



CRELAN WESTPARK

GML ESTATE B M A

MSA ANYOJI BELTRANDO
architectes - urbanistes

CRELAN HQ - ANDERLECHT

Mission d'auteur de projet relative à la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel

GML ESTATE

Procédure du Maître d'ouvrage privé

BMA

MSA

Place Eugène Flagey, 7 bte 2, 1050 Bruxelles
T +32 (0)2 502 81 07
ms@ms-a.be

Anyoji Beltrando

18, rue du Faubourg du Temple, 75011 Paris
T +33 1 42 71 01 28
contact@anyojibeltrando.com

OFFRE 27/06/2025



Photo de la maquette - Vue Est

SOMMAIRE

MISSION	P.3
COMPRÉHENSION DU SUJET	P.3
INTENTIONS GÉNÉRALES	P.4
ANCER LE SITE WESTPARK DANS SON CONTEXTE LARGE	P.5
UNE RÉHABILITATION DANS LES PRINCIPES DE COMPOSITION DU BÂTIMENT EXISTANT SCÉNARIO DEVELOPPÉ	P.6
SCÉNARIO(S)	P.7
ASPECT ENVIRONNEMENTAL	P.11
NOTE BUDGÉTAIRE	P.11



© Séverin Malaud
bma.brussels

MISSION

Dans un contexte bruxellois marqué par une vacance croissante du parc tertiaire et par la nécessité de développer de nouvelles formes d’habitat, la reconversion de bureaux en logements constitue un levier stratégique pour répondre aux enjeux de densification qualitative, de sobriété foncière et de mixité. La mission proposée s’inscrit pleinement dans cette dynamique, avec l’ambition de concevoir une réhabilitation à la fois enthousiasmante et rigoureuse, fondée sur une lecture fine du bâtiment existant et de son insertion urbaine.

L’enjeu est de définir avec précision les conditions spatiales, techniques et réglementaires permettant une transformation efficace du bâtiment, en valorisant ses qualités constructives et en intervenant avec justesse et parcimonie. L’approche se veut pragmatique et attentive, orientée vers une mise en valeur de l’existant plutôt que sa mise à distance, en mobilisant des dispositifs architecturaux sobres et efficaces.

L’objectif est de proposer une organisation spatiale claire, capable d’accueillir une diversité de typologies adaptées aux modes de vie contemporains, tout en respectant les contraintes économiques du maître d’ouvrage et les exigences de mixité portées par les politiques régionales. Une attention particulière est portée à l’ambiance et à la qualité d’usage, afin de garantir la viabilité résidentielle du bâtiment réhabilité.

Cette mission représente une opportunité concrète d’explorer un sujet devenu central dans les pratiques architecturales et urbaines : la réhabilitation des plateaux de bureaux en logements. Par son exigence, sa complexité et sa portée exemplaire, elle constitue un véritable cas d’école pour penser une ville plus habitée, plus adaptable et plus durable.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- Tous les dessins, plans et illustrations présentés dans ce dossier sont issus d’un modèle BIM développé en interne par nos agences au cours de la période de mise en concurrence. Ce modèle intègre l’ensemble des données disponibles à ce stade, incluant les relevés fournis ainsi que les informations géographiques issues de la plateforme Brugis.
- Les plans et gabarits des sites voisins sont exacts, issus des plans de permis d’urbanisme ou des dossiers d’exécution (tour Westside terrasse et passerelle Westland shopping)
- Les typologies de logements proposées, bien qu’innovantes, s’appuient sur des modèles déjà éprouvés en Région bruxelloise. Elles sont adaptées aux dimensions et exigences réglementaires en vigueur et conformes RRU. Ces modèles sont issus de recherches approfondies et d’analyses réalisées à partir de projets développés par des développeurs immobiliers tels que Matexi, Revive, et d’autres acteurs de référence.
- En l’absence d’études techniques détaillées à ce stade (PEB, techniques spéciales), les plans intègrent des gaines et locaux techniques (buanderie pour groupes individuels) dont certaines occurrences peuvent sembler redondantes. Ces dispositions ont été volontairement surdimensionnées par précaution, afin de garantir la faisabilité et l’adaptabilité technique du projet.
- Le gabarit projeté repose sur les hypothèses structurelles décrites dans le cahier des charges, à savoir une surélévation de trois niveaux en structure légère. Il convient toutefois de noter que le schéma de distribution et la composition architecturale permettent d’envisager, à terme, une capacité volumétrique supérieure, si les conditions réglementaires et techniques l’autorisent.
- Les surfaces et mètres indiqués sont extraits directement du modèle 3D, avec la précision inhérente aux documents de base disponibles à ce stade.
- Nous avons la capacité de débiter la mission dès lundi prochain.

COMPRÉHENSION DU SUJET

LE CONTEXTE URBANISTIQUE DU SITE WESTPARK

UN SITE AU SEIN D’UN URBANISME HÉTÉROCLITE

Le site s’inscrit dans un environnement urbain particulièrement hétéroclite, composé d’ensembles bâtis aux formes, échelles et fonctions variées. Il n’appartient pas à un tissu homogène mais se situe au sein de formes urbaines diverses. Cette collection de complexes, d’îlot ouverts et d’immeuble isolés, n’est pas d’une grande lisibilité mais permet une approche plus libre et indépendantes de chaque forme.

UN SITE EN SECOND PLAN, SANS ADRESSE LISIBLE

Implanté à l’arrière d’ensembles urbains composites, le bâtiment ne bénéficie actuellement d’aucune relation directe et structurante avec l’espace public. Il se situe en intérieur d’îlot, sans façade d’adresse clairement identifiable, et souffre d’un isolement fonctionnel et symbolique. Le projet vise à retourner cette contrainte en potentiel, en redonnant au site une lisibilité et une relation plus fluide avec les circulations piétonnes, les vues, et les logiques d’usage.

UNE DÉCONNEXION AVEC LES AXES STRUCTURANTS DU PAYSAGE

Le site reste aujourd’hui faiblement connecté à la continuité paysagère du quartier. Cet axe vert structurant traverse le quartier et vise à établir une mise en relation paysagère tous les sites la bordant, il se prolonge par une passerelle jusque dans le complexe commercial. Cet axe n’est pas réellement activé mais il reste une volonté Communale, en témoigne l’imposition de reconstruction de la passerelle au moment de la rénovation du Westland shopping center.

UNE AUTRE LECTURE CRITIQUE DU PPAS

Notre lecture du PPAS diffère de celle proposée dans l’étude de faisabilité précédente. Le texte réglementaire évoque la possibilité de créer des îlots et conditionne la hauteur des bâtiments à la moitié de l’entraxe les séparant des constructions voisines au sein d’un même complexe. Or, dans notre cas, le bâtiment voisin situé au sud présente une largeur de 18 m, ce qui ne satisfait pas cette condition. De même, le projet ION — avec une façade alignée de 24 m et une hauteur autorisée de 18 m — semble excéder les prescriptions du PPAS. Cela laisse penser que le permis obtenu par ce projet repose sur une dérogation, ou si ce n’est pas le cas que notre interprétation du texte est conforme. Ainsi, le gabarit de trois niveaux envisagé pour notre projet, voire davantage, ne peut être considéré comme dérogatoire au regard de ce même cadre réglementaire.

LE SITE WESPARK

UN SITE VASTE, OUVERT ET LARGEMENT VÉGÉTALISÉ

Le bâtiment s’inscrit dans un site de grande dimension, caractérisé par une ouverture notable et une présence végétale importante. Ce cadre offre un potentiel paysager réel, mais encore peu valorisé, notamment en matière d’usages, de parcours et d’ambiances. Le projet pourra s’appuyer sur cette qualité d’espace pour renforcer le lien entre bâti et nature.

UNE ENTRÉE Tournée VERS UN JARDIN INTÉRIEUR

L’accès principal se fait par l’intérieur d’îlot, orienté vers un jardin central. Ce positionnement génère une situation à la fois discrète et potentiellement riche en qualité d’usage. Il constitue une opportunité pour développer une séquence d’entrée plus habitée, plus lisible, en relation avec le paysage et les circulations piétonnes.

UN JARDIN STRUCTURÉ MAIS PEU HABITÉ

Le jardin existant présente une composition géométrique nette, qui entre en résonance avec les plans du bâtiment. Toutefois, cette structure reste formelle, peu propice à une expérience paysagère riche. Les usages sont limités, les ambiances peu différenciées. Le projet vise à réinterpréter cette grille comme support d’une appropriation plus libre, plus vivante, à échelle d’habitant.



Situation existante - Vue depuis la passerelle

UN BÂTIMENT ISOLÉ

Le bâtiment se développe en retrait de l’espace public, au sein d’un îlot dense et peu perméable. Il s’implante au centre d’une cour intérieure, sans relation directe ni qualitative avec ses abords immédiats. Cette position isolée, bien qu’enclavée, offre un potentiel d’intériorité et de tranquillité à valoriser dans la transformation en logements.

UN VOLUME À LA FOIS STATIQUE ET FORMELLEMENT AGITÉ

Le bâtiment présente une volumétrie globalement massive et monolithique, mais animée par un langage formel contrasté : sa façade est ponctuée d’éléments en saillie, de modénatures répétitives, et de ruptures de rythme qui lui confèrent un caractère visuel hétérogène, parfois contradictoire avec son expression structurelle. Cette dualité offre une matière à interprétation architecturale dans le cadre de la réhabilitation.

UNE STRUCTURE POTEAU-POUTRE AVEC ALLÈGES PORTEUSES

Le bâtiment repose sur une trame structurelle régulière de type poteau-poutre, avec des allèges pleines en façade qui participent à la stabilité de l’ouvrage. Cette logique constructive relativement flexible offre une bonne base pour l’adaptation en logements, sous réserve d’une attention particulière à la gestion des percements et des linéaires vitrés.

UNE COUR PEU QUALIFIÉE ET SOUS-EXPLOITÉE

La cour autour de laquelle s’organise le bâtiment présente une composition rigide, principalement minérale, avec peu de qualité d’usage ou de confort paysager. Actuellement vécue comme un espace de desserte ou de repli, elle offre pourtant un potentiel important de réactivation, en tant qu’espace de respiration, de rencontre ou de prolongement résidentiel.

UN SOCLE OBSTRUÉ ET PEU ACTIF

Le rez-de-chaussée, surélevé et cloisonné, manque de porosité. Il se présente comme un socle opaque, peu engageant et sans véritable interaction avec les espaces extérieurs. Sa requalification est un levier essentiel pour reconnecter le bâtiment à son site, créer une adresse claire et introduire de nouveaux usages collectifs.

UN BÂTIMENT HAUT AU REGARD DES NORMES SIAMU

Le changement d’affectation de bureaux en logements implique une relecture des normes incendie. Le compartimentage des plateaux et la définition du niveau de référence (actuellement situé au niveau -2) font basculer le bâtiment dans la catégorie des « bâtiments hauts » selon les critères du SIAMU, en particulier si une surélévation ou une utilisation de la toiture est envisagée. Cette contrainte réglementaire devra être intégrée très tôt dans la conception pour anticiper les prescriptions spécifiques (évacuations, désenfumage, accès pompiers, etc.).

