

[FACTSHEET B

M A]

NOVACITY



[FACT SHEET]

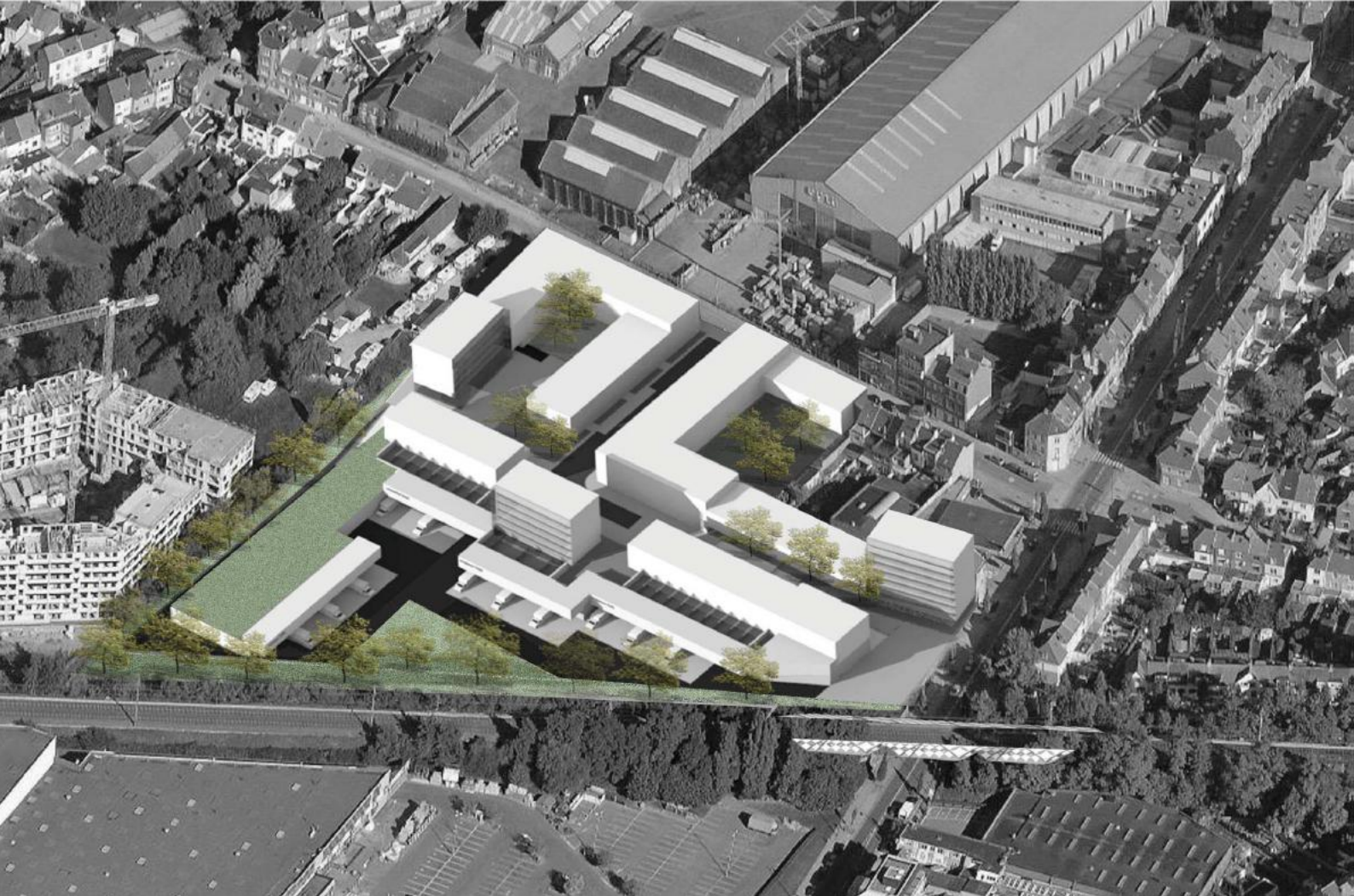
NOVACITY

Le débat sur la ville productive occupe une place importante sur la scène urbanistique et architecturale. Au contraire des modernistes, qui prévoyaient la séparation entre les lieux de vie, de travail et de loisir, la question se pose aujourd'hui de rassembler harmonieusement ces activités au sein d'une même entité : la ville. Le maître d'ouvrage citydev.brussels s'attaque ici frontalement à cette thématique avec le projet NovaCity. Un projet mixte de développement de +/- 7.500m² de logements et +/- 7.600 m² de surfaces économiques

L'objectif est donc de développer un projet mixte comprenant des logements, des activités économiques et d'autres affectations telles que du commerce ; l'ensemble devant être parfaitement intégré dans le contexte existant tout en s'affirmant comme nouvelle polarité de quartier. Le choix des options urbanistiques a été opéré dans le but de permettre l'adéquation spatiale, technique et financière des programmes tout en garantissant la qualité de l'ensemble.

