

the genesis⁺





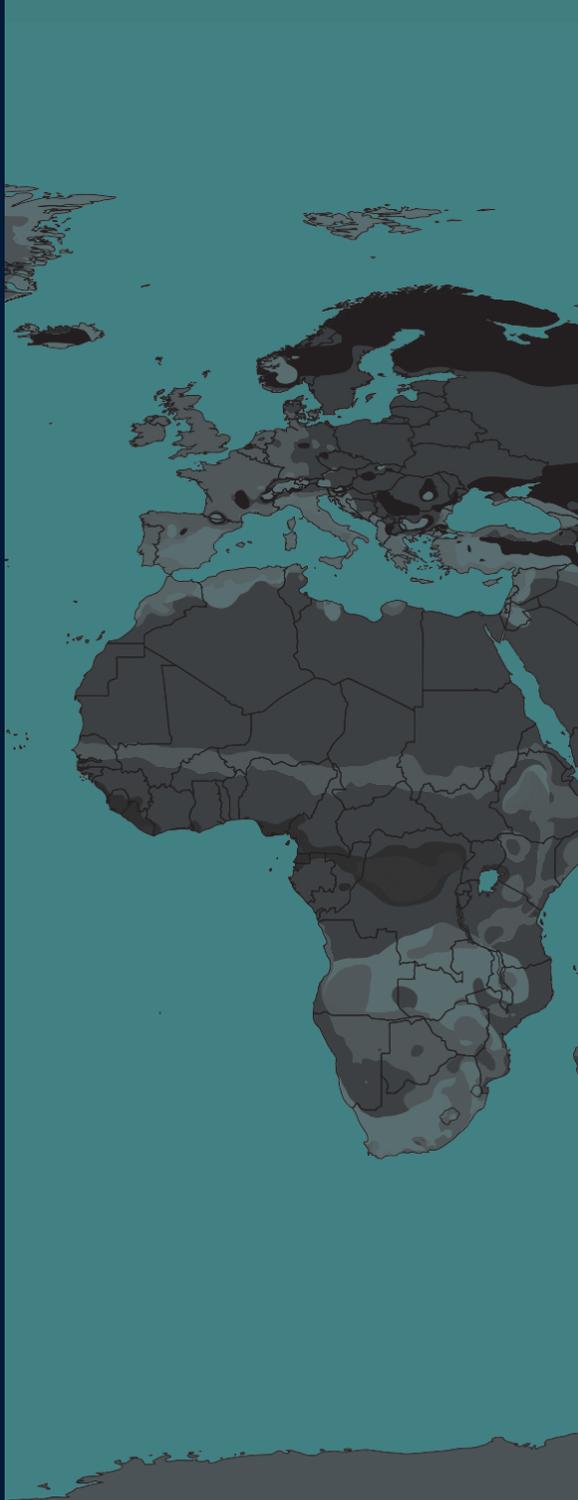


The Genesis / immeuble tertiaire / Braine l'Alleud

Exemplaire en terme de durabilité, ultra-performant et ultra-flexible : telles étaient les attentes du maître de l'ouvrage. The Genesis est un immeuble de bureaux passif situé à Braine l'Alleud, au centre d'un quartier en construction. Pour ce projet, A2M a dessiné un édifice affirmé et pourtant à la frontière délicate entre défini et indéfini, entre théorie et pratique. Un exercice de style en soi.

Construire pour l'homme

Le projet The Genesis n'échappe pas à la règle que se fixe le bureau A2M : aborder l'architecture de façon optimiste et donner du sens aux bâtiments qui nous entourent. Loin des "objets d'architecture" et du "greenwashing", The Genesis a la volonté de proposer une architecture respectueuse de l'environnement dans son sens le plus large. L'environnement ne se limite pas à la nature. Ses composantes sociologiques, sensorielles, émotionnelles et bien d'autres créent les lieux de vie et de rencontre dans lesquels nous évoluons. Pour le bureau A2M, l'architecture a pour rôle premier de donner un cadre de vie épanouissant à l'homme. La différence aujourd'hui est qu'elle doit le faire en y intégrant les principes de durabilité et en particulier ceux liés aux économies d'énergie. C'est dans ce cadre élargi que le projet The Genesis a été conçu.



