

[FACTSHEET B

M A]

BRIDGE CITY



[FACT SHEET]

BRIDGE CITY

Le long des rails entre la gare du Nord et la gare de Schaerbeek, et avec une tête proéminente sur le Boulevard Lambert, la rue François Navez 98-178 compte toute une série particulière de parcelles. L'ensemble borde le récent contrat de quartier durable Stephenson et faisait partie du contrat de quartier Masui.

Cet emplacement entre quartier et ville a tout le potentiel pour créer un projet hypermixte de grande qualité. Plusieurs maîtres d'ouvrage s'associent donc pour développer à la fois des logements sociaux et des logements acquisitifs, en plus de plusieurs fonctions commerciales et d'une nouvelle activité économique (espaces d'atelier) dans l'un des anciens bâtiments industriels.

Citydev recherche des équipes complètes pour la conception, la réalisation et la commercialisation d'environ 5.700 m² de logements conventionnés et pour la conception et la réalisation de 5.300 m² de logements sociaux avec 350 m² d'espaces pour les équipements, 2.000 m² de fonctions commerciales (dont un nouvel Aldi) et 2.900 m² de fonctions économiques. L'ensemble du projet comprend environ 16.000 m².

Le défi de ce marché consiste à créer un projet mixte qui s'adapte au contexte immédiat du quartier voisin d'une part et du paysage ferroviaire d'autre part. Une bonne dose de créativité est certainement importante pour développer l'offre diversifiée de logements et de travail.

Outre l'importance d'une bonne intégration urbaine et d'une bonne cohabitation des fonctions, le maître d'ouvrage attire l'attention sur sa volonté d'en faire un projet exemplaire et novateur en termes de circularité.

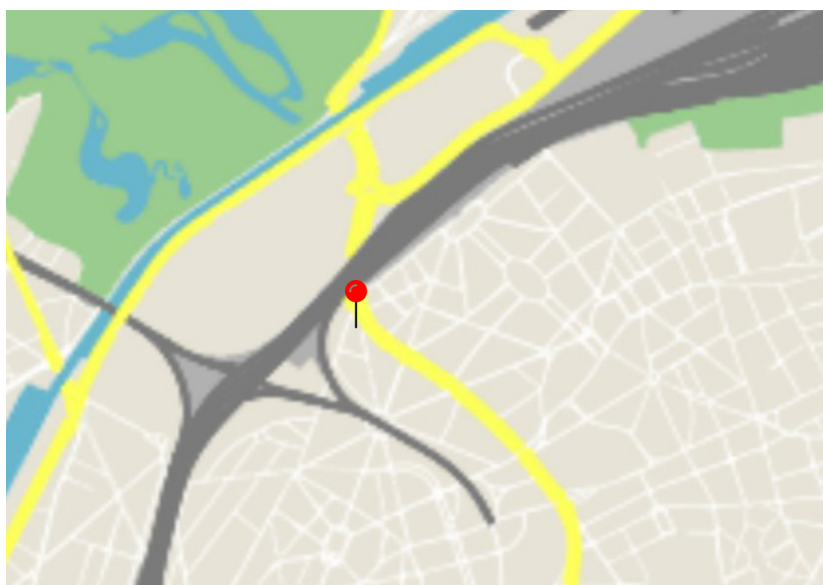
Langs de sporen tussen het Noordstation en het station van Schaerbeek en met een prominente kop op de Lambertlaan, ligt in de François-Navezstraat 98-178 een bijzondere reeks percelen. Het geheel grenst aan het recente duurzame wijkcontract Stephenson en maakte onderdeel uit van het wijkcontract Masui.

Deze locatie tussen wijk en stad draagt alle potentie in zich voor een kwaliteitsvol hyper gemengd project. Zo slaan verschillende bouwheren de handen in elkaar om zowel sociale woningen als koopwoningen te ontwikkelen, naast een stevige poot commerciële functies en nieuwe atelierruimtes in één van de voormalige nutsgebouwen voor elektriciteit.

Citydev is op zoek naar complete teams voor het ontwerp, de realisatie en het op de markt brengen van ongeveer 5.700 m² aan geconventioneerde koopwoningen en voor het ontwerp en de realisatie van 5.300 m² sociale woningen met 350 m² ruimte voor voorzieningen, 2.000 m² commerciële functies (onder meer een nieuwe Aldi) alsook 2.900 m² economische functies. Het gehele project behelst ongeveer 16.000 m².

