

## NovaCity, un bout de ville en soi

Dans le cadre du lancement de ce projet, Urban a confié à Olaf Winkler, journaliste, guide et critique d'architecture, la mission de rencontrer Leo Van Broeck, partenaire fondateur du bureau BOGDAN & VAN BROECK.

- O.W.: Olaf Winkler
- L.V.B.: Leo Van Broeck

● O.W.: Leo Van Broeck, comment décririez-vous le principal défi du projet NovaCity?

● L.V.B.: L'aspect innovateur réside dans la combinaison entre les logements et les industries de production.

En ce qui concerne le logement, les loisirs et les bureaux, le zonage monofonctionnel, qui remonte aux concepts modernistes, a cessé depuis un certain temps déjà.

Ce zonage existait encore pour les activités commerciales et industrielles. Nous les avons écartées des villes, avec une mauvaise connectivité, entièrement basée sur la voiture. En raison de la pollution et des nuisances sonores, il n'est pas toujours intéressant d'assurer une proximité. Mais l'arrivée de nouvelles entreprises de petite et moyenne tailles, de start-ups et d'incubateurs a créé une vague de retour des industries dans les villes. Dès lors la question est de savoir : pourquoi à nouveau les écarter? Comment créer une mixité avec d'autres fonctions?

● O.W.: Comment résoudre cette équation difficile?

● L.V.B.: Nous visons des espaces très variés, d'autant que le projet doit aussi profiter à son quartier qui est très hétérogène. Cependant, étant donné la taille de la parcelle et les besoins en surface de l'industrie, il n'est pas possible de créer suffisamment d'espace public de haute qualité au rez-de-chaussée. C'est pourquoi nous devons recourir à la superposition. Les rues et les passages sont accessibles au public, tandis que les logements bénéficient d'espaces collectifs privés et semi-privés de petite échelle sur le toit des industries. L'une des grandes questions qui se posent dans un quartier mixte comme celui-là est la suivante: quelle est la qualité du dernier kilomètre que l'on parcourt lorsque l'on rentre chez soi? Si l'on marche entre la poussière et les camions, cela ne fonctionne pas. Ici, depuis la rue, animée par les salles d'exposition et les bureaux, vous vous promènerez sur des coursives, avec une vue sur les jardins en toiture – qui serviront de potager, à la détente et de toits végétalisés. Il est une chose dont nous avons tous pris conscience pendant la pandémie : tout type de logement doit être compatible avec le confinement. Les gens deviennent fous s'ils ne disposent pas d'un espace extérieur agrémenté d'un peu de verdure, de soleil, d'espace pour les enfants. Au final, étant donné que les activités, et les principaux moments où elles se déroulent, diffèrent entre les logements et les entreprises, nous espérons aboutir à un quartier de qualité, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

● O.W.: Existe-t-il des avantages très pratiques, constructifs?

● L.V.B.: En termes de construction, les bâtiments d'entreprise de ce type sont robustes. En superposant les fonctions les unes sur les autres, on peut construire des logements sur un terrain qui a déjà été payé. Notre but est de proposer des logements très abordables, aux coûts de construction peu élevés. Il faut juste investir un peu plus dans les fondations et la qualité de la structure, mais les coûts généraux sont très intéressants.

● O.W.: Est-ce que ce type de projets nécessite plus de créativité, notamment en ce qui concerne la gestion de la réglementation?

● L.V.B.: Cela dépend de la façon dont vous définissez la créativité.

Il faut éviter de commencer avec une multitude de formes folles. Vous vous posez la question: quelle est la réglementation? Quels sont les coûts? Quelle est l'envergure constructive idéale? Vous chérissez les contraintes. C'est dans ce cadre que vous laissez libre cours à votre créativité.

C'est un peu comme jouer au football. Si vous prenez 22 joueurs, que vous leur donnez un ballon, mais pas de règles et que vous les faites jouer... cela ne fonctionnera pas. La créativité, ce n'est pas dépasser le cadre à tout bout de champ, c'est ce qu'on est capable de créer sur base de ce qui est donné. Un de mes collègues d'université dit que parfois, si vous êtes bloqué dans un processus de conception, cela signifie simplement que vous n'avez pas assez de problèmes. Il faut se créer des problèmes dans le sens ambitieux du terme: des choses auxquelles on veut parvenir. C'est-à-dire tenir compte de la réglementation, de l'économie, de ce qui nous est donné.

● O.W.: Un projet comme celui-ci peut nécessiter un changement de mentalité de la part des futurs résidents: être convaincu que les fonctions peuvent coexister. La construction devrait-elle être didactique?

● L.V.B.: Non. Évitez de se braquer sur le côté didactique du bâtiment, car alors, on ne se préoccupe plus des utilisateurs, mais du bâtiment en tant que machine à communiquer.

Il faut tout d'abord que cela soit un bon projet.

Ensuite, si on réussit, on peut s'en servir comme exemple. On peut alors organiser des visites, éditer des dépliants ou déployer des moyens de communication sur ce que l'on peut attendre. Mais il faut également être clair sur ce à quoi il ne faut pas s'attendre, parce que ce n'est pas possible, faire en sorte que les gens gardent les pieds sur terre et leur apprendre ce qui est réaliste.

● **O.W.:** L'échange et la convivialité sont-ils les facteurs les plus importants d'une urbanité positive?

Je dirais que c'est la proximité. La proximité des différences et des choses dont on a besoin et que l'on désire.

● **L.V.B.:** À Bruxelles, j'ai tant de magasins, restaurants, plusieurs parcs, et même l'opéra à deux pas de chez moi. Pendant la crise sanitaire, je n'ai jamais dû faire la queue devant un grand supermarché avec 500 personnes qui arrivent en voiture en provenance d'endroits éloignés. Tout ce dont vous avez besoin, vous l'avez sous la main. Ce n'est d'ailleurs pas une question de taille.

Un village, lorsqu'il fonctionne bien, est une micro-ville. Une ville provinciale est un peu plus grande, une métropole beaucoup plus. Mais ce sont toutes des cohabitations spatiales, réelles, matérielles, visibles de petites, moyennes ou grandes communautés. C'est ce que signifie l'urbanité. Des communautés mixtes, des communautés complexes.

● **O.W.:** Le projet NovaCity apporte-t-il les meilleurs aspects du village en ville?

● **L.V.B.:** Eh bien, en pensant au fait que vous avez des terrasses et des espaces verts privés qui sont protégés du domaine public, des espaces semi-privatifs que vous partagez avec d'autres personnes ainsi que d'autres espaces intermédiaires – cela s'en rapproche beaucoup.

● **O.W.:** Les gens sont-ils préparés à vivre dans un projet mixte comme celui-là?

● **L.V.B.:** Je pense que oui. Mais ce ne serait pas le cas si on superposait simplement un immeuble à appartements standard sur une boîte métallique d'une entreprise de logistique. Dans ce cas, cela ne fonctionnerait pas.

● **O.W.:** Il y va des espaces que vous créez.

● **L.V.B.:** ... et des zones de transition, oui.

Projet NovaCity à Anderlecht, lauréat be.exemplary 2019 –  
Architectes: BOGDAN & VAN BROECK – DDS+ – Atelier EOLE Paysagiste.  
© BOGDAN & VAN BROECK – DDS+ – Atelier EOLE Paysagiste