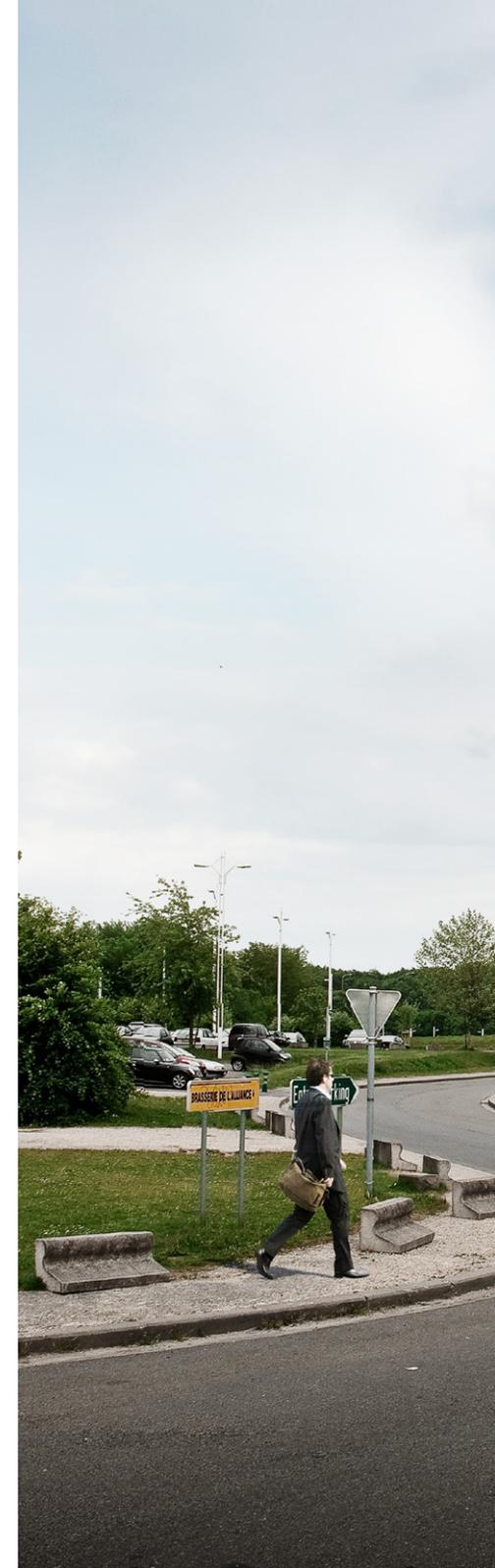
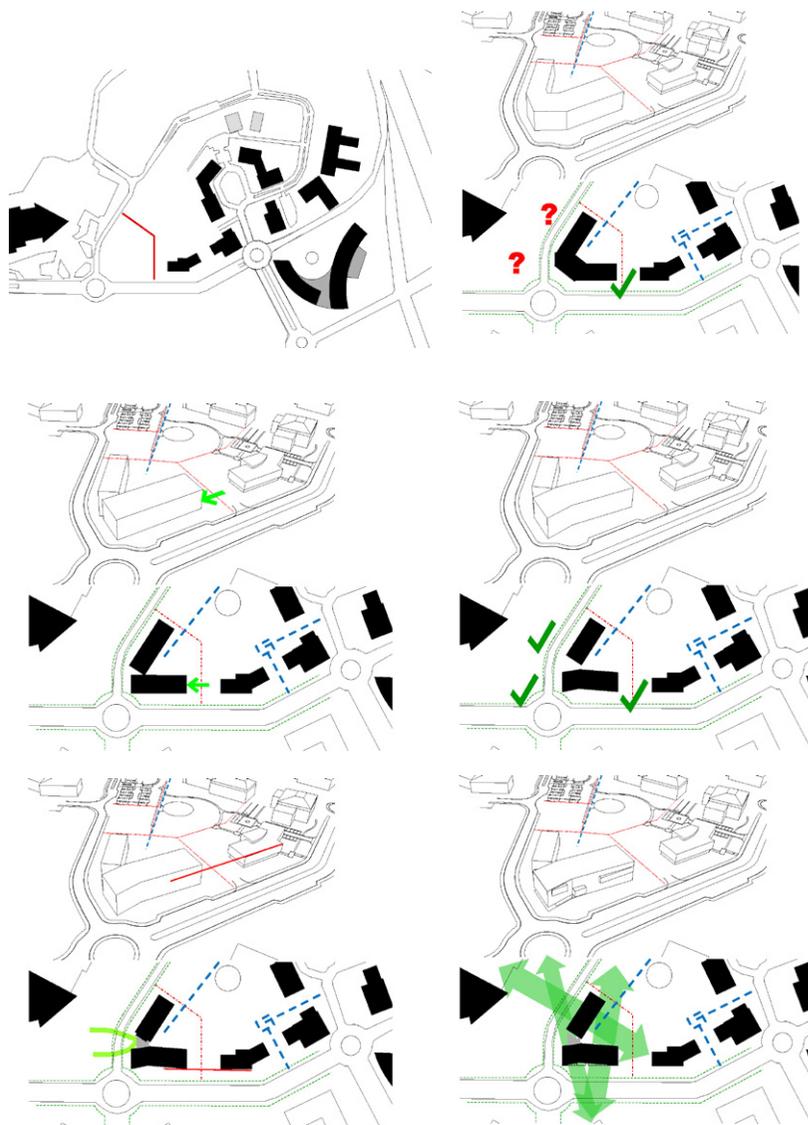


