

EVERS 2

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
NOTE EXPLICATIVE



WATEVER SA

BAUMANS
DEFFET
ARCHITECTURE
URBANISME

POLO. 

NOTE EXPLICATIVE

Demande de Permis d'Urbanisme pour la 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.

EVERS 2

Rue Evers 2, 1000 Bruxelles

Parcelle Cadastre : Section H Parcelle 265 / 2 C P0000

Le projet de transformation du bâtiment Evers 2 en résidence étudiante s'inscrit dans une démarche architecturale frugale, rigoureuse et contextuelle. L'intervention vise à tirer parti des qualités intrinsèques – structurelles et spatiales – de l'édifice existant à forte identité brutaliste, tout en répondant aux exigences contemporaines d'habitat, d'intégration urbaine, de durabilité et de qualité de vie. Elle permet d'inscrire le bâtiment dans une dynamique urbaine plus ouverte et inclusive.

Les objectifs de cette reconversion sont multiples : répondre à la demande de logements étudiants de qualité, améliorer l'ancrage du bâtiment dans son environnement, renforcer les interactions avec le quartier et garantir une haute performance environnementale.

La structure existante, résolument brutaliste, constitue le socle de réflexion du projet. Porteuse d'une forme de rationalité constructive, elle offre une grande flexibilité d'aménagement. Le projet adopte une attitude mesurée et précise – *«less is more»* – afin de préserver cette identité forte tout en y inscrivant un nouveau programme résolument tourné vers l'avenir : une résidence étudiante ouverte, accueillante et ancrée dans son quartier.

La transformation repose sur quelques gestes clés, conçus comme des leviers de mutation douce. La requalification du socle du bâtiment, enjeu majeur du projet, vise à retisser un lien actif avec l'espace public, par l'ouverture des rez-de-chaussée, la création de transparences, et l'implantation de fonctions collectives accessibles. Cette intervention redonne une échelle humaine et urbaine à l'édifice, aujourd'hui perçu comme fermé et inerte.

Les étages sont réorganisés selon une logique de gradation des usages : des chambres privées sont combinées à des espaces partagés à échelle intermédiaire (cuisines, séjours) et à des lieux de convivialité plus larges (espace communs des étages, foyer,...). Cette structuration favorise l'émergence de dynamiques communautaires, tout en préservant l'intimité de chacun.

La toiture est entièrement repensée. En effet, le projet culmine avec un étage collectif en toiture – conçu comme un cloître contemporain – et un couronnement habité discret, qui s'inscrit avec finesse dans les proportions du bâtiment initial. Cette surélévation reste discrète dans la lecture depuis l'espace public, grâce à un recul des façades et à une matérialité différenciée, qui assume clairement son statut de nouveau volume habité.

L'approche constructive repose sur une réutilisation maximale des structures existantes, dans une logique de sobriété constructive et de durabilité. Les façades sont également conservées, tandis que les ajouts, légers et différenciés, expriment une nouvelle contemporanéité tout en maintenant l'identité du lieu.

Ainsi, cette transformation exemplaire cherche plus à révéler qu'à transformer : révéler le potentiel d'un bâtiment existant, révéler une qualité de vie étudiante collective, et révéler un nouveau rapport entre architecture, ville et paysage.



TABLE DES MATIÈRES

1. Équipe du projet

2. Objet de la demande

- 2.1. Localisation du site
- 2.2. Présentation de la demande

3. Contexte du projet

- 3.1. Contexte urbanistique et environnemental
- 3.2. Situation existante
- 3.3. Façade existante
- 3.4. Structure existante

4. Enjeux et vision

- 4.1. Défis et ambitions
- 4.2. Stratégie

5. Description du projet

- 5.1. Interventions envisagées
- 5.2. Gabarit et volumétrie
- 5.3. Programme
 - 5.3.1. Affectations
 - 5.3.2. Surfaces
 - 5.3.3. Unités de logement
- 5.4. Organisation des espaces
 - 5.4.1. Accès et noyaux de circulation
 - 5.4.2. Le parking
 - 5.4.3. Le socle actif
 - 5.4.4. Les duplex habités et le +7
 - 5.4.5. La toiture terrasse
 - 5.4.6. La structure habitée
- 5.5. Matérialité
 - 5.5.1. Volume existant
 - 5.5.2. Surélévation
- 5.6. Abords
 - 5.6.1. Stratégie
 - 5.6.2. Aménagements paysagers
- 5.7. Techniques spéciales
 - 5.7.1. Équipements logements
 - 5.7.2. Équipements commerce

6. Mobilité et stationnement

- 6.1. Accès au site
- 6.2. Stationnement véhicules et vélos

7. Aspects environnementaux et durabilité

- 7.1. Objectifs environnementaux
- 7.2. Gestion intégrée des eaux pluviales
 - 7.2.1. Infiltration des eaux de pluie
 - 7.2.2. Rétention des eaux de pluie
 - 7.2.3. Réutilisation des eaux de pluie
- 7.3. Gestion du bruit
- 7.4. Sortie des énergies fossiles
- 7.5. Reconversion du projet

8. Impact du projet

- 8.1. Insertion dans le tissu urbain
- 8.2. Vue, ensoleillement et vis-à-vis

9. Rapport d'incidences environnementales

10. Contexte planologique et réglementaire

- 10.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS)
- 10.2. RRU
- 10.3. Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant
- 10.4. Autres plans et règlements d'urbanisme
- 10.5. Respect des réglementations
- 10.6. Respect des normes incendie
- 10.7. Convention « passage privé sur sol privé »

11. Avis du BMA

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Mail du 06.06.2025 compte-rendu facilitateur Eau

Annexe 2 : Rapport SIAMU - PRE-1987-1188-59

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Orthophoto - plan de localisation

Figure 2. Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Figure 3. Orthophoto - plan de situation parcelle

Figure 4. Infrastructures

Figure 5. Schéma réseau de transports en commun

Figure 6. Implantation - situation existante

Figure 7. Coupe rue aux Laines - situation existante

Figure 8. Coupe rue Evers - situation existante

Figure 9. Photo

Figure 10. Photo

Figure 11. Photo

Figure 12. Photo

Figure 13. Photo

Figure 14. Photo

Figure 15. Photo

Figure 16. Plan de Genie Civil - 1969 (Projet pour la faculté de médecine de l'ULB)

Figure 17. Stratégie d'intervention

Figure 18. Vues axonométriques rue Evers et rue aux Laines : démolitions

Figure 19. Schéma zone d'intervention structure existante niveau 0

Figure 20. Schéma nouvelles structures niveau 0 et -1

Figure 21. Vues axonométriques rue Evers et rue aux Laines : ajouts

Figure 22. Coupe AA rue aux Laines - situation existante

Figure 23. Coupe BB rue Evers - situation existante

Figure 24. Coupe AA rue aux Laines - situation projetée

Figure 25. Coupe BB rue Evers - situation projetée

Figure 26. Axonométrie - programmation

Figure 27. Tableau des surfaces brutes 1

Figure 28. Tableau des surfaces brutes 2

Figure 29. Tableau de répartition des unités

Figure 30. Schéma des accès

Figure 31. Plan niveau -3

Figure 32. Plan niveau -2

Figure 33. Axonométrie foyer étudiant

Figure 34. Coupe BB rue Evers - situation projetée - rapport à la rue du foyer

Figure 35. Coupe AA rue aux Laines - situation projetée - rapport à la rue du foyer

Figure 36. Programmation du foyer étudiant

Figure 37. Plan niveau -1

Figure 38. Plan niveau 0

Figure 39. Angle des rues aux Laines et Evers

Figure 40. Vue de la passerelle d'entrée et du foyer des étudiants en lien avec le jardin

Figure 41. Plan niveaux +1/+3/+5

Figure 42. Plan niveaux +2/+4/+6

Figure 43. Axonométrie du duplex habité

Figure 44. Espace communautaire central du duplex habité

Figure 45. Coupe chambre type

Figure 46. Étude ensoleillement chambre type

Figure 47. Plan chambre type

Figure 48. Vue chambre type

Figure 49. Axonométrie jardin collectif et toiture habitée

Figure 50. Plan situation projetée - niveau +8

Figure 51. Patio et espaces cuisine de la toiture terrasse du +8

Figure 52. Plan situation projetée - niveau +9

Figure 53. Niveau +9 et toiture terrasse du +8

Figure 54. Matériaux projetés

Figure 55. Intégration urbaine : vue depuis le boulevard de Waterloo

- Figure 56. Référence de matériau de façade (Sanaa, Musée Louvre- Lens)
- Figure 57. Références aménagements paysagers
- Figure 58. Espaces végétalisés du projet
- Figure 59. Implantation des panneaux photovoltaïques en toiture du +9.
- Figure 60. Implantation des locaux techniques
- Figure 61. Voies d'accès autour du site
- Figure 62. Plan niveau -1 - zoom local vélos et plan niveau 0 zoom accès depuis la rue
- Figure 63. Zones de pleine terre
- Figure 64. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 1
- Figure 65. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 2
- Figure 66. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 3
- Figure 67. Toiture du niveau +9
- Figure 68. Toiture du niveau +8
- Figure 69. Surface active du niveau +8
- Figure 70. Orthopotho - Implantation situation existante
- Figure 71. Orthopotho - Implantation situation projetée
- Figure 72. Étude d'ensoleillement
- Figure 73. Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
- Figure 74. Hauteur des bâtiments voisins
- Figure 75. Gabarit existant (en rouge) et gabarit projeté
- Figure 76. Niveau +9 : plans des différentes chambres
- Figure 77. Niveau +8 : espaces cuisine
- Figure 78. Niveau 0 : zone de passage public sur sol privé

1. Équipe du projet

Le maître d'ouvrage du projet est Watever SA, une structure réunissant les expertises de Foresite et Eaglestone Belgium, sociétés actives dans la promotion et l'investissement immobilier, spécialisées dans le développement de projets urbains ambitieux et durables.

La mission d'architecture est coordonnée par l'équipe pluridisciplinaire formée par les bureaux d'architecture et d'urbanisme Baumans-Deffet et POLO aux valeurs architecturales et urbanistiques communes.

Les bureaux d'études et les conseillers suivants interviennent dans le développement technique du projet :

- Stabilité : Lemaire Ingénieur sa
- Techniques spéciales et PEB : Van Reeth Studiebureau bv
- Acoustique : Sweco srl
- Bureau de contrôle en sécurité incendie : BuildTis srl
- Bureau d'études environnement : Advista srl
- Coordination sécurité-santé : Bureau PS2 srl
- Bureau de contrôle gros œuvre et clos ouvert : Vinçotte sa

L'ensemble de l'équipe collabore étroitement afin d'assurer la qualité architecturale et technique du projet dans le respect de la réglementation et des objectifs de durabilité, de performance énergétique et d'intégration urbaine.

2. Objet de la demande

2.1. Localisation du site

Localisation. Le site se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles, au sud du pentagone dans le quartier des Marolles, entre la porte de Hal et la porte Louise. L'immeuble existant se trouve à l'angle de la rue aux Laines et de la rue Evers. Le bâtiment existant est bordé au sud par un ensemble résidentiel et le boulevard de Waterloo (R20), à l'ouest par un immeuble de bureaux et au nord par le CHU Saint-Pierre.



Figure 1. Orthophoto - plan de localisation



Cadastre. Le projet porte sur la parcelle cadastrée 8ème division, section H, Parcelle 265 / 2 C P0000 d'une superficie de 2256m².

Planologie. Le projet est inscrit au PRAS en zone de forte mixité et recouvert d'une ZICHEE. Il n'est pas dans le périmètre ni d'un PPAS, ni d'un permis de lotir (voir extrait du PRAS au point 10.1 de ce document).

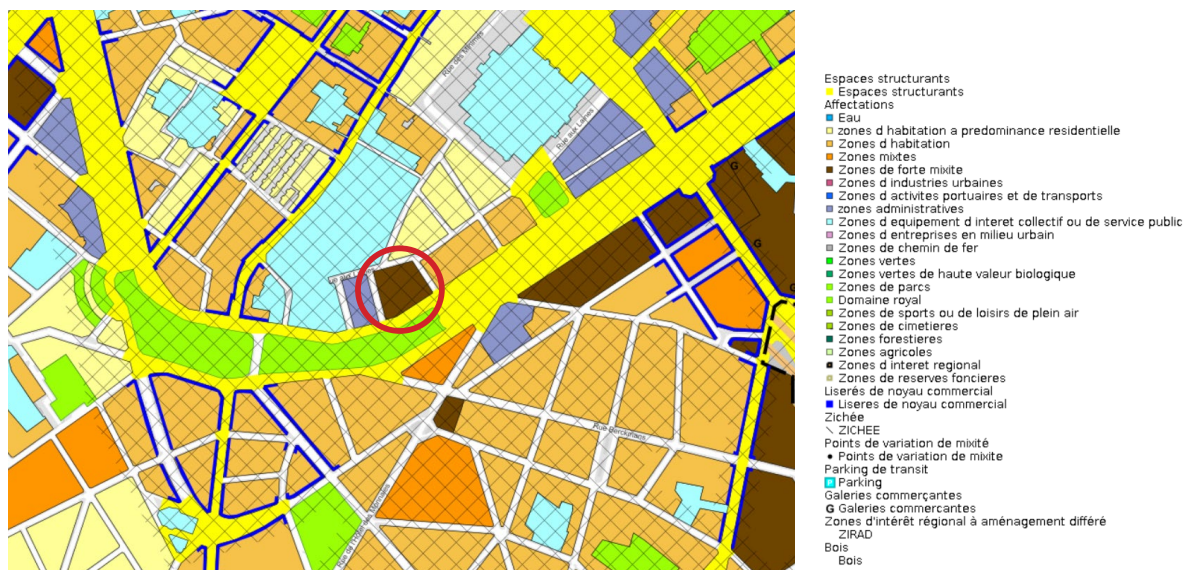


Figure 2. Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)



Figure 3. Orthophoto - plan de situation parcelle

2.2. Présentation de la demande

Actes et travaux. Le projet a pour objet la 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. Il n'occasionne aucune modification du relief du sol ni d'abattage d'arbres.

Le projet accueillera :

- une résidence comportant 189 chambres individuelles à destination d'étudiants et un appartement 1 chambre pour le concierge. Un ensemble d'espaces communs, d'espaces extérieurs et de services vient compléter le programme.
- un espace commercial de type Horeca au rez-de-chaussée avec accès et terrasse situés rue Evers.
- un niveau souterrain avec local vélos à destination des étudiants et locaux techniques.
- deux niveaux de parking voitures souterrains (80 places au total dont 3 PMR, pour les étudiants et les riverains).

Autorité compétente. La demande de permis concerne un projet mixte soumis à une évaluation préalable des incidences et relève de la compétence d'urban.brussels.

3. Contexte du projet

3.1. Contexte urbanistique et environnemental

La zone dans laquelle s'implante le bâtiment présente une trame urbaine dense et ancienne et accueille de l'habitat populaire, des commerces de proximité et des équipements sociaux reflétant sa grande mixité fonctionnelle.

À proximité. Les parcelles voisines à l'ouest et au nord-ouest accueillent des bâtiments de grande hauteur, implantés en ordre semi-ouvert à fermé. Il s'agit principalement des constructions du CHU Saint-Pierre, dont l'implantation urbaine complexe repose sur de grandes parcelles et une volumétrie imposante. À l'est, le tissu urbain est marqué par des îlots résidentiels typiques des Marolles, composés d'immeubles de petite et moyenne hauteur construits en ordre fermé. Certains de ces îlots, traversés ponctuellement par des accès depuis la rue, créent une certaine porosité. Plusieurs d'entre eux font également l'objet d'une requalification dans le cadre de Contrats de quartier durable. Le site est également à proximité du quartier Louise, situé à environ 500m direction nord-est. Au sud, le site borde le boulevard de Waterloo, qui marque la petite ceinture (R20). Il fait face à une large zone de dégagement largement arborée (Porte de Hal). De l'autre côté du boulevard s'étendent les îlots résidentiels denses de la commune de Saint-Gilles, constitués eux aussi de bâtiments de petite à moyenne hauteur.

Le site se trouve à l'intersection de la rue aux Laines et de la rue Evers, cette dernière débouchant directement sur le boulevard. Il s'inscrit dans un contexte altimétrique légèrement incliné, avec un dénivelé d'environ 3 mètres entre le point bas de la rue Evers et le point haut de la rue aux Laines.

Le quartier comprend une série d'infrastructures variées :

- des commerces de proximité dont 2 magasins Delhaize ①
- un grand supermarché Intermarché Porte de Hal (8 min à pied) ②
- des établissements Horeca (zone Marolles, zone Parvis de Saint Gilles au sud à 8min à pied) ③
- des commerces de plus grande taille et enseignes côté Quartier Louise (9min à pied) ④
- des structures de soins liées au CHU saint Pierre ⑤
- des structures culturelles (Bibliothèque et centre culturel Bruegel rue Haute, Bibliothèque de Saint-Gilles, etc.) ⑥
- une grande zone ouverte et arborée (porte de Hal). ⑦

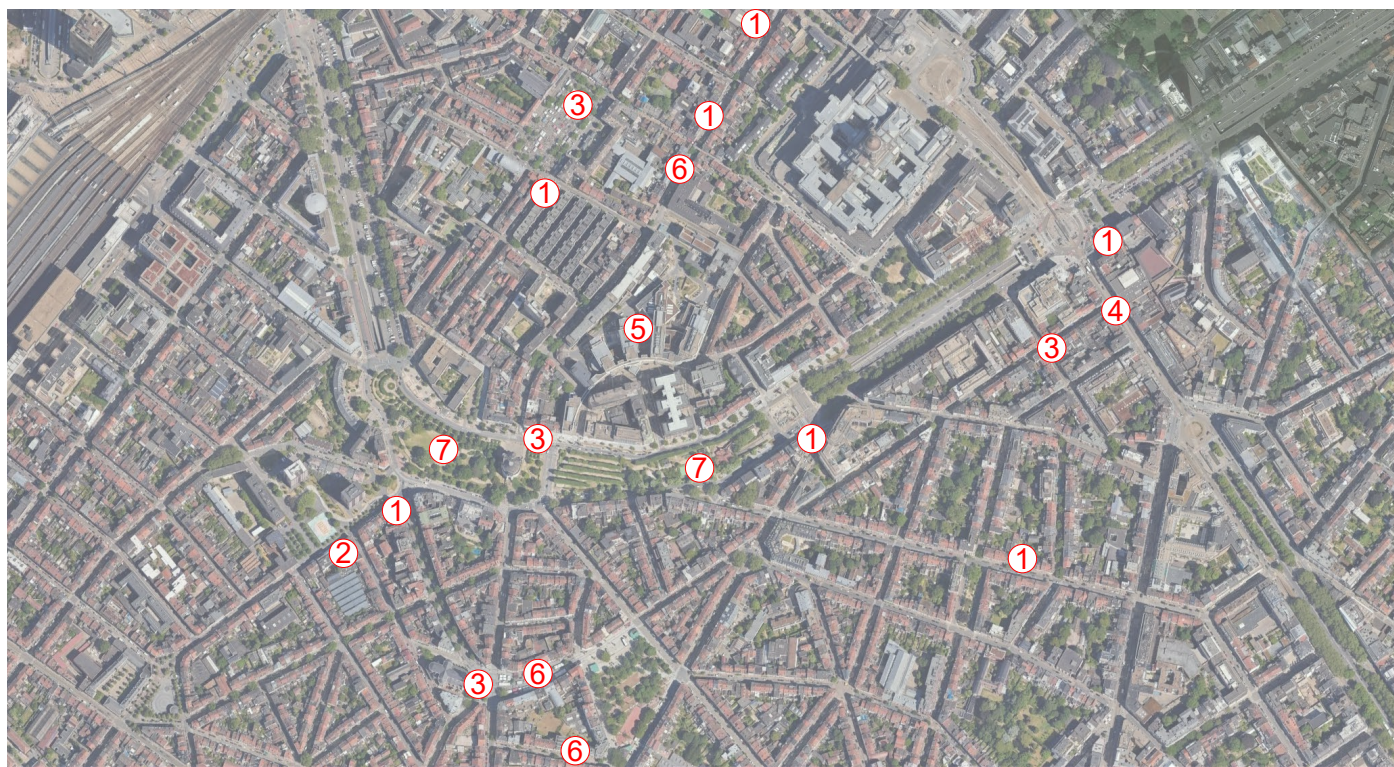


Figure 4. Infrastructures

Transports et mobilité. En termes de connexion et de transports en communs, le site est particulièrement bien desservi. En voiture, il est connecté directement au Boulevard de Waterloo (R20) avec un accès direct depuis la petite ceinture via la rue Dumonceau et une sortie directe vers la petite ceinture via la rue Evers.

Le site est bien desservi par le réseau de transports en commun :

- lignes de Métro 2 et 6 accessibles à la station Hôtel des Monnaies (1min à pied)
- lignes de pré Métro 4 et 3 accessibles à la station Porte de Hal (4min à pied)
- lignes de tram 8, 92, 93, 97 accessibles à la station Louise (9min à pied)
- lignes de bus De Lijn et TEC accessibles via divers arrêts dans la zone des Marolles

Le site est également connecté au réseau de station de voitures partagées Cambio (dont 4 stations à moins de 5 min à pied) et au réseau de station de vélos partagés Villo! (la station la plus proche est à 1min à pied).

La gare de Bruxelles-Midi, connectée au réseau ferroviaire national et international, est à 10min à pied ou à 5 min via les transports en commun. Du point de vue du stationnement, le parking public « Porte de Hal » se trouve à proximité immédiate du site, sous le parc de la porte de Hal, à 3 min à pied du site. D'une capacité de plus de 500 véhicules, il est ouvert 24h/24 tous les jours de l'année.



Figure 5. Schéma réseau de transports en commun

3.2. Situation existante

Situation existante de droit. Le Permis d'Urbanisme relatif à la construction du bâtiment a été délivré en 1970.

Un Permis d'Urbanisme a été délivré en 1991 pour la réalisation des transformations suivantes :

- transformation du bâtiment à usage culturel pour y aménager des bureaux.
- réaménagement des abords incluant des trottoirs et un escalier pour accéder au niveau 0 depuis la rue Evers.
- fermeture de l'amphithéâtre du niveau +1 et création d'un faux-plancher.

