

# Novacity Bruxelles

Dernière friche 'intra-Ring' qui témoigne de la nature marécageuse de l'ouest bruxellois, NovaCity se situe à Anderlecht, à la croisée de plusieurs grands axes de communication (chemin de fer, Ring et Chaussée de Mons).

Le projet envisage la superposition des fonctions comme une opportunité de mixité des usages. Dans ce nouveau quartier, l'accent est mis sur les échanges et les interactions autant au niveau des PME grâce à la création d'une rue interne, que par l'implantation innovante des logements autour d'espaces vecteurs de convivialité. Les programmes superposés dialoguent l'un avec l'autre par une porosité des fonctions et par les espaces collectifs développés.

Au rez-de-chaussée, les ateliers des PME sont répartis de part et d'autre d'une rue active, qui constitue une colonne vertébrale pour les interactions quotidiennes entre les différents utilisateurs. En relation directe avec les ateliers, une double hauteur de commerces et de bureaux offre une interface transitive avec le quartier, et partage une adresse avec les immeubles d'habitation.

Logements  
+ Équipement  
+ Nouvelle construction  
+ 15.422 m<sup>2</sup>  
+ Kairos  
+ citydev.brussels  
+ Bogdan & Van Broeck  
+ Atelier EOLE Paysagistes  
+ Lauréat Be.Exemplary 2019

En construction — 2023  
(Concours remporté)

Un skyline – composé de volumes d'hauteurs variables – se dessine, animant la séquence visuelle dans la nouvelle rue piétonne. Afin de limiter les déblais, l'ensemble du projet suit au maximum la pente actuelle du terrain. Le solde des logements est fractionné en 4 volumes distincts implantés perpendiculairement à la voirie. La rehausse d'une partie des gabarits en r+4 permet de minimiser l'emprise au sol de ces bâtiments et de réserver de larges percées sur un axe favorable à l'ensoleillement des espaces publics et des logements voisins.

L'identité de ce nouveau quartier s'exprime par sa matérialité unitaire. Les logements se veulent solidaires des fonctions productives au rez-de-chaussée, pour rendre lisible l'unité du projet à l'échelle du quartier, de la ville et ainsi laisser transparaître les liaisons transversales entre les deux fonctions.

Sur la dalle, en r+1, les espaces ouverts générés entre les bâtiments permettent la mise en place d'une série d'espaces privés collectifs fédérateurs destinés aux habitants des logements.

NovaCity est lauréat du prix Be.Exemplary 2019 – Public buildings category.









Rez-de -chaussée

Localisation	Bruxelles (Anderlecht), Belgique
Intervention	Nouvelle construction
Affectation	Logements, Équipement (ateliers PME)
Surface	15.422 m <sup>2</sup> (Logements 7.876 m <sup>2</sup> , 7.546 m <sup>2</sup> ateliers PME)
Nombre d'unités	63 appartements
Energie	Projet passif, Lauréat Be.Exemplary 2019 (catégorie «bâtiments publics»)
Stade	En construction — 2023 (Concours remporté)
Maître d'ouvrage	Kairos
Pouvoir adjudicateur	citydev.brussels
Architecte	DDS+
Architecte associé	Bogdan & Van Broeck
Mission	Mission complète d'architecture
Paysage	Atelier EOLE Paysagistes



# Novacity Brussel

NovaCity, het laatste braakliggende terrein langs de Grote Ring dat getuigt van het moerassige karakter van West-Brussel, ligt in Anderlecht, op het kruispunt van verschillende belangrijke verbindingssassen (spoorlijn, Ring en Bergensesteenweg).

Het project voorziet in de stapeling van functies als een mogelijkheid voor gemengd functies. In deze nieuwe wijk wordt de nadruk gelegd op uitwisselingen en interacties, zowel op het niveau van de KMO's dankzij de aanleg van een binnenstraat, als door de vernieuwende indeling van de woningen rondom buitenruimten die bevorderlijk moeten zijn voor het samen-wonen. De boven elkaar geplaatste programma's interageren met elkaar door een poreusheid van functies en door de ontwikkelde collectieve ruimten.

Op de begane grond zijn de KMO-werkplaatsen verdeeld aan weerszijden van een actieve straat, die een ruggengraat vormt voor de dagelijkse interacties tussen de verschillende gebruikers. In directe relatie tot de ateliers zorgt een dubbele hoogte van winkels en kantoren voor een direct contact met de buurt als deel van de woongebouwen.

Er ontstaat een samenhangend geheel - bestaande uit volumes van verschillende hoogtes - die de visuele sequentie in de nieuwe voetgangersstraat animeert.