Arrêt Royal Incendie, Annexe 1 : Terminologie, 1.2.1 Hauteur h d’un bâtiment.

1.2.1 hauteur h d’un bâtiment

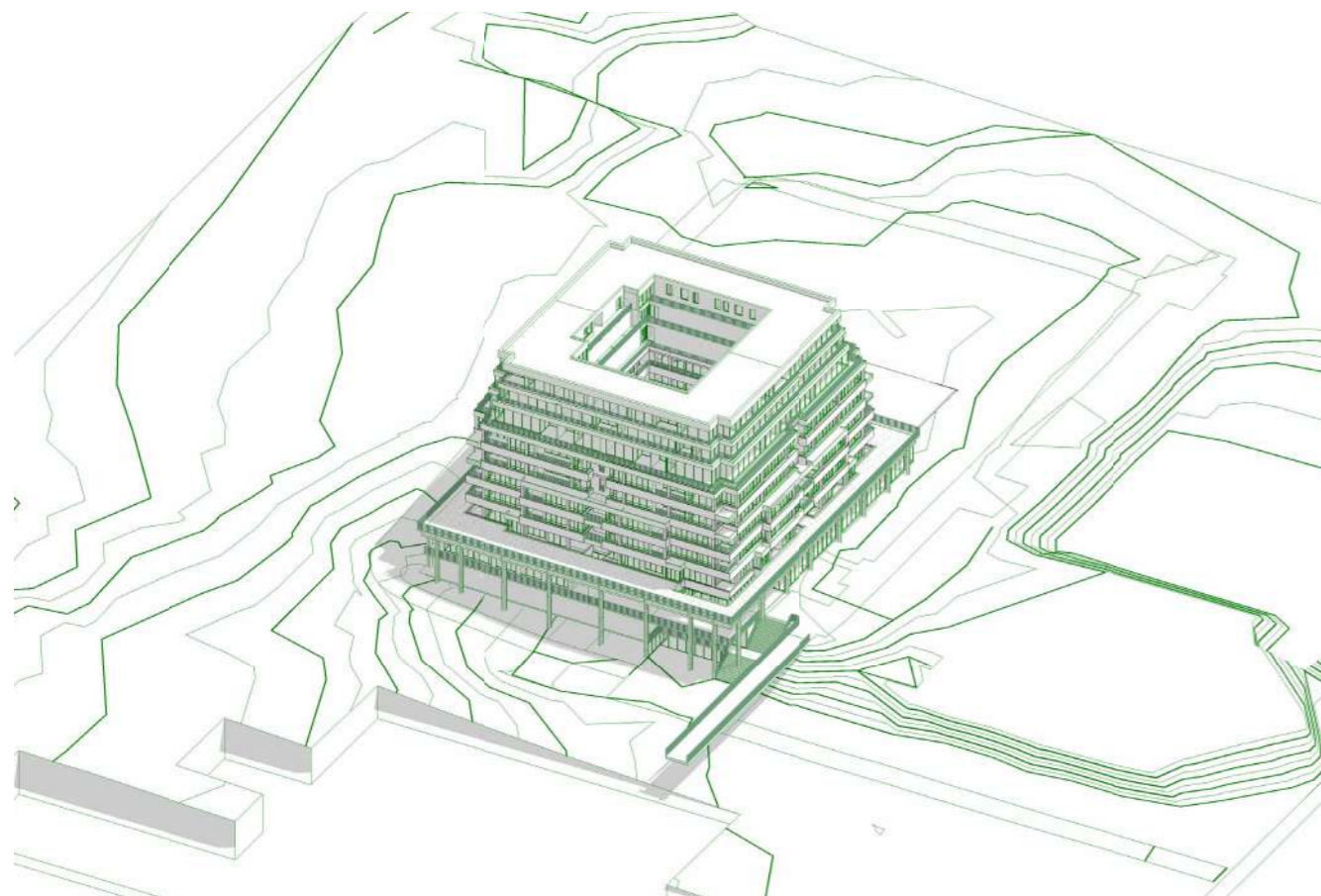
La hauteur h d’un bâtiment est conventionnellement la distance entre le niveau fini du plancher du niveau le plus élevé et le niveau le plus bas des voies entourant le bâtiment et utilisables par les véhicules des services d’incendie. Lorsque le niveau le plus élevé ne comprend que des locaux à usage technique, il n’intervient pas dans le calcul de la hauteur.

1.2.2 Selon la hauteur, on distingue:

- 1.2.2.1 Les bâtiments élevés BE dont la hauteur h est supérieure à 25 m BE: $h > 25\text{ m}$
- 1.2.2.2 Les bâtiments moyens BM dont la hauteur h est égale ou comprise entre 10 m et 25 m BM: $10\text{ m} \leq h \leq 25\text{ m}$
- 1.2.2.3 Les bâtiments bas (BB) dont la hauteur h est inférieure à 10 m BB: $h < 10\text{ m}$



Situation existante - Vue de l’intérieur du patio



Axonométrie générale

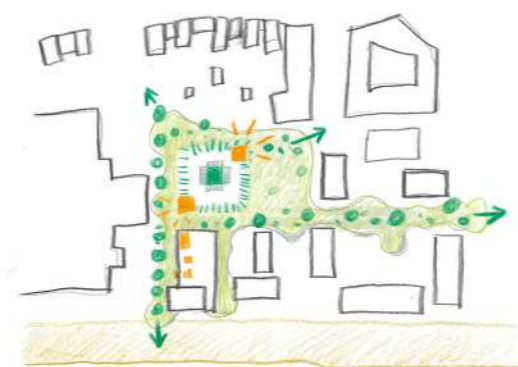
INTENTIONS GÉNÉRALES

ÉTABLIR UNE NOUVELLE ADRESSE POUR LE SITE WESTPARK

ANCRRER UN SITE EN ARRIÈRE-PLAN DANS SON CONTEXTE URBANISTIQUE LARGE

Le site Westland se trouve en retrait, au cœur d'un tissu urbain hétérogène, marqué par des formes brutales et inachevées. L'enjeu est de mieux ancrer le bâtiment et son jardin dans les espaces publics environnants, tout en établissant un dialogue avec les constructions voisines grâce à une dalle paysagère.

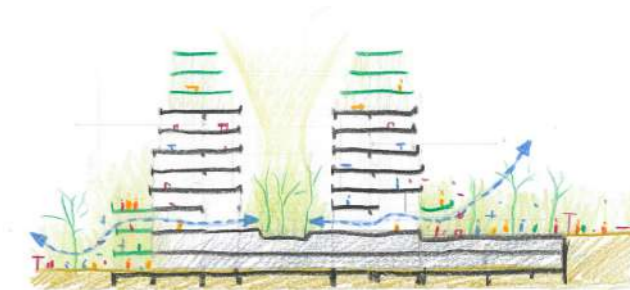
Pour établir un sentiment d'habiter de qualité, il est nécessaire de pouvoir identifier la fonction logement du bâtiment. Une entrée et un adressage clair du bâtiment sont donc primordial pour le bon fonctionnement de celui-ci.



RÉCONCILIER LE BÂTIMENT AVEC SES ESPACES OUVERTS

PASSER D'UN SOCLE FERMÉ, MONO-ORIENTÉ ET D'UNE COUR FERMÉE, À UN BÂTIMENT RAYONNANT EN INTERACTION AVEC LE PAYSAGE

Le projet de réhabilitation engage une réflexion profonde sur la relation entre le bâtiment et son site, dans une volonté de dépasser la logique initiale d'un objet autonome, surélevé et mono-orienté, pour établir une véritable continuité paysagère et spatiale. Il s'agit de transformer un socle fermé, presque défensif, en un seuil habité, perméable et accueillant, qui relie le bâti à son sol, à ses abords, et plus largement à son environnement urbain et végétal. Au cœur de cette démarche, l'espace de cour intérieure, aujourd'hui enclavé et peu valorisé, est réouvert et réactivé : il devient un véritable espace de respiration, un prolongement du paysage dans le cœur du bâti, support d'usages collectifs, de lumière naturelle et de lien entre les habitants. Le bâtiment n'est plus simplement posé dans le paysage, il en devient une composante active, rayonnante, en dialogue étroit avec le jardin, les vues, les orientations et les usages extérieurs.

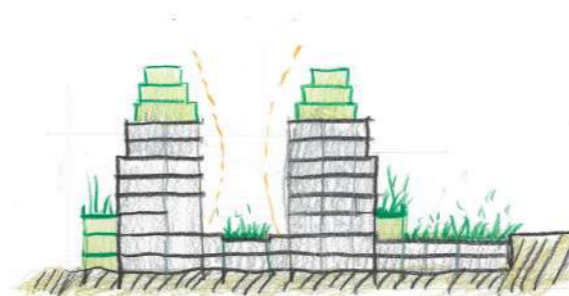


UNE RÉHABILITATION RESPECTUEUSE ET RÉVERSIBLE

CONSERVER AU MIEUX L'EXISTANT TOUT EN INTÉGRANT DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS DANS UNE LOGIQUE DE COMPOSITION COHÉRENTE

L'objectif est de proposer une réhabilitation à la fois du bâtiment et de son site, dans une démarche respectueuse de l'existant. Il s'agit de valoriser les éléments durables qui fondent l'identité et la structure du lieu. Plutôt que de les effacer ou de les dissimuler, le projet s'attache à les interpréter, en prolongeant la composition d'origine et en y intégrant les nouveaux usages avec justesse et sobriété.

Chaque ajout ou transformation sera pensé dans la continuité de la composition d'origine, afin de préserver une cohérence architecturale globale. Cette démarche s'inscrit également dans une logique d'efficacité constructive, de sobriété des moyens et de réversibilité des aménagements. En adoptant cette approche raisonnée, le projet limite son impact environnemental tout en garantissant sa qualité et sa pérennité dans le temps.



MILLE MANIÈRES D'HABITER L'EXISTANT

PROPOSER UNE ORGANISATION SPATIALE SOUPLE ET FLEXIBLE QUI PERMETTRA DE DÉVELOPPER ET D'ACCUEILLIR TOUS TYPES DE PROGRAMMES ET DE DENSITÉ

L'intention est d'appuyer la réhabilitation de l'immeuble sur le développement d'une organisation spatiale efficace, rationnelle et conforme aux normes du logement, tout en offrant une grande souplesse d'adaptation. L'objectif est de créer un socle distributif et constructif totalement adaptable, capable d'accueillir une diversité de typologies d'habitats afin de répondre au programme demandé. Cette structure spatiale pourra envisager tout type de mixité de logements y compris des formes d'habitat innovantes, ouvertes et enthousiasmantes, à même de répondre aux usages contemporains et aux aspirations des futurs habitants. Cette diversité permettra de concilier les objectifs économiques de la maîtrise d'ouvrage avec les exigences sociales, démographiques et territoriales portées par la Région, notamment en matière d'équilibre typologique. L'architecture proposée anticipe les besoins d'évolutivité et de réversibilité des espaces, favorise l'émergence d'un habitat collectif qualitatif, et ouvre la voie à de nouvelles façons d'habiter, plus partagées, plus souples, et plus en prise avec les modes de vie actuels.

