

[FACTSHEET B

M A]

ESPACE BEAULIEU



[FACT SHEET]

ESPACE BEAULIEU

La transformation des immeubles de bureaux prend de plus en plus de l'ampleur à Bruxelles. Le long de la E411, l'une des entrées principales de la ville, un nouveau projet de reconversion se prépare pour un ensemble monumental de bureaux appartenant à Atenor et AG Real Estate.

L'Espace Beaulieu se compose de trois immeubles de bureaux visibles depuis le viaduc de Watermael. Ce complexe de bâtiments postmodernes a été conçu par l'Atelier d'Architecture de Genval et construit entre 1990 et 1993. Le site est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et occupe une superficie totale d'environ 39 000 m² en surface et 23 000 m² en sous-sol. Atenor et AG Real Estate veulent transformer ces bâtiments en un projet à usage mixte, majoritairement résidentiel.

Comment créer des logements de qualité tout en préservant la structure des bureaux, dont les dimensions n'ont pas été conçues pour cette nouvelle fonction ? Quelle stratégie adopter pour concevoir des logements innovants avec des plans surprenants, des espaces extérieurs généreux et verdoyants, ainsi que de véritables espaces collectifs, tout en intégrant de nouveaux environnements de travail ? Comment envisager le futur du bureau et le bureau du futur ?

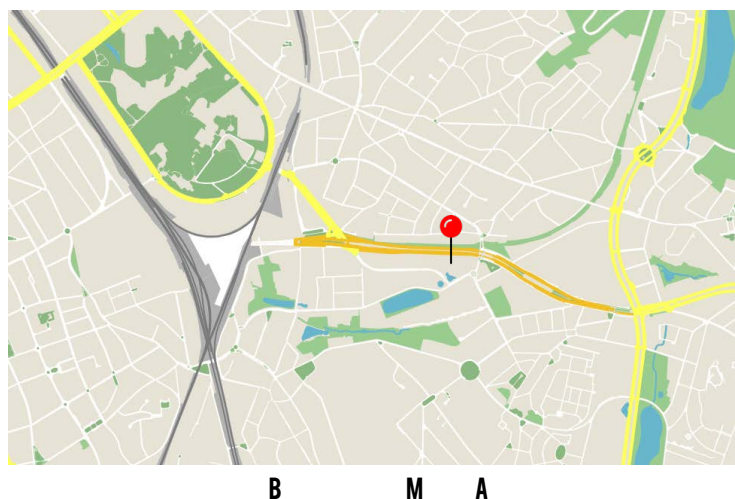
Trois phases sont prévues pour ce concours. Une première phase vise la qualité créative et le seuil par rapport aux références est donc très bas. Dans une deuxième phase, entre 5 et 7 candidats auront la possibilité de développer en détail leur vision du projet. Ce n'est qu'au cours de la phase finale que 3 à 5 équipes seront invitées à élaborer leur proposition sous forme d'esquisse. Uniquement pour cette dernière phase, une référence d'un projet mixte de 20 000 m² est requise.

De transformatie van kantoorgebouwen komt echt in een stroomversnelling in Brussel. Langs de E411, één van de belangrijkste toegangspoorten tot de stad, wordt een nieuw reconversieproject in de steigers gezet voor een monumentale kantorensite in eigendom van Atenor en AG Real Estate.

Espace Beaulieu bestaat uit drie kantoorgebouwen die zichtbaar zijn vanaf het Watermaalviaduct. Het postmoderne gebouwencomplex is ontworpen door Atelier d'Architecture de Genval en gebouwd tussen 1990 en 1993. De site staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 39.000m² bovengronds en 23.000m² ondergronds. Atenor en AG Real Estate zijn op zoek naar een architect met het doel de bestaande gebouwen om te vormen tot een gemengd, voornamelijk residentieel project.

Hoe kwalitatieve woningen maken met behoud van de structuur van de kantoren waarvan de dimensies niet voor deze nieuwe functie zijn bedacht? Wat is de strategie voor innovatieve woontypologieën: verrassende plattegronden, genereuze en groene buitenruimten, echte collectieve ruimten als aanvulling op het wonen? Welke mogelijkheden om ook nieuwe werkomgevingen in de gebouwen onder te brengen? De toekomst van het kantoor én het kantoor van de toekomst?

