

[FACTSHEET B

M A]

# DELEERS

---



(c) Séverin Malaud

## **[FACT SHEET]**

### **DELEERS**

Entre le canal et la rue Walcourt à Anderlecht, le site Deleers, affecté en zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), est destiné à accueillir une mixité de fonctions : activités productives, divers types de logements (conventionnés et privés) et complexe scolaire (écoles et crèche).

La société Kairos, maître d'ouvrage, a dans un premier temps confié au bureau SMAK Architects l'élaboration d'un Masterplan. Celui-ci propose une implantation des différentes fonctions en 3 lots : le campus scolaire (lot 1), trois plots de logements conventionnés (lot 2) et une tour de logements privés (lot 3), l'ensemble devant être construit sur un socle d'activités productives.

Le lot 1 sera réalisée par SMAK Architects, et un concours sur entretien a été organisé en vue d'attribuer les lots 2 et 3 à deux auteurs de projets. Cette formule de concours permettait de sélectionner des prestataires capables de comprendre le site et les enjeux de la ZEMU, de proposer une réflexion sur l'évolution des logements dans un contexte (post-)COVID et de potentielles pistes d'amélioration du Masterplan, et de s'intégrer harmonieusement dans le projet global aux côtés de SMAK Architects. Cette procédure visait donc à sélectionner un des auteurs de projets, et pas encore un des projets.

Pour les auteurs de projets, le principal enjeu consistera à organiser la mixité des fonctions dans le cadre d'une ZEMU, en atteignant une qualité spatiale maximale sur un site de grande superficie. Tout en respectant le patrimoine environnant (notamment le brutalisme de la Tour Assar), les projets devront relier le canal et la rue Walcourt, et créer ainsi un axe perpendiculaire avec une traversée publique. Enfin, les réalisations devront faire preuve d'innovation pour répondre aux nouveaux besoins du « logement (post-)COVID » : espaces extérieurs de qualité, flexibilité des volumes intérieurs permettant de combiner vie privée et travail, etc.

Tussen het kanaal en de Walcourtstraat in Anderlecht ligt de Deleerssite. Het is een 'ondernemingsgebied in stedelijke omgeving' dat bedoeld is om gemengde functies te huisvesten: productieactiviteiten, verschillende woningtypes (geconventioneerd of privé) en een scholencomplex (scholen en kinderopvang).

Opdrachtgever Kairos vroeg in een eerste fase aan het bureau SMAK Architects om een Masterplan uit te werken. Dat stelt voor om de verschillende functies in 3 pakketten op te splitsen: de schoolcampus (pakket 1), drie percelen met geconventioneerde woningen (pakket 2) en een toren met privéwoningen (pakket 3). Dit geheel wordt bovenop een sokkel productieactiviteiten gebouwd.

Pakket 1 wordt door SMAK Architects uitgevoerd en er werden vergelijkende interviews gevoerd om pakketten 2 en 3 toe te wijzen. Met deze procedure konden we projectontwikkelaars selecteren die de site en de uitdagingen van een ondernemingsgebied in stedelijke omgeving goed in de vingers hebben. De kandidaten gaven ook hun visie op de evolutie van huisvesting tijdens en na COVID, verbeteringsuggesties voor het Masterplan en hun aanpak om zich harmonieus in het globale project te integreren naast SMAK Architects. Het doel van deze procedure was om projectontwikkelaars te selecteren, maar nog geen specifieke projecten.

De voornaamste uitdaging voor de projectontwikkelaars is om de verschillende functies in dit ondernemingsgebied in stedelijke omgeving te organiseren met oog voor zo veel mogelijk kwalitatief hoogstaande ruimte op deze grote percelen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het omliggende erfgoed (bv. het brutalisme van de Asartoren). De plannen moeten ook een dwarsverbinding creëren tussen het kanaal en de Walcourtstraat die publiek toegankelijk is. De projecten moeten innovatief uit de hoek komen om aan de nieuwe (post-)COVID-noden tegemoet te komen met kwaliteitsvolle buitenruimtes, flexibele binnenvolumes waar werk en privé vlot gecombineerd kunnen worden enz.