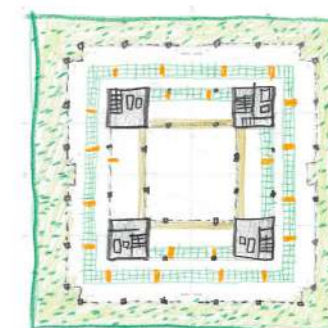
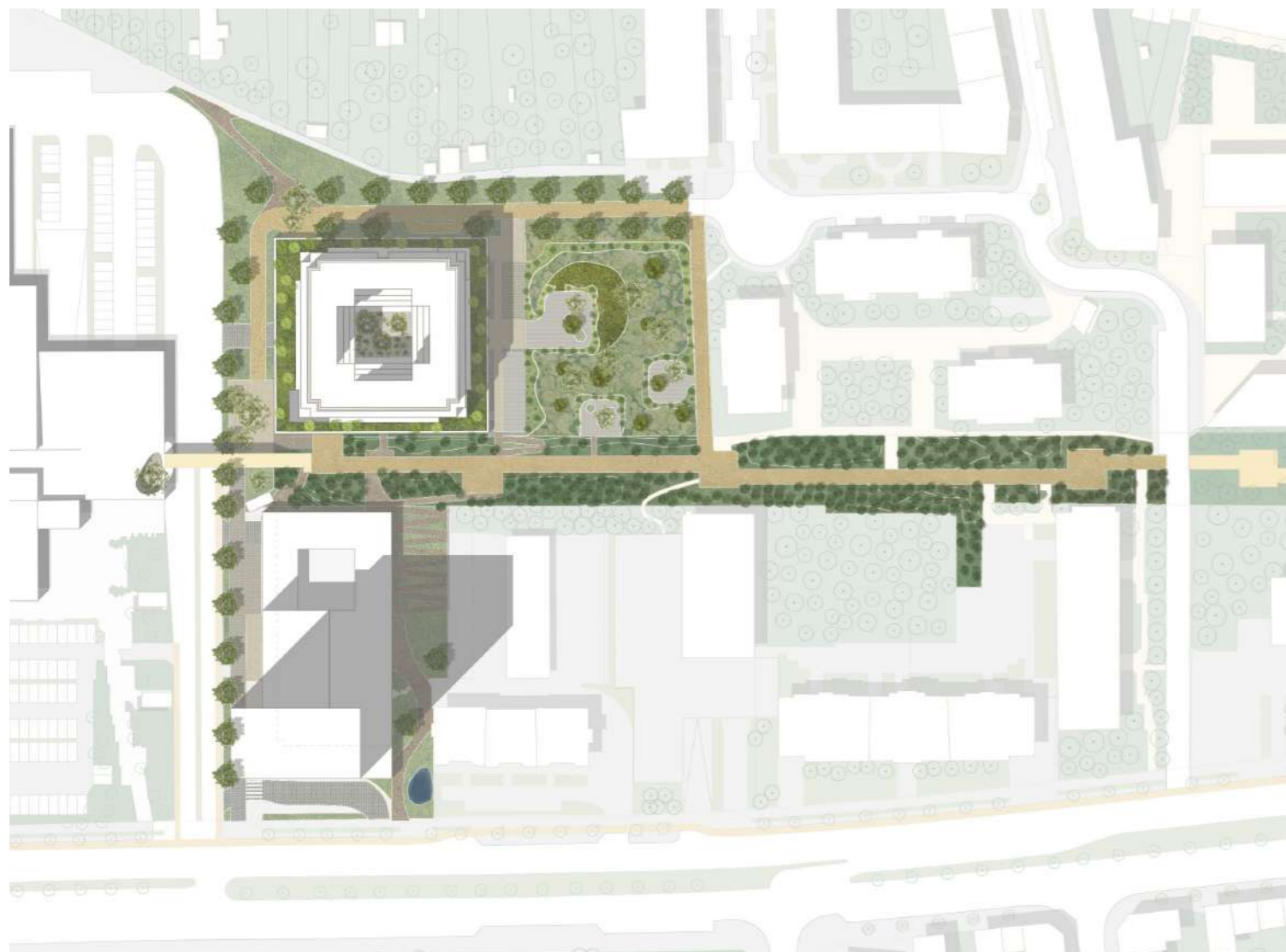


Photo de la maquette - Vue depuis le Westland Shopping Center



Plan masse du bâtiment et de ses abords

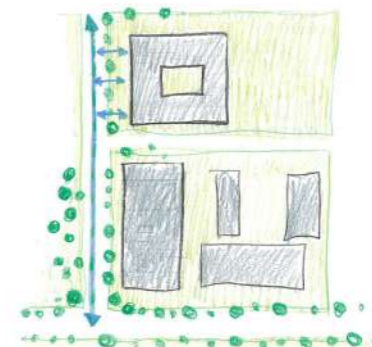


Vue perspective de la façade Est du projet et du parc-jardin réaménagé

ANCRER LE SITE WESTPARK DANS SON CONTEXTE LARGE

CRÉER UNE CONTINUITÉ URBAINE AVEC LE BOULEVARD SYLVAIN DUPUIS

La nouvelle façade ouest s'inscrit dans la dynamique de renouvellement portée par les projets Ion / XDGA. Elle prolonge les flux et les espaces publics depuis le boulevard Sylvain Dupuis jusqu'à l'intérieur du site, en s'appuyant sur les équipements à venir (théâtre, commerces, cafés) pour créer une continuité urbaine forte. L'élargissement et l'approfondissement de l'espace public jusqu'à la nouvelle entrée du bâtiment permettront d'installer une adresse claire et visible, en rupture avec l'enclavement actuel.



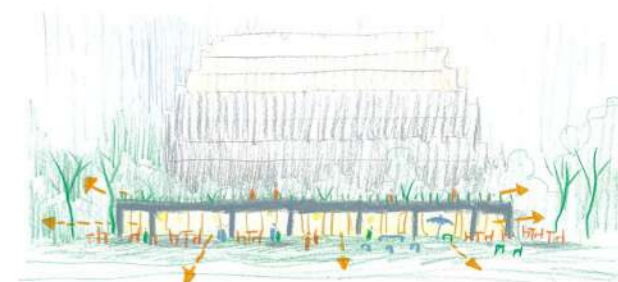
REQUALIFIER LE SOCLE COMME VÉRITABLE FAÇADE URBAINE

La transformation du socle technique constitue un enjeu majeur pour l'ancrage du bâtiment dans son environnement. Aujourd'hui opaque et replié sur lui-même, le socle ouest sera reconverti en une façade active et habitée, représentative du nouveau programme résidentiel. Ce geste architectural affirme la présence du bâtiment dans le paysage urbain et transforme une façade secondaire en véritable front urbain dialoguant avec les projets voisins.



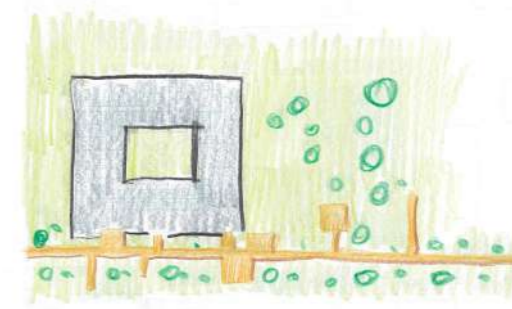
ACTIVER LE REZ-DE-CHAUSSÉE PAR DES FONCTIONS OUVERTES

L'extension du portique transforme l'infrastructure existante en une façade dynamique, capable d'accueillir des fonctions collectives et partagées, ouvertes sur l'espace public. Le socle devient un dispositif d'interface : il articule les accès, accueille des programmes à vocation sociale ou commerciale, tout en offrant une transition paysagère entre le domaine public et les logements. Il filtre les vues, sécurise les parcours, tout en renforçant la qualité d'habiter au rez-de-chaussée.



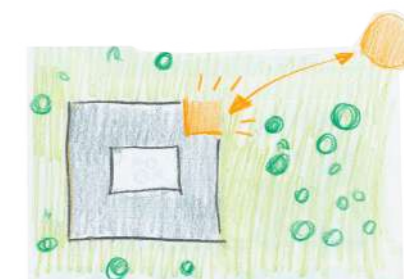
RENFORCER LA RELATION AVEC LA LIAISON VERTE

La façade sud du bâtiment, aujourd'hui peu ouverte, sera retravaillée pour reconnecter le site à la liaison verte structurante qui traverse le quartier. Par des percées visuelles, des accès piétons et des espaces partagés (tels qu'un café ou une terrasse en lien avec le théâtre), le projet établit des liens fonctionnels et paysagers forts entre le site et cette trame verte. Cette greffe douce permet de mieux inscrire le bâtiment dans un maillage de mobilités douces et d'usages partagés, tout en assurant une transition topographique fluide entre le cœur d'îlot et les circulations paysagères périphériques.



VALORISER UN ACCÈS DOMESTIQUE DEPUIS LE CLOS HOF TE OPHEM

L'accès nord-est, depuis le clos résidentiel Hof Te Ophem, est conservé et intégré comme un second dispositif d'entrée, plus intime, en lien avec le caractère résidentiel du quartier. Il peut servir d'accès autonome pour une partie du programme — notamment les logements familiaux ou unifamiliaux — tout en répondant aux exigences d'accessibilité et de circulation de secours (accès pompier). Cette dualité d'accès offre une souplesse d'usage, permet une sectorisation éventuelle et enrichit la relation du projet à son contexte immédiat.



UNE RÉHABILITATION DANS LES PRINCIPES DE COMPOSITION DU BÂTIMENT EXISTANT

PRINCIPE DE COMPOSITION : L'INSCRIPTION DES TYPOLOGIES DANS LA COMPOSITION EN NEUF POUR UNE HABITABILITÉ OPTIMALE

L'organisation du plan repose sur une réinterprétation du schéma en 9 (3x3), en cohérence avec la trame constructive existante. Ce principe permet une distribution rationnelle et flexible des logements, en assurant à la fois une orientation diversifiée, une profondeur de logement adaptée, et une hiérarchisation claire entre espaces de jour et de nuit. Ce mode de composition garantit des logements traversants ou bi-orientés, favorisant la ventilation naturelle, la lumière, et la qualité d'usage. Il soutient également les notions d'intimité, d'individualité et de diversité typologique, tout en maintenant une lecture structurante et maîtrisée du bâtiment.

STRUCTURE CONSERVÉE ET MISE EN VALEUR

La structure poteaux-poutres est intégralement conservée et valorisée, tant en plan qu'en façade. Elle constitue la base du projet, autour de laquelle s'organisent les nouvelles distributions. Les allèges pleines en façade, éléments porteurs, sont intégrées comme principe actif de composition et d'expression architecturale, participant à la lecture d'un bâtiment transformé mais respectueux de son ossature initiale. Aucun percement destructif de la structure n'est envisagé ; les ajustements se font dans les réserves existantes.

