

# NOTICE DE PROJET



**beaulieu**

**bruther - jo taillieu architecten - origin - studio thomas willemse**



Vivre agréablement, c'est l'objectif premier. Le projet se compose d'une belle combinaison de différents types de logements, qui sont logés d'une part dans les bâtiments existants appelés Les Triangles où le triangle est le leitmotiv, et d'autre part dans le bâtiment voisin qui est transformé en quatre blocs résidentiels par une découpe simple. Ces blocs sont positionnés de manière à ce qu'ils soient assez proches les uns des autres, en réduisant au maximum le vis-à-vis, mais en offrant des vues plus agréables. Les loggias offrent non seulement de l'intimité et de l'ombrage, mais aussi des lieux extérieurs agréables directement reliés aux espaces de vie. Nous visons une circulation minimale et une qualité de vie maximale.

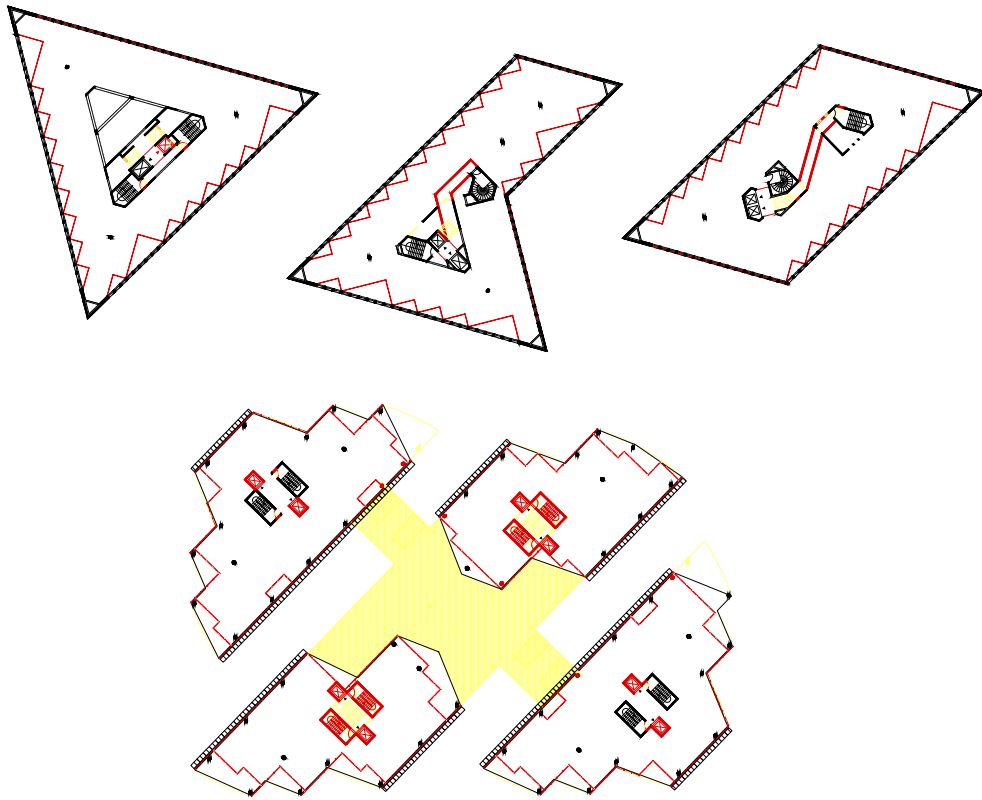
Ces intentions s'inscrivent au cœur d'un parc, et pas n'importe lequel. Ce parc soulève différentes problématiques avec ses plusieurs niveaux. Le projet valorise certains espaces souterrains en les transformant en un nouveau niveau à rez-de-parc. Le niveau -1 devient alors le niveau 0. Le parc, avec ses nombreuses commodités, contribuera grandement à améliorer la qualité de vie des occupants. La première partie du parc, à proximité du métro, est une place de rencontres importante. Cette forte connexion urbaine est accompagnée, dans la

deuxième partie du parc, d'un aspect plus paysager, plus intime, menant au jardin de fleurs sauvages qui est donc adapté à un caractère plus privé. La partie perméable et traversante du parc forme des connexions à différents niveaux et répond aux besoins actuels tout en anticipant les liens avec le boulevard en mutation. Dans son ensemble, le parc est ancré dans le quartier et s'inscrit également dans une vision plus large dans la ville.

En tant qu'équipe expérimentée avec une expertise en patrimoine, architecture et paysage, à la fois sur le plan résidentiel et urbain, nous unissons nos forces pour répondre aux questions mises sur la table aujourd'hui. Mieux encore, nous souhaitons engager un dialogue pour affiner ce que nous proposons.

Avec quelques interventions minimales, nous souhaitons atteindre une efficacité maximale. Cela grâce à quelques stratégies simples qui sont établies comme principes et qui pourront être la base des discussions avec le client.

Nous serions ravis de poursuivre cette conversation !



plans: démolition en jaune, nouveaux éléments en rouge

300 unités, une division spécifique, entre studios, 1 chambre, 2 chambres et 3a 4 chambres chacune avec une gamme de surface spécifique. C'est l'une des questions qui se posent, en partie dans Les triangles existants, en partie dans le bâtiment voisin nr25 de l'atelier d'architecture de Genval. Nous anticipons ainsi un boulevard en mutation. **L'analyse patrimoniale** d'Origin apporte plusieurs éléments intéressants:

**Ensemble de trois différents projets**

Les Triangles, Beaulieu 25, Espace Beaulieu. Les trois projets, composés chacun de plusieurs volumes, forment un ensemble exceptionnel réalisé par un seul bureau d'architecture. Chaque projet témoigne d'une phase différente et successive dans l'œuvre de l'architecte et du postmodernisme. Cependant, il est nécessaire de relier les trois projets d'un point de vue spatial et programmatique, tout en préservant le caractère architectural unique de chacun d'entre eux.

**Ilôt**

La façon dont les bâtiments se situent les uns par rapport aux autres a une importante valeur patrimoniale. Les espaces entre eux – délimités par les façades massives et rythmiques, et ouverts vers l'avenue –, ne sont à ce jour pas utilisés à leur plein potentiel, et ne contribuent pas à la valeur de l'ensemble. Le plan triangulaire de l'architecte ne se fait pas sentir dans la réalité.

**Les Triangles**

Pour Les Triangles, l'architecte s'est pleinement inspiré du triangle, du plan d'implantation aux détails des façades. Il a toutefois arrondi les angles vifs des triangles pour créer des espaces intérieurs agréables pour les utilisateurs.

**Façades solides / massives, fenêtres invisibles**

Le concept initial prévoyait des volumes

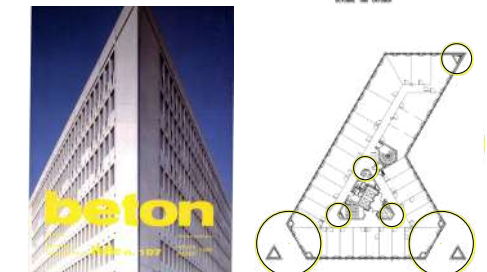
élégants avec des façades lisses et des châssis de fenêtres peu visibles, presque inexistantes (voir article FEBE de 1990). Aujourd'hui, les fenêtres du rez-de-chaussée sont d'origine, mais aux étages elles ont été remplacées par des fenêtres ouvrantes et plus large, ce qui change la vue sur les bâtiments.

