



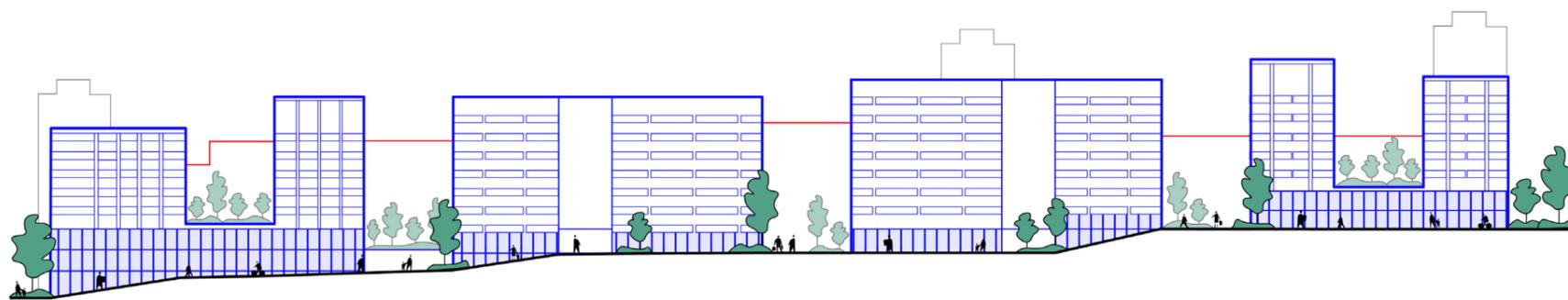
ESPACE BEAULIEU

NOTE DE SYNTHÈSE



a2o

kollektif landscape



01 | URBANITÉ

p. 1 - 3

02 | HABITABILITÉ

p. 4 - 7

03 | ÉCRITURE ARCHITECTURALE

p. 8 - 10



UNE FIGURE URBAINE EN DIALOGUE

La position stratégique de l'Espace Beaulieu au coeur des ambitions du PAD de Hermann-Debroux ainsi que l'échelle du bâtiment existant lui donnent une vraie signification de médiateur métropolitain. Ce contexte précis nous inspire à créer un modèle urbain ouvert et perméable, à la hauteur des intentions du PAD, tout en garantissant un projet immobilier économiquement viable, un cadre de vie de qualité et une approche exemplaire en termes de "adaptive reuse". Afin d'y répondre, 6 principes résument les interventions principales de notre proposition :

01 | UN DOUBLE FRONT RÉACTIF

La reconversion d'un immeuble de bureaux vers un immeuble mixte, avec une affectation majoritairement résidentielle, nécessite la transformation du volume bâti et, plus important encore, de l'espace vide entre les bâtiments. Afin de garantir l'habitabilité des logements de part et d'autre de l'ancien atrium, nous intervenons significativement au niveau du front de Léonard-Delta. En s'appuyant sur la **modularité de l'immeuble** et en **cohérence avec les préconisations du PAD**, les 3 volumes existants sont découpés au centre de leur gabarit, en suivant la trame structurelle existante. Ces découps stratégiques permettent d'ouvrir l'atrium et la vue depuis les immeubles côté Beaulieu. En plus, les deux volumes aux extrémités du front urbain sont également découpés afin de **réduire la longueur des façades opposées, maximiser les logements d'angles et de générer un ensoleillement de qualité**. En face des ouvertures existantes côté Beaulieu, le gabarit côté Léonard est complété, redéfinissant ainsi un **front urbain de 4 volumes au lieu de 3**.

03 | UNE TRAME PAYSAGÈRE OFFRE UN ADRESSAGE CLAIR

Le jardin collectif, qui occupe l'emprise de l'atrium, s'ouvre en alternance, soit côté Beaulieu, soit côté Léonard-Delta. Il se présente ainsi comme un espace ouvert partagé, d'un statut semi-public, à découvrir par les usagers et les passants, animé par la programmation mixte des rez-de-chaussées qui l'entourent. Le projet ouvre ainsi la forme urbaine **en tournant à l'envers ce 'mastodonte' intériorisé** et en créant des relations visuelles et spatiales à travers cet espace collectif intermédiaire. Si les volumes se positionnent en quinconce, le rez-de-chaussée enrichit la forme urbaine en intégrant des **porches ainsi que des halls d'entrée traversants**. Ces espaces multiplient les porosités spatiales et visuelles entre l'avenue Beaulieu et le boulevard Léonard-Delta. Chaque hall d'entrée se positionne d'une façon stratégique en interaction avec les espaces ouverts. Tous les logements disposent **d'une adresse claire et d'un accès direct** depuis le rez-de-chaussée, sans circulations horizontales complexes, ni passerelles.

05 | DES CADRES DE VIE(S) DE QUALITÉ

95% des appartements disposent d'une **double orientation**, y compris tous les studios! Uniquement 14 appartements d'une chambre, situés au niveau des immeubles Avenue Beaulieu, disposent d'une orientation pleine sud, sans vis-à-vis, et d'une loggia d'angle. Côté Avenue Beaulieu, les plans d'étage courant intègrent des loggias de toute largeur du logement, orientés sud et organisés entre la façade existante et une nouvelle enveloppe. Les logements se regroupent autour des 3 cages d'escaliers existants par immeuble, avec des **circulations compactes et sans recoins**. Côté Léonard, les découps volumétriques stratégiques, décrites ci-dessus, permettent de **contourner l'orientation néfaste actuelle** de ces volumes, orientés plein Nord, en proposant un maximum d'appartements d'angle, orientés principalement Est ou Ouest, ou des appartements traversants au centre du plan. Ainsi, nous limitons au maximum les vis-à-vis entre les logements, tout en **préservant un maximum de la structure existante**.

02 | UNE SILHOUETTE URBAINE SPÉCIFIQUE

Par la cette double stratégie de découper et de compléter, nous obtenons 7 volumes singuliers qui se positionnent en quinconce selon une trame en damier. Quand le double front s'ouvre côté Avenue Beaulieu, il se referme côté Léonard-Delta, et vice versa. Grâce à cette volumétrie réactive, nous **maximisons la double orientation des appartements**: soit traversants et sans vis-à-vis, soit des appartements d'angle avec une bonne orientation principale. Au-delà, l'articulation de la silhouette urbaine côté Léonard-Delta est renforcée en **rajoutant des étages complémentaires, soit en simplex, soit en duplex**, en cohérence avec les préconisations du PAD et la réglementation incendie en bâtiments moyen-hauts. Les volumes aux extrémités du front Léonard-Delta se présentent comme des pierres angulaires qui assurent leur position urbaine privilégiée. Des extensions en plan offrent des étages courants adaptés au logement ainsi qu'un socle d'une profondeur plus **appropriée aux activités**, tout en respectant les limites de propriété.

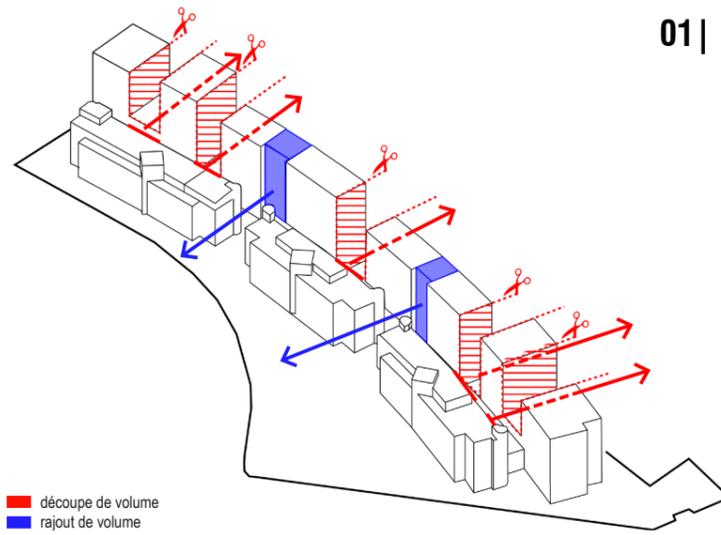
04 | LIBÉRER LE SOCLE - VALORISER LA PLINTHE

Afin d'ancrer les immeubles au sol et de valoriser la surcapacité de parking, notre proposition se focalise sur 3 interventions différentes. Premièrement, uniquement les étages de parking inférieurs aux 3 niveaux d'entrée du parking sont maintenus pour le stationnement de voitures. Ceci libère une grande partie du niveau -1 côté boulevard Léonard-Delta pour y installer les **parkings vélos, les locaux techniques et des caves**. Les parkings vélos disposent d'un double accès, à la fois accessible depuis les 2 traversées côté Beaulieu que par la piste cyclo-piétonne côté Léonard-Delta par 3 points d'accès différents. Ensuite, côté Avenue Beaulieu, un niveau continu au -0.5 est créé en limitant la hauteur libre du parking du niveau -1.5 à une hauteur de parking conventionnelle. Ainsi, des **'volumes capables' en duplex** ainsi que les halls d'entrée profitent d'un accès individualisé de plain pied. Finalement, côté Chaussée de Watermael, un **grand espace d'activité traversant** en triplex permet d'animer cet angle stratégique.

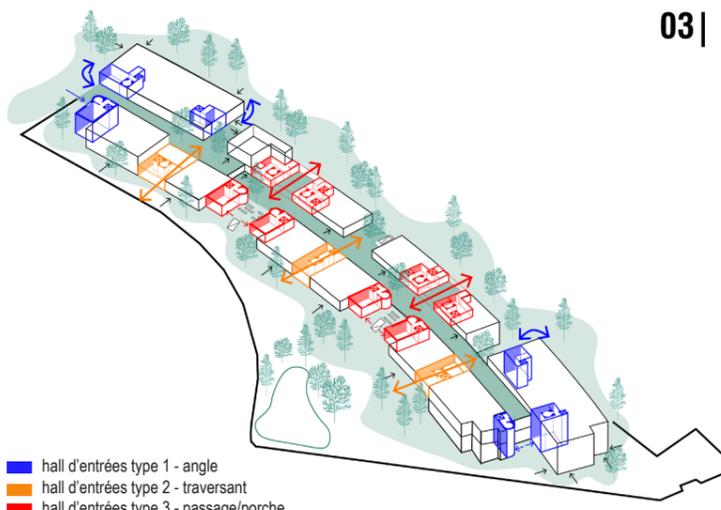
06 | 1 FORME URBAINE = 7 BÂTIMENTS = 17 PROGRAMMATIONS

Les gabarits des bâtiments sont adaptés afin de **garantir l'habitabilité résidentielle de l'ensemble des étages** du projet. Ensuite, chaque cage se caractérise par son "indépendance verticale", simplifiant ainsi la **découpe claire en copropriétés** et évitant toute interaction d'usages trop complexe. Ce schéma offre une flexibilité en termes de programmation. Ainsi, nous imaginons côté Léonard-Delta un **front urbain de mixité programmatique plus importante**, avec des programmes dédiés par cage, favorisant ainsi la dynamique urbaine recherchée par le PAD. La forme urbaine regroupe 3 propriétés parcellaires, 7 bâtiments singuliers et 17 programmations indépendantes, sans passerelles ni liaisons suspendues complexes entre les bâtiments. Les rez-de-chaussée sont réservés comme des espaces casco pour des **usages complémentaires avec accès individualisé** et en interaction directe avec l'espace public. Un offre diversifié est recherchée en termes de surfaces et de hauteur afin de générer une plinthe active et animée.