NOYAUX OPTIMISÉS ET ADAPTÉS AU STATUT DE BÂTIMENT HAUT

Deux nouveaux noyaux de circulation viennent compléter les dispositifs existants, afin de répondre aux exigences de sécurité incendie relatives aux bâtiments hauts (au sens du SIAMU), notamment en cas de surélévation ou d'activation de la toiture. Le dimensionnement des noyaux est étudié pour intégrer deux ascenseurs (dont un PMR et un pompier), mais peut être ajusté selon la programmation et le nombre de logements. Ces noyaux permettent une sectorisation claire des accès, une évacuation redondante, ainsi qu'une gestion différenciée pour plusieurs entités ou typologies de logements.

FAÇADES RYTHMÉES ET COHÉRENCE FORMELLE

Les retraits, redents et découpes du volume d'origine (l'angle ouvert, caractéristique formelle des années 1990), sont maintenus comme principes de composition. Ces éléments, loin d'être décoratifs, deviennent pertinents dans le cadre du changement d'affectation : ils permettent d'ouvrir les perspectives, d'apporter des vues obliques aux logements et d'offrir une lecture volumétrique nuancée. Le projet les reprend pour assurer une continuité formelle entre existant et transformation, tout en adaptant leur rôle aux nouveaux usages.

LOGIQUE CONSTRUCTIVE ET DISPOSITIFS PASSIFS

Le portique périphérique est requalifié comme dispositif actif de transition entre espace public et logement. En plan comme en coupe, il agit comme filtre visuel et paysager, particulièrement efficace pour les étages inférieurs. Le plancher haut du rez-de-chaussée est en partie démoli pour créer un patio central planté, véritable extension du jardin et des espaces verts du site. Ce dispositif participe à la ventilation et à l'éclairage naturel de la cour. L'isolation thermique est prévue par l'intérieur, en cohérence avec les contraintes patrimoniales et la composition des façades. Les dégagements extérieurs et les séquences d'entrée permettent une régulation thermique passive et une ventilation croisée optimisée sur l'ensemble des niveaux.

CIRCULATIONS COMPACTES MAIS QUALITATIVES

Les circulations horizontales sont conçues selon un principe de minimisation des distances, sans sacrifier la qualité d'usage. L'anneau structurel n'est jamais activé dans sa totalité ; les couloirs sont réduits à l'essentiel, avec des séquences généreuses, éclairées naturellement et intégrant ponctuellement des dispositifs de rangement. Cette compacité permet une flexibilité dans la répartition des typologies et une densification maîtrisée, tout en conservant une ambiance agréable et domestique dans les parties communes.

LOGIQUE CONSTRUCTIVE ET DISPOSITIFS PASSIFS

Le portique périphérique est requalifié comme dispositif actif de transition entre espace public et logement. En plan comme en coupe, il agit comme filtre visuel et paysager, particulièrement efficace pour les étages inférieurs. Le plancher haut du rez-de-chaussée est en partie démoli pour créer un patio central planté, véritable extension du jardin et des espaces verts du site. Ce dispositif participe à la ventilation et à l'éclairage naturel de la cour. L'isolation thermique est prévue par l'intérieur, en cohérence avec les contraintes patrimoniales et la composition des façades. Les dégagements extérieurs et les séquences d'entrée permettent une régulation thermique passive et une ventilation croisée optimisée sur l'ensemble des niveaux.

ESPACES EXTÉRIEURS INTÉGRÉS À LA STRUCTURE

Les espaces extérieurs sont pensés comme une composante essentielle du confort résidentiel. Ils prennent la forme de loggias ponctuelles sur les façades Est, Sud et Ouest, et de balcons filants sur la cour intérieure. Ces derniers jouent un rôle de filtre par rapport aux vis-à-vis proches, tout en renforçant le lien au paysage. La plupart de ces dispositifs sont intégrés dans le volume existant, sans emprise supplémentaire, dans un souci de cohérence constructive, de simplicité d'exécution, et de respect de la trame structurelle.

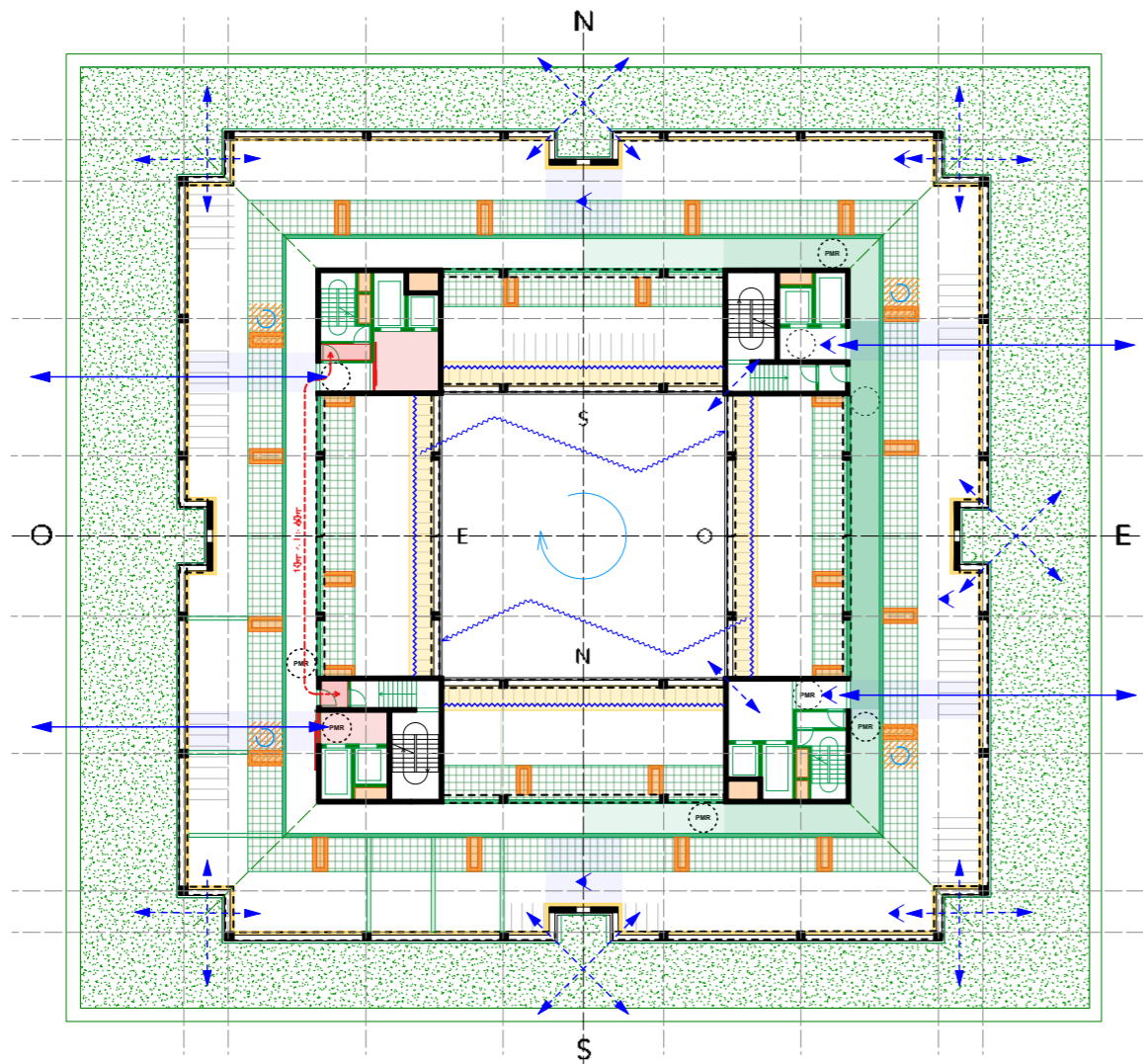


Schéma de principe - Plan type

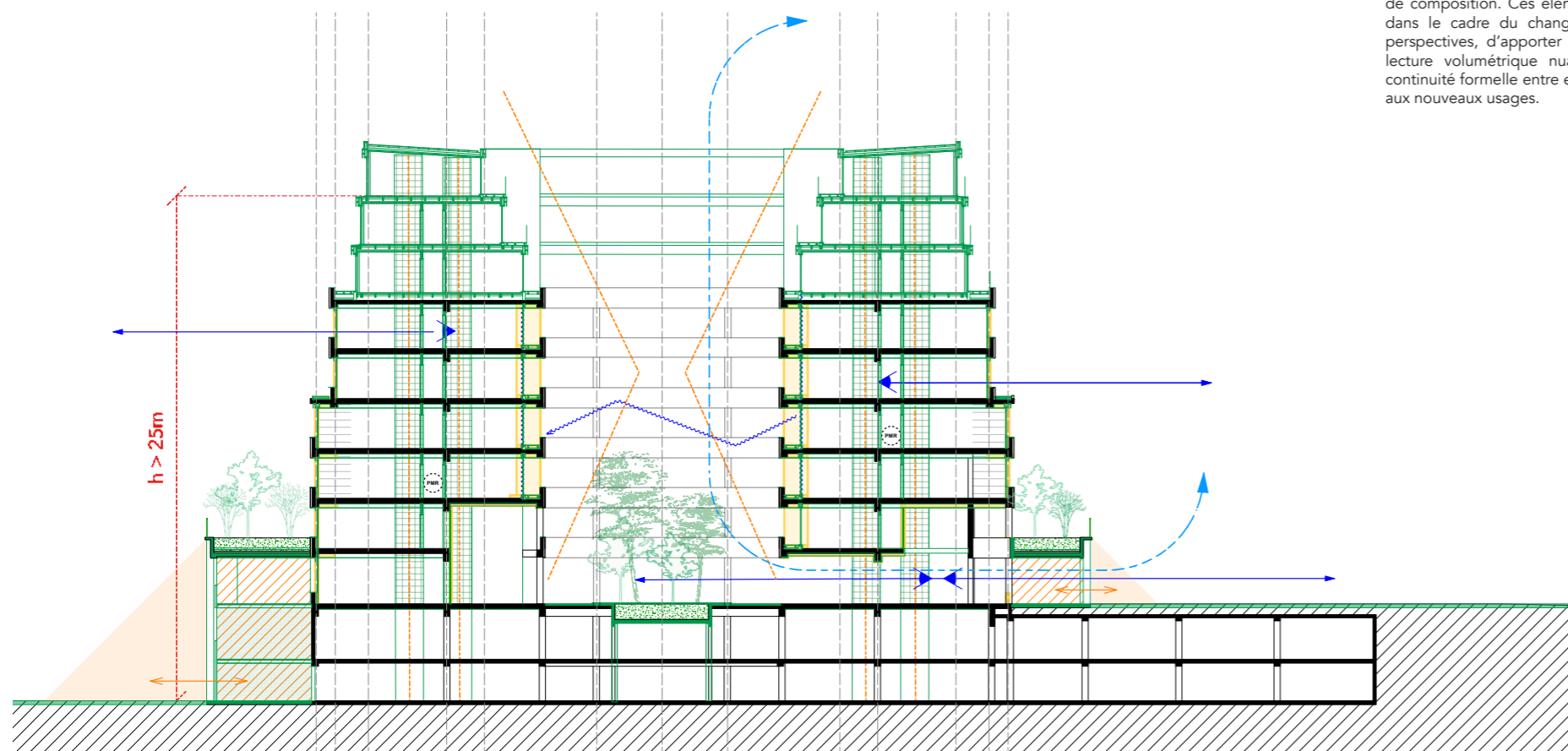
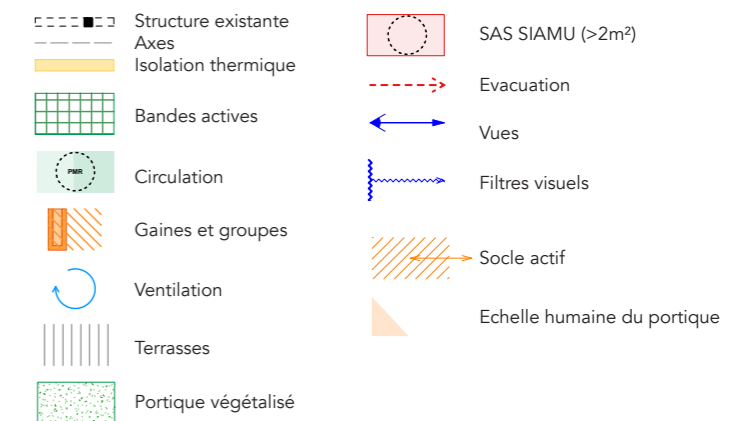