Om de graafwerkzaamheden te beperken, volgt het gehele project zoveel mogelijk de bestaande helling van het terrein. De rest van de woningen is verdeeld in 4 afzonderlijke gebouwen die loodrecht op de weg staan ingepland. De verhoging van een deel van de plattegronden tot GLV+4 beperkt de voetafdruk van deze gebouwen tot een minimum en maakt brede openingen mogelijk naar een oriëntatie die gunstig is voor de bezonning van de openbare ruimten en de aangrenzende woningen.

De identiteit van dit nieuwe district komt tot uitdrukking in de eenheid in het materiaal gebruik. Het is de bedoeling dat de wooneenheden worden verbonden met de productieve ateliers op de begane grond, om de eenheid van het project zichtbaar te maken op de schaal van de wijk en de stad, en zo de connectie tussen beide functies zichtbaar te maken.

Op de sokkel, op de eerste verdieping, maken de open ruimten die tussen de gebouwen zijn gecreëerd het mogelijk een reeks collectieve privéruimten en tuinen voor de bewoners te creëren.

NovaCity is de winnaar Be.Exemplary 2019 - Categorie Openbare gebouwen.

## Residentieel

+ Utiliteitsbouw

+ Nieuwbouw

+ 15.422 m<sup>2</sup>

+ Kairos

+ citydev.brussels

+ Bogdan & Van Broeck

+ Atelier EOLE Paysagistes

+ Winnaar Be.Exemplary 2019

In uitvoering - 2023

(Winnend wedstrijdontwerp)









Gelijkvloers

Locatie	Brussel (Anderlecht), België
Interventie	Nieuwbouw
Bestemming	Residentieel, Utiliteitsbouw (KMO-ruimtes)
Oppervlakte	15.422 m <sup>2</sup> (Residentieel 7.876 m <sup>2</sup> , 7.546 m <sup>2</sup> KMO-ruimtes)
Aantal eenheden	63 appartementen
Energie	Passiefproject, Winnaar Be.Exemplary 2019 (categorie 'publieke gebouwen')
Status	In uitvoering in 2020 (Winnend wedstrijdontwerp)
Bouwheer	Kairos
Aanbestedende overheid	citydev.brussels
Architect	DDS+
Samenwerkend architect	Bogdan & Van Broeck
Opdracht	Volledige architectuuropdracht
Landschap	Atelier EOLE Paysagistes



# Novacity Brussels

The last 'intra-Ring' wasteland that bears witness to the marshy nature of western Brussels, NovaCity is located in Anderlecht, at the crossroads of several major communication axes (railroad, Ring and Chaussée de Mons).

The project considers the overlapping of functions as an opportunity for mixed use. In this new district, the emphasis is placed on exchanges and interactions as much at the level of the SMEs thanks to the creation of an internal street, as by the innovative implantation of the housing units around convivial spaces. The superimposed programs interact with each other through a porosity of functions and through the collective spaces developed.

On the first floor, the SME workshops are distributed on either side of an active street, which constitutes a backbone for daily interactions between the various users. In direct relation to the workshops, a double height of retail and office space provides a transitive interface with the neighborhood, and shares an address with the residential buildings.

Residential  
+ Equipment  
+ New construction  
+ 15.422 m<sup>2</sup>  
+ Kairos  
+ citydev.brussels  
+ Bogdan & Van Broeck  
+ Atelier EOLE Paysagistes  
+ Winner Be.Exemplary 2019

Under construction — 2023  
(Winning competition project)

A skyline – composed of volumes of varying heights – emerges, animating the visual sequence in the new pedestrian street. In order to limit the amount of excavation, the entire project follows the existing slope of the land as much as possible. The remaining housing is divided into 4 distinct volumes located perpendicular to the road. The elevation of a part of the r+4 templates allows to minimize the footprint of these buildings and to reserve large openings on an axis favorable to the sunshine of the public spaces and the neighboring dwellings.

The identity of this new district is expressed by its unitary materiality. The housing units are intended to be linked to the productive functions on the first floor, to make the unity of the project visible on the scale of the district and the city, and thus to allow the transversal links between the two functions to be seen.

On the slab, at ground level, the open spaces created between the buildings allow for the creation of a series of collective private spaces for the residents of the apartments.

NovaCity is the winner of the 2019 Be.Exemplary Award – Public buildings category.









Ground floor

Location	Brussels (Anderlecht), Belgium
Intervention	New construction
Use	Residential, Equipment (SME workshops)
Area	15.422 m <sup>2</sup> (Residential 7.876 m <sup>2</sup> , 7.546 m <sup>2</sup> SME workshops)
Number of units	63 apartments
Energy	Passif project, Winner Be.Exemplary 2019 (category 'Public Buildings')
Status	Under construction — 2023 (Winning competition project)
Client	Kairos
Contracting authority	citydev.brussels
Architect	DDS+
Associated architect	Bogdan & Van Broeck
Mission	Full architecture mission
Landscape	Atelier EOLE Paysagistes