

AVIS B M A

—
PROJET: Evers 2
DEMANDEUR: Watever SA
ETUDES: POLO architecten + Baumans-Deffet Architecture Urbanisme

LIEU | ADRESSE : rue Evers 2-8 1000 Bruxelles

OBJET | PROGRAMME : Rénovation et réaffectation d'un bâtiment existant de bureaux en une résidence étudiante de 189 chambres avec un appartement réservé au concierge et un local commercial de type Horeca

Le présent avis est rendu conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09.07.2019.

BMA choisit de manière indépendante les aspects et thématiques sur lesquels l'avis souhaite attirer l'attention. Ceux-ci sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

L'avis est rédigé dans la langue de la demande.

—
AVIS REMIS SUR :
Documents reçus le 11/06/2025
DATE DE RÉCEPTION DEMANDE AVIS :
11/06/2025
DATE ENVOI AVIS :
19/06/2025
 RÉFÉRENCE DOSSIER BMA :
2515

— HISTORIQUE

Le projet a fait l'objet d'un concours privé accompagné par le BMA. Le projet a ensuite été présenté en réunion de projet.

— AVIS

Le projet de réhabilitation d'un bâtiment brutaliste conçu par l'architecte Henri Montois adopte une approche très respectueuse de l'enveloppe existante et de son expression architecturale. L'excroissance accueillant les circulations et sanitaires intérieurs est supprimée, tandis que l'escalier extérieur est conservé. Cette intervention, qui intègre des balcons et une terrasse en porte-à-faux, est jugée très qualitative : elle se démarque tout en s'intégrant avec justesse au bâtiment d'origine. L'option d'une isolation par l'intérieur permet de préserver et de valoriser la façade existante.

Au rez-de-chaussée, l'implantation du commerce et de sa terrasse sur la rue Evers, en parallèle avec l'accès aux logements étudiants côté rue aux Laines, est saluée. Cette configuration s'accorde avec les profils respectifs des rues et contribue à l'activation de l'espace public.

Le foyer étudiant, situé à l'angle du bâtiment, est légèrement en retrait grâce à un niveau abaissé et une cour anglaise végétalisée. Cette disposition crée une mise à distance favorable à la privacité, tout en offrant un aménagement paysager de qualité, enrichissant les interactions avec l'espace public. Le projet maintient les surfaces existantes de pleine terre ce qui est apprécié.

L'organisation du plan-type en duplex au centre du bâtiment améliore substantiellement la qualité spatiale, en créant une respiration au cœur du projet. Ce dispositif transforme les couloirs en véritables espaces de vie, intégrant des volumes en double hauteur qui renforcent la convivialité du lieu. Les deux espaces collectifs, situés en diagonale aux angles, bénéficient d'une double orientation et l'un des deux est prolongé par un balcon, garantissant le confort d'usage.

La transformation de l'étage technique en un cloître – typologie audacieuse d'espace extérieur couvert – est vivement appréciée. Elle conserve la couronne de la façade tout en introduisant des espaces collectifs et une nouvelle structure habitée qui accueille un niveau supplémentaire de chambres.

La matérialité proposée pour cette nouvelle structure, une finition métallique mate, désormais précisée, dialogue de manière cohérente avec l'esthétique brutaliste du bâtiment et son contexte urbain. De manière générale, le choix des matériaux renforce l'intégration du projet à l'existant.

— CONCLUSION

Le projet se distingue par son audace et sa qualité remarquable au regard du programme et du bâtiment existant. L'approche « Less is more » est pertinente et appréciée, tout comme la générosité spatiale mise en œuvre, qui contribue de manière significative à améliorer tant l'intégration urbaine que l'habitabilité de l'ensemble.

Le projet a évolué de manière positive depuis le concours, sans perte de qualité, répondant avec pertinence aux remarques formulées par les pouvoirs publics.

L'avis est POSITIF.