

[FACTSHEET B

M A]

# CITY DOX LOT 7

---



## **[FACT SHEET]**

### **CITY DOX** **LOT 7**

Après une première phase déjà réalisée, une deuxième en phase de construction et une troisième dont le concours s'est clôturé avec succès l'été dernier, Atenor lance un appel pour la dernière phase de son projet CITY DOX à Biestebroeck. Il s'agit cette fois-ci de présenter une étude architecturale et fonctionnelle détaillée pour un îlot mixte combinant une école secondaire supérieure, des commerces, et des logements.

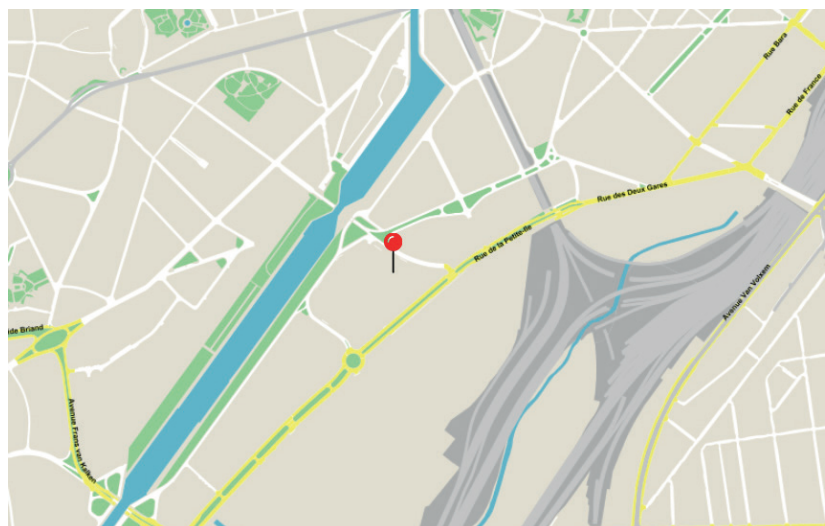
Le contexte urbanistique se présente comme suit : la parcelle est située en ZEMU et est inscrite dans le périmètre du Plan Canal et du PPAS Biestebroeck. Elle fait également l'objet d'un permis de lotir et d'un permis d'urbanisme pour la réalisation de l'ensemble des espaces publics du site. Pour cette dernière pièce du puzzle, la question est complexe et multidimensionnelle, elle demande une réponse spécifique et innovante.

Il s'agit d'un marché se divisant en une tranche ferme (lot7.1) et une tranche conditionnelle (lot7.2) portant sur la réalisation d'une école. Cependant, afin d'assurer la cohérence urbanistique et architecturale, de permettre la mutualisation et la cohabitation des programmes entre eux, nous insistons sur l'importance d'une conception commune des deux lots. Une attention particulière sera portée sur l'exemplarité en matière de durabilité. Le projet devra être envisagé dans une perspective de mutualisation et de réversibilité.

Na een reeds voltooide eerste fase, een tweede in uitvoering en een derde waarvan de wedstrijd afgelopen zomer met succes werd afgesloten, lanceert Atenor nu een oproep voor de laatste fase van haar project CITY DOX in Biestebroeck. Deze keer gaat het erom een gedetailleerde architecturale en functionele studie te presenteren voor een gemengd bouwblok met een combinatie van een hogere middelbare school, winkels en woningen.

Het perceel is gelegen in een OGSO en is opgenomen in de perimeter van het Kanaalplan en het BBP Biestebroeck. Het is ook het onderwerp van een verkavelingsvergunning en een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van alle publieke ruimten op het terrein. Voor dit laatste stukje van de puzzel is de vraag complex en meervoudig, het vereist een specifiek en innovatief antwoord.

Dit is een opdracht die is verdeeld in een vaste schijf (perceel 7.1) en een voorwaardelijke schijf (perceel 7.2) betreffende de oprichting van een school. Om de stedenbouwkundige en architecturale coherentie te verzekeren en om gedeeld gebruik en de harmonie tussen de programma's te bevorderen, benadrukt men echter het belang van een gemeenschappelijk ontwerp van de twee kavels. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid. Het project zal moeten worden bekeken vanuit het perspectief van gedeeld gebruik van ruimtes en omkeerbaarheid van de architectuur.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Digue du Canal . Vaartdijk  
1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Atenor

Procédure . Procedure

Privée - Privé

Comité d'avis. Adviescomité

08.09.2020

Lauréat . Laureaat

B-architecten & B-bis architecten + VELD | C.Energie

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.



