

[FACTSHEET B

M A]

# THE DOME



## **[FACT SHEET]**

### **THE DOME**

Situé face à la Bourse et à deux pas de la Grand-Place, l'immeuble Actiris bénéficie d'une localisation stratégique unique, intimement liée au renouvellement du centre-ville. La Région a donc saisi l'opportunité de sa disponibilité pour y développer un projet ambitieux via la Société d'Aménagement Urbain (S.A.U.). Celle-ci a acquis le bâtiment et lancé une procédure de vente sous conditions s'adressant à un consortium regroupant un développeur privé et un architecte. Le défi : convaincre le comité d'avis tant par la plus-value du programme que par la qualité architecturale et urbanistique du projet.

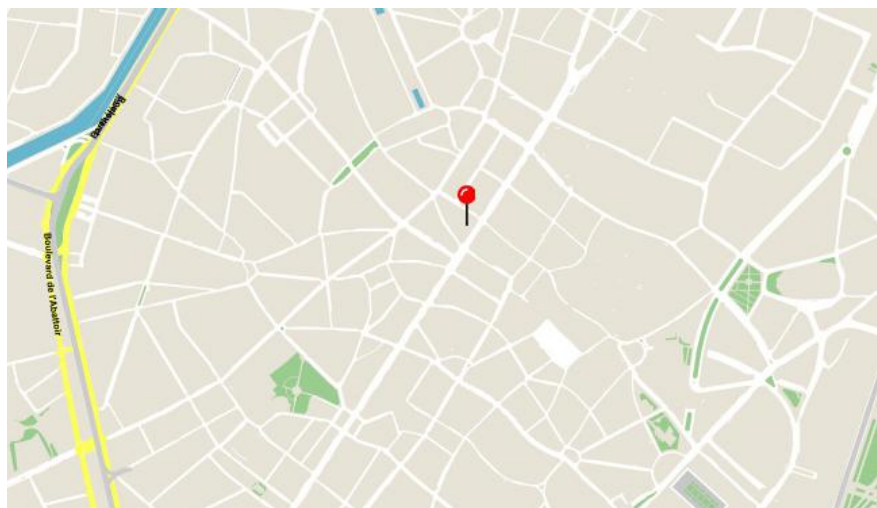
Les enjeux de la reconversion du site sont multiples :

- Trouver un juste équilibre entre une revalorisation de l'architecture existante, inscrit dans un paysage urbain haussmannien, et une nouvelle identité à lui donner ;
- Développer de fortes interactions entre le bâtiment et le domaine public ;
- Proposer un programme mixte composé de logements, commerces et autres fonctions.

Ideaal gelegen recht tegenover de Beurs en op wandelafstand van de Grote Markt, geniet het gebouw Actiris van een strategische positie, intiem verwant met de stadsvernieuwing van Brussel-centrum. Het Gewest heeft daarop de kans gegrepen om in samenwerking met de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) een ambitieus project te ontwikkelen. Het MSI heeft het gebouw verworven en heeft een procedure gelanceerd om het pand te verkopen onder voorwaarden en wendt zich hiervoor tot een consortium bestaande uit een private ontwikkelaar en een architect. De uitdaging: het verzoenen van een aantrekkelijk programma voor de wijk met een kwalitatieve architecturale en stedenbouwkundige visie.

De uitdaging is dus meervoudig:

- Een juist evenwicht vinden tussen de herwaardering van de bestaande architectuur, binnen een Haussmanniaans stedelijk landschap, maar tegelijkertijd een nieuwe identiteit voor het pand vinden ;
- Het ontwikkelen van sterke interacties tussen het gebouw en het omgevende publieke domein ;
- Het voorstellen van een gemengd programma bestaande uit woningen, winkels en andere functies.





Localisation . Locatie

Boulevard Anspachlaan

Rue du Marché aux Poulets . Kiekenmarkt

Rue Paul Delvauxstraat

Bruxelles 1000 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Société d'Aménagement Urbain . Maatschappij voor Stedelijke Inrichting

Procédure . Procedure

Vente sous condition . Verkoop onder voorwaarden

Comité d'avis. Adviescomité

17.04.2018

Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude, esquisses qui seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final. De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door het studie bureau en zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.

## LAURÉAT LAUREAAT

### VDD Project Development / VERVOORDT r.e.+ COUSSEE & GORIS architecten

L'équipe formée par VDD Project Development - Vervoordt avec COUSSEE & GORIS ARCHITECTEN répond de manière intelligente aux divers enjeux, tant au niveau programmatique qu'architectural.

C'est l'enseigne Eataly, chaîne dédiée à la cuisine italienne haut de gamme, qui a été choisie pour animer le socle du bâtiment, à l'angle de la Place de la Bourse. Un choix qui contribue à l'animation et à la mise en valeur du piétonnier ainsi qu'au rayonnement du site à l'échelle régionale. Du côté du Boulevard Anspach, c'est Delhaize qui développera un nouveau concept de supermarché.

Au-dessus du socle commercial, trois étages sont dédiés au co-working, suivis de quatre étages d'appartements en co-living, le tout formant un même ensemble couvert d'une verrière généreuse, sorte de familistère du XXIème siècle. Un dispositif qui permet d'éclairer les étages inférieurs de cet îlot quasi entièrement bâti, à travers cages d'escaliers et puits de lumière. Un bar sous le dôme en toiture complètera le programme.