Situation existante de fait. Le bâtiment est construit en 1970. Il présente 4 façades et un gabarit de R+8. Le 8ème étage abritant des installations techniques est en recul par rapport au volume principal. Un bloc de circulation verticale également R+8 est juxtaposé à la façade ouest du bâtiment. L'immeuble est équipé de 3 niveaux souterrains accueillant un parking.

Deux Permis d'Urbanisme ont été délivrés en 1997 et en 2004, respectivement pour le placement d'antennes sur le haut des façades et pour implanter une station de radiocommunication en toiture. Un Permis d'Environnement a été délivré en 2012 et modifié en 2015. Ce permis est valable jusqu'en 2027.

Bâti existant. Le volume est implanté en recul par rapport à la ligne de parcelle sur ses deux façades à rue. La distance du recul est de 2,48m rue aux Laines et est comprise entre 2,48m et 11,14m rue Evers. Côté intérieur d'îlot, le bâtiment hors-sol est construit en recul de 4,11m par rapport à la limite mitoyenne de propriété. Côté ouest, le volume construit est à distance variable de la limite de parcelle et la distance minimum par rapport aux bâtiments voisins est de 11,22m.

La hauteur du bâtiment est de 34m côté rue aux Laines (toiture du cabanon technique) et de 35,80m sur la rue Evers (toiture du bloc de circulation). L'entrée principale du bâtiment est située rue Evers, tandis qu'un accès secondaire est localisé rue aux Laines. Une partie du rez-de-chaussée se trouve à un niveau plus bas que celui de la voirie, en raison de la déclivité de la rue aux Laines.

L'immeuble est actuellement occupé par les bureaux du SPF Justice (Commission pour l'aide financière aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels). Le site possède un total de 3 accès piétons : deux d'entre eux sont notamment dédiés aux visiteurs, tandis que le troisième, qui nécessite de franchir une grille d'accès, est réservé aux personnes spécifiquement autorisées.



Figure 6. Implantation - situation existante

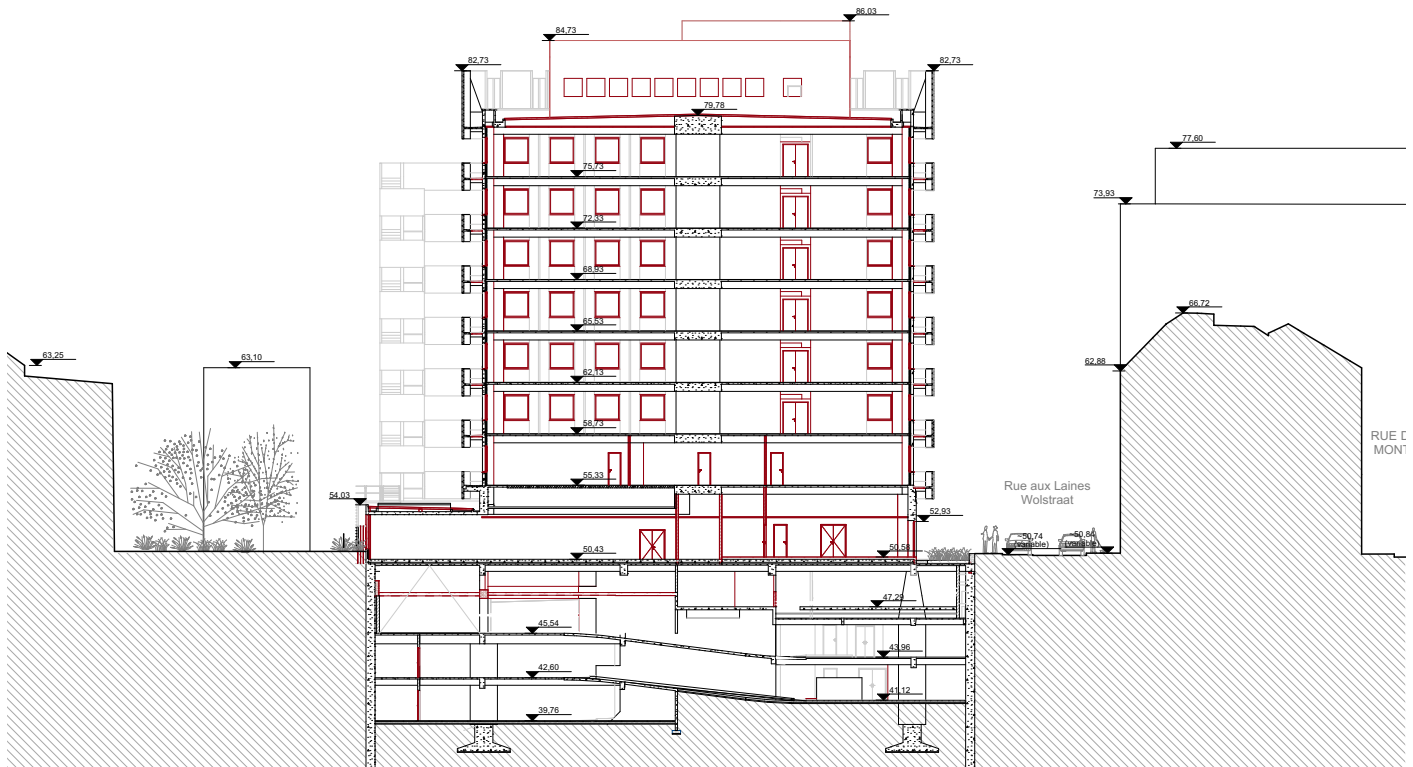


Figure 7. Coupe rue aux Laines - situation existante

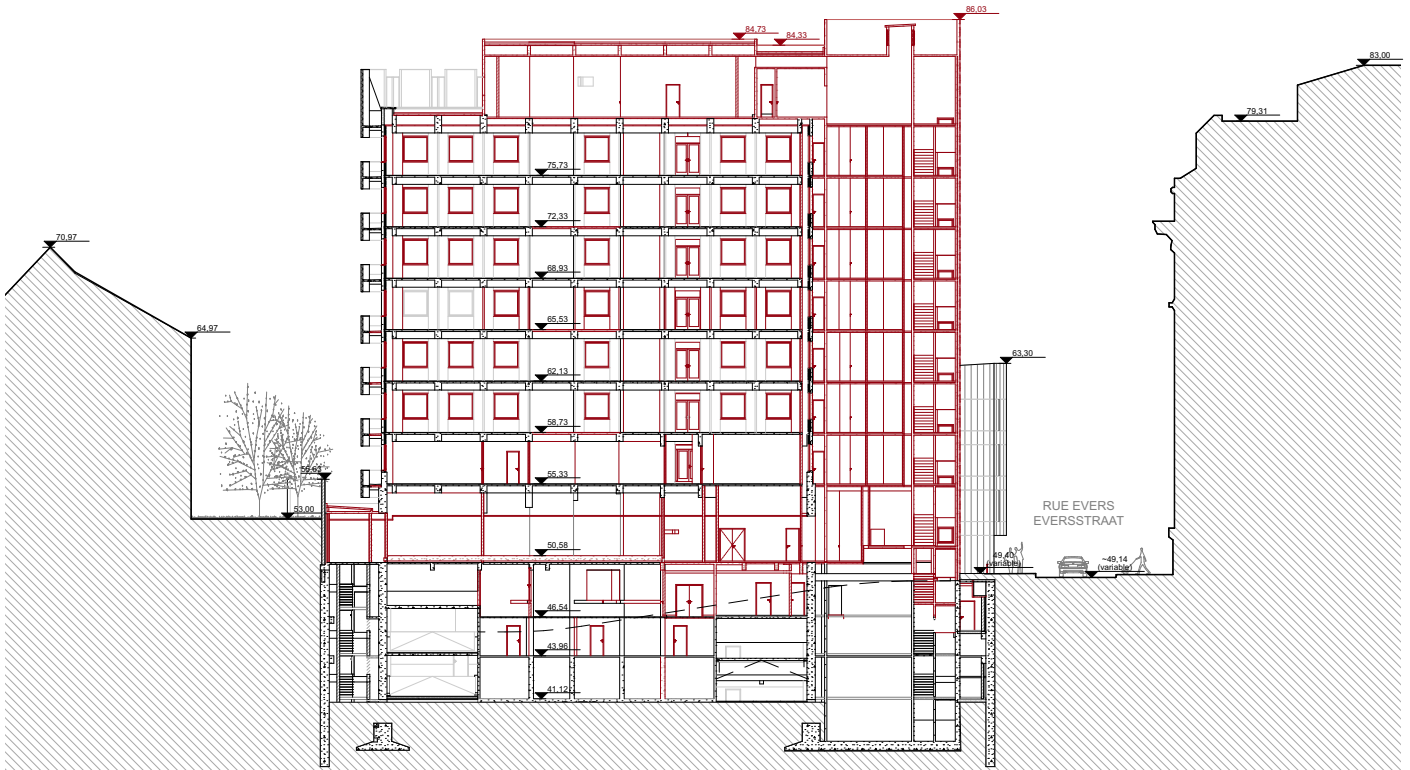


Figure 8. Coupe rue Evers - situation existante

3.3. Façade existante

L'immeuble de style brutaliste est composé d'un volume principal compact avec des façades en béton peint. Il est agrémenté d'éléments de parement en béton architectural peint en déport du plan de la façade principale. Ces éléments architectoniques d'une hauteur de 1,80m créent une sorte de coursive non accessible à chaque étage. Les éléments du niveau du couronnement existant (niveau +8) présentent des proportions plus imposantes (4,5m de hauteur). Ces éléments sont maintenus mais leur partie horizontale est déposée (visible sur la figure 12). Ils feront l'objet de travaux de préservation et de nettoyage et seront repeints à l'identique.



Figure 9. Photo

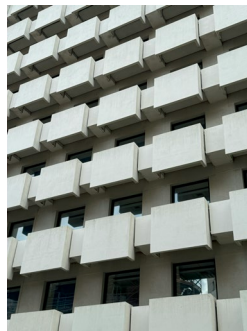


Figure 10. Photo



Figure 11. Photo

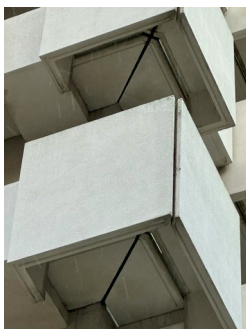


Figure 12. Photo



Figure 13. Photo



Figure 14. Photo

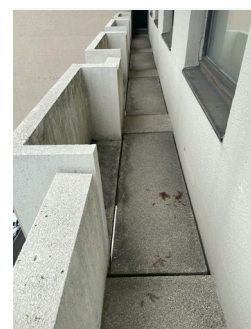


Figure 15. Photo

3.4. Structure existante

La structure existante est conservée à 85 %. Elle fera l'objet de mesures de préservation et de restauration quand cela est jugé nécessaire. Des sondages ponctuels seront réalisés afin de valider la bonne correspondance des enrobages relevés sur plan en comparaison des enrobages réels in-situ. Si nécessaire, les dalles feront l'objet d'une protection incendie supplémentaire pour atteindre le niveau de résistance au feu prescrit par l'Arrêté Royal relatif à la prévention contre l'incendie.

Suite à l'analyse des plans de stabilité existants, on constate que la structure existante est à même d'accueillir le programme projeté. Le choix des matériaux pour les planchers et les murs de cloisonnement est fait en étroite relation avec l'ingénieur stabilité afin de rester dans les limites identifiées en termes de charges d'exploitation et avec l'ingénieur acoustique pour assurer un confort acoustique suffisant dans l'ensemble des espaces de vie et de repos.

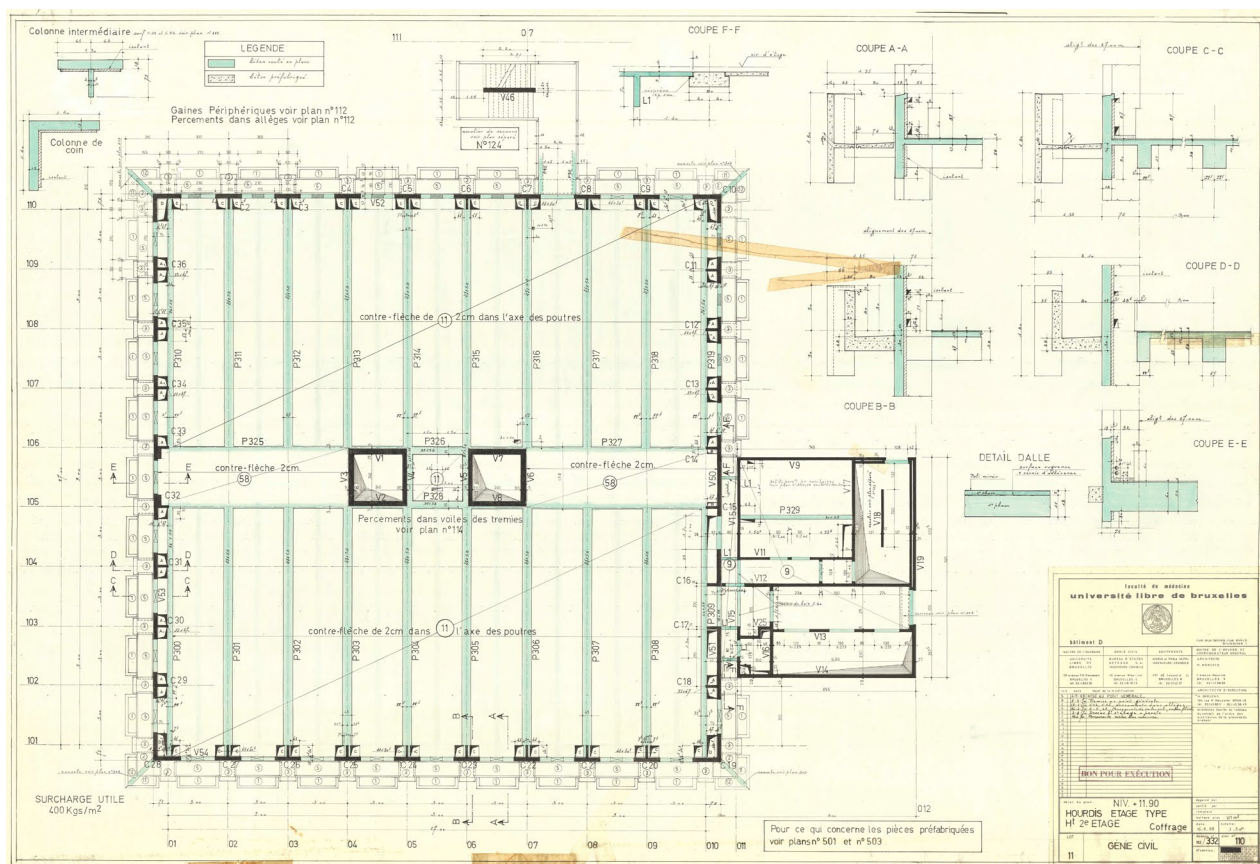


Figure 16. Plan de Genie Civil - 1969 (Projet pour la faculté de médecine de l'ULB)

4. Enjeux et vision

4.1. Défis et ambitions

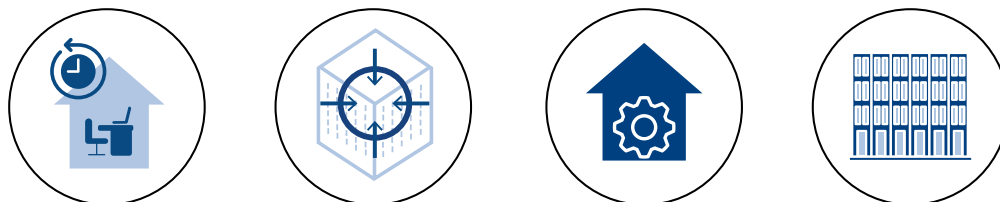
Le projet découle d'une démarche frugale et exemplaire, où chaque action est méticuleusement pensée pour sublimer l'existant, intégrer harmonieusement le bâtiment à son environnement urbain et concevoir des espaces de vie et de rencontre chaleureux et conviviaux.

Le bâtiment existant, 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 la réflexion pour une future transformation.

Les défis à relever sont les suivants :

- Le bâtiment de bureau est obsolète : comment intégrer un nouveau programme de logements étudiants dans cette structure existante ?
- Le bâtiment est renfermé sur lui-même : comment réinventer le rapport avec la ville pour l'inscrire dans une dynamique plus ouverte et intégrée ?
- Le volume présente une configuration complexe à reconverter et il est nécessaire de reconnecter le socle fermé avec le quartier environnant.
- Comment conserver l'architecture brutaliste comme identité du bâtiment et quelles corrections sont de rigueur ?

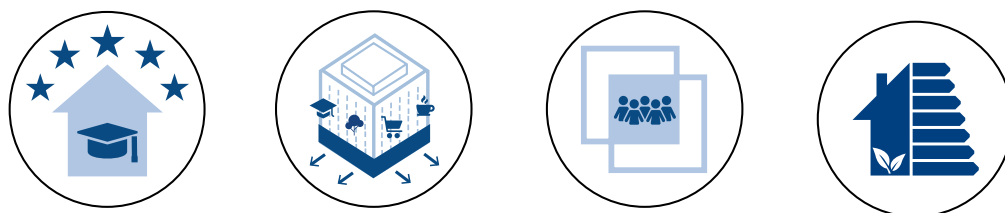
DÉFIS DU BÂTIMENT EXISTANT



Les ambitions visées par le projet sont les suivantes :

- Répondre à la demande de logements étudiants de qualité
- Ouvrir le bâtiment sur la ville et requalifier le socle
- Proposer des espaces généreux et diversifiés
- Minimiser l'empreinte écologique et optimiser la performance énergétique du bâtiment

AMBITIONS



4.2. Stratégie

Pour répondre aux enjeux identifiés, la transformation projetée s'articule autour des axes suivants :

1. Simplifier les volumes, redonner de l'espace et de la lumière à la rue : le volume en excroissance du volume principal est supprimé afin de clarifier la lecture architecturale de l'ensemble et de libérer de l'espace au profit de l'espace public.
2. Créer un niveau collectif au niveau +8 et transformer la toiture en jardin : la toiture est investie et transformée en un lieu partagé, pensé pour les étudiants propice aux interactions.
3. Réactiver le rez-de-chaussée et lui donner une échelle urbaine : le socle rehaussé et les ouvertures redessinées participent à renforcer le lien avec le tissu urbain et apporte une nouvelle vitalité au bâtiment.
4. Favoriser la vie collective et proposer des espaces communs différenciés : le monde intérieur généré par des espaces partagés qualitatifs propose un juste équilibre entre vie en communauté et intimité.
5. Révéler et valoriser l'architecture brutaliste existante : une approche respectueuse et mesurée est adoptée afin de mettre en valeur la richesse de son expression architecturale.

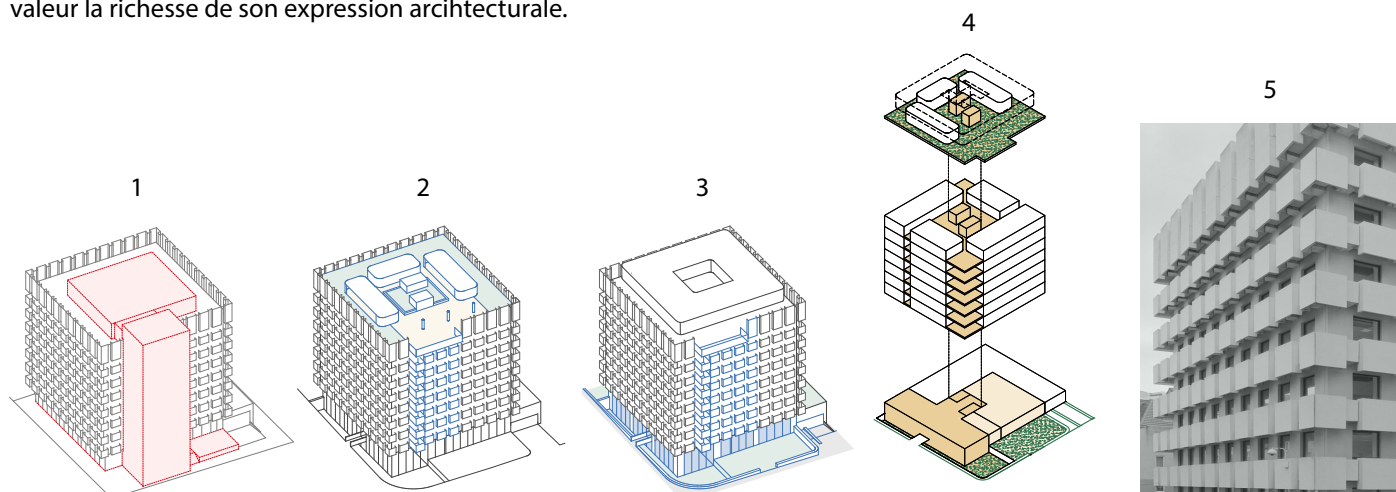


Figure 17. Stratégie d'intervention

5. Description du projet

5.1. Interventions envisagées

Démolitions. Dans le cadre du projet, plusieurs volumes existants sont démolis :

- la colonne de circulation côté rue Evers.
- les escaliers d'accès ainsi que le jardin surélevé sur la rue Evers.
- le cabanon technique en toiture.
- le volume annexe du niveau 0 existant le long de la façade ouest.

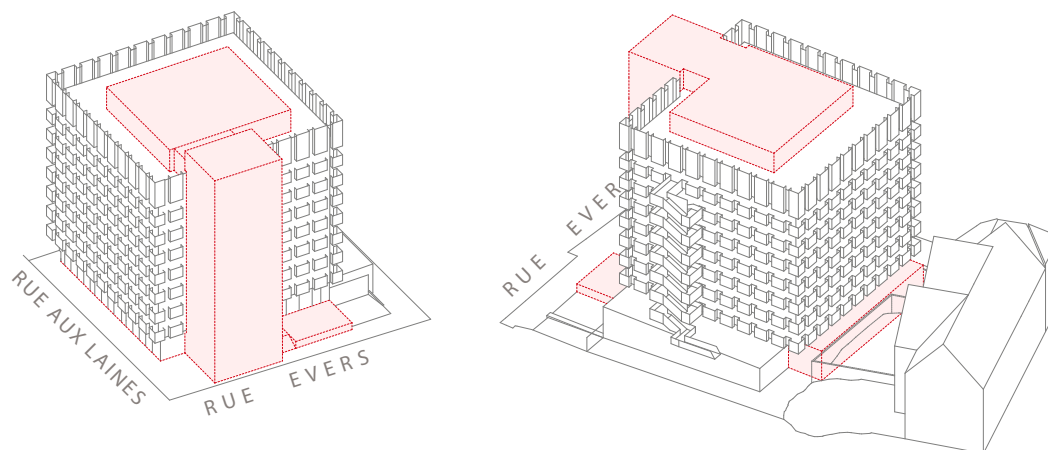


Figure 18. Vues axonométriques rue Evers et rue aux Laines : démolitions

Interventions niveaux 0 et -1. Une partie de la dalle existante est démolie et de nouveaux éléments structuraux sont mis en place au 0 et -1 pour :

- la création du foyer en double hauteur au -1 et de la passerelle d'entrée de la résidence étudiante au rez-de-chaussée.
- l'abaissement du niveau du commerce de plain-pied avec la rue Evers.
- la réfection des niveaux 0 et -1 des abords côté rue Evers et rue aux Laines.

