

# MAISONS DU PARC

CSC BIZET/2024/01

COMMUNE DE ANDERLECHT

CZVEK RIGBY + KOLLEKTIF

BAS + STIR + DIRK DE GROOF + DE FONSECA

04.2025



Situé au cœur d'Anderlecht à proximité immédiate de la place Bizet, le site a évolué ces dernières années d'un simple parking à un lieu dynamique pour le quartier, notamment grâce aux activités introduites par Bizet-Bizar.

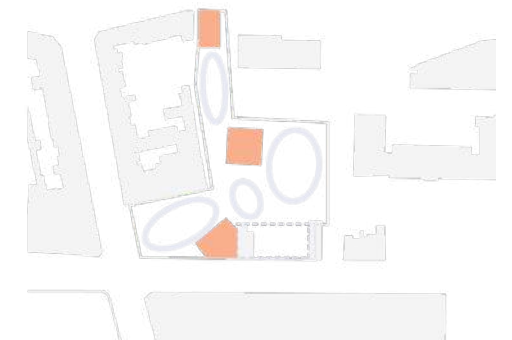
L'analyse du Contrat de Quartier Durable « Bizet » a fourni des informations précieuses sur les besoins du quartier, et a défini une vision ambitieuse pour l'avenir mettant l'accent sur le soutien à la cohésion sociale.

Afin d'y répondre, quelques premières lignes directrices sont établies de manière à guider le développement d'un nouveau lieu de vie urbain accueillant, propice aux rencontres et à la détente, et encourageant son appropriation.

## Un parc et ses maisons...

La première approche du site consiste à favoriser son dynamisme et le sentiment de sécurité en déployant le programme au travers du parc. Les Maisons Sociale, de Quartier et d'Accueil sont stratégiquement positionnées aux entrées et au cœur du parc, de manière à entretenir un dialogue avec les espaces ouverts environnants et à favoriser le contrôle social sur l'ensemble du site.

Cette fragmentation du bâti contribue également à la composition d'espaces non-bâti aux qualités distinctes. Ces "clairières" fonctionnent comme des paliers qui accompagnent la transition entre l'environnement urbain et le parc.



## ... créant du lien

L'implantation des maisons au travers du parc est accompagnée du déploiement d'un nouvel axe traversant le site, offrant un nouveau lien de mobilité douce entre la place Bizet et la rue Félicien Rops.

Les arbres existants, sur le site et les parcelles voisines, sont complétés par de nouveaux sujets afin de créer une "frondaison continue" qui accompagne les cheminements au travers du parc.





VISION URBANISTIQUE ET MASTERPLAN

Le parc Bizet endosse un rôle primordial dans le maillage des espaces publics et de l’infrastructure verte de la ville. Il s’intègre dans la chaîne de parcs formée par le Parc Astrid (1), le Busselenbergpark (2) et le Stade Verdi (3) au nord, le Parc des Étangs (4) à l’ouest, ainsi que le parc Résedas (5) et le Canal (6) au sud.

Nous prenons comme hypothèse - à valider ou nuancer en dialogue avec le maître d'ouvrage - que le parc Bizet ne doit pas chercher à intégrer de fonctions déjà présentes dans le quartier (terrains de sport, plaines de jeu, ou encore lieu d'agriculture urbaine...), mais plutôt à privilégier le déploiement d'un espace informel, accueillant et appropriable, propice au développement d'activités pouvant entrer en dialogue avec les équipements de quartier sociaux et associatifs également prévus sur le site.

Espaces ouverts

Bordant la chaussée de Mons et faisant face à la place Bizet, qui constituent un environnement fortement minéral dominé par la circulation, le nouveau parc de quartier constitue une oasis verte profitant à la fois aux habitants et au développement de la biodiversité locale.

Une fragmentation soigneuse des espaces ouverts permet le développement de zones de transition et la création de lieux intimes, aux caractères variés, et accueillants pour toutes les tranches d’âge.

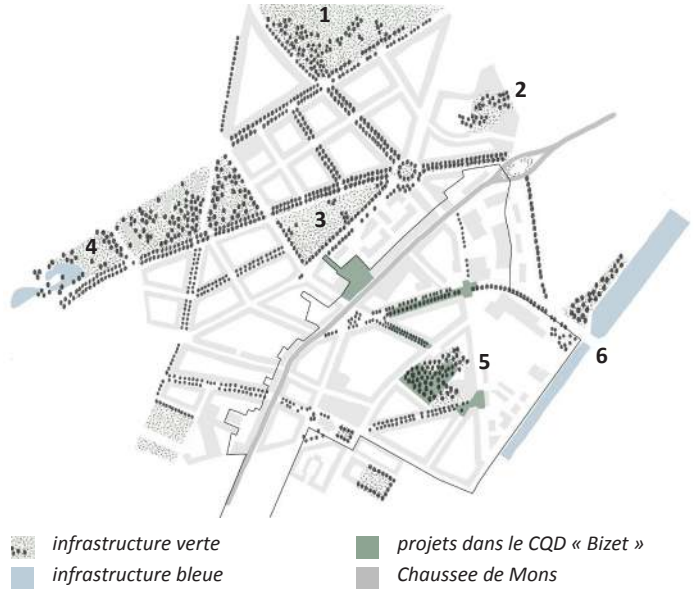
Le sentiment de sécurité et la visibilité sont garanties par le maintien d'une ligne de vue ouverte et continue entre la strate de sous-bois et la frondaisons continue.

Les éléments verts existants sont largement maintenus et remis en valeur, tandis que « objets trouvés » tels que la bouche de métro et des pans de murs mitoyens sont mis à profit et intégrés dans un parcours d'expression artistique.

Implantation des Maisons du bloc B

La répartition des fonctions du Bloc B le long de l’axe traversant du site permet d’activer le parc et de développer des bâtiments au caractères spécifiques répondant à leurs programmes et contextes propres.

L'implantation des différents bâtiments se fait en dehors de



Contexte élargi - infrastructure verte du quartier

l'emprise du métro et de la distance de sécurité de 3m.

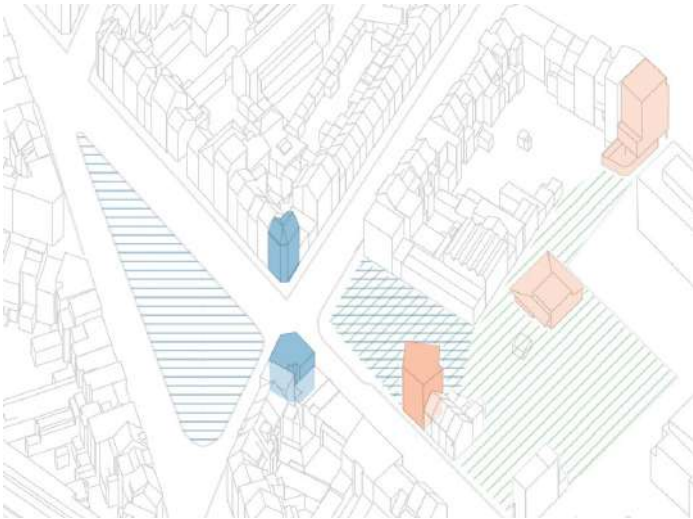
La Maison Sociale, antenne du CQD « Bizet », marque l’entrée sud du parc. Sa volumétrie s’oriente à la fois vers la Chaussée de Mons, la place Bizet et le parc, lui conférant une relation forte avec son environnement. Son caractère représentatif est particulièrement adapté à l'accueil d’événements et d'ateliers visibles et accessibles. Sa proximité immédiate aux transports en commun favorise son accès, entre autre par les personnes âgées.

La Maison de quartier, s’implante quant à elle comme un pavillon au cœur du parc. Cette situation d'exception dans la zone la plus verte du site, lui permet d'entretenir une relation forte entre espaces intérieurs et extérieurs, constituant un atout pour le développement des thèmes développés dans le CQD (Entraide, Services de proximité, Mobilité douce, Initiatives locales et citoyennes, Arts vivants/de rue et sport). La cuisine collective peut prendre le rôle d'un café du parc, tandis que les associations peuvent étendre leurs activités culturelles et artistiques en extérieur. Le chemin circulaire qui encadre la "prairie basse" et la "plaine des rochers" au nord du site constitue un circuit idéal pour l'apprentissage de la circulation à deux roues, ou pour tester un vélo fraîchement réparé à l'atelier.

