



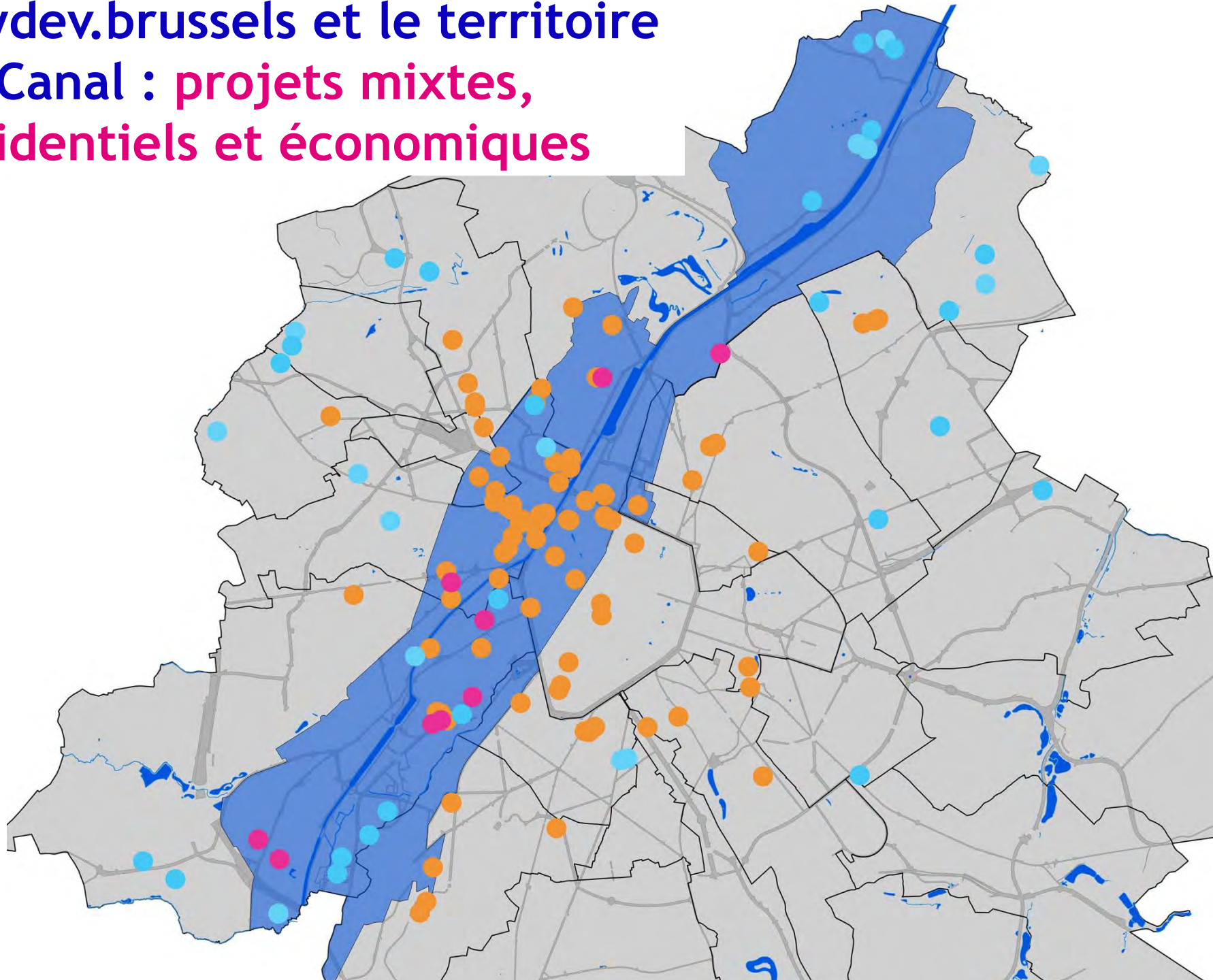
# Mixité fonctionnelle et plan Canal

citydev.brussels passe de  
la théorie à la pratique

## Projets Citygate I et II

Benjamin CADRANEL, CEO citydev.brussels  
28 octobre 2015

# citydev.brussels et le territoire du Canal : projets mixtes, résidentiels et économiques



# ZEMU Biestebroeck Anderlecht

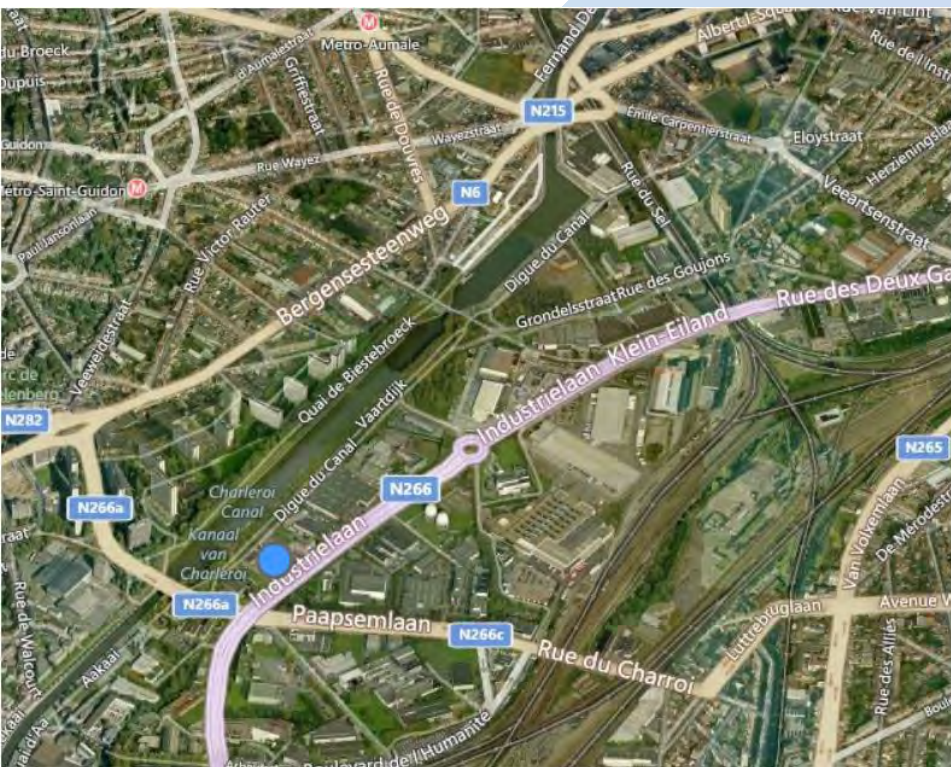
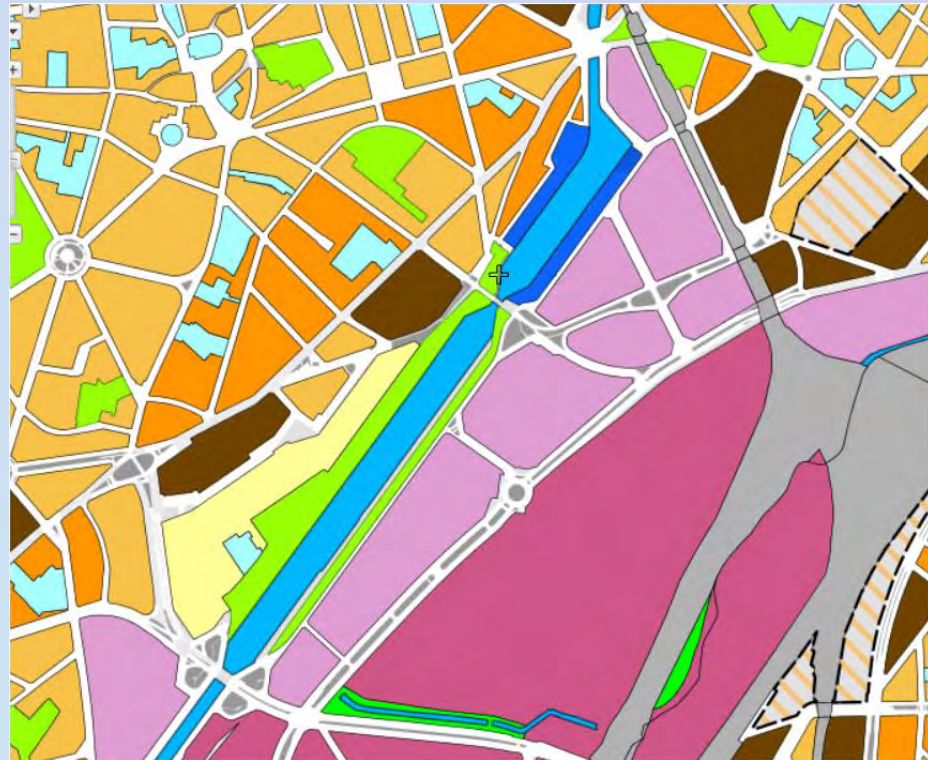