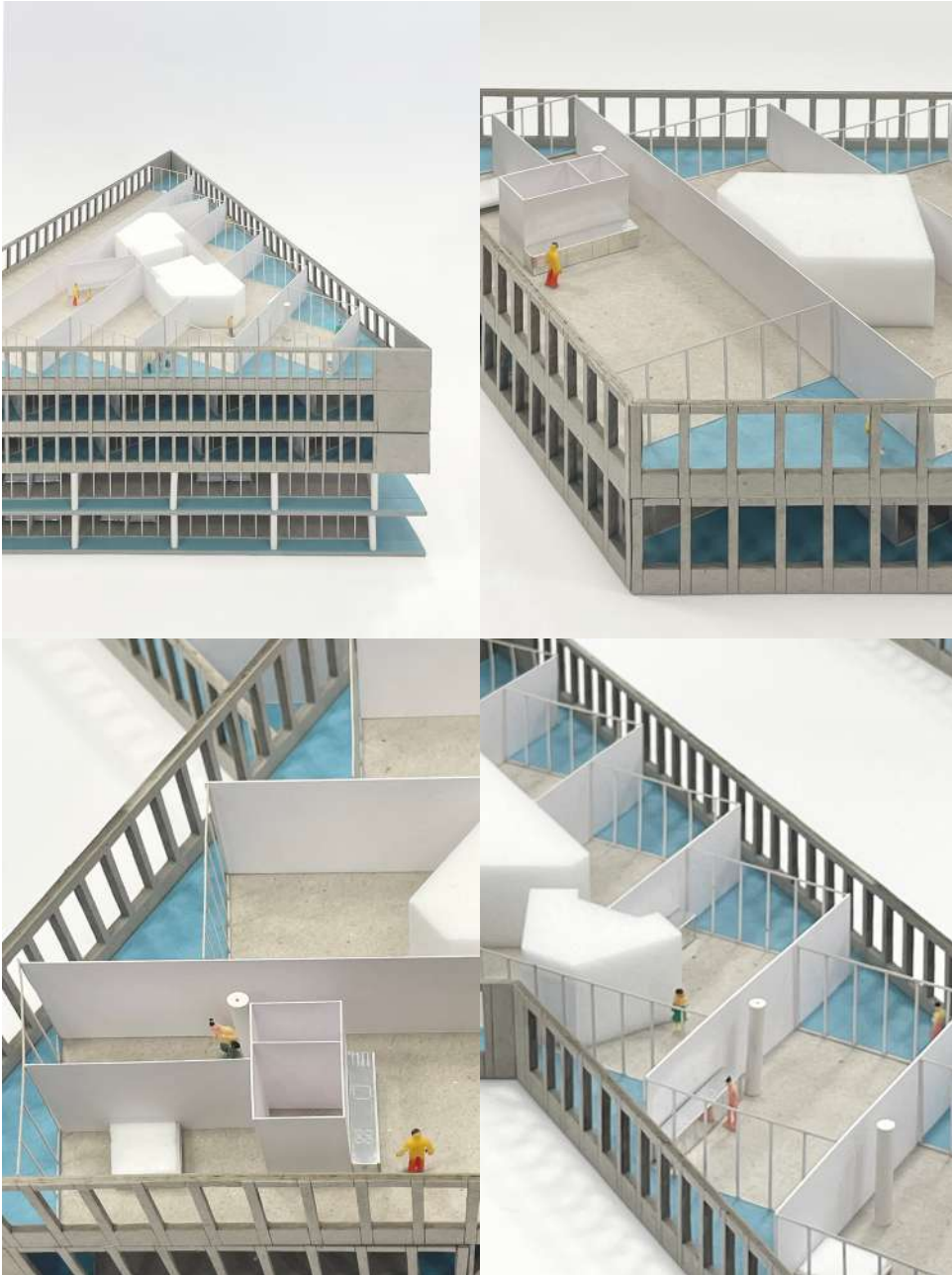
**Beaulieu 25**

Bien que Beaulieu 25 ne soit pas inventorié, le bâtiment permet une grande flexibilité dans son réaménagement, et les éléments architecturaux et patrimoniaux propres au bâtiment pourraient être réutilisés afin de renforcer le nouveau projet: le fait que le bâtiment se compose de différents ailes, les façades à facettes, le jeu avec les différentes vues sous différents angles, les façades en verre....

**Structure**

Les bureaux paysagers ouverts, les espaces hauts et la structure porteuse permettent une réutilisation flexible. Alors que Les Triangles ont une profondeur limitée et des façades porteuses de grande valeur patrimoniale qui ne permettent pratiquement aucune intervention, Beaulieu 25 a une profondeur difficile, mais où des interventions peuvent être faites sur la façade.





maquette d'étude, 1:100

## les Triangles

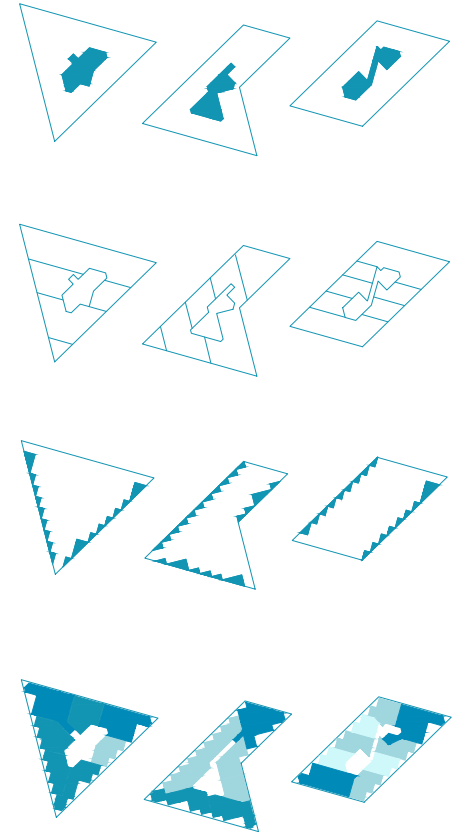
Un point de départ : conserver au maximum, démolir au minimum, construire ce qui doit l'être. Les façades porteuses et les noyaux de circulation, constitutifs de la structure porteuse et de l'identité des Triangles, sont conservés au maximum.

L'intégration de bandes définies selon un système orthogonal permet d'organiser simplement et efficacement l'ensemble des logements. Les variations dans l'orientation des bandes permettent d'offrir des espaces extérieurs bien exposés, des perspectives variées, tout en renforçant le dialogue entre les bâtiments.

Le triangle forme alors la «pièce finale» que nous déployons pour les espaces extérieurs. La loggia triangulaire permet, à iso-surface d'un balcon filant, d'offrir d'un côté un balcon, de l'autre un espace généreux pouvant accueillir une table, tout en garantissant une intimité. Ces espaces extérieurs sont également flexibles dans leur taille : une grande terrasse articulant différents espaces, ou une successions de petites terrasses, appartenant à des espaces différents. De cette façon, nous obtenons un recul par rapport à la façade sur les côtés sud, ouest et est : une protection durable contre le soleil. Ainsi, la façade retrouve son état d'origine.

Nous obtenons une alternance de différents types d'appartements autour des noyaux de circulation existants. Les appartements ont une taille agréable, une subdivision logique et peuvent être dimensionnés avec précision.

La démultiplication des espaces crée un dynamisme dans les appartements. Disposés autour de l'espace extérieur. Lumineux et offrant des vues variées. Bref, des appartements où il fait bon vivre!



marc joseph saugey



**B 25**

Pour B 25, une pproche plus radicale est envisagée, préservant et améliorant principalement la structure porteuse et les éléments conceptuels du bâtiment d'origine (les façades vitrées, le jeu des lignes de vue).

Aujourd'hui, ce triptyque suit une logique de rentabilité tertiaire, mais crée des vi-à-vis incompatibles en logement. La croix permet de ne pas avoir de vis-a-vis mais génère beaucoup d'espace central inutilisable et de circulation....

