généreux** qui enrichit la transition entre la sphère public et privé.

Aux étages supérieurs, ces atriums prennent la forme de **jardins d'hiver** qui transforment les entrées d'appartements en un espace partagé, envisagé comme une pièce supplémentaire. Les atriums et jardins d'hiver incarnent le potentiel collectif du

projet au sein de lieux clairement définis, préservant l'intimité de chaque logement. Bien plus qu'un simple lieu de circulation et route d'évacuation, ces jardins d'hiver deviennent des terrasses offrant des vues à la fois sur la rue et le jardin intérieur. Ils sont des espaces habitables où la frontière entre privé et partagé s'estompe. Dans notre proposition, ces jardins d'hiver sont envisagés comme des espaces collectifs, mais leur configuration permet également leur subdivision en loggias privatives. Ces espaces vitrés sont des lieux de rencontre pour l'ensemble des résidents, où l'on peut se croiser, où les enfants et les adultes peuvent mener des activités extérieures : réparer un vélo, jouer dans une piscine gonflable ou fêter un anniversaire. Leur typologie revisite l'idée d'une « **rue suspendue** », chère à l'histoire du logement, mais en la transformant en un espace plus domestique, facile à entretenir et à contrôler.



Une **adresse claire** dans la ville permet une **transition douce** entre l'espace public et la sphère privée.



Les **jardins d'hiver** peut être utilisé par les différents habitants et habitantes comme **espace supplémentaire** à leur appartement.



Une circulation généreuse crée des espaces collectives où l'on peut se **connecter avec ses voisins**.



## L' APPARTEMENT LOGGIA

Transformer des bureaux en logements présente de nombreux défis, dont le plus important est la profondeur du bâtiment. Dans notre proposition, cette profondeur excessive devient une opportunité : elle permet de repenser les appartements comme des espaces largement ouverts sur l'extérieur grâce à de **généreuses loggias**. Nous appelons ce type de logement l'« appartement loggia ». Le plan de l'appartement est organisé de manière à regrouper tous les services (salles de bain, toilettes, rangements et plans de cuisine) à l'arrière de l'unité, tandis que toutes les pièces de vie s'ouvrent sur les loggias. En réduisant la profondeur des logements, presque tous les espaces sont en relation directe ou visuelle avec la loggia. Celle-ci agrandit l'espace domestique et fait le lien avec la rue ou le jardin. Sa largeur confortable (2 mètres) lui confère le statut de véritable **pièce à vivre**, propice à de nombreuses activités extérieures.

Dans de nombreux logements, la loggia est directement accessible depuis les jardins d'hiver partagés, permettant, à **l'image d'une villa classique**, d'utiliser la loggia comme entrée supplémentaire. De plus, toutes les pièces de vie bénéficient d'une ouverture généreuse vers l'espace commun, multipliant les perspectives vers l'extérieur et augmentant l'apport en lumière naturelle pour chaque unité.

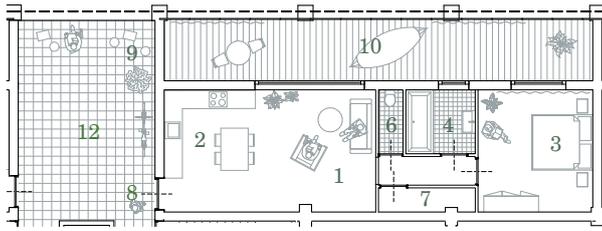
Du côté de la rue du Luxembourg, la loggia est vitrée et protégée du soleil, atténuant ainsi les contraintes thermiques et acoustiques. La composition de la façade utilise et valorise la structure porteuse existante en la transformant en élégant système trilitique, tel un cadre mettant en scène les multiples usages domestiques de la loggia.



Les espaces de vie sont en relation directe avec une grande loggia surplombant le jardin ou la ville et à côté d'un jardin d'hiver collectif offrant une entrée supplémentaire.

