

[FACTSHEET B

M A]

## LUX 46

---



## **[FACT SHEET]**

### **LUX 46**

Cityforward est un fonds immobilier géré par Whitewood qui entreprend la rénovation et la transformation de 21 anciens bâtiments de bureaux de la Commission européenne, totalisant 300.000 m<sup>2</sup> dans le quartier européen. L'ambition du projet est élevée, tant en termes de circularité que de diversité de programmes, avec 30% de la superficie dédiée au logement et aux équipements. L'initiative pourrait servir de catalyseur pour transformer le quartier européen, actuellement principalement dominé par des bureaux, en un quartier plus mixte et animé.

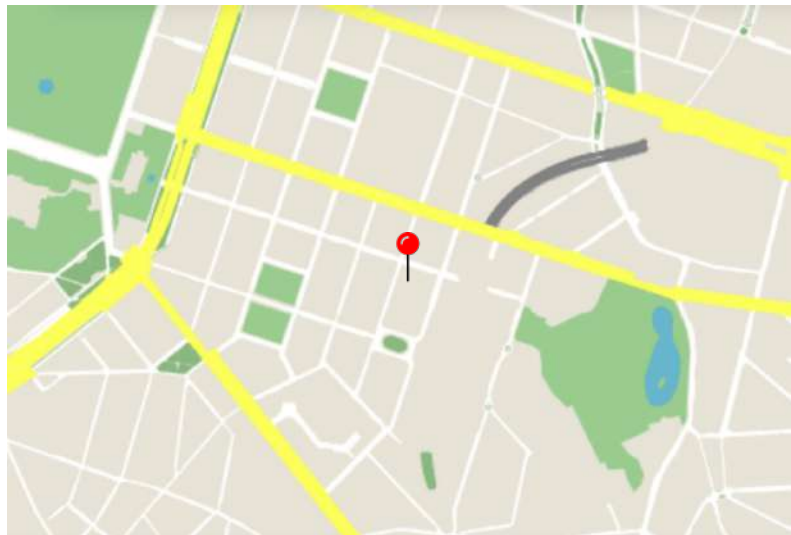
Pour commencer, les lignes directrices stratégiques pour ces 21 bâtiments ont été définies sous forme de Projectlines. Les projets de transformation se concrétisent actuellement et Lux 46 est le cinquième concours de la série organisé dans ce cadre et est principalement dédié à du logement.

Ce projet implique la transformation d'un bâtiment de bureaux situé en plein cœur du quartier européen, au 46 rue du Luxembourg en unités résidentielles intégrant des espaces extérieurs qualitatifs. S'ajoute à la création de logements, une attention à l'ouverture des rez-de-chaussée sur le quartier via l'installation de commerces et d'équipements culturels ainsi qu'un aménagement paysager du jardin intérieur, des toits et des terrasses permettant de soutenir la biodiversité. La mission architecturale et paysagère devra s'inscrire dans un cadre d'objectifs de durabilité élevés, prenant en compte le carbone opérationnel et incorporé, la gestion de l'eau et la circularité.

Cityforward is een vastgoedfonds dat beheerd wordt door Whitewood en 21 verouderde kantoorgebouwen van de Europese Commissie zal herontwikkelen, in totaal 300.000 m<sup>2</sup> in de Europese wijk. De ambitie is hoog, zowel wat betreft circulariteit als qua programma, met 30% wonen en voorzieningen. Dit kan een springplank zijn voor de transformatie van de Europese wijk, vandaag een monofunctionele kantoorwijk, naar een meer gemengd en levendig stadsdeel.

Eerst werden de strategische richtlijnen voor de 21 gebouwen gedefinieerd onder de vorm van Projectlines. De transformatieprojecten krijgen momenteel vorm. Lux 46 is de vijfde wedstrijd in de reeks die in dit kader wordt georganiseerd en is hoofdzakelijk gewijd aan huisvesting.

Het project in het hart van de Europese wijk, Luxemburgstraat 46, omvat de transformatie van een kantoorgebouw in wooneenheden met kwalitatieve buitenruimten. Naast de creatie van woningen zullen de benedenverdiepingen worden opengesteld naar de wijk, door de inrichting van handelszaken en culturele voorzieningen. Ook zal de landschappelijke inrichting van de binnentuin, daken en terrassen de biodiversiteit ondersteunen. De architecturale en landschappelijke opdracht moet plaatsvinden binnen een kader van hoge duurzaamheidsdoelstellingen, rekening houdend met operationele en geïntegreerde koolstof, waterbeheer en circulariteit.





©Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue du Luxelbourg 46, 1000 Bruxelles

Luxemburgstraat 46, 1000 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Whitewood

Procédure . Procedure

Privé - Privaat

Comité d'avis. Adviescomité

18.02.2025

Lauréat. Laureaat

FBAA + MDW

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

## FBAA+MDW

Au cœur du quartier européen, la proposition de reconversion d'un bâtiment de bureau en logement de FBAA et MDW met en avant une approche réfléchiée et ciblée, limitant les interventions à celles ayant un impact urbain et spatial important pour le projet. La démarche est respectueuse de l'existant et s'accompagne d'une réflexion approfondie sur la qualité de l'habitat et du cadre de vie, ce qui permettra à terme de favoriser l'accueil des familles de ce quartier.

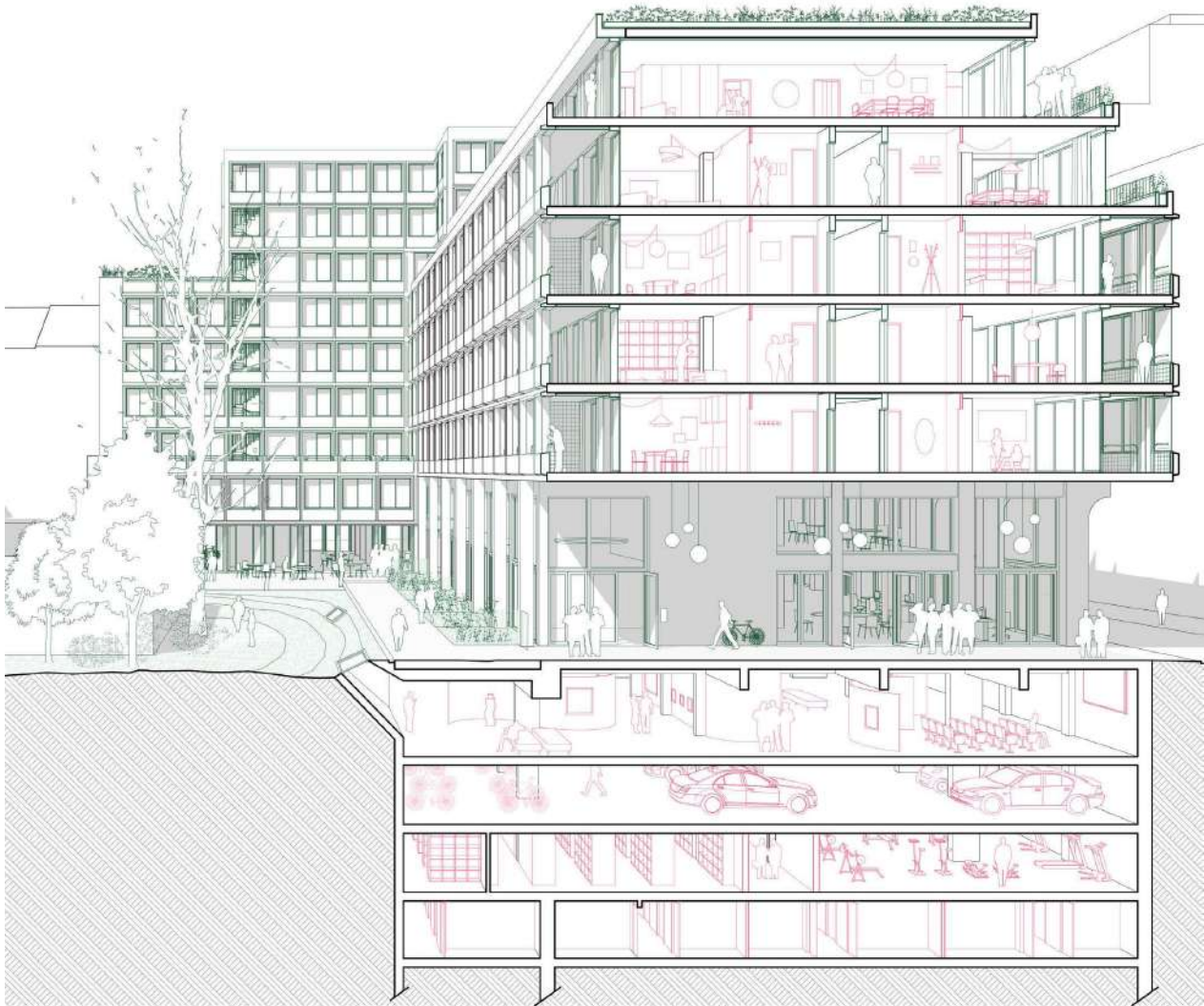
Deux interventions volumétriques sont proposées. Une première améliore la relation avec la place du Luxembourg. Le retrait net dans le volume évite un recul en cascade et permet de recréer une nouvelle façade tournée vers la place. La deuxième porte sur la diminution de l'épaisseur du bâtiment situé rue du Trône permettant alors l'implantation de logements traversants de qualité. L'approche proposée pour les façades révèle la structure existante brute. Les nouvelles façades sont travaillées à l'identique, avec une légère nuance de teinte marquant subtilement les modifications.