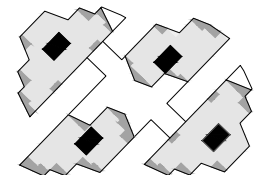
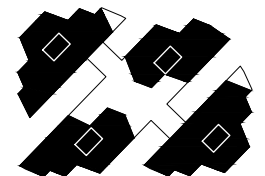
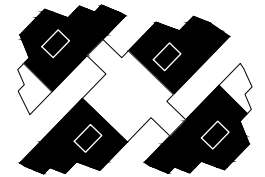
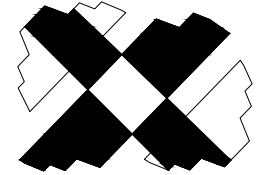
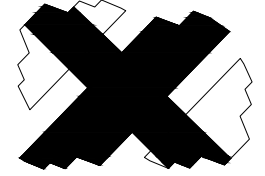
Et si on enlevait ce qui est inutilisable ?  
Lumière et visibilité à partir d'un espace central ouvert.

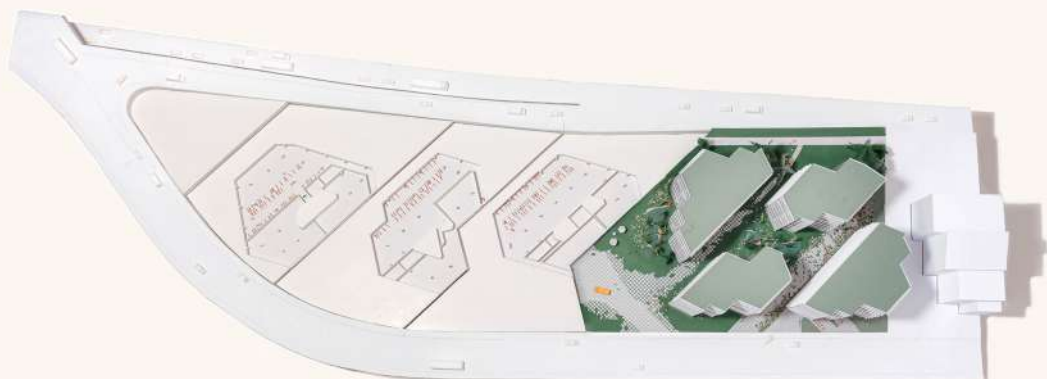
Quatre bâtiments, une échelle plus humaine. Organisés autour des noyaux existants. Optimal pour la conservation et plus encore pour l'organisation. Et maximal pour la lumière.

La manière de découper est un clin d'œil aux façades et crée un espace extérieur dynamique. Il ne s'agit pas d'un point focal mais d'une croix ouverte et fluide. Chaque appartement a son propre centre d'intérêt et des vues différentes. Et pas de vis-a-vis !

Loggias sur les côtés sud/ouest. Des brise-soleil à l'est et à l'ouest, où les bâtiments sont également légèrement plus denses, répondant ainsi à une plus grande intimité. Il ne s'agit plus d'immeubles de bureaux mais de « tours » résidentielles.

Tout en tenant compte de l'existant : nous proposons de réutiliser les panneaux de façade existants. Le granit est un matériau qui a une longue durée de vie. Il est bon de l'utiliser à bon escient. Balcons et auvents. Le cadre blanc fait basculer le tout de la ringardise à la fraîcheur. Une réinterprétation de l'existant. Agréable à vivre ici aussi !





### Les sous-sols

Un constat : trop de m<sup>2</sup> en souterrains, un nombre limité de m<sup>2</sup> en surface. Comment faire basculer cette situation ?

Nous commençons par examiner ce qui est nécessaire pour le stationnement. 350 places de parking sont demandées. Accueillons-les dans les niveaux inférieurs et voyons comment nous pouvons optimiser ces niveaux. En reliant le niveau -2 des triangles, nous pouvons transformer les 3 parkings en un seul parking souterrain commun. En réutilisant les rampes circulaires actuelles aux numéros 33 et 31 et en les prolongeant jusqu'au niveau -2, les niveaux souterrains sont reliés sans perte de place. Les lignes de conduite montrent une circulation efficace et aisée. Les noyaux de circulation qui sont en grande partie conservés permettent un accès direct aux appartements.

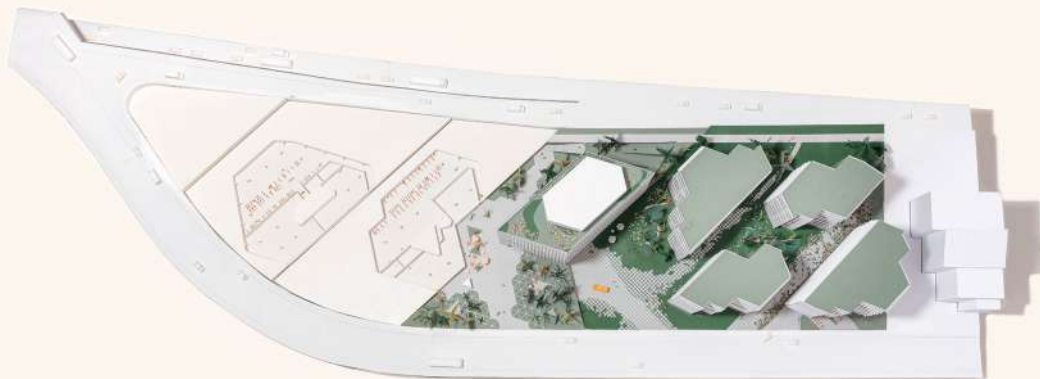
Au lieu de 3 entrées, nous pouvons passer à 1 entrée. Celle-ci est centrale et reliée au niveau intermédiaire. Nous utilisons la différence de relief existante pour faciliter l'accès.

Ainsi, le niveau -2 du bâtiment 31 se connecte aisément avec le niveau du sol du bâtiment 25. Un accès lisible et clair. Le bâtiment 25 conserve la rampe actuelle, mais les stationnements se contournent aux niveaux -2 et -3. Cela nous permet d'obtenir un parking efficace avec un minimum d'interventions. Et, d'autre part, de réduire considérablement la pression sur le paysage. La suppression complète de la rampe circulaire du n° 29 permet de réduire l'emprise au sol de la zone bâtie d'environ 200m<sup>2</sup> sans affecter la surface utilisable. Le passage de 3 à 1 accès permet un paysage plus vert et plus ouvert.

Aucune surface supplémentaire n'est ajoutée !

Un plus pour la perméabilité !





**Le niveau 1 devient le niveau 0 !**

Un excédent de m<sup>2</sup> en infrastructure, un manque d'espace en superstructure. Un défi pour trouver un équilibre.

Le terrain présente une grande déclivité. Les bâtiments suivent cette pente et se décalent à chaque fois d'un étage. Le niveau 0 d'un bâtiment correspond au niveau +1 dans le bâtiment suivant, et ainsi de suite. Ou, autrement dit : le niveau -1 dans un bâtiment est le niveau 0 dans le bâtiment suivant. Profitons-en de manière astucieuse ! Nous proposons d'adapter le paysage en fonction de cela. Un paysage en forme d'escalier rend le niveau -1 accessible depuis l'extérieur et offre la possibilité d'apporter de la lumière et de la visibilité à ces espaces.

**Le niveau -1 devient le niveau 0 !**

Au lieu de 3'900 m<sup>2</sup> d'espace au rez-de-chaussée, nous pouvons maintenant ajouter les espaces souterrains du niveau -1 et obtenir 7'900m<sup>2</sup> d'espace commercial potentiel / d'espace de bureau ( 2'800 m<sup>2</sup>) / d'espace pour les installations communes (telles que le parking à vélos / buanderie / stockage / ...).

**Un paysage en balcons**

Nous pouvons choisir la position des lignes du paysage en escalier.