Photo aérienne

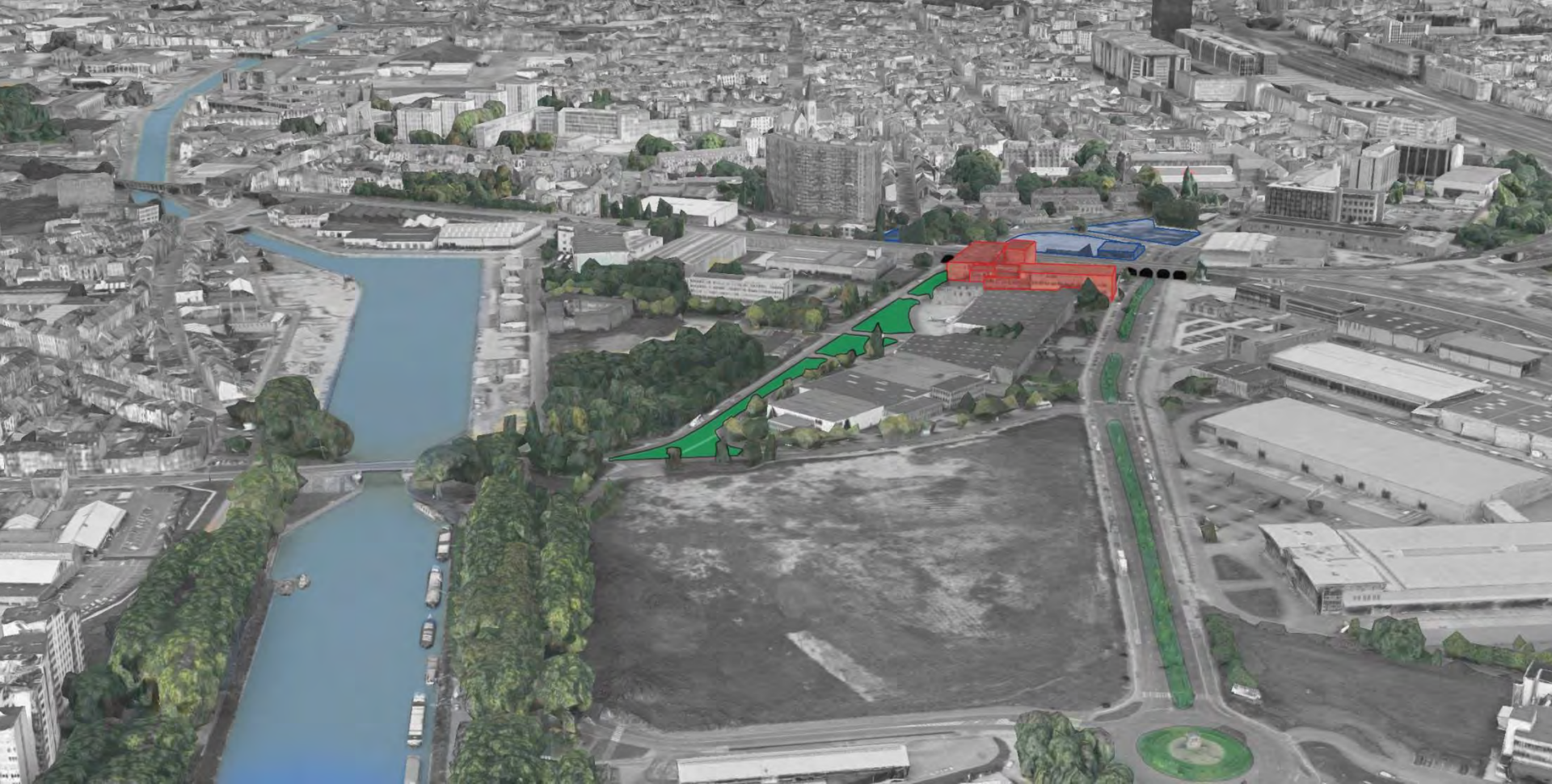


PRAS démographique



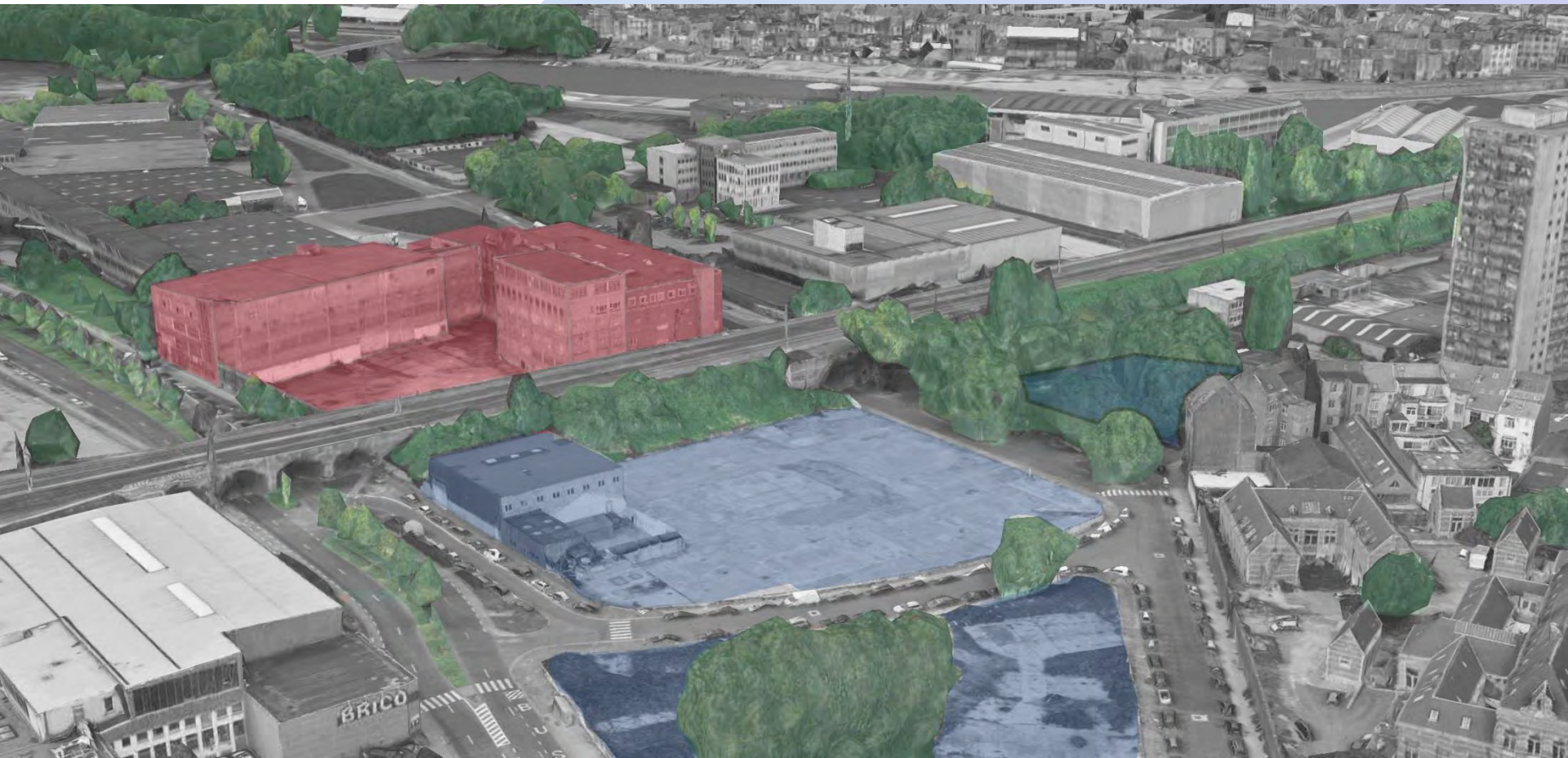
# Les projets mixtes Citygate I et II

## Zones charnières - entrées de Ville



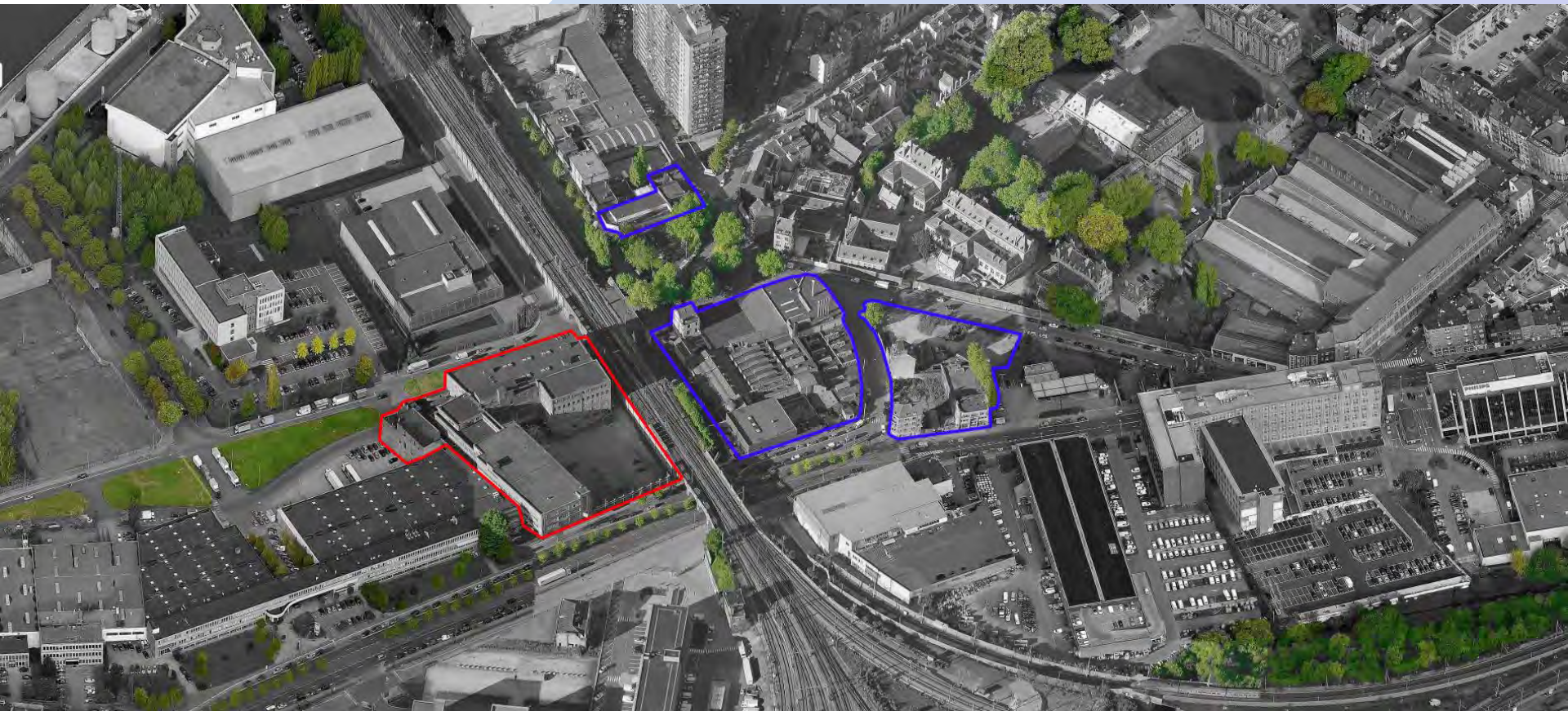
# Les projets mixtes Citygate I et II

## Zones charnières - entrées de Ville



# Les projets mixtes Citygate I et II

## Zones charnières - entrées de Ville



# Citygate I



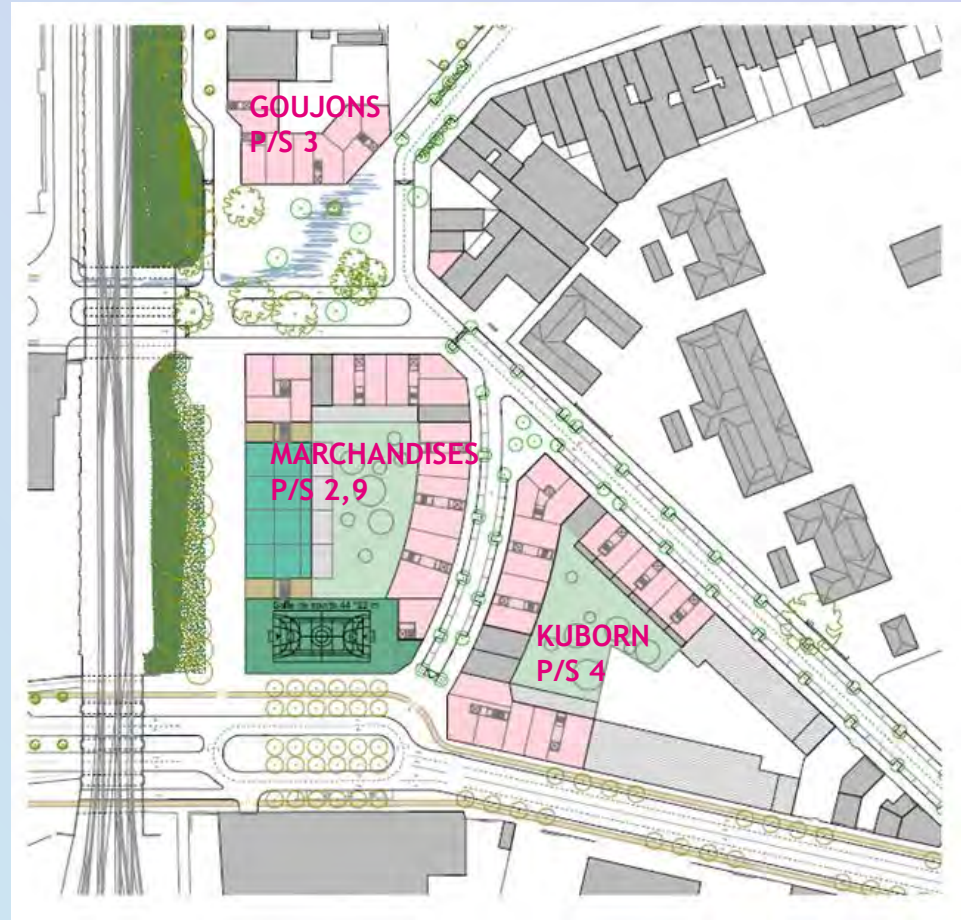
# Citygate I

## 3 îlots

- 32.888 m<sup>2</sup> logements conventionnés
- 1.520 m<sup>2</sup> logements libres
- 1.150 m<sup>2</sup> espaces pour PME
- 6.545 m<sup>2</sup> espaces polyvalents et économiques:  
équipements, commerces,  
bureaux et/ou hôtel, hall  
sportif

# Anderlecht

## 42.103 m<sup>2</sup>





# Citygate I

## Ilot « Kuborn »

17.508m<sup>2</sup> logements conventionnés  
500m<sup>2</sup> commerces

Promoteur :  
Association momentanée B.K.P  
Planning : PU : 2016  
Chantier 2018