## **LAURÉAT PHASE 2** **LAUREAAT FASE 2**

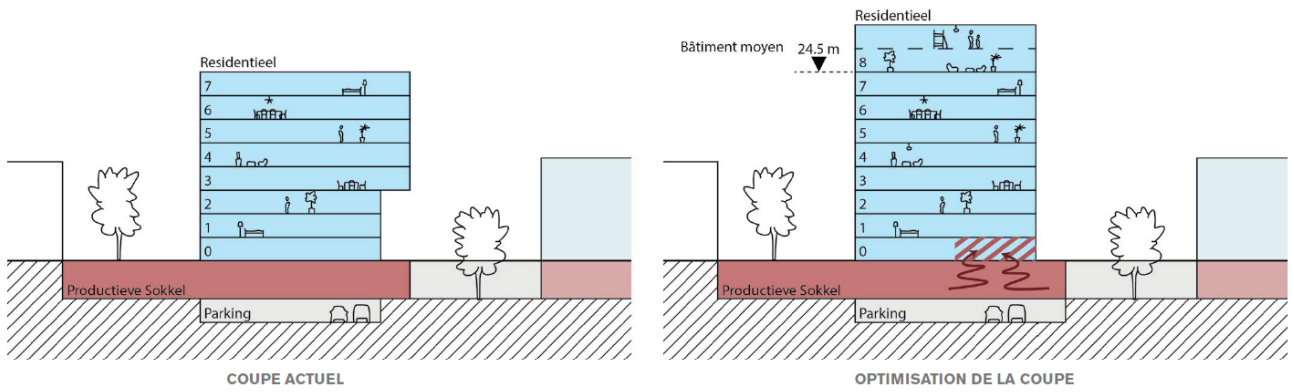
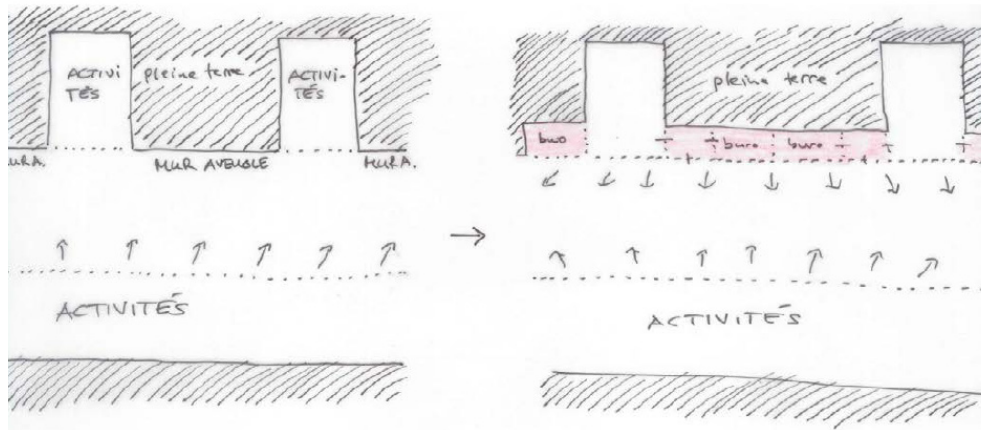
### **Atelier Kempe Thill + Kaderstudio**

Le Comité d'avis a particulièrement apprécié la qualité des échanges et la motivation de l'Atelier Kempe Thill et de Kaderstudio. Les deux bureaux ont par ailleurs convaincu par leur bonne compréhension du Masterplan et leurs propositions d'optimisation de celui-ci.

Dans une réflexion théorique illustrée par des références concrètes, les auteurs de projets ont souligné l'importance d'un vivre-ensemble qui équilibre harmonieusement logement individuel et espaces collectifs. Ils ont également mis en évidence la volonté de garantir aux logements conventionnés une qualité architecturale élevée, permettant un adressage et une visibilité en cœur d'îlot grâce à des liens cohérents avec l'espace public.

Het adviescomité stelde de kwaliteit van de gedachteswisselingen en de motivering van Atelier Kempe Thill en Kaderstudio erg op prijs. De twee bureaus overtuigden ook met hun begrip en de voorgestelde verrijking van het Masterplan.

In hun theoretische denkoefening geïllustreerd met concrete referenties benadrukten de projectontwikkelaars hoe belangrijk het evenwicht is tussen individuele woningen en gemeenschappelijke ruimten om het harmonieuze samenleven mogelijk te maken. Ze toonden ook hun overtuiging dat de architecturale kwaliteit van geconventioneerde woningen belangrijk is om ze meer zichtbaarheid en herkenbaarheid te geven in het hart van de woningcluster dankzij coherente links met de openbare ruimte.



## **LAURÉAT PHASE 3** **LAUREAAT FASE 3**

### **POLO Architects**

Pour l'attribution de la phase 3, le jury a particulièrement apprécié la pertinence de l'analyse, la très bonne connaissance du site et de sa complexité, ainsi que la compréhension du Masterplan du bureau POLO Architects.

Dans le contexte (post-)COVID, le bureau a mis en évidence l'importance de proposer des espaces appropriables en plus du logement, avec des rez-de-chaussée animés et ouverts sur l'espace public. Il a également insisté sur l'intégration harmonieuse de la tour de logements dans son environnement. Enfin, dans les réflexions, une attention particulière a été apportée à la qualité des espaces dédiés aux fonctions productives.

Voor de toewijzing van fase 3 stelde de jury de relevantie van de denkoefening van POLO Architects op prijs, hun goede kennis van de site en de complexiteit ervan, maar ook hun inzichten in het Masterplan.

In de (post-)COVID-context toonde het bureau het belang aan van ruimtes die de bewoners zich eigen kunnen maken, naast de woningen, zoals levendige benedenverdiepingen verbonden met de openbare ruimte. Ze besteedden ook veel aandacht aan de harmonieuze integratie van de woontoren in zijn omgeving. In de gedachtewisseling ging bijzondere aandacht uit naar de kwaliteit van de ruimtes voorbehouden voor productieactiviteiten.

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: [info@perspective.brussels](mailto:info@perspective.brussels) . 02 435 43 80

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

**BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE**