

[FACTSHEET B

M A]

# ARLON - TRÊVES AARLEN - TRIER

---



## **[FACT SHEET]**

### **ARLON - TRÈVES** **AARLEN - TRIER**

On le sait, Bruxelles a connu des changements drastiques avec l'avènement du secteur de services, en oeuvre à partir des années 1970. Le quartier européen est un des quartiers témoins de cette production architecturale massive de bureaux, s'étendant du modernisme tardif au postmodernisme. Aujourd'hui, de nombreuses raisons vont dans le sens d'une approche circulaire de ces bâtiments lorsqu'ils menacent de rester vides, s'opposant ainsi aux pratiques de démolition reconstruction. C'est pourquoi, le projet lancé aujourd'hui par BPI Real Estate et AG Real Estate pour le réemploi d'un bâtiment typique de cette période est tellement intéressant, à la fois en tant que question de recherche architecturale et technique qu'en tant que changement notable des règles du jeu du secteur immobilier.

C'est au coeur du quartier européen, entre la rue de Trêves et la rue d'Arlon, que l'on retrouve un bâtiment étonnant, en forme de S, datant de ces fameuses années 1970. Un ensemble urbain plus large se distinguant de son contexte de par son tracé urbain mais également de par sa façade composée d'éléments de béton disposés de manière très rythmés.

Les nouveaux propriétaires du bâtiment souhaitent rénover le bâtiment en profondeur afin de le rendre durable et pérenne. L'objectif : en plus de rendre le bâtiment conforme au marché actuel, il s'agit de développer des bureaux innovants, avec une attention particulière au bien-être de ses utilisateurs et aux caractéristiques de son architecture. L'utilisation optimale de l'espace doit aller de pair avec une amélioration de la relation de l'édifice avec l'environnement.

C'est dans ce cadre que BPI Real Estate et d'AG Real Estate sont à la recherche d'une équipe forte composée d'un.e architecte motivé.e et d'un bureau d'études en techniques spéciales, tous deux ayant un intérêt particulier pour le réemploi radical de ce type d'immeuble de bureaux. Cette équipe innovante devra s'associer à Bureau Bouwtechniek ayant déjà réalisé plusieurs études de faisabilité technique sur le site. En fonction de la stratégie et des caractéristiques spécifiques du bâtiment, l'équipe centrale pourra décider de se renforcer avec des experts et des consultants supplémentaires.

Met de bloei van de diensteneconomie vanaf de jaren 1970 heeft Brussel drastische veranderingen ondergaan. De Europese wijk is één van de wijken die getuigen van deze massaproductie van kantoren, met een architectuur die varieert van laatmodernisme tot postmodernisme. In tegenstelling tot de praktijk van sloop en nieuwbouw, zijn er vele redenen waarom het belangrijk is om deze gebouwen aan te pakken vanuit een circulaire visie wanneer ze dreigen leeg te komen staan. Daarom is de wedstrijd die BPI Real Estate en AG Real Estate vandaag lanceren voor het hergebruik van een typisch gebouw uit deze periode zo interessant, omwille van de architecturale en technische onderzoeksvraag evenzeer als met het oog op een game-changer in de vastgoedmarkt.

In het hart van de Europese wijk, tussen de Trierstraat en de Aarlenstraat, staat een markant S-vormig gebouw dat opgetrokken werd tijdens die fameuze seventies. Een ensemble dat zich onderscheidt van zijn context, niet alleen door de stedenbouwkundige inplanting, maar ook door de gevel, ritmisch opgebouwd uit geprefabriceerde betonelementen.

De nieuwe eigenaren van het gebouw willen het gebouw grondig renoveren en klaarstomen voor een duurzame toekomst. De opdracht is om het gebouw aan te passen aan de huidige markt en een innovatieve kantooromgeving te ontwikkelen, met bijzondere aandacht voor het welzijn van de gebruikers en voor de kenmerken van de bestaande architectuur. Optimaal ruimtegebruik moet hand in hand gaan met een verbeterde relatie met de omgeving.

