

NorthCity : nouveaux espaces PME et logements à finalité sociale

09 SEPTEMBRE 2020



ILLUSTRATION | © UNAA



ILLUSTRATION | © UNAA



ILLUSTRATION | © UNAA



ILLUSTRATION | © UNAA



ILLUSTRATION | © UNAA



ILLUSTRATION | © UNAA

[Futurn](#), [citydev.brussels](#) et [Inclusio](#) viennent de lancer le chantier du site NorthCity, chaussée de Haecht à Haren. D'une taille de 2,55 ha, il abritait jusqu'en 2017 les activités de l'entreprise Prémaman/Orchestra et accueillera un projet mixte, alliant les fonctions résidentielle et économique. La conception de l'ensemble a été confiée à [Urban Nation Architects & Associates \(UNAA\)](#), un bureau installé à Lyon, Bruxelles et Mons.

Le site est constitué d'un grand entrepôt ($\pm 15\ 000\ m^2$), de bureaux associés ($\pm 2\ 000\ m^2$) et d'un showroom ($\pm 1\ 400\ m^2$). La parcelle est située le long du Middelweg, qui relie la chaussée de Haecht à la gare de Haren, et est très bien située vu la proximité de deux gares SNCB, de l'aéroport et de voies de communication routières importantes. Elle est entourée sur trois côtés par des sites d'activités récents, dont le site Noendelle qui est la propriété de citydev.brussels. Selon le PRAS, le site relève d'une zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), ce qui implique un mélange fonctionnel de logements et d'activités productives. Actuellement, le site n'est occupé que par de l'activité économique.

Une collaboration public-privé inédite

Le projet NorthCity est un projet ambitieux visant la redynamisation d'un grand ensemble industriel. A l'origine de ce projet se trouve le promoteur privé Futurn dont le cœur de métier consiste à revitaliser d'anciens immeubles d'exploitation et sites industriels plutôt que de développer des terrains non bâtis.

En vue d'y développer un projet mixte comprenant du logement, Futurn s'est adressé à Inclusio dont la mission est d'offrir sur le long terme, à des populations fragilisées, des logements de qualité. Les 123 nouveaux logements permettront aux agences immobilières sociales BAITA et Hector Denis de disposer d'une offre de logements diversifiée - du studio à l'appartement 5 chambres - dans un nouveau quartier, dynamique et bien connecté.

Pour compléter cet ensemble, Futurn a fait appel à citydev.brussels qui s'est rapidement montrée intéressée puisque le site est adjacent à son parc pour entreprises Noendelle. Le projet compte dès lors trois parties : une partie résidentielle (les 123 logements - $9800\ m^2$) et deux parties parc PME de $7\ 575\ m^2$ chacune, composée d'une part de petites unités qui seront mises en vente par Futurn et d'autre part d'ateliers et de surfaces d'activités productives, qui seront mis en location aux conditions de citydev.brussels.

Un dénivelé intelligemment utilisé

La configuration du site sur deux niveaux et son dénivelé permettront de construire des ateliers superposés. Le site sera dès lors mieux densifié et les espaces seront plus lumineux.

Le complexe est composé de trois volumes principaux disposés selon une typologie de blocs ouverts autour d'un jardin commun central. La distance entre les volumes offre une vue sur le jardin depuis le Middelweg et les rues du parc industriel.

Le premier volume s'étend le long de la limite sud-est du site. Il commence par quatre étages le long du Middelweg, où il se connecte, à l'échelle, avec l'immeuble de l'autre côté de la rue, et se termine par sept étages au cœur du bloc, où il forme un ensemble cohérent avec les autres volumes entourant le jardin commun.

Le deuxième volume - également de 7 étages - est sis en retrait de la rue pour faire place à une petite place urbaine destinée à servir de point central pour les résidents. La place offre également une visibilité au parc industriel, affirmant sa pleine participation à la dynamique urbaine du quartier.

De hauteur similaire, le troisième volume occupe l'angle ouest du site où il ponctue les différentes perspectives urbaines créées dans le projet.

La circularité, un concept cher aux partenaires

Le [projet NorthCity](#) prévoit le réaménagement des anciens entrepôts Prémaman par la démolition partielle des constructions existantes (zone de bureaux actuelle) pour la partie résidentielle ; la rénovation d'une bonne partie des bâtiments existants pour le parc PME de Futurn ainsi qu'une rénovation partielle et la construction de nouvelles surfaces pour le parc PME de [citydev.brussels](#).

« Les intentions du projet sont d'ouvrir le site et de le connecter à son environnement, de réutiliser et de valoriser une grande partie de la structure existante, de fournir des espaces extérieurs et communs agréables qui favorisent des relations positives entre les différentes fonctions du réaménagement, et de devenir un catalyseur pour la revitalisation ultérieure du quartier environnant », expliquent les architectes d'UNAA.

Source: [citydev.brussels](#)