Au rez-de-chaussée, un alignement de la façade supprime la galerie existante. Ce choix semble participer à une meilleure inscription dans son contexte, en offrant une continuité, une visibilité accrue de l'offre programmatique et un adressage clair. La programmation du socle est diversifiée et reste flexible, divers scénarios étant proposés. Des logements en duplex complètent la programmation du rez-de-chaussée et bénéficient d'une belle relation au jardin. Le traitement paysager offre un jardin à vivre pour les habitants, assure la gestion des eaux pluviales du site et contribue à créer un îlot de fraîcheur.

Les logements sur la rue du Luxembourg ont retrouvé une épaisseur habitable, bénéficient d'une double orientation nord-sud et d'une loggia au sud fonctionnant comme espace bioclimatique. Les logements situés rue Marie de Bourgogne, aux étages +2, +3 et +4, sont mono-orientés et présentent une organisation spatiale remarquable. Ils disposent d'une large façade et d'une profondeur optimisée grâce à une épaisseur consacrée aux accès, aux rangements et aux sanitaires. Cette configuration permet de réduire la profondeur des espaces, tout en positionnant les espaces de vie et de nuit de manière à maximiser la relation avec la loggia et à favoriser les apports de lumière naturelle. De plus, les plans permettent une belle flexibilité et adaptabilité pour varier les typologies ou s'adapter facilement à divers usages.



B M A



Het voorstel van FBAA en MDW, voor de herbestemming van een kantoorgebouw naar woningen in het hart van de Europese wijk, benadrukt een doordachte en gerichte benadering. De interventies worden beperkt tot diegene die een belangrijke stedelijke en ruimtelijke impact hebben voor het project. De aanpak is respectvol ten opzichte van het bestaande en getuigt van een grondige overweging van de woonkwaliteit en de leefomgeving, wat uiteindelijk het wonen voor gezinnen in deze wijk zal bevorderen.

Twee volumetrische ingrepen worden voorgesteld. De eerste verbetert de relatie met het Luxemburgplein. De duidelijke terugtrekking van het volume voorkomt een trapvormige achteruitgang en maakt het mogelijk een nieuwe gevel te creëren die naar het plein is gericht. De tweede ingreep betreft de vermindering van de dikte van het gebouw aan de Troonstraat, waardoor de plaatsing van hoogwaardige doorzonwoningen mogelijk wordt. De voorgestelde aanpak voor de gevels onthult de ruwe bestaande structuur. De nieuwe gevels worden op dezelfde manier behandeld, met een subtiele tintnuance die de wijzigingen markeert.

Op de begane grond zorgt een uitlijning van de gevel voor de verwijdering van de bestaande galerij. Deze keuze draagt bij aan een betere aansluiting in de context, door een continuïteit, een

verhoogde zichtbaarheid van het programma-aanbod en een duidelijke adressering te bieden. De programmering van de plint is gevarieerd en flexibel, met verschillende scenario's die worden voorgesteld. Duplexwoningen vullen de programmering op de begane grond aan en bieden een mooie relatie met de tuin. De landschapsbehandeling biedt een leefbare tuin voor de bewoners, zorgt voor het beheer van het regenwater op het terrein en draagt bij aan de creatie van een koele oase.

De woningen aan de Luxemburgstraat hebben weer een bewoonbare diepte, profiteren van een dubbele oriëntatie (noord-zuid) en beschikken over een loggia aan de zuidkant die als bioklimatische ruimte fungeert. De woningen aan de Marie de Bourgognestraat, op de verdiepingen +2, +3 en +4, zijn mono-georiënteerd en vertonen een opmerkelijke ruimtelijke organisatie. Ze beschikken over een brede gevel en een geoptimaliseerde diepte dankzij een dikte die is toegewezen aan de toegangen, de bergingen en de sanitaire voorzieningen. Deze configuratie maakt het mogelijk de diepte van de ruimtes te verminderen, terwijl de woon- en slaapruidtes op zo'n manier worden gepositioneerd dat ze de relatie met de loggia maximaliseren en de natuurlijke lichtinval bevorderen. Bovendien bieden de plannen een grote flexibiliteit en aanpasbaarheid om de typologieën te variëren of zich gemakkelijk aan te passen aan verschillende gebruiksmogelijkheden.



**CANDIDATS**  
**KANDIDATEN**

**A2RC+KARBON+TAKTYK**



**A229+LesMarneurs**





**CANDIDATS**  
**KANDIDATEN**

**Archipelago+Etablissement+&Bogdan**





**ELD + Elmes + Dogma + Atelier Jean Chevalier**



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.