

[FACTSHEET B

M A]

# CITY DOX

---



## **[FACT SHEET]**

### **CITY DOX**

Un gigantesque terrain au bord du bassin Biestebroeck, près de 5 ha dédiés au développement d'un nouveau quartier multigénérationnel et multifonctionnel qui comptera environ 155.000 m<sup>2</sup> de développement dont plus de 900 logements, une école secondaire, une maison de repos, une résidence de service, des commerces, des services intégrés aux entreprises et de nombreux ateliers productifs, c'est le projet City Dox mené par le développeur immobilier Atenor à Anderlecht. Après une première phase déjà réalisée et une deuxième dont les permis ont été délivrés, Atenor lance ici les prochaines phases pour trois îlots supplémentaires.

Le contexte urbanistique se présente comme suit : la parcelle est située en ZEMU et inscrite dans le périmètre du Plan Canal et du PPAS Biestebroeck. Elle fait également l'objet d'un permis de lotir et d'une demande de permis d'urbanisme pour la réalisation de l'ensemble des espaces publics du site. Dans ce cadre, Atenor est à la recherche d'un bureau d'architectes ou d'un groupement de bureaux capables de proposer une note de vision pour le développement des lots situés le long du canal (îlots 4, 5 et 6). Cette note visera à démontrer la cohérence spatiale et fonctionnelle ainsi que la qualité des espaces. D'autre part, sur base de la note de vision, les candidats doivent présenter une étude architecturale et fonctionnelle détaillée pour le lot 4.

Il s'agit d'un marché se divisant en une tranche ferme (îlot 4) et de deux tranches conditionnelles (îlots 5 et 6). Atenor souhaite désigner un architecte (ou un groupement d'architectes) pour une mission complète d'architecture en vue de la réalisation de l'îlot 4. Pour les phases conditionnelles ultérieures, Atenor se réserve la possibilité de retenir plus d'un candidat en vue de réaliser les îlots 5 et 6. Ils seront alors développés en dialogue avec l'îlot 4, en vue d'assurer une cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble du front bâti en bordure du Canal.

Het project CityDox, onderleiding van de projectontwikkelaar Atenor, betreft de ontwikkeling van een nieuwe sociaal en functioneel gemengde wijk op een enorm terrein van bijna 5 ha gelegen aan het Biestebroekdok in Anderlecht. Het project telt 155.000 m<sup>2</sup> en zal onder meer 900 wooneenheden, een secundaire school, een rusthuis, een service-residentie, dienstverlenende bedrijven en talrijke werkplaatsen voor productieactiviteiten omvatten. Na een eerste reeds gerealiseerde fase en een tweede fase waarvoor de vergunningen reeds werden uitgereikt, lanceert Atenor hierbij een derde fase voor de drie volgende bouwblokken.

Op het vlak van de stedenbouwkundige context, is het terrein gelegen in een OGSO en maakt het deel uit van de perimeter van het Kanaalplan en het BBP Biestebroek. Tevens werd een verkavelingsvergunning uitgereikt en een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd reeds ingediend voor de realisatie van de openbare ruimtes van de site. Binnen dit kader is Atenor op zoek naar een architect (of architectenverband) om een visienota op te stellen voor de ontwikkeling van het geheel langs het Kanaal (kavels 4, 5 en 6). De visienota moet zowel de ruimtelijke en functionele samenhang als de ruimtelijke kwaliteiten vorm geven. Aan de andere kant, worden de kandidaten gevraagd om op basis van deze visienota een gedetailleerd architecturaal en functioneel ontwerp te maken voor kavel 4.

De opdracht wordt onderverdeeld in een onvoorwaardelijk gedeelte (kavel 4) en in twee voorwaardelijke gedeelten (kavel 5 en 6). Atenor wenst een architect (of een architectengroep) aan te stellen voor de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van kavel 4. Voor de daaropvolgende voorwaardelijke gedeelten behoudt Atenor zich het recht voor om meer dan één kandidaat te selecteren voor de uitvoering van kavels 5 en 6. Om de stedenbouwkundige en bouwkundige samenhang van de bouwlijn aan de rand van het Kanaal te bewaren, moeten de kavels 5 en 6 ontwikkeld worden in harmonie met kavel 4.



© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Digue du Canal . Vaartdijk  
1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

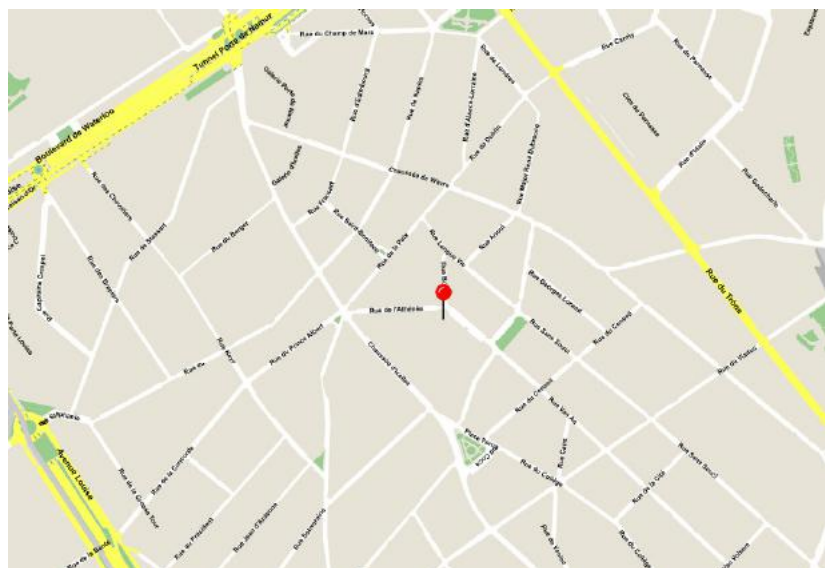
Atenor

Procédure . Procedure

Privée - Privé

Comité d'avis. Adviescomité

13.09.2019



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

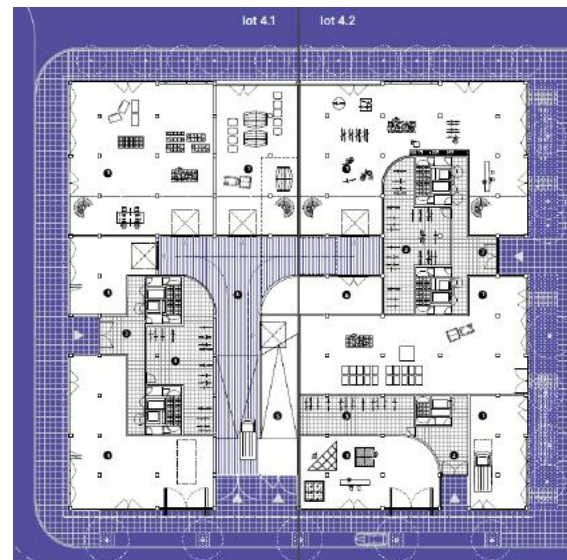
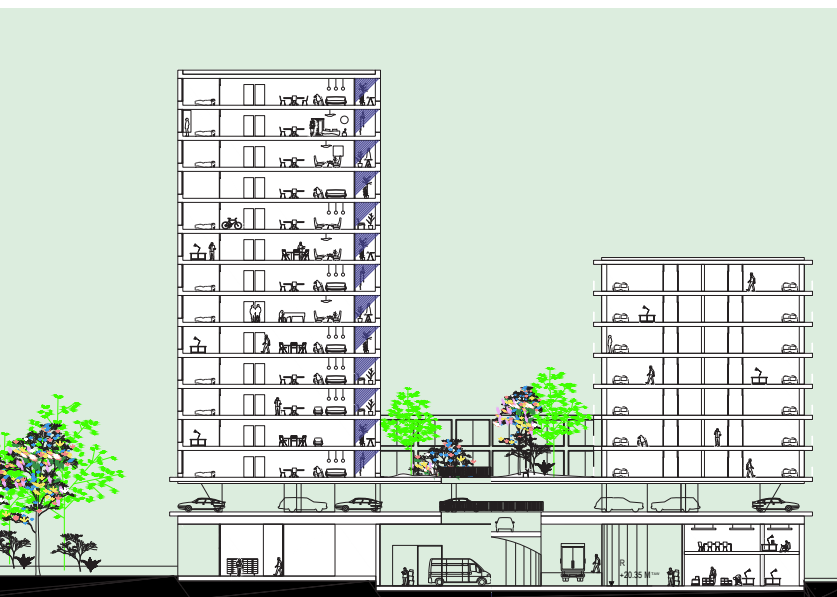
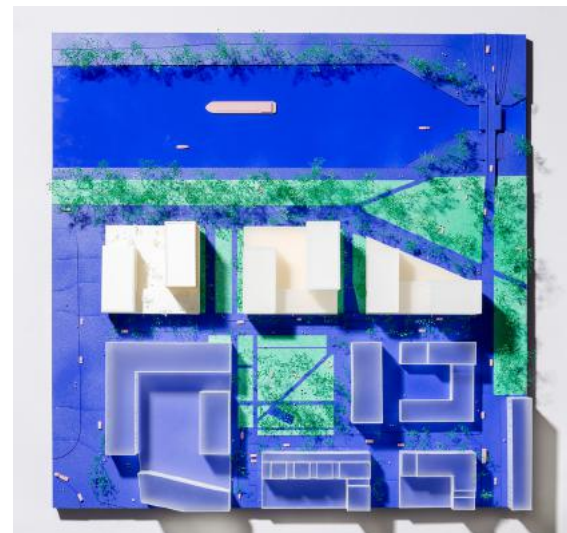
## XDGA + Citytools