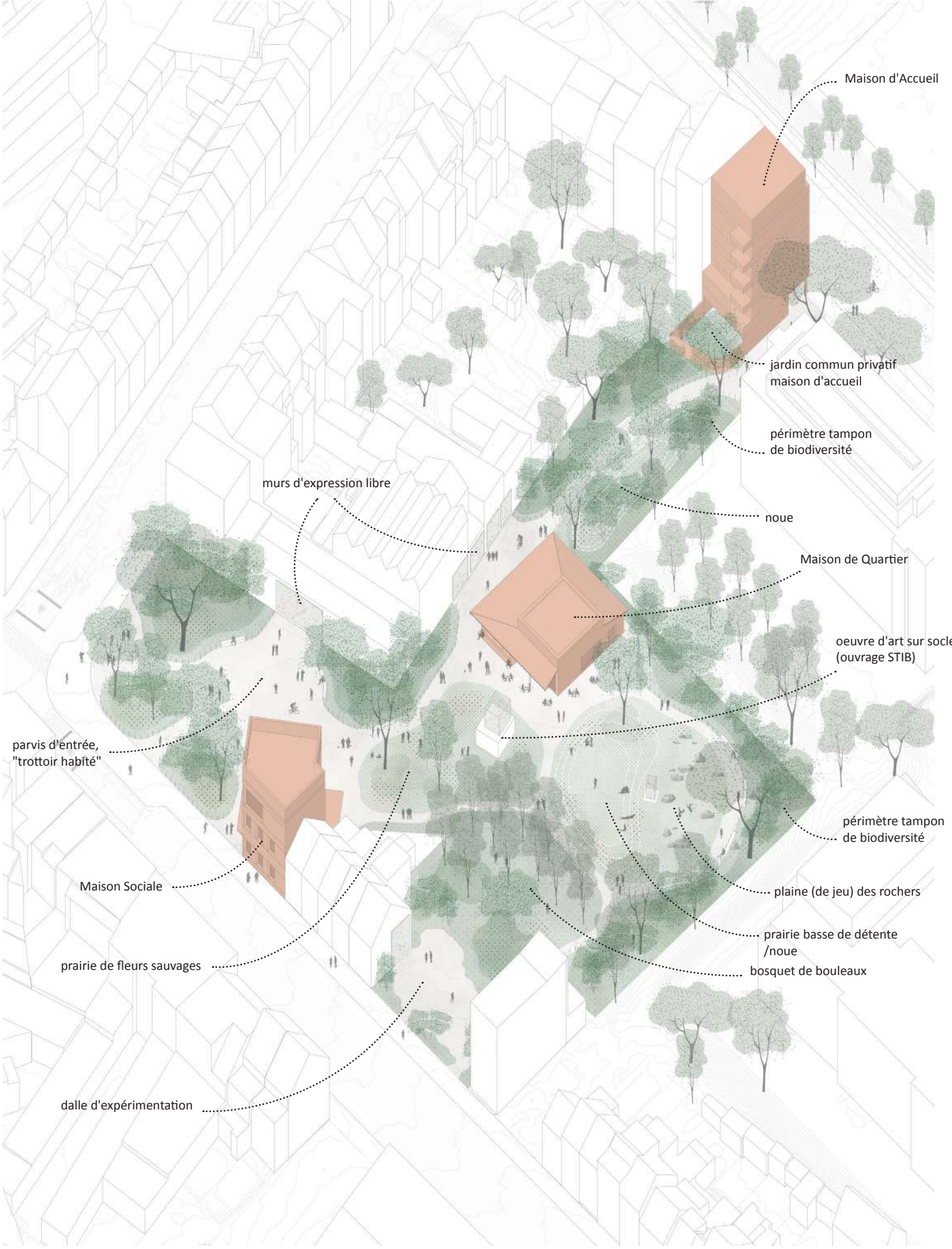
La Maison d'Accueil, implantée dans la continuité des immeubles résidentiels rue Félicien Rops, bénéficie d'une situation calme adaptée à ses habitants. Cette situation, éloignée de la chaussée de Mons et du tracé de la ligne de métro présente en outre un avantage pragmatique puisqu'elle supprime la nécessité de mises en œuvres onéreuses de gestion acoustique et de vibrations.

Du point de vue urbanistique, la distribution du programme du bloc B en trois bâtiments distincts, et l'implantation de ceux-ci, permet la prise en compte des prescriptions urbanistiques du RRU en terme d'alignement, de profondeur et de hauteur du bâti. La Maison Sociale se raccorde aux maisons mitoyennes existantes tout en anticipant la possibilité de mise en œuvre de réalisation du bloc A, par le développement d'une hauteur analogue à celle de l'immeuble du 965 ch. de Mons.

Le gabarit et la volumétrie de la Maison Sociale font également écho à ceux des bâtiments d'angles existants qui encadrent la place Bizet.



Dialogue du bâti et non bâti, existant et nouveau



Vue d'ensemble - parc Bizet et Maison du bloc B



MASTERPLAN BLOC A / PHASAGE

CO-CREATION

Le projet est conçu pour évoluer avec des besoins changeants, tant au cours du processus de conception que dans la flexibilité des espaces offerts, qui pourront être appropriés ou adaptés par les occupants au fil du temps.

Les ambitions du projet étant étroitement liées à la cohésion sociale et aux besoins du quartier, les espaces doivent être réfléchis avec le soutien d'un dialogue ouvert et inclusif.

En impliquant le quartier le plus tôt possible dans le processus de réflexion, le nouveau parc de quartier et les éléments d'équipement public pourront bénéficier d'un soutien local.

L'expérience de terrain et la connaissance du site par les usagers et associations impliquées dans Bizet Bizar (ces dernières année et jusqu'à la mise en œuvre du projet) constituent des ressources précieuses à exploiter pour une intégration optimale du projet dans son quartier. Le futur parvis d'entrée ou d'autres espaces du parc pourraient dans le futur, continuer à accueillir certaines activités initiées par Bizet Bizar ou d'autres initiatives déjà en place, telles que les Écrans Partagés, des brocantes, des ateliers d'artt urbain, etc.

Le mobilier urbain pourra être conçu en collaboration avec, par exemple, des personnes âgées et des enfants, qui apporteront chacun leurs propres visions d'un aménagement idéal.

PHASAGE

Étant donné le calendrier potentiellement différé de la réalisation du bloc A, la question de phasage est dès à présent intégrée à la réflexion. Le masterplan prévoit une implantation du bloc A entre la Maison sociale et le bâtiment voisin (965 ch. de Mons), qui atteignent des gabarits similaires. Les maisons existantes sont également prises en compte et intégrées dans la conception pour assurer un raccord harmonieux, même en l'absence de réalisation du bloc A.

Dans l'intervalle, l'espace situé entre les maisons existantes et l'immeuble voisin (965 ch. de Mons) pourra accueillir des interventions temporaires, offrant par exemple un terrain d'expérimentation pour des programmes comme les Initiatives Citoyennes de Bizet MINI.

BLOC A

Tandis que les Maisons du bloc B sont volontairement fragmentées et réparties au travers du site, le bloc A est envisagé comme une intervention compacte en bordure du site, permettant de limiter l'impact de sa mise en œuvre sur le parc.

La réalisation du bloc A renforce le caractère encadré et protégé du parc, notamment du point de vue sonore. Il participe

également au renfort du sentiment de sécurité, par l'ajout de fonctions résidentielle et de crèche ayant vue sur le parc en journée comme en soirée.

Une porte cochère est intégrée coté nord-ouest, offrant une entrée abritée aux usagers de la crèche et un accès supplémentaire au parc, affirmant son ouverture au quartier.

A ce stade de masterplan, et sans informations détaillées concernant ses éléments programmatique, une première esquisse du bloc A permet en premier lieu d'évaluer certains principes de sa faisabilité volumétrique et programmatiques, tout en suggérant quelques lignes directrices qui pourront informer le développement futur plus détaillé du projet.

La proposition illustrée ci-dessous suggère une superposition simple des fonctions de crèche en R+2 et des logements en R+5, en prenant compte de travées structurelles régulières et d'une implantation des différentes gaines de circulation verticales offrant des accès indépendants aux différentes fonctions.

niv+4:  
6 logements 1 à 3 ch.  
562m2 bruts

niv+3:  
6 logements 1 à 3 ch.  
562m2 bruts

niv+2:  
1 logement 4 ch.  
163m2 bruts  
Crèche: 2 sections  
383m2 bruts

niv+1:  
2 logements 1 ch.  
163m2 bruts  
Crèche: 2 sections  
383m2 bruts

niv+0:  
Logements: communs  
260m2 bruts  
Crèche: entrée, admin.  
224m2 bruts  
Total:  
Logements: +/- 1710m2 bruts  
15 appartements de studio/1 ch. à 4 ch.  
Crèche: 990 m2 bruts pour 4 sections

Esquisse de répartition programmatique Bloc A

Crèche:

L'entrée de la crèche est envisagé en retrait de la chaussée de Mons, au travers de la porte cochère, amorçant sa relation privilégiée au parc.

