

# 11 STEEN III

Melsbroek (BE)  
2019

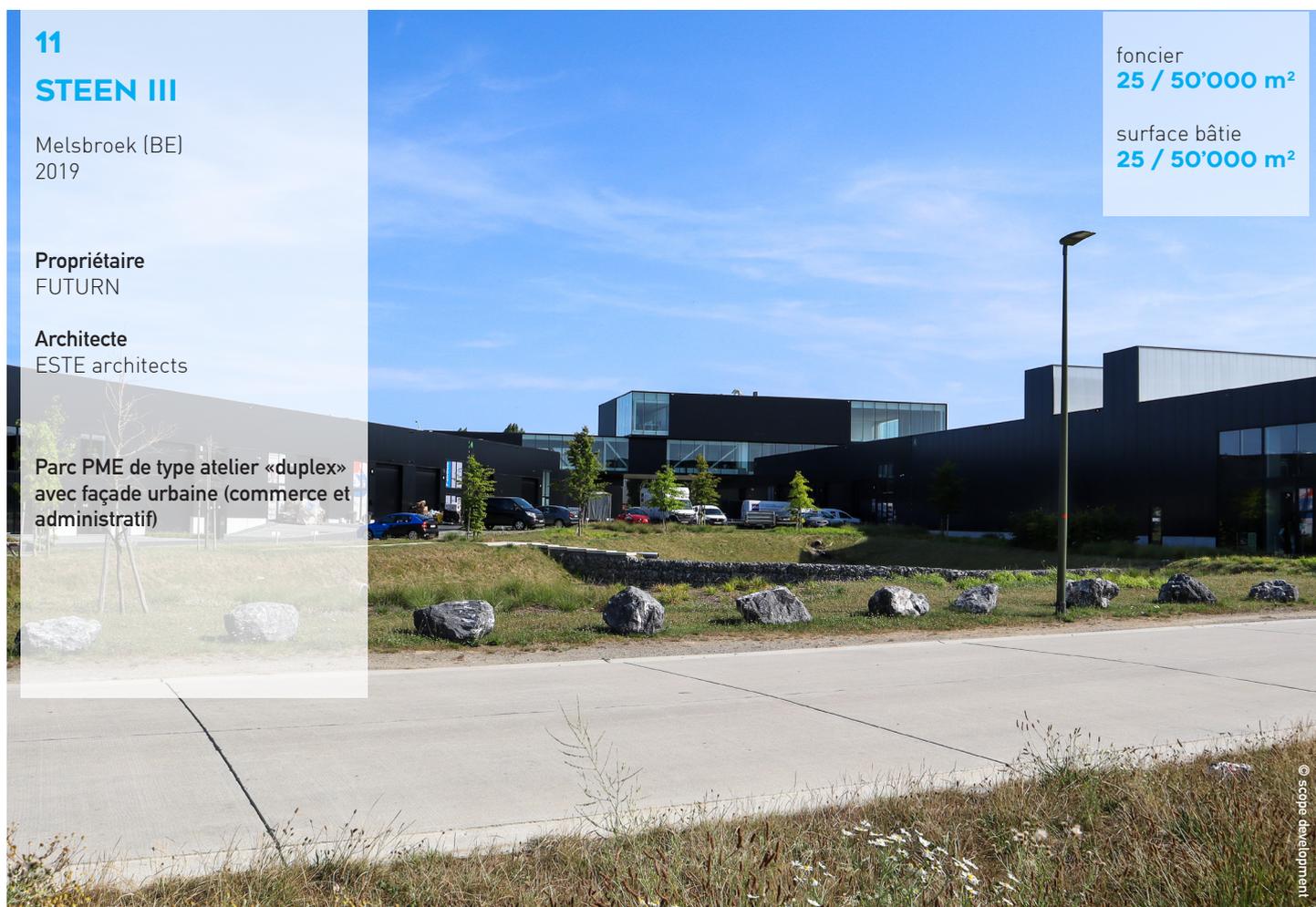
**Propriétaire**  
FUTURN

**Architecte**  
ESTE architects

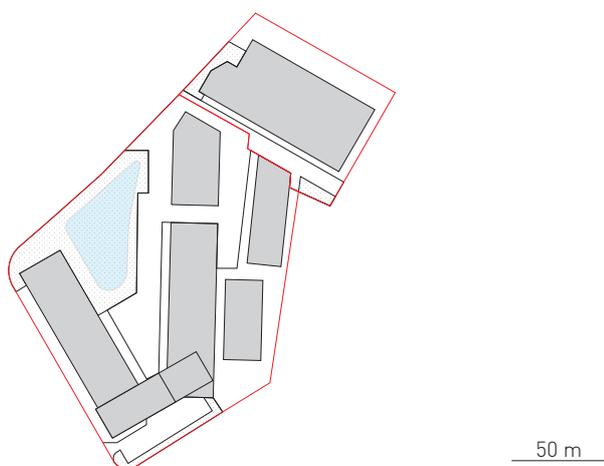
Parc PME de type atelier «duplex»  
avec façade urbaine (commerce et  
administratif)

foncier  
**25 / 50'000 m<sup>2</sup>**

surface bâtie  
**25 / 50'000 m<sup>2</sup>**



© scope développement



Steen III est implanté dans le Brabant Flamand, en agglomération de Bruxelles, sur la commune de Steenokkerzeel en face de l'aéroport militaire de Melsbroek et de Zaventem.

