Opération - *Operatie* 1.1 A

Logements en habitat groupé intergénérationnel
Intergenerationele groepswoningen



→ Situation actuelle - Huidige toestand

Description du projet
Omschrijving van het project

Propriété du CPAS, constructible et libre d'occupation, cette parcelle est attenante au périmètre du CQD et peut à ce titre être intégrée aux opérations CQD. Vu la forte densité habitée de Versailles couplée du souhait de maintenir et de renforcer le caractère paysager du quartier, cette parcelle a été identifiée comme opportunité de construction de nouveaux logements. Le projet prévoit la construction de logements en habitat groupé intergénérationnel couplé à un équipement collectif en rez de chaussée comprenant une zone de vie communautaire (1.1.B). Ce projet envisage la création de logements destinés à un public senior et à des familles monoparentales, personnes particulièrement exposées aux difficultés de se loger aussi présentes à Versailles. L'ambition du CPAS de Bruxelles est d'y développer une dynamique intergénérationnelle et d'ancrer ce projet dans le quartier.

Dit perceel, onbezette bouwgrond die eigendom is van het OCMW, grenst aan de perimeter van het DWC en kan in dat opzicht opgenomen worden in de DWC-operaties. Gezien de hoge woondichtheid in Versailles in combinatie met de wens om het landschappelijke karakter van de wijk te behouden en te versterken, werd dit perceel geïdentificeerd als een bouwgelegenheid voor nieuwe woningen. Het project plant de bouw van woningen in intergenerationele groepshuisvesting, gekoppeld aan een collectieve voorziening op de begane grond, met inbegrip van een communautaire leefzone (1.1.B). Dit project overweegt de bouw van woningen bestemd voor een ouder publiek en eenoudergezinnen, doelgroepen die sterk aan huisvestingsproblemen zijn blootgesteld ook aanwezig in Versailles. Het OCMW van Brussel heeft de ambitie om er een intergenerationele dynamiek te ontwikkelen en dit project in de wijk te verankeren.

Description du site
Omschrijving van de site

Adresse : Rue de la Tour Japonaise 34/ Allée des Moutons
Adres: Japanse Torenstraat 34 / Schapenweg

Sit. existante : Terrain en friche
Bestaande toestand: braakliggend terrein

Proprietaire : CPAS de la Ville de Bruxelles
Eigenaar: OCMW van de stad Brussel

Parcelle(s) : 143C/143D
Perce(e)l(en): 143C/143D

Description du programme
Omschrijving van het programma

Superficie de la parcelle ..... 1.804 m²
Perceeloppervlakte

Superficie totale de l'intervention ..... 3.821 m²
Totale oppervlakte van de interventie

Superficie construite au sol ..... 400 m²
Bebouwde grondoppervlakte

Programme detaillé
Gedetailleerd programma

Logement (30 logements)..... 3.072 m²
Huisvesting (30 woningen)
14 pour personnes âgées - voor senioren
16 pour familles monoparentales - voor eenoudergezinnen

Aménagement des abords ..... 749 m²
Omgevingsaanleg

Gabarit général de l'immeuble.....R+5
Algemeen bouwprofiel



→ Plan parcellaire - Percelenplan

Localisation

Limitrophe au périmètre du CDQ, le site Mouton est à la charnière du quartier et des terrains agricoles qui bordent la frontière régionale.

