3.1

Construction de 11 nouveaux logements intergénérationnels





Image à titre indicatif

DESCRIPTIF DU SITE

ADRESSE	Rue Masui, 111
SIT. EXISTANTE	Stock de pneus
PROPRIÉTAIRE	Propriété privée
PARCELLES	523M19 & 523L19
SUPERFICIES PARCELLES	666,5 M² & 32,8 M²
SUPERFICIE BÂTIE	1.365 M²
GABARIT EXISTANT	R+1
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	Non couvert par un périmètre actif

LIEN AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES PRIORITÉS

Le diagnostic souligne le caractère très minéral et densément bâti de la partie nord du quartier. Il pointe la qualité de l'aménagement du parc de la Senne, réalisé dans le cadre du CQD Masui. Le carnet de priorités pointe la nécessité de produire une nouvelle offre de logements accessibles, en particulier pour certaines catégories de populations isolées comme les personnes âgées.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à acquérir le 111 rue Masui pour le démolir et construire un immeuble de logements intergénérationnels avec des espaces collectifs au rez de chaussée.

Le 111 rue Masui est un petit immeuble économique dont l'activité de garage a fait faillite en octobre 2020 et qui est actuellement utilisé comme espace de stockage de pneus. Le bâtiment est stratégique car il est situé à l'angle de la rue Masui et d'une entrée du parc de la Senne. Il est entièrement bâti sur toute la parcelle.

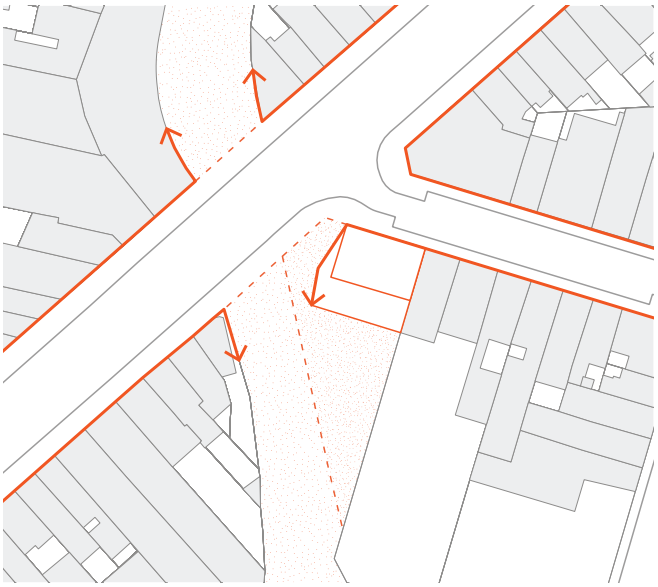
La démolition permet une réorganisation des implantations qui maximise l'espace public côté rue Masui et surtout permet de retrouver de la pleine terre côté parc.

Les principes d'aménagement suivants sont proposés :

- Démolition de l'immeuble actuel afin de permettre une réorganisation des implantations qui maximise l'espace public côté rue Masui et les espaces de pleine terre côté parc de la Senne. Ces deux éléments permettent un élargissement de la perception de la taille du parc, et de son ouverture sur le quartier;
- Construction d'un nouvel immeuble de 1265m2 déployant les logements aux différents étages;
- Valorisation des performances environnementales du bâti : énergie, gestion des eaux, récupération de matériaux, CBS, etc.
- Implantation des espaces collectifs liés aux logements intergénérationnels au rez de chaussée de manière ouverte sur l'espace public pour favoriser le contrôle social;
- La partie arrière qui n'est pas reconstruite est à qualifier et définir avec les porteurs de projets



▲ Situation actuelle



▲ Concept d'implantation: tourner le coin vers le parc



▲ Plan parcellaire

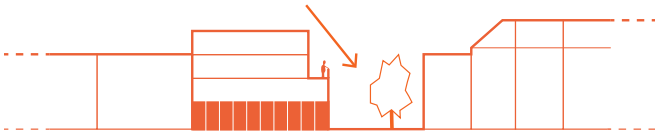
(CPAS) et les partenaires identifiés (BE).
- La partie arrière non construite permettra une désimperméabilisation d'une partie de la parcelle et d'intégrer une masse végétale permettant une vraie plus-value en terme de biodiversité.
- En lien avec l'entrée du parc, voir si la façade sur le côté ne pourrait pas intégrer un espace d'accueil, favorisant les rencontres, le repos (comme des bancs par exemple) etc.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