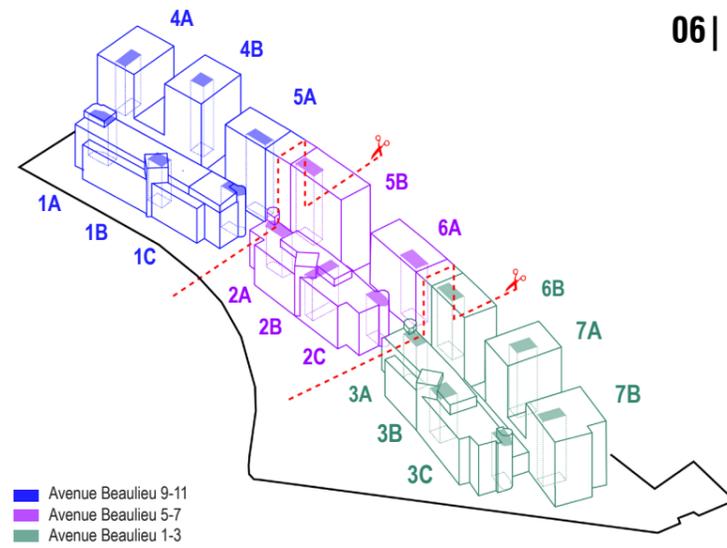
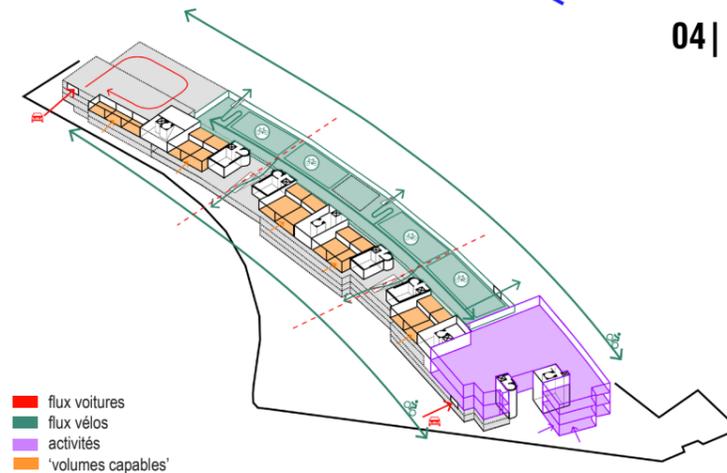
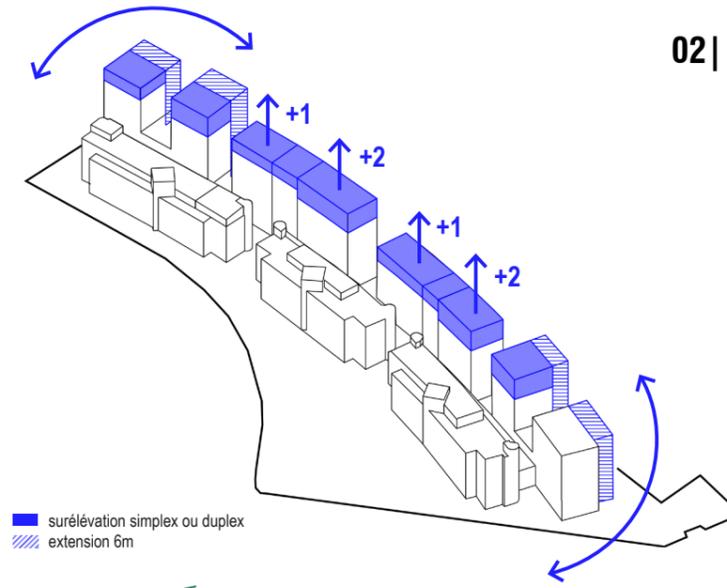
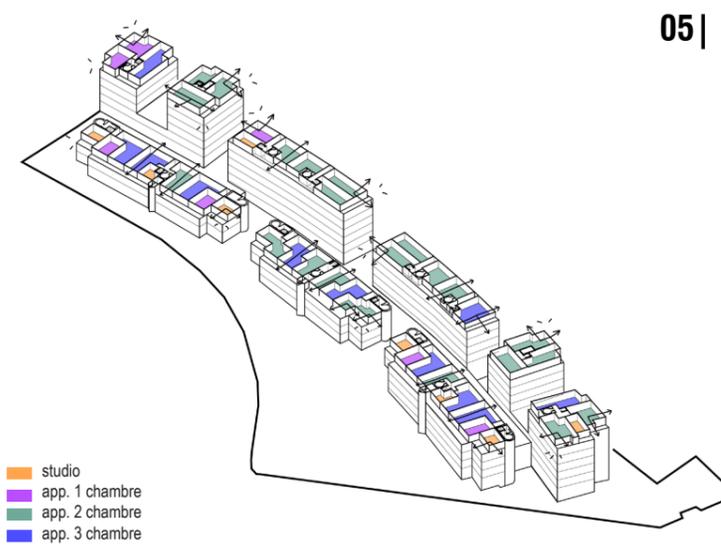
stratégie volumétrie



stratégie rez-de-chaussée



stratégie programmation



LEVIER DE RENOUVELLEMENT MÉTROPOLITAIN



01 | LE PAD COMME LIGNE DIRECTRICE

Le projet Espace Beaulieu permet de concrétiser les ambitions urbaines du PAD sur le terrain, tout en privilégiant une approche d'adaptive reuse, exemplaire en circularité. Ainsi le projet connaît un vrai rôle de précurseur et pourrait induire et inspirer des projets de réhabilitations urbaines avoisinantes.

Le résultat est une figure urbaine hybride, affirmé comme un ensemble, mais composé de 7 bâtiments singuliers, créant ainsi ensemble un vrai morceau de ville. La forme urbaine se compose d'un double front qui interagit différemment avec son double contexte. Grâce à sa porosité, elle génère au sol une trame paysagère transversale, qui relie le quartier du parc de la Héronnière, de nature plus résidentielle, au contexte métropolitain du futur boulevard de Léonard-Delta. Le projet retourne ainsi ce 'mastodonte', introverti et monofonctionnel, à l'envers, en s'appuyant sur la perméabilité spatiale, les qualités de double adressage et la mixité programmatique proposées.

02 | DIFFÉRENCIER LA STRATÉGIE BEAULIEU / DELTA-LÉONARD

Côté Avenue Beaulieu, les gabarits maximaux, d'un point de vue urbanistique, sont déjà obtenus. Les volumes disposent d'une profondeur adaptée au logement (16m) et d'une orientation favorable, plein sud, avec des vues exceptionnelles sur un cadre verdoyant.

En revanche, les plateaux existants côté Léonard-Delta connaissent une faible épaisseur (limitée à 12m) et une orientation néfaste, plein nord, qui complexifie la reconversion résidentielle de ces volumes. Ceci dit, le cadre réglementaire du PAD permet des extensions de gabarits en plan et en hauteur côté Léonard-Delta, qui permettent de compenser les découpes nécessaires à garantir l'habitabilité résidentielle des volumes. La réglementation incendie permet également des étages supplémentaires, en simplex ou en duplex, tout en restant en bâtiment moyen-haut.

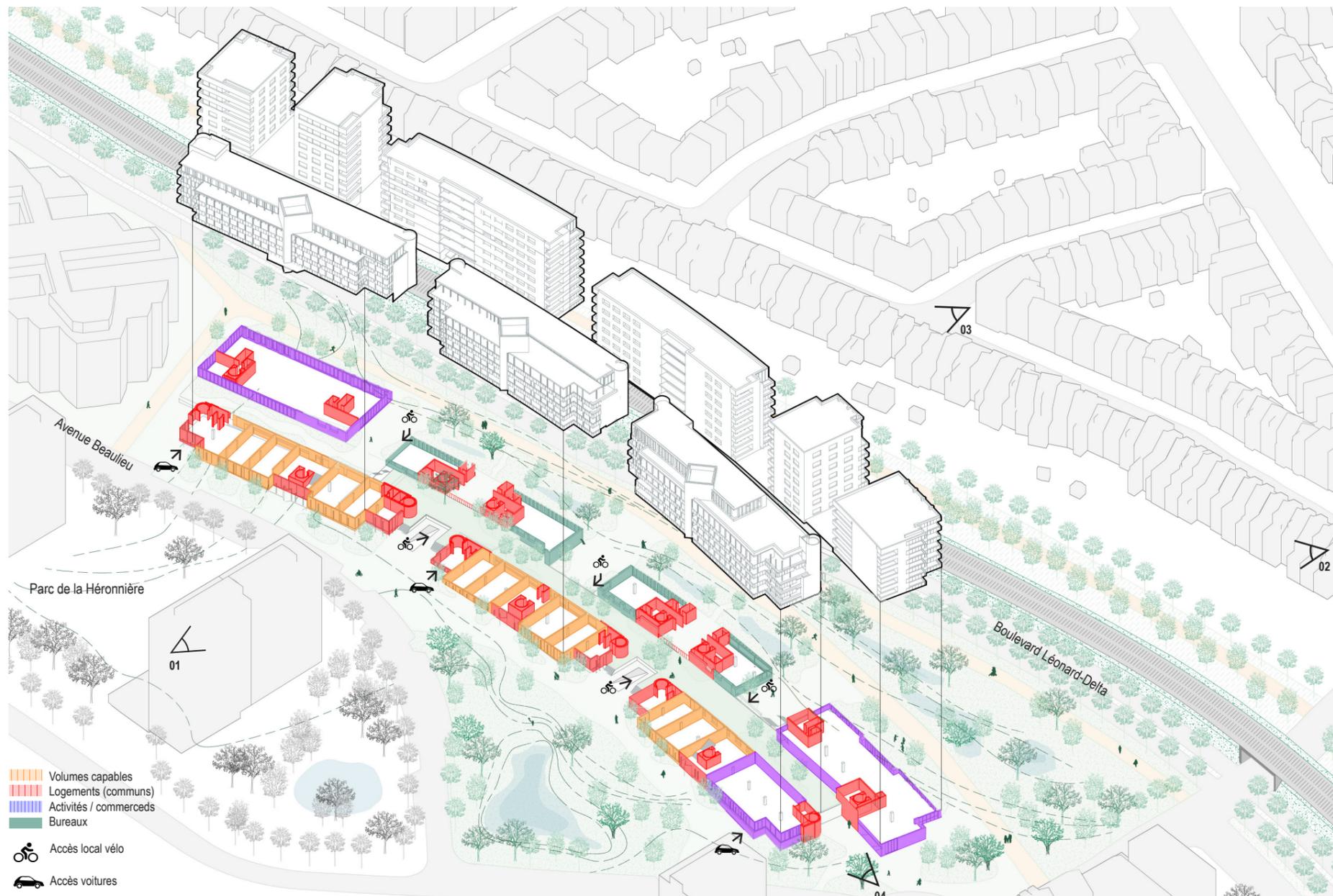
Ces constats nous inspirent vers une double stratégie avec une approche plus discrète et moins intrusive côté Beaulieu, avec la préservation maximale des gabarits, des qualités architecturales et de la structure existante, et une approche plus significative côté Léonard.

03 | UNE TRAME PAYSAGÈRE

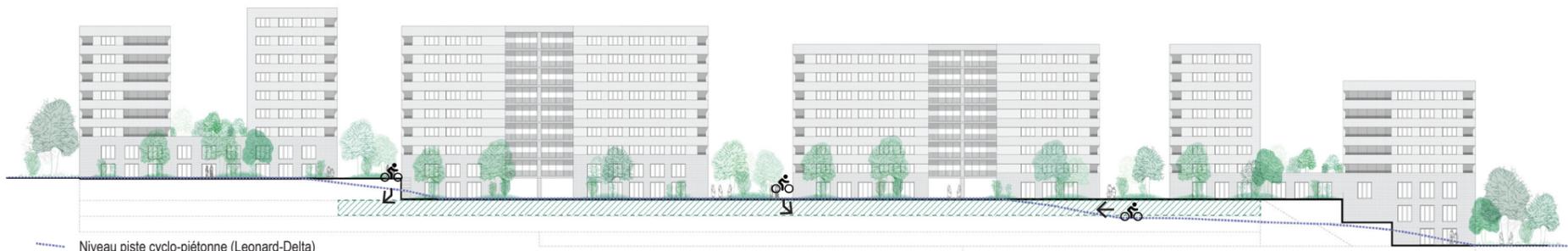
Notre proposition cherche à retrouver une continuité de sol en ouvrant l'atrium vers les espaces ouverts environnants. Ce jardin collectif est ainsi tenu entre le parvis paysager côté Léonard-Delta, qui gère la transition avec le boulevard urbain futur, et l'espace parc côté Beaulieu, qui à son tour se présente comme charnière vers le quartier du parc de la Héronnière. Grâce à l'implantation des volumes en damier, cet espace à découvrir, de nature collectif et semi-public, s'ouvre en alternance côté Beaulieu ou côté Léonard. Plusieurs espaces de dialogue et de respiration entre la forme urbaine et son contexte proche se présentent. Grâce à ce jeu d'ouverture et d'alignement des bâtiments, la coulisse paysagère se décompose en plusieurs séquences d'ambiances et de degré d'activité différent.