Locatie

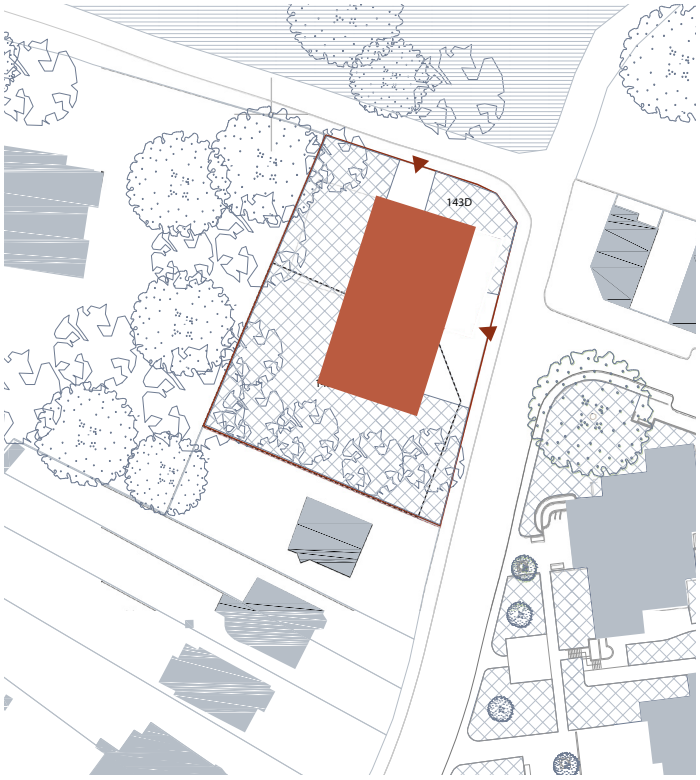
De Schapensite, grenzend aan de DWC-perimeter, is het scharnierpunt tussen de wijk en de landbouwgronden langs de gewestgrens.



→ Situation actuelle - Huidige toestand



Proposition A - Voorstel A



Proposition B - Voorstel B

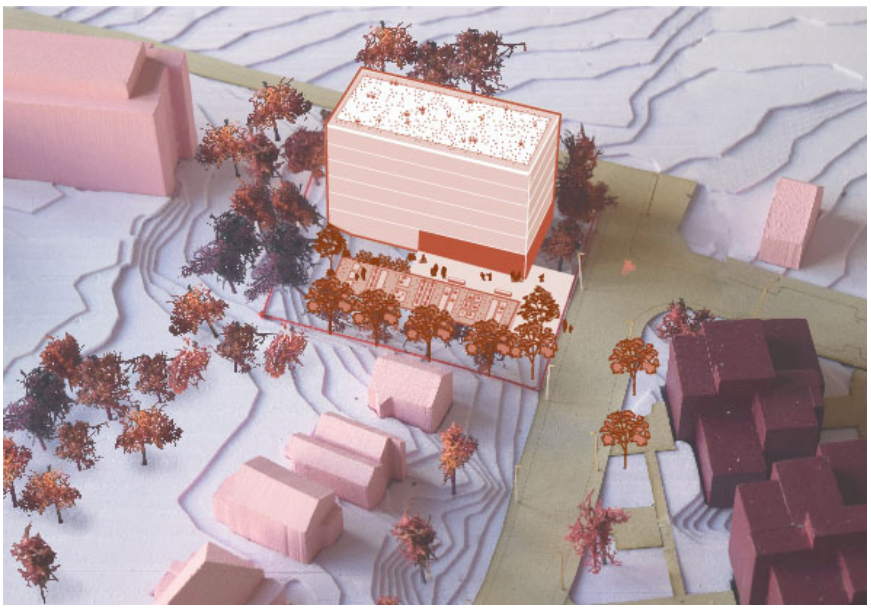
→ Plans schématiques et propositions d'implantation - Schematische plannen met inplantingsvoorstel

Objectifs

- → Augmenter l'offre de logements à finalité sociale.
- → Créer des logements adaptés dans leur architecture aux besoins des publics cibles qui peinent à trouver une habitation appropiée.
- → Proposer un programme intérgénérationnel, au sein des logements et des espaces collectifs.

Doelstellingen

- → Het aanbod aan huisvesting met sociale bestemming uitbreiden.
- → Woningen bouwen waarvan de architectuur is afgestemd op de noden van de doelgroepen die moeilijk geschikte huisvesting vinden.
- → Een intergenerationeel programma aanbieden in de woningen en collectieve ruimtes.



Ces implantations sont proposées à titre indicatif, l'implantation définitive du bâtiment sera déterminée à l'issue de la procédure de sélection du projet architectural.



Deze locaties worden slechts ter inlichting voorgesteld; de definitieve locatie van het gebouw zal worden bepaald na de selectieprocedure voor het architectuurproject.

Conditions de réussite

- Assurer un espace extérieur généreux qui puisse permettre les activités collectives et de rencontre.
- Tenir compte de la proximité de l'allée des moutons.
- Organiser un concours d'architecture promouvant la qualité et la pleine adéquation de ce type de logements.