Le défi principal du projet City Dox était de faire cohabiter activités productives et logements, le tout dans un contexte stratégique en bordure de canal. Le choix s'est finalement dirigé vers une seule équipe pour les trois lots annoncés. En effet, dans un quartier comme celui du bassin Biestebroek, qui connaît déjà des projets architecturaux très variés, il était intéressant ici d'apaiser le paysage urbain.

En outre, l'équipe lauréate, composée de XDGA et de Citytools, développe un concept inattendu et innovant en plaçant le parking au premier étage du socle. Les architectes apportent ainsi une réponse convaincante à la problématique de la nappe phréatique présente en sous-sol et permettent l'articulation entre les différentes fonctions en créant un espace tampon entre l'activité productive et le logement. Le parking ouvert permet également d'alléger la lourdeur habituelle du modèle « socle + tour ». En outre, cet espace de parking peut être considéré comme un espace réversible capable d'accueillir d'autres sortes de programme à l'avenir.

Le projet se distingue également par la qualité du rez-de-chaussée qui est en parfaite adéquation avec les besoins de l'activité productive grâce à l'accès logistique en T, la flexibilité de l'espace, ainsi que la compacité et le nombre restreint des noyaux d'accès.

Enfin, les trois volumes composant le projet possèdent trois expressions de façades différentes, ce qui leur confère une identité propre. En effet, le même matériau de parement est utilisé mais une subtile variation de profondeur d'épaisseur de façade différencie les trois volumes.





De belangrijkste uitdaging van het City Dox-project was het samenbrengen van productieve activiteiten en woningen, in de strategische omgeving van het kanaal. Uiteindelijk werd gekozen voor één team voor de drie kavels. Biestebroekdok is al een erg diverse wijk, dus is het interessant om hier eenheid te brengen in het stedelijk landschap.

Het winnende team, samengesteld van XDGA en Citytools, ontwikkelt een onverwacht en innovatief concept door de parkeergarage op de eerste verdieping van de basis te plaatsen. De architecten geven zo een overtuigend antwoord op het probleem van de grondwaterspiegel en geleiden de verschillende functies door een bufferruimte te creëren tussen productieve activiteit en wonen. De open parkeergarage vermindert ook de typische zware indruk van het «basis+toren»-model. Bovendien kan deze parkeerlaag worden beschouwd als een reverseerbare ruimte die in de toekomst voor andere programma's kan worden gebruikt.