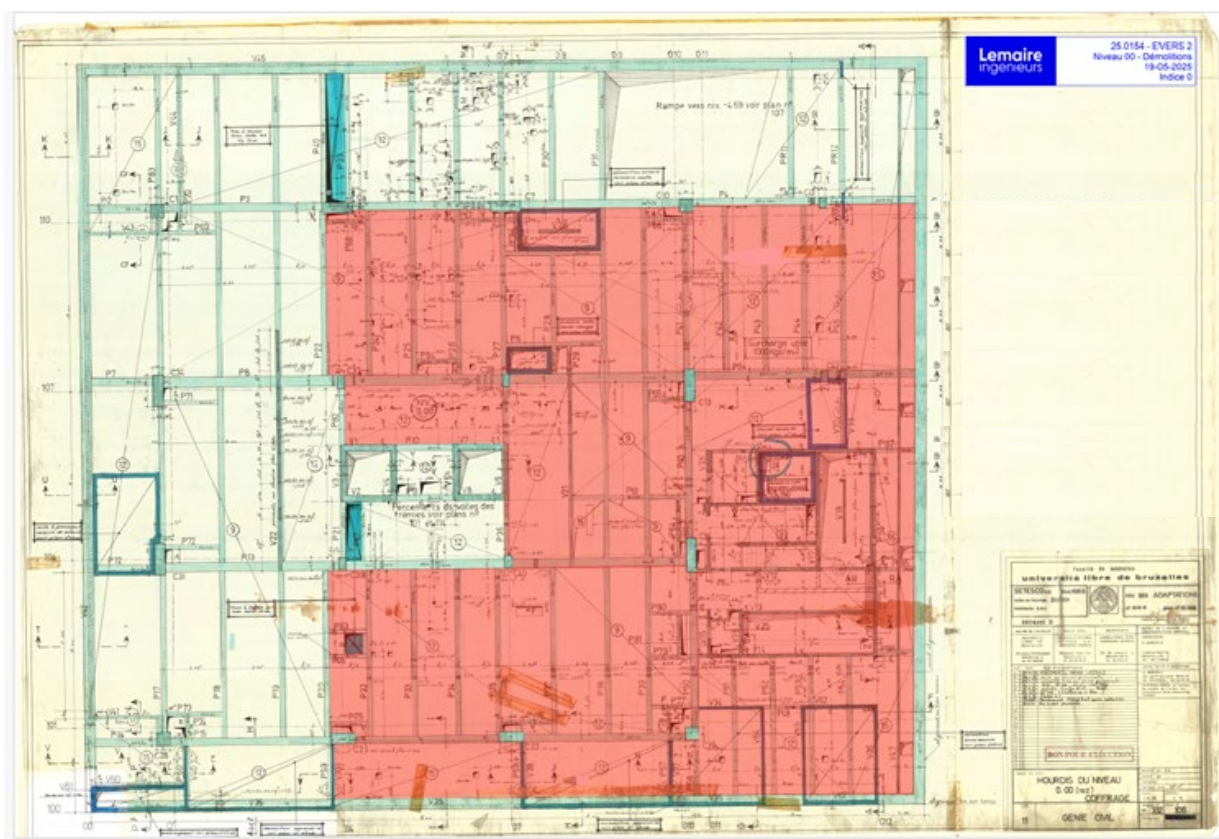


Figure 19. Schéma zone d'intervention structure existante niveau 0

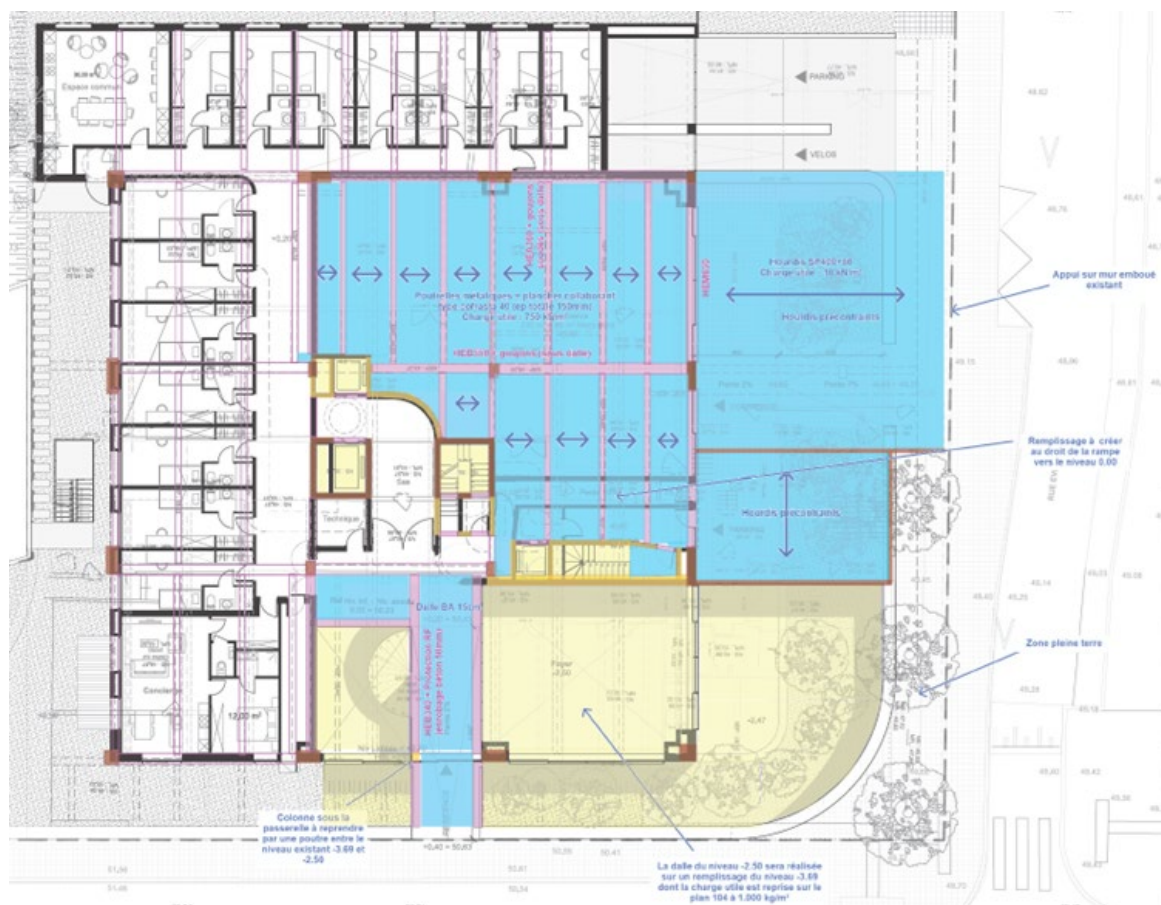


Figure 20. Schéma nouvelles structures niveau 0 et -1

Nouvelle structure +8 et +9. En remplacement du cabanon technique de l'immeuble existant, deux niveaux sont ajoutés en toiture :

- l'étage +8 qui est constitué de 2 volumes et de 2 noyaux de circulation.
- l'étage +9 qui est composé d'un étage comprenant également les deux noyaux de circulation couronne le bâtiment.

La structure du plancher niveau +8 (couvrant +7) est réalisée au moyen d'un nouveau plancher collaborant. En effet les poutres existantes du couvrant +7 sont conservées mais la dalle existante est déposée. Une structure en ossature en bois type CLT pour les murs porteurs et la couverture de toiture est construite au niveau +9. Elle est reprise au +8 par un système de colonnes et de poutres métalliques. La nouvelle structure répond aux exigences relatives à la résistance au feu et présente donc partout une résistance au feu RF 120.

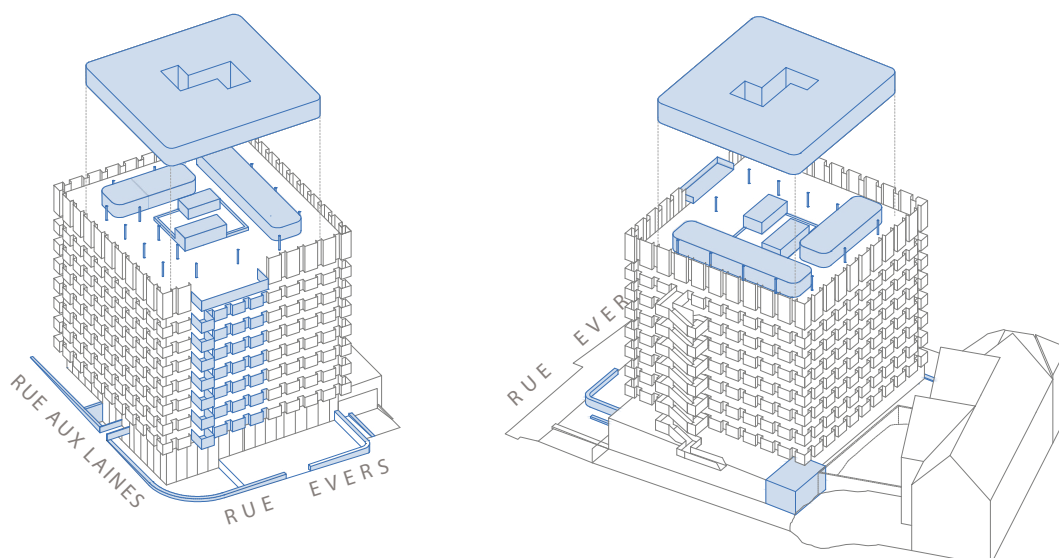


Figure 21. Vues axonométriques rue Evers et rue aux Laines : ajouts

5.2. Gabarit et volumétrie

Le projet propose une reconfiguration mesurée du volume bâti pour simplifier la silhouette générale du bâtiment et renforcer son intégration urbaine grâce à la démolition du noyau en saillie et la suppression des volumes excédentaires. Cette compacité retrouvée libère l'espace public, améliore l'ensoleillement des abords immédiats et atténue l'impact visuel du bâtiment dans son environnement. La suppression de l'étage technique et son remplacement par deux niveaux en toiture, soigneusement implantés en retrait et traités dans une matérialité légère préserve les proportions initiales tout en valorisant les qualités spatiales du couronnement. Combinée au maintien des éléments en béton de la façade, ce travail fin sur la volumétrie garantit une perception équilibrée du projet depuis l'espace public, quasiment inchangée par rapport à la situation existante.

La hauteur totale de la construction en toiture est limitée au minimum. Cette optimisation est rendue possible par la réduction de la hauteur sous plafond de la terrasse couverte au niveau +8 à 2,27 m et par le système constructif du +9, qui permet d'intégrer les logements tout en maintenant une hauteur sous plafond appropriée (2,50m). Grâce à cette approche, le niveau final du projet est abaissé à 35,73 m, soit 7cm en dessous de la hauteur du bloc de circulation démoli (35,80m).

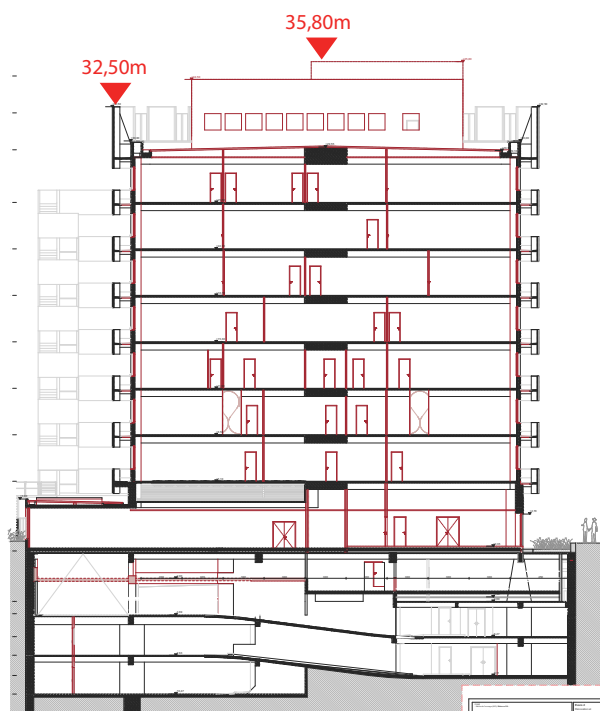


Figure 22. Coupe AA rue aux Laines - situation existante

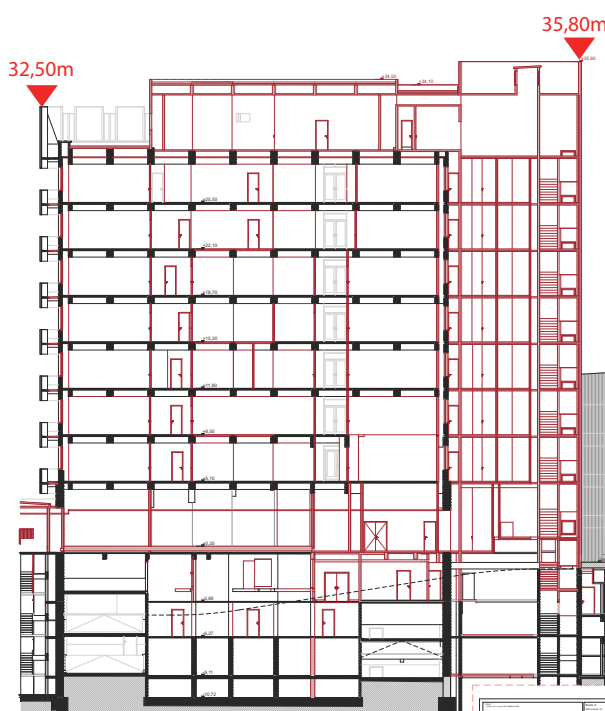


Figure 23. Coupe BB rue Evers - situation existante

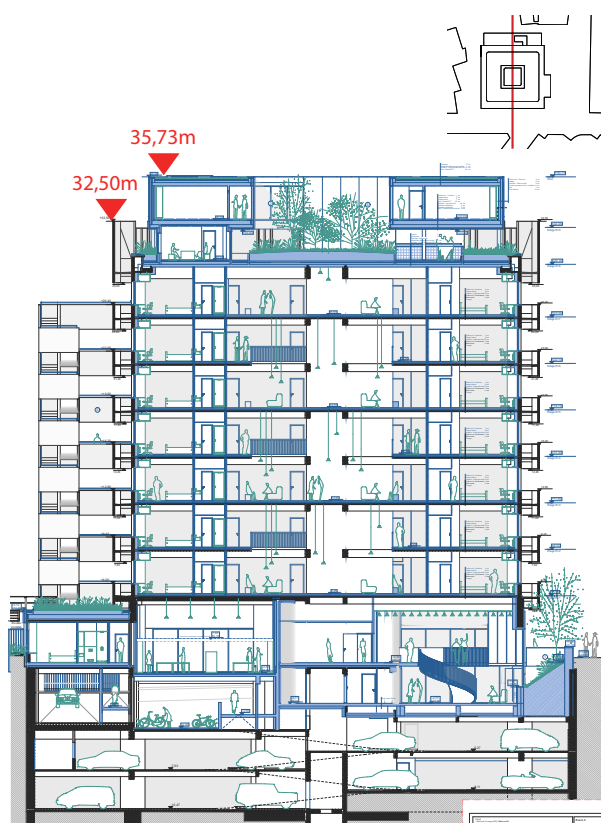


Figure 24. Coupe AA rue aux Laines - situation projetée

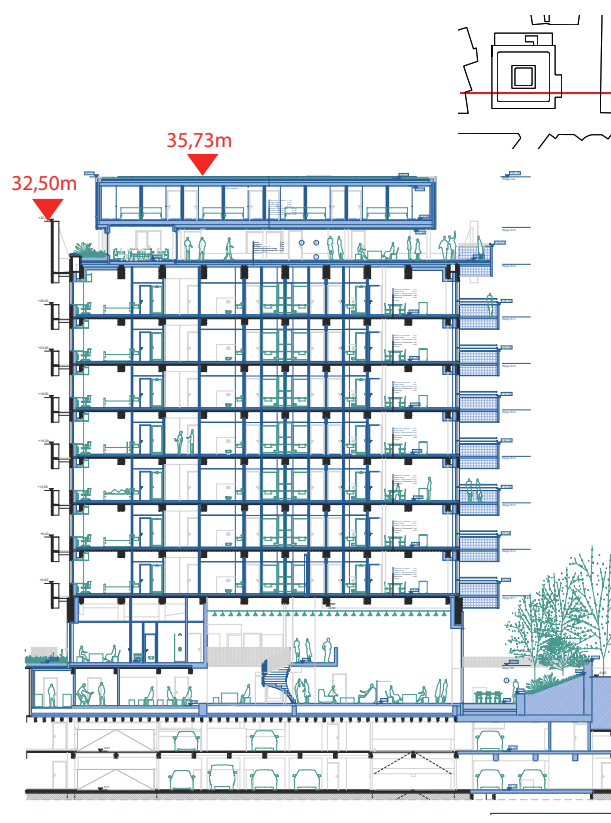


Figure 25. Coupe BB rue Evers - situation projetée

5.3. Programme

5.3.1. Affectations

L'objectif premier du projet est d'offrir une qualité d'habitabilité sous la forme d'une vision intégrée de la plus grande échelle d'intervention (un projet dans la ville), jusqu'à la qualité spatiale et ergonomique d'un espace de convivialité ou d'une chambre d'étudiant.

Le projet propose une répartition claire et cohérente des affectations :

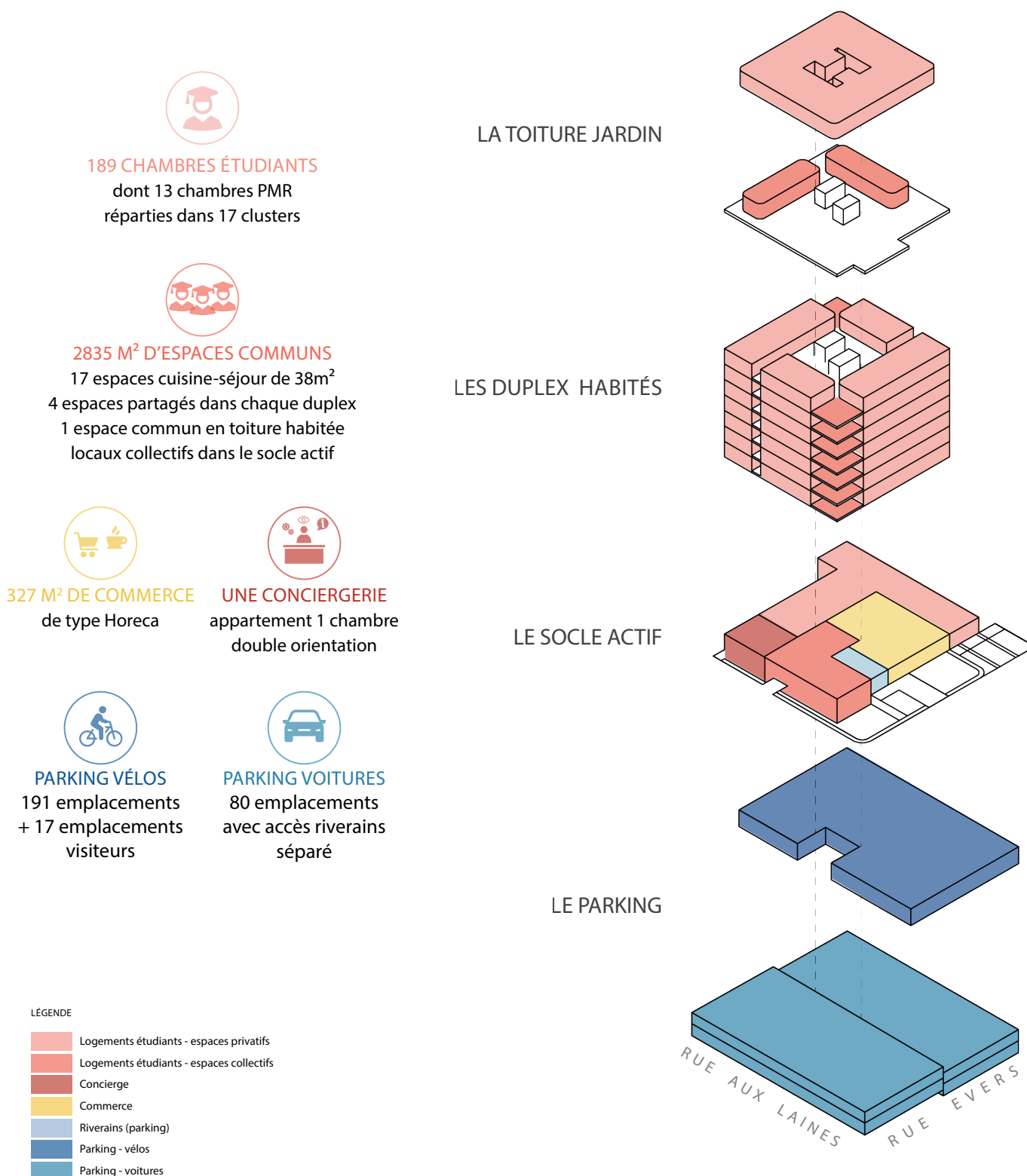


Figure 26. Axonométrie - programmation

5.3.2. Surfaces

Le programme projeté se développe sur un total de 12.865 m² de surface plancher soit une diminution de 6.6% par rapport à l'existant, répartis comme suit :

- Résidence étudiante : 8602 m²
 - chambres : 3959 m²
 - espaces partagés : 2835 m²
 - conciergerie : 63 m²
 - autres (techniques, circulation et local vélos) : 1746 m²
 - 332 m² d'espaces extérieurs accessibles viennent compléter le programme de la résidence (dont une terrasse de 10m² privative pour la conciergerie).
- Commerce : 327 m² dont un espace en mezzanine de 93m². Un local stockage de 102 m² réservé au commerce est situé en sous-sol.
- Parking souterrain : 3935 m²

NIVEAUX	Résidence étudiante	Commerce	Circulation	Parking	TOTAL BRUTS	Terrasse	Chambres type	Parking PMR	Vélos
Niveaux parking			145	3452	3597			80	
Socle actif	1795	429	253	236	2713	154	14		191
Niveaux duplex	5284		428		5713	201	141	13	
Jardin habité	728		114		842	589	21		
Total bruts résidence	8602						176	13	191
Total bruts chambres	3959								
Total bruts communs	2835								
Total bruts conciergerie	63								
Total bruts autres	951								
Total bruts circulation			795						
Total bruts commerce		327							
Total terrasses						945			
Total chambres	189	176	93%	13	7%				
TOTAL BRUTS SOUS-SOL (niveaux -02 et -03 inclus parking, rampe, noyaux, locaux techniques)						3935			
						zone parking 80 places			
						3228			
Emprise sol bâtiment	1799								
						V/T			
						4			
Total	1799					Surface parcelle			
						2256			

Figure 27. Tableau des surfaces brutes 1

Niveaux	Total m ² bruts
Niveau -3	1799
Niveau -2	1799
Niveau -1	1670
Niveau 0	1043
Niveau +1	838
Niveau +2	787
Niveau +3	838
Niveau +4	787
Niveau +5	838
Niveau +6	787
Niveau +7	838
Niveau +8	245
Niveau +9	597
Total	12865

Figure 28. Tableau des surfaces brutes 2

5.3.3. Unités de logements

Les 189 chambres individuelles sont réparties comme suit :

	Chambre type	Chambre PMR	Total / niveau
Niveau 0	14		14
Niveau 1	20	2	22
Niveau 2	20	2	22
Niveau 3	20	2	22
Niveau 4	20	2	22
Niveau 5	20	2	22
Niveau 6	20	2	22
Niveau 7	21	1	22
Niveau 8	-	-	-
Niveau 9	21		21
Total / type	176	13	
Total projet			189

Figure 29. Tableau de répartition des unités

5.4. Organisation des espaces

5.4.1. Accès et noyaux de circulation

Les accès aux différentes fonctions se font tous directement depuis la voie publique.

