

## Anderlecht - attribution du marché NovaCity Sud Un nouveau quartier mixte durable qui favorise le vivre-ensemble

**Bruxelles**, Mercredi 4 juillet 2018 - citydev.brussels attribue le marché de promotion NovaCity Sud à Kairos (ImmoBam). Le site se trouve dans la périphérie sud de la commune d'Anderlecht. Les bureaux d'architectes BOGDAN & VAN BROECK et DDS+ ont proposé un projet très bien conçu au niveau de la cohabitation des fonctions économiques et d'habitation favorisant fortement le vivre ensemble.

### Rappel du contexte : le site NovaCity se développera en deux phases

Le périmètre de NovaCity couvre l'îlot formé par la rue des Trèfles, la chaussée de Mons et la rue Chant d'Oiseaux à Anderlecht. Il est bordé par le chemin de fer au sud du site. Cette parcelle d'environ 2 hectares est reprise en zone de forte mixité au PRAS.

Le redéveloppement de cet îlot a fait l'objet d'un masterplan qui répartit le site en deux zones de chacune environ 1 hectare. En effet, le schéma de développement pour le site global propose diverses affectations, à savoir un parc pour petites et moyennes entreprises, des logements acquisitifs à prix conventionné, des logements étudiant, des commerces et un équipement. Le but du masterplan est de permettre à ces diverses affectations de cohabiter les unes avec les autres grâce à une implantation harmonieuse, le tout parfaitement intégré dans le contexte géographique et socioéconomique existant tout en s'affirmant comme nouvelle polarité de quartier.

La zone nord est destinée principalement aux logements, agrémentés de commerces aux rez-de-chaussée, situés du côté de la chaussée de Mons. Cette zone nord est couverte par un permis de lotir (pour 4 îlots, pour les futures voiries et pour la place publique). Ces lots seront développés dans le cadre d'un prochain marché public de promotion de travaux. Par contre, la réalisation des futures voiries publiques passera à la vitesse supérieure et sera confiée au promoteur de la zone sud. En effet, ces zones de circulation sont nécessaires à la viabilisation du projet de la partie sud.

Le côté sud est affecté à un projet de mixité associant des logements à un parc pour PME. La construction des espaces PME et de leurs fonctions accessoires ainsi que l'aménagement de l'espace de manœuvre privé qui leur est attribué ont obtenu un financement FEDER (programmation 2014-2020). Les PME viseront le renforcement de la filière « Construction durable et énergies renouvelables ». Compte tenu des échéances de planning des travaux générant l'octroi d'un subside FEDER, et afin d'en envisager un développement plus rapide, la zone sud n'est pas comprise dans le projet du périmètre du permis de lotir de la zone nord, mais a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée.

### Kairos remporte le marché pour la zone sud

citydev.brussels vient d'attribuer le marché de promotion de travaux pour la zone sud. Parmi les cinq offres reçues, c'est celle du promoteur Kairos (ImmoBam) qui a remporté le marché. Le projet a été imaginé en collaboration avec l'association des bureaux d'architectes BOGDAN & VAN BROECK, DDS+ et Eole.

Le programme propose 63 logements acquisitifs conventionnés. Tous les logements seront passifs et minimum 30 % devront répondre aux normes du zéro énergie.

En plus des logements, le projet accueillera  $\pm$  7.600 m<sup>2</sup> de surfaces dédiées à de l'activité économique (ateliers PME de plain-pied d'une surface modulable de 150 à 500 m<sup>2</sup>) et à ses fonctions accessoires (bureaux situés en mezzanine surplombant la zone de service et showrooms situés le long de la nouvelle voirie). Les bureaux en mezzanine feront office d'isolation visuelle et sonores pour les logements. En toiture des ateliers, il y aura des jardinets pour les appartements.

Enfin, le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie et de places publiques permettant l'accès aux logements et aux showrooms, ainsi que l'aménagement d'une zone de service permettant l'accès aux activités économiques, au rez-de-chaussée, côté chemin de fer.

L'accent est mis sur le développement durable du projet, dont les trois piliers (social, économique et environnemental) doivent être pris en compte. Le montant total estimé du projet.

### Un programme aux nombreux atouts

L'offre déposée par Kairos propose un programme exemplaire et innovant à plus d'un titre.

Le projet s'intègre harmonieusement dans le quartier existant tout en valorisant la parcelle en tant qu'entrée de quartier. Il présente une **identité** et une **unité architecturales très fortes**, constituant à la fois un signal en entrée de ville et une vitrine pour la mixité fonctionnelle. La superposition des fonctions et la densité ont très bien été étudiées. La conception des bâtiments permet de limiter considérablement les nuisances sonores, olfactives et visuelles vis-à-vis d'un site soumis à de nombreuses contraintes.

Le « vivre ensemble » a été très bien pensé par les architectes. Ainsi, les nombreux espaces publics favorisent les rencontres (espaces partagés en toiture, coursives avec terrasses, potagers collectifs, serre, aire de jeux). Les ateliers répartis autour d'une colonne vertébrale génèrent des interactions entre les différents occupants, qui pourront également se retrouver dans l'espace de convivialité prévu pour eux.

Les espaces PME offrent une grande fonctionnalité et flexibilité : la trame modulaire permet d'offrir des ateliers de 150 à 500 m<sup>2</sup> et de reconvertir les espaces d'activités économiques par après lorsque les besoins évolueront. La gestion des flux automobiles liés aux activités économiques est bien maîtrisée de par la hiérarchisation de ces flux.

Cerise sur le gâteau, le système de cogénération couvrira 100 % des besoins en eau chaude des logements et les panneaux photovoltaïques couvriront 50 % des besoins en électricité sur l'ensemble du projet.

« Le site NovaCity est destiné à accueillir un projet de mixité particulièrement ambitieux. La programmation urbanistique globale présente une mixité des fonctions incluant du logement moyen, du logement étudiant, des activités productives, des équipements et du commerce. Ce projet devrait rapidement devenir un exemple de cohabitation harmonieuse entre différents fonctions.», explique Benjamin Cadranel, administrateur général de citydev.brussels.

Programme :

- 63 logements conventionnés, soit 7.859 m<sup>2</sup> bruts hors-sol (hors terrasses) ;
- 4.649 m<sup>2</sup> bruts hors-sol d'ateliers ;
- 1.259 m<sup>2</sup> bruts hors-sol de show-rooms ;
- 1.652 m<sup>2</sup> bruts hors-sol de bureaux ;
- 3.686 m<sup>2</sup> d'espaces publics ;
- 5.364 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs dédiés aux activités économiques ;
- 142 emplacements vélos.

#### A propos de citydev.brussels

citydev.brussels, organisme public autonome créé en 1974, est en charge du développement urbain de la Région de Bruxelles-Capitale au travers de projets immobiliers.

citydev.brussels favorise l'expansion économique de la RBC en y accueillant ou en y maintenant des entreprises. Pour ce faire, citydev.brussels met à leur disposition des infrastructures immobilières de qualité permettant de les accueillir aux différentes étapes de leur développement. Aujourd'hui, citydev.brussels leur donne accès à un patrimoine de près de 198 ha de terrains industriels et parcs PME répartis sur 46 sites, à 190.000 m<sup>2</sup> de locaux, à 8 centres d'entreprises, à 4 incubateurs et bientôt 3 fablabs.

Depuis 1988, citydev.brussels produit des logements neufs, subsidiés en partie par la RBC et destinés aux citoyens à revenus moyens.

Enfin, en tant qu'opérateur régional, citydev.brussels est impliqué dans la réalisation de projets complexes alliant la production de logements divers, d'activités économiques, de commerces, d'espaces publics, d'équipements collectifs et de tout ce qui peut remailler ou redynamiser une ville ou un quartier.

#### Contacts presse :

**citydev.brussels - Communication - Barbara Decamps**

[bdecamps@citydev.brussels](mailto:bdecamps@citydev.brussels)

T +32 2 422 51 61

M +32 477 69 11 78