Le rez de chaussée abrite les fonctions d'accueil, de bureaux, vestiaires et cuisine éventuelle. Une salle de psychomotricité pourrait également y prendre place en relation au jardin-patios.

A chacun des deux étages supérieurs, deux sections (de 12 à 13 enfants chacune; 49 enfants au total) orientent leurs espaces de séjours coté ouest, bénéficiant de vues vers le parc et d'un accès à une terrasse. Des locaux "servants" peuvent être implantés coté chaussée de Mons, créant un tampon acoustique.

En terme de sécurité incendie, et d'évacuation, la crèche est dotée d'un escalier intérieur coté chaussée de Mons, et d'un escalier extérieur accessible depuis les terrasses et donnant accès au jardin du rez de chaussée.

Logements:

L'esquisse envisage la création de 15 logements aux typologies variées (du studio/1ch jusque 4 chambres selon les surfaces logement de la SLRB), desservis par deux noyaux d'accès accessibles depuis la chaussée de Mons.

Au rez de chaussée, les entrées sont complétées d'espaces communs pouvant être dédiés aux locaux vélos, caves privatives, locaux techniques, etc.

Aux étages, les plans traversants suggèrent un placement des chambres coté chaussée de Mons, et une orientation des espaces de jour et des terrasses privatives en direction du parc. La façade coté parc est articulée de manière à favoriser une orientation vers l'ouest, optimisant l'apport de lumière naturelle.



atelier de co-création



maquette comme outil de dialogue





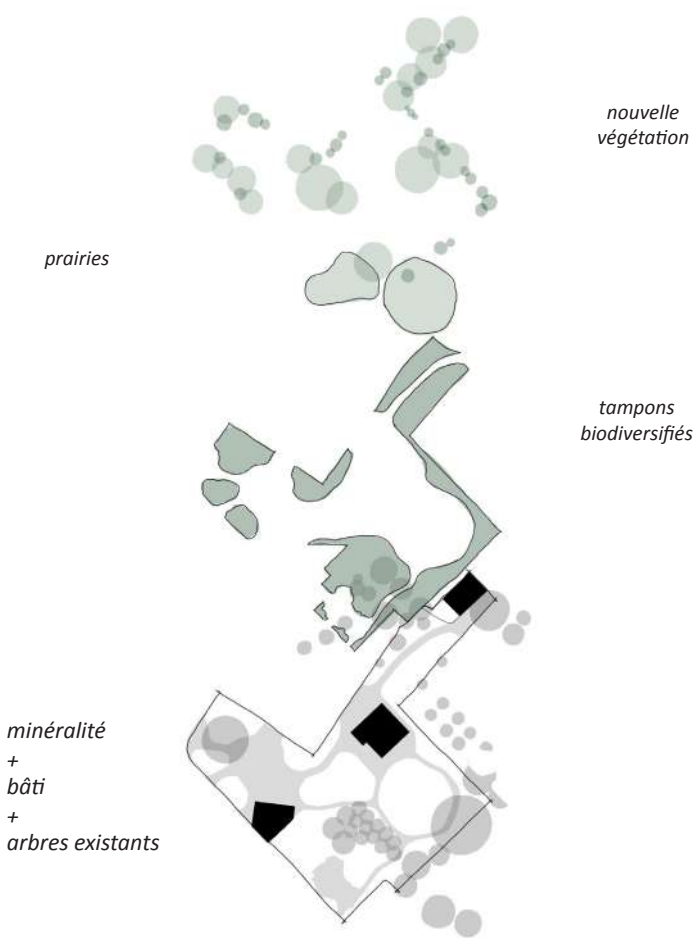
ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

Avec sa situation sur un axe important, Bizet fait partie intégrante de la vie quotidienne de nombreux Bruxellois. Avec l'arrivée de nouvelles fonctions orientées vers le quartier, cet endroit deviendra bientôt un lieu vert majeur de détente et de rencontre. Le site pourra ainsi constituer une étape clé dans le réseau bleu-vert plus large d'Anderlecht. Nous rêvons d'un espace unique de nature urbaine, un lieu de fraîcheur, une oasis verte avec des espaces de détente pour petits et grands.

1. Porte d'entrée verte

La place Bizet est un lieu animé bien desservi en transports publics, mais les entrées de métro et arrêts de bus perturbent les petites activités locales. Nous concevons un espace ouvert près de la Maison Sociale comme un parvis, s'ouvrant sur la place Bizet.

En plus de son usage polyvalent pour des activités et petits événements, cet espace intime servira de lieu de rencontre, d'une porte d'entrée accueillante pour le parc et d'un passage sécurisé pour les piétons et cyclistes en direction de la Rue Félicien Rops. Les chemins contigus favorisent un passage fluide pour les cyclistes locaux et garantissent une accessibilité intégrée pour tous les usagers.



Vue sur la maison de quartier

2. Prairies : espaces de rencontre fleuris

Les espaces ouverts ou « clairières » du parc forment une succession de zones actives. Ces oasis vertes relient la Maison Sociale et la Maison de Quartier, offrant un lieu de détente, de jeu et de loisirs. Grâce à une gestion sélective de la tonte, nous préservons un caractère naturel mais soigné, tout en permettant à l'espace de se végétaliser davantage grâce à une désimperméabilisation stratégique. La zone centrale engazonnée intègre un léger creux pouvant fonctionner comme zone d'infiltration lors des fortes pluies et comme terrain de jeu pendant les périodes sèches. Des blocs de pierre sont utilisées comme éléments ludiques, invitant à un jeu naturel, complétées par le groupe d'arbres de bouleaux existant formant un bosquet propice à l'exploration. La zone en creux sert également de « snoezelput » pour les tout-petits et les enfants en bas âge.

3. Encadrement vert : protection et biodiversité

Afin de garantir un sentiment de sécurité et une surveillance sociale dans le parc, nous concevons des axes visuels continus. Le sous-bois reste limité à de petits arbustes isolés, créant une transition douce entre les herbes et les arbres. Au niveau du périmètre du site, des arbustes plus hauts bordent le parc, formant une délimitation naturelle, bénéfique tant pour les usagers du parc que pour les riverains. Ces zones sont également essentielles pour la biodiversité : elles offrent des refuges, des sources de nourriture et des lieux de passage pour les insectes et la faune locale.

4. Ensembles d'arbres : ombre et structure

Le site actuel abrite des arbres solitaires précieux tels qu'un grand platane et un groupe mixte de bouleaux. Nous prenons le parti de protéger et renforcer ces arbres, tout en ajoutant de nouvelles plantations à des endroits stratégiques. Une canopée continue est ainsi créée, s'étendant comme un ruban vert à travers le parc. Même en hiver, la masse des cimes dénudées contribue à l'attractivité visuelle du parc.

Pour favoriser la biodiversité et la qualité visuelle du site, nous sélectionnons consciemment une gamme variée d'arbres et d'arbustes. Nous prévoyons des espèces telles que Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Ligustrum vulgare, Populus, Salix, Prunus spinosa, Corylus avellana et Rosa canina. Elles offriront une expérience saisonnière intéressante et une large gamme de nourriture et de sites de nidification pour la faune locale. En créant une forte stratification de la végétation, nous formons une masse végétale biologique riche et précieuse. Le sous-bois est constitué de mélanges de graines pérennes avec une gestion adaptée, offrant un aspect naturel mais contrôlé. Dans les prairies, une gestion sélective de la tonte sera appliquée pour créer des espaces de repos. La prévision de fleurs à bulbes permet d'apporter de la couleur au passage de l'hiver au printemps.

Le CQD mentionne plusieurs espèces animales spécifiques à soutenir, notamment le moineau domestique, le martinet noir et le rougequeue à front blanc, déjà bien intégrés dans le paysage urbain bruxellois. En complément de l'offre alimentaire, des installations fauniques sur mesure seront mises en place, telles que des nichoirs. Ces derniers seront placés à des hauteurs stratégiques, avec une orientation et un espacement appropriés. Ainsi, chaque espèce occupera sa niche unique. L'offre alimentaire étendue, permettra également d'éviter les conflits entre espèces.

5. Intégration artistique : Du parking à un jardin créatif

Bizet Bizar donne aujourd'hui du sens au site en tant que lieu d'art, de musique et d'expérimentation. Lors du développement du parc, nous poursuivrons cette dynamique. L'ensemble du parc peut être réalisé sans impact de la part d'un phasage éventuel entre les blocs A et B. Le parking existant, où se situe la zone de construction du bloc A (phase éventuellement postérieure), sera soigneusement et sélectivement démolí pour faire place à des jardins expérimentaux plantés de mélanges annuels ou bisannuels. Cette désimperméabilisation créera immédiatement une vue verte et un effet rafraîchissant. Ce jardin expérimental pourra se développer et devenir un élément vert visible depuis la Chaussée de Mons.