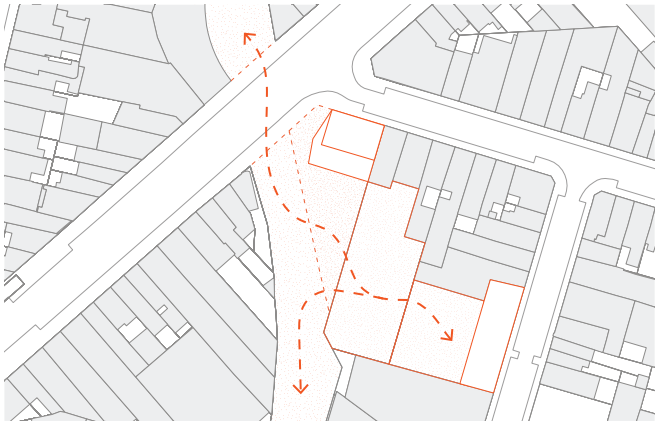
- Acquisition du site.
- Définition précise du programme.
- Bonne coordination avec Bruxelles Environnement pour trouver la meilleure articulation entre le projet et le parc.

OBJECTIF(S)

- Répondre à la demande de logements pour publics fragilisés.
- Améliorer la verdurisation du quartier par l'augmentation des surfaces de pleine terre, qui sont rares dans la partie nord du quartier.
- Améliorer l'entrée du parc de la Senne sur la rue Masui, en particulier sa visibilité depuis la rue.