04 | UNE TOPOGRAPHIE EN STRATES

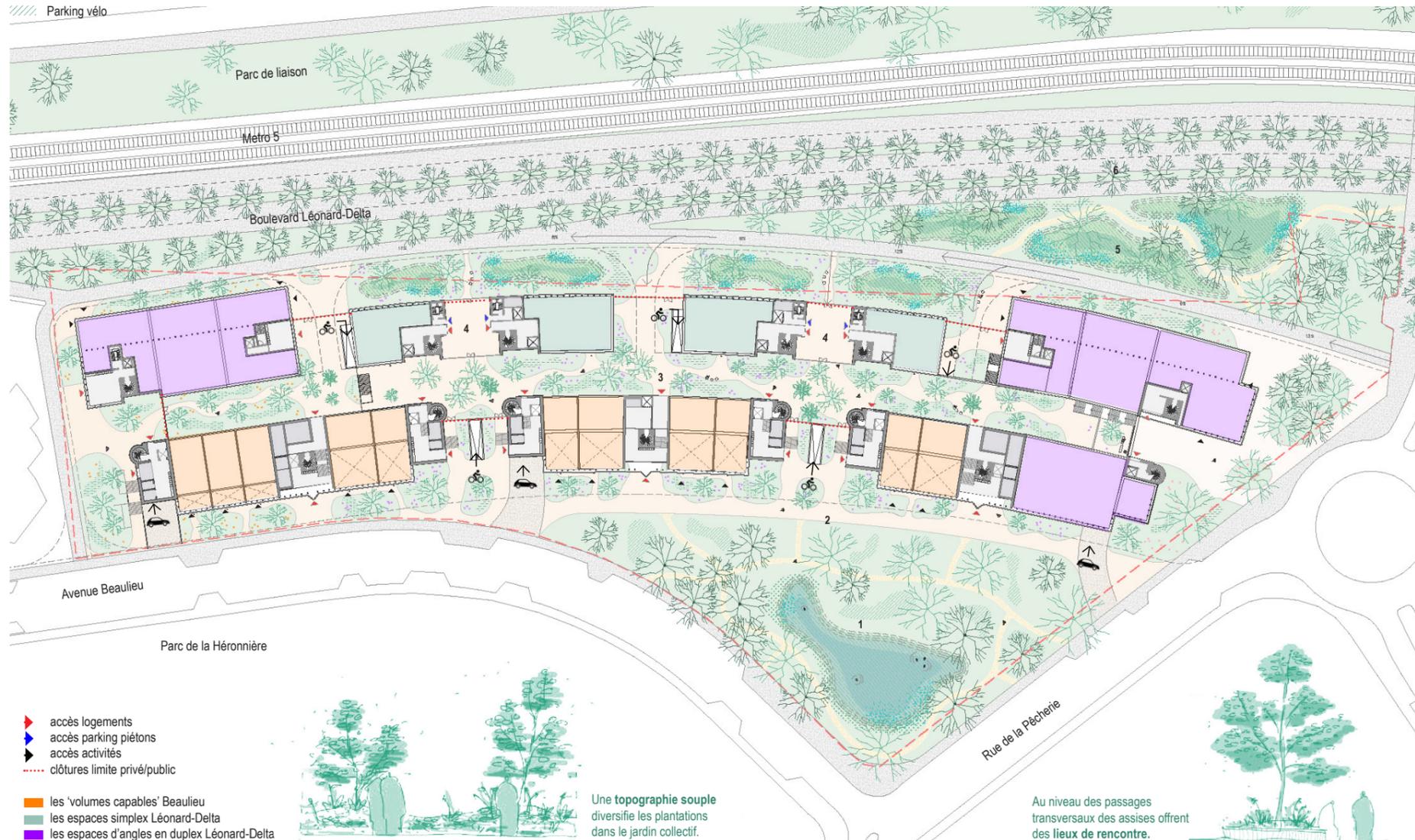
L'ancrage au sol des bâtiments s'organise en paliers et suit la pente naturelle depuis l'est vers l'ouest. La coupe transversale se décompose en plusieurs séquences, distinguant tout d'abord le l'Avenue Beaulieu et son parc (1,2), une esplanade (3) comme parvis qui donne accès au hall commun transparent (4) et l'atrium qui est transformé dans un jardin collectif (5). Ce jardin est liée avec la nouvelle piste cyclo-piétonne via une placette et un talud planté. Finalement il y a le nouveau Boulevard Urbain au même niveau de la piste cyclable, séparé de la ligne metro 5 et le parc de Liason avec un talud planté. Ce travail en paliers, dans le sens longitudinal et transversal, permet d'organiser les accès, de mettre en place les porosités spatiales recherchées et de créer des interactions directes entre les activités au rez-de-chaussées et les espaces ouverts. Cette approche, avec plusieurs séquences formant un ensemble paysager, permet également de réaliser ce nouveau boulevard urbain en plusieurs étapes.



UN REZ-DE-CHAUSSÉE (INTER)ACTIF



- Niveau piste cyclo-piétonne (Leonard-Delta)
- Accès local vélo
- Parking vélo



- accès logements
- accès parking piétons
- accès activités
- clôtures limite privé/public

- les 'volumes capables' Beaulieu
- les espaces simplex Léonard-Delta
- les espaces d'angles en duplex Léonard-Delta

Une topographie souple diversifie les plantations dans le jardin collectif.

Au niveau des passages transversaux des assises offrent des lieux de rencontre.



Une trame paysagère cohérente, avec plusieurs ambiances et milieux, est tenue entre l'avenue Beaulieu et le boulevard Léonard-Delta.

01 | LE PAYSAGE COMME SOL COMMUN

La trame paysagère développée permet de relier **3 espaces ouverts de milieu et d'ambiance différente**. Nous distinguons ainsi: le parc Beaulieu comme un vrai espace de repos et de convivialité en faveur des habitants, grâce à son étang et son ensoleillement de qualité (1); l'atrium comme un jardin collectif à découvrir, qui offre un cadre de vie calme et verdoyant aux immeubles qui l'entourent (2); finalement, le parvis planté qui gère la transition avec le boulevard Léonard-Delta (3). Longé par un parcours cyclo-piéton, ce dernier garantit l'accessibilité aux pompiers nécessaire. Les accès voitures maintiennent les entrées de parking existantes, organisées côté Avenue Beaulieu, **évitant tout flux motorisé** au niveau du parvis planté. Prévu d'une prairie fleurie, cet espace public intègre au maximum les arbres existants et offre des opportunités d'infiltration d'eau. Finalement, l'espace entre la piste cyclo-piétonne et les bâtiments gère la transition topographique, soit par un talus planté, soit par des zones minéralisées en palier, animés par les accès et les activités prévus au rez-de-chaussée.

02 | UN PROGRAMME = UNE ENTRÉE

Chaque cage dispose de **son propre hall d'entrée**. Les halls d'entrée aux extrémités s'adressent directement vers l'espace public, soit vers la Chaussée de Watermael, soit vers le futur passage public à l'ouest de la propriété. Les halls d'entrée au niveau des 2 passages centraux, depuis l'avenue Beaulieu, sont regroupés: de part et d'autre du passage ou, côté Léonard-Delta, autour d'un porche extérieur, mais couvert et privatif. Ils se positionnent ainsi stratégiquement selon les parcours transversaux créés et **favorisent ainsi les rencontres entre les habitants**. Les halls d'entrée côté Avenue Beaulieu qui se trouvent au centre des immeubles existants sont conçus comme des halls d'entrée traversants et de double hauteur, créant ainsi des **interactions spatiales et visuelles complémentaires** entre l'espace public et le jardin collectif d'une part et garantissant ainsi l'accessibilité PMR entre le niveau atrium et l'espace public d'autre part.

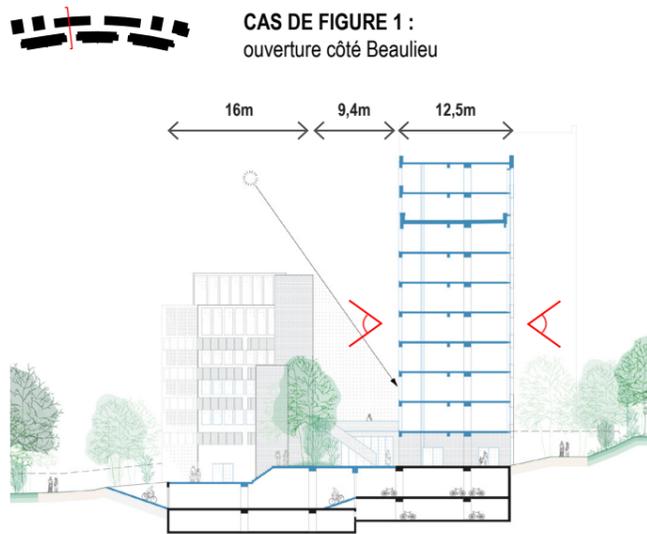
03 | UN PARKING INDÉPENDANT + DOUBLE ADRESSAGE VÉLOS

Suivant la divisibilité du parking en 3 compartiments indépendants, le projet prévoit une **accessibilité piétonne au parking**, indépendante des programmes situés aux étages. En plus des noyaux de circulation privative, deux ascenseurs dédiés sont prévus au niveau des 2 porches centraux côté Léonard-Delta, couplés aux escaliers de secours existants. Ce fonctionnement permet de commercialiser le parking comme un **parking mutualisé**, d'une part ouvert au quartier, d'autre part accessible aux activités, indépendant des parties communes des logements. Le niveau -1 côté Léonard est reconverti dans un parking vélo mutualisé, organisé en plusieurs compartiments par programme ou copropriété. Ce niveau commun est accessible par 2 rampes vélos côté Beaulieu et par 3 points d'accès organisés aux interstices entre les 4 volumes proposés côté Léonard-Delta. Ainsi, le parking vélo profite d'une double accessibilité et **enrichit la transversalité** proposée, **en faveur des mobilités douces**, à travers le socle des bâtiments.

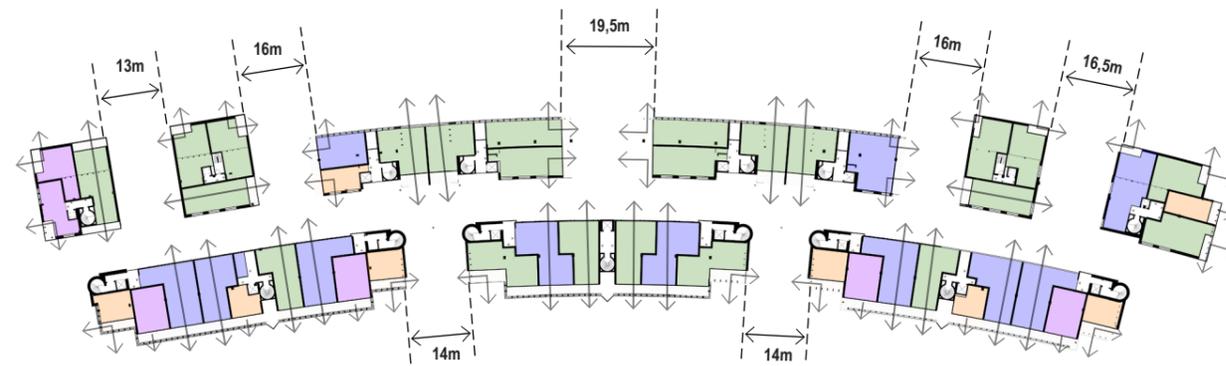
04 | UN SOCLE ACTIF ET MIXTE

La trame paysagère et le positionnement stratégique des entrées définissent les espaces d'activités au rez-de-chaussée. Chaque entité dispose d'un **accès individualisé**, indépendant des parties communes privatives des logements. Un offre diversifié, en termes de hauteur et de surface, permet de **diversifier la commercialisation et de générer plusieurs niveaux d'activité**. Les espaces sont divisibles ou modulables selon les besoins de l'occupant, en cohérence avec la trame structurale existante. Nous distinguons ainsi 3 types d'espaces. Côté Avenue Beaulieu, des 'volumes capables' en duplex d'une surface de 200 à 250 m² par module (mezzanines comprises), profitent d'un accès individualisé de plain pied. Nous y imaginons des espaces de professions libérales, des logements atypiques en coliving ou bien des commerces de quartier. Au niveau des 2 bâtiments centraux côté Léonard-Delta, des espaces en simplex, de surface plus limitée (165 à 220m²), peuvent accueillir des espaces partagés entre les habitants, couplés aux parties communes (type buanderie, fitness privatif ou séjour commun) ou bien des espaces de services de quartier (type centre médical, dentiste...). Finalement, les doubles socles côté Léonard, aux extrémités du projet, offrent des plateaux flexibles d'une profondeur (19m) et d'une surface plus importante (de 840 à 910m² par plateau), offrant ainsi des opportunités pour des bureaux ou des activités commerciales de plus grande ampleur. Grâce à une extension de la dalle de l'atrium, l'entité à l'angle côté Chaussée de Watermael, est reliée aux surfaces côté Beaulieu, créant ainsi un espace d'activités traversant, avec un accès indépendant depuis l'espace public.

