

[FACTSHEET B

M A]

# BRASSERIE ATLAS

---



## [FACT SHEET]

### BRASSERIE ATLAS

La silhouette imposante de la tour des Brasseries Atlas domine le panorama anderlechtois, mais elle ne représente qu'une partie du vaste projet de réaménagement des brasseries porté par B&R Development et LIFE. Ces deux développeurs s'associent pour imaginer un futur à l'intégralité du site, situé à proximité du pont de Cureghem. Ce projet comprend non seulement la tour, mais également les bâtiments de la rue du Libre Examen et de la rue de l'Aiguille.

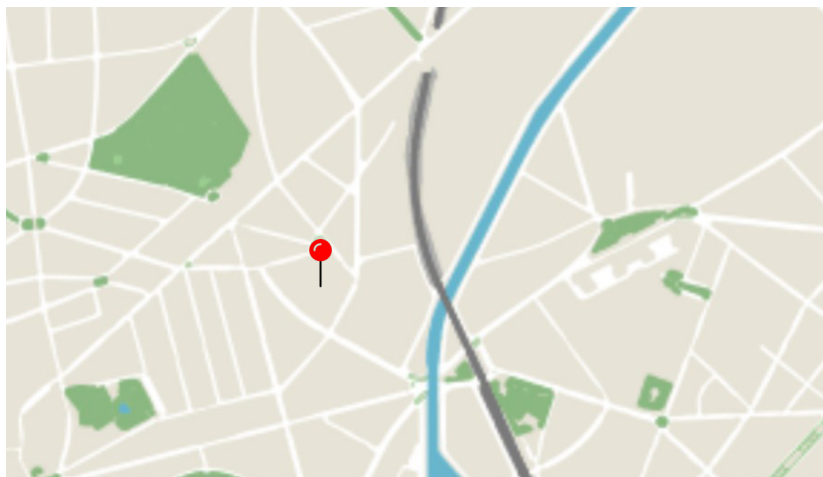
Le projet consiste à rénover et transformer ces bâtiments afin d'y accueillir des équipements publics et des logements. L'ambition est de construire un lieu qui soit réellement intégré au quartier, façonné tant par son architecture que par sa communauté.

La mise en valeur des immeubles existants, l'animation engendrée par les nouvelles fonctions et la diversité des logements seront au cœur des préoccupations dès le commencement projet. Dans cette optique, les logements à prévoir recouvrent une grande variété de typologies afin de tenir compte des caractéristiques des bâtiments tout en convenant à différents profils d'habitants. L'émergence de nouvelles formes d'habitat est également envisagée. Il y aura également un programme d'équipement public sur site.

Het imposante silhouet van de toren van brouwerij Atlas domineert de skyline van Anderlecht, maar dat is slechts een deel van het omvangrijke herontwikkelingsproject van de brouwerij dat wordt uitgevoerd door B&R Development en LIFE. Deze aannemer en ontwikkelaar hebben hun krachten gebundeld om een toekomst uit te tekenen voor de hele site, die vlakbij de Kuregembrug ligt. Het project omvat niet alleen de toren, maar ook de gebouwen aan de Vrij-Onderzoekstraat en de Naaldstraat.

Het project bestaat uit de renovatie en transformatie van deze gebouwen om er woningen en publieke voorzieningen in onder te brengen. Het is de ambitie om een plek te creëren die volledig geïntegreerd is in de buurt, zowel gevormd door de architectuur als haar gemeenschap.

De verbetering van de bestaande gebouwen, de dynamiek van de nieuwe functies en de diversiteit van de woningen staan vanaf het begin centraal in het project. Vanuit deze gedachte worden veel verschillende woningtypes voorzien, om rekening te houden met de kenmerken van de gebouwen en tegelijkertijd aan te sluiten bij verschillende bewonersprofielen. Er wordt ook gekeken naar de ontwikkeling van nieuwe innovatieve woonvormen met een vorm van collectiviteit. De bovenstaande woontypologieën worden aangevuld met publieke voorzieningen, om de unieke site ook naar derden toe op lange termijn open te stellen, vanuit een open monumenten optiek.





© Severin Malaud

Localisation . Locatie

Rue du Libre-examen 15 Vrij-Onderzoekstraat

Anderlecht - 1070 - Anderlecht

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

B&R Development + LIFE

Procédure . Procedure

Privé - Privaat

Comité d'avis. Adviescomité

10.07.2024

Lauréat. Laureaat

Atelier Kempe Thill + RE-ST Architectenvennootschap

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.