L'accès piéton à la résidence étudiante se fait en façade nord côté rue aux Laines via une passerelle franchissant la zone de recul végétalisée. Un hall d'entrée dessert les différents espaces et donne accès à deux noyaux de circulation verticale implantés au cœur de l'immeuble composés d'un côté par les deux ascenseurs (dont un ascenseur pompiers desservant tous les niveaux du projet) et de l'autre par une cage d'escalier principale. L'escalier extérieur existant en façade sud est conservé pour permettre l'évacuation des résidents. Il débouche sur la toiture du niveau +1 côté sud puis un escalier mobile permet d'accéder au niveau 0 et de rejoindre la rue Evers.

L'accès au local vélos du niveau -1 et l'accès voiture au parking des niveaux -2 et -3 se font depuis des rampes différenciées accessibles depuis la rue Evers, à l'angle sud-ouest de la parcelle.

L'accès piéton au parking pour les riverains se fait via une entrée séparée sur la rue Evers. Elle donne accès à un ensemble d'escaliers et un ascenseur uniquement dédiés au parking et menant donc au -2 puis au -3. Un second escalier d'évacuation est prévu côté est du site avec une sortie directe en extérieur au niveau 0, débouchant dans la zone de jardin latérale côté rue aux Laines.

L'accès au commerce se fait directement via sur la rue Evers.

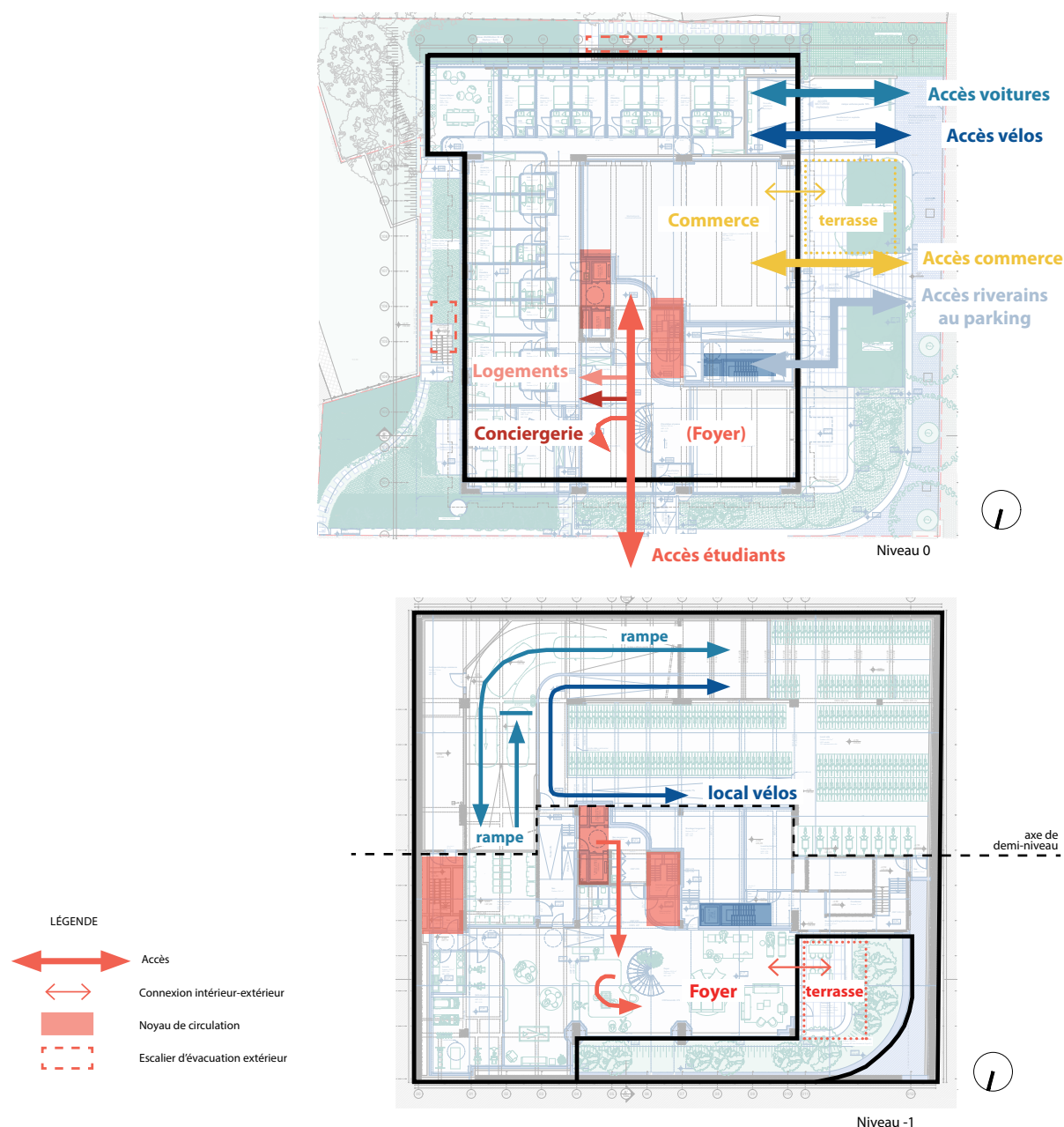


Figure 30 Schéma des accès

5.4.2. Le parking

Les niveaux souterrains sont principalement maintenus moyennant quelques interventions ciblées. La rampe existante étant de largeur insuffisante (4,33m) pour permettre un double sens de circulation, elle sera équipée de feux de circulation afin de permettre une circulation alternée entre les voitures entrantes et les voitures sortantes.

Le parking est organisé sur deux niveaux. Les 80 emplacements de parking dont 3 emplacements PMR seront destinés aux occupants de la résidence étudiante et aux riverains. Des dispositions sont prises pour qu'une borne de recharge électrique puisse être installée ultérieurement au niveau de chaque emplacement.

Divers locaux techniques sont implantés autour du noyau de circulation côté ouest au -3 et au -2.

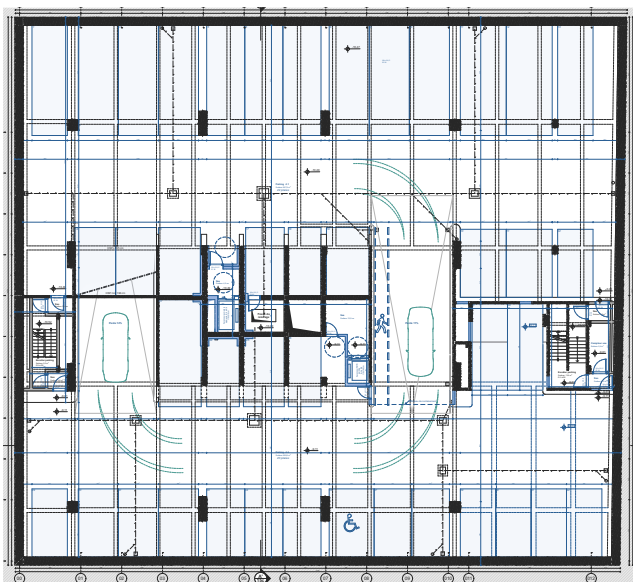


Figure 31. Plan niveau -3

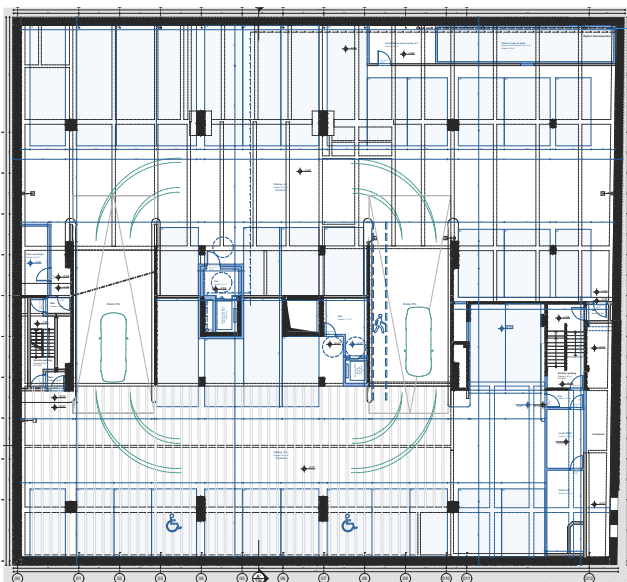


Figure 32. Plan niveau -2



5.4.3. Le socle actif

Hall et foyer étudiant. L'entrée de la résidence débouche sur une passerelle et un hall d'entrée équipé d'un dispositif de dépôt de colis « Bring me ». Le hall communique avec les espaces collectifs de la résidence étudiante situés au -1 via un escalier hélicoïdal monumental. L'espace foyer qui se développe en double hauteur, accueille divers espaces de repos et de rencontre et s'ouvre sur une terrasse surbaissée à l'angle nord-ouest. Depuis le foyer on accède à la salle de sport et à la laverie.

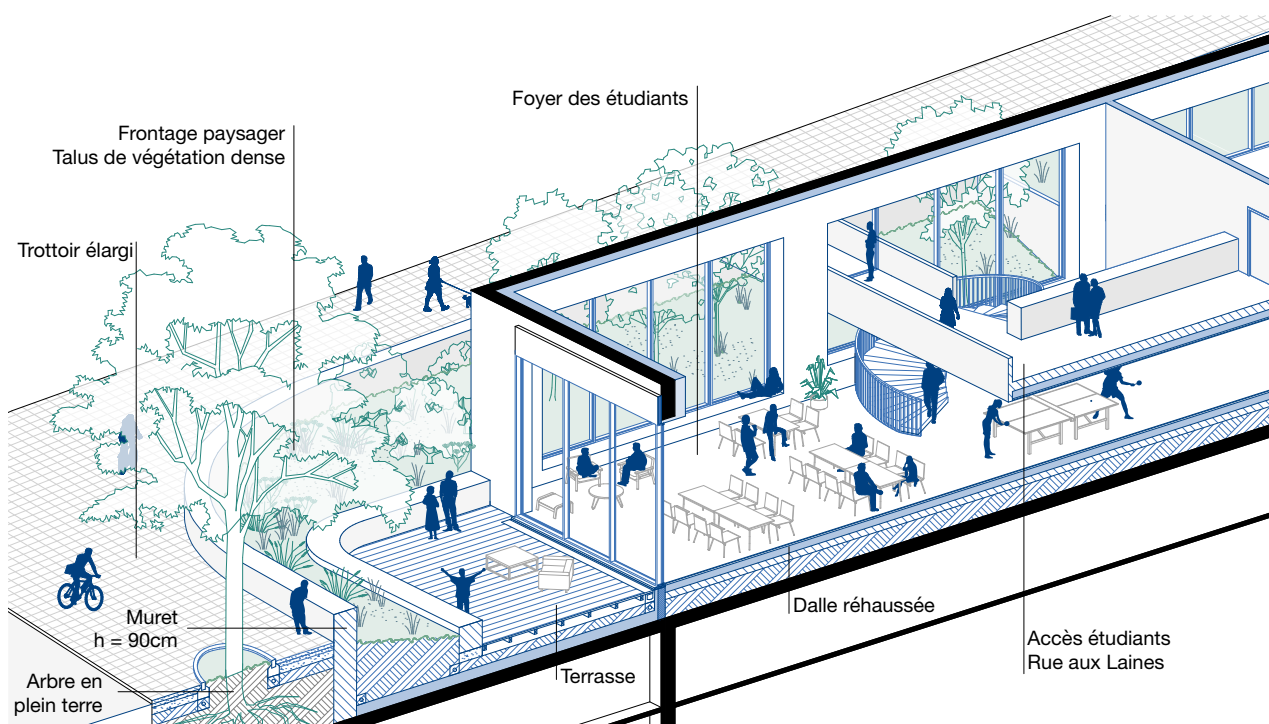


Figure 33. Axonométrie foyer étudiant

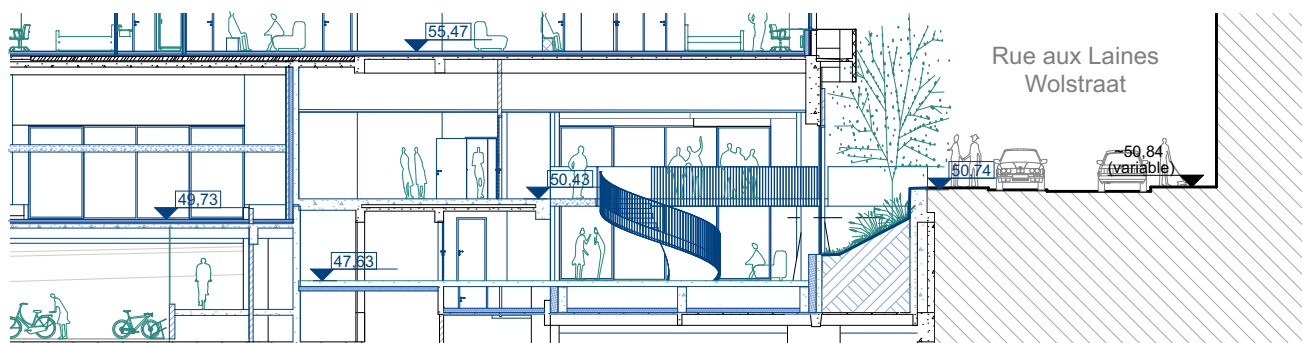


Figure 34. Coupe BB rue Evers - situation projetée - rapport à la rue du foyer

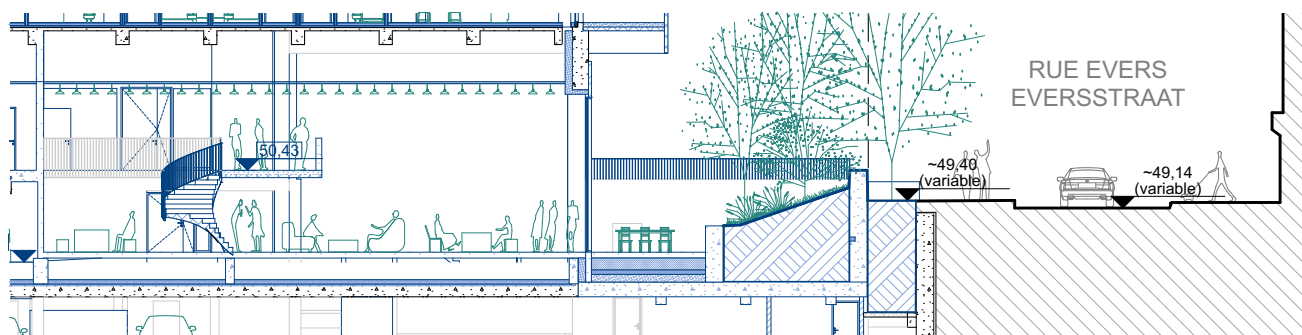


Figure 35. Coupe AA rue aux Laines - situation projetée - rapport à la rue du foyer

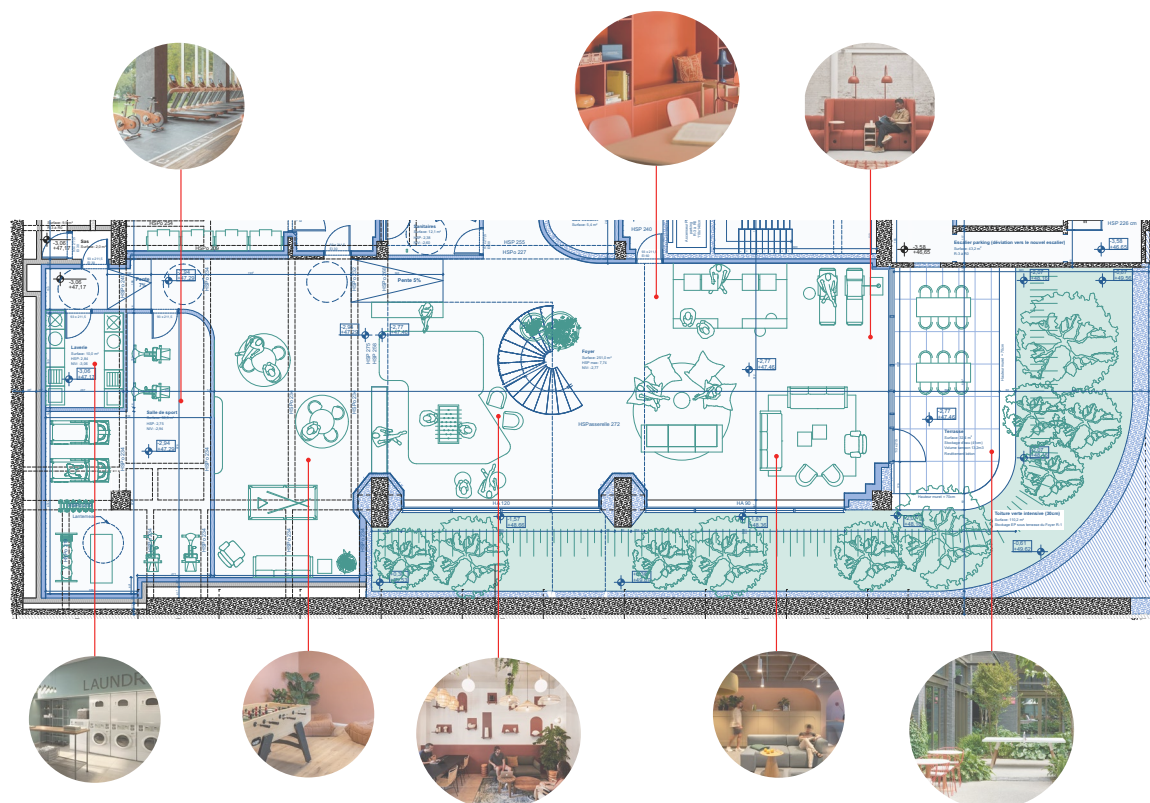


Figure 36. Programmation du foyer étudiant

Logements. Depuis le hall, on accède à un couloir qui distribue les espaces résidentiels implantés côté sud et est du niveau 0. L'appartement réservé au concierge est situé à l'angle nord-est et profite d'une terrasse privative. Les 14 chambres sont implantées en façade est et en façade sud. L'espace cuisine qui leur est dédié se trouve à l'angle sud-est. Une sortie de secours pour cette zone résidentielle est prévue en face de la cuisine.

Local vélos. Afin de désengorger le socle et de faciliter une circulation fluide, le niveau du foyer donne accès au local vélo du niveau -1 se trouvant de l'autre côté des zones de circulation. Exclusivement à destination des étudiants, le local compte 191 emplacements dont 8 pour vélos cargo et est accessible via la rampe de 7%. Le local poubelles communique également avec cette rampe pour permettre la sortie des containers lors des collectes de déchets par les services compétents.

Stationnement vélos visiteurs. Un espace de stationnement pouvant accueillir 17 vélos est localisé à l'angle sud-ouest de la parcelle, le long de l'entrée parking.

Commerce. Le commerce de type Horeca 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, permettant un développement en duplex. Le retrait de la façade par rapport à la rue génère un espace de plain-pied pouvant être aménagé en terrasse.