Er zijn voor deze wedstrijd drie fasen voorzien. Een eerste fase mikt op creatieve kwaliteit en de drempel is dus zeer laag. 5 tot 7 kandidaten krijgen de kans in een tweede fase om hun visie in detail uit te werken. Pas in de laatste fase zullen 3 tot 5 teams gevraagd worden om hun project uit te werken tot een schetsontwerp. Enkel voor deze derde fase is een referentie van een gemengd project van 20.000m² noodzakelijk.





(c) Séverin Malaud

Localisation . Locatie

1-11 Avenue de Beaulieu - de Beaulieulaan 1-11

Auderghem - 1160 - Oudergem

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

AG Real Estate + Atenor

Procédure . Procedure

Concours Privé

Privéwedstrijd

Comité d'avis. Adviescomité phase II

20.02.2024

Comité d'avis. Adviescomité phase III

05.07.2024

Lauréat. Laureaat

VELD + A20

Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. 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

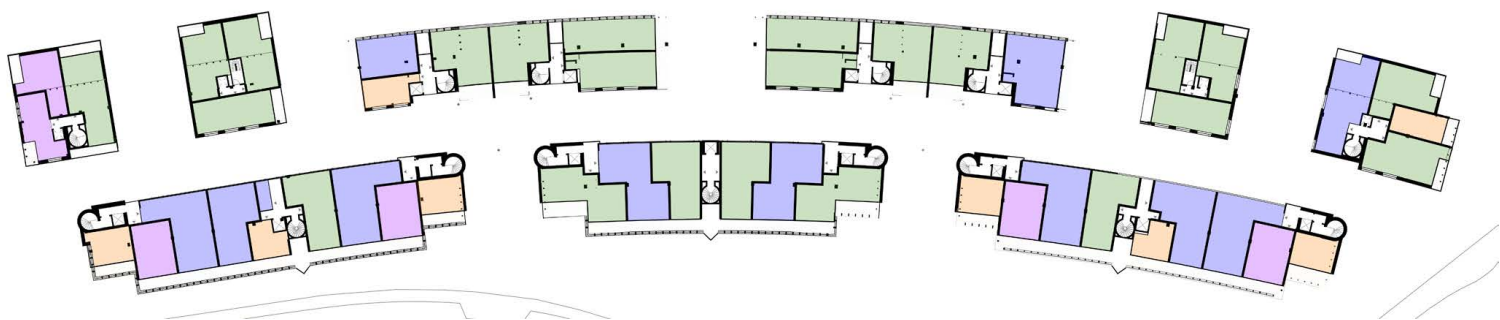
A20 + VELD

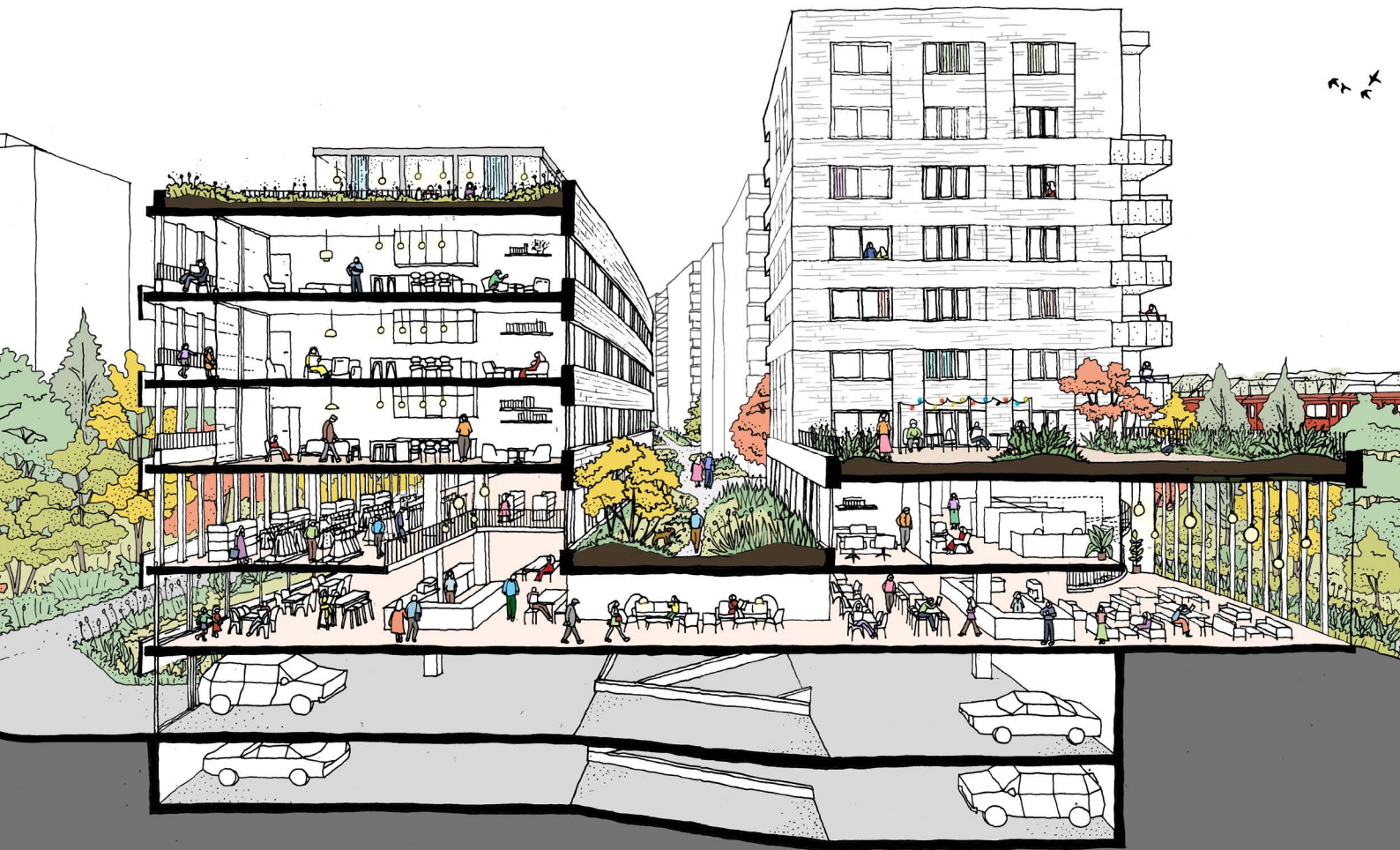
Le concours a été remporté par le consortium A20 + VELD, qui parvient à trouver un équilibre entre démolition et conservation. Particulièrement remarquable est l'accent mis sur la préservation des travées sud du bâtiment, où les éléments caractéristiques de l'architecture postmoderne de l'Atelier d'Architecture de Genval sont conservés. La composition des façades avec de petites colonnades, la volumétrie et les matériaux restent en grande partie intacts. En revanche, l'intervention sur les travées nord est plus audacieuse, avec de nouvelles ouvertures en quinconce qui atténue le caractère linéaire de la façade d'origine. La largeur de l'atrium est préservée, mais un agencement intelligent des typologies résidentielles maximise l'utilisation d'une double orientation des appartements, tout en évitant les vis-à-vis excessifs entre logements opposés.

Le projet se distingue par des ambitions urbaines claires et des choix réfléchis en termes de programmation et de qualité de vie. Des espaces à double hauteur au rez-de-chaussée contribuent à un caractère ouvert, tandis que