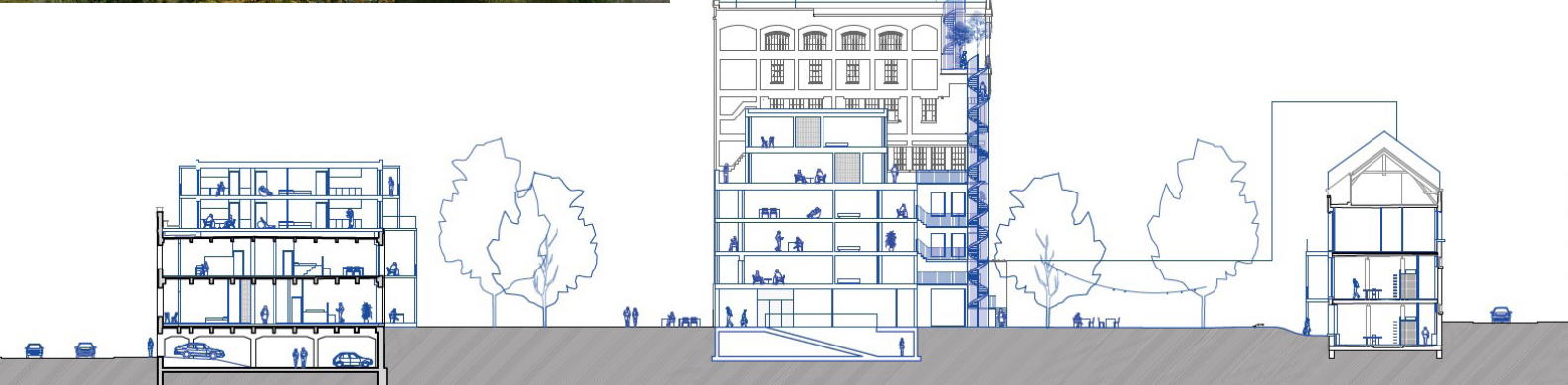
ATELIER KEMPE THILL + RE-ST ARCHITECTENVENNOOTSCHAP

Het voorstel van Atelier Kempe Thill en RE-ST onderscheidt zich door een kritische houding ten opzichte van de vraag van de opdrachtgever om de bestaande structuren te behouden en voornamelijk te renoveren tot woningen. Na een kosten-batenanalyse stelt het team voor om de toren beperkt te renoveren en uitsluitend in te zetten voor publieke en gemeenschappelijke functies. Er wordt eveneens voorgesteld om gebouw T en de 'valse kopie' van gebouw F af te breken. Dankzij deze keuze kan een nieuw compact gebouw voor wonen gerealiseerd worden. Studentenkamers en/of woningen met originelere typologieën, zoals kunstenaarsstudio's en duplexen, kunnen op een natuurlijke manier hun plaats vinden in de overige bestaande gebouwen.

Het nieuwe gebouw creëert een uiterst leesbare stedenbouwkundige structuur en biedt twee buitenruimten: een privéruimte en een openbare ruimte. De noordelijke binnenplaats, met een residentieel

karakter, is verbonden met de woningen via royale trappen en balkons. De zuidelijke binnenplaats, met een meer stedelijk karakter, heeft een directe verbinding met de toren van de brouwerij, wat de publieke functie ervan versterkt. De woningen in het nieuwe gebouw zijn voorzien van doorzonwoonkamers, wat zorgt voor uitzicht op beide binnenplaatsen. De heldere aanpak van het team resulteert in een duidelijke stedenbouwkundige visie voor de site, wat de leefbaarheid van de locatie ten goede komt. De positie van het nieuwe volume benadrukt de toren als publieke bestemming, met één centrale toegang voor bezoekers van de site.

De architecturale uitstraling van de nieuwbouw, met zijn lichte betonstructuur en hergebruikte bakstenen, geeft de locatie een moderne uitstraling. Aan de andere kant is het feit dat de bestaande gebouwvolumes, in het bijzonder de toren en de daken van de meest historische gebouwen langs de Vrij-Onderzoeksstraat, onaangeroerd blijven als een troef op het vlak van erfgoed te beschouwen. Ten slotte wenst de opdrachtgever het evenwicht tussen wonen in de nieuwbouw en de bestaande volumes nog te optimaliseren, wat de technische en financiële haalbaarheid van het project zal versterken.