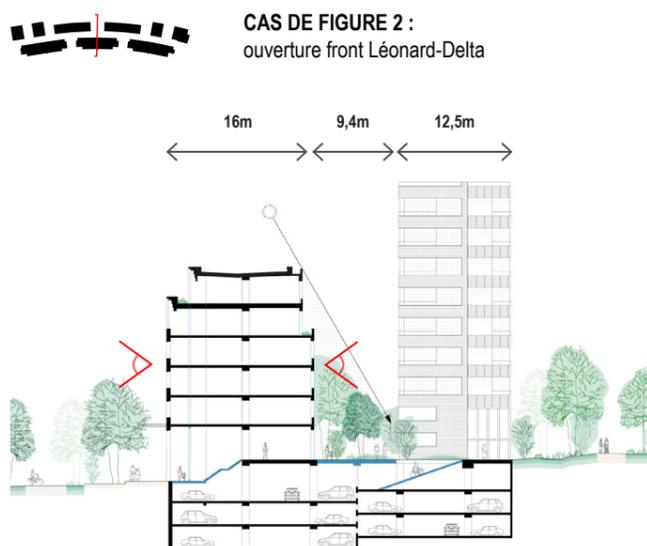




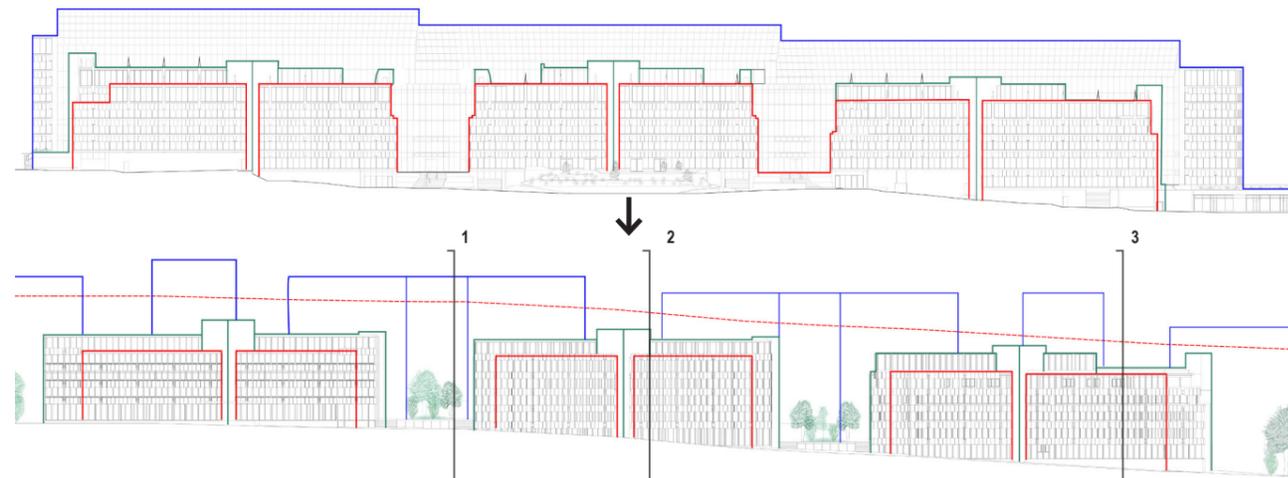
CAS DE FIGURE 1 :
ouverture côté Beaulieu



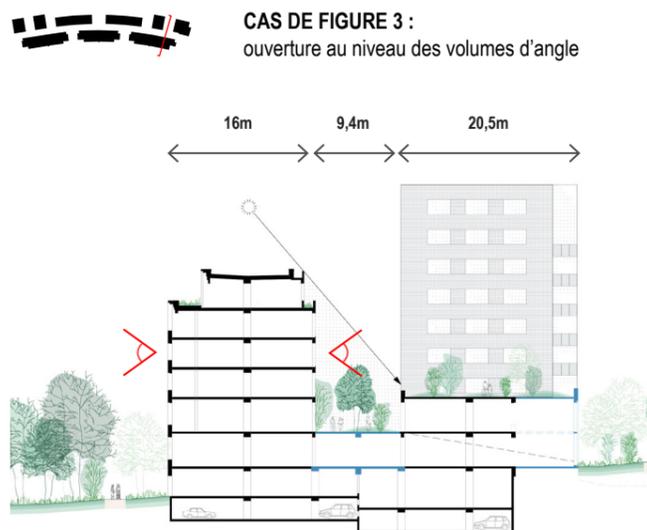
BEAULIEU :
Une approche discrète



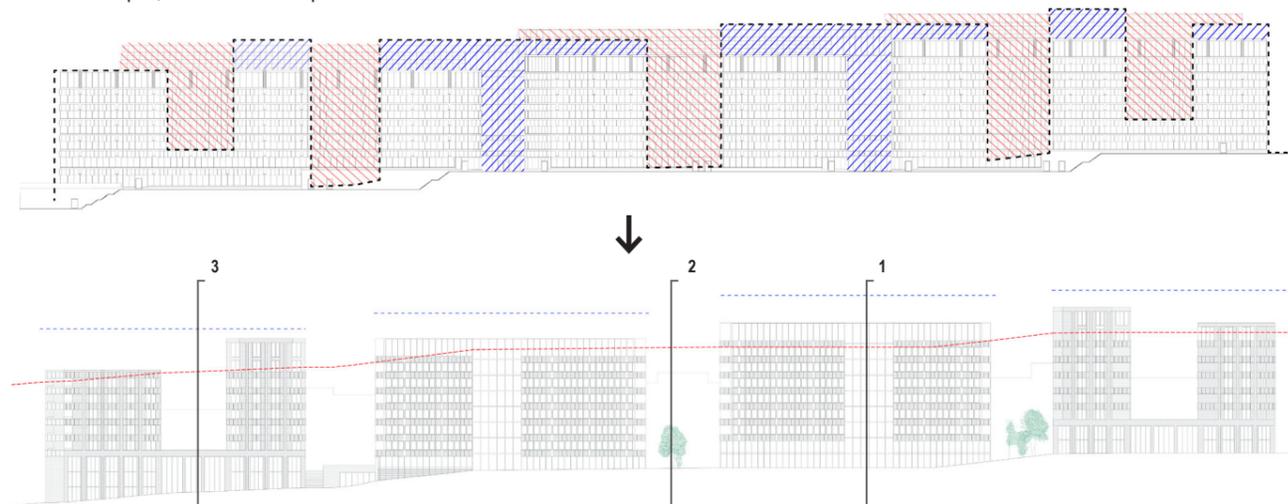
CAS DE FIGURE 2 :
ouverture front Léonard-Delta



LEONARD DELTA :
des découpes, surélévations et épaissements



CAS DE FIGURE 3 :
ouverture au niveau des volumes d'angle



— Contour SIAMU // Découpage
— Contour PAD max (37m) // Surélévation

01 | UNE APPROCHE DISCRÈTE CÔTÉ BEAULIEU

Côté Avenue Beaulieu, nous privilégions une **approche retenue et sensible**. Les gabarits actuels sont maintenus **sans intervention majeure**. Les derniers niveaux en retrait, actuellement majoritairement occupés par des locaux techniques, sont reconvertis afin d'accueillir des **typologies spécifiques au dernier niveau**, profitant de toitures-terrasses généreuses, orientées sud, avec vue vers le parc de la Héronnière. Le **socle est retravaillé** afin de créer un niveau d'accès commun, adapté au nivellement existant, garantissant ainsi un accès de plain pied et une interaction de qualité entre les activités aux rez-de-chaussée et les abords. Les façades existantes brique et pierre naturelle sont maintenues et le **rythme régulier des colonnettes** en béton mis en scène. Une nouvelle façade en ossature légère se met en retrait de la façade existante et crée ainsi des **loggias orientés plein sud** de toute largeur du logement.

02 | DES INTERVENTIONS SIGNIFICATIVES CÔTÉ LÉONARD DELTA

En prenant en compte la proximité des volumes de part et d'autre de l'atrium, la profondeur limitée des gabarits ainsi que leur orientation néfaste (plein nord), des **interventions plus intrusives** sont nécessaires afin de garantir l'**habitabilité résidentielle** des volumes côté Léonard. En s'appuyant sur la modularité des bâtiments existants, nous remodelons les volumes actuels tout en maintenant un maximum de la structure existante. Par des **découpes stratégiques**, au centre du plan par rapport aux immeubles côté Avenue Beaulieu, nous ouvrons l'espace de l'ancien atrium à des endroits stratégiques. En contrepartie, nous complétons le gabarit côté Léonard en face des ouvertures existantes entre les immeubles côté Beaulieu. Ainsi, nous obtenons une forme urbaine qui s'organise selon un **jeu volumétrique en quinconce**. Ceci permet d'ouvrir l'espace atrium en alternance, soit côté Avenue Beaulieu, soit côté Boulevard Léonard, et donc de libérer également les vues en alternance en faveur des logements situés aux étages.

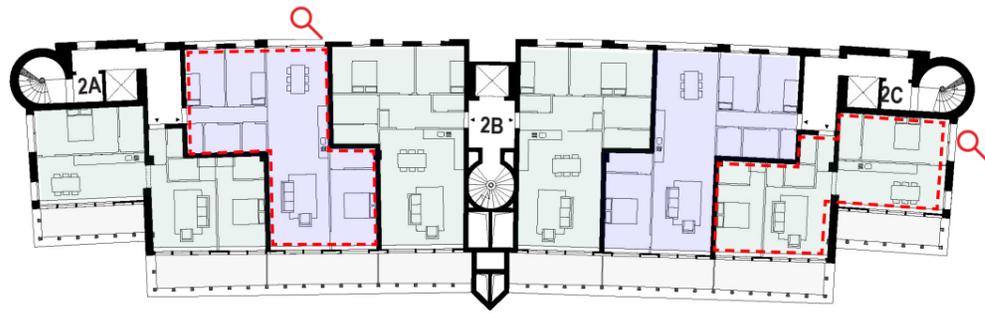
La silhouette urbaine obtenue est amplifiée par des **surélévations stratégiques** et par l'**épaississement des volumes** aux extrémités du front urbain. Ces extensions renforcent le "skyline" proposé, compense la perte de surface et garantissent l'habitabilité de chaque niveau de logements. Ils suivent le cadre réglementaire du PAD en termes d'occupation au sol et en termes de gabarits, ils sont en conformité avec la réglementation incendie de bâtiments moyen-haut et ils se positionnent au sein de la limite de propriété. La surélévation s'organise soit en niveau de simplex, soit en niveau de duplex avec le niveau inférieur du duplex à moins de 25m, offrant ainsi des logements spécifiques aux derniers niveaux.

03 | 95% D'APPARTEMENTS AVEC DOUBLE ORIENTATION

Par cette double stratégie, nous obtenons un étage courant avec un maximum d'appartements qui profitent d'une double orientation et nous **minimisons les vis-à-vis problématiques** au niveau de l'atrium.

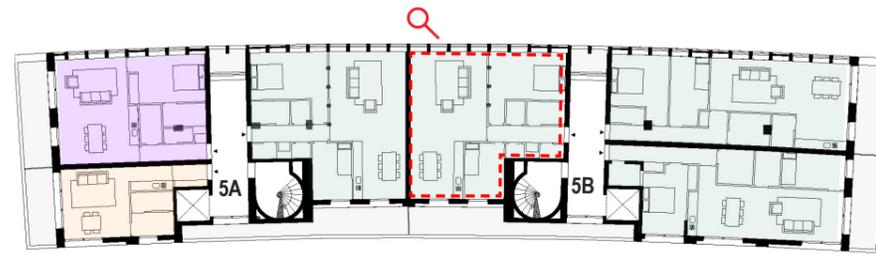
Les découpes stratégiques permettent de contourner l'orientation néfaste actuelle des volumes côté Léonard. En proposant un maximum d'appartements d'angle avec une orientation principale est ou ouest, **chaque logement dispose d'une vue principale dégagée** depuis le séjour, avec une distance minimale de 13m entre des terrasses en vis-à-vis et de 16m entre les façades (volume isolé). Au centre du plan de chaque immeuble, nous retrouvons des appartements traversants qui profitent d'une vue sans vis-à-vis grâce aux ouvertures entre les volumes en face. **95% des appartements profitent ainsi d'une double orientation**, soit d'angle, soit traversant!

UN CADRE DE VIE(S) DE QUALITÉ



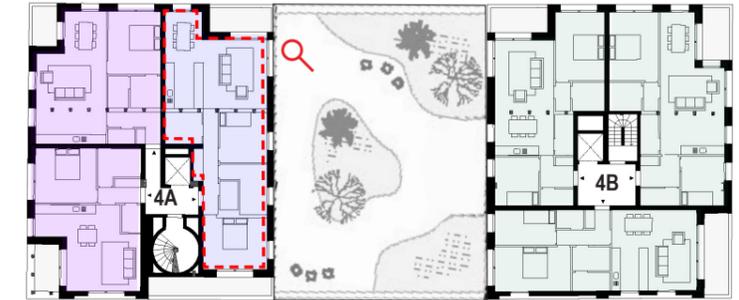
01 | HABITER BEAULIEU

La répartition des étages courants des immeubles côté Avenue Beaulieu suit au maximum la trame structurelle existante, en **superposant les murs séparatifs avec les lignes porteurs**. Une nouvelle façade en ossature légère se positionne derrière la façade existante, créant ainsi des loggias, orientés plein sud, de toute largeur des logements. Ce retrait de cette deuxième peau offre une protection solaire. Les étages courants s'organisent autour des **3 cages d'escalier existantes**. Au niveau des noyaux aux extrémités des immeubles, un ascenseur est rajouté dans le noyau structurel, occupé auparavant par le bloc sanitaire. Ces noyaux desservent chacun deux ou trois appartements: soit un appartement d'angle de deux chambres (type coliving) avec un appartement de 3 chambres, soit le même 3 chambres combiné avec un studio et un appartement d'une chambre. Au centre, deux appartements traversants de 2 chambres se regroupent autour d'un noyau central compact. En prenant en compte leur position privilégiée (vue sur parc, orientation sud), les **appartements** sont à considérer de **'haute gamme'** avec des surfaces légèrement au-dessus des standards.