Slaagvoorwaarden

- Een royale buitenruimte verzekeren waar collectieve activiteiten en contacten mogelijk zijn.
- Rekening houden met de nabijheid van de Schapendreef.
- Een architectuurwedstrijd organiseren waarin kwaliteit en volstrekte geschiktheid van dergelijke woningen gepromoot worden.

Porteur de projet et partenaires
Projectdrager en partners

Porteur(s) de projet	Projectdrager(s)
· CPAS de la Ville de Bruxelles	· OCMW van de stad Brussel

Recommandations environnementales

Au niveau des abords

- En compensation de l'artificialisation des 400 m² au sol, optimiser la gestion intégrée de l'eau de ruissellement, entre autres via les aménagements favorisant la biodiversité dans les espaces extérieurs, si c'est possible techniquement.
- Vu la position charnière, optimiser l'accueil de la biodiversité, tant lors de la conception que dans le cadre de la gestion.
- Interdire les intrants et traitements phytosanitaires dans l'espace extérieur.
- Conserver des arbres au sein de la parcelle, au moins en bordure.
- Les déchets verts générés pourraient être valorisés au sein du site (compost, broyat…).

Dans le nouveau bâtiment

- Viser l'exemplarité énergétique.
- Au vu du caractère intergénérationnel et des besoins différenciés des publics, optimiser l'isolation acoustique des logements et de l'équipement collectif.
- Viser une ambition d'intégration environnementale élevée qui tienne compte des qualités du site et l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, recyclage des eaux grises, limitation des consommations…). Le lien avec le potager peut également permettre de valoriser l'eau liée au bâtiment.

Milieuaanbevelingen

Voor de gebouwomgeving

- Om de verharding van 400 m² grond te compenseren, moet het geïntegreerde regenwaterbeheer geoptimaliseerd worden, onder meer dankzij inrichtingen die de biodiversiteit in de buitenruimtes stimuleren, als dat technisch mogelijk is.
- Gezien de scharnierpositie, de vestiging van de biodiversiteit optimaliseren, zowel bij het ontwerp als in het kader van het beheer.
- Fytosanitaire middelen en behandelingen in de buitenruimte verbieden.
- De bomen op het perceel behouden, of toch ten minste aan de rand ervan.
- Het gegenereerde groene afval kan op de site hergebruikt worden (compost, hakseling ...).

In het nieuwe gebouw

- Energie-exemplariteit nastreven.
- De geluidsisolatie van de woningen en collectieve voorziening optimaliseren gelet op het intergenerationele karakter en de uiteenlopende behoeften van de doelgroepen.
- Streven naar een hoog niveau van milieu-integratie waarbij rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het terrein en met exemplarisch waterbeheer (opslag en vertraagde infiltratie van regenwater, hergebruik in het gebouw, recyclage van grijs water, beperking van het verbruik). Het water van het gebouw kan ook in de moestuin opnieuw gebruikt worden.

Références
Referenties



Logements solidaires d'habitat groupé - Tivoli - EPOC arch.

Solidaire groepswoningen - Tivoli - EPOC arch

- Minimiser l'énergie grise des matériaux utilisés.
- Prévoir du stationnement vélo et vélo cargo dans le projet, vu le public cible.
- Prévoir un accès et des appartements adaptés aux PMR, vu le public cible.
- Intégrer le bâtiment au mieux au sein de son environnement naturel (façades et/ou végétalisées avec de la végétation pertinente, installation de nichoirs...).
- Produire de l'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie...)
- Contacter le facilitateur "bâtiments Durable" pour l'utilisation d'outils pertinents (CBS+, IQSB).

- De grijze energie van de gebruikte materialen tot een minimum beperken.
- Stalplaatsen voor (bak)fietsen voorzien in het project, gezien de doelgroep.
- Een toegang en appartementen geschikt voor PBM voorzien, gezien de doelgroep.
- Het gebouw zo goed mogelijk in zijn natuurlijke omgeving integreren (gevels en/of daken vergroenen met geschikte beplanting, installatie van nestkastjes ...).
- Produceer hernieuwbare energie (warmtepomp, fotovoltaïsche panelen, geothermische energie, enz.)
- Neem contact op met de facilitator "Duurzame Gebouwen" voor het gebruik van relevante instrumenten (BAF+, IBKB).