**B-architecten & B-Bis architecten + VELD**

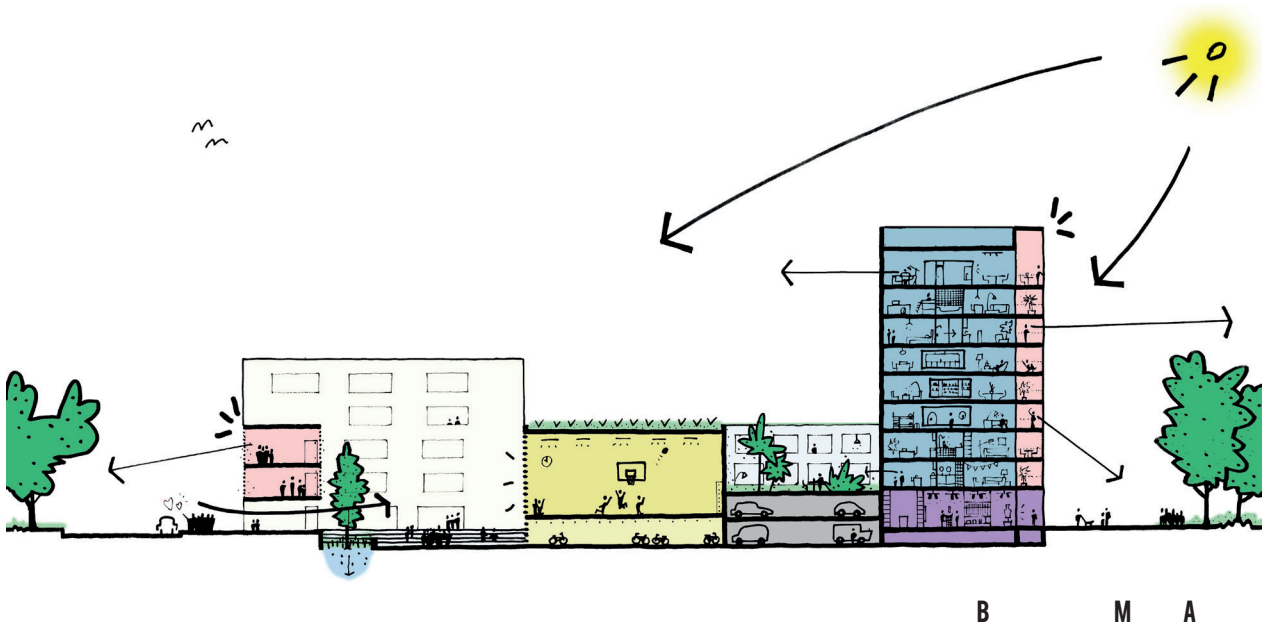
L'enjeu principal de cette dernière partie du projet CityDox réside principalement dans la manière de faire cohabiter un programme mixte (logements et école), d'adresser ces divers programmes sur leurs environnements et de créer une identité forte à l'ensemble. Pour répondre à ces enjeux, l'équipe lauréate opte pour un ancrage au sol des différentes fonctions, accompagné d'un dialogue fort avec leurs environnements respectifs. Ainsi, le volume accueillant l'école s'ouvre littéralement sur son contexte, la cour de récréation étant ouverte vers la rue de la Petite Île et le futur parc, tandis que les logements sont adressés vers le parc de CityDox. Ce « bi-adressage » permet au projet de dialoguer en même-temps vers une échelle locale, le quartier CityDox, et vers une échelle supra-locale, avec l'école tournée vers le quartier environnant.

L'identité du projet est renforcée par des structures en façade, ou « structures habitées », mettant en scène, d'un côté, la vie domestique et, de l'autre, la vie scolaire et sociale. À nouveau, les fonctions sont clairement identifiables et dialoguent avec leur environnement de manière cohérente.

De leur côté, les appartements sont tous traversants et offrent une grande flexibilité en plan. Le fait de les organiser autour de trois noyaux compacts de circulation situés sur la façade nord permet une belle luminosité naturelle.

L'école, quant à elle, est équipée d'une cour de récréation tournée vers l'extérieure, réduisant ainsi le risque de nuisances pour la partie logements du projet. La salle de sport est en relation directe avec cour, créant ainsi une continuité naturelle vers le parc. De plus, on retrouve une zone de pleine terre dans cette même cour, ce qui réduit à nouveau le risque de nuisances sonores.

Enfin, la question des parkings et de leur convertibilité incarnait également un point important du projet. Les lauréats proposent ici de pouvoir reconvertir les parkings... en parking ! En effet, cachés au cœur de l'îlot, la zone de garages se déploie sur deux étages et est dotée de deux accès. Cette configuration laisse entrevoir la possibilité d'une évolution du parking privé en un parking mutualisé pour les logements du quartier. Un choix judicieux car il pourra répondre à la problématique des parkings à l'échelle du quartier et non plus à l'échelle du lot. De plus, un jardin intérieur est aménagé sur la toiture, accessible par les logements, ce qui crée une zone tampon entre l'école et les logements.