02 | HABITER LÉONARD

Côté Léonard-Delta, les 2 immeubles au centre regroupent chacun deux noyaux de circulation existants. L'ascenseur s'intègre de nouveau dans le noyau structurel, occupé par le bloc sanitaire auparavant. Les paliers communs donnent accès à une **terrasse d'attente côté boulevard Léonard-Delta**, ce qui garantit l'évacuation des appartements situés aux angles sud-est et sud-ouest, non-accessible aux services de secours. Ainsi les circulations communes profitent d'une **qualité transversale**, captant de la lumière naturelle des deux côtés de l'immeuble. Deux appartements traversants s'organisent au centre du plan, avec des terrasses orientées sud. Ils profitent d'une vue dégagée, grâce aux ouvertures entre les immeubles en face, côté Beaulieu. Chaque pignon de ces volumes est partagé entre deux appartements d'angles. Leurs séjours disposent d'une **double orientation** avec des loggias de toute largeur. Ces espaces extérieurs offrent une **mise à distance supplémentaire** par rapport aux appartements en face (qui se trouvent à une distance minimale de 13m entre terrasses). Les pièces utilitaires s'organisent en profondeur du plan afin de libérer les



03 | HABITER LES ANGLES

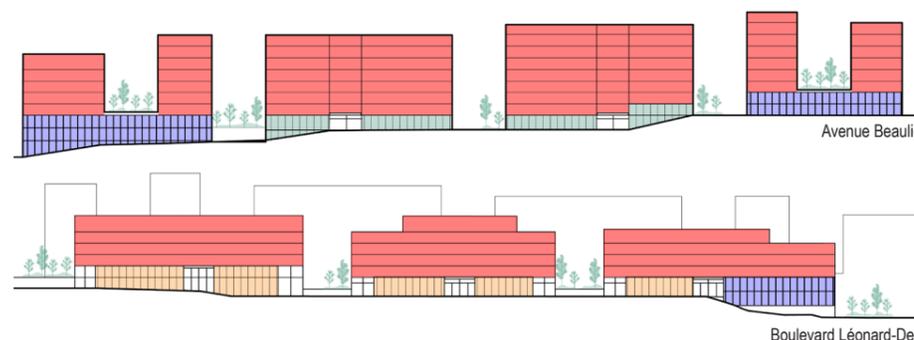
Finalement, les deux immeubles aux angles du projet, côté Boulevard Léonard-Delta, couplent **deux volumes omnidirectionnels sur un socle d'activités**. Par les parties communes la toiture de la plinthe est accessible, créant ainsi la possibilité d'y aménager des **espaces partagés avec un jardin-toiture commun** en faveur des habitants. La surface dédiée aux circulations communes, avec une distribution centrale est optimisée, en libérant au maximum la surface de façade disponible en faveur des logements. Les 2 volumes aux extrémités du projet organisent les logements autour d'un noyau existant. Les 2 autres volumes distribuent les logements depuis le centre du plan à partir d'un nouveau noyau. Chaque volume regroupe **3 à 4 appartements d'angle, avec un double ou triple orientation**. Les séjours ainsi que les espaces extérieurs profitent toujours d'une double orientation, grâce à leur position d'angle, et d'une vue dégagée: soit vers l'est ou l'ouest au niveau des angles "extérieures" des volumes, soit vers le Boulevard Léonard Delta et la promenade verte au niveau des angles "intérieurs" des volumes.



Les gabarits, l'emprise et les circulations verticales des 7 bâtiments sont conçus afin de garantir l'habitabilité des logements et la sécurité, d'un point de vue de réglementation incendie, de l'ensemble des volumes et des étages. Par ce choix, le projet offre la **flexibilité de reconverter l'ensemble des plateaux de bureaux en résidentiel**, ou bien certains volumes, mais pas d'autres. La mixité programmatique peut donc **évoluer selon les attentes des autorités publiques**, mais également selon les **opportunités de commercialisation**. Le schéma ainsi que le tableau de répartition typologique ci-joint illustrent le **potentiel maximal de programmation résidentielle**, en indiquant le nombre des étages qui peut être reconverti en logement, tout en prenant en compte un socle de programmation complémentaire et un **ratio optimal de net-brut de 89%**.

26.884m² résidentiel maximal

- possibilité de logements
- activités en duplex
- activités / espaces partagés en simplex
- 'volumes capables'



ST	38 - 47 m ²	1CH	67 - 75 m ²	2CH	83 - 97 m ²	3CH	112 - 125 m ²
	28	35	120	46			
	12%	15%	52%	20%			

TOTAL = 229 logements

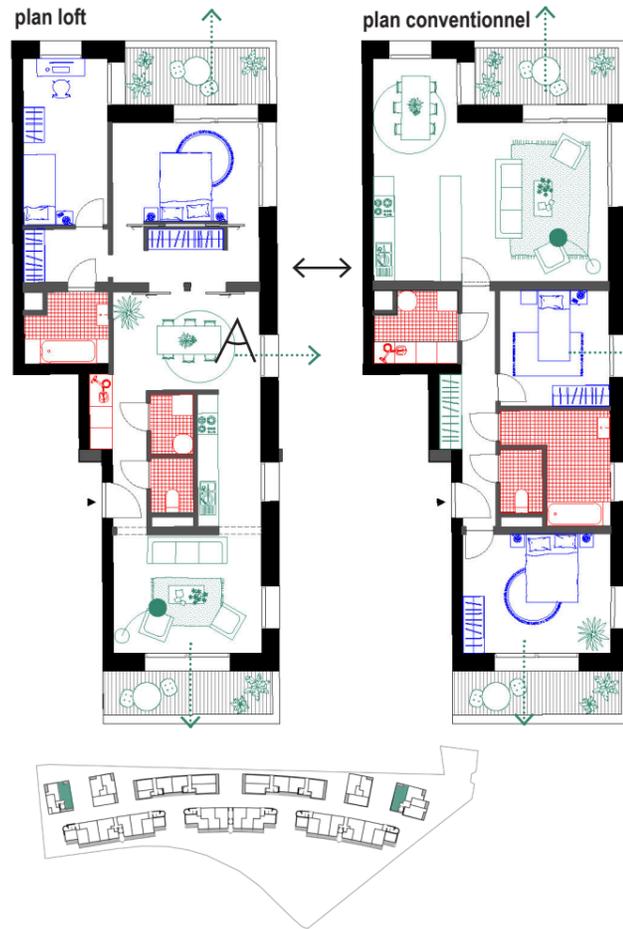
■ espaces de jour
■ espaces de nuit
■ espaces utilitaires

229 LOGEMENTS - 642 HABITANTS

01 | LÉONARD-DELTA - LOFT - 2 CHAMBRES



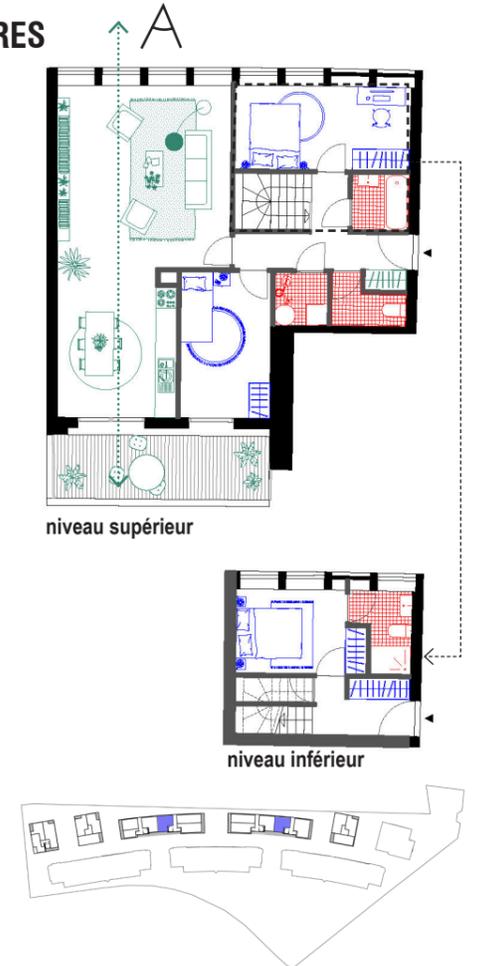
Cet appartement de 3 chambres profite d'une **triple orientation** avec une façade longitudinale, orientée est, et des vues dégagées vers la promenade verte et vers le parc de la Héronnière aux étages supérieures. Afin de maximaliser cette qualité, nous proposons une grande flexibilité du plan qui permet de **renforcer le lien visuel et spatial entre les trois côtés** de l'appartement et ceci selon les envies de l'habitant. Les gains techniques sont positionnées stratégiquement afin de générer une adaptabilité maximale du même plan type. Plusieurs aménagements sont ainsi envisageables, d'un **appartement plus traditionnel** vers un appartement contemporain **type loft**.



02 | LÉONARD-DELTA - DUPLEX KANGOUROU - 3 CHAMBRES



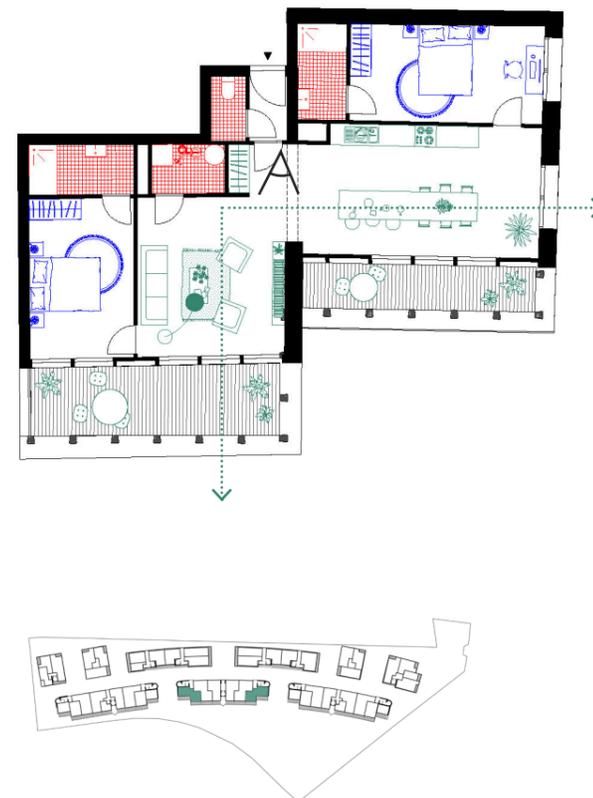
Les appartements en duplex, aux étages supérieurs des bâtiments côté Léonard-Delta, disposent d'un **accès aux parties communes depuis l'étage supérieur et depuis l'étage inférieur**, conformément à la réglementation incendie de bâtiment moyen-haut (dernier plancher <25m au niveau inférieur). Nous abordons cette contrainte de double accès comme une opportunité pour développer un logement spécifique qui combine **deux "unités de vies" dans un seul logement**. En partie basse, une grande chambre avec sa propre salle d'eau et son accès dédié, lui offre une certaine indépendance par rapport au logement familial à l'étage supérieur. Cette disposition offre une **certaine intimité et indépendance** à un grand-parent, un adolescent, aux invités ou bien aux parents.