Références
Referenties

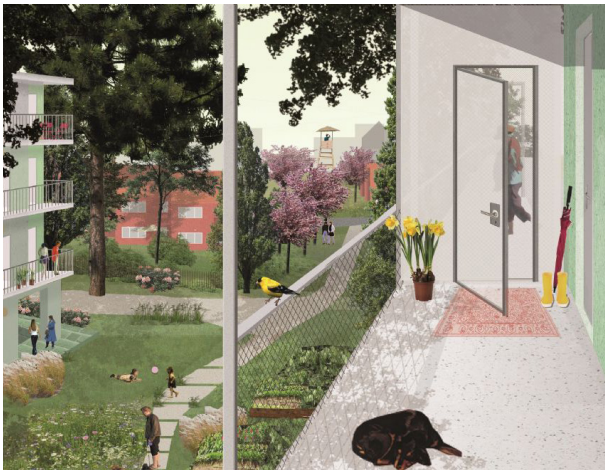


Espace commun - Logements solidaires d'habitat groupé - Tivoli - EPOC arch.

Gemeenschappelijke ruimte - Solidaire groepswoningen - Tivoli - EPOC arch.



Logements intergénérationnels - Forest -CALICO
Intergenerationele woningen - Vorst - CALICO



Logements intergénérationnels - Cité du Homborch - 51N4E arch.
Intergenerationele woningen - tuinwijk Homborch - 51N4E arch

Plan financier
Financieel plan

POST POST	SURFACES OPP.	PRIX/M2 PRIJS/M2	
Logements Woningen	3072 m2	1445€/M2	4.440.198,08 €
Familles Mono-parentales (16) Eenoudergezinnen (16)	1899 m2		
Intergénérationnels (14) Intergenerationele woningen (14)	1173 m2		
Aménagement des abords Omgevingsaanleg	749 m2	200€/M2	149.800,00 €
TVA BTW	21%		963.899,60 €
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB) Honoraria en studies 12 % (arch.ST SB EPB)	12%		550.799,77 €
TVA études BTW studies	21%		115.667,95 €
Assurances Verzekeringen	2,5%		114.749,95 €
CSS (Coordination Sécurité Santé) VGC (veiligheids- en gezondheidscoördinatie	2,5%		114.749,95 €
Equipement de chantier Bouwplaatsuitrusting	13%		597.838,73 €
Révision de prix Prijsherziening	10%		458.999,81 €
		TOTAL TOTAAL	**7.506.704 €**

Phasage et Accompagnement
Fasering en begeleiding

Année *Jaar*	Description *Descriptie*
2023	Cahier des charges (6mois) Bestek (6 maanden)
2023/ 2024	Coordination Master Plan Paysager > Finalisation du Cahier des charges (3 mois) Concours /Esquisse/Avant-Projet (9mois) Coördinatie met voorontwerp van landschapsmasterplan > Afronding bestek (3 maanden) / Wedstrijd /Schets/Voorontwerp (9 maanden)
2024/ 2025	PU permis d'urbanisme (6 mois) Dossier d'adjudication (6mois) SV stedenbouwkundige vergunning (6 maanden) Aanbestedingsdossier (6 maanden)
2025	Lancement des marchés de travaux et désignation des entreprises(6mois) Début de chantier et travaux de construction Start van de opdrachten van werken en aanduiding van de aannemers (6 maanden) Start van de werf en bouwwerken
2027	Fin du chantier et réception définitive (18 mois) Einde van de werken en definitieve oplevering (18 maanden)

Opération - *Operatie* 1.1 B

Équipement collectif
Collectieve voorziening



→ Situation actuelle - *Huidige toestand*

Description du projet
Omschrijving van het project

Un équipement agrémenté d'un jardin à l'avant du site, et comprenant une zone de vie communautaire propre au projet intergénérationnel sont envisagés au rez-de-chaussée. Cet équipement qui sera géré par la communauté des résidents de l'immeuble accueillera des activités ouvertes au quartier. Ces activités seront développées en partenariat avec le secteur associatif du quartier, notamment Versailles seniors. Ces activités pourraient notamment être en lien avec les dynamiques de l'agriculture urbaine (mise en évidence par Urbinat, le programme Good Food) et le vaste paysage agricole à proximité. Cet équipement jouera un rôle de point de contact et d'intégration des habitants de l'immeuble avec le quartier.