Dans l'esprit des objets trouvés, nous exploitons les façades environnantes et l'édicule de métro existant comme toiles et socles. Ces lieux pourront servir de supports d'exposition temporaires organisées via un système de rotation. Les autres espaces de façade seront végétalisés avec du lierre, offrant un cadre vert aux zones investies par les interventions artistiques.

L'emplacement des bancs, qui seront réalisés en co-création avec les habitants du quartier, est soigneusement réfléchi afin d'offrir des zones de repos au qualités variées au travers du parc.



Groningen, SLA Landscape Architects



Roche Zentraler Park, Bryum Landschaftsarchitekten



Jardin Des Joyeux, Wagon Landscaping



MAISON SOCIALE

Implantée sur le parvis d'entrée, à front de rue de la chaussée de Mons et orientée vers la place Bizet, la Maison Sociale affirme son rôle d'antenne du site et du quartier. Elle constitue un signal visuel qui marque l'entrée du parc. Le banc et l'auvent qui s'articulent le long des façades, offrent une zone de repos abritée à l'entrée du parc, participant au caractère accueillant de la maison.

Articulée sur trois niveaux, elle abrite les fonctions de la Maison Sociale au rez-de-chaussée et le complexe d'installations sportives aux étages.

Une maison ouverte sur le quartier

L'espace d'accueil, le point d'information et la petite salle de réunion polyvalente s'ouvrent largement sur le parvis, œuvrant comme une vitrine pour la présentation des projets locaux. Cette implantation permet d'envisager la tenue d'événements profitant à la fois des infrastructures de la Maison sociale et de l'espace extérieur du parvis.

Un hall central donne accès aux bureaux de permanences situés à rue, aux sanitaires (dont 1 PMR) et à la cage d'escalier menant aux salles polyvalentes aux étages.

Salles (de sport) polyvalentes

L'ensemble d'équipement sportif se déploie au 1er et 2ème étages, permettant à ses usager de prendre une distance par rapport à l'espace public et de gagner en intimité.

Les vestiaires sont accessibles dans le prolongement de la cage d'escalier au 1er étage. Ils comprennent deux vestiaires collectifs, deux vestiaires individuels équipés de douches (adaptées PMR) ainsi qu'un wc (adapté PMR). On retrouve également au premier étage une première salle pouvant être utilisée pour les échauffements et étirement

ainsi que la pratique de sports doux. L'espace bénéficie de lumière naturelle et de vues vers la cime des arbres. Des pare-soleils extérieurs sont prévus pour limiter l'éblouissement et la surchauffe et permettre de réguler l'intimité des usagers.

L'étage supérieur est modulé en deux espaces pouvant être dédiés respectivement aux activités de rééducation et de relaxation. Par l'ouverture de doubles portes, ces deux espaces peuvent également être mutualisés en fonction des besoins des usagers de la Maison Sociale.

Structure et matérialité

Le programme (activités sportives douces) nécessite de couvrir des portées relativement grandes qui peuvent être offertes par l'utilisation de prédalles. Celles-ci permettent également d'assurer un sens de portée dans plusieurs directions en cohérence avec la géométrie du plan. Les prédalles sont adaptées pour limiter les vibrations qui pourraient être générées dans les espaces sportifs. Les façades porteuses sont conçues comme une combinaison économique de maçonnerie de terre cuite et de colonnes en béton. D'autres méthodes de construction sont envisageable, notamment en bois, moyennant évaluation avec le maître d'ouvrage de l'impact budgétaire. La présence limitée de poutres, et d'une unique colonne centrale, ne gêne pas la distribution des techniques. Les fondations sont constituées d'une dalle sur sol, complétée par des pieux là où nécessaire.

La logique structurelle se retranscrit dans l'articulation des façades, revêtues d'une maçonnerie de parement de grand format. La volumétrie et la matérialité de la Maison Sociales font écho à celles des autres immeubles de coins qui encadrent la place Bizet.



Une maison ouverte sur le parc et le quartier - vue depuis la place Bizet

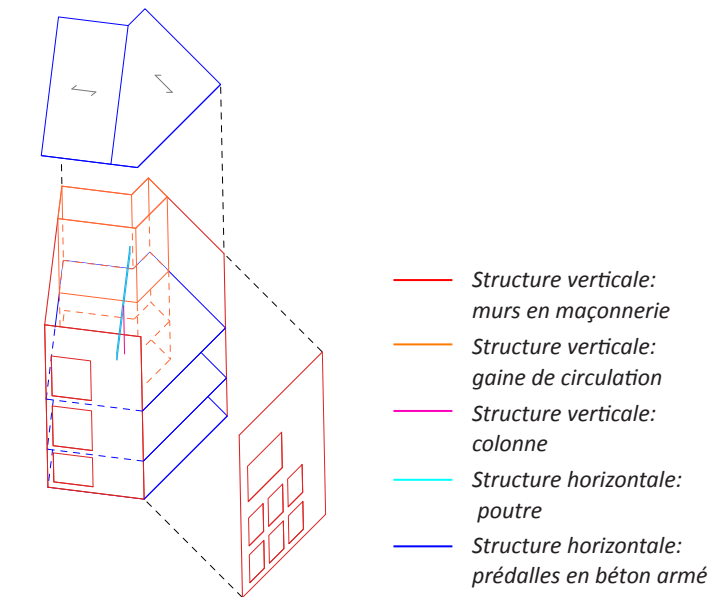
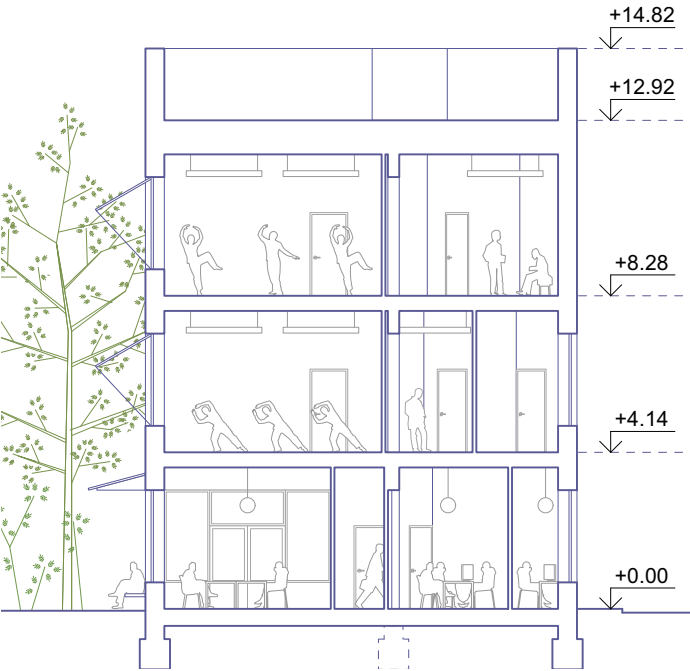