Ultra-flexibilité et

durabilité :

deux exigences pour un concours

The Genesis naît à la suite d'un concours organisé par le maître de l'ouvrage, la société Parc de l'Alliance sa » (AXA Belgium, AG Real Estate Development). Celle-ci souhaite construire un nouvel immeuble de bureaux d'environ 6000 m² hors sol dans un quartier en cours d'urbanisation à Braine l'Alleud. Les plateaux de bureaux seront ensuite vendus ou loués à différentes entreprises. En 2010, la société invite plusieurs bureaux d'architecture de renom à créer un immeuble caractérisé par une ultra-flexibilité d'usage et, surtout, par une approche irréprochable sur le plan de la durabilité. C'est la proposition du bureau A2M qui est retenue, appuyée par sa vision franche de l'architecture et leur expertise des réalisations passives.





Le projet The Genesis est un immeuble de bureaux passif situé à Braine l'Alleud. L'architecture, la durabilité et l'efficacité ont été les objectifs poursuivis par A2M pour livrer au maître de l'ouvrage un bâtiment correspondant à son attente.

Trouver l'équilibre

The Genesis a ceci de particulier : son contexte est en grande partie indéfini. En effet, le Parc de l'alliance est en mutation. La parcelle attribuée au projet y prend une position centrale, entre un îlot d'immeubles tertiaires datant des années 1990, le complexe cinématographique Imagibraine et un lotissement de petits immeubles de logement actuellement en construction. L'usage de l'immeuble laisse lui aussi des zones d'ombres. Dans un souci de rentabilité maximale, il doit permettre des scénarios multiples de location et de vente. Sans contraintes clairement définies, la conception architecturale est difficile car le risque d'en faire trop, ou pas assez, est grand. Le projet *The Genesis* est conçu pour trouver l'équilibre. Il jette les bases solides d'un aménagement urbanistique et architectural à s'approprier.





L'édifice compte deux ailes articulées autour d'une entrée principale circulaire. Les bureaux se répartissent par plateaux dans les deux volumes de part et d'autre de l'entrée.

Des jeux de décalage et d'inflexions dans la volumétrie caractérisent le bâtiment. Ils dynamisent l'ensemble à l'extérieur mais aussi à l'intérieur grâce aux dilatations ponctuelles des plateaux de bureaux.