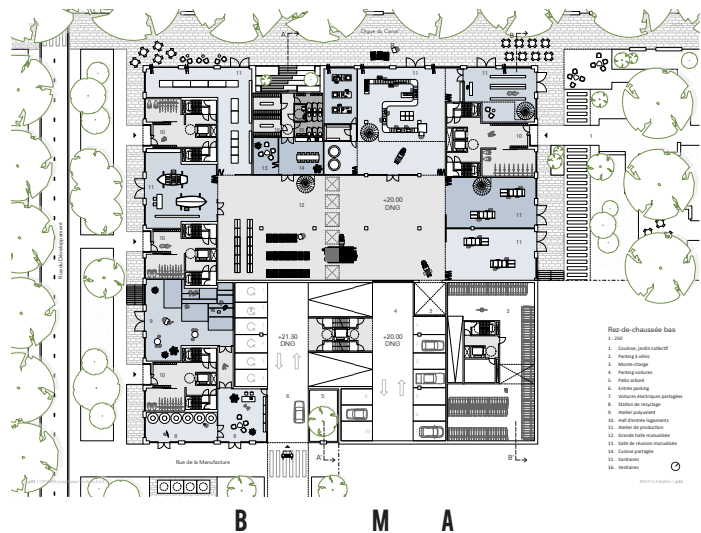
Het project onderscheidt zich door de kwaliteit van het nigelijkvloers, dat perfect aansluit bij de behoeften van de productieactiviteit dankzij de T-vormige logistieke toegang, de flexibiliteit van de ruimte, alsook de compactheid en het beperkte aantal circulatiekernen.

Ten slotte hebben de drie ouwblokken van het globale plan drie verschillende geveluitdrukkingen, waardoor ze een eigen identiteit krijgen. Hetzelfde bekledingsmateriaal wordt gebruikt, maar een subtiële variatie in de diepte van de gevel onderscheidt de drie volumes.