Het debat rond de productieve stad staat in de wereld van stedenbouw en architectuur bovenaan de agenda. In tegenstelling tot de modernisten, die een scheiding tussen leef-, werk- en vrijetijdsplekken hanteerden, streeft men vandaag net naar een harmonisch samengaan van al deze activiteiten binnen één geheel: de stad. Met het project NovaCity pakt bouwheer citydev.brussels deze thematiek zonder omwegen aan. Een hybride ontwikkelingsproject voor +/- 7.500m² aan woningen en +/- 7.600 m² aan economische ruimtes.

Het doel is dus om een gemengd project te ontwikkelen dat huisvesting, economische activiteiten en andere gebruiksvormen zoals handel omvat, waarbij het geheel perfect geïntegreerd is in de bestaande context en zich als een nieuwe centraliteit in de wijk profileert. Bij de keuze van de stedenbouwkundige opties werd ernaar gestreefd de ruimtelijke, technische en financiële programma's op elkaar af te stemmen en tegelijkertijd de kwaliteit van het geheel te waarborgen.



Masterplan ©BUUR

Localisation . Locatie

Rue des trèfles & Chaussée de Mons - Klaverstraat & Bergensesteenweg
1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Citydev.brussels

Procédure . Procedure

Marché de promotion - Promotieopdracht

Comité d'avis. Adviescomité

24.01.2018

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

Immo BAM & Kairos - DDS+ Bogdan&Van Broeck

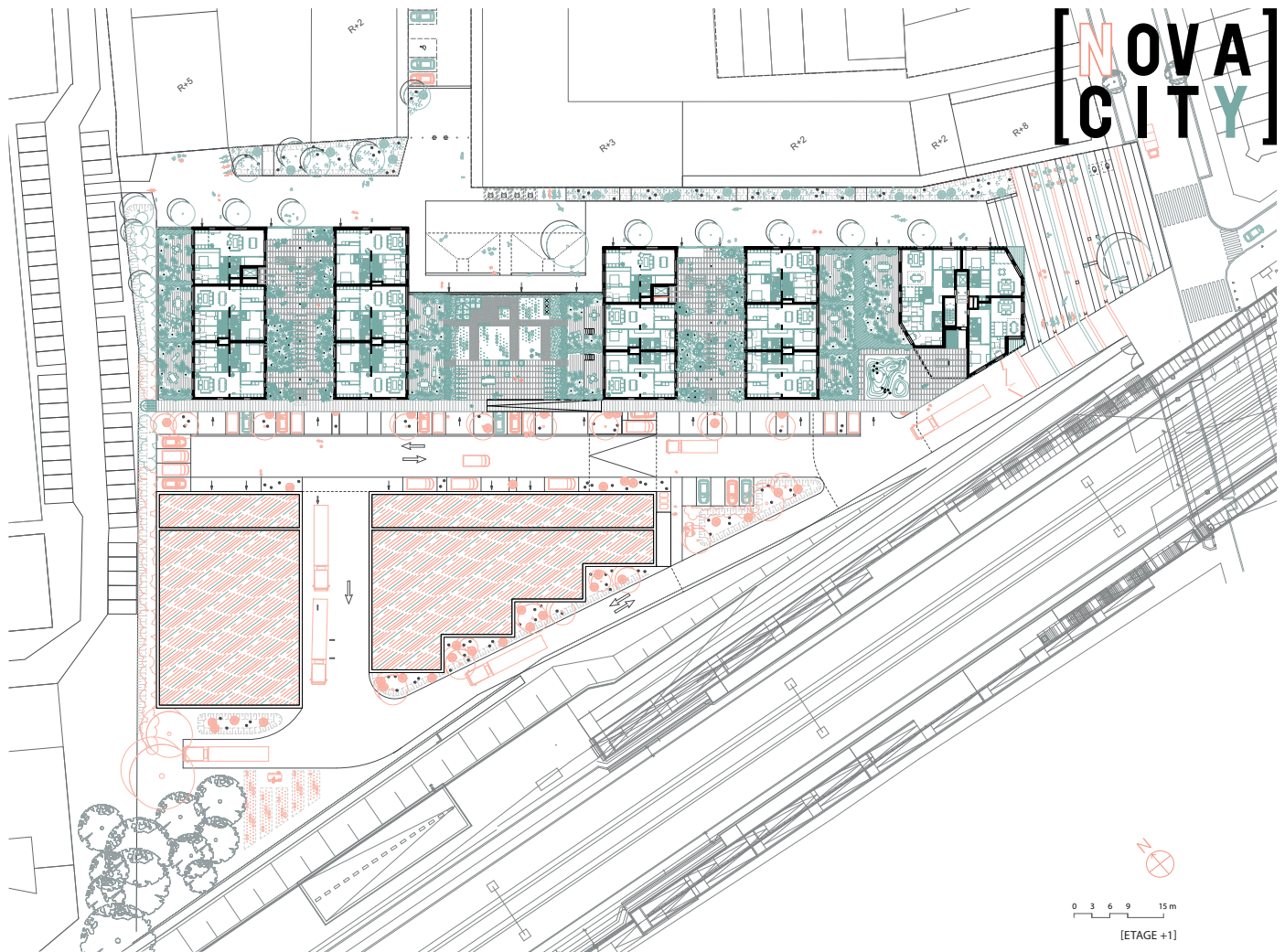
La réponse apportée par le projet DDS+ et Bogdan&Van Broeck est en adéquation avec les enjeux décrits dans l'avis de marché. En effet, les logements sont superposés aux espaces prévus pour l'accueil des PME. Ainsi, plutôt que de tenter vainement de cacher à l'un la présence de l'autre et inversement, le lauréat propose de positionner les différentes fonctions afin qu'elles génèrent chacune leurs qualités propres sans provoquer trop de nuisances pour l'autre. On obtient donc, d'un côté, une rue par laquelle on accède aux logements et aux espaces de showrooms des PME, et de l'autre une rue logistique distribuant les espaces d'activités économiques.