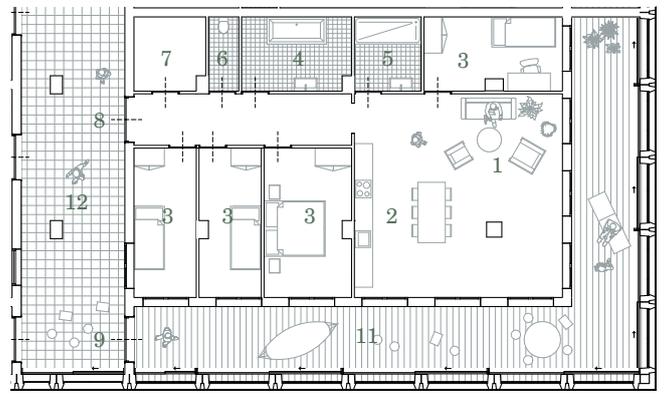


Les loggias donnant sur la rue Luxembourg fonctionnent comme **des jardins d'hiver privés**, offrant un **protection visuelle et acoustique** pour une chambre supplémentaire orientée vers le sud.



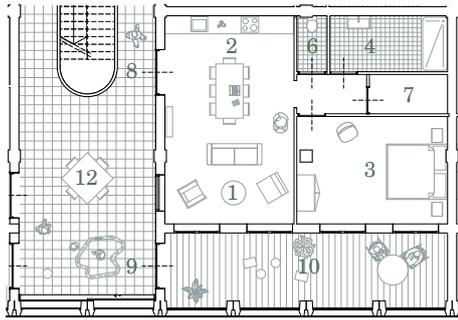
**A. Logement d'une chambre (niv. ±0 et +1)**

Logement selon un standard essentiel, avec une vaste loggia le long du jardin, orientée à l'est.



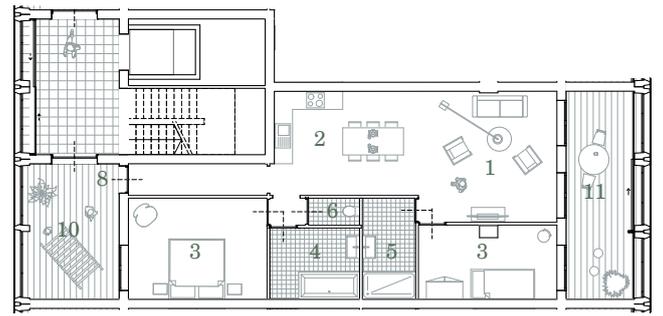
**E. Logement de 4 chambres (niv. +2, +3, +4)**

Logement situé à l'angle avec double orientation sud-est. Toutes les pièces de séjour donnent sur un vaste espace extérieur qui peut être fermé pour devenir un jardin d'hiver.



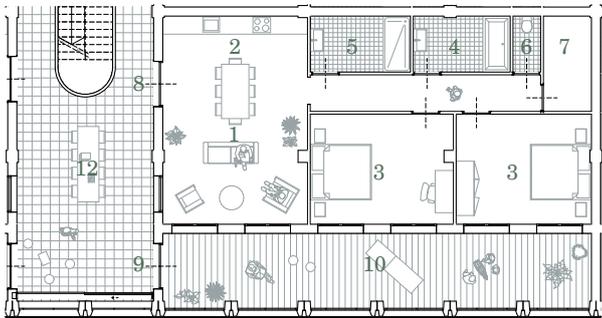
**B. Logement d'une chambre (niv. +2, +3, +4)**

Logement selon le standard signature, avec une vaste loggia, orientée à l'ouest.



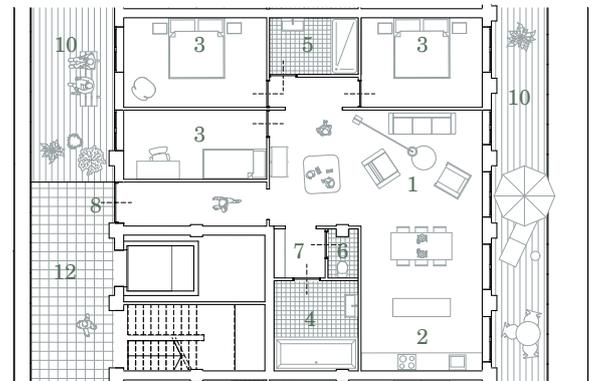
**D. Logement de 3 chambres (+2, +3, +4)**

Logement traversant avec jardin d'hiver privé orienté au sud, pouvant fonctionner comme une pièce supplémentaire.



**C. Logement de 2 chambres (niv. +2, +3, +4)**

Logement selon un standard signature. Toutes les pièces de séjour donnent sur un vaste espace extérieur offrant de l'intimité par rapport à la rue.