De belangrijkste uitdaging van dit laatste deel van het City Dox-project schuilt vooral in de manier om de woningen en de school uit het gemengde programma hand in hand te laten gaan, deze verschillende programma's op hun omgeving te richten en het geheel een sterke identiteit te verlenen. Om deze uitdagingen aan te pakken, kiest het winnende team voor een grondgebonden verdeling van de verschillende functies in een sterke dialoog met hun respectievelijke omgevingen. Zo stelt de school zich letterlijk open naar de context, waarbij de speelplaats zich opent naar de Klein Eilandstraat en het toekomstige park, terwijl de woningen gericht zijn op het park van City Dox. Deze dubbele gerichtheid zorgt ervoor dat het project tegelijk in dialoog kan treden met een lokale schaal, de City Dox-wijk, en een supralokale schaal, met de school die op de omringende wijk is gericht.

De identiteit van het project wordt versterkt door gevelstructuren, of 'bewoonde structuren', die enerzijds scènes uit het wonen en anderzijds uit het school- en sociale leven ten tonele voeren. Ook hier zijn de functies duidelijk herkenbaar en dialogeren ze op samenhangende wijze met hun omgeving.

De appartementen zijn op hun beurt stuk voor stuk doorlopend en bieden een grote flexibiliteit qua indeling. Door

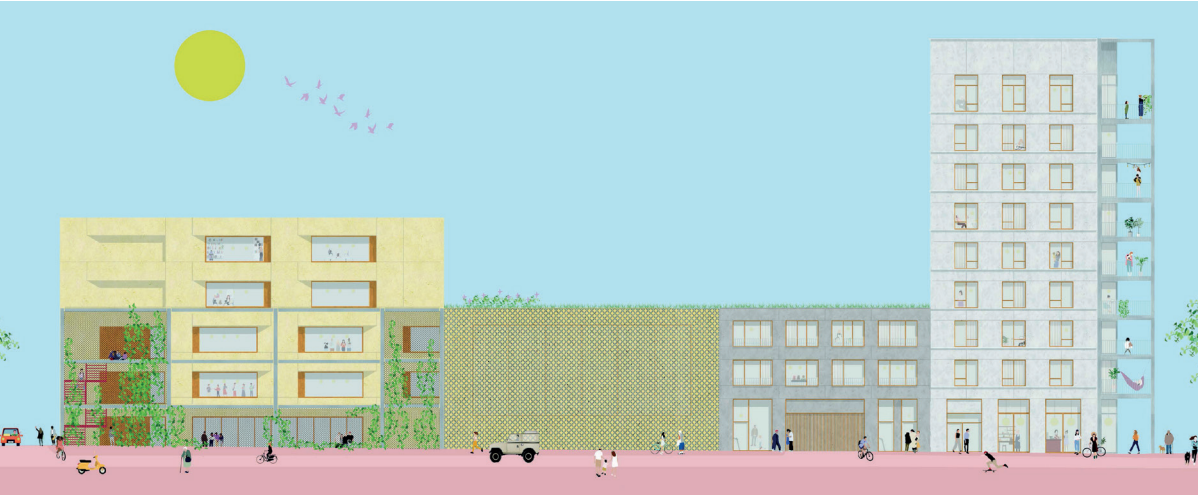
ze rond drie compacte circulatiekernen aan de noordgevel te organiseren, ontstaat er een mooie natuurlijke lichtinval.

De school heeft een naar buiten gerichte speelplaats, zodat het risico op overlast voor het woongedeelte van het project wordt beperkt. De sportzaal staat in directe relatie met de speelplaats, waardoor een natuurlijke continuïteit naar het park tot stand komt. Bovendien is er op diezelfde speelplaats een zone in volle grond, wat opnieuw het risico op geluidshinder beperkt.