Les faisons-nous coïncider avec les murs des sous-sol ou continuons-nous plus loin ? Nous serions heureux d'examiner cette question avec vous. Il s'agit avant tout d'un principe. Aujourd'hui, nous proposons de les aligner avec les façades des bâtiments existants, par respect pour ce qui existe.

Le paysage et l'architecture forment ainsi un tout uniforme. La dynamique existante, née de la position des bâtiments existants des Triangles, est mise en valeur.

Au lieu d'être perpendiculaires, ces lignes suivent le rythme des façades existantes. Le linéaire de façade active est également augmenté, un atout du point de vue

commercial, générant une surface plus lumineuse et une visibilité accrue. Tant depuis l'Avenue de Beaulieu que depuis le futur Boulevard, en s'inscrivant dans la phase 3 du PAD. Une visibilité maximale aujourd'hui donc, mais aussi à l'avenir !

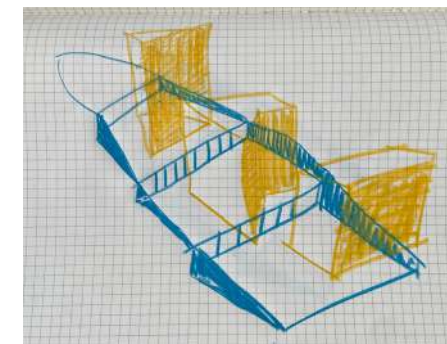
**Programme**

Il y a suffisamment d'espace pour une large gamme de commerces : un magasin de proximité ou une petite supérette, un café ou un restaurant, un espace polyvalent pour le quartier, une salle des fêtes, des bureaux, divers services comme une crèche ou une pharmacie, etc. Tout cela peut facilement être intégré ici.

Les usages intérieurs auront la possibilité de s'étendre à l'extérieur par beau temps. Pensez à la terrasse d'un café, à des repas en extérieur ou à une fête de quartier lors d'une journée ensoleillée.

Cela est possible tant au niveau -1 qu'au niveau 0, ce dernier ayant une ambiance un peu plus intime.

En prévoyant la connexion du terrain au niveau -1 et en y installant principalement les fonctions publiques, les façades précieuses des Triangles peuvent être préservées, en particulier au rez-de-chaussée. Un atout supplémentaire du point de vue patrimonial.





zooms aspects differentes

**Un paysage qui relie**

Le paysage ne forme pas seulement une connexion entre le niveau 0 et le niveau -1. Il se raccorde également de façon optimale à l'Avenue de Beaulieu d'une part, où le trottoir existant constitue la liaison entre les différentes bandes. Et à l'actuel boulevard d'autre part, où la piste cyclable relie les différentes bandes entre elles. En jouant de manière ludique avec le relief, chaque bande crée une connexion entre l'Avenue de Beaulieu et le boulevard. Soit de manière plus paysagère en laissant le terrain monter progressivement, et en intégrant une ou plusieurs ouvertures, adoptant le type de cour anglaise qui favorise la lumière et l'espace extérieur. Soit par une connexion plus directe via un escalier ou une rampe. Il existe également des connexions à certains endroits entre les bandes elles-mêmes, permettant ainsi une promenade à travers un paysage en constante évolution. Une traversabilité maximale. Un plus par rapport aux exigences du PAD. Un paysage au maximum de la connectivité !

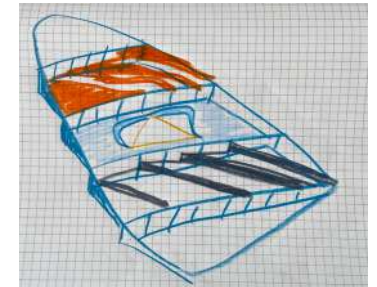
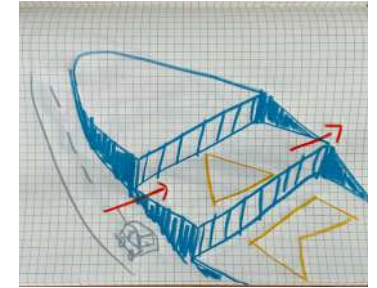
**Un paysage en bandes**

La forme en escalier divise le paysage. Différents accents par bande offrent la possibilité de créer diverses ambiances. Passant d'une ambiance plus intime à un caractère très public. Ainsi, en jouant sur le programme du nouveau niveau du sol, mais aussi sur le contexte plus large. Un caractère plus public du côté du métro. Une approche plus paysagère plus loin. Tout est possible.

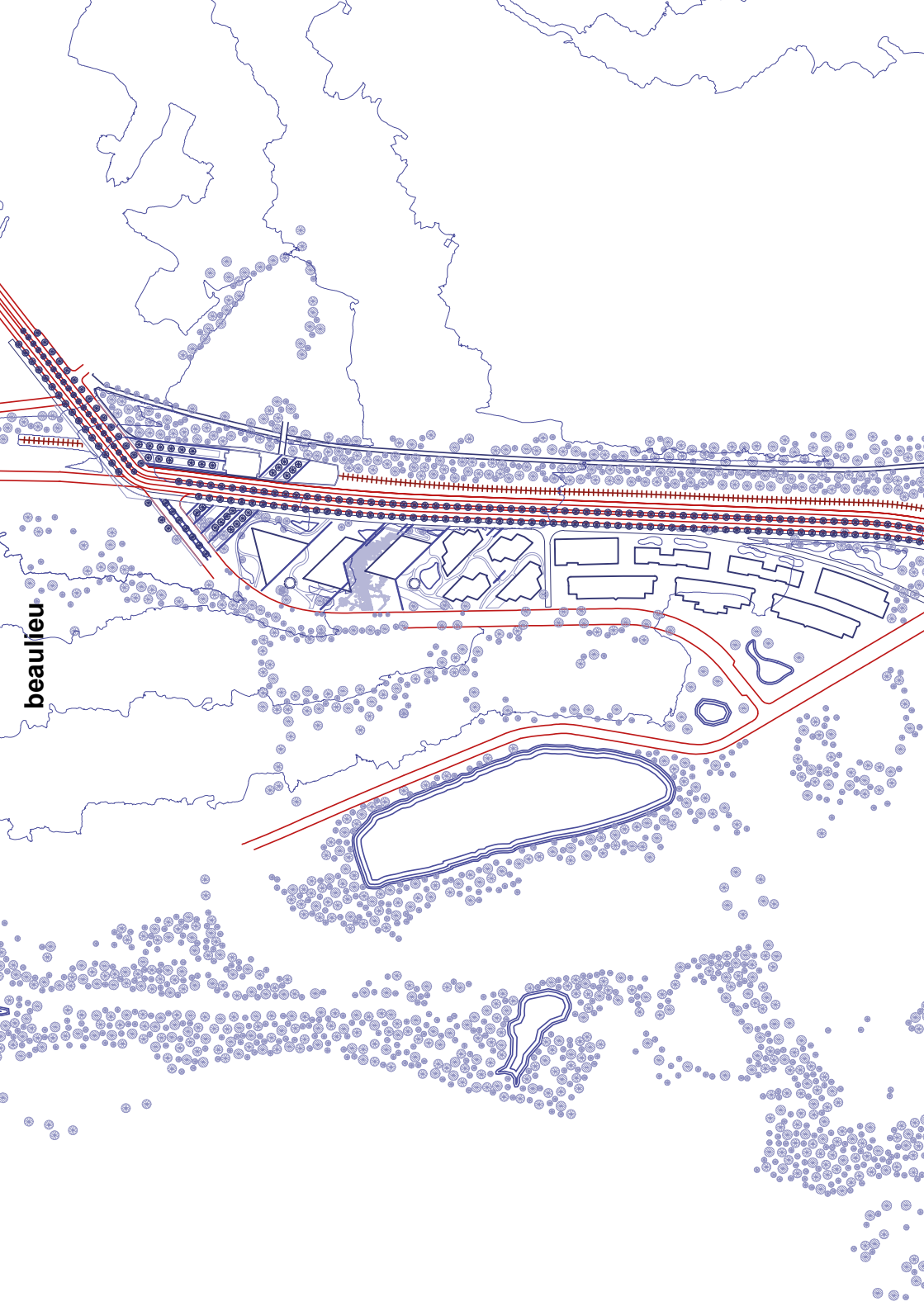
**les balcons comme lien avec le paysage**