Een voorziening met een voortuin en een eigen communautaire leefzone voor het intergenerationele project op de begane grond worden overwogen. De voorziening wordt beheerd door de gemeenschap van de bewoners van het gebouw en daarin zullen activiteiten voor de hele wijk georganiseerd worden. Die activiteiten worden ontwikkeld in partnership met verenigingen van de wijk, meer bepaald met Versailles Seniors. Die activiteiten kunnen verband houden met de dynamiek rond stadslandbouw (gepromoot door Urbinat, het programma Good Food) en het uitgestrekte landbouwlandschap in de nabijheid. De voorziening zal als contact- en integratiepunt voor de inwoners van het gebouw met de wijk dienen.

Description du site
Omschrijving van de site

Adresse : Rue de la Tour Japonaise 34/ Allée des Moutons
Adres: Japanse Torenstraat 34 / Schapenweg

Sit. existante : Terrain en friche
Bestaande toestand: braakliggend terrein

Proprietaire : CPAS de la Ville de Bruxelles
Eigenaar: OCMW van de stad Brussel

Parcelle(s) : 143C/143D
Perce(e)l(en): 143C/143D

Description du programme
Omschrijving van het programma

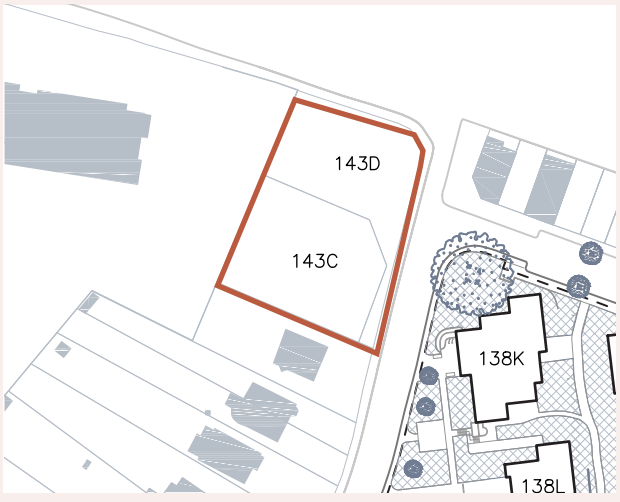
Superficie de la parcelle 1.804m²
Perceeloppervlakte

Superficie totale de l'intervention ..... 581 m²
Totale oppervlakte van de interventie

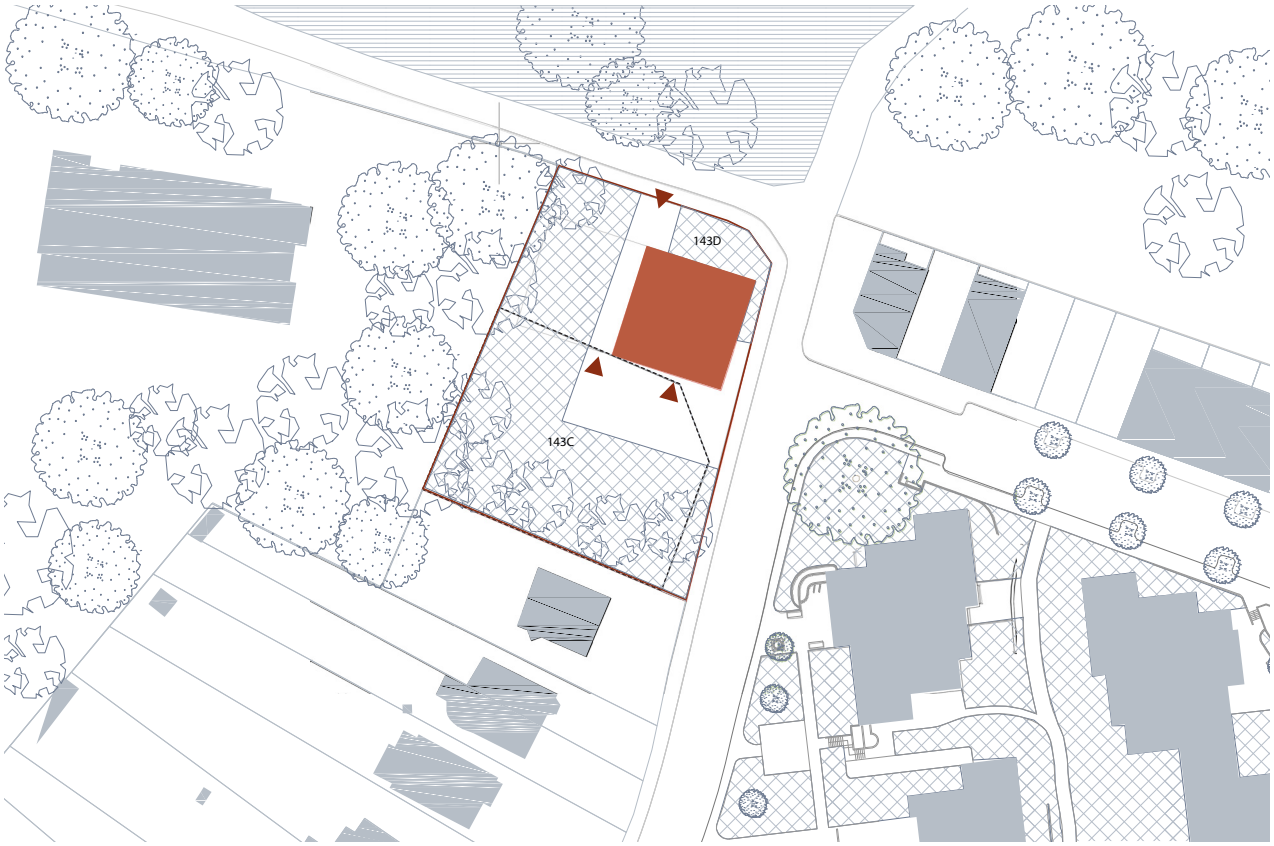
Programme detaillé
Gedetailleerd programma
Equipement collectif ..... 260 m²
Collectieve voorziening