Durablement passif

Le bâtiment *The Genesis* a été certifié BREEAM “Excellent” et est en cours de certification passive. A2M ne fait pas de concessions : tous les projets du bureau sont passifs, point barre. Mais peut-être devrions-nous dire durablement passifs. Pourquoi ? Parce que A2M prend du recul pour viser l’essentiel. La durabilité n’est pas seulement une question de résultats chiffrés et de performances. Les moyens de conception, les moyens de réalisation et, surtout, les conditions d’utilisation sont indispensables pour rendre l’architecture durable et donner du sens au ‘passif’. Le résultat de cette approche est une intégration immédiate, et donc efficace, des notions techniques et sensibles qui donnent vie ensemble au projet. L’enveloppe du bâtiment, sa volumétrie, la conception structurelle, ... Tous ces aspects sont pensés pour créer les conditions de durabilité et de bien-être attendues dans les édifices contemporains. Pour A2M, l’architecture est la durabilité et est inévitablement passive.

une charnière entre logements et bureaux

Le projet est implanté en évidence sur un grand rond-point au coeur du Parc de l'Alliance, entre le futur quartier de logement et l'ensemble d'immeubles de bureaux. L'édifice est conçu comme une charnière qui articule ces différents programmes. A2M a travaillé la volumétrie de façon à hiérarchiser les fonctions et à dialoguer avec les immeubles voisins et les futurs logements. Entre les deux ailes, l'entrée principale attire le regard. Elle formalise la destination du bâtiment tout en permettant une certaine perméabilité entre extérieur et intérieur. Le porte-à-faux, les rampes et escaliers d'accès et les perspectives visuelles à travers l'espace d'accueil marquent de façon progressive le changement de fonction et invitent aux échanges.



Des jeux de décalage et d'inflexions dans la volumétrie caractérisent le bâtiment. Ils dynamisent l'ensemble à l'extérieur mais aussi à l'intérieur grâce aux dilatations ponctuelles des plateaux de bureaux.





L'entrée principale formalise la fonction du bâtiment. Les intentions architecturales évitent un rapport trop frontal entre l'espace public et l'immeuble de bureaux : le grand porte-à-faux, les accès extérieurs et l'emploi de façades vitrées invitent naturellement le visiteur à entrer dans le bâtiment.



