

[FACTSHEET B

M A]

EVERS 2



[FACT SHEET]

EVERS 2

Avec sa volumétrie architectonique singulière et son emplacement stratégique en bordure de la petite ceinture, le bâtiment Evers 2, construit dans les années 1970, s'apprête à entamer une transformation audacieuse. Porté par Eaglestone et Foresite, ce projet de reconversion vise à métamorphoser cet édifice monofonctionnel de bureaux de +/- 8.500 m² en un lieu de vie dynamique en connexion avec le quartier, composé d'une résidence étudiante dotée d'un socle actif de services, incluant un commerce accessible aux occupants et aux habitants du quartier.

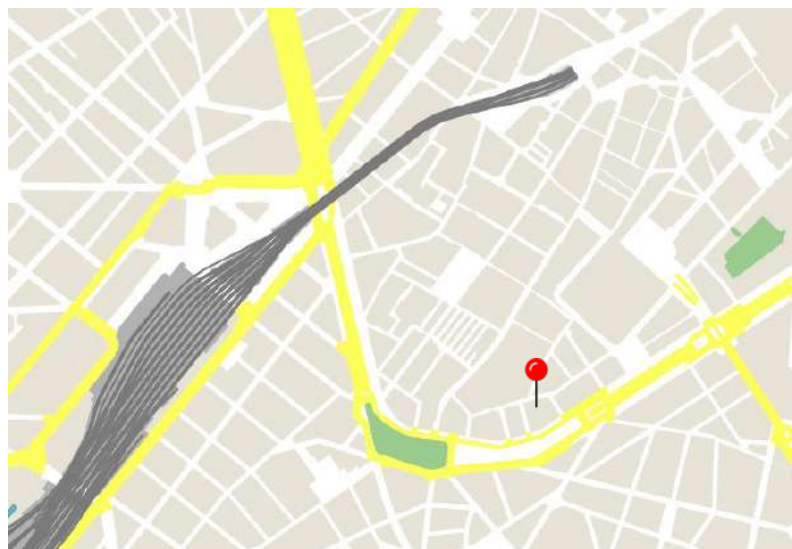
L'enjeu du projet est de préserver la cohérence d'ensemble du bâtiment tout en lui apportant une identité nouvelle, en dialogue avec le contexte urbain et requalifiant le socle. Le projet vise ainsi à réussir cette reconversion en respectant l'architecture existante et la façade en béton architectonique tout en intégrant des adaptations volumétriques au niveau de l'étage technique en toiture et du volume en façade.

En intégrant efficacement la vie étudiante, des services et le parking en sous-sol, le projet assure une organisation fluide des espaces et des flux pour garantir une qualité d'usage optimale aux résidents et aux usagers. Ambitionnant de devenir une référence en matière de reconversion urbaine, ce projet met en avant l'ouverture sur le quartier et intègre les enjeux ESG au centre de sa conception, conciliant ainsi vie étudiante et de quartier avec les exigences actuelles de reconversion et de rénovation durable.

Een unieke architectonische volumetrie en strategische gelegen aan de rand van de kleine ring, het gebouw Evers 2, opgericht in de jaren 1970, staat voor een gedurfde transformatie. Eaglestone en Foresite willen dit monofunctioneel kantoorgebouw van ongeveer 8.500 m² omvormen tot een levendige woonplek in verbinding met de wijk, met name tot een studentenresidentie met een actieve plint, waaronder een winkel die toegankelijk is voor bewoners en buurtbewoners.

Het doel is om de coherentie van het gebouw te behouden en tegelijkertijd een nieuwe identiteit toe te voegen die actief in dialoog gaat met de stedelijke context en de plint herwaardeert. Het project streeft ernaar deze transformatie te realiseren met respect voor de bestaande architectuur en de unieke betonnen gevel, terwijl volumetrische aanpassingen worden geïntegreerd op het niveau van de technische verdieping op het dak en van het bijkomende volume tegen de gevel.