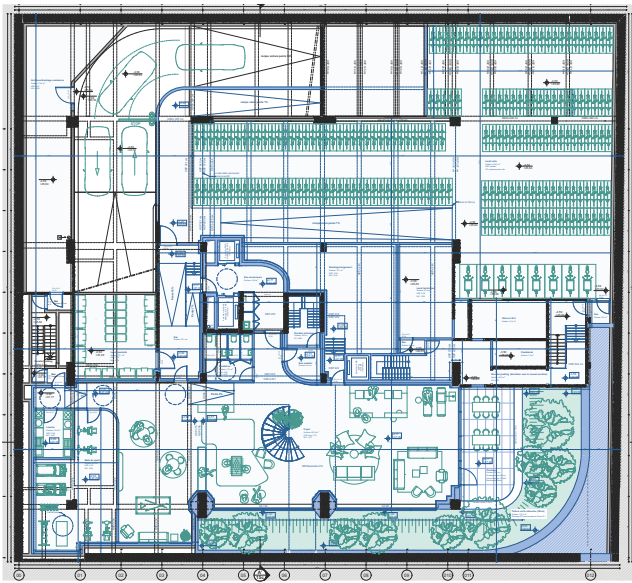


Figure 37. Plan niveau -1

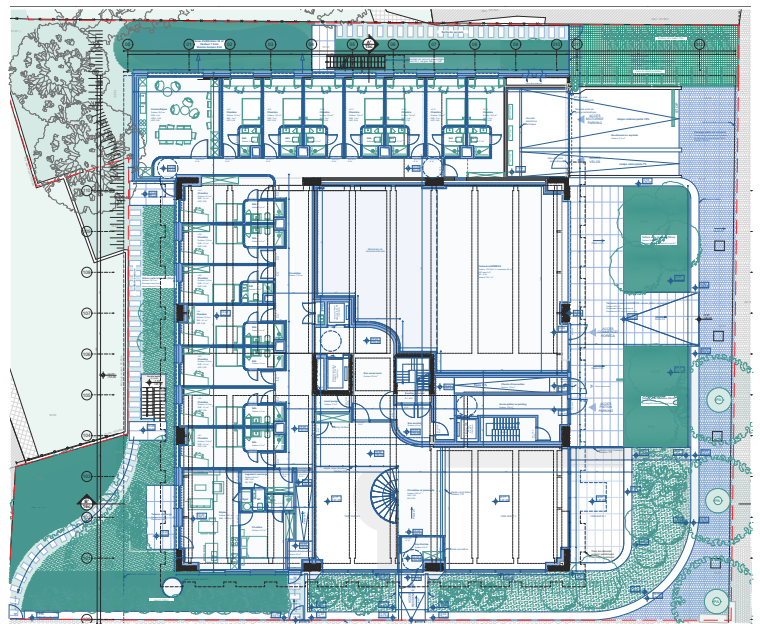


Figure 38. Plan niveau 0



Figure 39. Angle des rues aux Laines et Evers



Figure 40. Vue de la passerelle d'entrée et du foyer des étudiants en lien avec le jardin

5.4.4. Les duplex habités et le +7

Étages types. L'escalier et les deux ascenseurs centraux donnent accès aux étages supérieurs. Entre le +1 et le +6, les étages fonctionnent deux à deux en un système de duplex habité. Cette organisation contribue à l'amélioration de la qualité spatiale et introduit une respiration au cœur du projet. Dans chaque duplex, 44 logements individuels s'organisent autour d'un espace communautaire central en double hauteur. Ils sont reliés par un escalier et deux ascenseurs intérieurs. L'aménagement y 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. Chaque duplex comprend quatre cuisines-séjours communes – avec un minimum de 36 m² pour 11 chambres – stratégiquement réparties en diagonale aux angles, offrant des percées visuelles et maximisant la lumière naturelle grâce à leur double orientation. Les cuisines localisées à l'angle nord-ouest sont dotées d'une terrasse de 5m², offrant ainsi un accès direct à l'extérieur sur la rue Evers.

La hauteur sous plafond de l'étage type est de 3,12m et la hauteur ponctuelle sous poutres est de 2,65m. La hauteur sous plafond ainsi que l'organisation de l'espace central garantissent un éclairage naturel suffisant. En effet l'apport de lumière naturelle se fait à la fois via les couloirs débouchant contre les façades côtés sud et nord, et via les espaces cuisine-séjour des angles sud-est et nord-ouest lorsque les portes sont ouvertes.

Étage +7. Cet étage fonctionne seul mais reste organisé comme chacun des étages types des duplex. Il accueille donc 22 chambres et 2 espaces cuisine. Un escalier permettant d'évacuer depuis les niveaux supérieurs est créé côté sud en connexion directe avec l'extérieur et l'escalier extérieur existant.

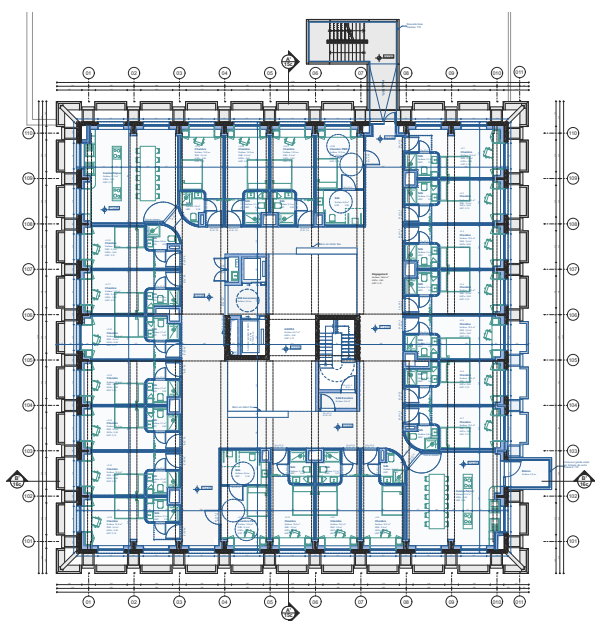


Figure 41. Plan niveaux +1/+3/+5

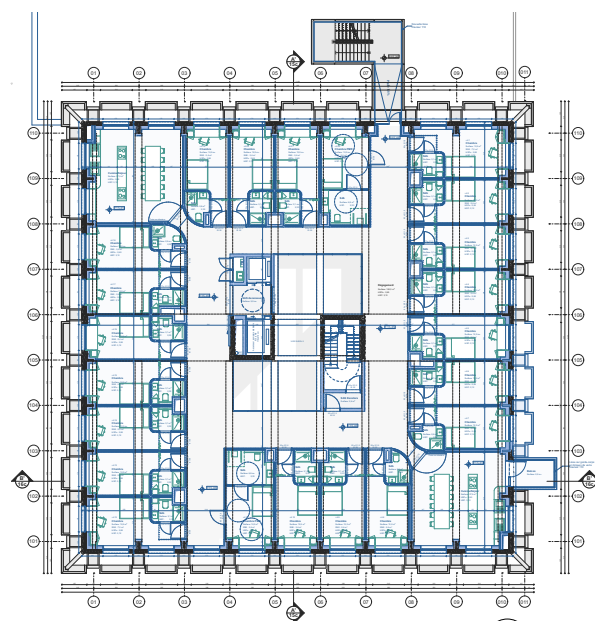


Figure 42. Plan niveaux +2/+4/+6

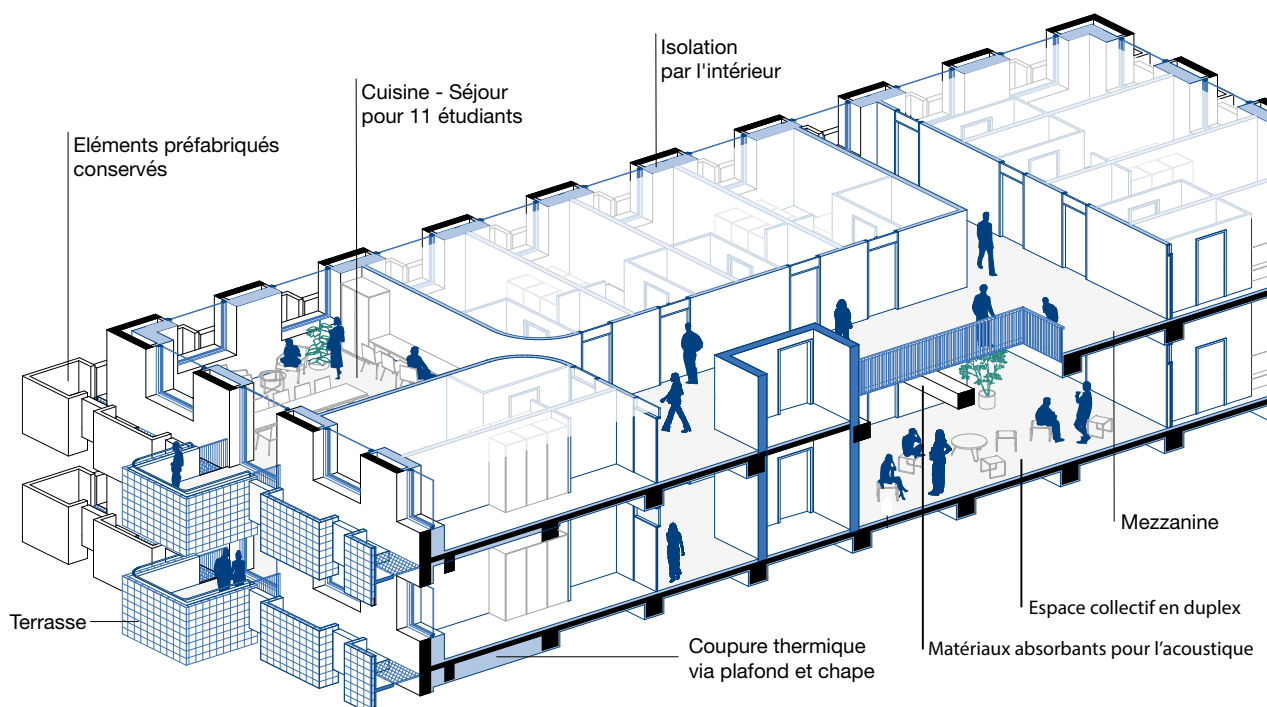


Figure 43. Axonométrie du duplex habité



Figure 44. Espace communautaire central du duplex habité

Chambre type. Les chambres type dont la superficie nette totale moyenne est de 18m² sont toutes dotées des mêmes aménagements. L'espace de vie (12m²) avec un lit, un bureau et un meuble de rangement est séparé de la salle de bain équipée d'une douche, d'un évier et d'un WC. L'apport de lumière naturelle se fait via une fenêtre pivotante présentant une surface vitrée de 2,4m².

Les éléments en béton préfabriqué de la façade existante sont conservés et jouent le rôle de brise-soleil fixes. Leur partie horizontale est toutefois déposée et ce pour deux raisons :

- Sécurité : les anciennes coursives ne sont donc plus accessibles ce qui garantit la sécurité des étudiants.
- Confort : la dépose de ces éléments permettent un meilleur éclairage naturel au niveau des fenêtres.

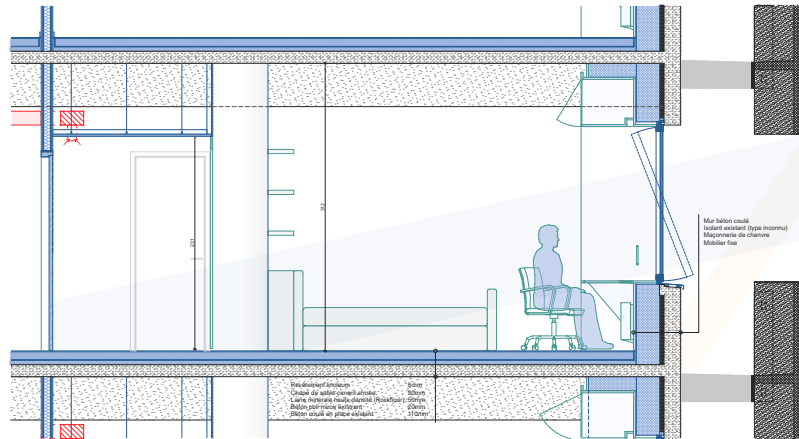


Figure 45. Coupe chambre type

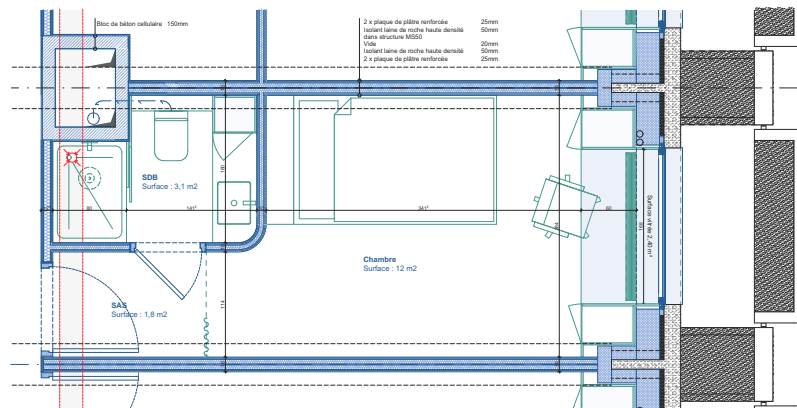


Figure 46. Plan chambre type



Figure 47. Vue chambre type

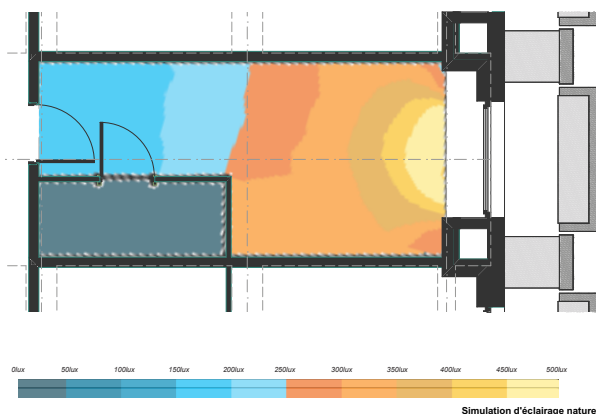


Figure 48. Étude d'ensoleillement chambre type

Chambre PMR. Au total 13 chambres accessibles aux personnes à mobilité réduite sont aménagées aux étages type (du +1 au +7). Chaque chambre, d'une superficie de 19m² intègre une salle de bain privative accessible, avec des dispositifs adaptés et des espaces de transfert conformes.

Les dimensions des chambres et des sanitaires respectent les prescriptions réglementaires en matière d'accessibilité, notamment :

- une circulation libre autour du lit avec un espace de manœuvre suffisant pour un fauteuil roulant
- des espaces de transfert latéraux de minimum 150 cm à côté du lit et des équipements sanitaires (WC, douche, évier)
- une douche de plain-pied avec siège rabattable et barres d'appui ;
- un évier accessible en fauteuil, sans obstacle sous vasque.

L'ensemble de l'aménagement permet une utilisation autonome et confortable pour les personnes en situation de handicap.

5.4.5. La toiture terrasse

Espaces extérieurs. Un jardin central et un jardin périphérique dialoguent avec un grande espace terrasse partiellement couvert. À l'emplacement de l'ancien bloc de circulation démolì est ajoutée une terrasse en porte-à-faux offrant une vue panoramique sur la ville.

Espaces intérieurs. En plus du volume des noyaux de circulation centraux, deux volumes sont créés en retrait le long des façades sud et est. Un premier volume est implanté le long de la façade est : il accueille une salle d'étude de 69m² qui profitera de la quiétude du lieu. Un second volume, implanté le long de la façade sud, est organisé de part et d'autre du nouvel escalier d'évacuation : à l'angle sud-ouest le local technique et de l'autre côté les deux espaces cuisine réservés aux étudiants logeant au +9.

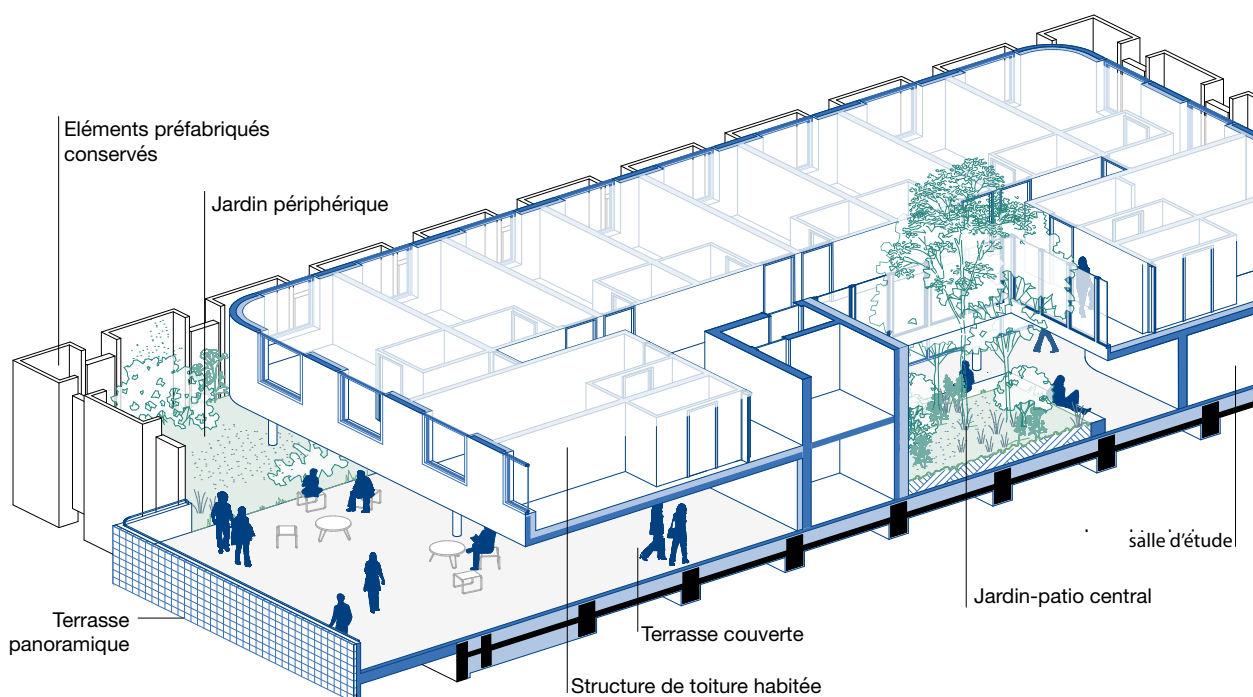


Figure 49. Axonométrie jardin collectif et toiture habitée

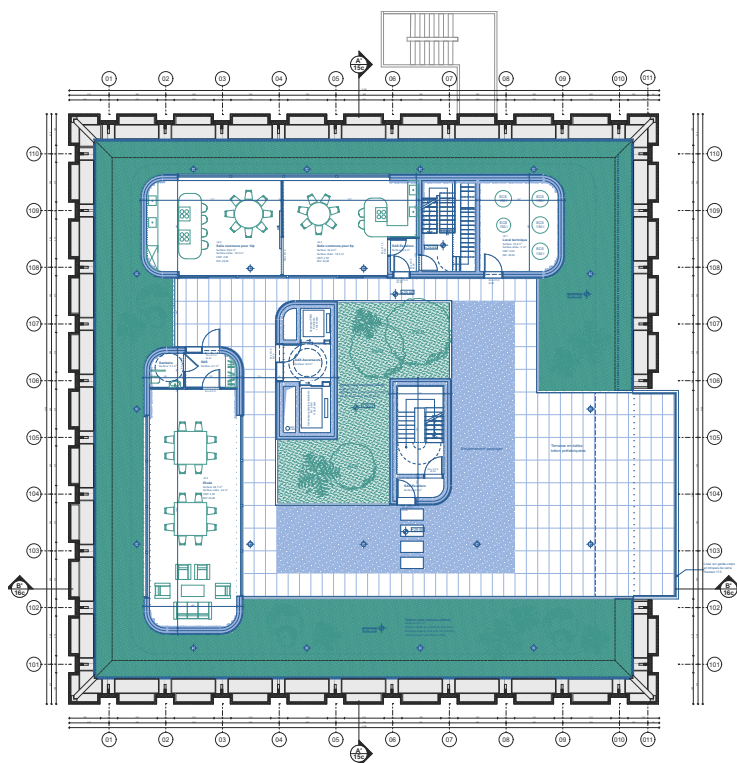


Figure 50. Plan situation projetée - niveau +8



Figure 51. Patio et espaces cuisine de la toiture terrasse du +8

5.4.6. La structure habitée

Le niveau +8 est partiellement recouvert par une « structure habitée ». Celle-ci abrite 21 logements étudiants atypiques, organisés autour d'un patio central et offrant une vue sur la ville au-dessus des éléments du couronnement maintenus. Au coin sud-ouest, se superposant au local technique du +8, une partie de la surface est réservée aux installations techniques, équipées des systèmes d'insonorisation nécessaires.

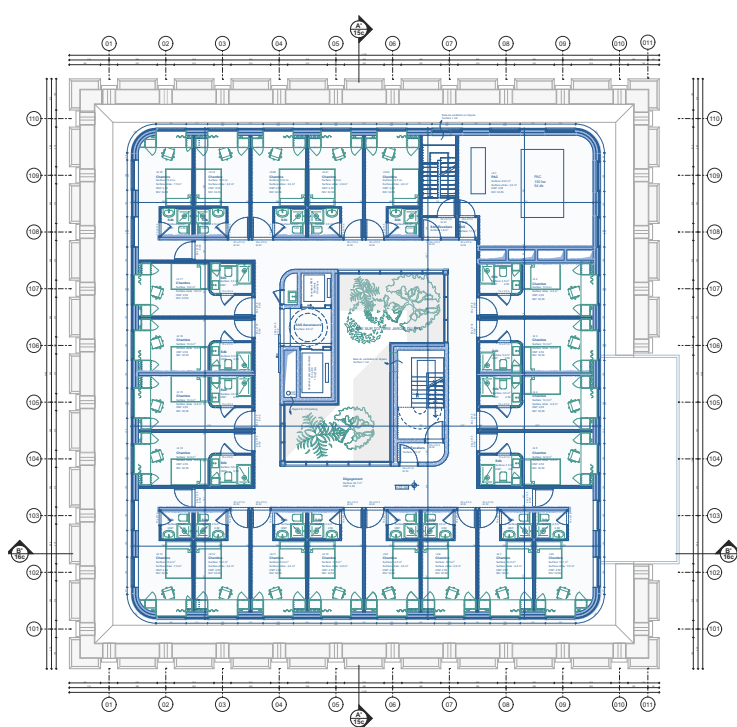


Figure 52. Plan situation projetée - niveau +8



Figure 53. Niveau +9 et toiture terrasse du +8

5.5. Matérialité

5.5.1. Volume existant

La structure existante est conservée dans sa quasi totalité (voir chapitre 3.4). L'isolation par l'intérieur permet la conservation de l'aspect des murs extérieurs et une mise en valeur du style brutaliste du bâtiment. Les éléments en béton préfabriqués de la façade sont eux aussi maintenus. Afin de conserver l'aspect de l'existant, ils feront l'objet de mesures de préservation et de nettoyage et seront peints si nécessaire en teinte gris clair (identique à l'existant). La façade du volume principal en béton coulé sur place sera également peinte en teinte gris clair.