Aujourd'hui, les quatre bâtiments reposent chacun sur leur propre socle pavé autour du bâtiment, sans relation avec le paysage plus large. Nous voulons inverser cette relation et intégrer les bâtiments dans le paysage. En découpant

systématiquement une partie du socle souterrain, nous avons créé des balcons verts qui se connectent aux niveaux du grand paysage. Les balcons coïncident à peu près avec les lignes de contour existantes, formant un lien entre la rue et le nouveau boulevard. Le sol souterrain libéré par la suppression d'une partie du socle peut recharger les balcons avec de nouvelles fonctions qui correspondent au programme résidentiel. Ces fonctions confèrent à chaque balcon son propre caractère.







### balcon place Beaulieu

La place Beaulieu deviendra la place verte du quartier, où les différentes directions se rejoignent en une grande place triangulaire au même niveau. La transformation est radicale : d'un carrefour à trafic intense, on passe à une place verte avec des plantations linéaires entre lesquelles des fonctions peuvent être organisées. L'utilisation d'un revêtement coloré, tel que des clinkers d'argile rouge, permet d'accentuer l'unité et de rendre encore plus évidente la transformation.

### balcon boisé

L'habitat est entouré par la canopée verte des arbres existants et nouveaux.

### balcon intime

Un balcon avec plusieurs espaces protégés, comme l'espace extérieur de la crèche.

### balcon passage

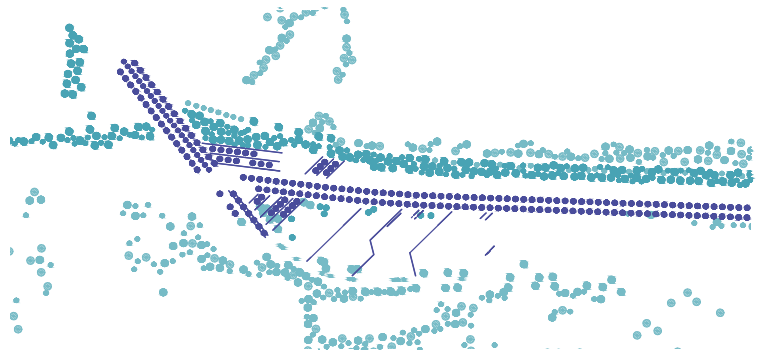
Au centre, une nouvelle connexion publique est établie avec la mobilité douce du boulevard. Des pavés triangulaires marquent ce caractère public et font le lien avec la grille triangulaire des bâtiments existants. L'introduction de verdure et d'arbres à tiges multiples en fait un lieu unique et attrayant dans le quartier.

### balcon prairie

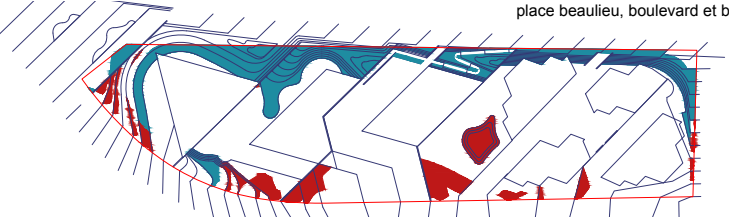
Le balcon le plus bas s'ouvre au sud sur une prairie fleurie colorée qui entoure les nouveaux logements.



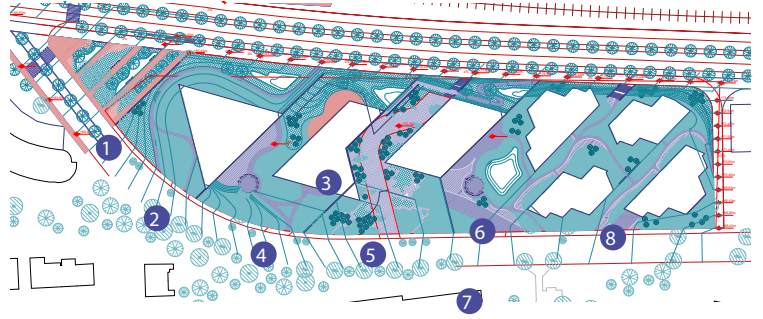
- (1) parvis d'école Klavertje Vier, Bruxelles, Studio Thomas Willems
- (2) Janson, St Gillis, VVV + Studio Paola Vigano
- (3) joints verts
- (4) Michel Desvigne - Keio University - Tokyo
- (5) Hapacobo - Steveston Nikkei Memorial - Canada
- (6) Musée Du Président Jacques Chirac Serran France, Michel Desvigne



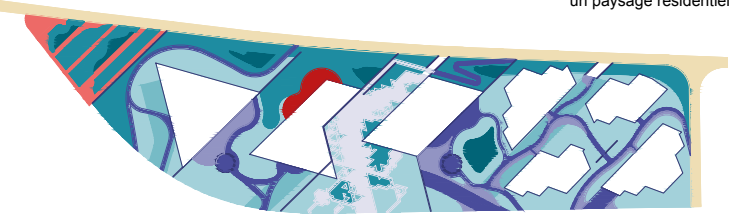
place beaulieu, boulevard et balcon



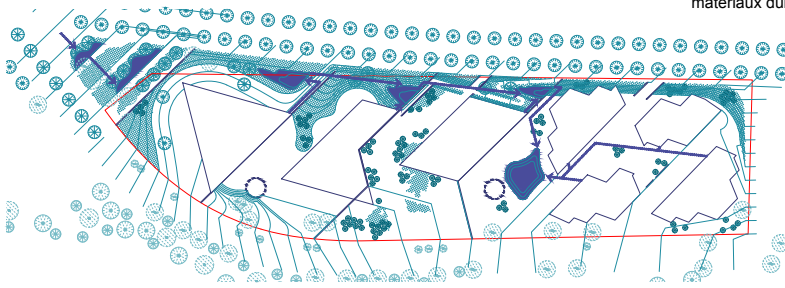
restaurer la topographie



un paysage résidentiel équipé



matériaux durables



écologie et eau

**place Beaulieu, boulevard et balcon**

La transformation de la place Beaulieu offre la possibilité de créer une nouvelle figure urbaine le long du parc de l'ancienne voie ferrée et de la nature de la vallée de l'autre côté. La route est réduite comme un Parkway, la place est créée comme une combinaison de trois directions. Cependant, le boulevard peut être beaucoup plus vert en tant que promenade plutôt que d'être entièrement pavé.

**restaurer la topographie**

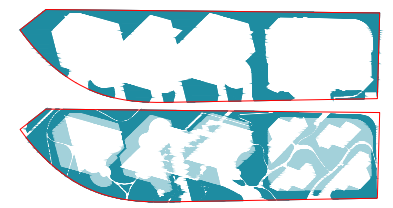
La vision de la place est conforme aux ambitions du PAD : la place sera d'un niveau. Le boulevard vert devrait être surélevé dans une mesure beaucoup plus limitée que dans le PAD, afin de mieux s'adapter aux pentes naturelles. Sur le site même, la pente du côté du boulevard sera légèrement complétée afin d'offrir une pente douce et accessible aux cyclistes et aux promeneurs.