▲ Respecter les gabarits existants



▲ Un potentiel de connections écologiques

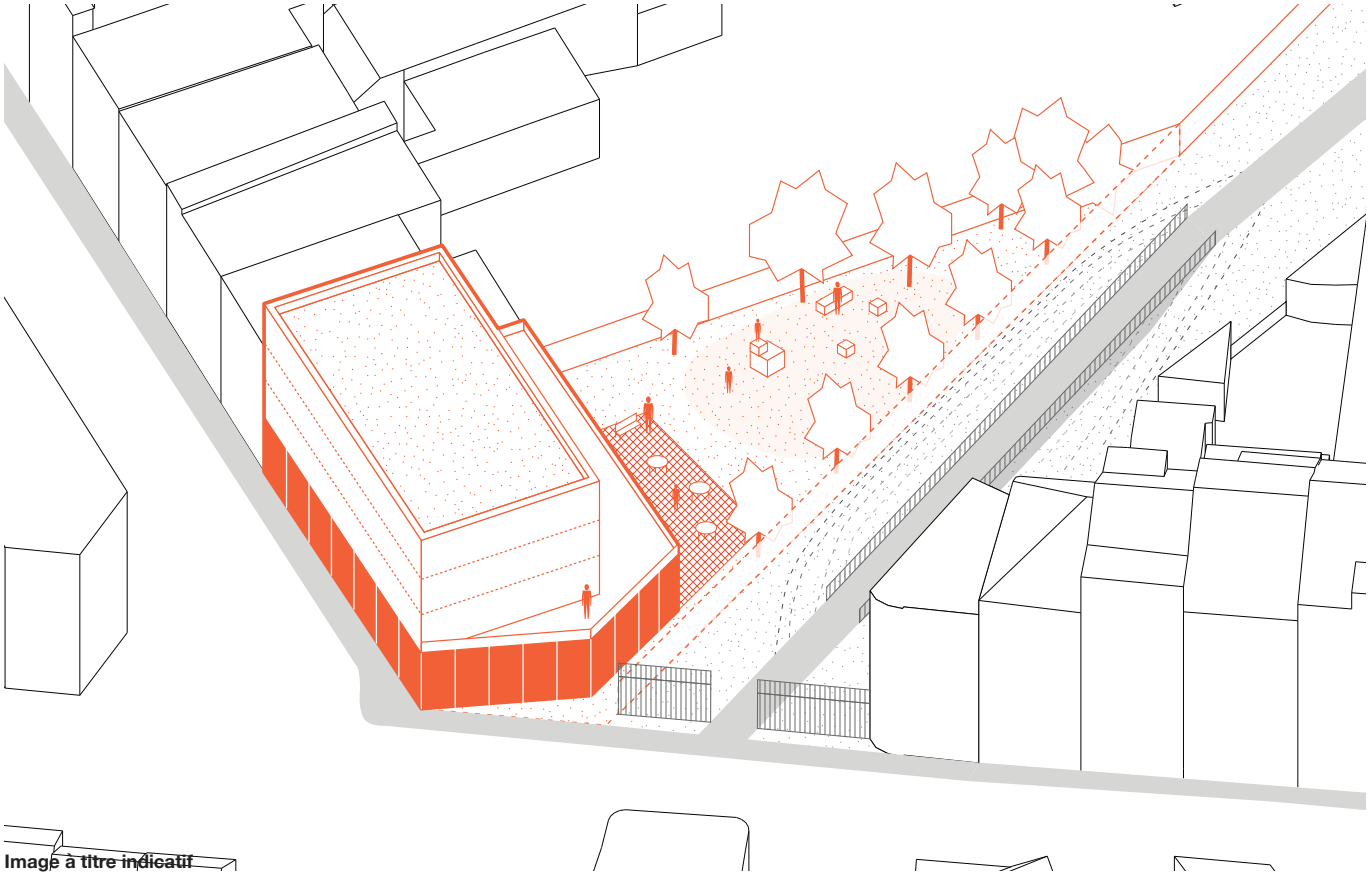


Image à titre indicatif

PORTEUR(S) DE PROJET

- Ville de Bruxelles - CPAS

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

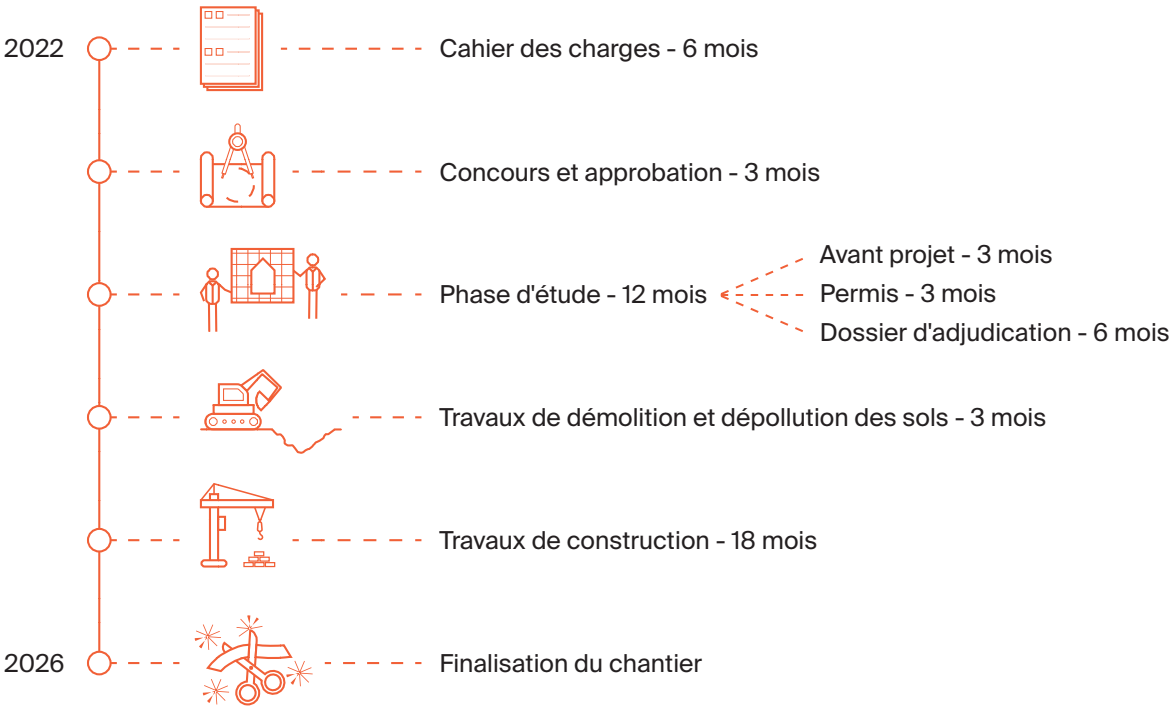
- Bruxelles Environnement

DESCRIPTIF DU POGRAMME	
SUPERFICIES	1.265 M² • 9 logements pour familles monoparentales • 2 logements senior au rez • Espace communautaire au rez
GABARIT	R+3
BUDGET	4.865.935 €
PLANNING	4 ans

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M²	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	699 M²	2.200 €/M²	1.537.282 €
DÉMOLITION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE	1.158 M²	55 €/M²	63.690 €
DÉPOLLUTION DU SOL			100.000 €
CONSTRUCTION NOUVELLE - LOGEMENTS	1.378 M²	1.500 €/M²	2.066.500 €
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS	361 M²	150 €/M²	54.150 €
TVA CONSTRUCTION LOGEMENTS 12%			247.968 €
TVA CONSTRUCTION ESPACES EXTERIEURS 21%			11.372 €
HONORAIRES ÉTUDES 12% (ARCH. CSS. TS. BE. PEB. ACO.)			254.466 €
TVA ÉTUDES 21%			53.438 €
ASSURANCE 2,5%			51.660 €
CSS (COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ) 2,4%			49.594 €
EQUIPEMENT DE CHANTIER 7%			144.648 €
RÉVISION DES PRIX 10%			231.437 €
		TOTAL	**4.865.935 €**

PHASAGE



RECOMMANDATIONS DU RIE

Population et logement

- Réaliser des logements de tailles différentes et fonctionnels permettant l'accueil de jeunes couples avec enfants ou sans enfant et personnes âgées et/ou à mobilité réduite
- Information des nouveaux occupants au sujet des projets socioéconomiques couverts par le présent programme du CQD

Emploi/activité économique

- Favoriser l'emploi local

Cadre de vie