Ainsi, la cour de manœuvre suggérée par le masterplan est réduite à une simple rue. La circulation des semi-remorques est ainsi renvoyée au-delà des bâtiments abritant les PME. Les logements, quant à eux, sont disposés perpendiculairement à la rue logistique, réduisant de facto les vues directes sur le parc PME tout en leur assurant une double, voire une triple orientation. De vastes espaces communs distribuent les appartements, notamment via des coursives et des terrasses communes. Enfin, la végétation trouve une belle place, notamment dans le parc PME, où les flux de véhicules ont été étudiés

pour créer une zone logistique étonnamment verte.

Il s'agit donc ici d'accepter et de gérer la proximité d'activités à priori peu compatibles. Une position adoptée par l'équipe lauréate, en adéquation avec la philosophie des zones d'entreprises en milieu urbain.





De aanpak van het project DDS+ en Bogdan&Van Broeck stemt overeen met de ambities die in de opdracht aankondiging werden omschreven. De wooneenheden liggen namelijk boven de KMO-ruimten. In plaats van tevergeefs te proberen de aanwezigheid van de een voor de ander te verbergen, stelt de laureaat voor om de verschillende functies zo te integreren dat ze elk hun eigen kwaliteiten genereren zonder de ander overlast te bezorgen. Het resultaat is dus aan de ene kant een straat die toegang biedt tot de woningen en de showrooms van de KMO's, en aan de andere een logistieke straat die de ruimtes voor economische activiteiten bedient.

Zo wordt de manoeuvreerplaats die in het masterplan wordt voorgesteld tot een eenvoudige straat gereduceerd. Het verkeer van opleggers wordt omgeleid achter de gebouwen waarin de KMO's zijn gevestigd. De woningen staan loodrecht op de logistieke weg, waardoor ze niet rechtstreeks op het

KMO-park uitkijken en een dubbele, of zelfs drievoudige, oriëntatie krijgen. De appartementen worden gescheiden door grote gemeenschappelijke ruimten, met name via galerijen en gemeenschappelijke terrassen. Tot slot is er veel plaats voor vegetatie, vooral in het KMO-park, waar de efficiënte verkeersstromen bijdragen tot het creëren van een verrassend groene logistieke zone.

Het gaat er dus om dat activiteiten die a priori weinig compatibel zijn, toch elkaars nabijheid kunnen verdragen, als het goed wordt aangepakt. Dat is de visie van het laureatenteam, in lijn met de filosofie van stedelijke bedrijvenzones.