**un paysage résidentiel équipé**

- 01 Place Beaulieu
- 02 sentier plat
- 03 aire de crèche extérieure
- 04 kiosque
- 05 passage avec triangles
- 06 petit carré
- 07 entrée de parking
- 08 prairie
- 09 piste cyclable

**matériaux durables**

Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leur valeur historique et durable. La réutilisation circulaire de pavés plats sciés fait partie de l'identité de l'espace ouvert à Bruxelles, ils sont utilisés pour l'accessibilité et avec des joints verts pour les zones adjacentes. Les dalles triangulaires du passage créent un lien avec l'historique des bâtiments. Les surfaces en caoutchouc (de l'epdm) créent un paysage de jeux doux pour la crèche. Et les clinkers en argile produits localement apportent de la couleur à la place.



**bilan vert**

Étant donné que le parking souterrain sera presque entièrement réutilisé, le pourcentage de pleine terre reste à peu près le même. Toutefois, les toits des socles seront végétalisés afin de maximiser la rétention d'eau et de créer de nouveaux habitats.

**EXISTANT**

revêtement : 10.535m<sup>2</sup> = 75%  
végétation en pleine terre : 3.605m<sup>2</sup> = 25%

**PROJET**

revêtement : 7.732m<sup>2</sup> = 55%  
toitures vertes : 2.867m<sup>2</sup> = 20%  
végétation en pleine terre : 3.542m<sup>2</sup> = 25%

**écologie et eau**

Les plantations des avenues le long du nouveau boulevard sont la structure idéale pour une connexion écologique avec une couronne verte de la place Beaulieu. La végétalisation entre les bâtiments crée un paysage presque continu. L'eau est infiltrée au maximum par une cascade entre les différents balcon. Ces derniers sont également alignés sur ceux du projet voisin, de sorte que ces biotopes humides forment également un système.

- caoutchouc rouge EPDM
- clinkers d'argile rouge
- pavés sciés de récupération
- pavés sciés réutilisés avec joints verts
- pavage triangulaire
- asphalte ocre
- prairie
- gazon renforcé
- arbustes
- zone d'infiltration



### La globalité, une histoire durable !

Concrètement, nous adoptons une position durable transversale : la durabilité comme résultat d'un processus de conception dans lequel toutes les parties prenantes participent activement. Nous ne cherchons pas simplement des solutions techniques pour arriver à une histoire durable, mais engageons un dialogue de conception avec le maître d'ouvrage, les ingénieurs, et toutes les parties concernées, pour agir de manière transversale, sur l'ensemble du projet, et poursuivre la durabilité. Cela sur différents aspects :

- sur le plan socio-culturel
- sur le plan de l'utilisation de l'espace
- sur le plan des matériaux
- sur le plan des techniques
- sur le plan de l'énergie
- sur le plan économique
- sur le plan environnemental

Le cœur de cette histoire durable transversale repose sur la compacité et la flexibilité. Les bâtiments intelligents doivent être reconfigurables, mais doivent également avoir une forte présence physique afin de devenir un élément identifiable sur le site. Bien que cela semble paradoxal, c'est précisément cette forte présence physique qui permet à un bâtiment de rester ouvert à de nouvelles interventions dans le futur.

#### 1. Partir de l'existant

Un maximum de préservation lorsque cela est pertinent. Les structures porteuses sont conservées au maximum. Les Triangles bénéficient d'une préservation maximale. Pour le numéro 25, seules les parties inutilisables sont démolies, en tenant compte des structures existantes. De cette manière, nous renforçons ce qui existe aujourd'hui au lieu de chercher des solutions externes.

#### 2. Réutilisation, matériaux durables et circularité

Ce qui est enlevé est cartographié. Une évaluation conjointe détermine quels

éléments peuvent être réutilisés.

Sur la base de diverses études comme GRO / TOTEM /..., il est possible d'examiner les options les plus intéressantes. Ce sur quoi nous souhaitons nous concentrer aujourd'hui, c'est la façade et la réutilisation des panneaux de façade existants du bâtiment 25. Le granit est un matériau à longue durée de vie qui nécessite peu d'entretien. Une réinterprétation des façades redonne vie à l'existant. Un clin d'œil à l'existant, mais surtout un bâtiment circulaire ! Par ailleurs, de nombreux autres matériaux, provenant de proximité ou matériaux pouvant connaître une seconde vie dans ce projet, ou des matériaux naturels ayant un impact environnemental minimal, doivent également être étudiés. Nous serons heureux de poursuivre cet exercice ensemble !

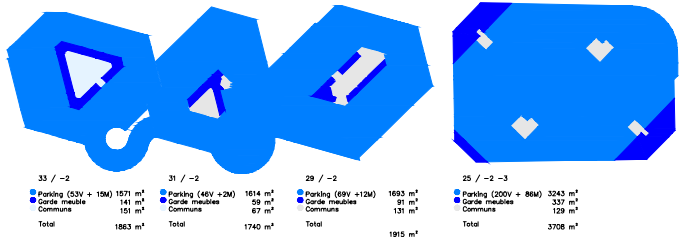
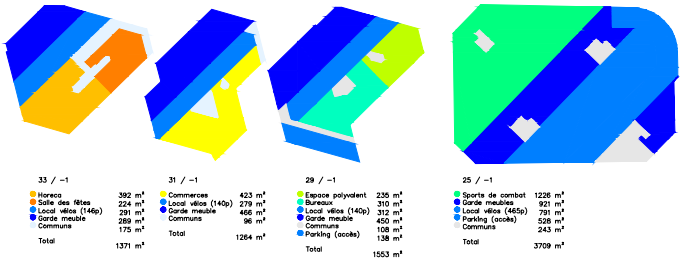
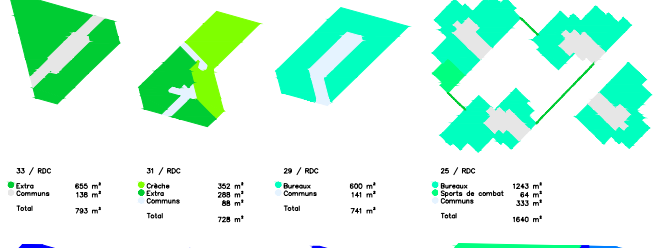
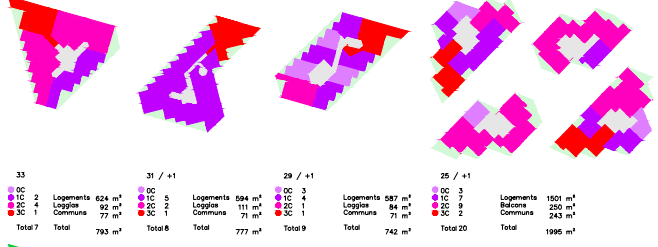
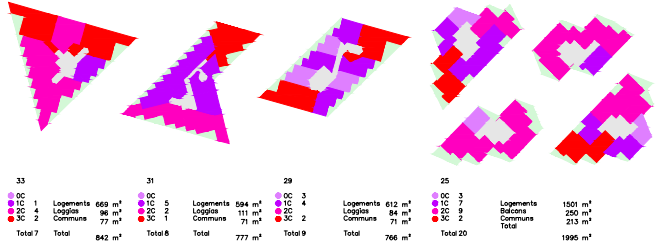
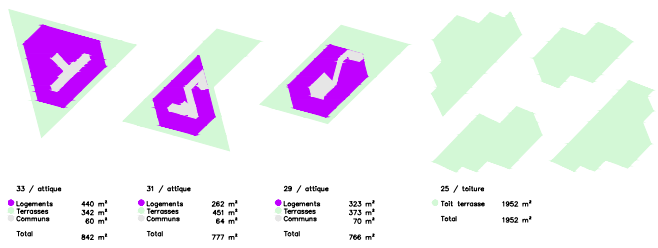
#### 3. Durabilité en architecture

Des mesures permettant au bâtiment de fonctionner naturellement sans avoir recours à des solutions énergivores sur le plan technique.