**F. Logement de 3 chambres (niv. +8)**

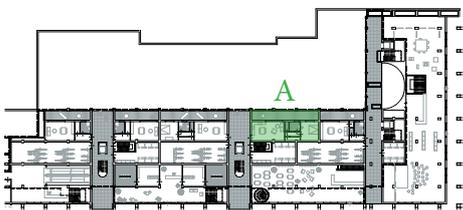
Logement traversant selon un standard signature, avec une grande terrasse au sud offrant une vue sur la ville d'un côté et sur le jardin de l'autre.

- 1 Salon
- 2 Cuisine
- 3 Chambre

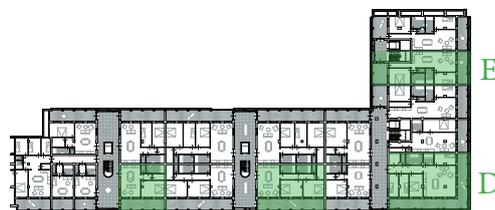
- 4 Salle de bain
- 5 Salle de douche
- 6 Toilette

- 7 Rangement
- 8 Porte d'entrée
- 9 Porte arrière

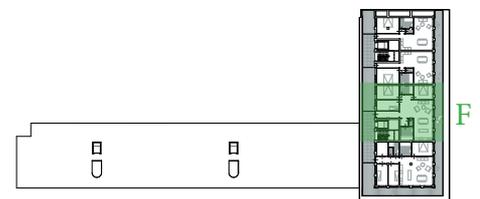
- 10 Loggia
- 11 Jardin d'hiver
- 12 Espace collectif



Plan ±0



Plan +2, +3, +4



Plan +8

  
une architecture  
résistante au climat

  
Panneaux  
solaires

  
conception qui  
s'adapte au climat



## UN JARDIN ÉCOSYSTÉMIQUE

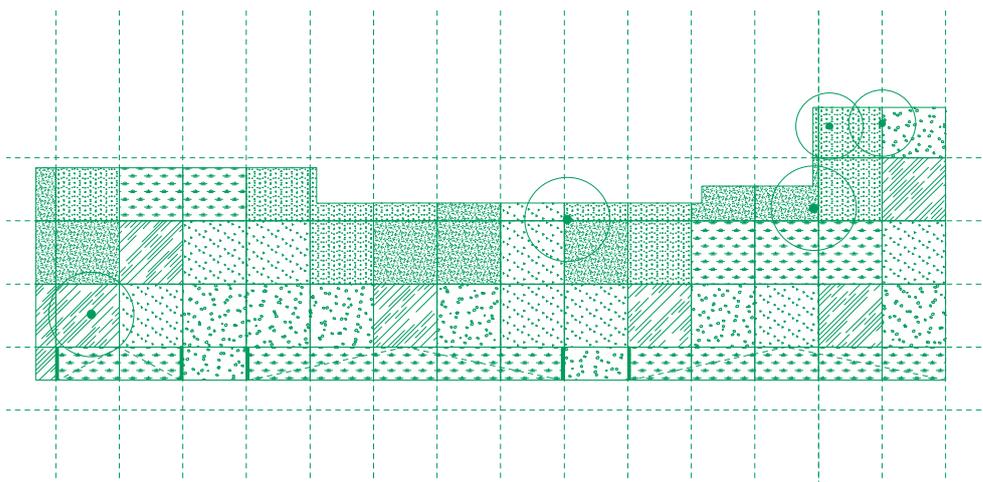
Le projet du jardin se concentre sur le thème de la biodiversité, en s'appuyant sur ce qui est déjà-là, en termes de sol et de végétation. Le jardin actuel présente d'ores et déjà des qualités indéniables mais sa végétation est assez peu diverse, composée de conifères et d'une sous strate arbustive de persistants, pour la plupart exogènes. Enfin, une proportion importante du jardin est aujourd'hui en pelouse. L'enjeu est de faire **évoluer** ce jardin **vers une plus grande diversité biologique et habitabilité**, que ce soit pour les humains et les non-humains avec l'objectif d'un **jardin écosystémique**, généreux, où toutes les strates sont présentes et interconnectées. Un jardin qui explore la diversité végétale du sous-bois et de la lisière.