Les nouvelles terrasses et nouveaux éléments de façades côté rue Evers au droit du bloc de circulation démoli sont réalisés en béton peint teinte gris clair et en briques de verre.

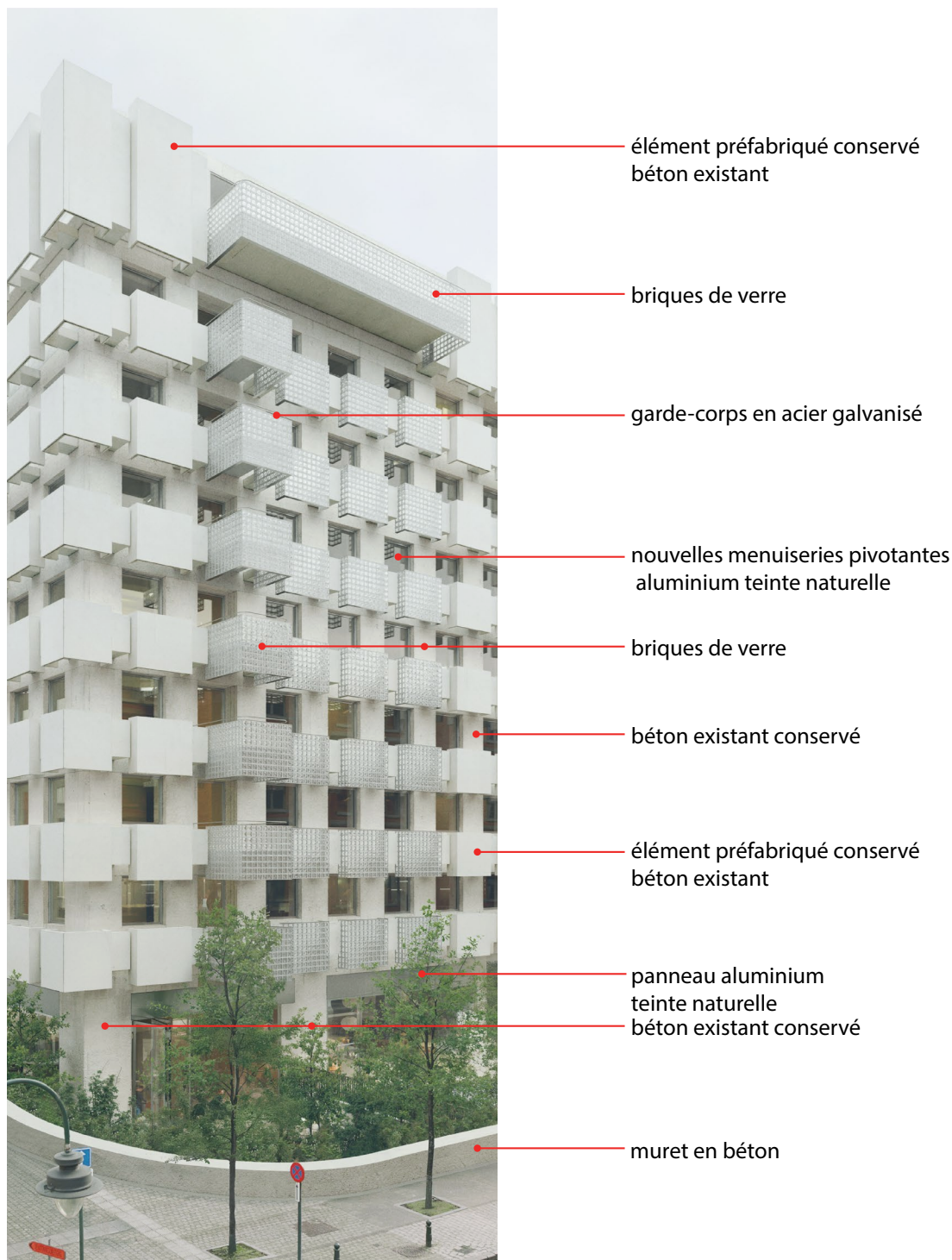


Figure 54. Matériaux projetés

5.5.2. Étage +9

La structure de l'étage ajouté en couronnement est réalisée en CLT. Un matériau de finition mat (tôle inox brossé) est choisi afin d'assurer une intégration urbaine sobre et contemporaine et de limiter son impact visuel depuis l'espace public. Cette différenciation des matériaux - légèreté de la structure ajoutée contre massivité du volume en béton - permet de conserver la volumétrie brutaliste dans ses proportions d'origine.



Figure 55. Intégration urbaine : vue depuis le boulevard de Waterloo

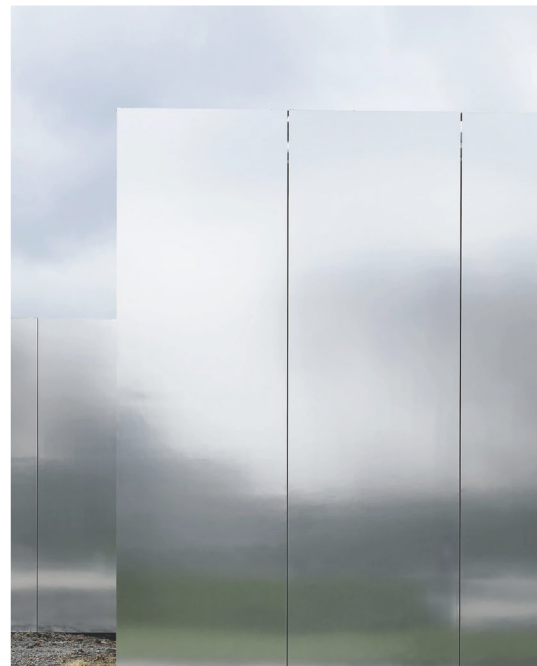


Figure 56. Référence de matériau de façade (Sanaa, Musée Louvre- Lens)

Un traitement spécifique est appliqué au matériau de façade (tôle inox brossé) afin de limiter les effets de reflexion qui pourraient éblouir et indisposer les automobilistes et les riverains.

5.6. Abords

5.6.1. Stratégie

La stratégie de végétalisation vise à requalifier un environnement initialement très minéralisé, en apportant davantage de nature en ville, tout en valorisant les qualités existantes du site. Le projet prévoit le maintien des surfaces paysagères en pleine terre afin de ne supprimer aucune surface d'infiltration. Une zone de pleine terre est créée à l'angle nord-ouest de la parcelle ce qui constitue une augmentation de 9%. Les essences plantées dans toutes les zones végétalisées du projet sont des essences indigènes choisies parmi la liste des espèces conseillées fournie par Bruxelles Environnement. Les conditions d'ensoleillement seront prises en compte afin d'optimiser la localisation de ces essences.

5.6.2. Aménagements paysagers

Jardin intérieur d'îlot. Le jardin en cœur d'îlot, véritable jardin visuel, est rendu inaccessible aux étudiants. Il agit donc comme une zone tampon pour le voisinage mais permet aussi l'atténuation des îlots de chaleur urbains. La biodiversité locale est renforcée : pour favoriser la présence de la faune plusieurs dispositifs seront mis en place (nichoirs, perchoirs, hôtels à insectes, refuges, etc.). Faisant partie intégrante du concept de gestion des eaux pluviales sur le site, une noue d'infiltration de 30m³ est mise en place dans la portion du jardin où le relief est plus plat le long de la façade sud.

Zone de recul latérale rue aux Laines/conciergerie. Le jardin sur la rue aux Laines sera également replanté. Une terrasse privative de 10m², non accessible aux étudiants, est mise à disposition de la conciergerie. Un chemin reliant l'escalier de secours du parking à la voie publique sera matérialisé pour sécuriser l'évacuation tout en maintenant la perméabilité du sol.

Zone de recul côté rue aux Laines et rue Evers. Des espaces paysagers généreusement plantés sont aménagés au niveau 0 en relation avec les espaces d'accès et la terrasse du commerce. Cela crée une épaisseur végétalisée entre le bâtiment et la voie publique.

La cour anglaise végétalisée, abaissée au niveau -1 connecte visuellement et fonctionnellement le niveau -1 et le rez-de-chaussée. Densément végétalisée, elle permet une mise à distance et une privacité tout en assurant une interaction qualitative avec l'espace public.

La zone de trottoir incluse dans la limite de parcelle et située dans le prolongement du trottoir existant de la rue Evers est aménagée de manière à assurer la continuité des espaces et des matériaux. Trois nouveaux arbres à haute tige (*Populus alba*) y sont plantés. Les murets séparant les aménagements paysagers des zones de trottoir sont en béton de teinte claire. Cette zone est destinée à devenir un passage public sur sol privé, dans la continuité du trottoir existant, permettant ainsi d'agrandir le passage réservé aux piétons (voir point 10.7 de ce document).

Toitures végétalisées. La continuité végétale est établie verticalement grâce à la végétalisation de la toiture terrasse du +1 (substrat de 50cm) et la création du jardin collectif en toiture du +8. La surface centrale et le jardin périphérique sont généreusement plantées (substrat de 50cm). Des plantes grimpantes sont mises en place contre les éléments de façades préfabriqués en béton.

Ces deux zones participent à la création d'un véritable havre végétalisé.

La toiture du niveau +9 est également verdurisée (sédum sur substrat de 5cm).



Figure 57. Références aménagements paysagers

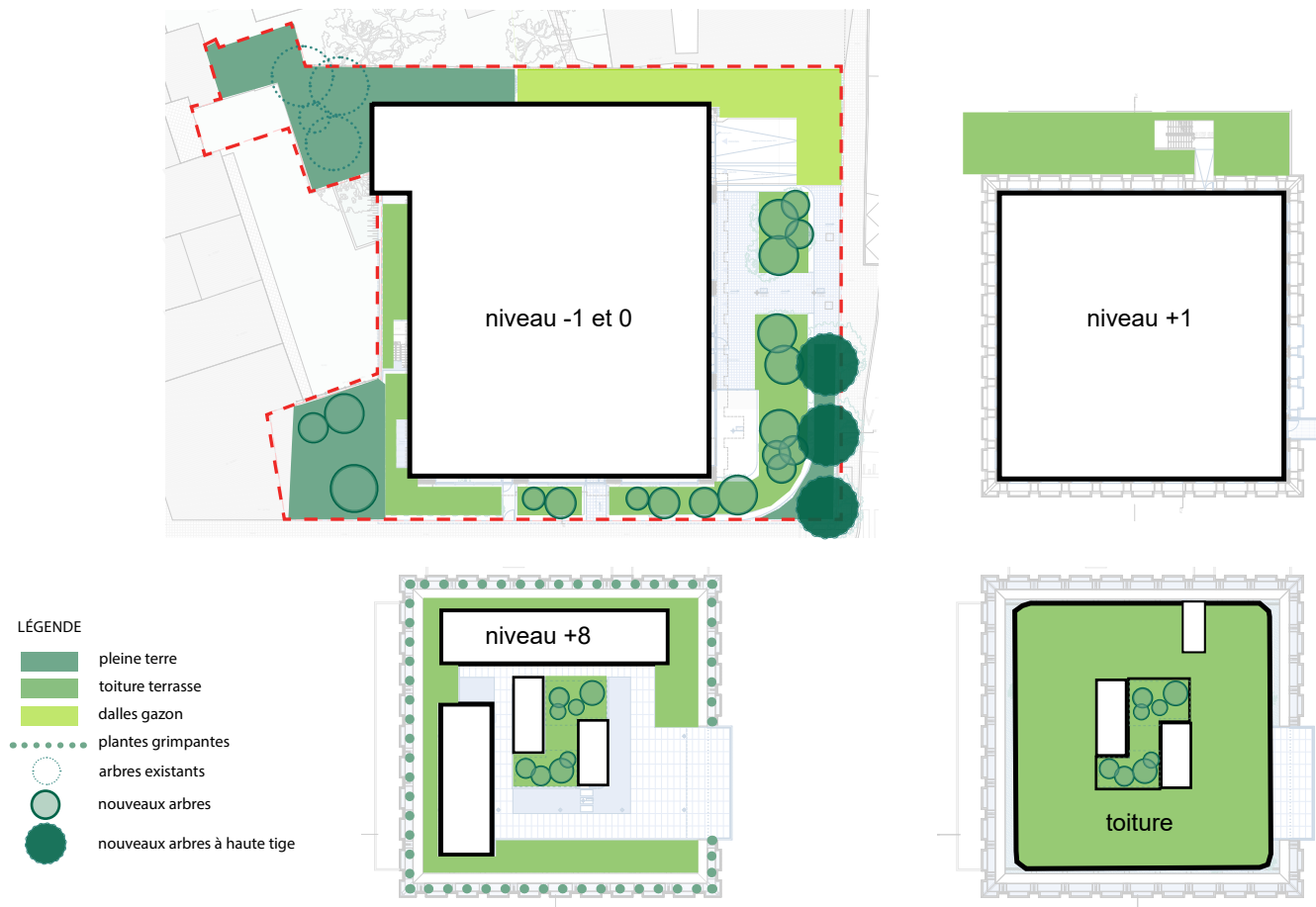


Figure 58. Espaces végétalisés du projet

5.7. Techniques spéciales

La conception technique de ce projet s'inscrit dans une démarche globale d'utilisation rationnelle de l'énergie visant à concevoir un bâtiment durable et écologique, fonctionnant sans énergie fossile.

5.7.1. Équipements logements

Chauffage. La production de chaleur des logements est assurée par deux pompes à chaleur air-eau installées au niveau +9. Un ballon tampon est lui mis en place dans le local technique du +8. Dans les logements, la distribution de chaleur se fait via des radiateurs basse température avec vannes thermostatiques.

Climatisation. Une pompe à chaleur air-air est mise en place pour le chauffage et le refroidissement des espaces collectifs liés au foyer étudiant. L'unité intérieure est placée au niveau -1 tandis que l'unité extérieure est située à proximité de l'entrée du parking au niveau 0 et est dissimulée par des grilles.

Installations sanitaires. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur utilisant du CO2 comme fluide frigorigène. Le potentiel de réchauffement planétaire de ce fluide, égal à 1, lui confère un avantage environnemental notable car il n'affecte pas la couche d'ozone (potentiel de réduction de la couche d'ozone ODP = 0), n'est ni toxique ni inflammable, et est chimiquement inerte. Cette installation est complétée par une pompe à chaleur d'appoint avec stockage. Ces pompes à chaleur sont également installées dans le local technique du niveau +9.

Ventilation. La ventilation du bâtiment respecte les normes en vigueur. Un système de ventilation de type C+ avec modulation selon humidité est mis en place dans les espaces de vie de la résidence étudiante. Un système de modulation selon la quantité de CO2 est mis en place dans les cuisines. Une ventilation mécanique contrôlée par pression est quant à elle prévue aux niveaux +8 et +9.

Installations électriques. Grâce à l'espace disponible en toiture, 106 panneaux photovoltaïques orientés est/ouest/sud sont installés en toiture du niveau +9 pour une production d'environ 37,8kWh/an qui couvrira 32,6% des besoins en électricité du projet.

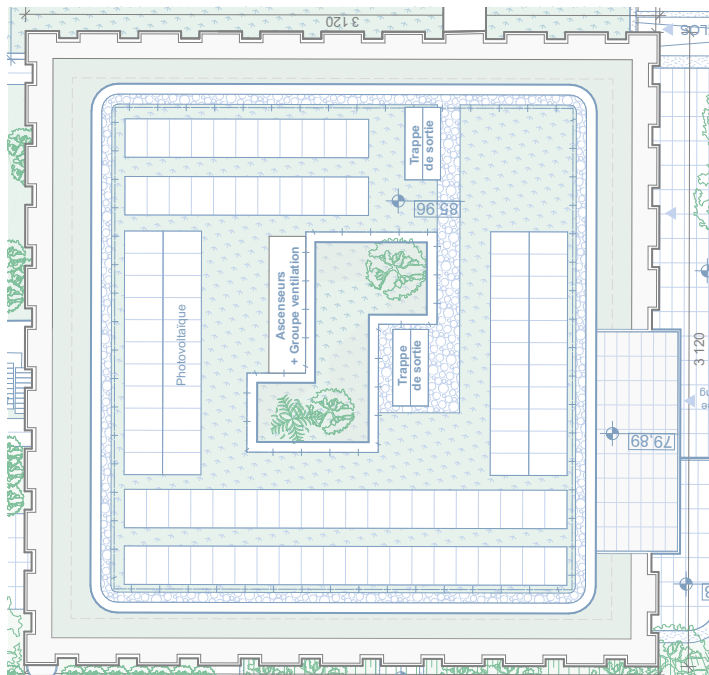
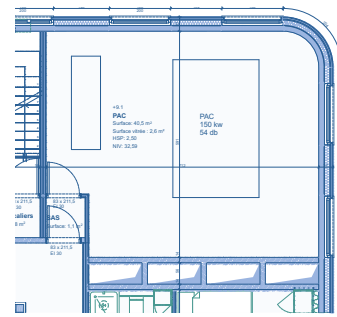
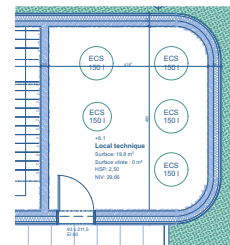


Figure 59. Implantation des panneaux photovoltaïques en toiture du +9.
5.7.2. Équipements commerce



Niveau +9



Niveau +8

Figure 60. Implantation des locaux techniques

Le local commercial est fourni casco : les installations de base sont fournies afin de permettre la mise en place des équipements nécessaires à une fonction Horeca par le futur occupant. L'unité extérieure pour la climatisation est située à proximité de l'entrée du parking au niveau 0 et est dissimulée par des grilles.

6. Mobilité et stationnement

6.1. Accès au site

La rue Evers étant une voirie à sens unique, l'accès se fait depuis la rue aux Laines puis en tournant à droite sur la rue Evers. La sortie se fait vers la gauche en sortant sur la rue Evers vers le boulevard de Waterloo.

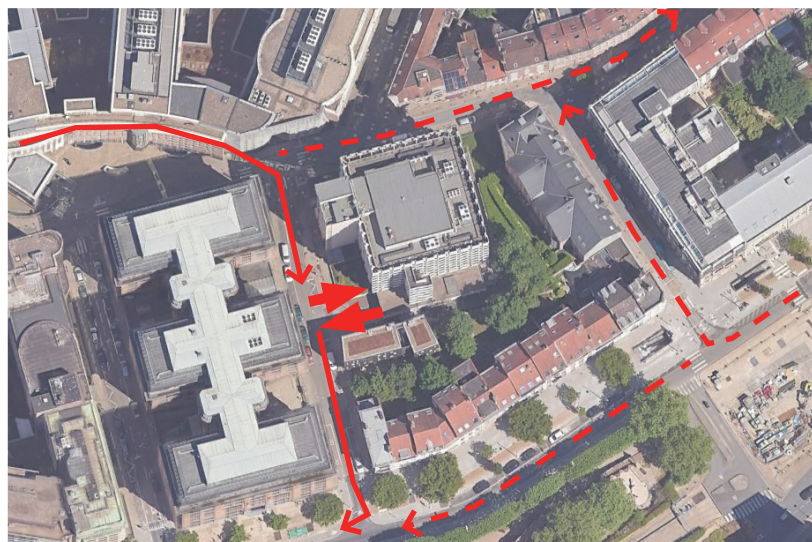


Figure 61. Voies d'accès autour du site

6.2. Stationnement véhicules et vélos

Voitures. Le parking souterrain d'une emprise au sol de 1798m² (situation existante inchangée) se développe sur les deux niveaux -2 et -3 et compte un total de 80 emplacements de stationnement dont 3 PMR pour les résidents et les riverains. La répartition se fait comme suit :

- niveau -3 = 42 emplacements dont 1 emplacement PMR
- niveau -2 = 38 emplacements dont 2 emplacements PMR

Aucun emplacement hors-sol n'est prévu.

Vélos. Le local situé au -1 (voir point 5.4.3) peut accueillir 191 vélos dont 8 vélos cargo. 17 emplacements vélos à destination des visiteurs sont prévus hors-sol, à l'angle sud-ouest de la parcelle, dans la zone bordant la rampe parking.

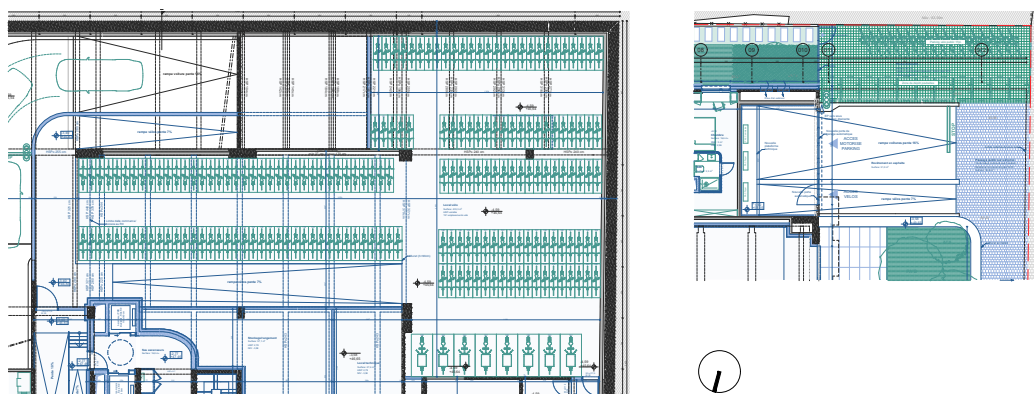


Figure 62. Plan niveau -1 - zoom local vélos et plan niveau 0 zoom accès depuis la rue

Par rapport à la situation existante. La situation existante accueillait un total de 107 places pour véhicules automobiles (27 au niveau -3, 46 au niveau -2 et 34 au niveau -1) et aucun local vélos. Le nouveau projet prévoit donc une réduction de 27 emplacements voiture. Considérant la nature du futur programme, l'usage de la voiture sera limité par les futurs résidents. De ce fait l'espace disponible au niveau -1 anciennement réservé aux emplacements voiture est mis à disposition du local vélo. Le but recherché étant de plutôt proposer un nombre suffisant de stationnement vélos pour les usagers du bâtiment et de s'inscrire dans une démarche de promotion de la mobilité douce.