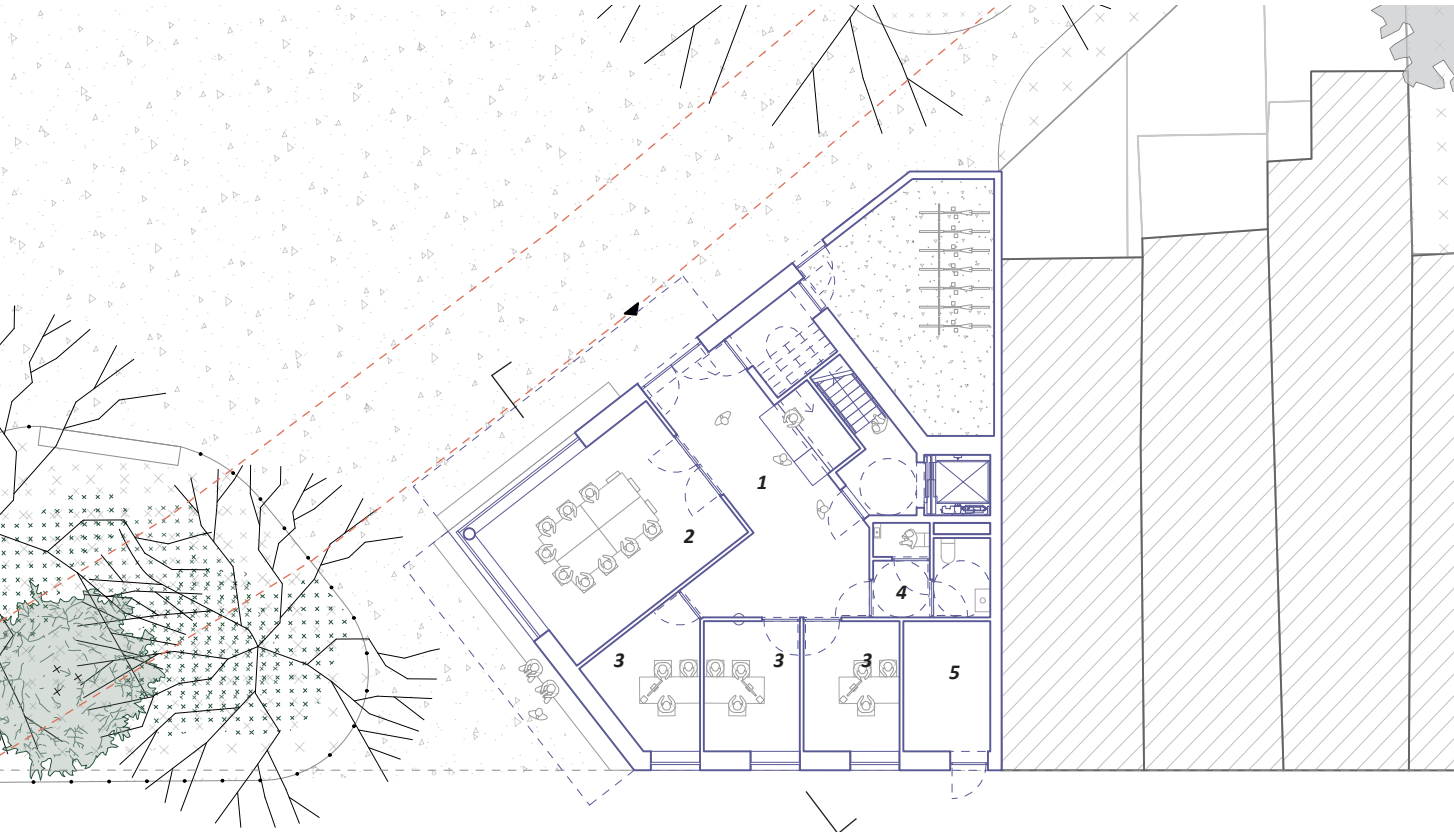
Schéma de principe structurel



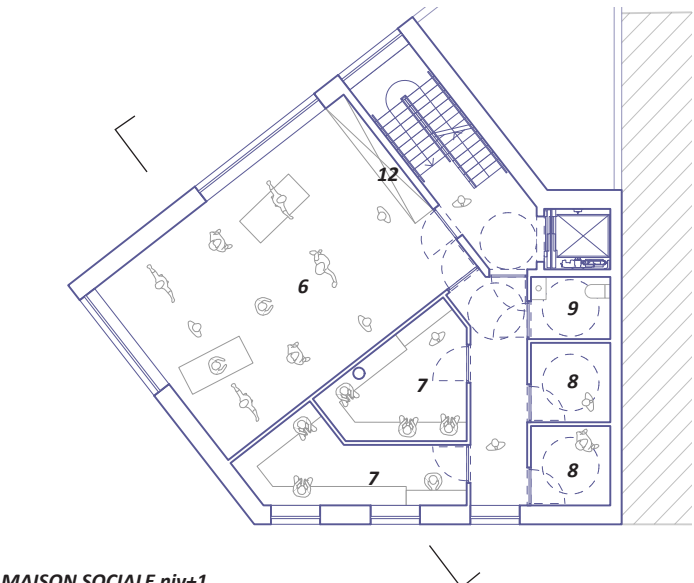
Coupe



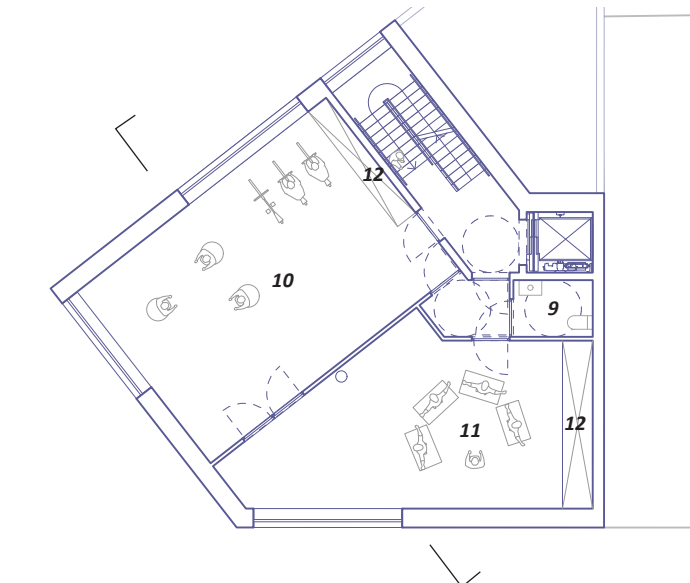
Salles de sport polyvalentes ouvertes vers le parc



MAISON SOCIALE rdc					
1 Espace d'accueil/Point info	23m²	3 Bureau de permanences	9m²	5 Local technique	8m²
2 Petite salle de réunion	25m²	4 Sanitaires	8m²	5 Local vélos	



MAISON SOCIALE niv+1			
6 Espace de Pratique + Zone échauff. et d'étir.	48m²	8 Vest. indiv./douche (pmr)	4m²
7 Vestiaire collectif	11m²	9 Sanitaire (pmr)	3m²



MAISON SOCIALE niv+2			
9 Sanitaire (pmr)	3m²	11 Espace de relaxation	38m²
10 Zone de rééducation	48m²	12 Espace de stockage	



MAISON DE QUARTIER

Nichée au cœur du parc, la maison de quartier se présente comme un pavillon jouant un rôle de charnière avec les différents espaces ouverts qui l'entourent. Conçue comme un lieu de rencontre et d'interaction, elle favorise les connexions à la fois à l'intérieur du bâtiment et avec le paysage environnant.

Son entrée, abritée par un débord de toiture et agrémentée d'un banc et d'arceaux à vélos, borde le chemin central qui relie les entrées ouest (rue F. Rops) et sud (place Bizet) du parc.

Un hall généreux, qui abrite les casiers, s'ouvre largement sur la cuisine collective et donne accès au bureaux, espaces pour association et l'atelier polyvalent. Un bloc technique et sanitaire au centre du plan regroupe deux wcs (dont 1 PMR) ainsi qu'un espace technique et de rangement.

Positionnée à l'angle coté Sud, et déjà visible depuis le parvis, la cuisine collective s'ouvre sur le parc, affirmant son rôle central dans la cohésion sociale. Plus qu'une simple cuisine partagée par les usagers de la Maison de Quartier, elle s'offre comme un point de rencontre où se réchauffer, ou se rafraîchir, pour l'ensemble des visiteurs du parc.

Coté ouest, une aile regroupe les deux bureaux dédiés aux services de proximité, et deux locaux associatifs pouvant être mutualisés. Ces locaux bénéficient d'accès supplémentaires directs depuis l'extérieur, leur permettant éventuellement de fonctionner de manière autonome.

L'espace polyvalent est quant à lui positionné au coin nord-est du bâtiment s'ouvrant vers la "prairie basse" et la "plaine des rochers". Cet espace bénéficie d'une hauteur sous plafond généreuse, de vues vers le parc et d'amenées de lumière

naturelle zénithale. Il peut fonctionner comme une grande salle ouverte ou être subdivisé selon les besoins. La poutre centrale de,la toiture suggère cette possibilité de subdivision spatiale et offre un support pour l'intégration éventuelle de rideaux ou systèmes de parois amovibles. Les murs périphériques laissent la possibilité d'intégrer du mobilier de rangement, permettant à l'espace de s'adapter à différents usagers et fonctions.

Coté Sud, un débord de toiture assure un rôle de protection solaire, et abrite un espace extérieur pouvant être exploité par les usagers de l'atelier.

Structure et matérialité

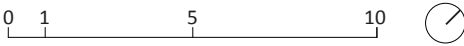
Le pavillon de plain-pied est envisagé avec des murs en maçonnerie de terre cuite et une structure de toiture en bois. Les longues poutres de toiture sont proposées en bois lamellé collé. Étant donné qu'il s'agit d'une structure de toit, les dimensions nécessaires pour limiter la déformation sont presque naturellement adaptées pour atteindre une résistance au feu REI30.

S'agissant d'un bâtiment léger, il est estimé qu'une fondation sur dalle et des poutres périphériques (hors gel) seront suffisantes.