Nous ne proposons pas une composition figée mais une méthode, **un processus exploratoire** et expérimental. Une grille est définie sur la base de la trame structurelle des bâtiments, des quadrats pour relever la végétation existante de manière précise, pré-

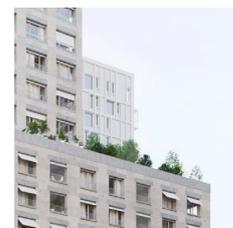
lable indispensable avant toute intervention. Sur cette base, nous proposerons des améliorations par carré de la grille en agissant de deux manières : en supprimant des plantes existantes si nécessaire, par exemple des plantes exogènes trop présentes (des lauriers du caucase notamment) ; en ajoutant de nouvelles plantes indigènes et qui correspondent aux différents types de végétation du sous-bois et lisière.

Certains carrés sont dédiés à **la gestion des eaux pluviales**, acheminées dans des noues pour y être infiltrées. La présence de l'eau dans le jardin est un vecteur supplémentaire de variations de la végétation.

Dans le prolongement des rues intérieures, des parties sont traitées en pelouse et accessibles aux habitants. La proportion de surfaces accessibles est à discuter ensemble, la méthode que nous proposons ici permet de moduler le plan selon les échanges et discussions que nous aurons, jusqu'à aboutir à la composition concertée.



Une méthode d'analyse pour évaluer la biodiversité est utilisée pour guider un processus exploratoire de plantation, afin d'améliorer la biodiversité et de gérer l'équilibre entre les espaces de loisirs et la biodiversité.



Une toiture jardin biodiversifiée



Des zones accessibles en toiture



Un agréable jardin urbain



Un jardin de biodiversité



**Verre verte 928m<sup>2</sup>**

réutilisé in situ (revêtement des entrées et circulation verticale)



**Gravier**

réutilisé in situ (jardin en gravier)



**Structure en béton**

préservée et rendue visible



**Granit 828m<sup>2</sup>**

réutilisé in situ (revêtement des entrées)



**Panneaux en aluminium 1460m<sup>2</sup>**

réutilisés in situ (revêtement des entrées)



**Intérieur/équipements**

réutilisation in situ et ex situ



## UN PROJET RÉSILIENT

Le projet repose sur une conception intégrant dès le départ des **stratégies environnementales passives**. Les espaces extérieurs et collectifs – terrasses, loggias, jardins d’hiver partagés et toitures végétalisées – enrichissent l’habitat par leurs multiples qualités. Conçus pour s’adapter au logement et au climat environnant, ils agissent comme des zones intermédiaires entre intérieur et extérieur. En suivant des **stratégies bioclimatiques intégrées**, ils garantissent un confort optimal au sein des logements tout en **réduisant la consommation énergétique**. L’ombrage des terrasses favorise un refroidissement passif, tandis que les jardins d’hiver collectifs fonctionnent comme des systèmes de ventilation verticale naturelle.

En collaboration avec les experts en stratégies environnementales comme *Atmos Lab*, notre ambition pour Marie-Lux est d’approfondir ces stratégies passives afin d’adapter la conception aux défis climatiques.

### Circularité

Les interventions spécifiques visent à préserver les structures existantes, adoptant ainsi une approche extrêmement durable et faiblement émettrice de CO<sub>2</sub>. Dès le lancement du projet, l’engagement repose sur la **conservation** et le **réemploi des matériaux**, tant au sein du bâtiment qu’ex-situ.

### Marie-Lux, un hub circulaire

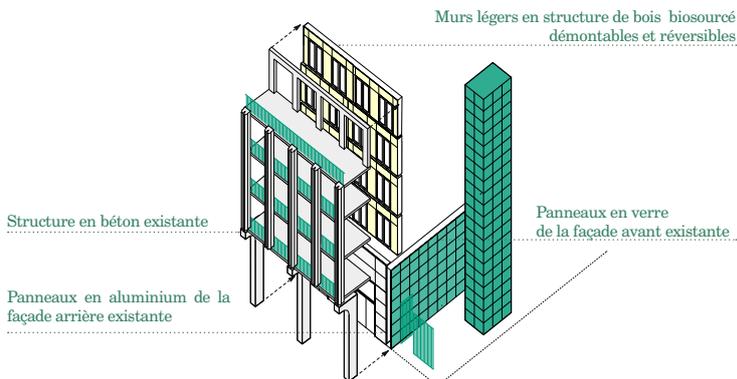
Le projet offre la possibilité de créer un hub circulaire sur site. Des stations de tri permettront le **stockage** et le **tri des matériaux** afin de faciliter leur réutilisation sur le chantier. Les sous-sols existants pourront être exploités comme pôle circulaire et plateforme de reconditionnement, réduisant ainsi le besoin de transport et favorisant la réutilisation des matériaux directement sur place. Cette initiative **diminue l’impact environnemental des matériaux réemployés** et instaure un cycle vertueux de gestion des ressources, pouvant bénéficier à d’autres projets aux alentours. De plus, la phase de construction encouragera la collaboration avec les entreprises, qui pourront intervenir directement sur le chantier, optimisant ainsi le traitement des matériaux dans une logique de **circuit court**.