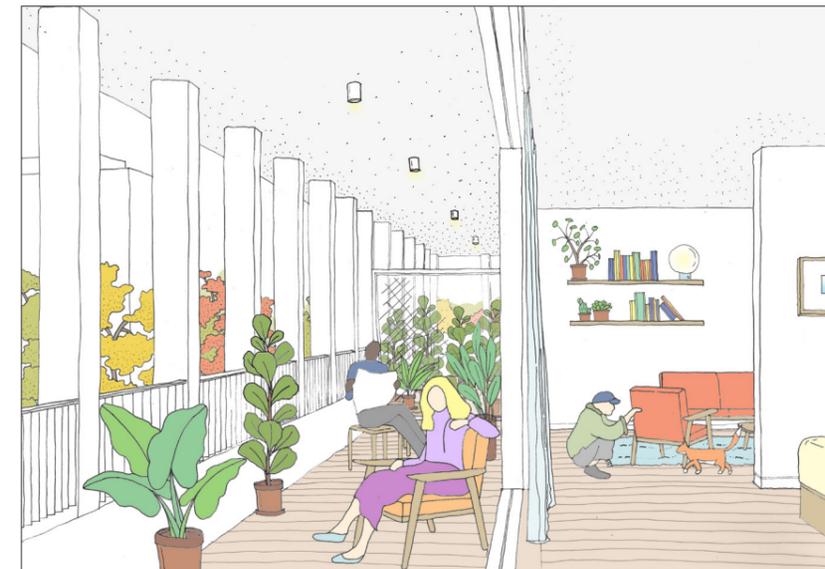
03 | BEAULIEU - ANGLE COLIVING - 2 CHAMBRES



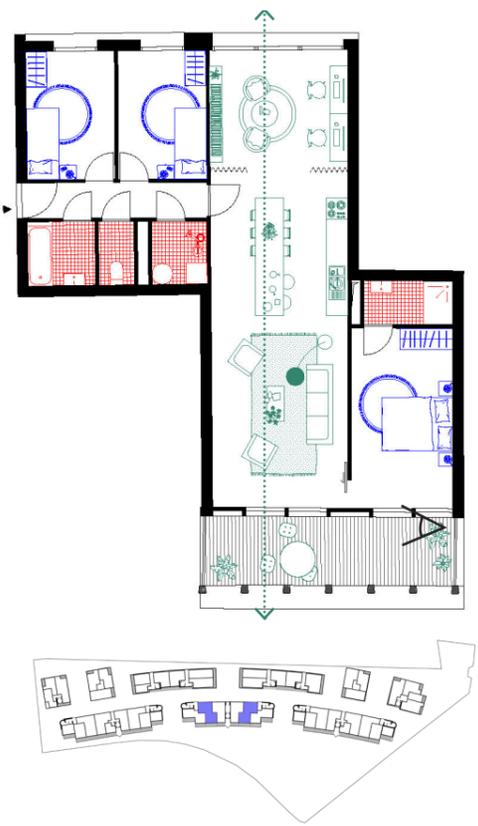
Ces appartements d'angle, côté Avenue Beaulieu, disposent d'une position privilégiée avec une double orientation, plein sud, et des **vues dégagées sur le parc de la Héronnière**. Deux chambres équivalentes, qui permettent l'emplacement d'un double lit, profitent chacune d'une salle d'eau dédiée. Ils se regroupent, de part et d'autre de l'appartement, autour d'un séjour commun, qui se compose d'une cuisine dinatoire et un salon, tous les deux avec accès vers un espace extérieur. Cet appartement offre des **possibilités d'une vie communautaire ou en "colocation"**, occupé par deux couples ou individus, chacun profitant d'un espace privatif et d'un espace commun.



04 | BEAULIEU - TRAVERSANT - 3 CHAMBRES



Les appartements traversants disposent d'un vrai **séjour traversant de façade à façade**. La cuisine se positionne au centre du plan afin d'articuler la pièce de vie en deux séquences: salon et salle-à-manger ou bien séjour et espace de jeux pour les enfants. Les deux chambres d'enfants se regroupent avec la buanderie, une salle de bain familiale et des toilettes séparées d'un côté de la pièce de vie. La chambre principale ou parentale se positionne de l'autre côté de l'appartement, **garantissant ainsi son intimité et tranquillité**. Cette chambre dispose d'une salle d'eau dédiée et accès vers la terrasse.



DYNAMIQUE URBAINE / MIXITÉ PROGRAMMATIQUE

01 | BEAULIEU / LEONARD

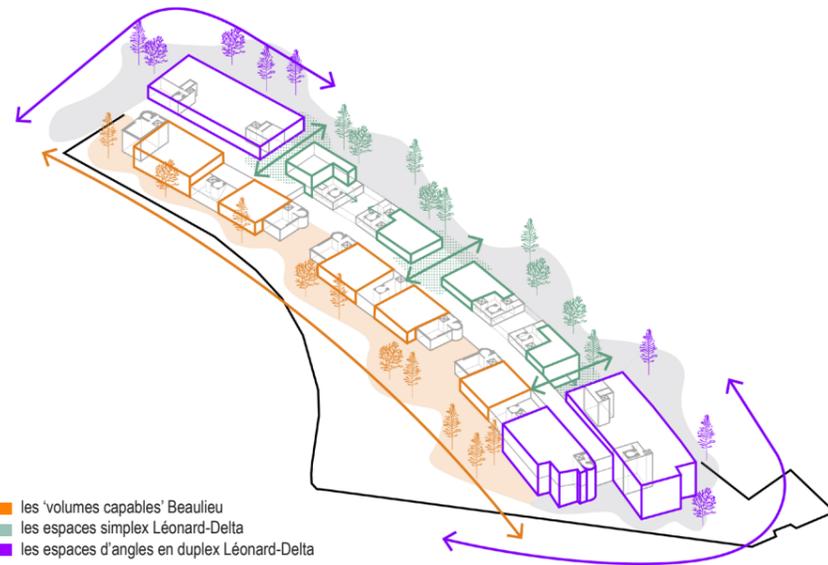
La stratégie programmatique est développée **en cohérence avec la forme urbaine et les deux contextes** que le projet adresse. Côté Avenue Beaulieu, nous imaginons une programmation plus conventionnelle avec des étages de logements sur un socle de programmes complémentaires. En revanche, côté Boulevard Léonard-Delta nous aspirons une **mixité programmatique plus intense** avec une programmation spécifique par cage, en cohérence avec la découpe volumétrique verticale développée. Grâce à la visibilité du front urbain côté Léonard-Delta, mais également en prenant en compte son contexte futur de nature plus "métropolitaine", nous y imaginons une mixité à la hauteur, mêlant du logement conventionnel, des logements d'étudiants, du coliving, des bureaux et même un établissement hôtelier, chacun organisé dans une cage attribuée (x8). La "zone administrative" dans laquelle le projet se situe, suggère et permet cette **diversité d'affectation**. Ainsi, le projet génère la dynamique urbaine recherchée par le PAD, tout en garantissant une **découpe claire par copropriété** ainsi qu'une commercialisation diversifiée et flexible par cage.

02 | SOCLE / SUPERSTRUCTURE

Chaque cage dispose de son **propre hall d'entrée et des parties communes indépendantes**. La division des 3 propriétés parcellaires est respectée avec les 4 cages au centre, côté Léonard-Delta, qui se couplent deux par deux en mitoyenneté. Les socles des immeubles disposent d'un accès indépendant depuis l'espace public et s'organisent donc indépendamment des parties communes des étages. Finalement, le parking est abordé comme un programme en soit, divisible en trois compartiments indépendants, selon les propriétés parcellaires, et disposant d'un **accès piétonnier indépendant**. Au-dessus des socles des volumes aux angles, des toitures-jardins sont proposés, accessibles depuis les deux cages qui se trouvent de part et d'autre de cet espace de convivialité. Ils offrent des **jardins collectifs aux habitants** des cages concernées en **belvédère sur le boulevard Léonard-Delta** et avec des vues dégagées vers le parc de la promenade verte en face.

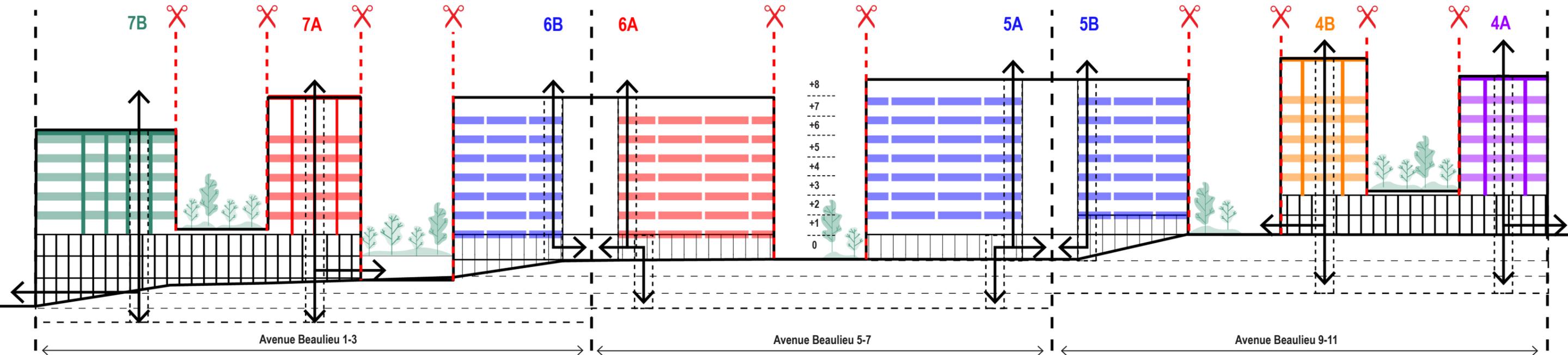
03 | PIERRES ANGULAIRES

La stratégie de programmation des rez-de-chaussée se différencie selon la position urbaine des bâtiments. En effet, les angles du front Léonard-Delta profitent d'une **visibilité privilégiée depuis la Chaussée de Watermael** ou depuis le passage public futur entre l'Avenue Beaulieu et la promenade verte. Grâce aux extensions proposées, ces espaces d'activités disposent d'une profondeur de 19m, adaptée pour des activités (commerciales) plus importantes ou bien des plateaux de bureaux. Ces plinthes disposent d'une **double hauteur**, offrant la **possibilité aux occupants d'y installer une mezzanine**. Au niveau des 4 cages centrales la plinthe se limite à un seul niveau. Les espaces d'activités disposent d'une surface plus restreinte de 165 à 220m² et sont plus appropriés à des professions libérales, des services de quartier ou bien des espaces partagés en faveur des habitants des immeubles.



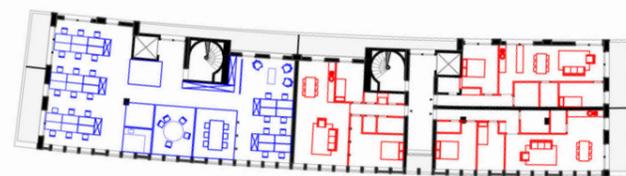
- les 'volumes capables' Beaulieu
- les espaces simplex Léonard-Delta
- les espaces d'angles en duplex Léonard-Delta

Une programmation stratégique et diversifiée du rez-de-chaussée en interaction avec l'espace public.



7B 2.130 m²
hotel

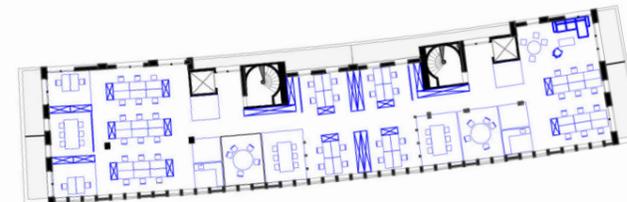
ESPACE BEAULIEU | VELD - A20 - KOLLEKTIF LANDSCAPE



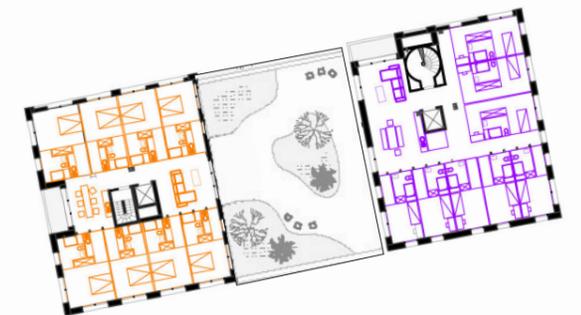
7A 2.212 m²
logement

6B 2.105 m²
bureaux

6A 2.625 m²
logement



5A-5B 5.075 m²
bureaux



4B 2.156 m²
coliving

4A 1.795 m²
logements étudiants

HABITABILITÉ | 7



UNE SILHOUETTE URBAINE SPÉCIFIQUE



01 | UNE APPROCHE SENSIBLE À L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE EXISTANTE

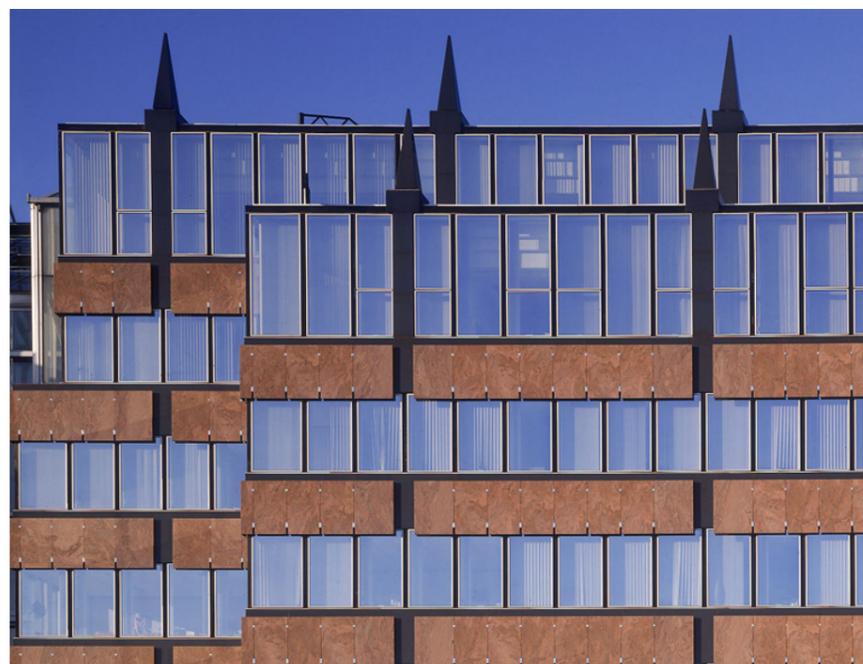
D'un point de vue urbanistique, architectural et matériel, l'Espace Beaulieu forme un **ensemble exceptionnel, caractéristique de son époque**. L'échelle du complexe, la composition récurrente et systématique des façades, l'utilisation de la pierre naturelle et le soin apporté aux détails sont des principes de conception précieux qui distinguent le bâtiment. Sans tomber dans l'historicisation ou le pastiche, continuer à travailler sur ces principes est donc un choix évident par rapport à une approche de tabula rasa. Outre la valorisation du caractère culturel de l'architecture, l'aspect matériel mérite également une attention particulière. La production des matériaux exigeait déjà beaucoup de matières premières, de ressources et de CO2 à l'époque. Une **approche circulaire exemplaire**, tenant compte du "carbone incorporé" déjà présent, est donc une deuxième intention logique dans l'élaboration de l'écriture architecturale proposée. Ainsi, non seulement les structures porteuses sont conservées, mais également les éléments de façade sont réutilisés sur place.