de grandes surfaces réparties sur deux à trois étages aux extrémités soutiennent un socle actif. L'utilisation optimale des noyaux de circulation existants permet aux différents bâtiments de fonctionner de manière autonome. De plus, la superstructure est conçue pour être flexible et adaptable, permettant des usages variés tels que des logements, des bureaux, des hôtels ou des espaces de co-living, s'ajustant ainsi facilement aux besoins évolutifs.

La conception architecturale reflète une recherche approfondie sur le caractère postmoderne du bâtiment original. L'aspect « bureau » du bâtiment est subtilement transformée en un ensemble résidentiel attrayant. Les nouvelles additions et façades réinterprètent de manière contemporaine les détails architecturaux d'origine, avec des accents raffinés en briques. Le projet illustre une vision affirmée de l'adaptive reuse, transformant les nombreux défis et contraintes du bâtiment en une proposition cohérente et surprenante. À la fois au niveau urbain et en termes d'habitabilité, cette approche offre une solution inspirante et innovante.





De wedstrijd werd gewonnen door het consortium A20 + VELD, dat een evenwicht vindt tussen afbraak en behoud. Bijzonder waardevol is de focus op het behoud van de zuidelijke traveeën van het gebouw, waar de kenmerkende elementen van de postmoderne architectuur van het Atelier d'Architecture de Genval behouden blijven. De geleding van de gevels met kleine colonnades, de volumetrie en de materialen blijven grotendeels onaangeroerd. De aanpak van de noordelijke traveeën is daarentegen radicaler, met nieuwe geschrante openingen die het lineaire karakter van de oorspronkelijke gevel enigszins doorbreken. De breedte van het atrium blijft behouden, maar een slimme inrichting van de woontypologieën maakt optimaal gebruik van een dubbele oriëntatie van de appartementen en voorkomt al te veel inzicht van overliggende appartementen.