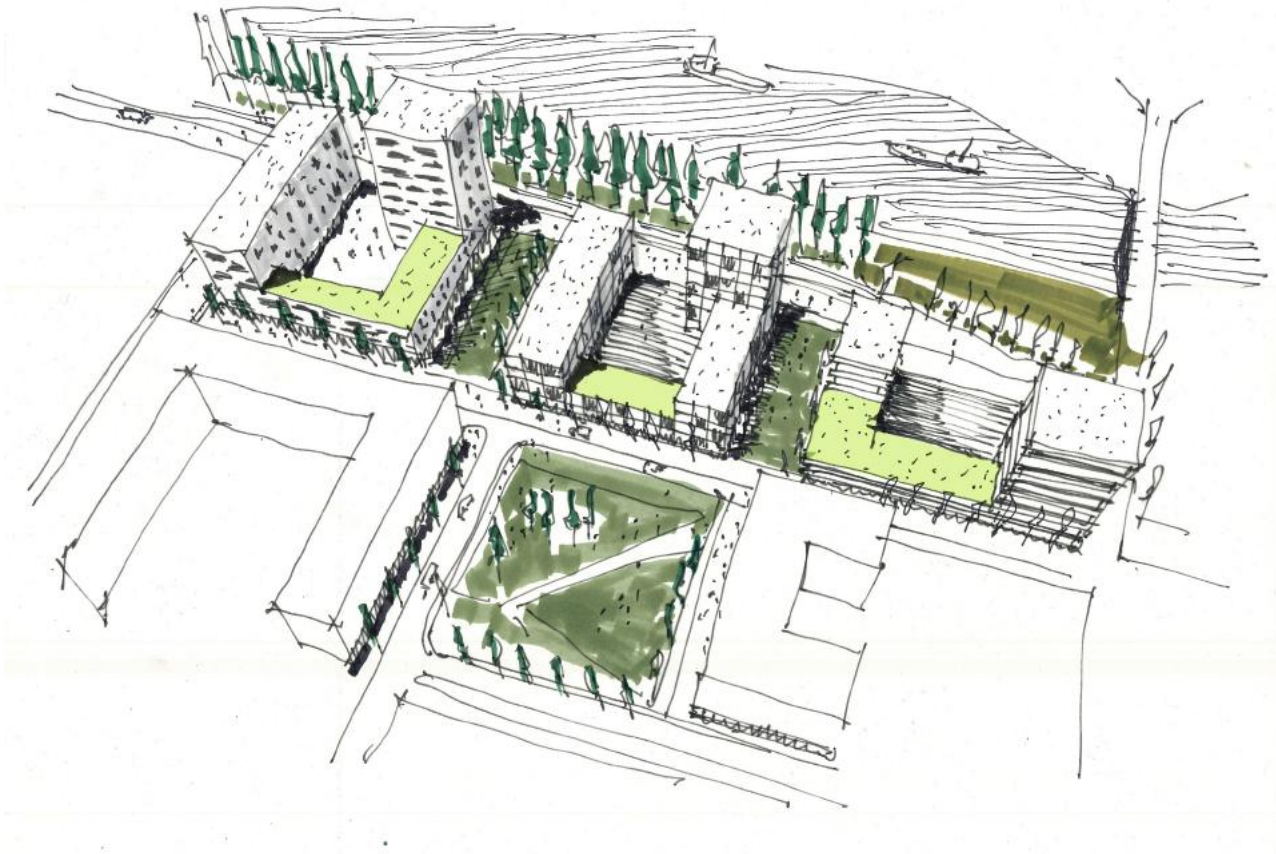
# CANDIDATS KANDIDATEN

C.F. Møller + BRUT



**CANDIDATS**  
**KANDIDATEN**

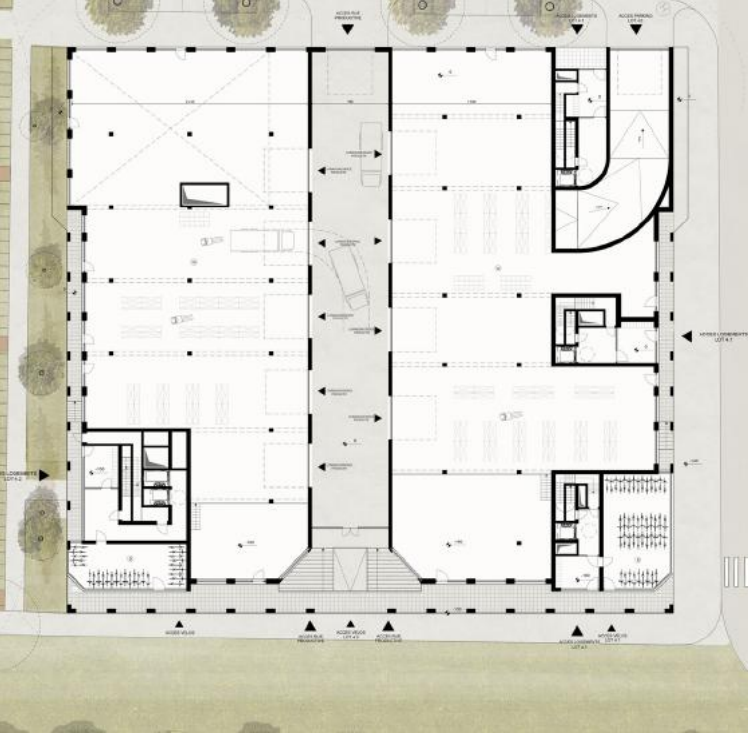
**DXA.archi + Art&Build**



**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**

**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**B2Ai + DHOOGHE & MEGANCK + MSA + 3E**

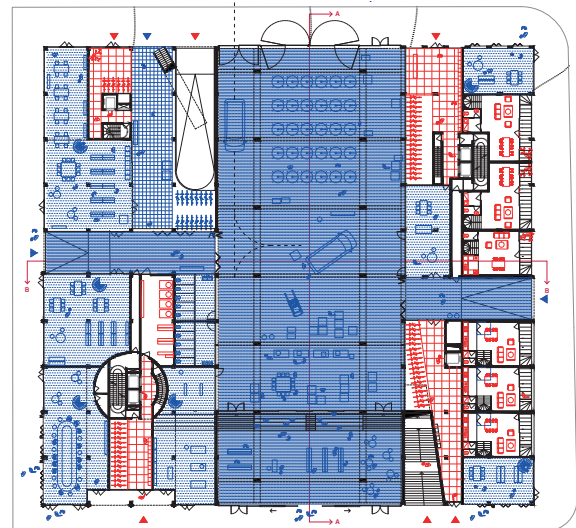