Les loggias, au sud, à l'est et à l'ouest, offrent non seulement un espace extérieur de qualité, mais assurent également une protection solaire naturelle là où cela est le plus nécessaire. L'utilisation des panneaux de façade comme protection solaire rend également obsolètes les techniques de refroidissement coûteuses, tout en offrant de l'intimité. L'ouverture ou la fermeture des façades sera ajustée en fonction de ce besoin. En plus des loggias, un nouveau revêtement performant peut assurer un confort intérieur optimal. Dans les Triangles, cela constitue une belle réponse à la manière de traiter les façades existantes tout en respectant les dernières exigences climatiques.

#### 4. Techniques durables

Pour compléter l'ensemble. Les panneaux solaires, les pompes à chaleur, et d'autres technologies durables seront intégrés pour réaliser un bâtiment véritablement durable !



**Programme**

Un usage efficace de l'espace. C'est ce que nous visons. Le programme tel qu'il est proposé aujourd'hui est considéré comme un minimum à atteindre. Notre objectif est de déterminer dans cette proposition où un surplus pourrait être ajouté.

**Niv -3 et -2**

368 (>350) places de stationnement, y compris des places pour personnes handicapées et 115 places de moto, seront aménagées aux niveaux -2 et -3. Les garde-meubles permettent une utilisation optimale des niveaux souterrains.

**Niv -1**

En concentrant toutes les places de parking aux niveaux -2 et -3, le niveau -1 est entièrement libéré. Le découpage des murs du sous-sol apporte de la lumière et de l'air à ces espaces. Idéal pour y intégrer facilement des fonctions commerciales. Des espaces de vente (petits ou grands), de restauration, des espaces polyvalents, des bureaux... peuvent être placés le long des façades. Plus en profondeur, les fonctions nécessitant moins de lumière naturelle, comme les abris à vélos, les locaux poubelles, les buanderies et garde-meubles. Les installations liées aux appartements disposent d'un accès extérieur privé, pratique lorsque vous êtes à vélo, et sont directement reliées aux noyaux de circulation pour une connexion rapide vers les appartements. Étant donné que ces zones sont partiellement sous le bâtiment et partiellement en dehors de l'emprise du bâtiment, il est également possible d'amener de la lumière naturelle grâce à des ouvertures en toiture, si nécessaire.

Le bâtiment 25 sera utilisé pour des fonctions nécessitant moins de lumière naturelle. Un grand patio rond offre accès et lumière. Idéal pour une salle de sport.

**Niv 0**

En transférant la majeure partie du programme commercial souhaité au niveau -1, une grande surface se

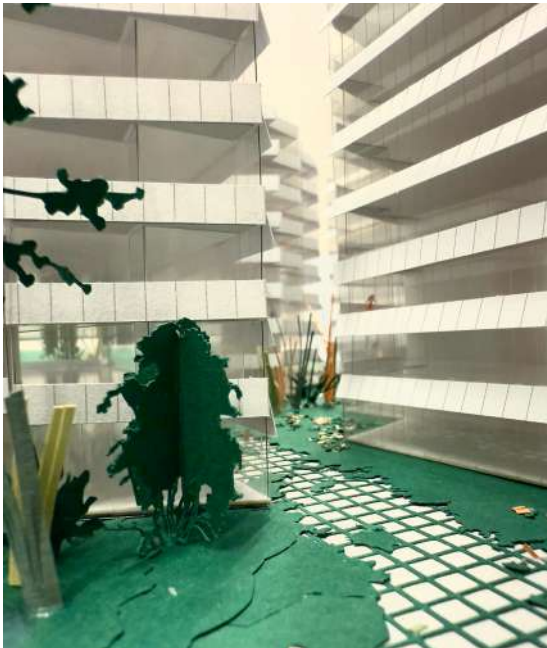
libère au niveau 0. Nous y prévoyons principalement des bureaux. Ainsi, nous reprenons dans le bâtiment 25 l'emprise des quatre bâtiments existants. Cela permet d'offrir des espaces lumineux de qualité, flexibles en termes de programme. Si nécessaire, une fonction plus commerciale pourrait être intégrée ici, ces espaces peuvent être utilisés comme un espace unique ou être facilement divisés en petits bureaux, comme un bureau graphique, un cabinet d'avocats, un cabinet d'ophtalmologie, etc. Si la demande pour un grand espace de bureaux unique se fait sentir, il serait possible de réduire un peu moins le niveau 0 et de l'utiliser comme un socle de bureaux. Un éventuel surplus. Nous prévoyons également une crèche au niveau 0, avec un espace extérieur privé qui s'intègre dans le paysage. En ayant donné au niveau -1 le statut de niveau 0, nous disposons aujourd'hui d'un excédent de m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Ces mètres carrés supplémentaires peuvent être utilisés pour des espaces commerciaux, davantage de bureaux, voire des unités résidentielles supplémentaires. Le dessin paysager pourra être ajusté en conséquence.

**Niv +1 à +7**

Ils seront utilisés pour le logement. Un total de 308 unités, avec au minimum la répartition demandée. Une même répartition par étage et un même empilement assurent une efficacité, avec des gaines plombant parfaitement, offrant ainsi une exécution linéaire.

**Niv +8**

L'attique où se trouvent actuellement les installations techniques peut présenter des surfaces supplémentaires, et agréables à vivre. Sans passer de la construction de bâtiment moyen à haut, le niveau +8 pourrait être utilisé comme une extension supplémentaire. Des duplex, penthouses au niveau +8, associés à un jardin sur le toit, offrant une vue magnifique. Un option qui peut être utilisée si nécessaire.



### Flexibilité comme principe de base !

Les propositions que nous mettons aujourd'hui sur la table sont avant tout des principes. Des principes qui contiennent une gamme de possibilités et qui, à cet égard, peuvent être affinés et définis davantage. Le choix des options se fera avec plaisir en dialogue avec toutes les parties prenantes.

### Flexibilité dans la conception

Trois interventions façonnent le projet :

#### L'approche de la rénovation des Triangles

**La proposition pour le bâtiment n° 25 en termes de volumétrie**

**Un paysage en forme de terrasses**

### Flexibilité dans l'habitat

Aujourd'hui, une répartition spécifique est proposée, liée à une plage de surfaces définie. Lors de l'élaboration de la proposition, nous avons constaté que, bien qu'il existe certains paramètres spécifiques, de nombreuses variantes restent néanmoins possibles, grâce aux volumes relativement compacts et au noyau central de circulation. Cela offre une grande variété d'agencement des appartements autour de ces noyaux.

Nous proposons aujourd'hui une répartition qui offre de l'efficacité grâce à un empilement de niveaux identiques. Si l'on souhaite s'en écarter, une plus grande variété est possible.

De plus, l'espace supplémentaire généré pour les logements, comme au rez-de-chaussée ou en attique, apporte une flexibilité supplémentaire au projet.

Plus d'unités, une autre répartition des types d'appartements, ainsi que de leurs tailles, peuvent facilement être ajustés là

où cela est souhaité. Il en va de même pour les espaces extérieurs privatifs. Là aussi, différentes variantes sont possibles. Des terrasses plus grandes dans les Triangles, plus ou moins nombreuses, sont des points que nous serons heureux d'explorer ensemble.

### Flexibilité au niveau du sol

Le niveau 0 et le niveau -1 peuvent être utilisés pour une offre commerciales, des bureaux, voire même un usage résidentiel. Il y a suffisamment de surface et de différences de tailles, ce qui permet une multitude de possibilités.