7. Aspects environnementaux et durabilité

7.1. Objectifs environnementaux

Réduction de l'impact carbone et économie circulaire. La rénovation et la réutilisation de ce qui existe sont privilégiées afin de limiter les émissions carbone. Un inventaire de matériaux destinés à des filières de réemploi sera réalisé lors de la phase ultérieure. Peu de nouveaux matériaux seront amenés sur chantier pour le gros œuvre et il est proposé dans la mesure du possible (cf réglementation SIAMU) d'utiliser des matériaux bas-carbone (comme le bois, les blocs de chanvre, etc.) et de favoriser les circuits courts. Le projet se veut exemplaire en termes de circularité et proposera une synthèse juste entre confort, durabilité, énergies primaires et énergies grises consommées, coûts de gestion et d'entretien et coûts d'investissement.

Efficacité énergétique. Etant donné le choix de conserver la façade existante, l'isolation est renforcée par l'intérieur tout en gérant les ponts thermiques. Des études thermiques sont réalisées pour éviter la surchauffe. La consommation principale d'une résidence étudiante étant l'eau chaude sanitaire celle-ci sera produite par le boiler thermodynamique (PAC). La consommation de chauffage est elle, partiellement couverte (32%) par les panneaux photovoltaïques disposés sur la toiture du +9.

Végétalisation et renforcement de la biodiversité. Les espaces verts décrits au point 5.6.2 apportent chacun une valeur unique et jouent un rôle de tampon naturel avec la partie résidentielle du quartier tout en participant à la revitalisation de l'écosystème local. L'usage d'essences indigènes dans l'ensemble des aménagements permet une compatibilité avec la faune locale en offrant nourriture, abri et des sites de reproduction adaptés aux espèces locales qui ont co-évolué avec les plantes indigènes. Les espèces indigènes étant adaptées aux conditions climatiques bruxelloises et aux cycles naturels de la région, elle nécessitent moins d'arrosage et de traitements phytosanitaires que les espèces exotiques. L'impact environnemental de l'entretien sera donc réduit et l'équilibre écologique plus durable. De plus, la mise en place d'espèces indigènes constitue un soutien aux pollinisateurs et permet une prévention face aux invasions biologiques qui peuvent mettre en péril l'équilibre des écosystèmes et nuire aux chaînes alimentaires locales. La réintroduction de la nature dans ce milieu actuellement fort bâti et minéral compense la perte d'habitats naturels causée par l'urbanisation et participe à un quartier plus vivant et résilient.

Du point de vue de la régulation du microclimat et de la rétention d'eau, les espaces aménagés sur le site participent à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, retiennent l'eau de pluie et maintiennent certaines zones plus fraîches et plus humides, à la faveur de certaines espèces d'insectes.

7.2. Gestion intégrée des eaux pluviales

L'objectif est de gérer 100% des eaux de pluie sur la parcelle en intégrant les contraintes du site : le site présente une topographie particulière et l'emprise des parking en sous-sol limite la surface à disposition pour l'infiltration. La stratégie privilégiée se base donc sur trois axes :

- réduire au maximum les surfaces imperméables dans le projet et infiltrer dans les surfaces perméables inchangées
- favoriser la rétention des eaux sur les toitures végétalisées
- maximiser la récupération et la réutilisation des eaux car les besoins de la résidence étudiante sont importants.

L'on notera, pour autant que de besoin, que cette stratégie de gestion des eaux de pluie a été élaboré en concertation avec le Facilitateur eau de Bruxelles Environnement. Cf. Mail du 06.06.2025 compte-rendu facilitateur Eau repris en annexe 1.

7.2.1. Infiltration des eaux de pluie

Le projet prévoit de conserver les espaces de pleine terre existants et d'en aménager un nouveau, à l'avant du bâtiment, au croisement de la rue aux Laines et de la rue Evers. Au total, cela représente une surface de 401,98 m² pour l'infiltration des eaux de pluie.

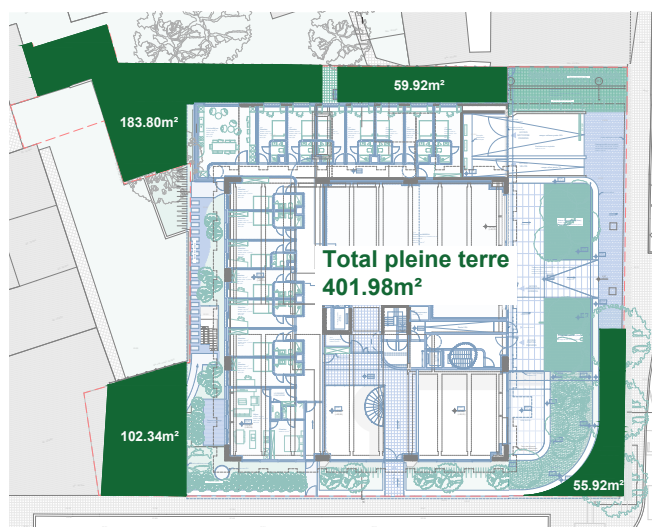


Figure 63. Zones de pleine terre

7.2.2. Rétention des eaux de pluie

Le projet prévoit la végétalisation de toutes les toitures. La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) du projet a été traitée en distinguant 4 zones de ruissellement.

La zone 1 correspond aux zones de pleine terre et à la toiture de l'annexe du niveau +1, végétalisée avec un substrat de plus de 50 cm d'épaisseur. L'eau de ruissellement qui ne sera pas infiltrée ni évapotranspirée par la végétation sera envoyée dans une noue de 30m² et 7cm de profondeur, à l'arrière.

La zone 2 englobe une partie des abords du projet ainsi que l'espace réservé au stationnement des vélos des visiteurs de la surface commerciale. Le parking vélo extérieur présentera un revêtement en pavés poreux sous lequel est prévue une sous fondation drainante. Ce type de revêtement permet l'infiltration d'une partie de l'eau de ruissellement dans la sous fondation. Les accès carrossables seront quant à eux entièrement bétonnés pour des raisons de résistance au passage répété de véhicules.

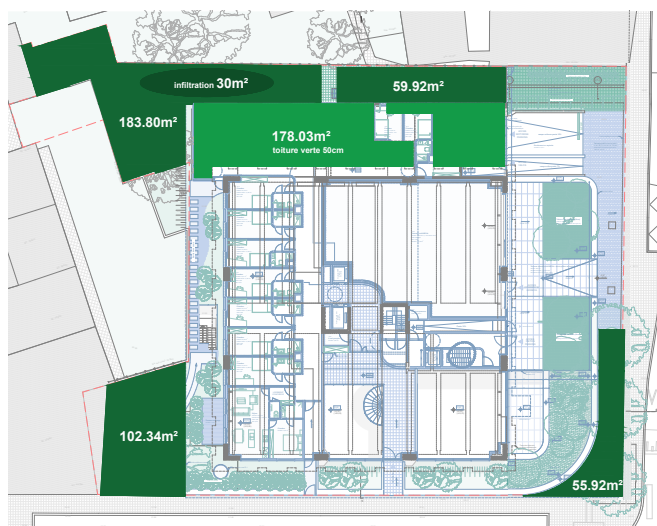


Figure 64. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 1

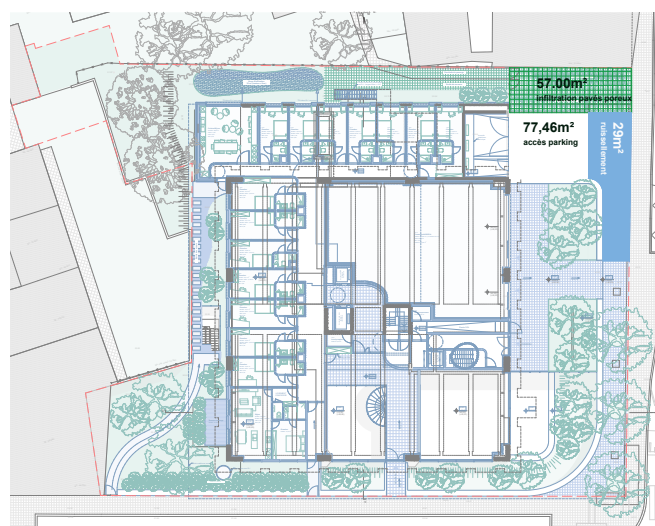


Figure 65. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 2

Les avaloirs de l'accès aux parkings se trouvent 60 cm plus bas que le parking vélo. Les eaux de ruissellement ne pourront donc pas être envoyées gravitairement dans la sous-fondation drainante. Elles seront directement rejetées à l'égout. A l'inverse, les eaux de ruissellement du trottoir seront envoyées gravitairement dans la sous-fondation drainante qui présentera une profondeur minimale de 9cm.

La zone 3 correspond aux abords du projet où 2 types de revêtements sont prévus :

- des toitures végétalisées (30 cm) au surplomb du parking souterrain ;
- des zones accessibles imperméables (chemins d'accès, terrasses, escaliers de secours).

Vu la configuration périphérique de ces zones et les différences de niveau entre elles, elles sont délimitées en 3 sous-zones : 3A, 3B et 3C.

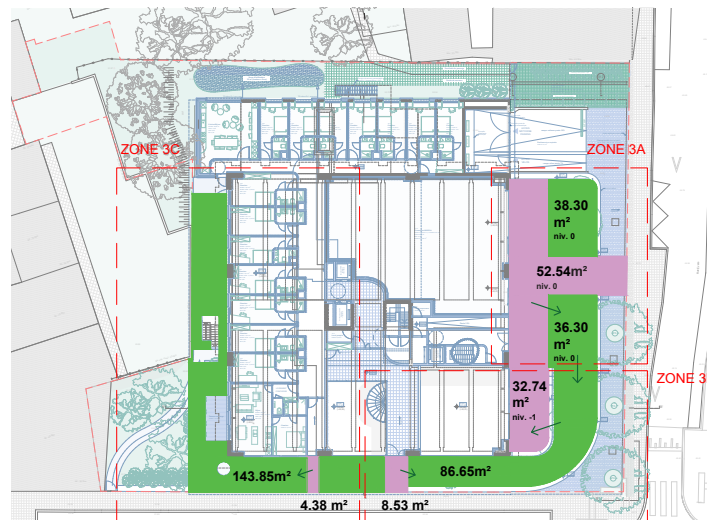


Figure 66. Aménagements gestion intégrée des eaux pluviales : zone 3

Zone 3A et 3B : Les 74 m² de toitures végétalisées de la zone 3A récolteront l'eau de ruissellement de l'accès à la surface commerciale (en rose dans la figure ci-dessus), considérée comme une surface imperméable de 106 m². L'eau de ruissellement de cette zone, après absorption par les plantes et le substrat sera amenée par gravitation, vers la zone 3B. De même, les eaux de ruissellement de la plateforme d'accès au foyer depuis la rue au Laines seront envoyées vers la toiture végétalisée adjacente, de 86 m². Les eaux qui n'auront pas été absorbées par le substrat de ces toitures végétalisées seront envoyées dans un volume de rétention sous la terrasse du foyer (32 m²).

La zone 3C est uniquement composée d'une toiture végétalisée de 143 m², avec un substrat de 30 cm d'épaisseur et d'un accès imperméable depuis la rue aux Laines (4,38m²). L'eau de ruissellement de cette plateforme d'accès sera acheminée dans un volume de stockage sous la zone de toiture végétalisée. Ce dispositif de stockage sera équipé d'un débit de fuite standard de 5 L/s.ha et d'un trop-plein, tous 2 connectés à la citerne de récupération.

Enfin la zone 4 englobe les niveaux +9 et +8. Le niveau +9 comportera 432m² de toiture végétalisée avec un substrat de 5 cm d'épaisseur et 87m² de zone graviers. Cela représente donc une surface active de 415,5 m². L'eau de ruissellement sera dirigée vers un dispositif de stockage situé au +8.

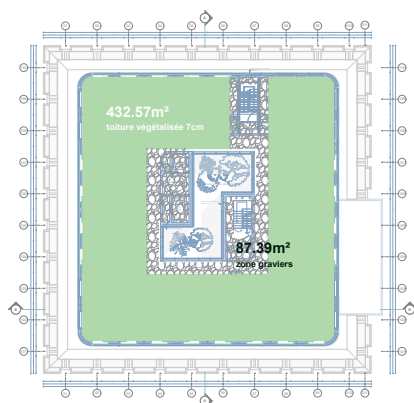


Figure 67. Toiture du niveau +9

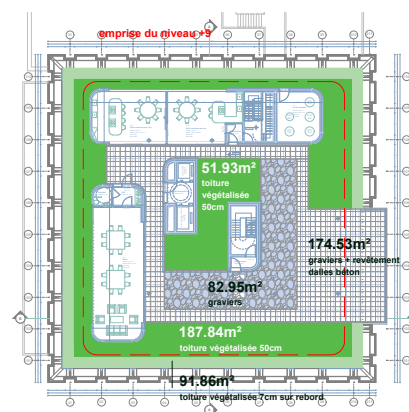


Figure 68. Toiture du niveau +8

Le dispositif de rétention du niveau +8 sera de type « polderdak ». Il s'agit d'une toiture végétalisée comportant également une réserve d'eau de pluie, équipée d'un avaloir intelligent, dont l'ouverture est régulée par la météo : en temps normal, l'avaloir est fermé et l'eau est mise à disposition des plantes tandis qu'en cas de grosse pluie annoncée, l'avaloir s'ouvre pour évacuer l'eau stockée vers une citerne de récupération. Le volume de stockage vidé est alors entièrement disponible pour retenir les eaux d'une pluie extrême.

Quant au niveau +8, il consistera en un cloître ouvert composé (voir figure 65):

- d'une surface végétalisée de 187,84m² avec un substrat de 50 cm d'épaisseur ;
- d'une surface végétalisée de 91,86m² avec un substrat de 5 cm d'épaisseur ;
- d'une zone accessible en graviers sur 82,95m².
- d'une zone accessible composée de dalles de béton reposant sur des graviers de 174,53m².

Toutefois, vu l'emprise du niveau +9 en projection horizontale sur le +8, seules les zones exposées non recouvertes sont considérées comme zones de ruissellement. Ainsi la surface active du niveau +8 a été estimée à 157,6m².

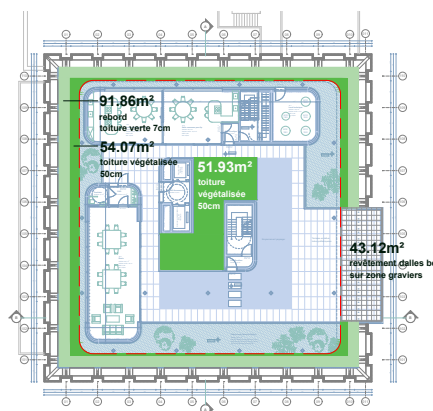


Figure 69. Surface active du niveau +8

Le « *polderdak* » prévu par le projet prendra place sous l'entière du niveau +8, offrant ainsi une surface de stockage de 589m². D'après le fournisseur, ce dispositif présente une hauteur minimale de stockage d'eau de 8,5 cm, ce qui offre un volume de rétention de 47 m³. Le « *polderdak* » est donc en mesure de stocker le volume d'eau d'une pluie centennale, conformément aux lignes de conduite de Bruxelles Environnement.

7.2.3. Réutilisation des eaux de pluie

Pour rappel, le niveau +9 est considéré comme une nouvelle construction, qui présente une toiture supérieure à 100 m². Il est donc soumis aux prescriptions du RRU imposant l'installation d'une citerne de capacité de 33L/m² de toiture. Considérant la surface de toiture de 519,96 m², la citerne à installer doit présenter une capacité minimale de 17 m³. Le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 30 000 litres, implantée au niveau -2. Le projet est donc conforme aux prescriptions du RRU.

La citerne alimentera les 3 sanitaires communs du foyer. Le reste de l'eau de pluie sera utilisée dans les postes suivants : buanderie, entretien des espaces communs, entretien du local vélo, conciergerie, arrosage et entretien des abords. En cas de trop-plein, l'eau sera rejetée vers l'égout.

Le dimensionnement de la citerne a été établi en deux étapes :

- D'abord, déterminer le volume d'une citerne de récupération pour la partie haute du projet, à savoir les niveaux +8 et +9 ;
- Ensuite, déterminer le volume d'une citerne de récupération pour la partie basse du projet, à savoir la zone 3.

Concernant la partie haute, en considérant la toiture du niveau +9 et la partie du niveau +8 hors emprise du niveau +9, le calculateur Réutilisation de Bruxelles Environnement indique un volume à prévoir de 22m³.

Concernant la partie basse du projet, les accès piétons au bâtiment depuis la rue aux Laines et l'accès au commerce depuis la rue Evers ainsi que la terrasse du foyer sont encodées comme des toitures non végétalisées. Ainsi, le calculateur Réutilisation de Bruxelles Environnement indique un volume à prévoir de 5 m³.

D'après les résultats du calculateur Réutilisation pour les parties haute et basse combinées, une citerne de 27m³ est recommandée, ce qui correspond globalement aux 30m² de récupération mis en place dans le projet.

7.3. Gestion du bruit

Nuisances sonores pour le voisinage. La résidence étudiante s'intègre dans un tissu urbain dense, dès lors plusieurs mesures sont prises pour limiter les nuisances éventuelles sur les alentours :

- les cuisines à l'angle sud-est n'ont pas de terrasses pour préserver le calme et la tranquillité des riverains en intérieur d'îlot.
- un règlement intérieur sera émis par l'organisme de gestion pour limiter le taux d'occupation et les horaires d'accès à la terrasse du niveau +8 qui surplombe la rue Evers et au jardin du foyer des étudiants au niveau -1. Les nuisances éventuelles pour le voisinage sont ainsi contrôlées et limitées de ce côté de la parcelle.
- le jardin en intérieur d'îlot n'est pas accessible par les étudiants pour éviter également toutes nuisances en intérieur d'îlot.
- la présence d'un concierge à demeure permettra d'éviter tout débordement de la part des futurs occupants des lieux.

Pompes à chaleur. Une attention particulière est portée à l'isolation acoustique des locaux accueillant les pompes à chaleur au niveau +9 avec la mise en place de silencieux sur les grilles d'aération du local.

Confort acoustique résidence. Les exigences à respecter pour assurer le confort acoustique dans le projet sont définies selon les standards de l'outil GRO. En l'absence de norme définitive applicable aux logements à usage collectif (logements étudiants), les prescriptions du GRO ont été retenues, et couvrent sept thématiques :

- HEA 1 Isolation aux bruits aériens.
- HEA 2 Isolation aux bruits de choc.
- HEA 3 Isolation acoustique des façades.
- HEA 4 Isolation des installations techniques.
- HEA 5 Acoustique de la pièce (temps de réverbération).
- HEA 6 Rayonnement sonore vers l'extérieur.
- HEA 7 Bruit extérieur dans l'environnement immédiat du bâtiment.

Les exigences principales pour les différents usages dans le projet sont les suivantes :

- Bruits aériens (DA) : min. 48 dB entre chambres, 52 dB entre cuisines communes et chambres, avec ajustements en cas de parois avec portes.
- Bruits d'impact (LnTw) : ≤ 55 dB entre chambres, 60 dB dans zones techniques et circulations.
- Façades (DAtr) : isolation minimale de 30 dB pour les chambres, en lien avec les niveaux de bruit routier mesurés (~55 dB).
- Installations techniques : niveaux de bruit à limiter dans les pièces adjacentes, avec seuils LAeq,nT entre 30 et 45 dB selon la fonction.
- Temps de réverbération (Tnom) : à limiter à 1,0 s dans les cuisines communes, 1,4 s dans les circulations (zones parfois en double hauteur).
- Émissions vers l'extérieur : respect des niveaux imposés par l'arrêté bruit de la RBC, tenant compte de la zone d'affectation urbaine (zone de forte mixité).

Des solutions constructives et divers dispositifs seront mis en œuvre dans ce sens :

- Planchers : dalles béton ou CLT complétées par chapes flottantes (ciment ou légère), isolant acoustique et faux plafonds absorbants.
- Parois intérieures : cloisons désolidarisées à double plaque de plâtre sur structure métallique avec laine minérale.
- Traitement des portes : portes acoustiques ($R_w \geq 28$ à 40 dB), intégrées dans des parois renforcées.
- Techniques spéciales :

Ventilation : silencieux, conduites à faible vitesse, gaines isolées.

PAC : sur dalles antivibratiles avec sas, chicanes acoustiques pour l'apport d'air, silencieux en toiture.

- Absorption acoustique : matériaux absorbants (plafonds, lambris) à répartir selon les volumes, pour atteindre les temps de réverbération visés.

Une note détaillée rédigée par l'acousticien est jointe à la demande de Permis d'Urbanisme.

7.4. Sortie des énergies fossiles

Cette rénovation lourde s'inscrit dans une démarche de sortie des énergies fossiles, en cohérence avec les objectifs régionaux de transition énergétique. L'ensemble des installations techniques a été repensé pour privilégier des sources d'énergie renouvelable (énergie solaire notamment) et limiter les émissions de CO₂.

Le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation sont assurés par des systèmes performants (PAC), couplés à une enveloppe thermique fortement améliorée pour réduire les besoins énergétiques. Aucun raccordement au gaz n'est donc prévu. La compatibilité avec les contraintes acoustiques et d'intégration urbaine propre au site est assurée.

Cette approche vise à répondre aux ambitions du Plan Climat de la Ville de Bruxelles pour atteindre la neutralité carbone en 2050, tout en offrant un cadre de vie confortable, durable et résilient pour les habitants.

7.5. Reconversion du projet

L'objectif est de conférer à ces structures plusieurs vies, les adaptant aux besoins changeants du temps et de la société. Le projet intègre dès aujourd'hui une réflexion sur la reconversion future des espaces :

- Le maintien de la structure et de sa trame régulière ainsi que de la façade modulaire permet une grande souplesse d'aménagement.
- Les cloisonnements intérieurs du nouvel aménagement sont réalisés en éléments légers et entièrement démontables, facilitant la réversibilité programmatique, tels que le passage partiel ou total du logement à une autre fonction (espaces partagés par exemple).
- Les trémies techniques ont été dimensionnées de manière à permettre une évolution fonctionnelle du bâtiment, assurant ainsi sa pérennité et sa capacité à répondre aux besoins futurs.

8. Impact du projet

8.1. Insertion dans le tissu urbain

Les étages +8 et +9 sont largement situés dans le périmètre du couronnement existant, en retrait de 2,50m par rapport aux limites du volume brutaliste d'origine. Ils s'intègrent harmonieusement dans la typologie du bien existant et l'ajout apparaît comme peu invasif par rapport au contexte immédiat. Le matériau de finition de la rehausse prévu évite tout effet réfléchissant.