**B M A**



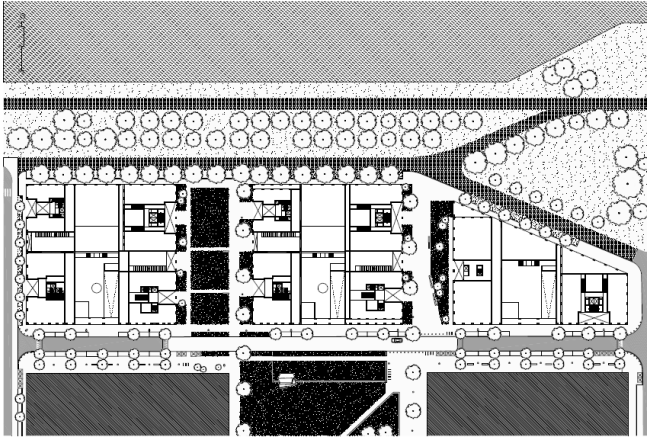
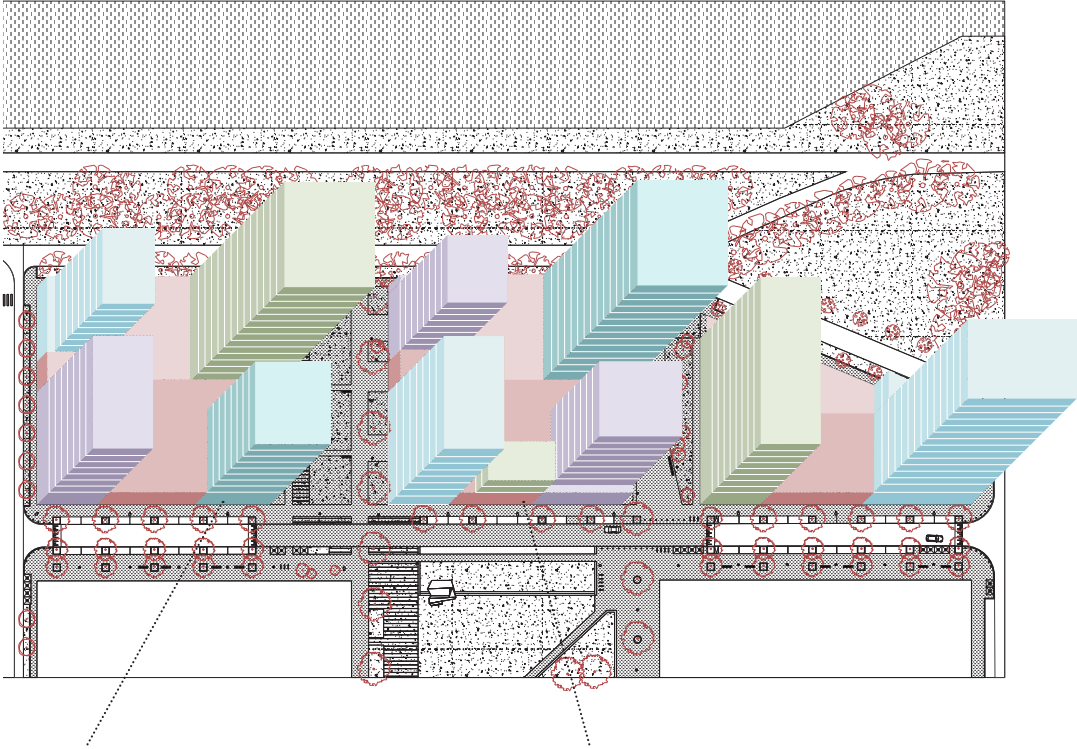
**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**MDW + CENTRAL + BUUR**



**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**HUB + ELD**



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](http://www.bma.brussels)

**B M A**