Schéma de principe - Coupe type



Légende de la Coupe type

SCÉNARIO(S)

LES PROGRAMMATIONS POSSIBLES D'UN IMMEUBLE FLEXIBLE

La structure du bâti, pensée selon des principes de composition expliqués, permet de concevoir un large éventail de programmes. Ainsi, le bâtiment peut accueillir aussi bien une résidence collective de 200 chambres qu'un ensemble d'environ 100 logements unifamiliaux. Entre ces extrêmes, de nombreuses configurations hybrides peuvent être déployées, en fonction des besoins socio-économiques, des attentes du maître d'ouvrage et des discussions avec la commune.

Pour illustrer cette flexibilité de la composition architecturale, nous proposons le développement d'un scénario mixte, en lien avec la demande du cahier des charges et les attentes des autorités compétentes.

LES PROGRAMMES D'HABITATS BASÉS SUR DES MODÈLES ÉPROUVÉS

Les typologies que nous proposons s'inscrivent dans une approche innovante mais s'appuient sur des modèles déjà éprouvés et maîtrisés. Elles respectent pleinement les normes et exigences réglementaires en vigueur à Bruxelles. Ces modèles résultent de recherches et d'analyses approfondies, enrichies par l'expérience de projets développés par des acteurs reconnus tels que Mategi, Revive ou d'autres opérateurs de référence.

Notre approche intègre différentes formes d'habitat partagé, adaptées aux usages contemporains : co-living, logements de courte ou longue durée, ainsi que des espaces mutualisés (cuisine commune, buanderie collective, espaces de co-working, etc.) qui renforcent la qualité de vie et l'habitabilité. Ces modèles restent modulables et peuvent être ajustés avec agilité.

UN SCÉNARIO EN COMPROMIS

Le cahier des charges initial prévoit une répartition équilibrée 50/50 entre appartements et studios. De leur côté, Urban et la commune d'Anderlecht recommandent une répartition 30/40/30, favorisant la stabilisation résidentielle et répondant à la demande locale.

Notre proposition se positionne comme un compromis maîtrisé entre ces exigences. Grâce à une conception souple des typologies, nous offrons une double lecture du programme permettant de répondre à ces deux visions. Cette approche garantit une flexibilité d'adaptation tout en facilitant les discussions avec les parties prenantes.

PROPOSITION D'UN SCÉNARIO MIXTE DANS LA LOGIQUE ARCHITECTURALE DU BÂTI

Le scénario développé s'appuie sur les registres par niveaux du bâtiment existant ;

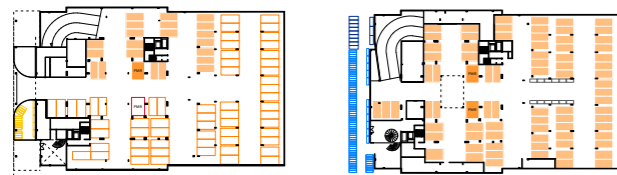
- Rez-de-chaussée et premier étage : ce socle accueille une résidence de studios destinés à des séjours courts ou longs. Ces unités, bien que indépendantes, bénéficient pleinement des espaces partagés du bâtiment (cuisine commune, buanderie, co-working, etc.).
- Deuxième et troisième étage : nous proposons ici des habitats partagés sous forme de petits co-living de 2 à 3 unités, offrant à la fois intimité et espaces de convivialité.
- Quatrième et cinquième étage : ces niveaux accueillent des appartements partagés plus spacieux, organisés en ensembles de 4 à 5 unités.
- Extension en toiture (3 niveaux supplémentaires) : elle intègre des logements unifamiliaux, complétant ainsi la diversité du programme.

Dans ce scénario, nous avons considéré une diversité d'habitats nécessitent parfois des gestionnaires et syndicats différents. Une séparation typologique permet une gestion facilitée et aisée des différentes entités. Le scénario développé, propose alors, des entrées différenciées, et des noyaux adaptés aux besoins SIAMU, mais également aux nécessités des typologies.

La mixité que nous proposons favorise l'émergence d'une nouvelle forme d'habitat, qualitative, évolutive et adaptée aux besoins du site de Westpark, tout en assurant une mise en œuvre concertée et facilitée avec les autorités locales.

SOUS-SOLS

Bien que le programme reste volontairement flexible, nous apportons une réponse précise et structurée aux besoins liés aux fonctions intégrées dans les deux niveaux en sous-sol. Cette organisation est renforcée par l'intégration du portique, élément structurant qui permet une gestion optimisée des accès ainsi que l'intégration de fonctions complémentaires adaptées aux besoins du site.



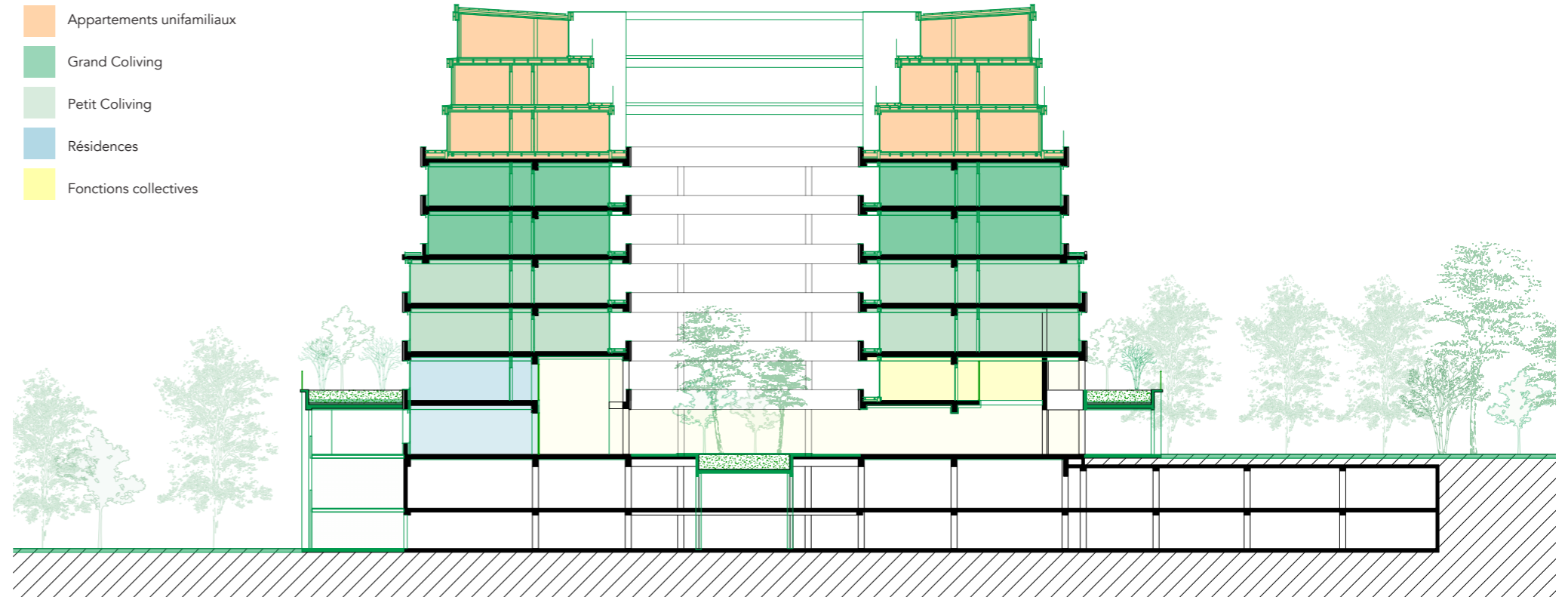
- Places voiture privées : 102
- Places voiture publiques : 61
- Places vélos : 139
- Places vélos privées électriques : 31
- Places cargobikes privées : 13
- Places scooters privées : 33

TOTAL PLACES VOITURES: 163
TOTAL PLACES VELOS: 216
TOTAL PLACES SCOOTERS: 33

Schéma de principe du fonctionnement du sous-sol

SCÉNARIO DÉVELOPPÉ

- Appartements unifamiliaux
- Grand Coliving
- Petit Coliving
- Résidences
- Fonctions collectives