### Réemploi

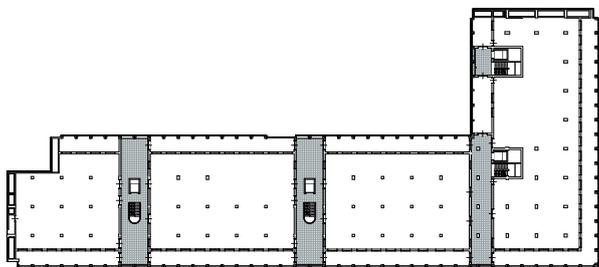
L’ambition du projet Marie-Lux est de **maximiser le réemploi** des matériaux présents. Un **inventaire détaillé** des matériaux issus du démantèlement optimisera cette démarche. Cet engagement se traduit notamment au sein du projet par la **réutilisation de matériaux existants** tels que les vitrages, la pierre naturelle, le bardage en aluminium ou encore les graviers. Une approche similaire sera adoptée pour le **réemploi des éléments de parachèvement**, incluant les portes, les cloisons, les faux-plafonds et les sanitaires, aussi bien dans les logements que dans les espaces commerciaux, collectifs, culturels ou ex-situ.

### Flexibilité et démontabilité

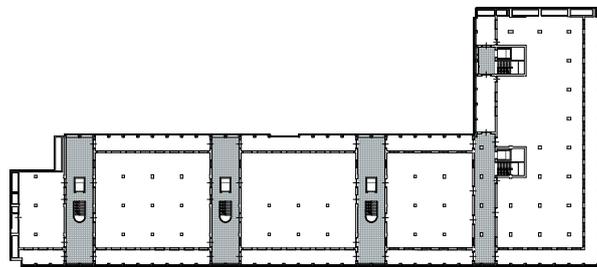
Les nouvelles interventions sont conçues pour être **démontables et réversibles** au maximum. La structure existante, avec son plan libre, associée au regroupement des nouvelles techniques, garantit une grande flexibilité. Les éléments ajoutés, tels que les façades et les cloisons intérieures, ne sont pas structurels et peuvent être facilement adaptés au fil du temps. De plus, la structure des toitures vertes est composée de différentes couches pouvant être démontées, réutilisées ou recyclées.



## Passages



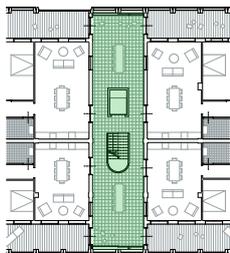
3 passages = 105 unités de logement



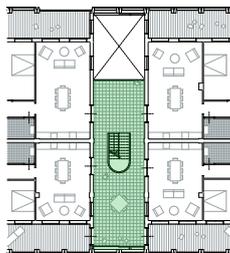
4 passages = 117 unités de logement

## Jardins d'hiver

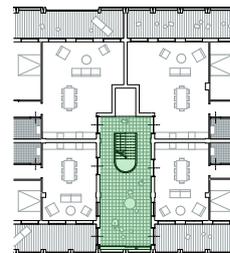
Diverses possibilités du collectif au privé