Figure 70. Orthophoto - Implantation situation existante



Figure 71. Orthophoto - Implantation situation projetée

8.2. Vue, ensoleillement et vis-à-vis

Le projet présente un impact limité sur le voisinage. Le gabarit du bâtiment reste inférieur au gabarit existant, ce qui réduit significativement toute incidence sur les vues ou l'ensoleillement des parcelles voisines. La démolition de la colonne de circulation côté rue Evers réduit l'ombre portée de l'immeuble.

Des simulations d'ensoleillement ont été réalisées pour décrire l'ombre portée en situation existante et future par le projet sur les constructions voisines. Ces simulations couvrent 4 moments de la journée (9h, 12h, 15h et 18h) à 4 moments de l'année (solstices d'été et d'hiver, équinoxes de printemps et d'automne).

Cf Étude d'ensoleillement jointe à la demande de Permis d'Urbanisme.

Le moment de l'année n'a pas d'impact sur les ombres portées par le projet. Toutefois, à chaque période de l'année étudiée, on observe que l'ensoleillement à 12h est amélioré au niveau de l'hôpital Saint-Pierre, soit un impact positif.

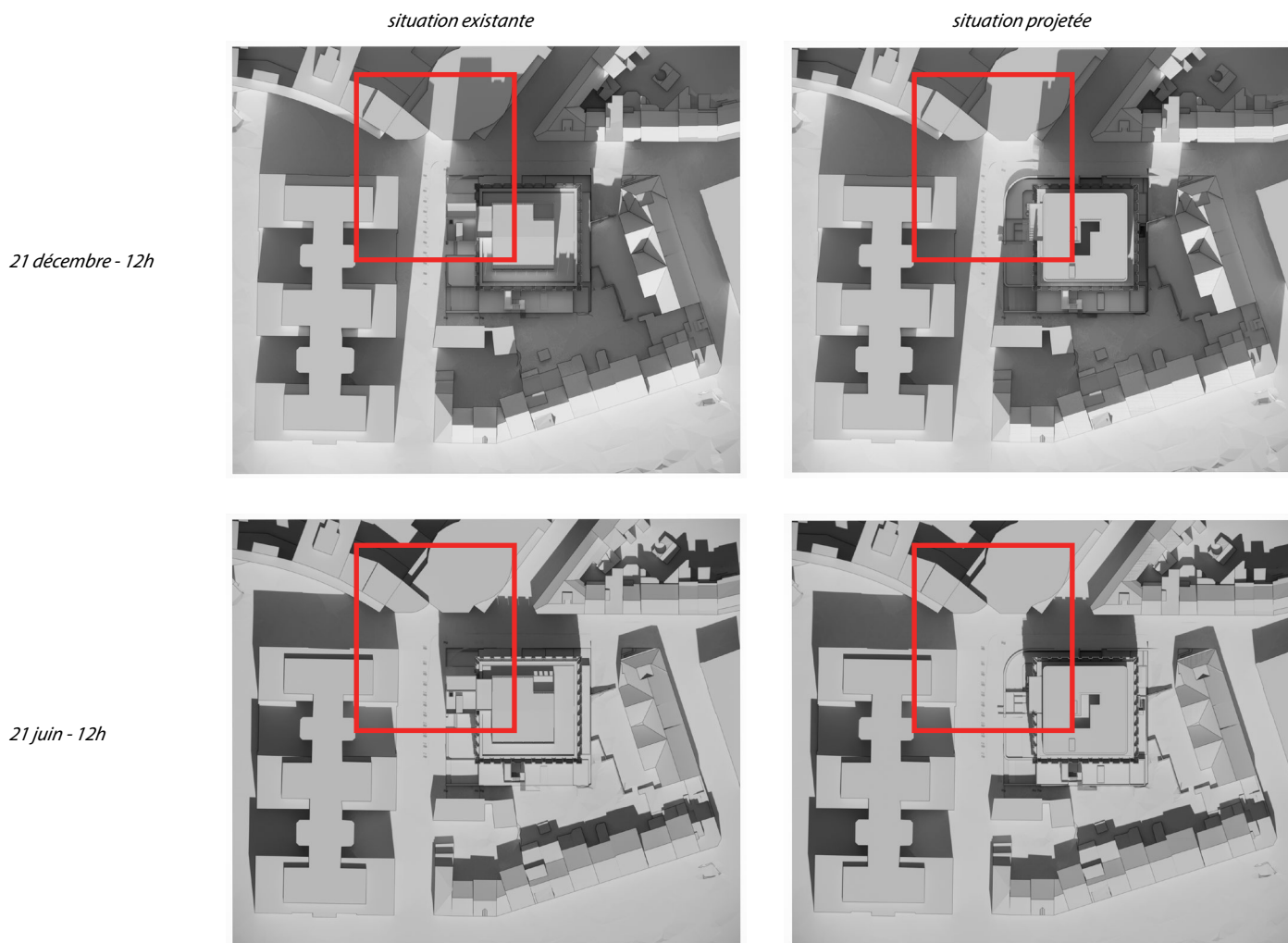


Figure 72. Extrait étude d'ensoleillement

Par ailleurs, les façades existantes sont conservées dans leur configuration actuelle, sans modification des ouvertures ni création de nouvelles vues directes aux étages, garantissant ainsi la continuité de l'aspect urbain existant. Les modifications de la façade interviennent aux niveaux 0 et -1, avec l'introduction de larges baies vitrées pour l'espace commercial et l'espace collectif de la résidence, situé en contrebas. Ces modifications ont un impact positif sur le voisinage en activant le socle du bâtiment et en renforçant l'interaction avec l'espace public.

9. Rapport d'incidences environnementales

Un rapport d'incidences environnementales a été rédigé et est joint à la présente demande de Permis d'Urbanisme.

10. Contexte planologique et réglementaire

10.1. Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le terrain se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol fixé par un Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 : destinée au logement présentant plus de souplesse pour l'implantation de commerces, de bureaux et de petites entreprises.

Le terrain se situe en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol fixé par un Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 : destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti.

Selon la carte des voiries du Plan Régional d'Affectation du Sol fixé par un Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 : le Boulevard de Waterloo est une voie métropolitaine.

Selon la carte des transports en commun du Plan Régional d'Affectation du Sol fixé par un Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 : on a un itinéraire de transports en commun urbain en site indépendant sur le Boulevard de Waterloo.

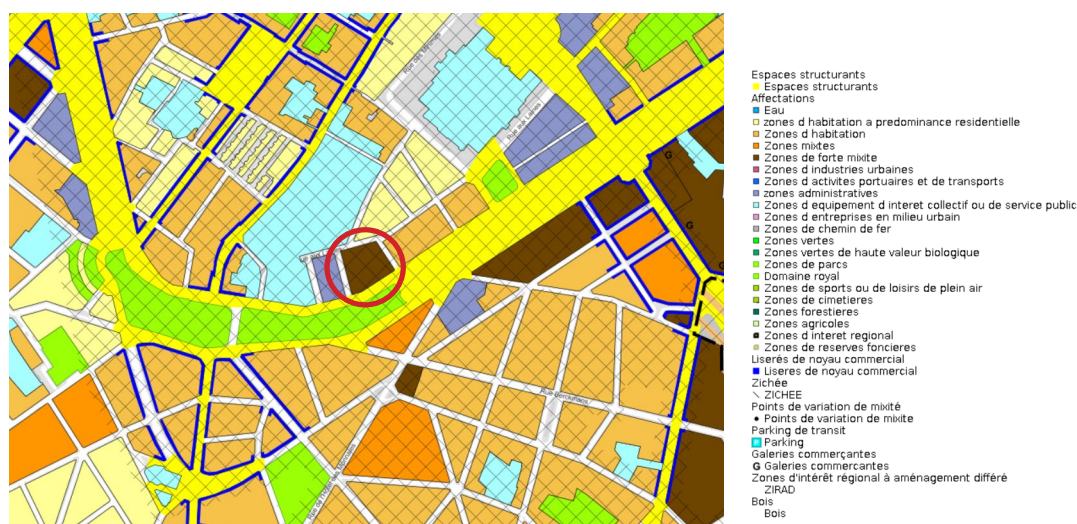


Figure 73. Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

10.2. RRU

Le règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006 est d'application.

Le projet est concerné par :

- le Titre 1, relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
- le Titre 2, relatif aux normes d'habitabilité des logements ;
- le Titre 4, relatif à l'accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite ;
- le Titre 8, relatif aux normes de stationnement en dehors de la voie publique.

10.3. Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant

Les superficies des cuisines-séjours et des logements individuels ont été établies conformément aux recommandations émises par la ville de Bruxelles. Ainsi conformément au chapitre IV point 4, chaque chambre individuelle (considérée sans le bloc sanitaire) présente une superficie minimale de 12m².

Chaque espace de cuisine-séjour des étages supérieurs, prévu pour 11 étudiants présente une superficie égale ou supérieure à 36m². Ils sont munis de 2x4 plaques de cuisson et de 2 éviers comme recommandé. Seul l'espace cuisine du niveau 0 de 36m² et réservé à un total de 14 étudiants déroge de fait aux recommandations de la ville. Cet étage bénéficie toutefois de la proximité directe du foyer et de ses espaces de détente et de repos.

10.4. Autres plans et règlements d'urbanisme

Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) – Règlement sur les bâtisses du 3 février 1936 est d'application

Le site n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir, ni dans celui d'un PPAS, ni d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

En l'absence de ces outils, seul le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) détermine les règles applicables aux gabarits, implantations et caractéristiques des immeubles.

La parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol.

10.5 Respect des réglementations

Le projet respecte en tous points les plans et règlements en vigueur (RRU, SIAMU, PRAS, RCU) à l'exception des points suivants:

- RRU – Titre 1, Chapitre 2, Section 1, article 5 et 6 - Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté – Hauteur de la façade avant et toiture

Article 5 = « La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot. (...) Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes. »

Article 6 = « La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; (...) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (...) »

La demande de permis porte sur l'ajout d'un étage à l'immeuble existant. Le bâtiment doit être considéré comme mitoyen en raison de l'implantation d'un mur du parking souterrain sur la mitoyenneté. Ainsi, conformément au Titre I, Chapitre 2, Section 1, article 5 et 6 du RRU, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur des deux constructions les plus proches situées de part et d'autre du terrain, sur le pourtour de l'îlot. Ces deux hauteurs sont estimées à 17,90m pour la parcelle H2511/2 et à 14,20m pour la parcelle H266 p3/2, alors que le point haut existant de la toiture technique atteint 34m en situation existante. La toiture du bloc de circulation existant sur la rue Evers qui sera démoli atteint quant à elle 35,80m, ce qui est plus élevé que la volume projeté. En effet le projet prévoit un nouvel étage (+9) atteignant un point haut de 35,73 m, soit 7cm en dessous de la situation existante mais au-delà des 17,90m de la plus grande hauteur voisine. Une dérogation est donc sollicitée.

Justification. La surélévation s'inscrit dans la volumétrie existante, le bâtiment étant déjà plus haut que la moyenne du tissu bâti environnant. De plus le bâtiment présentant 4 façades n'est pas en contact direct avec les voisins. Le nouvel étage est reculé de 2 mètres par rapport aux façades principales, ce qui limite son impact visuel depuis l'espace public. De plus il est partiellement masqué par les éléments verticaux en béton préfabriqué existants et un revêtement de façade en aluminium anodisé sera utilisé pour assurer une intégration architecturale sobre et contemporaine. La dérogation sollicitée permet une évolution mesurée du bâtiment, tout en préservant la cohérence urbaine et paysagère de son environnement immédiat.

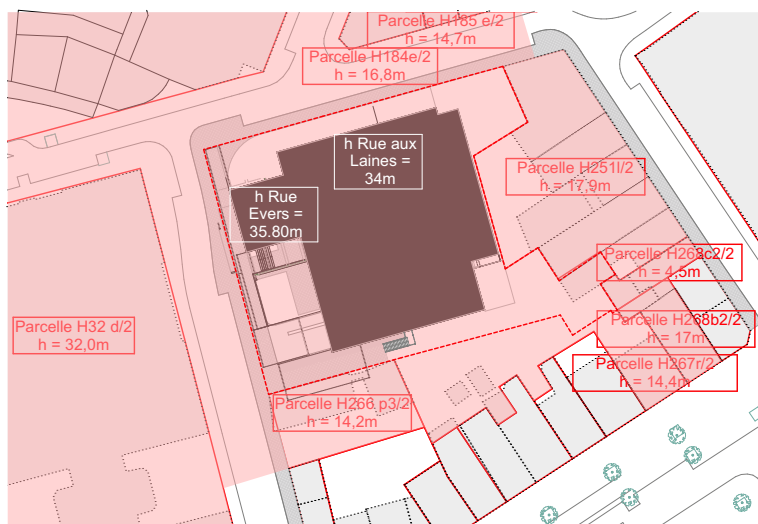


Figure 74. Hauteur des bâtiments voisins

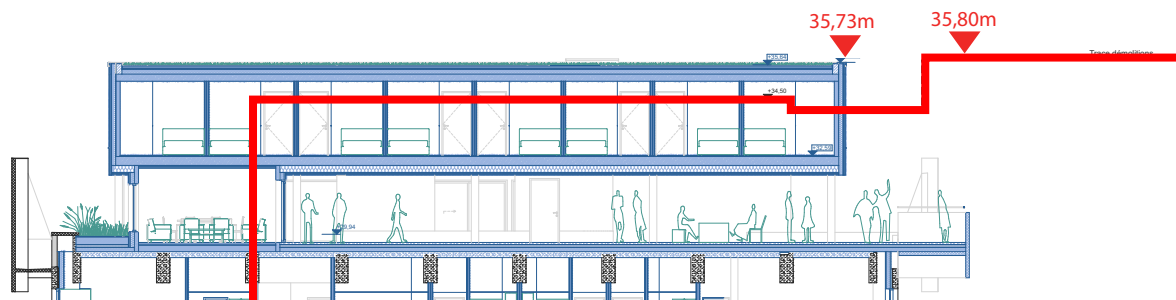


Figure 75. gabarit existant (en rouge) et gabarit projeté

- RRU – Titre 2, Chapitre 2, article 3 – Normes minimales de superficie – chambres

« § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : (...). Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m². § 3. Dans les immeubles existants : 1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1er; 2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf, doivent tendre au respect des normes du § 1er; 3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des § 1 et 2. »

Les chambres du nouvel étage habité au +9, considérées en tant que logement neuf à locaux habitables non différenciés n'atteignent pas la superficie minimale requise de 22m². Les chambres individuelles composées d'un espace de vie (lit, bureau, rangement) et d'une salle de bain séparée avec WC font entre 15m² et 17,90m².

Justification. La dérogation à l'article 3 est sollicitée pour les 21 chambres du niveau +9, considérant le programme spécifique de logement collectif étudiant projeté ici. Chaque chambre bénéficie d'espaces communs généreux incluant des espaces de détente et des espaces cuisines. Les chambres ainsi que ces espaces partagés ont été en outre dimensionnés en suivant les « Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant » émises par la ville de Bruxelles afin d'assurer la mise à disposition de logements de qualité. Chaque chambre individuelle (espace privatif de jouissance exclusive) présente dès lors comme recommandé au chapitre IV, point 4, une superficie de plancher nette minimale de 12m² (excluant le bloc sanitaire).

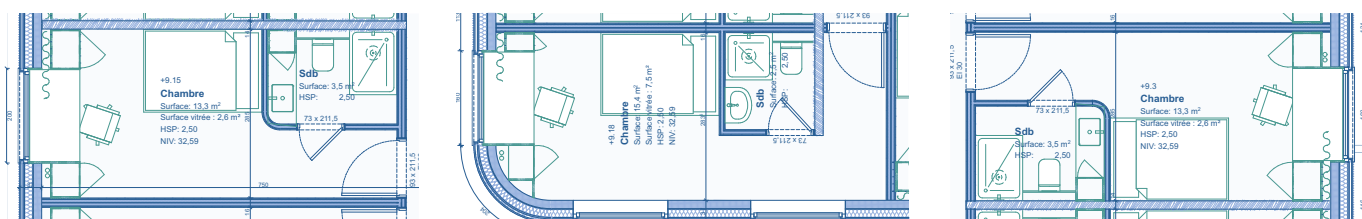


Figure 76. niveau +9 : plans des différentes chambres

- RRU – Titre 2, Chapitre 3 article 9 – Cuisine

« Tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui réunit les conditions suivantes :

- 1° avoir au minimum un évier équipé d'eau ;
- 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson. »

Etant donné la nature collective des logements projetée ici, et la recherche d'un mode de vie dans un esprit de communauté, Les chambres du nouvel étage habité au +9, considérées en tant que logement neuf à locaux habitables non différenciés ne comportent pas d'espace prévu pour la préparation des denrées alimentaires. Des espaces cuisines communs sont prévus à cette fin à chaque étage.

Justification. La dérogation à l'article 9 est sollicitée pour les 21 chambres du niveau +9, considérant le programme spécifique de logement collectif étudiant projeté ici. Les deux espaces cuisines partagés prévus au niveau +8 sont accessibles directement depuis le niveau +9 et sont chacun à destination de respectivement 12 et 9 étudiants. Ils sont dimensionnés en suivant les « Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant » émises par la ville de Bruxelles qui préconise en son chapitre IV, point 4, des espaces de 36m² pour une telle occupation.

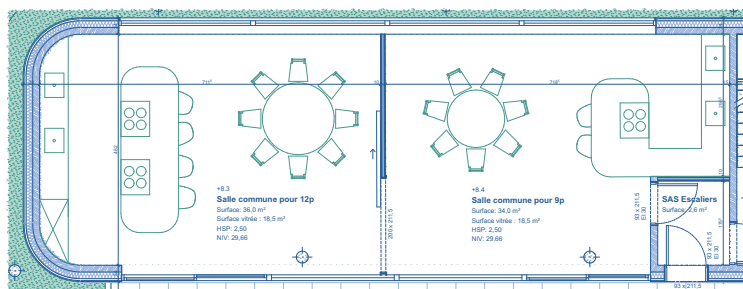


Figure 77. niveau +8 : espaces cuisine

10.6. Respect des normes incendie

Le projet respecte en tous points les spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Une note explicative décrivant les différentes mesures prises pour la prévention et la lutte contre l'incendie est incluse dans le dossier SIAMU joint à la demande de Permis d'Urbanisme. Une demande de préaccord auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale a été faite en date du 17.04.2025. Un rapport est envoyé par le SIAMU en date du 25.04.2025. Cf. Rapport PRE-1987-1188-59 repris en annexe 2.

10.7. Convention « passage public sur sol privé »

Le trottoir côté rue Evers est élargi en situation projetée et se prolonge dans les limites de la parcelle. Une convention de « passage public sur sol privé » existe. Comme convenu avec les services compétents un avenant à cette convention sera établi et signé après la Commission de Concertation et avant la délivrance du Permis d'Urbanisme, d'après le plan indicatif ci-dessous également joint à la demande de Permis d'Urbanisme.

Cf Plan zone de passage public sur sol privé joint à la demande de Permis d'Urbanisme

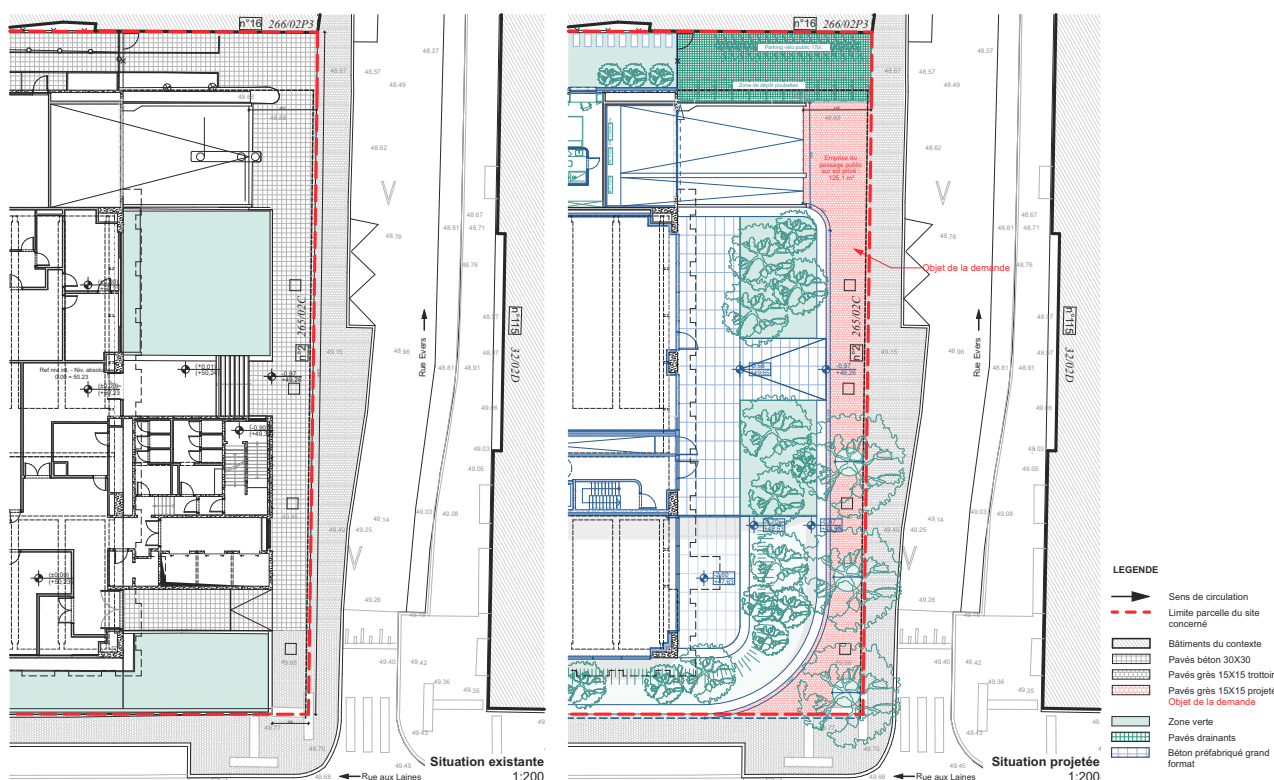


Figure 78. Zone de passage public sur sol privé

11. Avis du BMA

Un avis du BMA délivré en date du 19.06.2025 est joint à la présente demande de Permis d'Urbanisme.



WATEVER SA

BAUMANS
DEFFET
ARCHITECTURE
URBANISME

POLO. 