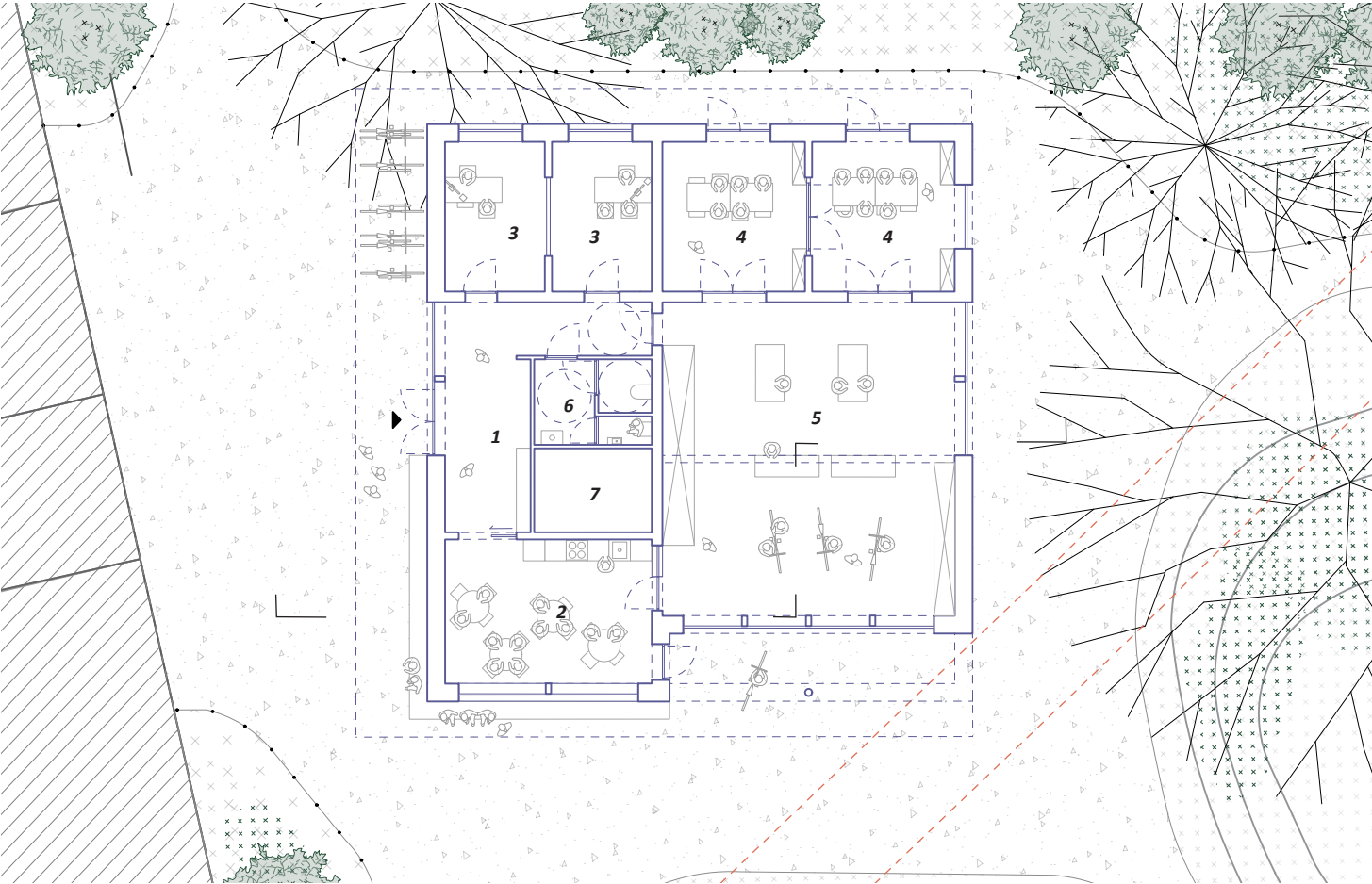
Si la Maison de Quartier se distingue de la Maison Sociale par sa volumétrie plus horizontale et l'expression de toitures à versant en bois, les bâtiments sont tous deux revêtus du même parement de maçonnerie de terre cuite, exprimant leur parenté programmatique publique.



Coupe transversale



Atelier polyvalent



MAISON SOCIALE rdc			
1 Espace d'accueil + vestiaires/casiers	16m <sup>2</sup>	3 Bureau pour les services de proximité	12m <sup>2</sup>
2 Cuisine partagée	23m <sup>2</sup>	4 Local pour les associations	17m <sup>2</sup>
		5 Atelier Polyvalent	72m <sup>2</sup>
		6 Sanitaires	8m <sup>2</sup>
		7 Espace pour les techniques et rangement	8m <sup>2</sup>



MAISON D'ACCUEIL

La Maison d'Accueil prend place au niveau de la rue Félicien Rops, s'inscrivant dans la continuité résidentielle de la rue tout en marquant l'entrée ouest du parc.

La maison s'articule comme un immeuble à trois façades, ménageant un retrait par rapport à la limite mitoyenne coté nord, laissant la place au chemin d'accès au parc, et au grand arbre situé sur la parcelle adjacente.

Le rez-de-chaussé de l'immeuble est maintenu le plus compact possible, libérant un espace extérieur couvert généreux offrant une entrée couverte à rue. Celui-ci se prolonge vers l'intérieur d'îlot , abritant un espace couvert et sécurisé pour les vélos et s'ouvrant sur un jardin collectif dédié aux habitants.

Aux étages, le bâtiment abrite cinq logements qui, grâce à l'implantation du bâtiment, bénéficient chacun d'expositions multiples et de longues vues ouvertes sans vis à vis.

Les plans des appartements (2 à 4 chambres) suivent une logique de plan similaire, implantant les chambres à coucher coté rue, et orientant les espaces de jour au sud-est en direction du parc.

Chaque appartement bénéficie d'une terrasse extérieure qui participe à l'articulation des espaces de séjour et cuisines.

La volumétrie de l'immeuble respecte les prescriptions urbanistiques (RRU) en s'alignant sur le gabarit de l'immeuble mitoyen.

Structure et matérialité :

L'immeuble résidentiel comporte 6 niveaux articulés autour d'un noyau de circulation décentralisé.

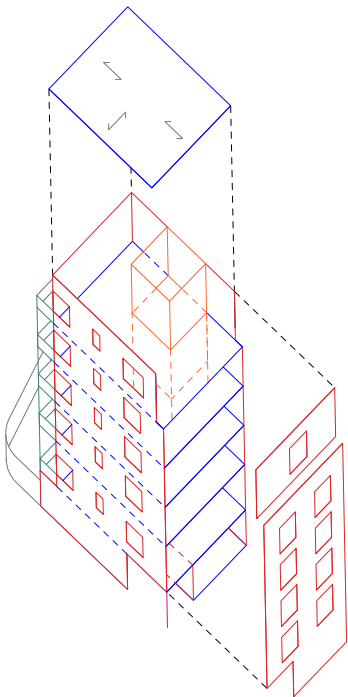
La structure est composée de maçonnerie porteuse, complétée au besoin par des colonnes en béton pour renforcer la rigidité, sur lesquelles reposent des prédalles. La conception des dalles permet de porter dans deux directions, limitant l'ajout de poutres supplémentaires et offrant une flexibilité pour l'adaptation des installations techniques. Les portées sont réfléchies pour permettre, à l'avenir, d'autres agencements d'espaces sans nécessiter de travaux destructifs sur la structure.

Comme pour la maison sociale, d'autres méthodes de construction seraient envisageable, notamment en bois, moyennant évaluation avec le maître d'ouvrage de l'impact budgétaire.

La fondation consiste en une dalle de sol renforcée de pieux.

Les façades mettent en œuvre le même type de maçonneries que les deux autres "maisons" du parc, développant ainsi une analogie avec celles-ci. Afin de nuancer la perception de ce bâtiment qui ne revêt pas le même caractère public, nous suggérons néanmoins de traiter ses façades par une peinture à la chaux claire, en harmonie avec les teintes de façades des autres immeubles de la rue.