Rue Docteur Kuborn



Rue des Deux Gares



# Citygate I

## Ilot « Marchandises »

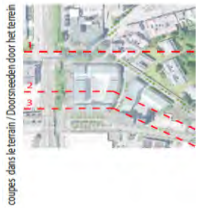
- Réel projet urbain réglant les problèmes d'enclavement et de barrières dont souffre le site
- Charnière entre Cureghem et les nouveaux développements du Canal
- Porte de ville, visibilité et inscription dans processus de régénération globale
- Quartier durable - multimodal, mixte, compact et maîtrisé
- Espaces publics > ancrage et représentation du lieu



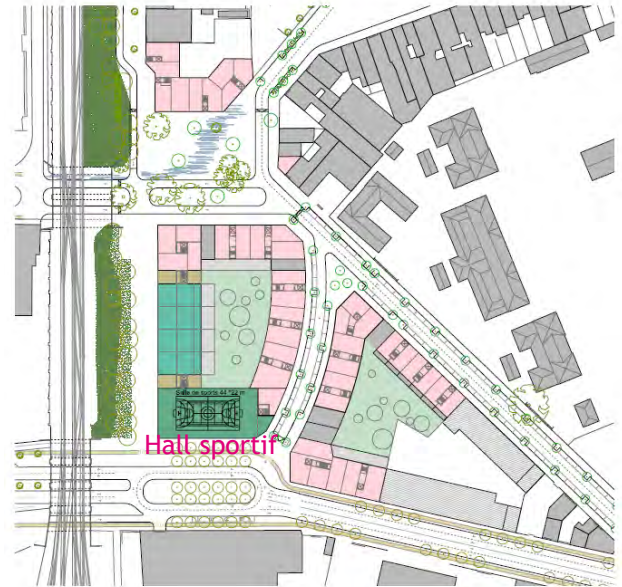
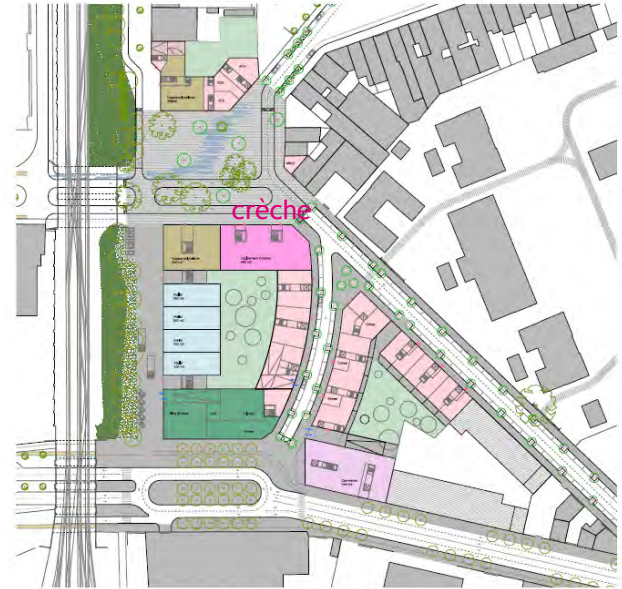
# Master-plan Coupes d'intention



BAU B-Architectura | Urbanisme - O2 Architects



BAU B-Architectura | Urbanisme - O2 Architects



# Citygate I Ilot «Marchandises »

## Nouveau concept : Bâtiment à Affectations Multiples

« Solid », concept hollandais

Enveloppe = bâtiment casco transformable en permanence permettant une mixité d'affectations

Un/des modules permettant soit d'y développer son logement, soit son activité  
Liberté de cloisonnement

Casco = propriété d'une corporation  
Intérieur = propriété des locataires

Jusqu'à présent, deux bâtiments réalisés à Amsterdam :

- Solid 11 Furore à Oud-West
- Solid 1-2 à Ijburg



# Citygate I

## Ilot « Goujons »

4.100 m<sup>2</sup> logements conventionnés  
300 m<sup>3</sup> commerce/équipement/bureau

- Opération non retenue du CQ Canal-Midi
- Rétrocession une partie de l'espace public → propriété citydev permet un nouvel alignement
- Rez d'activité permet une animation de la place + contrôle social (logement aux étages)



Situation projetée



Situation existante



# Place des Goujons



Situation existante



Situation projetée

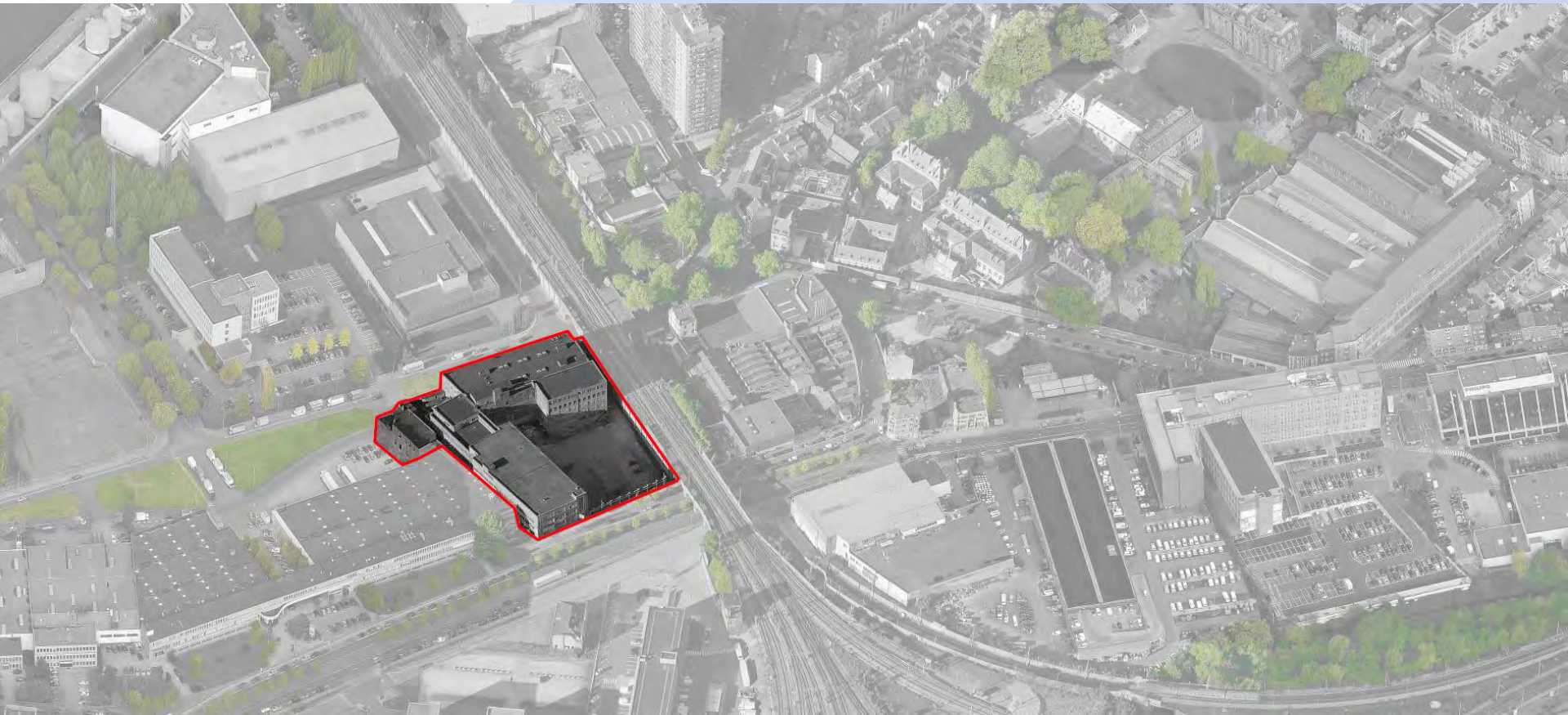


- Maintien des arbres majeurs + plantations de saules → toit végétal - ambiance
- Wadis central → marquage du lit de la Senne - maillage bleu
- Caractère local, possibilité de terrasse pour les commerces → lien social