Aménagement des abords ..... 321 m²
Omgevingsaanleg

Gabarit général de l'immeuble ..... R+5
Algemeen bouwprofiel



→ Plan parcellaire - Percelenplan



→ Plan schématique et indicatif d'implantation (propostion A) - Schematisch en indicatief inplantingsplan (voorstel A)

Localisation

Limitrophe au périmètre du CDQ, le site Moutons est à la charnière du quartier et des terrains agricoles qui bordent la frontière régionale.

Locatie

De Schapensite, grenzend aan de DWC-perimeter, is het scharnierpunt tussen de wijk en de landbouwgronden langs de gewestgrens.

Objectif

→ Créer un lieu ouvert au quartier, en lien avec la dynamique intégénérationnelle du site.
→ Viser une intégration environnementale élevée et un aménagement paysager en lien avec le paysage agricole alentour.

Doelstelling

→ Een plaats creëren die naar de wijk geopend is, gekoppeld aan de intergenerationele dynamiek van de site.
→ Streven naar een hoge milieu-integratie en naar een landschapsinrichting in relatie tot het omringende agrarische landschap.

Conditions de réussite

- Définir une gestion ou co-gestion du bâtiment qui pemettra l'ouverture de l'équipement collectif au quartier ;
- Définir un programme qui convienne aux habitants de l'immeuble et aux riverans du quartier ;
- Assurer un espace exterieur pour des activités complementaires à l'équipement collectif.
- Tenir compte des recommandations du PCDD - Nexus NOH, telle que la possibilité de reconnecter le site de Versailles à l'avenue des Liserons.

Slaagvoorwaarden

- Een beheer of cobeheer van het gebouw definiëren dat de collectieve voorziening kan opentrekken naar de hele wijk.
- Een programma definiëren dat geschikt is voor de inwoners van het gebouw en de buurtbewoners.
- Een buitenruimte voorzien voor activiteiten in aanvulling op de collectieve voorziening.
- Rekening houden met de aanbevelingen van het GemPDO Nexus NOH, zoals de mogelijkheid om de Versaillessite weer met de Haagwindenlaan te laten aansluiten.