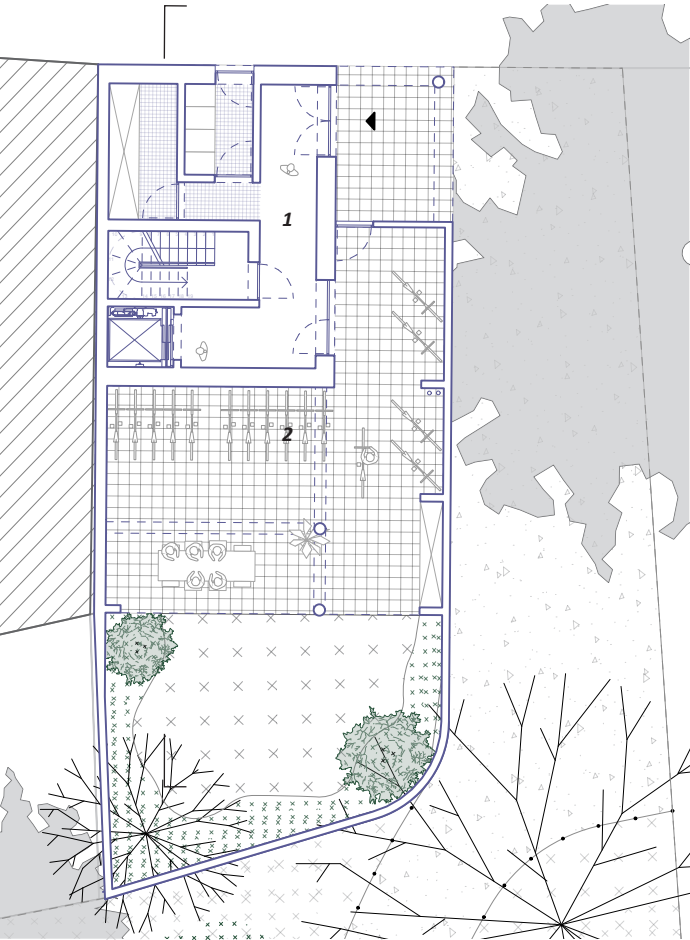
Les châssis en aluminium laqué (comme pour les deux autres maisons) pourraient également être envisagés en bois si ceci est envisageable par le maître d'ouvrage.



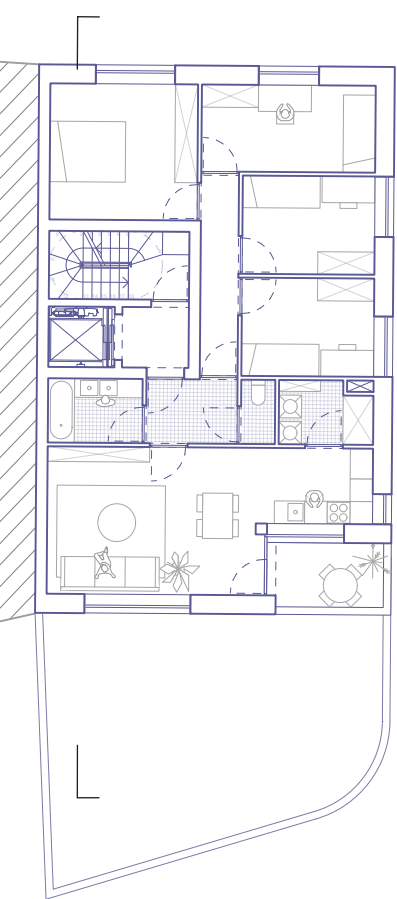
- Structure verticale: murs en maçonnerie
- Structure verticale: noyau de circulation
- Structure verticale: colonnes
- Structure horizontale: prédalles
- Terrasses extérieures



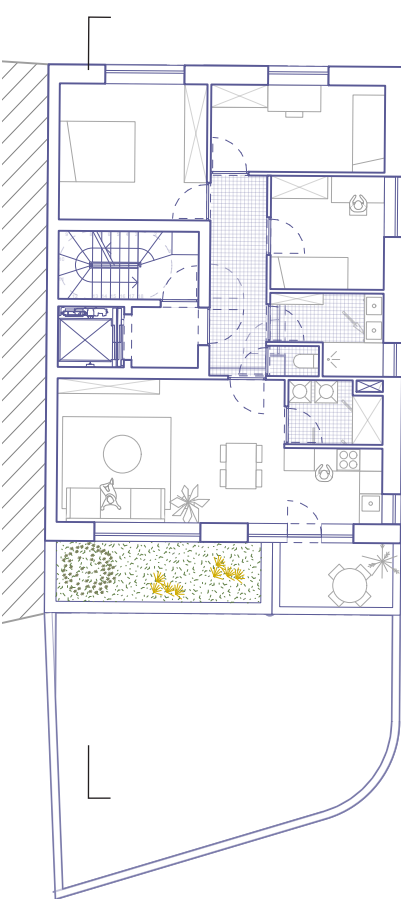
Maison d'accueil depuis la rue Félicien Rops



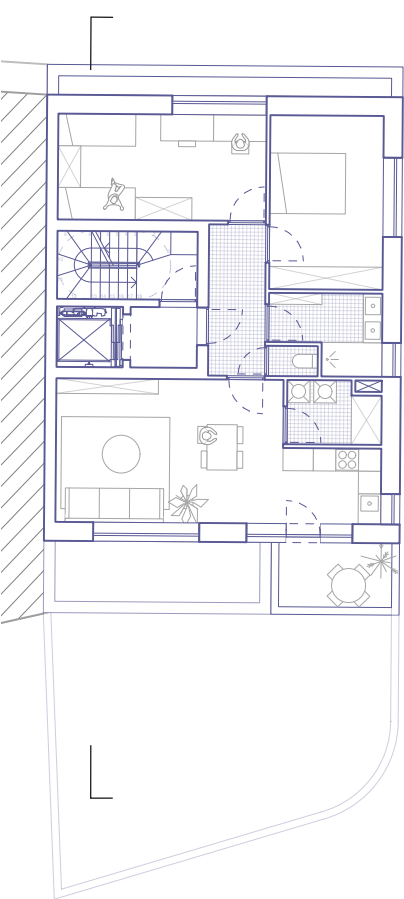
Maison d'accueil RDC  
1 Communs (accueil, local technique, poubelles, circulation) 54m² bruts  
2 Espace rangement vélos



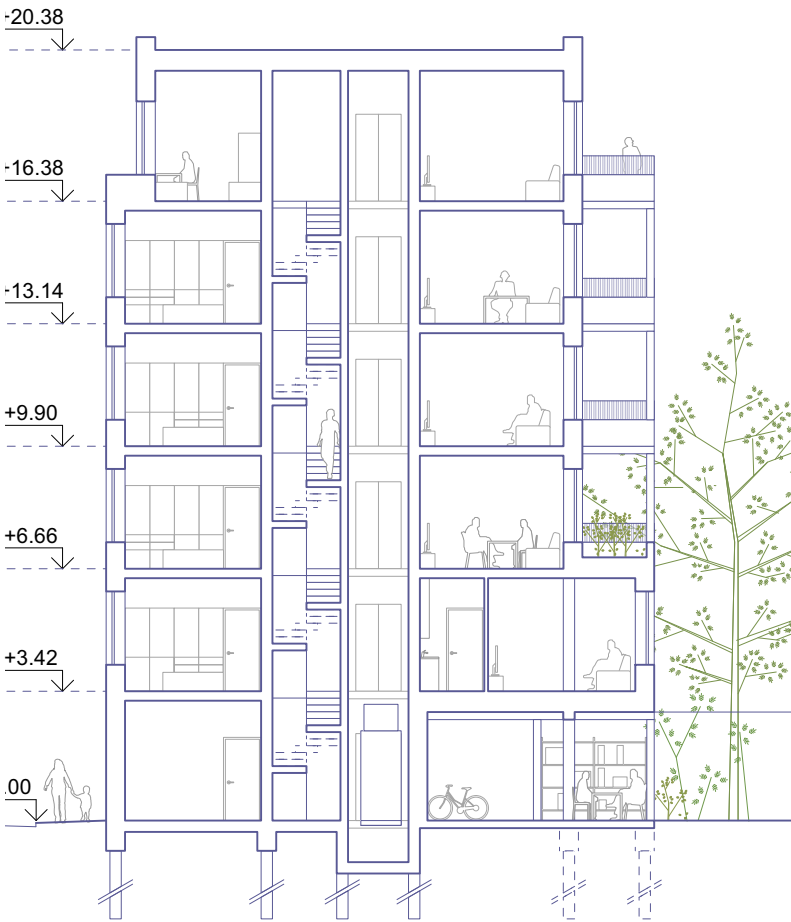
Maison D'accueil niv+1  
1 appartement 4 ch.  
Surface logement: 94m²



Maison d'accueil: Niv+2 +3 +4  
3 x appartements 3 ch.  
Surface logement: 83m²  
7 | 10



Maison d'accueil: Niv+5  
1 appartement 2 ch.  
Surface logement: 76m²





## BIEN-ÊTRE, CONFORT ET SANTÉ

### ENERGIE ET TECHNIQUES SPECIALES

#### 1. Conception énergétique et PEB

La méthodologie proposée s’inscrit dans la logique de développement durable et applique dans l’ordre (d’efficacité économique) les trois piliers suivants :

- la réduction des besoins énergétiques par une isolation thermique performante, une étanchéité à l’air améliorée, des façades optimisées au niveau des échanges solaires et thermiques ;
- l’utilisation rationnelle de l’énergie par le recours à des systèmes performants ;
- la production énergétique alternative et renouvelable (Pompes à chaleur + photovoltaïque)

Le projet comporte deux unités PEB non-résidentielle (Maison de Sociale et Maison de Quartier), ainsi que 5 unités résidentielles (logements de la Maison d'Accueil).