# Citygate II

## Rue de la Petite iles - Rue de Goujons



# Citygate II : Scénarii à l'étude

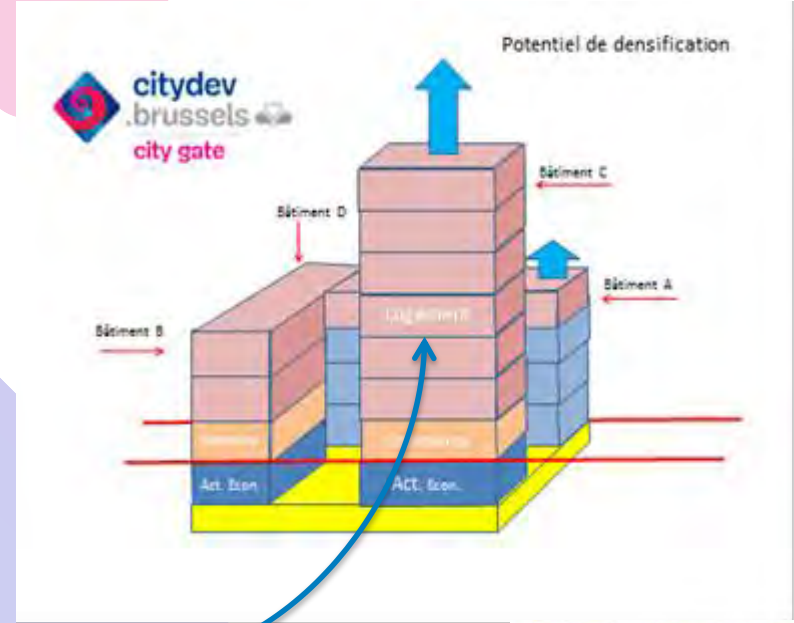
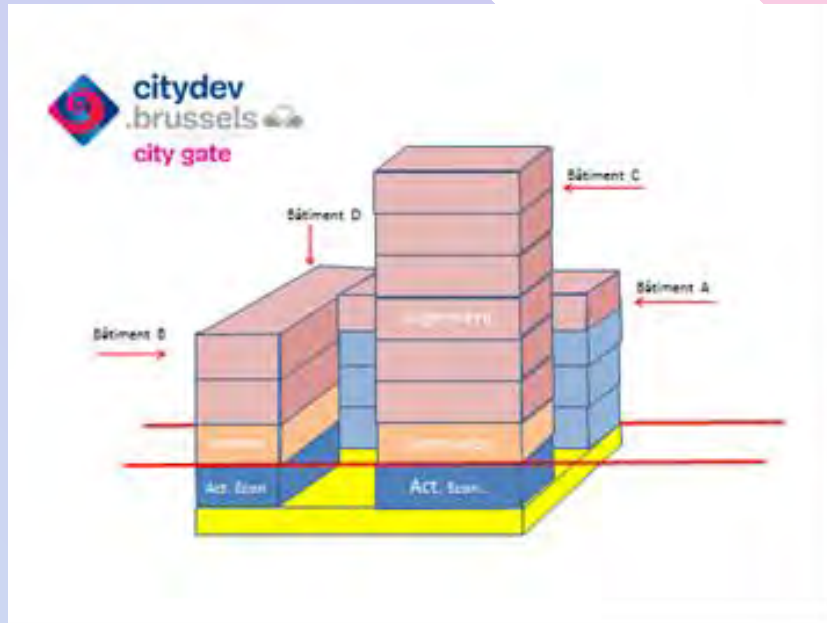
## Présupposés communs :

- Conservation des immeubles industriels - intérêt patrimonial
- Possibilité d'une nouvelle construction - densification
- Potentiel de logements de divers types
- Programme mixte et complémentaire / quartier et des autres projets
- Création d'un lien de part et d'autre du pont du chemin de fer
- Superposition des fonctions
- Séparation des accès - différences de niveaux entre Goujons/Petite Ile