Porteur de projet et partenaires
Projectdrager en partners

Porteur(s) de projet
- CPAS de la Ville de Bruxelles

Partenariat(s) envisagé(s)
- Versailles Senior

Projectdrager(s)
- OCMW van de stad Brussel

Gepland(e) partnership(s)
- Versailles Senior

Recommandations environnementales

Agriculture urbaine
- Créer des collaborations et des échanges d'expérience avec la Ferme urbaine de NOH et la ferme Nos Pilifs, proches du site au Nord-Est.
- Potentiel pour permettre et encourager un programme liant activités d'agriculture urbaine et consommation locale d'aliments sains (ateliers de cuisine collective, campagnes de sensibilisation, bourses d'échanges culturels basés sur l'alimentation, ...).
- Permettre et encourager l'implication de tous les habitants (avec une attention portée aux différents profils d'âge, de genre, de catégories socioprofessionnelles) dans les activités liées à l'agriculture urbaine de l'équipement collectif du rez-de-chaussée.

Energie
- Choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...).

Economie circulaire et sociale
- Cet espace pourrait servir comme espace d'échange au sein du quartier (livres, objets, meubles, nourriture...), comme repair café...
- Créer des synergies entre cette salle et les différents projets socio-économiques.

Milieuaanbevelingen

Stadslandbouw
- Samenwerkingen opzetten en ervaringen uitwisselen met de stadsboerderij van NOH en boerderij Nos Pilifs die in het noordoosten vlak bij de site gelegen zijn.
- Potentieel om een programma mogelijk te maken en aan te moedigen om stadslandbouw en plaatselijke consumptie van gezonde voeding te combineren (collectieve kookworkshops, sensibiliseringscampagnes, culturele ruilbeurzen gebaseerd op voeding ...).
- De betrokkenheid van alle inwoners mogelijk maken en aanmoedigen (met aandacht voor de verschillende leeftijdsprofielen, geslachten, socioprofessionele categorieën) bij activiteiten rond stadslandbouw in de collectieve voorziening op de begane grond.

Energie
- Energie-efficiënte technische uitrustingen kiezen (verlichting, geluidsinstallatie, huishoud-toestellen ...).

Circulaire en sociale economie
- Deze ruimte kan als ruilplek in de wijk dienen (boeken, voorwerpen, meubels, voeding ...), maar ook als repair café ...
- Synergieën creëren tussen die zaal en de verschillende sociaaleconomische projecten.

Références
Referenties



Jardin d'hiver, café La Serra Venise
Wintertuin, café La Serra Venetië



Jardin des Délices- potagers intergénérationnels CPAS Saint-Josse
Jardin des Délices- intergenerationele moestuinen OCMW Sint-Joost

Plan financier
Financieel plan

POST POST	SURFACES OPP.	PRIX/M2 PRIJS/M2	
Equipement collectif au REZ Collectieve voorziening begane	260 m2	1628€/M2	423.299,37 €
Aménagement des abords Omgevingsaanleg	321 m2	200€/M2	64.200,00 €
TVA BTW	21%		102.374,87 €
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB) Honoraria en studies 12 % (arch.ST SB EPB)	12%		58.499,92 €
TVA études BTW studies	21%		12.284,98 €
Assurances Verzekeringen	2,5%		12.191,48 €
CSS (Coordination Sécurité Santé) VGC (veiligheids- en gezondheidscoördinatie	2,5%		12.187,48 €
Equipement de chantier Bouwplaatsuitrusting	14%		68.939,24 €
Révision de prix Prijsherziening	10%		48.749,94 €
		TOTAL TOTAAL	**802.725 €**

Phasage et Accompagnement
Fasering en begeleiding

Année *Jaar*	Description *Descriptie*
2023	Cahier des charges (6mois) Bestek (6 maanden)
2023/ 2024	Coordination Master Plan Paysager > Finalisation du Cahier des charges (3 mois) Concours /Esquisse/Avant-Projet (9mois) Coördinatie met voorontwerp van landschapsmasterplan > Afronding bestek (3 maanden) / Wedstrijd /Schets/Voorontwerp (9 maanden)
2024/ 2025	PU permis d'urbanisme (6 mois) Dossier d'adjudication (6mois) SV stedenbouwkundige vergunning (6 maanden) Aanbestedingsdossier (6 maanden)
2025	Lancement des marchés de travaux et désignation des entreprises(6mois) Début de chantier et travaux de construction Start van de opdrachten van werken en aanduiding van de aannemers (6 maanden) Start van de werf en bouwwerken
2027	Fin du chantier et réception définitive (18 mois) Einde van de werken en definitieve oplevering (18 maanden)