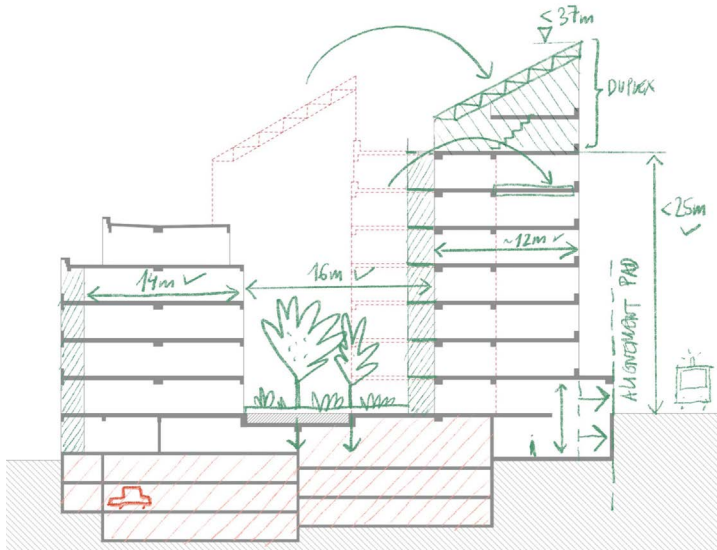
Het project valt op door heldere stedelijke ambities en doordachte keuzes op het vlak van programmering en leefkwaliteit. Dubbelhoge ruimtes op het gelijkvloers zorgen voor een open karakter, terwijl grote oppervlakken over twee tot drie verdiepingen aan de uiteinden een actieve

plint ondersteunen. Dankzij het optimaal hergebruik van de bestaande circulatiekernen functioneren de verschillende gebouwen op autonome wijze. Bovendien is de bovenbouw telkens flexibel programmeerbaar, waardoor ze ingevuld kunnen worden als woningen, kantoren, hotel of co-living en zijn ze eenvoudig aanpasbaar aan veranderende noden.

De architecturale uitwerking getuigt van een diepgaand onderzoek naar het postmoderne karakter van het oorspronkelijke gebouw. De eerder zakelijke uitstraling wordt subtiel getransformeerd tot een aantrekkelijk residentieel geheel. Nieuwe toevoegingen en gevels vormen een hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijke architecturale details, met verfijnde accenten in baksteen. Het project getuigt van een sterke visie op adaptive reuse, waarbij de vele uitdagingen en beperkingen van het gebouw zijn omgezet in een verrassend en samenhangend ontwerp. Zowel op stedelijk niveau als op het vlak van bewoonbaarheid biedt dit voorstel een inspirerende en vernieuwende aanpak.

CANDIDATS
KANDIDATEN

A229 + ASSAR



CANDIDATS
KANDIDATEN

Atelier Kempe Thill



CANDIDATS
KANDIDATEN

NWLND + Altstadt + DDS+



Le bouwmeester maître architecte (BMA) a pour mission de stimuler la qualité spatiale des projets urbains sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale: en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace ouvert. Le BMA occupe une position indépendante.

Les résultats des concours accompagnés par le BMA sont publiés sur le site web. Cela se présente sous la forme d'une factsheet récapitulative et, à partir de 2023, le BMA va plus loin en publiant les offres de tous les candidats. Veuillez à respecter les bureaux d'études et leur droits d'auteurs ; toute reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur est illicite.

Les images présentées dans ce document sont les esquisses développées par le bureau d'étude dans le cadre du concours. Elles seront sujettes à discussions et adaptations avant l'approbation du projet final.

De bouwmeester maître architecte (BMA) bevordert de ruimtelijke kwaliteit van stadsontwikkelingsprojecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en open ruimte. De BMA werkt in een onafhankelijke positie.

De resultaten van alle wedstrijden die BMA begeleidt, worden gepubliceerd op de website. Dat gebeurt onder de vorm van een samenvattende factsheet en vanaf 2023 gaat BMA een stap verder door de offertes van alle kandidaten te publiceren. We vragen daarbij om respect te hebben voor de ontwerpers en hun auteursrechten. Volledige of gedeeltelijke reproductie zonder toestemming van de auteurs is niet toegestaan.

De afbeeldingen die in dit document getoond worden zijn opgemaakt door de ontwerper in het kader van de wedstrijd. Ze zullen nog verder bediscussieerd en aangepast worden alvorens het project definitief wordt goedgekeurd.