

AVIS B M A

—
PROJET: **B11**
DEMANDEUR: **Promiris**
ETUDES: **Buro Il & Archi+I**

LIEU I ADRESSE : Boulevard Bischoffsheim 11 – 1000 Bruxelles

OBJET I PROGRAMME : Démolition d'un immeuble de bureau et reconstruction d'un immeuble de logements étudiants à Bruxelles

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 15.12.2025
DATE DE RÉCEPTION DEMANDE AVIS :
15.12.2025
DATE ENVOI AVIS :
23.01.2026
 RÉFÉRENCE DOSSIER BMA :
2553

—
HISTORIQUE

BMA a assisté à deux réunions de projet concernant ce projet, la première en février 2025 et la seconde en juin 2025.

—
AVIS

Le projet consiste à démolir un immeuble de bureaux construit en 1948-1950 pour reconstruire un immeuble accueillant des logements pour étudiants. Les recommandations de la réunion de projet sont globalement intégrées, ce qui est apprécié.

Démolition-reconstruction

La démolition-reconstruction est bien justifiée par le demandeur et paraît donc acceptable, mais en compensation il convient de reconstruire un projet parfaitement adapté à la situation, au programme et techniquement poussé. Le nouveau bâtiment doit améliorer la situation existante pour que la démolition-

reconstruction soit pleinement justifiée. A cet égard, il convient de remarquer que la création d'un jardin en pleine-terre en intérieur d'îlot est très appropriée dans cet îlot dense. L'expression architecturale du nouveau bâtiment s'inspire de celle du bâtiment démoli en reprenant le même langage de façade, ce qui est une stratégie tout à fait acceptable. BMA regrette toutefois que la démolition engendre la perte d'éléments architecturaux d'intérêt comme l'escalier elliptique et les halls d'entrées luxueux. A plus forte raison, il est regretté que ces éléments ne sont pas remplacés par des éléments de qualité architecturale équivalente tels qu'un escalier généreux et éclairé naturellement, un hall d'entrée confortable, un rez-de-chaussée haut de plafond etc.

Un projet neuf doit aussi être tout à fait adaptable. Ce bâtiment devrait donc permettre une reconversion future facile vers du logement mais, étant situé en zone administrative, aussi vers du bureau. Bien que, spatialement, une reconversion semble possible, les documents que nous avons reçus ne contiennent pas d'information à ce sujet et des questions subsistent donc quant aux contraintes que les techniques et les nombreuses gaines imposeraient à une transformation future. Aussi, le réemploi de certains matériaux est mentionné dans la note explicative mais cet aspect est peu précis à ce stade, ce qui est regretté. Par exemple le sort du béton de structure n'est pas évoqué. Le projet ne semble pas intégrer d'approche circulaire, ce qui est regrettable dans un projet de démolition-reconstruction.

Programme et aménagement intérieur

Le logement étudiant semble tout à fait justifié dans cette zone centrale et dans laquelle plusieurs institutions d'enseignement supérieur se trouvent. Les zones communes situées au rez-de-chaussée permettent d'activer l'espace public, de profiter du jardin et d'apercevoir celui-ci à travers le bâtiment. A chaque étage, une zone commune occupe le coin du bâtiment afin d'offrir donc des vues et de la lumière naturelle à chaque personne habitant l'immeuble. La taille de ces zones pose toutefois question. Sont-elles suffisantes pour accueillir confortablement tous les habitants de l'étage ? A plus forte raison, la taille de ces espaces ne varie pas selon le nombre de chambres présentes à l'étage, ce qui est regretté.

Le projet est fonctionnel et les espaces sont simplement organisés. On peut déplorer toutefois que l'aménagement intérieur ne propose que peu de qualités spatiales : les circulations verticales sont sommaires et ne sont pas éclairées naturellement ; chaque étage s'organise autour d'un long couloir sombre ; les zones d'attentes sont exiguës. Dans le même ordre d'idée, la zone d'entrée au rez-de-chaussée crée des espaces résiduels dans les salles communes et l'accessibilité du parking vélo n'est pas idéale. Au premier étage, la luminosité des espaces situés sous les porte-à-faux pose question ; une moindre luminosité pourrait être acceptable pour la salle fitness mais ne l'est pas pour les chambres.

Gabarits et expression architecturale

BMA estime qu'il est pertinent que le nouveau bâtiment reprenne les hauteurs sous corniche de ses voisins et s'inspire des façades du bâtiment démoli pour ses propres façades. Il en résulte une expression architecturale sobre et rationnelle. La zone technique est bien intégrée à l'architecture, ce qui est apprécié.

Calendrier

La demande de PU a été introduite en amont de la demande d'avis BMA, ce qui est regretté.

CONCLUSION

La démolition-reconstruction est bien justifiée par le demandeur et paraît donc acceptable, mais il convient de reconstruire un projet parfaitement adapté à la situation, au programme et techniquement poussé. BMA regrette toutefois que la démolition engendre la perte d'éléments architecturaux d'intérêt qui ne sont pas remplacés par des éléments de qualité architecturale équivalente.

Le logement étudiant semble tout à fait justifié dans cette zone. Le projet est fonctionnel et les espaces sont simplement organisés mais BMA déplore que l'aménagement intérieur ne propose que peu de qualités spatiales.

Enfin, Les documents que nous avons reçus n'évoquent pas la reconversion future du bâtiment ou l'éventuel réemploi de matériaux, ce qui est regretté.