Un équilibre subtil est trouvé entre l'identité architecturale affirmée et le respect du patrimoine existant. La réinterprétation de la toiture mansardée au moyen de grandes lucarnes verticales en acier

d'inspiration parisienne s'inscrit dans la logique haussmannienne des boulevards et crée un contraste mettant en valeur la coupole d'angle. La verticalité des façades est encore magnifiée par un jeu de lamelles en acier de couleur bronze. Par ailleurs, les gabarits permettent au projet de trouver sa place dans le paysage urbain sans entrer en concurrence avec les immeubles alentour.

Enfin, la conservation d'une grande partie du bâtiment limite les déchets et le trafic de chantier. Elle évite de créer un trou béant le temps des travaux, ce qui aurait été néfaste pour un quartier déjà fort sollicité. Dans une vision à long terme, le maintien de la flexibilité d'une structure poutres-poteaux existante favorise également les adaptations aux besoins futurs.





Het team bestaande uit VDD Project Development – Vervoordt met COUSSEE & GORIS ARCHITECTEN beantwoordt op intelligente manier op de verschillende uitdagingen, op zowel programmatisch als architecturaal vlak.

Eataly, een keten gewijd aan Italiaanse keuken van hoge kwaliteit, zal de sokkel van het gebouw animeren op de hoek van het Beursplein. Een keuze die bijdraagt aan de valorisatie van de voetgangerszone en de uitstraling van de site op bovenlokale schaal. Aan de zijde van de Anspachlaan zal de Delhaize een nieuw concept van hun supermarkt ontwikkelen.

Boven de commerciële sokkel zijn er drie verdiepingen met co-working met daarboven vier verdiepingen met appartementen en co-living. Het geheel wordt overkoepeld door een genereuze glaspartij, een soort van familistère van de 21ste eeuw. Een element dat toelaat om de lagere verdiepingen van het bijna volledig volgebouwd bouwblok te verlichten doorheen de trappenkokers en lichtschachten. Een bar onder de koepel vervolledigt het programma.

Er is een subtiel evenwicht gevonden tussen een sterke architecturale identiteit en respect voor het bestaande patrimonium. De herinterpretatie van de uitgesproken verticale dakkapellen schrijft zich in in de Haussmanniaanse logica van de Boulevards en zorgt voor contrast waardoor de dakkoepel nog meer in het oog springt. De verticaliteit van de gevels wordt nog versterkt door een spel van lamellen in bronskleurig staal. Toch laat de bouwhoogte toe dat het

project makkelijk zijn plaats vindt in zijn stedelijke omgeving zonder de concurrentie aan te gaan met de gebouwen rondom.

Door het behoud van een groot deel van het gebouw zal het bouwafval en werfverkeer beperkt blijven. Zo wordt een lange werfperiode vermeden, wat nefast zou zijn geweest voor een wijk waar al verschillende werven lopende zijn. Op lange termijn betekent het behoud van de flexibele balkenkolommen structuur ook de aanpasbaarheid van het gebouw aan toekomstige noden.



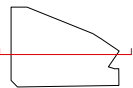
**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**REVIVE + noA / STUDIO FARRIS / ATELIER LIONEL JADOT**



SNEDE BB

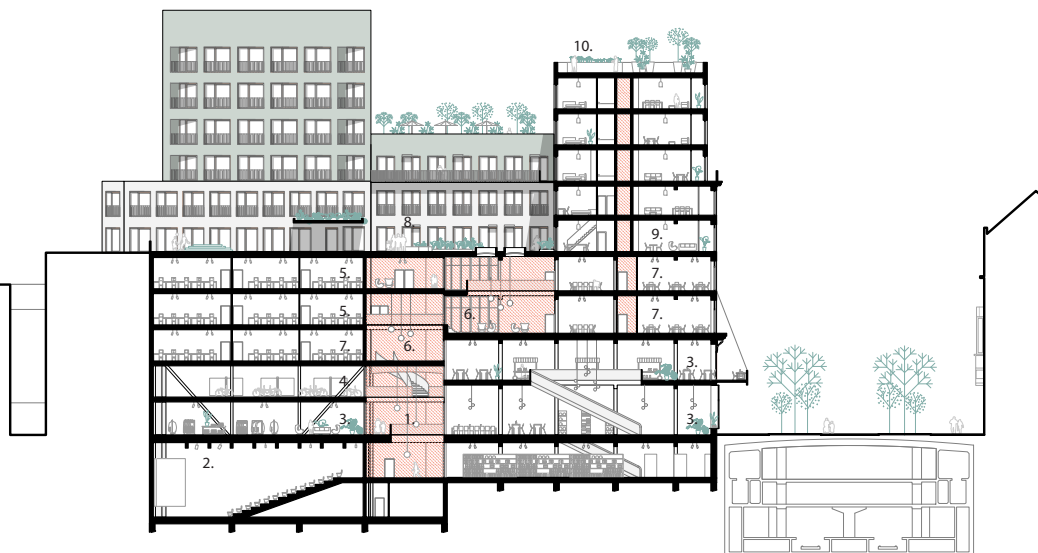
00



B M A

**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**KOLMONT + BOGDAN&VANBROECK**



Coupe Longitudinale AA'

Le bouwmeester maître architecte et son équipe ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace public sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit de pousser plus en avant l'ambition à Bruxelles en matière de développement urbain. Le bouwmeester occupe une position indépendante.

De bouwmeester maître architecte en zijn team bewaken de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en openbare ruimte. Het doel is dat Brussel meer ambitie op het gebied van stadsontwikkeling nastreeft. De bouwmeester werkt in een onafhankelijke positie.

The mission of the bouwmeester maître architecte (Chief Architect) and his team is to ensure the quality of urban space, both architecturally and in terms of urban planning and public realm in the Brussels-Capital Region, thus driving forward Brussels' ambitions in urban development. The Chief Architect is working in an independent position.