BPI Real Estate en AG Real Estate zoeken een sterk team bestaande uit een gemotiveerde architect en een studiebureau Speciale Technieken, beiden met een specifieke interesse in hergebruik van dit type kantoorgebouw. Dit innovatieve team zal de krachten bundelen met Bureau Bouwtechniek, dat al verschillende technische haalbaarheidsstudies voor de site heeft uitgevoerd. In functie van de strategie en de specifieke kenmerken van het gebouw kan het kernteam voorstellen om zich te versterken met bijkomende experts en adviesbureaus.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue du Arlon 53 / Rue de Trèves 84

Aarlenstraat 53 / Trierstraat 84

Bruxelles 1000 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

BPI Real Estate - AG Real Estate

Procédure - Procedure

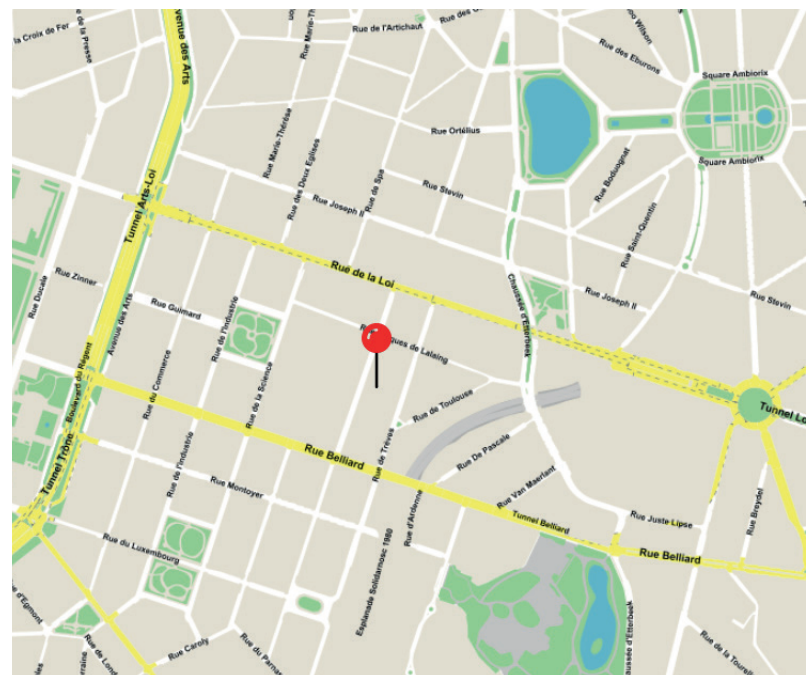
Privée - Prive

Comité d'avis . Adviescomité

24.03.2021

Lauréat . Laureaat

TRANS - CES - Bureau Bouwtechniek - UTIL



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

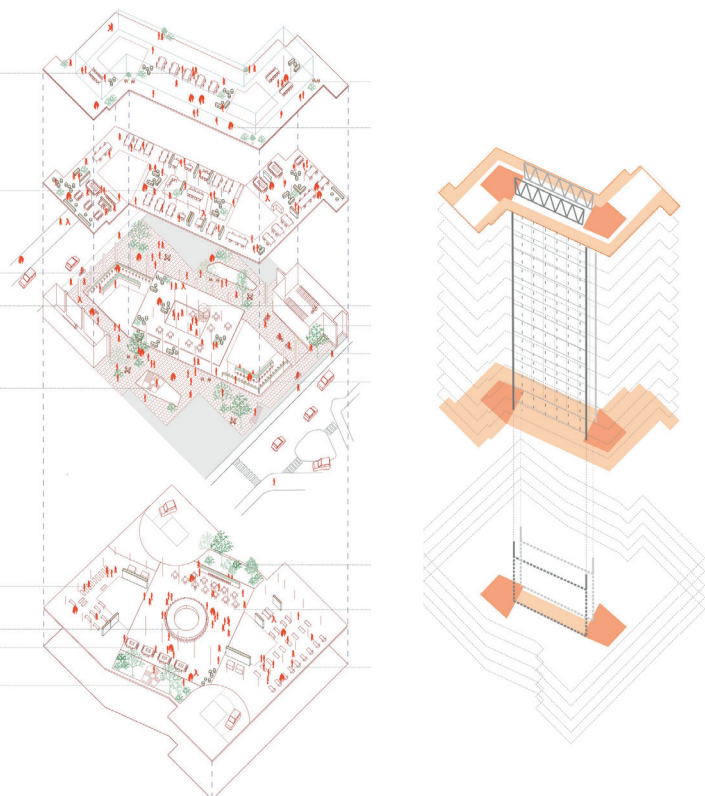
## TRANS

L'équipe lauréate a choisi de respecter presque à la lettre le rythme répétitif qui caractérise l'enveloppe extérieure du bâtiment. Mis à part quelques interventions subtiles, on pourrait penser que rien n'a changé. Le travail se concentre essentiellement sur l'intérieur du bâtiment et l'intérieur d'îlot. Ainsi, celui-ci est travaillé de manière réaliste et mesuré : deux cours anglaises voient le jour de part et d'autre du bâtiment en « S », amenant ainsi de la lumière vers le sous-sol. Un sous-sol qui est réaménagé en centre de conférence sur les deux premiers étages de l'ancien parking, maximalisant ainsi l'utilisation des espaces disponibles du bâtiment.