- Favoriser les espaces verdurisés dans le cadre des aménagements extérieurs
- Valoriser l'alimentation durable
- Choix des matériaux de construction permettant une intégration urbaine dans le quartier

Environnement

- Avoir une attention particulière en ce qui concerne la pollution de l'air (favoriser les mobilités douces, privilégier les équipements techniques de chauffage performants et moins polluants, veiller au respect des bonnes pratiques lors des travaux de démolition etc.)
- Avoir une attention particulière en ce qui concerne le cycle de l'eau : la récupération et réutilisation des eaux pluviales, le recyclage des eaux grises, limitation de la consommation d'eau etc.
- Introduire une dimension végétale au projet pour valoriser la faune et la flore (toiture et/ou, façades végétalisées).
- Minimiser les incidences du projet en matière de bruit
- Privilégier les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable (pompe à chaleur, panneaux solaires intégrés au bâtiment, etc.)
- S'assurer de la compatibilité de l'usage avec les restrictions liées à la pollution du sol
- Favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables

Mobilité

- En fonction du type de logements (social, privé...), les normes en termes de stationnement vélo et voiture (ou toute dérogation nécessaire) peuvent être énoncées
- Prévoir un parking vélo sécurisé dans le projet
- Prévoir un accès et des équipements adaptés aux PMR.







▲ vers.a architecture - rue mexico, molenbeek: logements et parc - © Stijn Bollaert







▲ Vanden Eeckhoudt Creyf, Bruxelles: équipement et logements - © Séverin Malaud - urban.brussels







▲ Projet intergénérationnel Linkeroever, Anvers - De Smet Vermeulen architecten - © Fiilip Dujardin