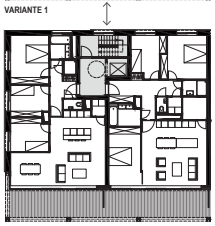
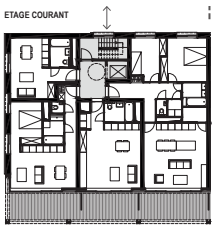
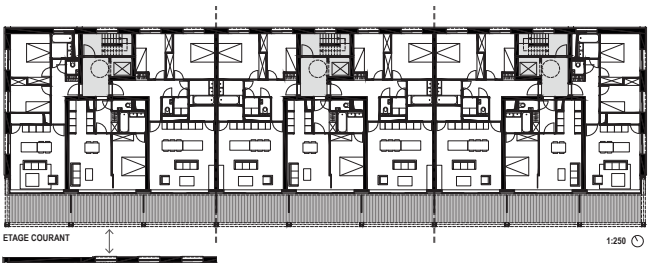
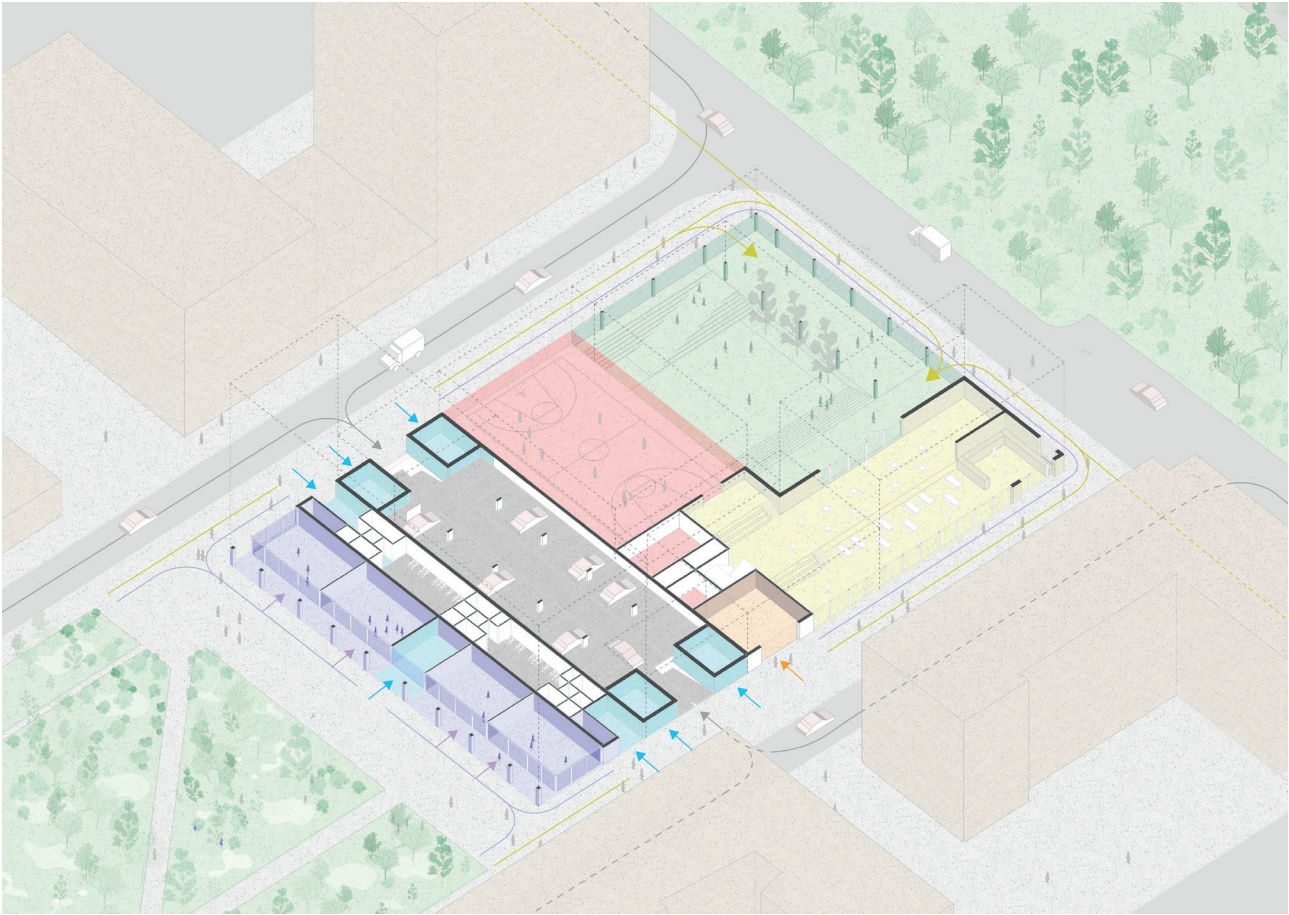
Tot slot vormde ook de kwestie van de parkeergarages en hun aanpasbaarheid een belangrijk onderdeel van het project. De laureaten stellen hier voor om de parkeergarages om te vormen tot ... parkeergarages! De garagezone is verborgen midden in het bouwblok, strekt zich uit over twee verdiepingen en heeft twee inritten. Deze configuratie biedt de mogelijkheid om te evolueren van een private parkeergarage naar een gedeelde parkeergarage voor de woningen van de wijk. Een verstandige keuze, die een antwoord kan bieden op het probleem van parkeerruimte op het niveau van de wijk, en niet langer op het niveau van het perceel. Daarenboven wordt een binnentuin aangelegd op het dak, bereikbaar via de woningen, wat een bufferzone creëert tussen de school en de woningen.



**LAURÉAT  
LAUREAAT**









**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**KhempeThill et KADERSTUDIO**



**CANDIDATS**  
**KANDIDATEN**

**Multiple + A20**





**CANDIDATS  
KANDIDATEN**

**POLO**



**B M A**



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**