L’étude cherchera à optimiser l’enveloppe et les techniques de manière complémentaire pour chaque zone afin de garantir le respect des consommations en énergie primaire tout en limitant les risques de surchauffes. Les châssis seront étudiés pour favoriser un éclairage naturel optimal tout en limitant les risques de surchauffes (vitrage de «contrôle solaire», disposition des ouvrants permettant une ventilation intensive naturelle, pare soleil et stores extérieurs éventuels en particulier sur les façades orientées au sud-ouest).

#### 2. Systèmes performants

##### 2.1 Chauffage

**Pour la maison d’accueil** il est à ce stade envisagé que chaque logement soit équipé d’une pompe à chaleur air/eau individuelle (unité extérieure dédiée et installée en toiture et une unité intérieure installée dans la buanderie), permettant la production de chaleur pour le chauffage et d’ECS. L’installation sera équipée d’une régulation performante permettant d’adapter strictement les températures et horaires de fonctionnement, à la température extérieure et aux besoins. L’émission est envisagée par un système de chauffage sol, particulièrement adapté pour des régimes de température réduits (PAC) et permettant d’assurer un bon rendement toute l’année.

**La maison sociale et la maison de quartier** assurant toutes deux une fonction d’équipement collectif, (et compte tenu d'une demande en ECS limitée), il peut être envisagé de mutualiser leur installation de pompe à chaleur air/eau. L'unité extérieure commune aux deux bâtiment est implantée en toiture de la maison sociale. L’émission est envisagée par chauffage sol, permettant de maintenir les espaces et murs libérés.

Un systèmes de pompe à chaleur géothermique, qui présente un rendement encore supérieur, est envisageable pour le site. Un surcoût (de l'ordre de 50.000 EUR) serait à envisager en dialogue avec le maître d'ouvrage.

##### 2.2 Ventilation

2 types de ventilation peuvent être appliqués. Il s’agit du système de ventilation D (alimentation mécanique et évacuation mécanique) ou du système de ventilation C (alimentation naturelle et évacuation mécanique). Le principal avantage du système D est la récupération de la chaleur grâce à un échangeur

de chaleur. Pour le système C, le grand avantage est qu’il y a moins de gaines à installer qui permet également de réduire l'entretien. Le choix dépend du type de bâtiment.

**Pour la Maison d’accueil** une ventilation mécanique, système C+ (apport naturel et évacuation mécanique) sera fournie. Chaque unité résidentielle disposera de son propre système. Le système C+ est contrôlé en fonction de l’humidité et de l’occupation des locaux. En effet, cela permet de garantir les meilleurs rendements énergétiques, de diminuer l’espace nécessaire en trémies tout en laissant la possibilité aux occupants de régler leur système au mieux par rapport à leurs besoins et leur confort. La maintenance est alors gérée par l’occupant (nettoyage et/ou remplacement des filtres).

**Les bâtiments de la maison sociale et de la maison de quartier** nécessitent un débit de ventilation plus important, qui orientent un choix pour un système D garantissant une perte de chaleur minimale. Le groupe de ventilation sera équipé des filtres nécessaires à la qualité de l’air, d’une batterie de chauffage, d’une roue de récupération (l’air chaud extrait est utilisé pour chauffer l’air soufflé. L’échangeur de récupération permet des économies d’énergie allant jusqu’à 80 % et une récupération maximale de l’humidité).

##### 2.3 Electricité et éclairage

Les compteurs d’électricité et d’eau prendront place au rez à front des bâtiments à front de rue.

La maison d’accueil et la maison sociale sont équipées d'ascenseurs.

Les châssis sont réfléchis afin de privilégier l'éclairage naturel des différents bâtiments. Pour l'éclairage artificiel, il sera recouru à des installations LED à haut rendement énergétique combinées à l’utilisation optimale de détecteurs, pour minimiser la consommation d’énergie. L’éclairage LED a également une durée de vie plus longue, ce qui réduit les besoins en maintenance.

#### 3. Energie solaire

Le recours à l’énergie solaire pourrait être nécessaire pour rencontrer les exigences énergétiques PEB. L’installation PV éventuelle sera affinée lors de l’étude, en fonction des besoins et du budget disponible. A ce stade, il est prévu 8 panneaux PV

pour la Maison de Quartier et 13 panneaux PV pour la Maison Sociale.

#### 4. Sécurité

Les bâtiments seront équipés de dévidoirs, d’un éclairage de secours et d’un système de détection incendie conforme aux normes en vigueur.

#### 5. Gestion de l’eau et réutilisation des eaux pluviales

Des dispositifs de limitation de la consommation d’eau froide et chaude sanitaire (réducteurs de pression, robinets temporisés, chasses de WC 3/6 l, pommeaux de douches économiques, ...) seront mis en œuvre.

Chaque bâtiment sera équipé d'une citerne d'eau pluviale pour une réutilisation pour les sanitaires, l'entretien des communs et l'alimentation de robinets extérieurs.

L'objectif concernant les eaux pluviales est de gérer celles-ci en priorité par infiltration sur le site lui-même, notamment dans les zones de noues intégrées au paysage.

#### 6. Facilité de maintenance et coûts d’exploitation

Les installations nécessitant un entretien régulier, comme les groupes de ventilation, sont placées de manière à être facilement accessibles. L’espace minimum nécessaire à la bonne exécution des opérations de maintenance est prévu autour de chaque équipement.

### ACOUSTIQUE

Le projet Bizet vise à offrir un confort acoustique optimal aux résidents, en respectant notamment les critères stricts de la norme belge NBN S01-400-2 "Critères acoustiques pour immeubles d'habitation". Cette norme définit les exigences en matière d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions et les rénovations sous permis d'urbanisme, garantissant ainsi un environnement sonore agréable et paisible.

Les contraintes acoustiques du site, telles que la Chaussée de Mons et la ligne de métro passant sous le site, ont influencé l'implantation des bâtiments. **La Maison d'Accueil**, étant la plus sensible en termes d'acoustique, est placée le plus loin possible

du métro et sur une rue plus calme. L'isolation contre les bruits extérieurs, la transmission de bruit entre les espaces/unités, le confort acoustique à l'intérieur des espaces, ainsi que le bruit des équipements techniques et de ventilation sont des aspects essentiels pris en compte dans ce projet.

**La Maison de Quartier**, moins sensible au bruit, est située milieu du parc plus proche du tunnel du métro. Cette maison est également conçue pour ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage : l’isolation de la façade sera déterminée en fonction des limites de bruit légales chez les voisins et du niveau de bruit maximal souhaité à l’intérieur.

**La Maison Sociale** est placée à l'entrée du parc, sur la Chaussée de Mons. Elle fait face au défi d'une rue bruyante : la charge sonore sur la façade sera mesurée sur site au début de la conception afin de définir les exigences sur son isolation acoustique. Elle comprend des salles de sport (pour des sports doux, pas de sports de balle) aux 1er et 2ème étages et des bureaux et espace polyvalent au rez-de-chaussée : une chape flottante sera prévue au niveau des salles de sport afin de créer une bonne isolation au bruit aérien et au bruit de choc entre les différentes fonctions.

Pour la maison sociale et la maison de quartier, des revêtement d'absorption acoustiques sont prévus aux plafonds des espaces d'accueil, de bureaux et d'espaces polyvalents afin de garantir le confort acoustique des usagers.

Les installations techniques seront soit:

- Installées à l’intérieur des bâtiments afin de minimiser l’impact sonore sur l’environnement. Pour la maison d'accueil, la maison de quartier, des groupes de ventilation individuels silencieux seront sélectionnés, et des silencieux seront mis en œuvre sur les conduits d’air à divers endroits du réseau afin de limiter les transmissions directes de bruits entre l’extérieur et le réseau.

- Installées en toitures: en fonction des prescriptions acoustiques, des écrans et/ou caissons acoustiques seront prévus pour les unités extérieures des PAC et le groupe de ventilation de la maison sociale.

En respectant la norme NBN S01-400-2, le projet Bizet s'engage à offrir un cadre de vie où le confort acoustique est une priorité, assurant ainsi la tranquillité et le bien-être des résidents.