Door een doeltreffende organisatie van de ruimten en verkeersstromen verbonden aan het studentenleven, de diensten en de ondergrondse parkeer gelegenheid, moet het project een optimale gebruikskwaliteit verzekeren voor bewoners en gebruikers. Met de ambitie om een referentie te worden op het gebied van stedelijke reconversie, benadrukt dit project de openheid naar de buurt en integreert het ESG-doelstellingen in het ontwerp, waarbij studentenleven en lokale dynamiek worden gecombineerd met de huidige eisen voor duurzame transformatie en renovatie.





(c) Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue Evers 2 Eversstraat

Ville de Bruxelles - 1000 - Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Watever SA (Foresite + Eaglestone)

Procédure . Procedure

Privé - Privaat

Comité d'avis. Adviescomité

29.01.2025

Lauréat. Laureaat

POLO + Baumans-Deffet

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

POLO + Baumans-Deffet

La proposition, supprimant l'excroissance tout en maintenant l'escalier extérieur, adopte une approche très respectueuse de l'enveloppe existante et de son caractère brutaliste. L'intervention résultant de cette démolition, qui intègre des balcons et une terrasse en porte-à-faux, est jugée très qualitative et se distingue tout en étant très bien intégrée au bâtiment. La dépose des éléments horizontaux de la coursive n'est pas problématique par rapport à la qualité sculptural des façades.

Au rez-de-chaussée, le choix d'implanter le commerce et sa terrasse au niveau de la rue Evers, tout en positionnant le programme étudiant et son accès côté rue aux Laines, a été particulièrement apprécié. Cette configuration est en adéquation avec le profil des rues et favorise l'activation de l'espace public. Le foyer des étudiants, accompagné d'une cour anglaise végétalisée, est implanté à l'angle du bâtiment et abaissé d'un niveau afin de créer une mise à distance et une privacité. Cette disposition offre un aménagement paysager très apprécié et enrichit l'interaction qualitative avec l'espace public. Toutefois, la gestion de la cour anglaise nécessite une attention particulière. De plus, l'espace collectif situé à l'intérieur de l'îlot constitue un autre point d'attention en raison des nuisances potentielles.

L'organisation du plan-type en duplex au centre du bâtiment contribue à l'amélioration substantielle de la

qualité spatiale en introduisant une respiration au cœur du projet. Ce dispositif transforme les couloirs classiques en espaces utilisables et intègre des volumes en double hauteur, ce qui participe grandement à la convivialité du lieu. Cependant, le comité d'avis s'interroge sur la qualité de l'éclairage naturel de cet espace et sur la privacité même si ces questions peuvent trouver réponse dans la présence des deux espaces collectifs en façade. Il relève aussi l'absence de locaux de service dans cette configuration. Les deux espaces collectifs, positionnés en diagonale aux angles, bénéficient d'une bi-orientation et sont agrémentés d'un balcon, ce qui garantit leur qualité d'habitabilité.

L'approche concernant la transformation de l'étage technique en un cloître, une typologie audacieuse d'espace extérieur couvert exceptionnel et de qualité, tout en conservant la couronne existante, a été vivement appréciée. Cet espace est activé par deux espaces collectifs à l'échelle du bâtiment et couvert par une structure habitée, qui accueille un étage supplémentaire de chambres. Cependant, cette structure manque à ce stade de précisions quant à sa matérialité et son intégration dans le contexte élargi, bien que l'augmentation de hauteur par rapport à l'existant soit limitée.

L'approche méthodologique est claire, et le comité d'avis salue l'exercice budgétaire réalisé, qui témoigne d'une bonne maîtrise des contraintes du projet.

Pour conclure, la proposition se distingue par son audace et sa grande qualité au regard du programme. Le comité d'avis a vivement apprécié son approche Less is more et la générosité spatiale apportée par l'ensemble du projet qui permet d'améliorer considérablement à la fois l'intégration urbaine et l'habitabilité du bâtiment.





Het voorstel, waarbij de uitbouw wordt verwijderd terwijl de buitentrap behouden blijft, hanteert een zeer respectvolle benadering van de bestaande gebouwschil en het brutalisme ervan. De ingreep die voortvloeit uit deze sloop, met de integratie van balkons en een uitkragend terras, wordt als zeer kwalitatief beoordeeld en onderscheidt zich, terwijl ze toch perfect in het gebouw wordt geïntegreerd. De verwijdering van de horizontale elementen van de loopgang vormt geen probleem voor de sculpturale kwaliteit van de gevels.