À l'intérieur du bâtiment, les interventions sont nettement plus visibles. L'intervention la plus notable permettant d'atteindre une meilleure qualité des espaces intérieurs s'opère au niveau de la structure du bâtiment. En effet, l'équipe décide d'ôter toute la structure intérieure composée de colonnes surdimensionnées et encombrantes pour remplacer le tout par un système de plateaux suspendus à deux poutres en treillis situées au niveau de la rehausse du bâtiment.

Résultat : on obtient une ouverture des espaces, plus de lumière et une meilleure flexibilité des espaces de travail et de leur aménagement. Sans les colonnes, le sous-sol est également libéré, ce qui permet la création d'un espace vierge de structure.

L'intérieur d'îlot est ouvert afin de connecter la rue d'Arlon et la rue de Trèves. Le centre du bâtiment est rendu transparent et est transformé en « Stadskamer » ou chambre urbaine, un espace continu entre l'espace public et l'intérieur. Cet espace bénéficie d'une double hauteur avec une mezzanine, ce qui amène espace et lumière. La salle de conférence, profitant de la lumière des cours anglaises, peut également se transformer en salle d'exposition. L'aération est quant à elle connectée à ces mêmes cours anglaises, permettant ainsi de mettre les techniques en sous-sol et de libérer la toiture.







Het winnende team koos ervoor om het repetitieve ritme dat zo kenmerkend is voor de buitenschil van het gebouw, bijna naar de letter te respecteren. Afgezien van een paar subtiele ingrepen zou men van buitenaf kunnen denken dat er niets is veranderd. De ingrepen zijn hoofdzakelijk gericht op het interieur van het gebouw en het binnengebied van het stadsblok. Dit gebeurt op een realistische en weloverwogen manier: aan weerszijden van het S-vormige gebouw worden twee Engelse koeren gecreëerd die licht brengen in de kelder verdieping. Die laatste wordt vervolgens omgebouwd tot een conferentiecentrum in de bovenste twee verdiepingen van de voormalige parkeergarage, waardoor de beschikbare ruimte van het gebouw optimaal wordt benut.

Binnen in het gebouw springen de ingrepen veel meer in het oog. De meest opmerkelijke ingreep voor een betere kwaliteit van de binnenruimten vinden we terug in de structuur van het gebouw. Het team kiest ervoor om de volledige binnenstructuur, bestaande uit overgedimensioneerde en ongemakkelijk geplaatste kolommen, te verwijderen en te vervangen door een systeem van vloeren die met kabels

worden opgehangen aan twee vakwerkliggers die zich bevinden in de nieuwe kroon van het gebouw. Het resultaat is een verbeterde ruimtelijkheid, meer licht en een grotere flexibiliteit in de kantoorvloeren en de inrichting ervan. Zonder de kolommen komt ook de kelder verdieping vrij en kan daar nu een structuurvrije ruimte worden gecreëerd.

Het binnengebied wordt opengesteld om een publieke verbinding tussen de Aarlenstraat en de Trierstraat tot stand te brengen. Het centrale deel van het gebouw is transparant gemaakt en wordt getransformeerd tot een 'stadskamer', een doorlopende ruimte tussen de publieke ruimte en het interieur. Deze ruimte heeft een dubbele hoogte met een mezzanine, wat ruimte en licht brengt. De conferentiezaal, die profiteert van het licht van de Engelse koeren, kan ook worden omgevormd tot expositieruimte. De ventilatie van het gebouw is verbonden met diezelfde Engelse koeren, waardoor de technieken ondergronds kunnen worden geplaatst en het dak hiervan wordt gevrijwaard.