02 | HÉRITER ET COMPLÉTER UNE PALETTE DE MATERIALITÉS

En retirant et en repositionnant les panneaux de pierre naturelle suspendus et indéformables, entre autres, l'empreinte du projet est significativement réduite et **l'architecture caractéristique de l'Atelier d'architecture de Genval est mise en valeur**. De plus, dans le cadre du processus de conception, l'ensemble des matériaux de construction présents sera examiné plus en détail pour déterminer s'ils peuvent être réutilisés. Cette approche circulaire peut se faire à la fois lors du développement du projet, mais également lors de l'attribution du marché de construction. À la réutilisation des panneaux en pierre s'ajoutent également de nouveaux matériaux. Par analogie avec les noyaux de circulation verticaux existants en maçonnerie, les nouvelles façades seront également **construites en briques**. La couleur rouge clair des briques s'harmonise avec le rouge brunâtre de la pierre naturelle sans pour autant détonner. L'utilisation de briques en retrait et d'habillages de maçonnerie variés confère également aux bâtiments **une échelle humaine et un caractère résidentiel**. Enfin, des **briques émaillées** sont utilisées **au niveau du socle** de l'atrium. Ces briques soulignent la lisibilité fonctionnelle des bureaux ou des activités et assurent la réflexion de la lumière naturelle au point "le plus profond" de l'atrium.

03 | UN JEU D'INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR

Bien que les profondeurs des bâtiments, la logique structurelle et les solutions de façade associées aient été initialement conçues pour une fonction de bureau, un certain nombre de solutions astucieuses permettent d'intégrer les nouveaux logements de manière qualitative. Là où la profondeur du bâtiment est généreuse (16 m du côté de l'avenue Beaulieu), une **deuxième peau à ossature légère** est placée à environ 2 m derrière la façade existante. Cela permet de créer des terrasses spacieuses, sans compromettre la logique structurelle avec le rythme régulier des colonnettes en béton. Ces loggias offrent également une protection solaire aux façades exposées plein sud. De plus, en prolongeant les panneaux de pierre naturelle sur toute la longueur de la façade, la vue inhérente sur les bâtiments existants reste intacte. Cette solution sera également reprise pour les nouvelles extensions du côté Leonard-Delta, de sorte que, à l'avenir, les différents bâtiments de l'Espace Beaulieu forment toujours un ensemble. De ce côté, les **bandeaux de pierre naturelle intègrent les loggias d'angles** dans une écriture architecturale cohérente, tout en allégeant la lecture verticale de ces volumes grâce aux angles ouvertes.



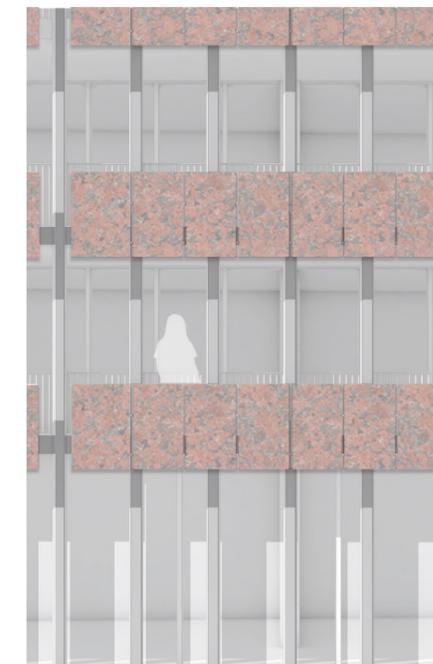
Une architecture à valoriser - Atelier d'Architecture de Genval



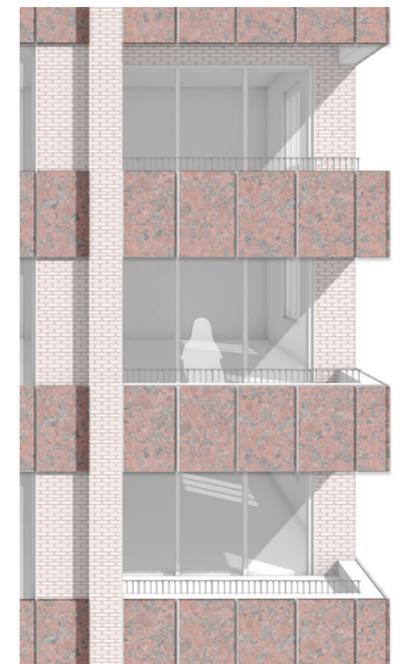
Brique / brique émaillée



Lion Green Road, Marry Duggan Architects

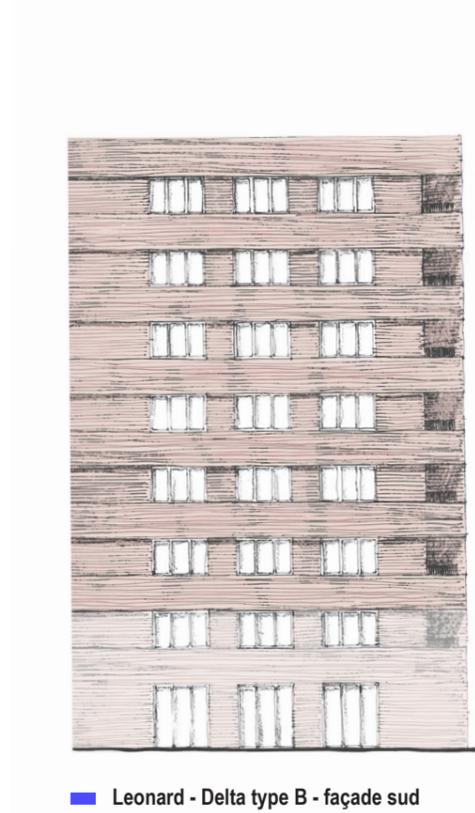
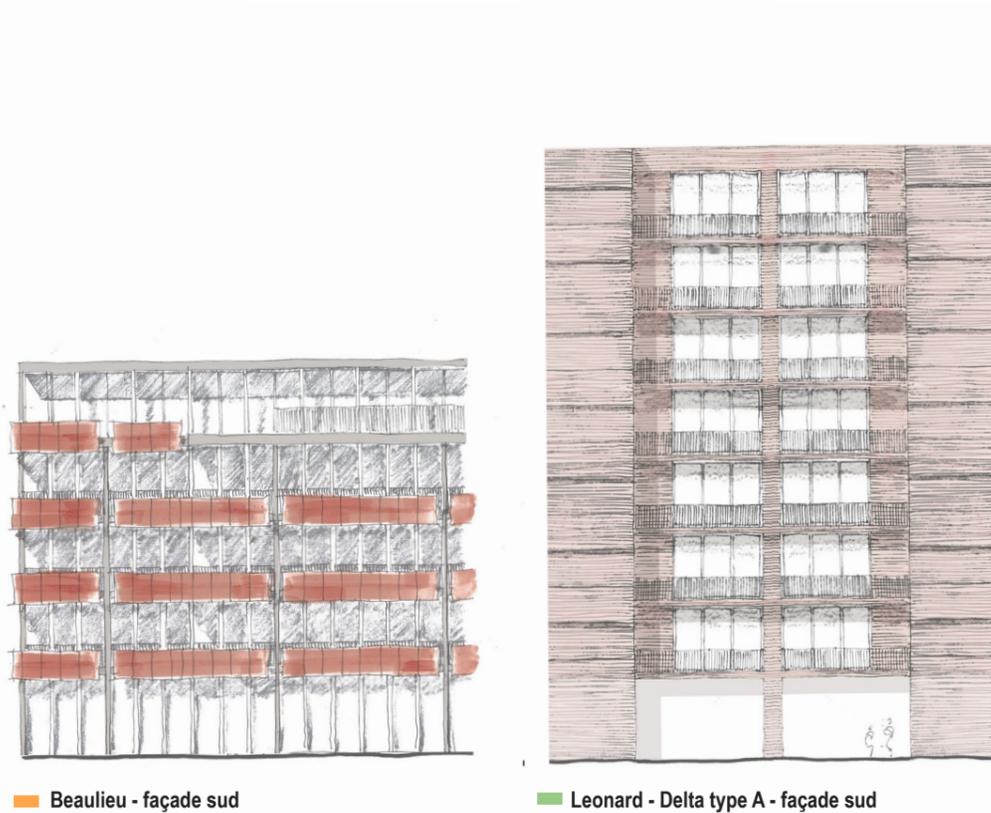


Façade Beaulieu - deuxième peau



Façade Leonard-Delta - loggia d'angles

UNE RÉINTERPRÉTATION CONTEMPORAINE



01 | ECRITURE ARCHITECTURALE

D'un grand complexe de bureaux d'un tenant, l'Espace Beaulieu se transforme en un quartier composé de sept bâtiments. Sans rompre l'identité forte de l'ensemble, chaque bâtiment est doté **d'un caractère subtilement distinct**. La régularité s'appuie sur la trame rigoureuse des façades existantes et unifie l'ensemble, tout en faisant deviner les usages derrière. Le résultat est un front urbain calme et cohérent, mais riche en variations sur le même thème. Cette différenciation subtile entre les bâtiments se base sur 3 interprétations différentes de la même écriture architecturale.

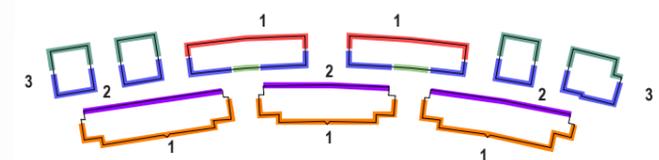
Tout d'abord, nous distinguons toute la façade sud de l'avenue Beaulieu et les bâtiments centraux de la façade nord de Léonard-Delta qui s'éloignent le moins possible de l'architecture et de la matérialisation existantes (1). Ils se caractérisent par leurs bandeaux horizontaux continus en pierre naturelle et leurs baies de fenêtres tramées en cohérence avec le rythme des colonnettes. Le couronnement de ces volumes ainsi que l'architecture des volumes de liaison côté Léonard-Delta se distinguent par la discontinuité des bandeaux horizontaux et un rythme régulier de mur rideau. Ainsi, nous renforçons **l'articulation verticale des volumes** et nous distinguons subtilement les volumes ajoutés par rapport aux volumes existants.

Deuxièmement, il y a les nouvelles façades du côté de l'atrium, auparavant des murs séparatifs intérieurs (2). Ici, **une architecture sobre en briques** est utilisée, dont les couleurs et tonalité sont assorties aux panneaux en pierre naturelle. Les couleurs rose tendre des fenêtres et des balustrades complètent également la palette de pierres naturelles et de briques. Un soubassement réalisé de la même brique, mais émaillée, ancre les bâtiments au sol et exprime l'usage complémentaire des activités au rez-de-chaussée.

Enfin, il y a les façades de tête, où les deux premières logiques se rejoignent, comme à la jonction avec la Chaussée de Watermael (3). C'est là que **l'ancien et le nouveau se rencontrent**.