Op de begane grond wordt de keuze om de handelsruimte en het terras aan de Eversstraat te situeren, terwijl het studentenprogramma en de toegang ervan aan de zijde van de Wolstraat worden geplaatst, bijzonder gewaardeerd. Deze configuratie sluit aan bij het profiel van de straten en draagt bij aan de activering van de publieke ruimte. De studentenfoyer, vergezeld van een groene Engelse binnenplaats, is op de hoek van het gebouw geplaatst en met een niveau verlaagd om afstand en privacy te creëren. Deze opstelling biedt een zeer gewaardeerde landschappelijke inrichting en verrijkt de kwalitatieve interactie met de openbare ruimte. Echter, het beheer van de Engelse binnenplaats vereist bijzondere aandacht. Daarnaast vormt de collectieve binnenruimte van het bouwblok een ander aandachtspunt vanwege mogelijke overlast.

De organisatie van het standaardplan in duplexvorm in het centrum van het gebouw draagt aanzienlijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit door ademruimte te creëren in het hart van het project. Dit ontwerp transformeert de klassieke gangen tot bruikbare ruimtes en integreert dubbelhoge volumes, wat bijdraagt aan de convivialiteit

van de plek. Toch stelt de adviescommissie zich vragen bij de kwaliteit van de natuurlijke verlichting in deze ruimte en de privacy, hoewel deze aspecten kunnen worden gecompenseerd door de aanwezigheid van de twee collectieve ruimtes aan de gevels. Ook wordt het ontbreken van technische ruimtes in deze configuratie opgemerkt. De twee collectieve ruimtes, diagonaal gepositioneerd in de hoeken, genieten van een bi-orientatie en zijn voorzien van een balkon, wat hun bewoonbaarheid ten goede komt.

De aanpak om de technische verdieping om te vormen tot een kloosterachtige ruimte – een gedurfde typologie van een uitzonderlijke en kwalitatieve overdekte buitenruimte – terwijl de bestaande kroon behouden blijft, werd sterk gewaardeerd. Deze ruimte wordt geactiveerd door twee collectieve ruimtes op schaal van het gebouw en wordt overdekt door een bewoonde structuur waarin een extra verdieping met kamers is ondergebracht. Echter, deze structuur ontbreekt op dit moment aan precisie wat betreft de materialiteit en de integratie in de bredere context, hoewel de hoogteverhoging ten opzichte van de bestaande toestand beperkt blijft.

De methodologische aanpak is helder en de adviescommissie looft de uitgevoerde budgettaire oefening, wat getuigt van een goed begrip van de projectbeperkingen.

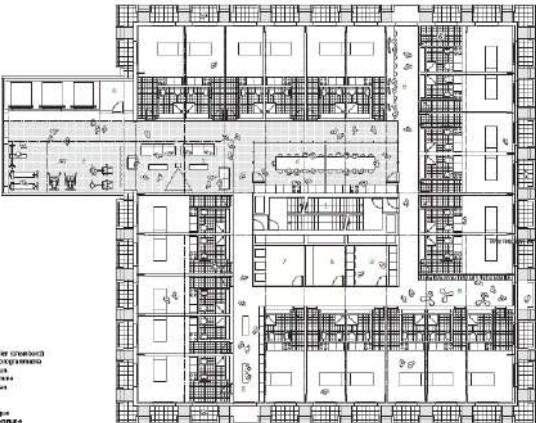
Tot slot onderscheidt het voorstel zich door zijn durf en hoge kwaliteit binnen het programma. De adviescommissie heeft de «Less is more»-aanpak en de ruimtelijke generositeit van het gehele project sterk gewaardeerd, omdat deze aanzienlijk bijdraagt aan zowel de stedelijke integratie als de bewoonbaarheid van het gebouw.

CANDIDATS
KANDIDATEN

51N4E



muoto + LABORATOIRE



- 1. Douce école crèche
- 2. Salle - Déjeuner
- 3. Salle - Cours
- 4. Salle - Activités
- 5. Laboratoire
- 6. Lab. Art
- 7. Salle
- 8. Salle technique
- 9. Espace commun

CANDIDATS
KANDIDATEN

Niall McLaughlin Architects



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.