# Citygate II: Scénarios de programme

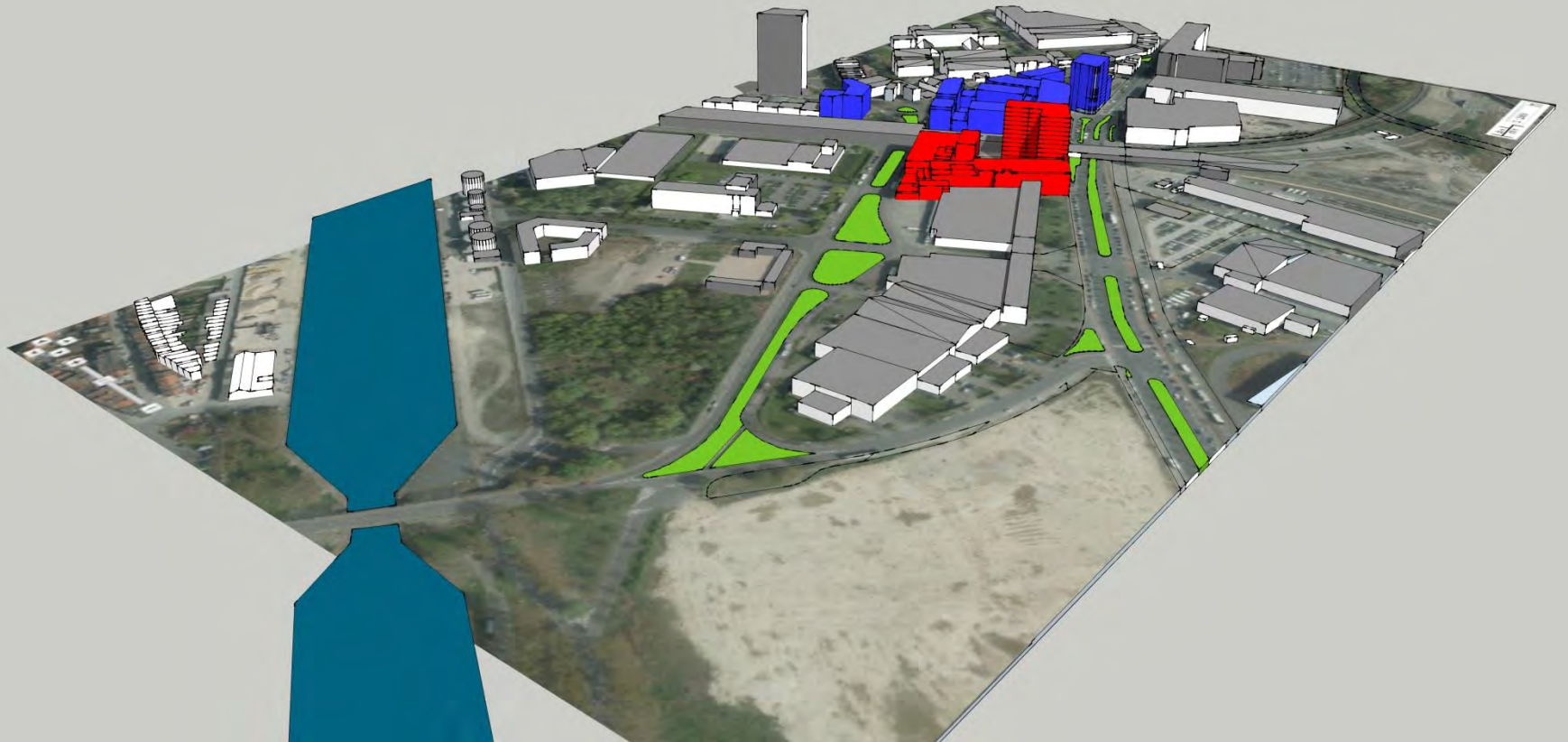


## PROGRAMME:

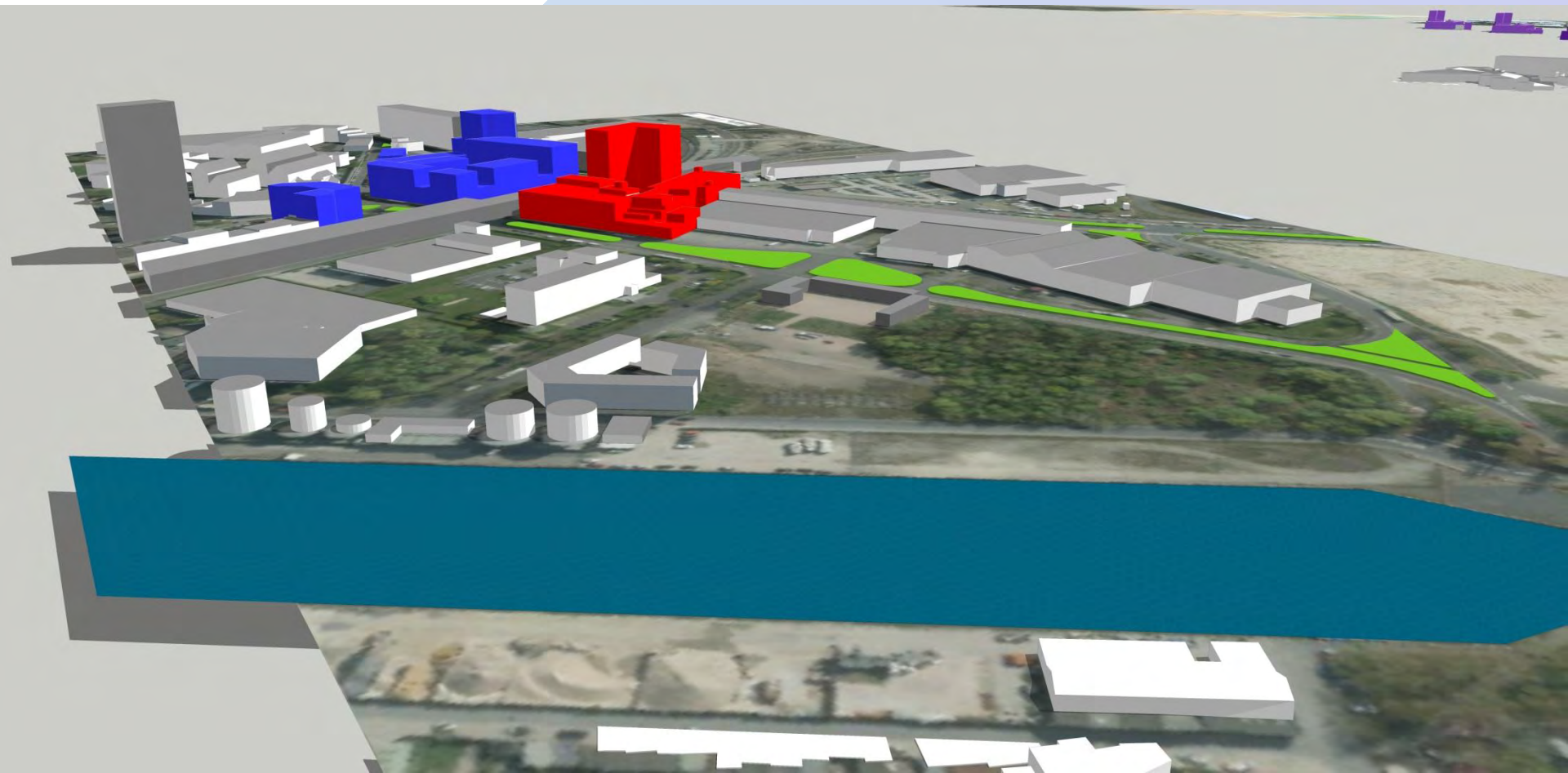
Act. productives	3.611 m <sup>2</sup>
Zone de déchargement	1.045 m <sup>2</sup>
Parking	4.150 m <sup>2</sup>
Ecole	5.198 m <sup>2</sup>
Commerce	3.137 m <sup>2</sup>
Logement	11.378 à 20.926 m <sup>2</sup>