La meilleure attribution de chaque fonction est un exercice que nous aimerions faire ensemble, et qui peut facilement être ajusté à long terme.

### Flexibilité dans le paysage

Les différentes bandes offrent une large gamme de possibilités.

Différentes ambiances sont envisageables. Allant d'une approche plus urbaine à une approche entièrement paysagère. Là où nous proposons aujourd'hui une place, un parc coloré pourrait être imaginé demain. Les différentes bandes de verdure apportent de la couleur au programme au niveau du sol, et inversement.

En résumé, une proposition adaptable, tant pendant le processus de conception qu'à long terme.



## PHASAGE

Nous cherchons à rendre le phasage aussi simple que possible. En termes d'efficacité, d'utilisation et de mise en service, d'exécution et de budget.

### PHASE 01 : Les Triangles

Les bâtiments 33-31-29 forment le point de départ. Les interventions sur le terrain et les niveaux souterrains peuvent être réalisées en premier. Ensuite, les bâtiments au-dessus peuvent suivre. Étant donné que le parking souterrain et le terrain restent complètement indépendants du bâtiment n° 25, une séparation claire entre la phase 1 et la phase 2 peut être facilement réalisée. Il y a suffisamment d'espace et le chantier peut être bien fermé.

De plus, les propositions que nous faisons permettent également un phasage partiel par bâtiment pour Les Triangles, car nous pouvons travailler bande par bande. La connexion du parking souterrain, ainsi que l'aménagement du terrain, peut être réalisée par bande. Ensuite, chaque bâtiment pourra suivre tranquillement.

### PHASE 02 : B 25

Étant donné que ce bâtiment est entièrement indépendant des Triangles, tant en infra qu'en superstructure, et qu'il est suffisamment éloigné des Triangles, il peut également être réalisé comme une phase distincte.

### PHASE 03 : PAD

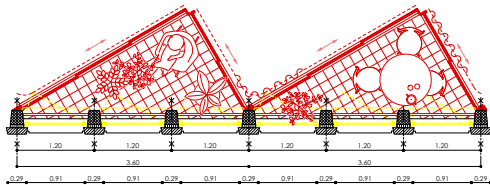
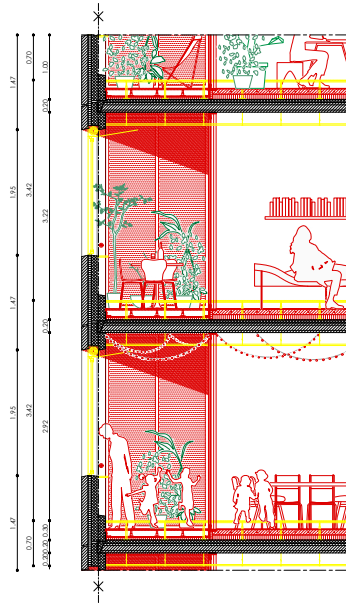
Le plus grand défi se situe dans la phase 03, où le contexte comporte encore des incertitudes. Néanmoins, la proposition actuelle offre une grande flexibilité et anticipe déjà ce qui pourrait changer dans le futur. Un contexte en mutation fait que nous proposons aujourd'hui une solution qui fonctionne à la fois maintenant et

dans le futur, sans nécessiter trop de manipulations à ce moment-là.

Ainsi, la proposition anticipe à la fois sur une perspective depuis l'Avenue de Beaulieu mais aussi déjà depuis le boulevard. Ceci simplement en plaçant les nouvelles façades des espaces commerciaux presque perpendiculairement au terrain, les rendant visibles et accessibles des deux côtés. De plus, elles sont alignées avec les bâtiments existants pour conserver cette dynamique. Étant donné que les bandes sont connectées dans les deux directions, la visibilité et l'accessibilité sont déjà présentes depuis les deux côtés. Si le relief change avec le temps, les éléments qui forment la connexion pourraient également évoluer.

Aujourd'hui, nous avons un espace vert plus urbain du côté de l'Avenue de Beaulieu et une bande paysagère côté boulevard, mais à terme, cette organisation pourrait être renversée.

Le paysage peut être facilement réalisé par étapes. Toutes les installations sont accessibles depuis l'avenue Beaulieu. Tous les services d'urgence (pompiers) peuvent également accéder aux bâtiments de ce côté. Limiter l'élévation de l'autoroute, comme envisagé dans le PAD, permettra de créer une place de plain pied, comme c'est l'ambition. Cependant, le boulevard ne doit pas être complètement surélevé mais se rapprocher autant que possible de la topographie naturelle, avec une pente faible agréable pour les cyclistes et les piétons. Lors de cette transformation, des raccordements aux différents balcons pourront également être réalisés. Ces projets doivent évidemment être élaborés et coordonnés.



détail: existant conservé en noir, démolition en jaune, nouveaux éléments en rouge

### ESTIMATION DES COÛTS

Un projet durable commence par un examen précis des ressources disponibles et des ambitions du maître d'ouvrage, et ce à chaque phase du projet. Des méthodes de construction adaptées, des matériaux de construction connus traités de manière économique et innovante, combinés à une utilisation intelligente de matériaux de finition raffinés, peuvent permettre de construire de manière qualitative, sensible et durable tout en respectant le budget. Il est fondamental, tout au long du processus de conception, de continuer à confronter les estimations au projet, afin d'orienter efficacement le processus et de prendre des décisions. Cela dans un esprit de dialogue.

Les aspects sur lesquels nous misons en termes d'estimation des coûts pour garder l'ensemble gérable et rentable sont les suivants :

#### Conservation maximale de l'existant

Une plus grande conservation de l'existant aura un effet positif sur le budget. La conservation maximale de la structure existante et des noyaux de circulation permet de minimiser les interventions structurelles. Cela vaut à la fois pour Les Triangles, ainsi que pour le bâtiment 25, où nous supprimons uniquement la zone centrale sombre, tout en conservant largement la structure et les noyaux.

#### Interventions minimales avec un effet maximal

Le niveau -1 devient le niveau 0. Un ajustement du terrain permet, de manière simple, en découpant les murs du sous-sol, de donner aux espaces du niveau -1 le statut de rez-de-chaussée. Cela sans recourir à des interventions coûteuses telles que des patios ou des coupoles,

mais en ajoutant simplement une façade. L'espace de sous-sol inutilisable devient un espace commercial.

#### Utilisation durable des matériaux

Des propositions simples et directes en termes de matériaux permettent de ne pas augmenter les coûts. Pour Les Triangles, nous minimisons les interventions coûteuses pour ajouter de l'isolation, en se concentrant principalement sur les façades nord. Les autres façades recevront une nouvelle façade intérieure performante, plus facile à réaliser. Une situation gagnant-gagnant pour le promoteur et pour l'acheteur futur, qui pourra ainsi profiter d'un appartement durable et de qualité. Pour le bâtiment 25, une alternance de murs rideaux simples et des panneaux de pierre naturelle réutilisés. Facile et rapide à réaliser. Un matériau robuste prêt à vivre une nouvelle vie. Rentable et un clin d'œil à l'existant.

#### Installations durables qui limitent le besoin en techniques

Les loggias et les protections solaires offrent non seulement des espaces extérieurs agréables ou de l'intimité, mais elles empêchent également le besoin d'utiliser des techniques coûteuses pendant les mois d'été.

#### Importance du retour continu

Haute gamme / standard ou basique... différentes options de finition qui ont un impact sur la valeur de vente doivent être soigneusement pesées. Pas nécessairement avec des matériaux coûteux, mais une conception intelligente qui n'a que peu ou pas d'impact sur le coût d'exécution, mais qui peut offrir une plus value à la valeur de vente.

Nous sommes heureux d'engager ce dialogue avec vous !



**beaulieu**

**bruther - jo taillieu architecten - origin - studio thomas willemse**