La proposition de l'Atelier Kempe Thill et de RE-ST se distingue par son approche critique concernant la demande du maître d'ouvrage de préserver et rénover les structures existantes. Après une analyse coûts-bénéfices, l'équipe propose une rénovation ciblée de la tour, destinée exclusivement à des fonctions publiques et communautaires, tout en préconisant la démolition complète du bâtiment T et de la « fausse copie » du bâtiment F. Cela permet d'optimiser la construction d'un nouveau volume compact pour abriter les nouvelles fonctions résidentielles, tandis que des chambres pour étudiants et ou des logements avec des typologies plus originales (studios d'artistes, duplex) trouvent naturellement leur place dans les volumes des bâtiments existants.

La nouvelle construction crée une figure urbanistique claire, établissant une distinction entre deux espaces extérieurs privés et publics. La cour nord, à caractère résidentiel, est reliée aux logements par des escaliers et balcons généreux. En revanche, la zone intérieure sud,

plus urbaine, entretient un lien direct avec la tour de la brasserie, renforçant ainsi son rôle public. Entre les deux, les logements du nouveau bâtiment disposent de séjours traversants avec donc des vues sur chacune de ces deux cours. L'approche épurée de l'équipe permet une clarté de la figure urbanistique qui favorise l'habitabilité du site. Par leurs implantations, les nouveaux volumes mettent en avant la tour comme destination centrale, assurant ainsi un accès unique pour les visiteurs tout en préservant un espace intérieur calme pour les résidents.

L'aspect architectural du nouveau bâtiment, avec sa structure légère en béton et ses briques réutilisées, apporte une modernité au site. Toutefois, des ajustements sont envisagés pour la façade sur la rue de l'Aiguille afin de mieux s'intégrer au caractère du quartier. Enfin, le maître d'ouvrage envisage d'optimiser l'équilibre entre la nouvelle construction et les volumes existants, renforçant ainsi la faisabilité technique et financière du projet.

CANDIDATS  
KANDIDATEN

51N4E + ARAT



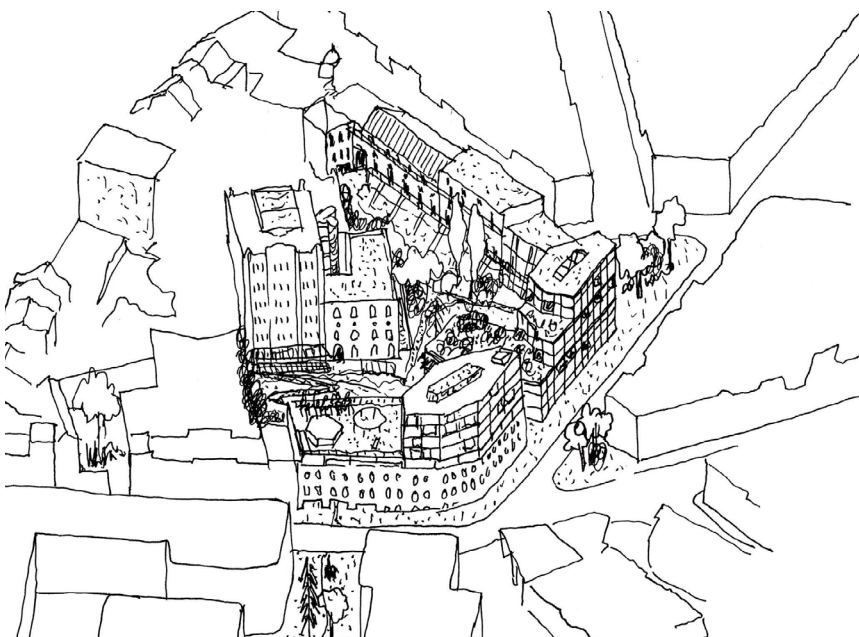
CANDIDATS  
KANDIDATEN

CARUSO ST JOHN ARCHITECTS + DE SMET VERMEULEN ARCHITECTEN



CANDIDATS  
KANDIDATEN

LEAGUE STUDIO + CIERTO ESTUDIO + ABSCIS ARCHITECTEN





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.