Un projet rationnel et scénarisé

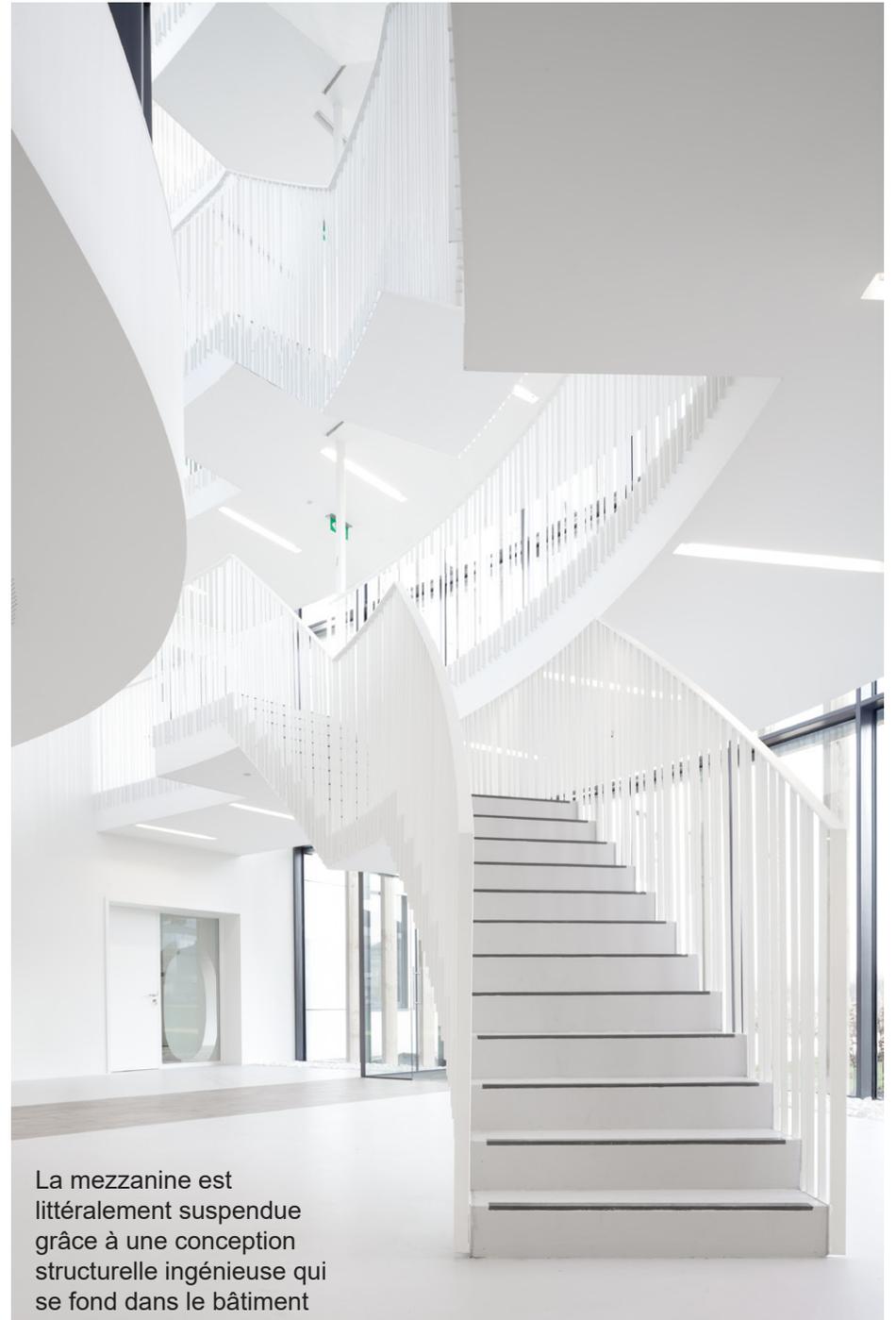
Le projet accueille 6000 m² de bureaux et près de 1800 m² de parking souterrain. Les bureaux se répartissent dans les deux ailes à front de voirie. Ils se disposent de façon rationalisée et systématique, permettant ainsi l'extrême flexibilité d'usage demandée par le client. L'entrée circulaire concentre l'essentiel des intentions architecturales. L'espace d'accueil s'ouvre de part et d'autre sur son environnement à travers ses façades vitrées. La découverte des lieux a été scénarisée par les architectes pour prolonger la transition amorcée depuis l'espace public : hauteurs sous-plafond progressives, succession harmonieuse de matériaux, simplification visuelle des espaces, omniprésence de lumière naturelle,... Depuis le hall d'accueil, l'escalier courbe et les coursives conduisent aux différents plateaux de bureaux dans une ambiance lumineuse et dynamique.



A l'intérieur, la progression des usagers est rythmée par la succession de matériaux, les hauteurs sous-plafond progressives et la luminosité naturelle ambiante. Ces détails ne sont pas anodins; ils prolongent l'accompagnement du visiteur entamé à l'extérieur.



Le hall d'entrée est baigné de lumière naturelle. Il est dégagé de tout élément pour augmenter l'impression d'espace.