De uitdaging in deze opdracht ligt in het creëren van een gemengd project dat zich afstemt op de onmiddellijke context van enerzijds de naburige wijk en anderzijds deze van het spoorweglandschap. Een goede portie creativiteit is zeker van belang bij het ontwikkelen van het diverse woon- en werkaanbod.

Naast het belang van een goede stedelijke integratie en een goed samengaan van de functies, vestigt de opdrachtgever er de aandacht op dat hij van deze opdracht een voorbeeldig en innovatief project op het gebied van circulariteit wil maken.





© Séverin Malaud

Localisation . Locatie

Rue François-Joseph Navez 98 - 178
François-Joseph Navezstraat 98 -178
Bruxelles 1000 Brussel

Maître d'ouvrage . Opdrachtgever

Citydev, SLRB, Le Logement Bruxellois, Aldi Real Estate N.V. (maître d'ouvrage délégué Citydev)
Citydev, BGHM, De Brusselse Woning, Aldi Real Estate N.V. (gedelegeerd bouwheer Citydev)

Procédure . Procedure

Design&Build

Comité d'avis. Adviescomité

08.12.2023

Lauréat. Laureaat

KAIROS
+ BELFIUS IMMO
+ DDS
+ LOWETTE & PARTNERS ARCHITECTS

Images in this document are only sketches developed by the design office that will be subject to further discussions and adaptations before the final project's approval. 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

KAIROS + BELFIUS IMMO + DDS+ LOWETTE & PARTNERS ARCHITECTS

Het project van de winnende groep stelt een "tweezijdig" bouwblok voor dat een harmonieuze overgang vormt tussen de reilsporen aan de ene kant en de Lambermontlaan en de Navezstraat aan de andere kant. Dit bouwblok, een ware interface tussen de metropolitane morfologie en het spoorlandschap, bestaat uit open ruimten die voor een groene ademruimte binnen de openbare ruimte zorgen en tegelijkertijd nieuwe stedelijke perspectieven openen. Het project streeft ook naar een dialoog met de wijk door het tot stand brengen van een open karakter via de lege ruimten waarrond de bebouwde volumes van het programma zijn georganiseerd. De volumetrische organisatie is gebaseerd op de historische herkenningspunten van de locatie, met name de gebouwen van de voormalige elektriciteitscentrale en het silhouet van de loodsen van de voormalige ijzerfabriek. Zo krijgt de locatie een sterke, vernieuwde identiteit. Deze elementen vormen het hart van de compositie en interageren met de nieuwe gebouwen en de omliggende gemeenschappelijke ruimten.

Het winnende ontwerp hanteert een geïntegreerde benadering van de overlapping en vermenging van functies. Met dit in gedachten maakt de sloop van het centrale gebouw het hart van het bouwblok vrij, waardoor verbindingen tussen de verschillende functies mogelijk worden. De twee bestaande gebouwen van het voormalige elektriciteitsstation worden behouden en opnieuw ingericht om er werkplaatsen en een zakencentrum in onder te brengen. Deze historische structuren worden visuele herkenningspunten voor het project, de wijk en de stad. Het project biedt een verscheidenheid aan woontypologieën, met doorzonappartementen, alsook terrassen en balkons die zich uitstrekken vanuit de woningen.

Zeven verschillende maar met elkaar verbonden groene ruimten zorgen voor een verscheidenheid aan visuele en met plantaardig materiaal voorziene lagen. De groene binnenruimte is ontworpen als een kwalitatief hoogwaardige plantenoase die de biodiversiteit bevordert en het welzijn van bewoners en gebruikers vergroot.

Tot slot is de compacte massa van het project erop gericht om de standaardisering van het bouwsysteem te optimaliseren en tegelijkertijd een krachtige thermische schil te garanderen. Daarnaast versterkt het project zijn kwalitatieve karakter door de geschiedenis te herinterpreteren via het hergebruik van materialen