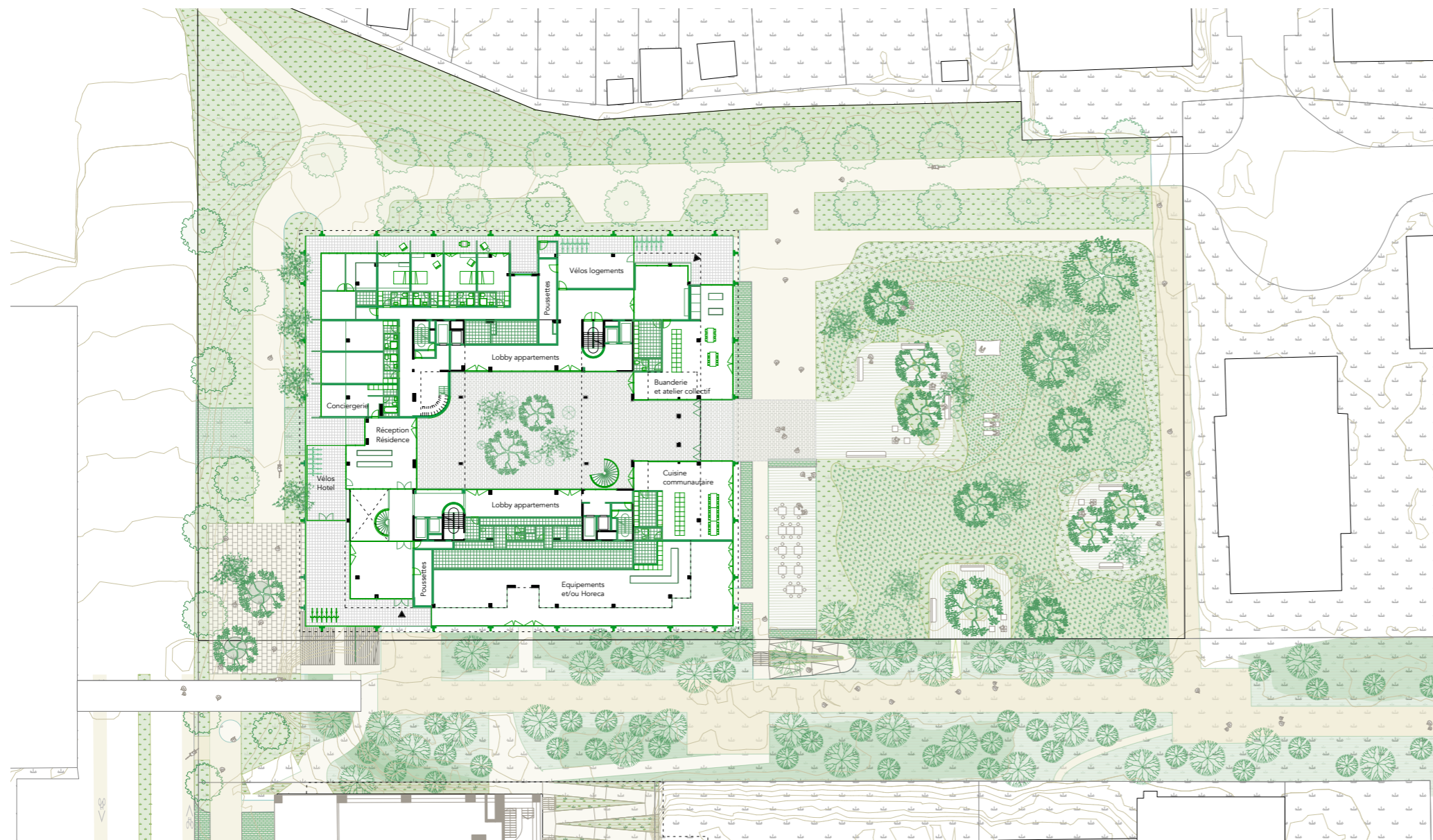
Répartition des différentes typologies de logement par niveau

		Etage -2	Etage -1	Etage 0	Etage 1	Etage 2	Etage 3	Etage 4	Etage 5	Etage 6	Etage 7	Etage 8	TOTAL
PARKING	Parking	2604,25 m ²	2376,77 m ²										4981,02 m ²
	Equipement / Technique	192,39 m ²	276 m ²										468,39 m ²
	Circulation	76,14 m ²	295,3 m ²										371,44 m ²
	Espace Vélo	102,7 m ²											102,7 m ²
PORTIQUE	Portique extérieur / Circulations / Terrasses		280 m ²	415 m ²	787 m ²								1482 m ²
PUBLIC	Espace Public - Commercial			458,58 m ²									458,58 m ²
HOTEL - RESIDENCE	Location courte durée			239,1 m ²	160,1 m ²								399,2 m ²
	Location longue durée			63,15 m ²	544,13 m ²								544,13 m ²
	Suite courte durée			76,48 m ²									76,48 m ²
	Lobby			127,5 m ²	421,72 m ²								549,22 m ²
	Circulation				103,61 m ²								103,61 m ²
	Co-working				156,05 m ²								156,05 m ²
	Espace Collectif			130,27 m ²	121,1 m ²								251,37 m ²
	Terrasse			46,62 m ²									46,62 m ²
CO-LIVING	Co-Living 2 chambres					700,36 m ²	700,36 m ²						1400,72 m ²
	Co-Living 3 chambres					442,81 m ²	442,81 m ²						885,62 m ²
	Co-Living 4 chambres							315,78 m ²	315,78 m ²				631,56 m ²
	Co-Living 5 chambres							808,43 m ²	808,43 m ²				1616,86 m ²
	Lobby - Co-living			228,94 m ²									228,94 m ²
	Equipement technique			302,97 m ²									302,97 m ²
	Circulation					333,81 m ²	333,81 m ²	269,96 m ²	269,96 m ²				1207,54 m ²
	Terrasses					179,54 m ²	179,54 m ²	134,64 m ²	134,64 m ²				628,36 m ²
APPARTEMENTS	Bacs plantés							52,59 m ²	52,59 m ²				105,18 m ²
	Appartement 1 chambre									595,39 m ²			595,39 m ²
	Appartement 2 chambre								380,44 m ²	856,48 m ²	357,41 m ²		1594,33 m ²
	Appartement 3 chambre										363,81 m ²		363,81 m ²
	Lobby Appartements			198,49 m ²									198,49 m ²
	Equipement / Technique			66,63 m ²									66,63 m ²
	Espace Vélo			58,89 m ²									58,89 m ²
	Circulation								249,24 m ²	198,96 m ²	179,58 m ²		627,78 m ²
	Terrasse								245,73 m ²	44,18 m ²	60,52 m ²		350,43 m ²
TOTAL BRUT ETAGE		2975,48 m²	3228,07 m²	2412,62 m²	1506,71 m²	1656,52 m²	1656,52 m²	1581,4 m²	1581,4 m²	1470,8 m²	1099,62 m²	961,32 m²	20130,46 m²

Tableau de surfaces brutes

Typologie	Type	Total types	Total unités de logement	Nombre d'oreiller
APPARTEMENTS	APP 1CH	8	8	16
	APP 2CH	15	15	45
	APP 3CH	3	3	12
CO-LIVING	CO LIV 2CH	16	32	32
	CO LIV 3CH	8	24	24
	CO LIV 4CH	4	16	16
	CO LIV 5CH	8	40	40
HOTEL - RESIDENCE	SUITE C.D.	1	1	2
	STUDIO C.D.	13	13	13
	STUDIO L.D.	14	14	14
TOTAL		90	166	214

Tableau de répartition des logements



Plan du rez-de-chaussée - 1/500e



VUE INTÉRIEURE : LE PATIO VÉGÉTAL COMME NOUVEL ESPACE CENTRAL

En s'ouvrant et en se libérant de sa verrière, le patio végétalisé devient le cœur du projet. Il devient un lieu de passage, de rencontres spontanées, de stimulation de la vie collective mais aussi un prolongement du jardin vers l'intérieur renforçant l'usage collectif du lieu.



Vue perspective de l'intérieur du patio

REZ-DE-CHAUSSÉE

GESTION DU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DISPOSITIF D'ENTRÉES MULTIPLES

Le portique périphérique du bâtiment constitue un atout structurant pour la réhabilitation en logements: il permet d'absorber et d'intégrer l'ensemble des fonctions techniques et collectives nécessaires au bon fonctionnement d'un immeuble résidentiel, tout en libérant largement la cour centrale. Cette configuration offre une grande souplesse d'usage et permet, si nécessaire, la démultiplication des dispositifs d'entrée. Elle s'adapte et ancre le bâtiment dans la topographie. Dans un scénario mixte, cette flexibilité rend possible l'aménagement d'entrées distinctes, chacune pensée pour garantir une gestion autonome selon les typologies ou les publics visés.

La séparation claire des accès et des circulations verticales permet en effet une autonomie complète pour différents preneurs, gestionnaires de parc locatif ou syndicats de copropriété. Ainsi, le bâtiment peut accueillir divers usages résidentiels tout en assurant leur indépendance fonctionnelle et réglementaire.

Au sud-ouest, en lien direct avec le boulevard Sylvain Dupuis, le parvis du théâtre et la nouvelle résidence Ion, une entrée à triple niveau est proposée. Elle connecte de manière fluide l'espace public, le parking vélo situé au niveau -1, et la cour centrale à travers le rez-de-chaussée. Cette entrée assure l'accès principal aux logements collectifs et articule les différents niveaux du projet en lien avec le tissu urbain existant. Elle est doublée d'un accès indépendant dédié à une résidence de studios, conçu sous la forme d'un lobby, dans une logique de fonctionnement type hôtellerie. Au nord-est, une seconde entrée indépendante est aménagée depuis le clos résidentiel Hof Te Ophem. Elle dessert spécifiquement les logements familiaux situés aux étages supérieurs, dans un esprit plus domestique et résidentiel, en lien direct avec les usages du quartier.

Chaque accès possède une relation directe et autonome avec la cour centrale ouverte, les fonctions collectives du rez-de-chaussée, ainsi que les continuités paysagères vers le jardin. Ce scénario démontre les capacités d'attribution indépendante du système de circulation de l'immeuble, en organisant jusqu'à quatre entrées distinctes, toutes compatibles avec une gestion différenciée selon les usages et les besoins des futurs habitants.

PAYSAGE

Le paysage joue ici un rôle actif dans la transformation du site Wespark. Il ne se contente pas d'accompagner le changement d'affectation du programme – du bureau vers l'habitat – mais en incarne les valeurs. Il soutient l'évolution des usages par une nouvelle spatialité ouverte, perméable, partagée. Il contribue également à faire évoluer l'image du site : d'une logique représentative et fermée vers une identité plus domestique, inclusive, écologique. Le paysage devient ainsi infrastructure de transition, support d'appropriation et outil de requalification.

LE JARDIN : D'UN AMÉNAGEMENT «CORPORATE» VERS UN JARDIN HABITÉ ET OUVERT AUX USAGES

Le jardin existant du bâtiment Crelan est essentiellement constitué d'un grand dessin géométrique, reprenant d'une manière allégorique le dessin du plan bâti, et des abords périmétriques plantés. Les aménagements incarnent la représentation de l'entreprise et est conçu comme un espace créant une mise à distance des espaces et des gens. Tout en respectant les fondements de la composition existante et les prescriptions du PPAS, le projet renverse cette logique. Le paysage devient actif, il pénètre et monte sur le bâti et façonne son identité. Il intègre et absorbe le bâtiment créant un lien plus souple et plus fort avec celui-ci.

UN AMÉNAGEMENT STRUCTURÉ ET SÉCURISÉ

Actuellement le jardin est très dessiné et paradoxalement les circulations sont extrêmement diffuses sur l'ensemble de la surface. Ceci impose des épaisseurs plantées et des grilles pour canaliser les visiteurs. Dans le projet, nous proposons de faire évoluer cette logique vers une logique de traversées canalisées en lien direct avec les espaces publics limitrophes. Cette réorganisation spatiale permet une gestion plus simple, un contrôle social naturel et une ouverture du site sans dispositifs de fermeture contraignants.

UNE DIVERSITÉ D'USAGES AU SEIN D'UN JARDIN DE BIODIVERSITÉ

Le nouvel aménagement du jardin est basé sur une trame de poches d'usages publics ou privés, insérés dans une matrice centrale dédiée à la biodiversité. Cette zone non-accessible est gérée de manière extensive, favorisant le développement d'un écosystème autonome. Ce dispositif assure à la fois une simplification de l'entretien, une intégration douce des usages résidentiels, et la valorisation du vivant comme ressource centrale du site.

UN SOCLE PAYSAGER COMME INTERFACE ENTRE LE BÂTIMENT ET LE JARDIN

Le portique périphérique assure la médiation entre l'architecture et le paysage. Il regroupe les fonctions d'accueil et les équipements en rez-de-chaussée, ouverts vers les espaces extérieurs pour favoriser une lecture claire du site. Sa toiture, entièrement végétalisée, permet la rétention et l'infiltration des eaux pluviales issues du bâtiment principal. Ce dispositif assure une continuité topographique et écologique, tout en offrant une protection visuelle aux niveaux inférieurs, améliorant ainsi le confort et l'intimité résidentielle.