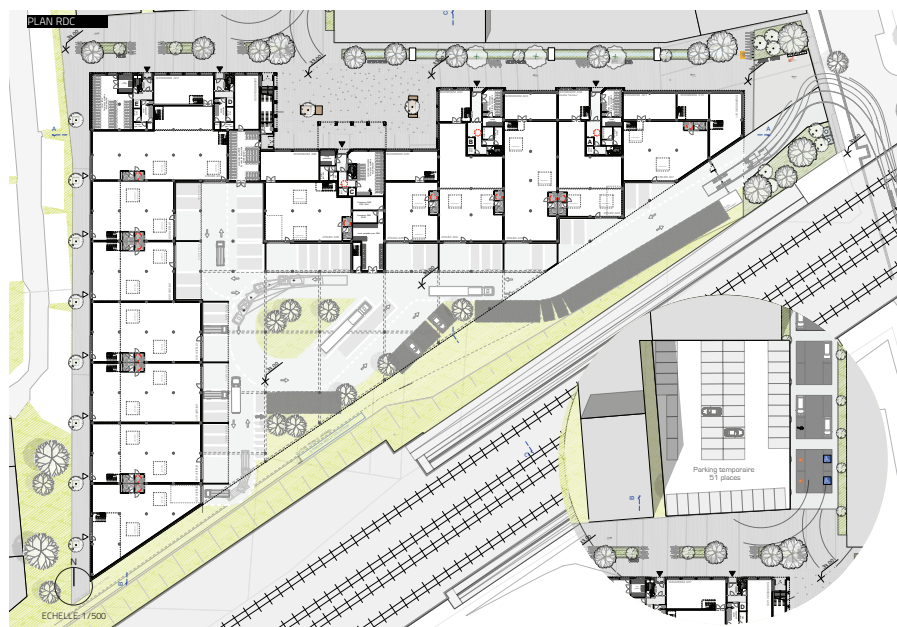
**CANDIDATS
KANDIDATEN**

COEUR DE VILLE + B2AI



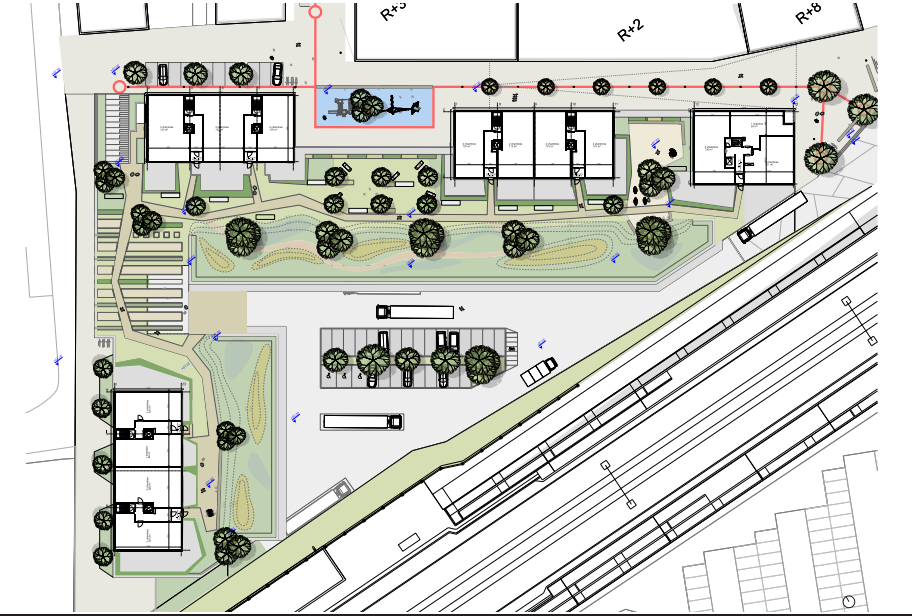
**CANDIDATS
KANDIDATEN**

EIFPAGE + BAEB



**CANDIDATS
KANDIDATEN**

DMI + A2M



Le bouwmeester maître architecte et son équipe ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais également en ce qui concerne l'urbanisme et l'espace public sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale. Il s'agit de pousser plus en avant l'ambition à Bruxelles en matière de développement urbain. Le bouwmeester occupe une position indépendante.

De bouwmeester maître architecte en zijn team bewaken de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe projecten op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: niet alleen architectuur, maar ook stedenbouw en openbare ruimte. Het doel is dat Brussel meer ambitie op het gebied van stadsontwikkeling nastreeft. De bouwmeester werkt in een onafhankelijke positie.

The mission of the bouwmeester maître architecte (Chief Architect) and his team is to ensure the quality of urban space, both architecturally and in terms of urban planning and public realm in the Brussels-Capital Region, thus driving forward Brussels' ambitions in urban development. The Chief Architect is working in an independent position.

Contact presse . Perscontact . Press Contact: Sophie Gérard . sgerard@perspective.brussels . 02 435 43 80
www.bma.brussels

Contact presse citydev.brussels . Perscontact citydev.brussels . Press Contact citydev.brussels: Barbara Decamps . bdecamps@citydev.brussels . +32 2 422 51 61
www.citydev.brussels