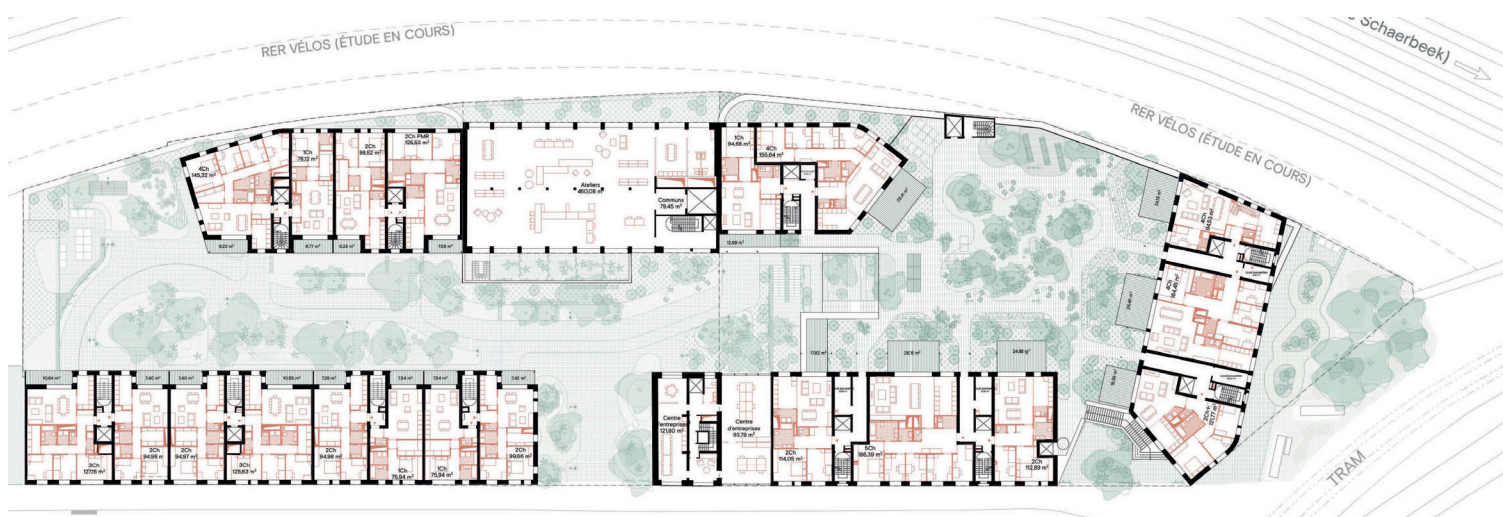


Le projet du groupement lauréat propose un îlot « bi-faces » qui assure une transition harmonieuse entre les voies de chemin de fer d’une part et le boulevard Lambert et la rue Navez de l’autre. Cet îlot, véritable interface entre la morphologie métropolitaine et le paysage ferroviaire, se compose d’espaces ouverts qui offrent des respirations vertes dans l’espace public, tout en ouvrant de nouvelles perspectives urbaines. Le projet cherche également à établir un dialogue avec le quartier en s’appuyant sur une porosité créée à partir des vides, autour desquels s’articulent les volumes bâtis du programme. L’organisation volumétrique s’appuie sur les marqueurs historiques du site, notamment les bâtiments de l’ancienne station électrique et la silhouette des sheds de l’ancienne ferronnerie, pour insuffler une identité forte et renouvelée au lieu. Ces éléments, au cœur de la composition, interagissent avec les nouveaux bâtiments et les espaces collectifs environnants.

de logements avec des appartements traversants, des terrasses et balcons qui prolongent les habitations. Sept espaces verts distincts mais connectés permettent une diversité de strates végétales et visuelles. L’espace vert intérieur est conçu comme une oasis végétale de grande qualité, favorisant la biodiversité et améliorant le bien-être des habitants et des utilisateurs.

Enfin, la volumétrie compacte du projet vise à optimiser la standardisation du système constructif tout en assurant une enveloppe thermique performante. Par ailleurs, en réinterprétant l’histoire par le réemploi de matériaux « in situ » comme la brique, le projet renforce son caractère qualitatif, tout en s’inscrivant dans une logique d’économie circulaire.

Le lauréat adopte une approche intégrée de la superposition et de la mixité des fonctions. Dans cette optique, la démolition du bâtiment central libère le cœur de l’îlot, créant un potentiel de connexions entre les différentes fonctions. Les deux bâtiments existants de l’ancienne station électrique sont conservés et réaménagés pour accueillir des ateliers et un centre d’entreprises, ces structures historiques deviennent des repères visuels pour le projet, le quartier et la ville. Le projet propose une typologie variée



CANDIDATS
KANDIDATEN

CIRIL + & BOGDAN + DENC-STUDIO + OYO ARCHITECTS



CANDIDATS
KANDIDATEN

EIFFAGE + R2D2 + LOW ARCHITECTEN



CANDIDATS
KANDIDATEN

FAIR ESTATE + ALTIPLAN + NEST ARCHITECTS + KRAS ARCHITECTEN



CANDIDATS
KANDIDATEN

GRUPEMENT PPP DEVELOPMENT + COFIDEC + CERAU + ADE ARCHITECTS



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@bma.brussels 02 435 43 80

www.bma.brussels