R+2, R+3 : PETIT COLIVING

Selon les registres du bâti, nous proposons une première typologie d'appartements partagés aux deuxième et troisième étages du bâtiment. Ces ensembles regroupent 2 à 3 studios organisés autour d'un espace commun, conjuguant intimité et convivialité.

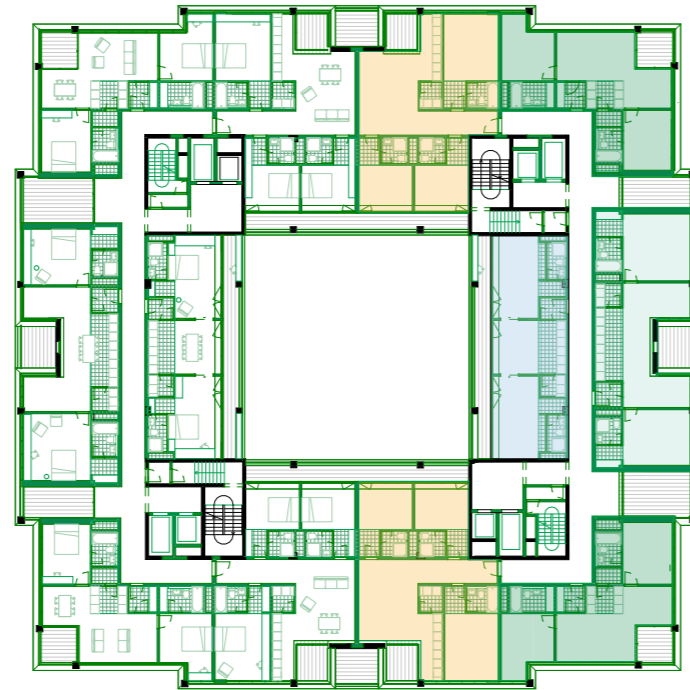
QUALITÉS SPATIALES ET DIVERSITÉ DES USAGES

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur, soit par des loggias, soit par des terrasses intégrées dans les redents. Ces éléments sont essentiels pour assurer la qualité d'usage et renforcer l'habitabilité du projet. Dans cette typologie, l'accès aux chambres se fait par l'espace commun.

Les chambres, de dimensions équivalentes, sont toutes équipées d'une salle de bain privative, valorisant ainsi le potentiel locatif et répondant aux attentes des nouveaux modes de vie.

Les logements orientés sur le patio, sont soignés par l'intégration de filtres (terrasses, rideaux extérieurs) permettant d'offrir une nouvelle qualité au patio et renforcer son identité résidentiel.

Enfin, les circulations sont ponctuées de loggias collectives, apportant lumières naturelles et espaces extérieurs supplémentaires.



Appartements partagés 2 chambres
Appartements partagés 3 chambres

1/500



1/200



VUE INTÉRIEURE : LOGEMENTS SUR PATIO

Cette vue, issue du coliving ouvert sur le patio, met en valeur l'attention portée aux logements orientés vers celui-ci. Le balcon filant, les menuiseries bois, les rideaux et les aménagements intégrés créent des filtres qui protègent l'intimité tout en offrant un cadre de vie confortable et qualitatif. Ces dispositifs participent pleinement à l'habitabilité et à l'identité résidentielle du patio.

RDC, R+1 : LA RÉSIDENCE STUDIOS

Le projet intègre, selon les nouveaux modes d'habiter, une résidence mixte dédiée aux séjours courts et longs, répartie entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

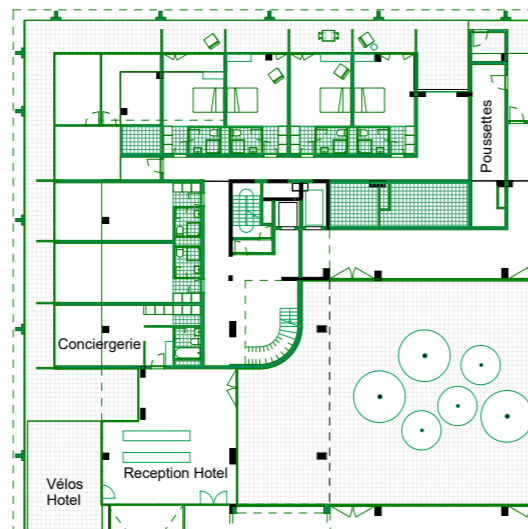
Deux types de studios y sont proposés :

Des unités compactes, proches du format hôtelier avec kitchenette, situées au rez-de-chaussée et sur la façade nord du premier étage. Au rez-de-chaussée, ces chambres bénéficient d'une terrasse privative prolongée par le portique.

Des studios de longue durée, conformes aux standards Goodliving (>35 m²), avec espaces extérieurs privatifs.

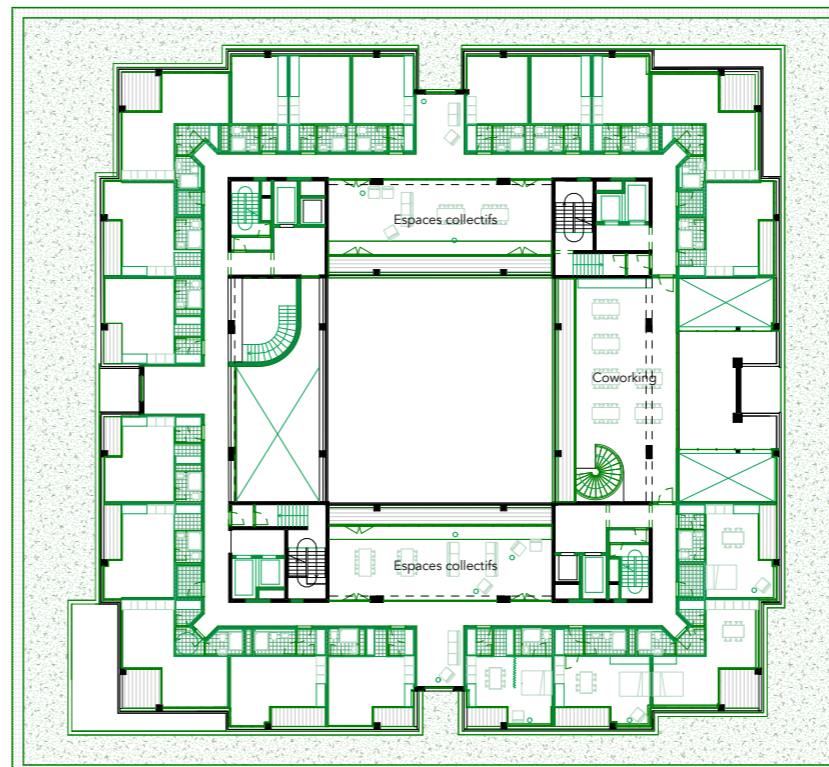
ESPACES PARTAGÉS ET VIE COLLECTIVE

Au premier étage, aucun logement n'est orienté vers le patio. Conçu comme un espace central de rencontre et de respiration, le patio est animé par des espaces partagés en connexion directe (co-working, salons collectifs). Cette organisation renforce son rôle de cœur du projet et permet une lecture ouverte et collective du patio sur deux niveaux.



RDC 1/500

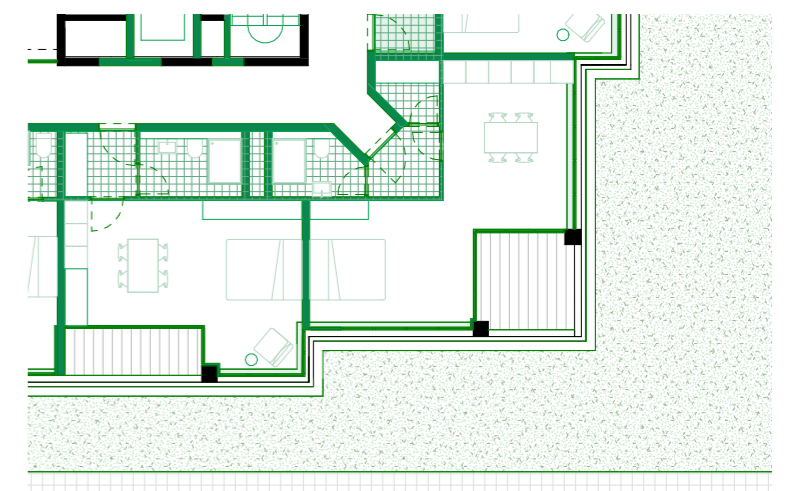
Le rez-de-chaussée intègre un hall dédié à la résidence. Celui-ci offre un accès identifiable vers cette première typologie de logements. Il intègre également un logement particulier pour une conciergerie, facilitant la gestion de la résidence.



R+1 1/500

DES TERRASSES TOURNÉES VERS LE VÉGÉTAL

L'intégration d'espaces extérieurs sur l'ensemble des logements, même les plus réduits, permet de renforcer la qualité de vie sur l'ensemble du bâtiment. Les studios en lien avec le portique végétalisé bénéficient de terrasses en loggias, nichées en contrebas des plantations, offrant une expérience résidentielle intime et tournée vers le végétal.



1/200

R+6, R+7, R+8 : LES APPARTEMENTS PANORAMIQUES

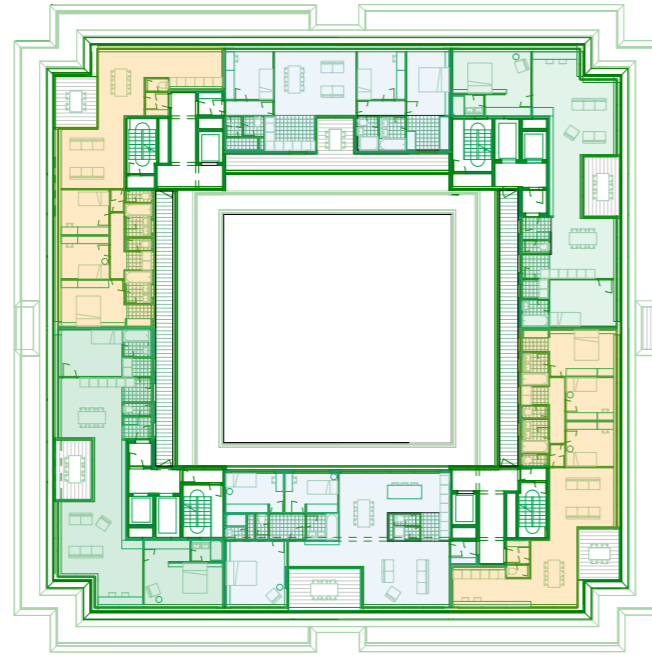
Pour enrichir la diversité des typologies et répondre à différents profils d'habitants, le scénario propose l'intégration d'une extension sur 3 niveaux. Cette surélévation accueille des appartements unifamiliaux d'angle et traversants.