La région est marquée par un manque de surfaces d'activités (à peine 2,8% de la surface totale). Au travers de l'agence provinciale du Brabant Flamand (POM), un plan directeur a été mis en place sur la zone pour permettre un aménagement global et de qualité imbriquant bâtiment d'activités, circulations et espaces verts (avec un minimum de 20%).

Un partenariat public - privé a été créé entre la POM et Futurn (opérateur) sous forme de société de projet afin de développer Steen III sur cette zone alors mal exploitée en terme de densité.

Le projet est prévu en 3 phases (les phases 1 et 2 sont déjà réalisées). Les investissements sont répartis entre les deux entités avec la prise en charge des infrastructures routières et des réseaux par la POM.

Le projet est pensé comme un campus combinant parc PME et bâtiments autonomes. Ainsi, deux barres principales d'activité s'articulent autour d'une vaste cour de desserte et d'un bassin de rétention qui participe à l'aménagement paysager du site.

Avec les phases ultérieures, l'offre s'est complétée avec des bâtiments de géométrie différente augmentant la diversité et la typologie des surfaces proposées.

Steen III profite également de sa position sur la route nationale pour offrir une volumétrie plus verticale avec un jeu d'imbrication de volumes dédiés aux surfaces administratives, dites polyvalentes, et à un commerce ouvert en front de rue.

Par sa conception en parc PME, Steen III bénéficie d'une grande flexibilité où les différentes unités peuvent être regroupées ou divisées au gré de la commercialisation.

Une partie des surfaces sont proposées à la vente afin de répondre à la demande de certaines entreprises.

## Affectation

Industriel

**Foncier** (STd)

26'800 m<sup>2</sup> (phase 1)

**Bâti** (SBP hors-sol)

11'220 m<sup>2</sup> (phase 1)

**Volume** (hors-sol)

nc

**COS**

0,4

**CUS**

0,4

**IM**

nc

**Hauteur max**

7m (halles)

14 m (zone bureau)

**Nombre de niveaux**

1 à 3

**Nombre de niveaux souterrains**

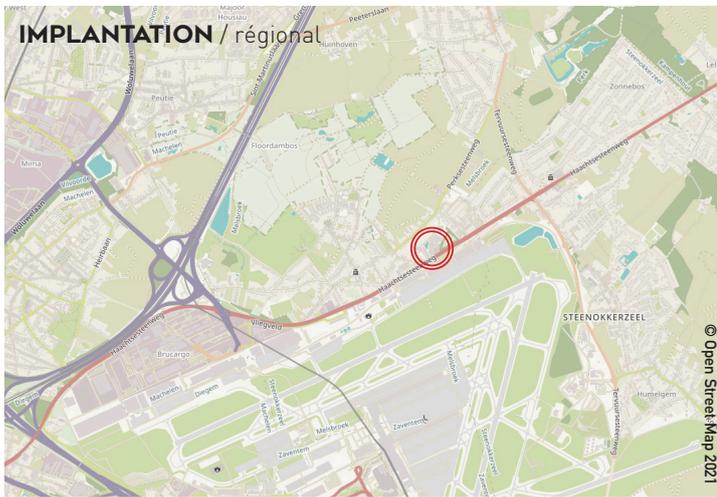
0

**Distance aux limites** (mini.)

5 m

**Stationnement**

nc



## IDENTITÉ

Type de site	création
Forme	parc d'activités
Échelle	quartier
Mixité	horizontale

## LOCALISATION

Implantation	périphérie d'agglomération
Contexte	industriel et résidentiel
Accessibilité	route
Visibilité	premier rideau

## MONTAGE

Impulsion	public
Modalité	partenariat public-privé
Phasage	3 phases

## PROGRAMME

Activités	production, ateliers, bureaux, commerce
Part d'industrie/artisanat	→ 75% du programme *
Divisibilité	de 140 à 850 m <sup>2</sup>
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

## MUTUALISATION

Infrastructures externes	stationnement, accès logistiques
--------------------------	----------------------------------

Infrastructures internes	sans
--------------------------	------

Services	sans
----------	------

\* estimation



## DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

scope development sur mandat de la DGLT et du SPEI | canton de Vaud | août 2022