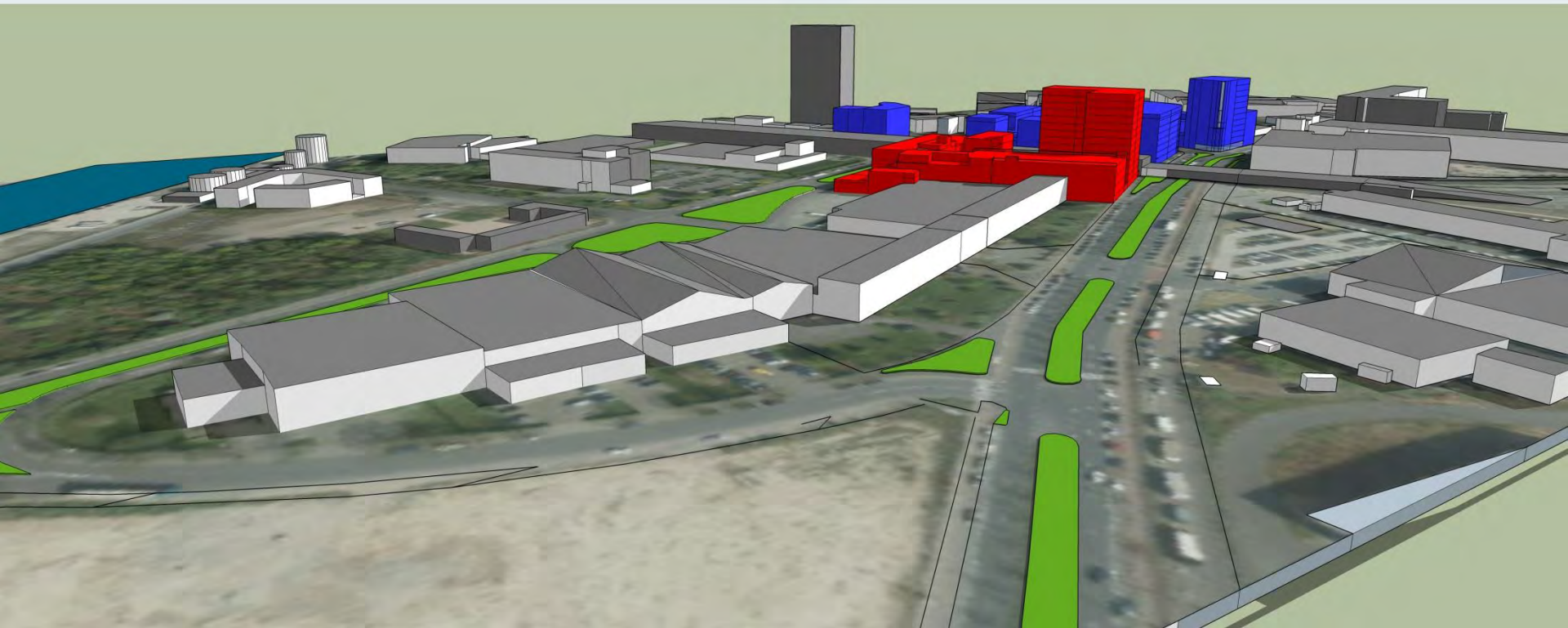
# Citygate II



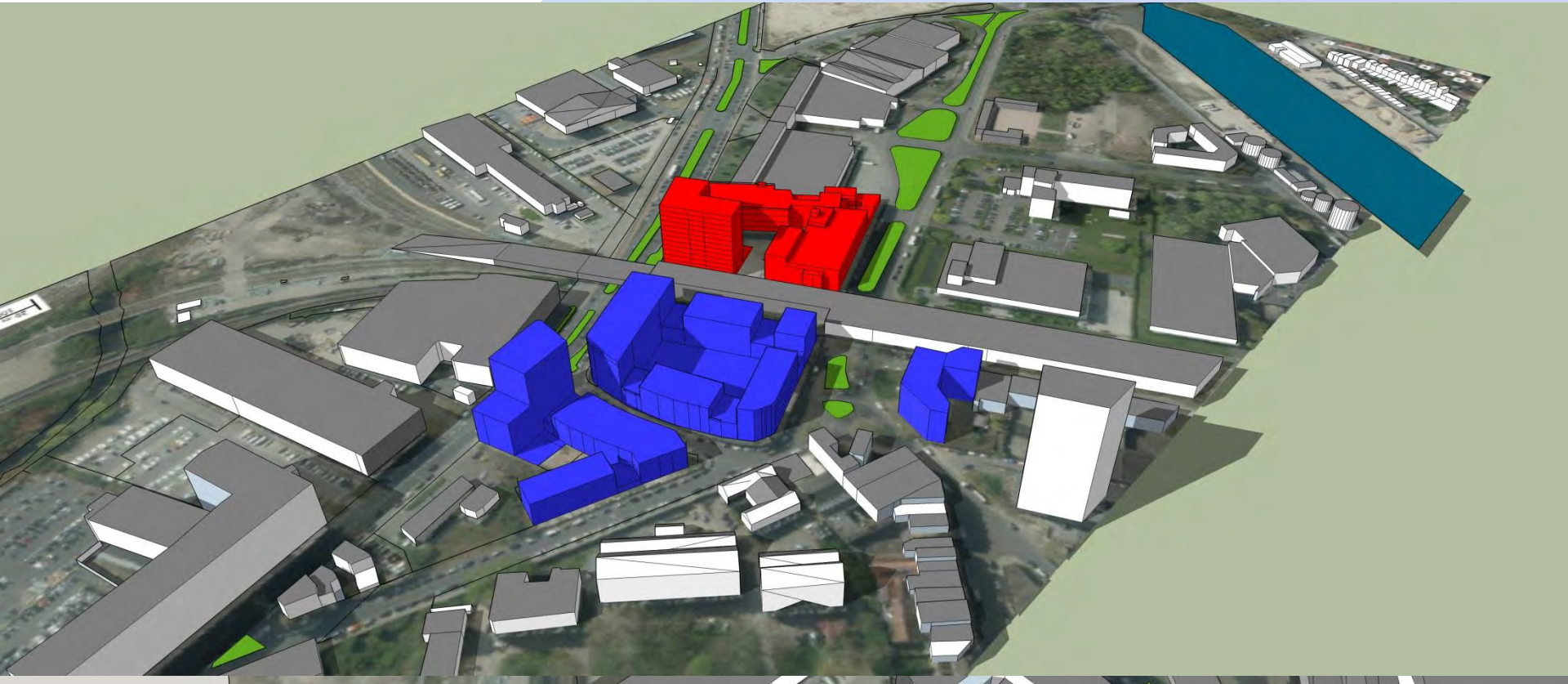
# Citygate II



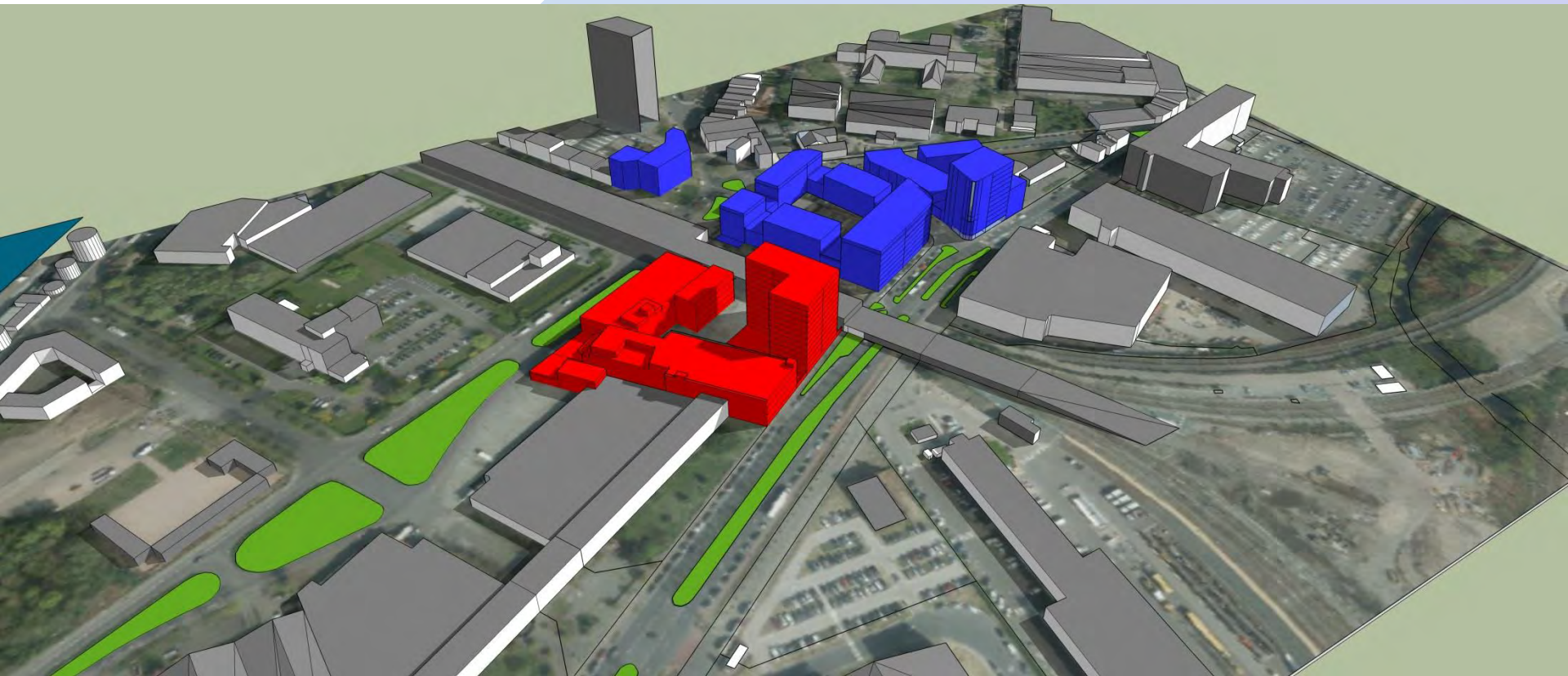
# Citygate II



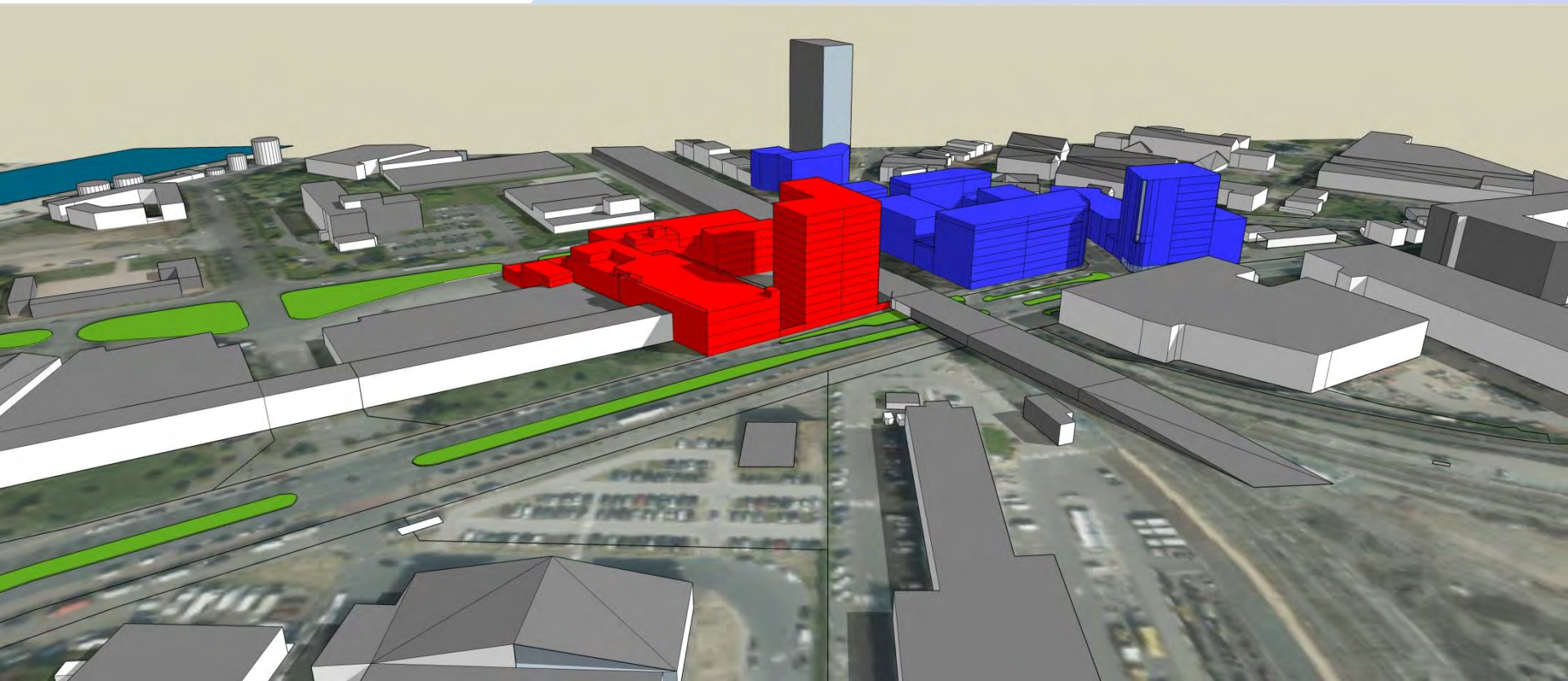
# Citygate II



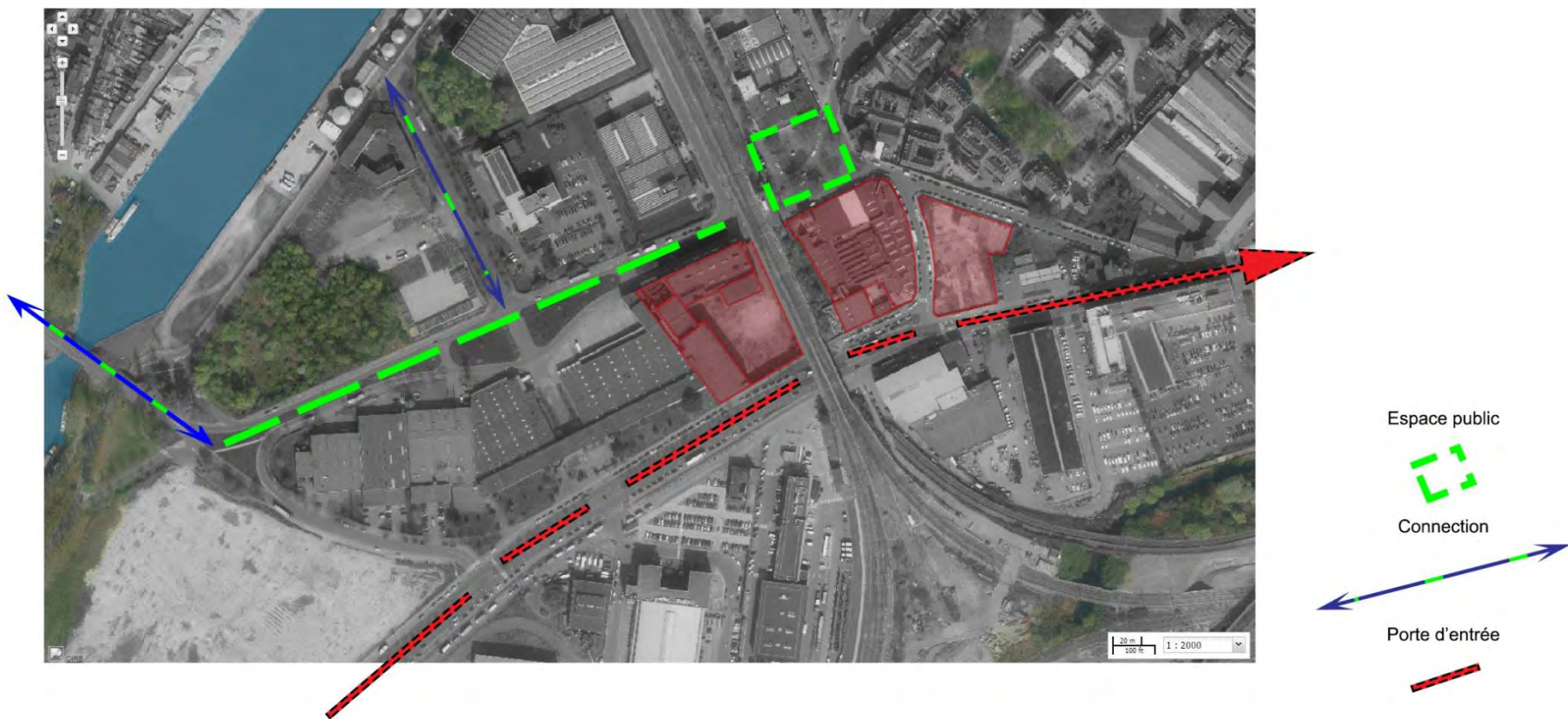
# Citygate II



# Citygate II



# Citygate II

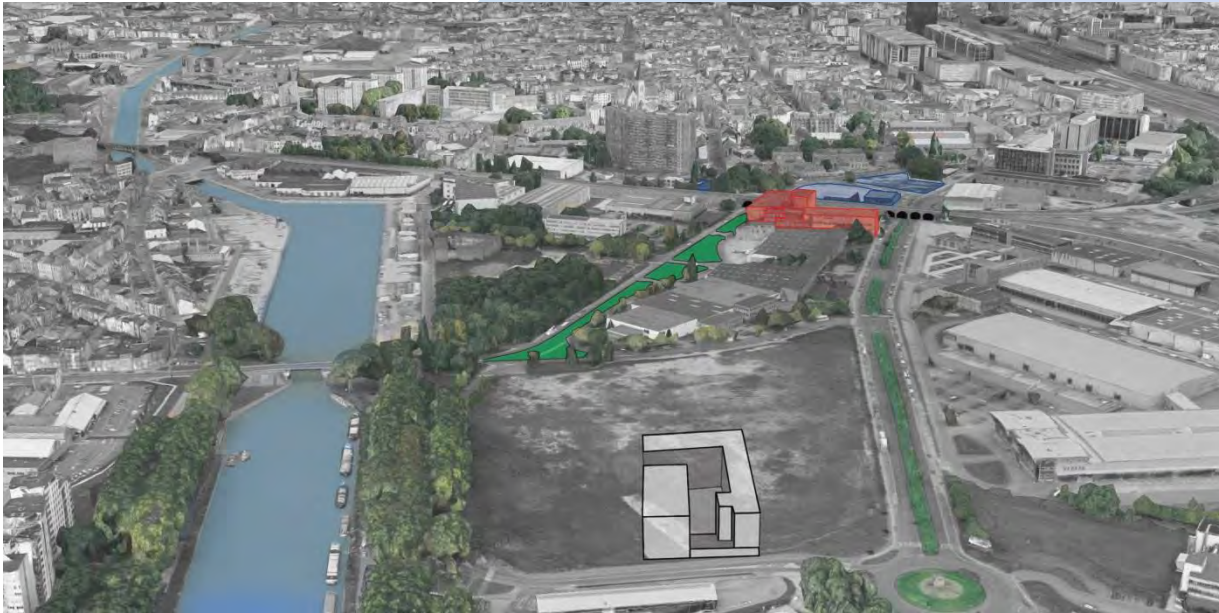




# ZEMU Bistebroeck

Collaboration citydev.brussels - Atenor

Appel à projets



Promoteur : ATENOR (appel à projet)

Programme :

Rue du Développement



# Contribution à la mixité du territoire du Canal ATENOR- Appel à projets - Anderlecht ZEMU Bistebroeck



# Contribution à la mixité du territoire du canal : **Citygate III ?**



**MERCI !**