Un espace collectif entier

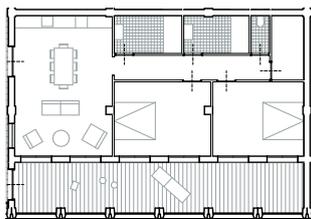


Des espaces en double hauteurs lumineux

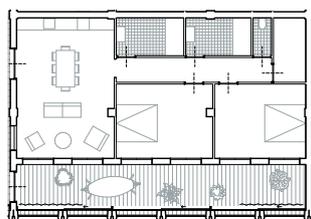


Des espaces privatisés supplémentaires

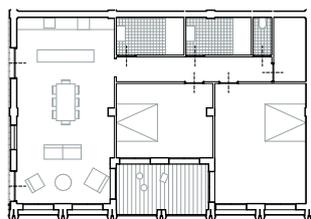
## Logements



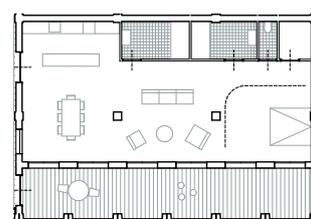
Loggia continue



Jardin d'hiver



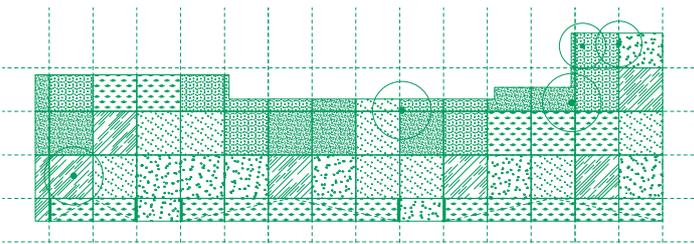
Loggia



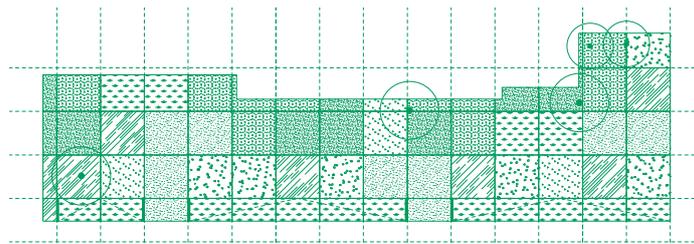
Loft

## Jardin

Un équilibre entre biodiversité et usages



Une plus grande partie du jardin est accessible au résidents.



Une plus grande partie est dédiée à la faune et la flore

## UNE MATRICE DE POSSIBILITÉS

Bien qu'en tant qu'équipe, nous soyons convaincus de la clarté de l'intervention dans son contexte existant et de la générosité spatiale qui en découle, nous avons tenu à concevoir un projet avec une grande flexibilité comme ambition inhérente. La structure claire du plan proposé génère non seulement des environnements de vie qualitatifs, mais offre également un champ de possibilités flexibles.

### Passages

L'agencement général des différents passages crée plusieurs bâtiments résidentiels avec des adresses clairement définies dans la rue Marie de Bourgogne. L'ajout d'un passage supplémentaire permet d'augmenter le nombre d'unités.

### Jardins d'hiver

La générosité spatiale des jardins d'hiver offre un espace supplé-

mentaire et favorise la rencontre entre voisins. Compte tenu de la réalité économique de la construction et de l'entretien, il est possible de trouver un nouvel équilibre entre le collectif et le privé.

### Logements

La structure claire des logements permet de la variation, tant dans les espaces intérieurs qu'extérieurs. Les cloisons légères peuvent être facilement ajoutées ou retirées, en fonction des modes de vie changeants. Les loggias généreuses peuvent être fermées par des fenêtres coulissantes et fonctionner comme un jardin d'hiver ou être partiellement aménagées en espace intérieur.

### Jardin

Le jardin (et toit-terrasse) n'est pas un design figé, mais un processus évolutif dans lequel un équilibre ultime entre la biodiversité et les loisirs est recherché et peut être ajusté au fil du temps.





ELD est situé au Jan Blockxstraat 1, 2000 Anvers, Belgique. Visitez leur site internet au [www.eld.be](http://www.eld.be)  
Contactez les à [eld@eld.be](mailto:eld@eld.be) ou au +32 3 242 94 00.

Dogma est situé au Rue John Waterloo Wilson 11, 1000 Bruxelles, Belgique. Visitez leur site internet  
au [www.dogma.name](http://www.dogma.name). Contactez les à [info@dogma.name](mailto:info@dogma.name) ou au +32 (0)2 6084337.

Elmès est situé au Boulevard Barthélémy 20, 1000 Bruxelles, Belgique. Visitez leur site internet au  
[www.elmes.agency](http://www.elmes.agency). Contactez les à [mail@elmès.agency](mailto:mail@elmès.agency) ou au +32 2 414 85.

Jean Chevalier est situé au 198 Boulevard de Charonne, 75020 Paris, France. Visitez leur site internet  
au [www.atelierjeanchevalier.fr](http://www.atelierjeanchevalier.fr). Contactez les à [contact@atelierjeanchevalier.fr](mailto:contact@atelierjeanchevalier.fr) ou au +33 (0)1 89 41 02 03.