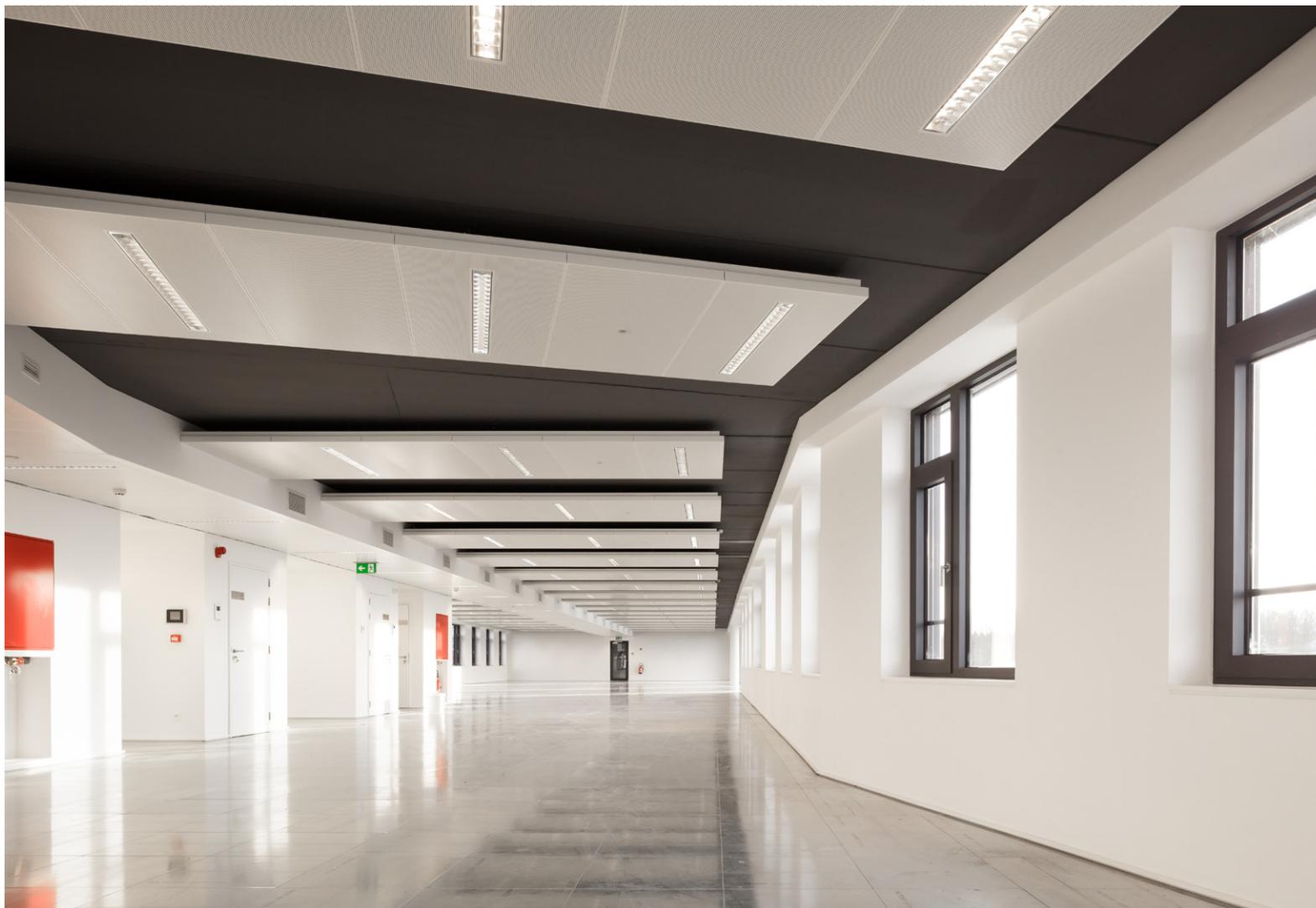
La mezzanine est littéralement suspendue grâce à une conception structurelle ingénieuse qui se fond dans le bâtiment





L'escalier et les coursives s'élancent légèrement dans le volume d'entrée donnant accès aux différents étages.





Les plateaux de bureaux sont rationalisés pour permettre des occupations diverses sans modifications majeures. Les installations et appareillages ont été étudiées dans ce sens. Les plafonds techniques sont hyper-performants. Ils ont été conçus pour intégrer les différents scénarios d'utilisation sans perte d'efficacité ni surcoût démesuré.



Pour A2M, l'architecture évolue avec la durabilité. Grâce aux nouvelles technologies, il est aujourd'hui possible de prévoir les conditions de confort et de simuler les comportements du bâtiment. L'intégration de ces nouveaux outils à la conception architecturale permet de construire des bâtiments efficaces et durables sur le long terme.









architecte
A2M

programme
immeuble de bureaux, parking
105 places intérieures
68 places extérieures

situation
3-5 boulevard de France
1420 Braine-L'Alleud

PHPP
11 kWh/m²an

responsable du suivi
Gregory Mathy (A2M)

surface
hors sol : 6 061 m²
sous sol: 1 786 m²

délai d'exécution (étude+chantier)
2010 - 2015

label
BREEAM excellent

destinataire
PARC DE L'ALLIANCE sa

statut
réceptionné

entreprise
Franki

bureau d'étude stabilité
Stubeco

bureau d'étude (autres)
D2S, Arcadis

texte **Sylvie Reversez** AC-communication



situation parc de l'alliance - Braine L'alleud - Belgique