Ces logements bénéficient d'un accès indépendant depuis le rez-de-chaussée, garantissant autonomie, confort d'usage et une gestion simplifiée à l'échelle de l'immeuble, tout en renforçant l'attractivité de ces appartements en hauteur.

L'extension en toiture se développe selon une volumétrie en gradins soigneusement travaillée pensée pour réduire l'impact depuis le patio, et assurer une continuité architecturale avec le bâti d'origine.

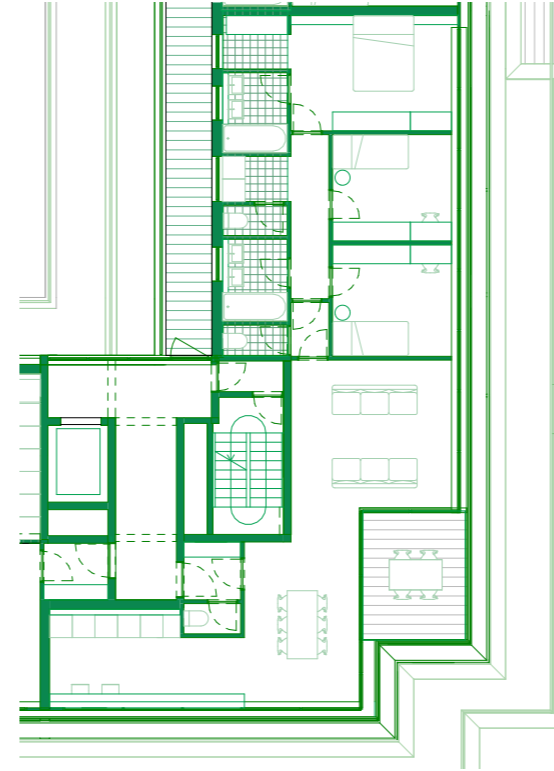
L'ensemble de ces logements adopte une double orientation, à la fois centrifuge et centripète : ils s'ouvrent vers les vues dégagées et les apports lumineux les plus favorables, tout en maintenant un lien spatial et visuel vers le patio.

Enfin, ces plans respectent les principes de composition du bâtiment précédemment expliqué (bandes actives, trame constructive existante) et permet, selon les besoins du programme, une adaptation aisée vers des logements collectifs.



Appartement 2 chambres
Appartement 3 chambres

R+8 : 1/500



Appartement unifamilial 3ch : 1/200



VUE INTÉRIEURE : PENTHOUSE

Cette vue dévoile un appartement d'angle, organisé en séquence et qui s'adresse au paysage. Les pièces de vie généreuse s'ouvre largement sur l'extérieur, et sont articulées par une loggia en bois. Les loggias et les pièces de vie sont orientées pour profiter des vues dégagées et d'un ensoleillement optimal, renforçant le confort et la qualité d'usage de ces logements.

R+4, R+5 : LES HABITATS PARTAGÉS

Aux 4e et 5e étages, de grands co-living de 4 et 5 chambres sont développés, tous traversants ou d'angle, assurant à chaque logement une double orientation.

Ces habitats groupés permettent l'intégration d'espaces communs plus généreux, prolongés par des loggias, tout en optimisant la surface globale. Les chambres, de tailles semblables, disposent chacune d'une salle de bain privative, renforçant l'autonomie au sein du collectif.

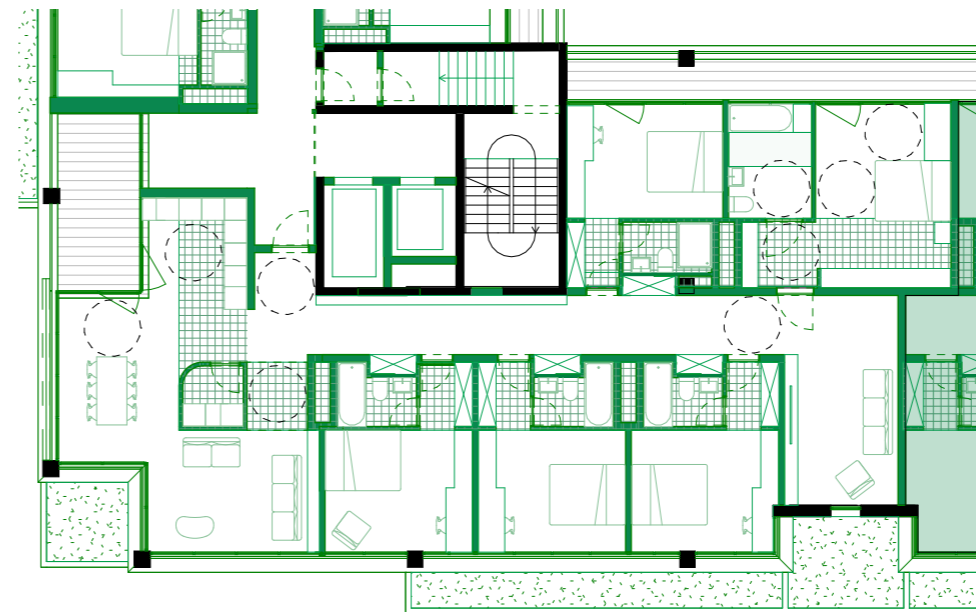
Le co-living 4 chambres central, interrompu par le couloir, essentiel à la sécurité du bâti, dispose de chambre de plus grande surface, permettant une autonomie propre à chacun, et un espace commun supplémentaire ouvert vers l'extérieur.

Des sas d'entrée différenciés sont aménagés selon les typologies : double porte pour les logements centraux, espaces de rangement intégrés dans les logements d'angle, optimisant ainsi les circulations internes.

Les circulations communes, volontairement réduites, sont également animées par les terrasses privatives des logements apportant lumière et vues.



R+4, R+5 : 1/500



Co-living d'angle : 1/200

CO-LIVING INCLUSIF : L'ACCESSIBILITÉ PENSÉE DÈS LA CONCEPTION

Le développement de ce co-living d'angle illustre l'intégration des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) dans le projet. Au-delà des normes, cette démarche vise une réelle mixité, en répartissant les logements PMR dans l'ensemble des typologies.

Cet appartement, conçu avec des surfaces plus généreuses, offre une chambre adaptée et un séjour pensé pour assurer une circulation fluide et confortable. Ce dispositif traduit une approche globale de l'accessibilité.



Vue perspective de la façade Ouest du bâtiment, depuis la nouvelle passerelle du Westland

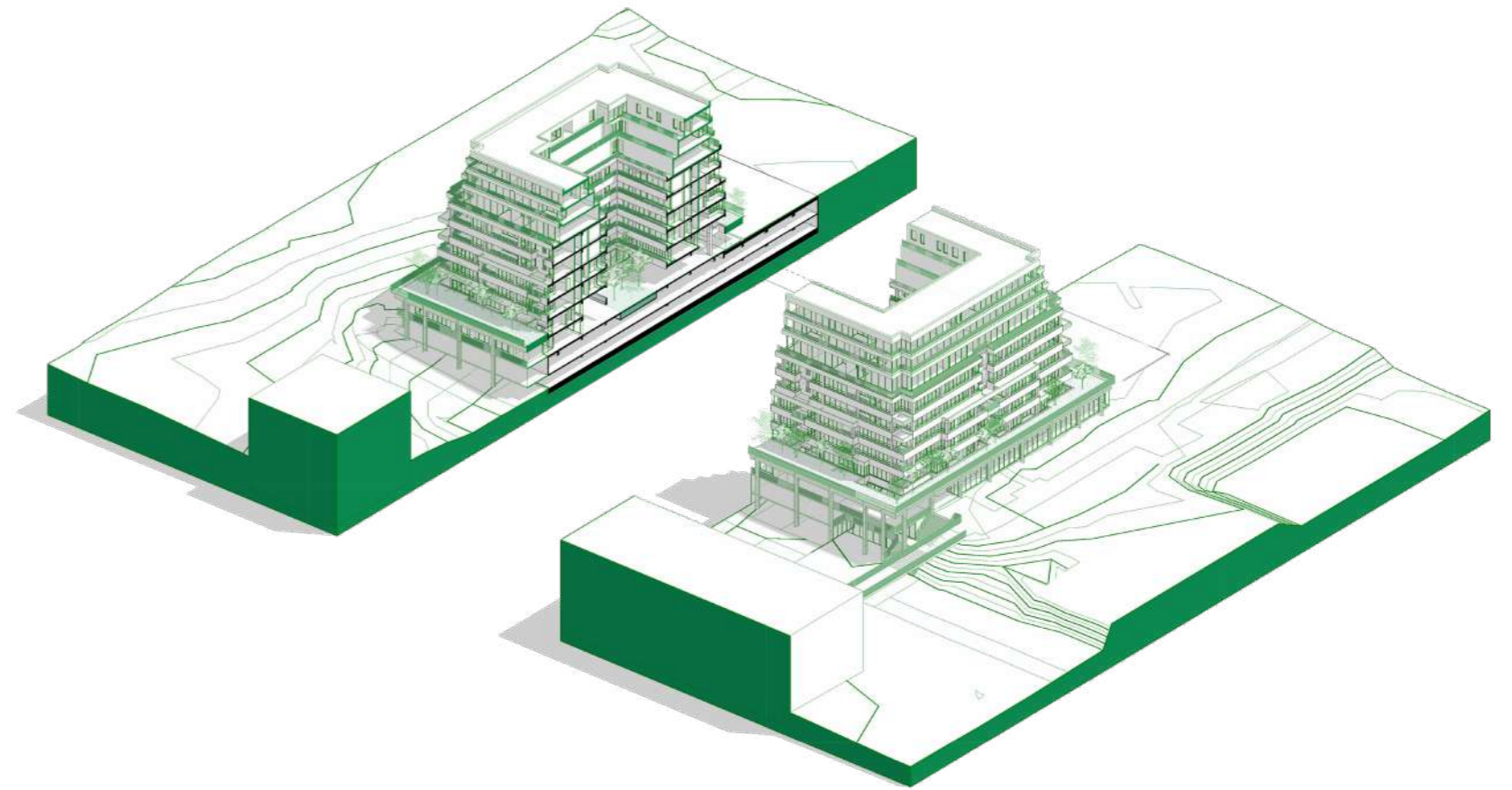
WESTPARK : UN PALAZZO HABITÉ

Conçu initialement comme un bâtiment autonome, le projet que nous vous présentons vise à le faire évoluer vers une architecture pleinement ancrée dans son contexte, créant ainsi un cadre propice à sa réaffectation en logements. Grâce à sa grande flexibilité, le projet se positionne comme une opération immobilière performante, dont les externalités contribuent à valoriser son environnement. Il renforce notamment les connexions entre les différents niveaux de sols, favorise l'articulation et l'activation de la promenade verte, et dynamise les rez-de-chaussée.

Ce renforcement de l'ancrage contextuel soutient le développement des surfaces résidentielles et en facilite la commercialisation future. D'un immeuble de bureaux austère, le bâtiment devient un ensemble habité et vivant — un véritable palais du logement moderne, où la vie collective est intensifiée, gage de sécurité et de bien-être pour ses habitants



Vue existante depuis la passerelle du Westland



GML
ESTATE

B

M

A

MSA

ANYOJI BELTRANDO
architectes - urbanistes