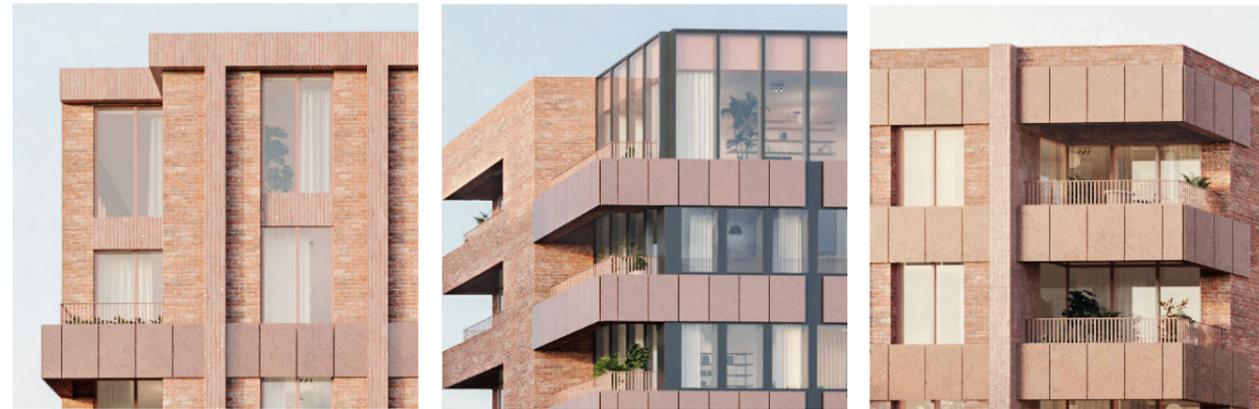
- Beaulieu sud (existant)
- Beaulieu nord (neuf)
- Leonard Delta - sud type A (neuf)
- Leonard Delta - nord type A (existant)
- Leonard Delta - sud type B (neuf)
- Leonard Delta - nord type B (existant)



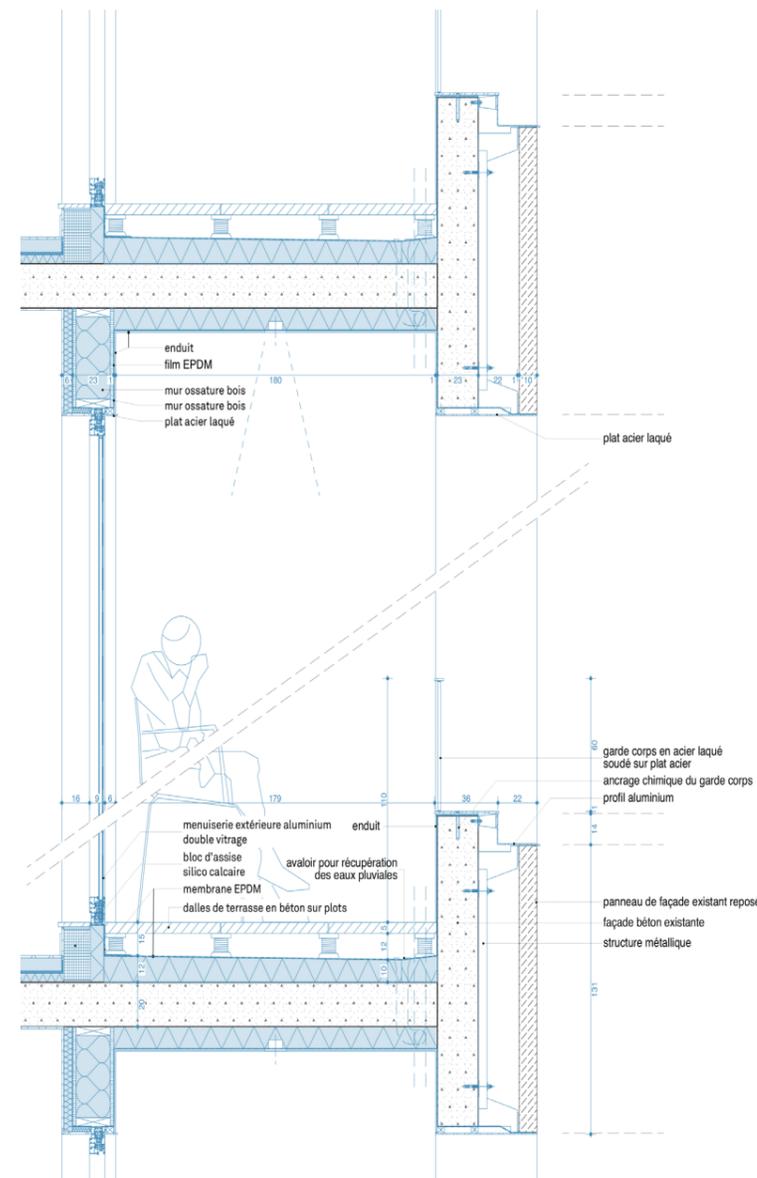
UNE NOUVELLE VIE POUR ESPACE BEAULIEU!

01 | CÔTÉ BEAULIEU - LA DEUXIEME PEAU

D'un point de vue technique, les solutions apportées s'appuient également sur les possibilités offertes par le bâtiment existant. Du côté de l'avenue Beaulieu, les panneaux en pierre naturelle sont rattachés à l'allège en béton existant. En repositionnant les panneaux plus haut, les terrasses intérieures bénéficient de l'écran visuel et de l'abri nécessaires, et la pénétration de la lumière du jour dans les logements est améliorée. Un garde-corps fixe est placé sur l'allège en béton, tandis que le rythme des colonnettes crée une atmosphère protégée et agréable. Cette approche stratifiée avec les panneaux, les colonnes et les garde-corps confère également au bâtiment un caractère plus domestique. La deuxième peau de façade à ossature légère garantit l'étanchéité à l'air et à l'eau et offre une grande flexibilité d'ouverture. L'isolation des terrasses avec l'installation de dalles sur plots permet d'éviter les ponts thermiques sans aucune modification de la structure.



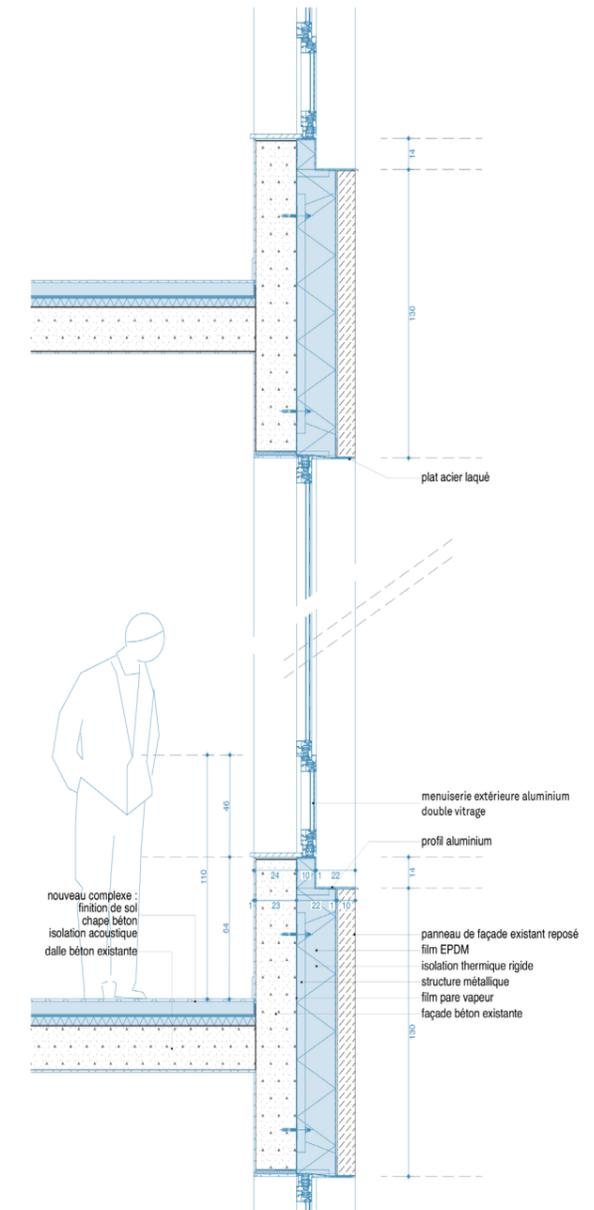
Vue Chaussée de Watermael



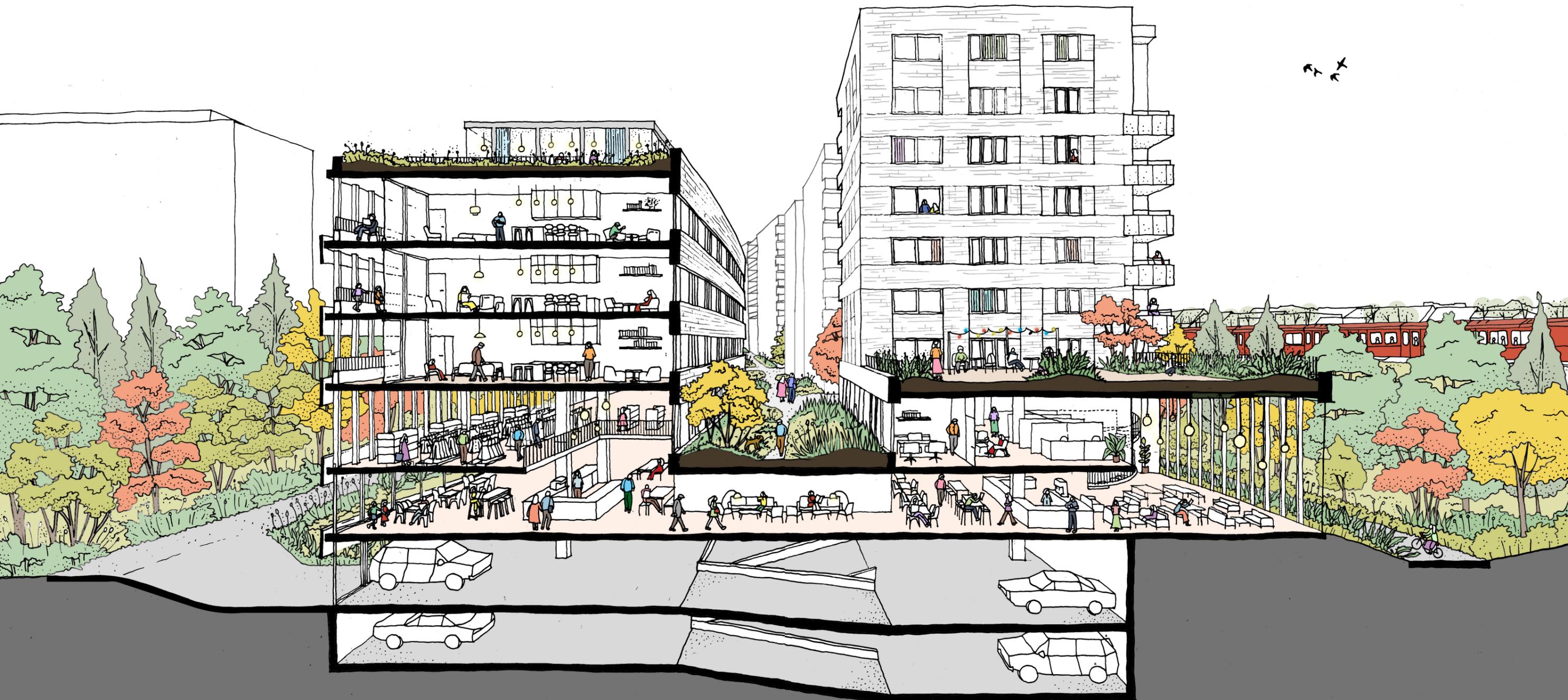
Principe technique - Beaulieu

02 | CÔTÉ LEONARD DELTA - FAÇADE DE BANDEAUX

Du côté Leonard-Delta, les principes de la façade existante et son caractère horizontal sont également respectés. Grâce à l'orientation nord, le risque de surchauffe est ici limité et l'architecture, avec ses ouvertures de fenêtres mur à mur, offre des vues extraordinaires sur la ville. Le caractère systématique de la façade et la structure précise du bâtiment existant permettent également l'application de la préfabrication, optimisant ainsi les coûts et les délais de construction.



Principe technique - Leonard-Delta



a2o

a2o architecten
Zaterdagplein 9
B-1000 Brussel

+32 2 321 00 01

info@a2o.be
www.a2o-architecten.be



bv VELD architecten
Square Eugène Plasky 92-94
1030 Brussel

+32 2 381 01 12

hello@veld.work
www.veld.work

kollektif landscape

Kollektif landscape bv
Onderbergen 4D
9000 Gent

+32 9 278 03 54

info@kollektif.be
www.kollektif.be

ESPACE BEAULIEU

NOTE DE SYNTHÈSE
28.06.2024