**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

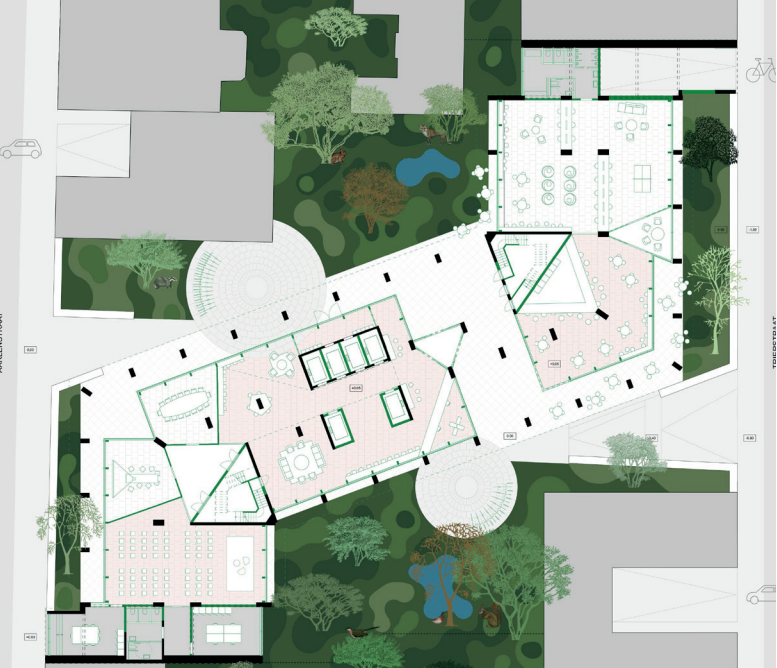
**Binst**





**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**NoA**

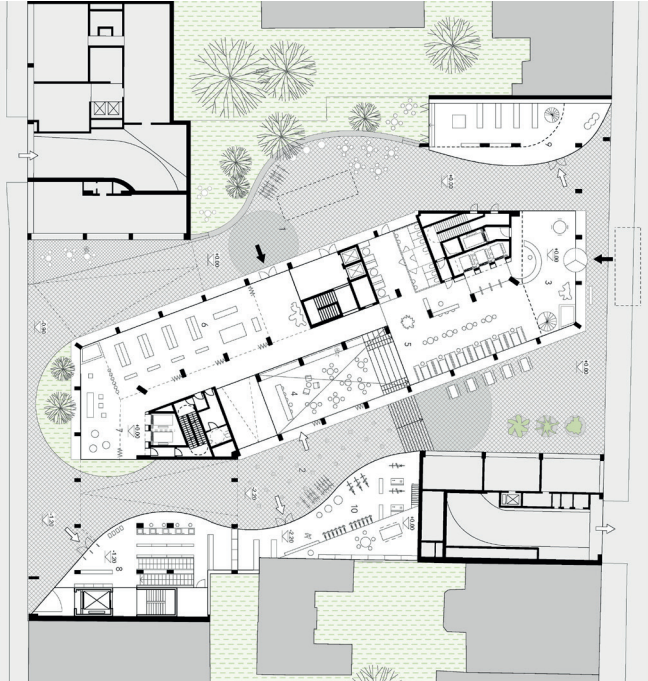


**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**



**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

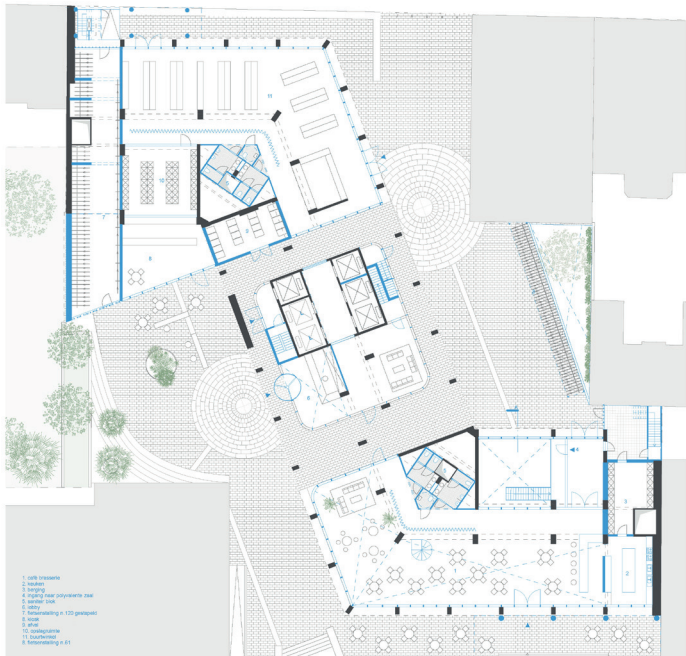
**NWLND - Altstadt**





# CANDIDATS KANDIDATEN

## EVR



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.