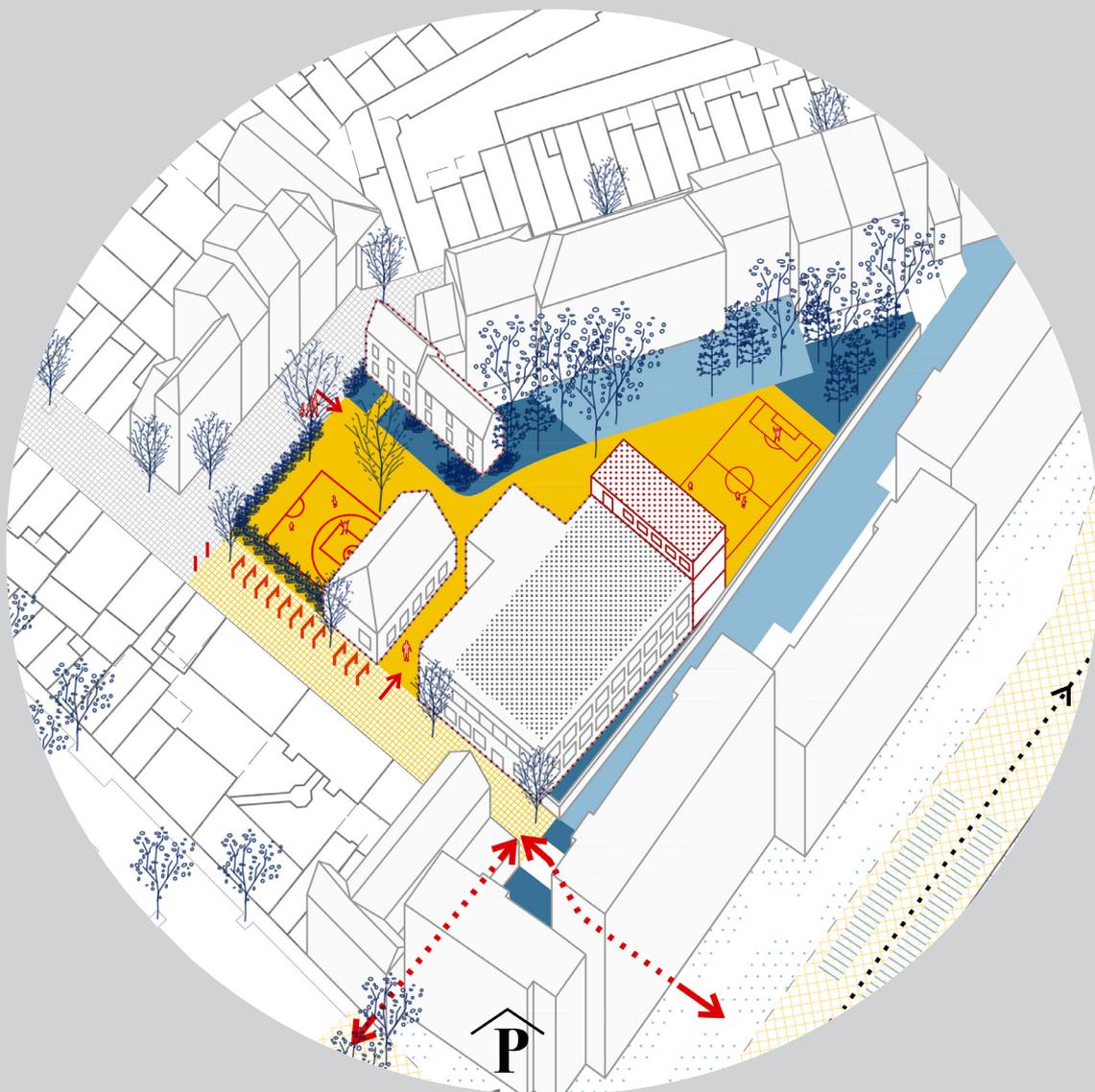


Fiche 2.3.4

Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78

Type 2 : fiche groupée (projet urbain)



Images et politiques stratégiques croisées :

- Molenbeek Nourissante
- Molenbeek Productive
- Molenbeek Radieuse
- Molenbeek Verte
- Molenbeek Poreuse

	1	2	3	4	5	6
			■	■	■	
					■	
	■	■				
	■	■	■			
	■	■	■			

Rues concernées: Rue de la Borne 78 et rue de la Savonnerie
 Id Urbis: B914r10 et 3097442
 Surface de la zone d'intervention: 4080 m² et 723 m²

Fiche 2.3.4 : Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78

Diagnostic



L'entrée et la façade classée



Les petit bâtiment dans la cour

Ce quartier souffre d'un manque d'équipements d'enseignements, surtout pour le niveau secondaire du réseau francophone et le site offre une dimension suffisante pour abriter une école. En plus, il se trouve entre les nœuds importants de la porte de Ninove et du futur développement de la Gare de l'Ouest, et proche du possible axe qui relierait la place de la Duchesse à la rue Ribaucourt (voir fiche 1.5). Après ces constats, ce site s'avère trop important pour être utilisé comme atelier de production et pourrait donc être transformé en école secondaire.

Le site accueille aujourd'hui un atelier et dépôt de quincaillerie. Fondée en 1905, la maison Vervloet, toujours active, est un point de référence pour l'artisanat de poignées, serrures et autres traitements en métal de haute gamme.

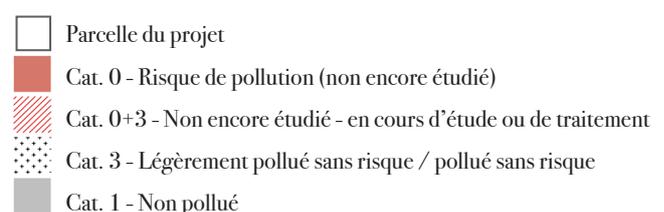
La parcelle située au 78 rue de la Borne a une surface de 4080 m²,

dont 1700m² de surface bâtie divisée entre les ateliers sur deux étages (1460 m² au sol) et une conciergerie dans la cour (240 m²). Un mur de clôture la sépare au sud-est des jardins collectifs des logements de la rue de l'Eléphant (le Logement Molenbeekois), tandis qu'au sud-ouest le site longe le cul-de-sac de la rue de la Savonnerie, souvent utilisée comme parking par des camionnettes ou dépôts sauvages. Bien que sur le site des surfaces imperméables prévalent (asphalte, pavé cimenté, etc.), il y a des arbres très hauts qui ajoutent une valeur paysagère importante, notamment les deux peupliers à l'entrée.



Pollution des sols

La parcelle est reprise dans la catégorie « potentiellement polluée » donc avant de toute intervention, une étude sur la qualité du sol doit être réalisée.



Source : Bruxelles Environnement



Photo aérienne et périmètre des projets

Source : GoogleMaps 2022

— Périmètre de projet

Fiche 2.3.4 : Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78

Vision

Ce projet est situé dans une parcelle de propriété privée, qui actuellement représente une opportunité foncière présente dans ce quartier. Dans l'éventualité que d'autres sites à proximité, ayant des conditions similaires (en termes de surface, visibilité, accessibilité, potentiel de végétalisation), soient disponibles dans le futur, le programmes pourront être adaptés à ces opportunités foncières tout en gardant un même nombre de place dans le quartier.

Dans la perspective de mieux desservir le quartier en équipements scolaires, la vision prévoit :

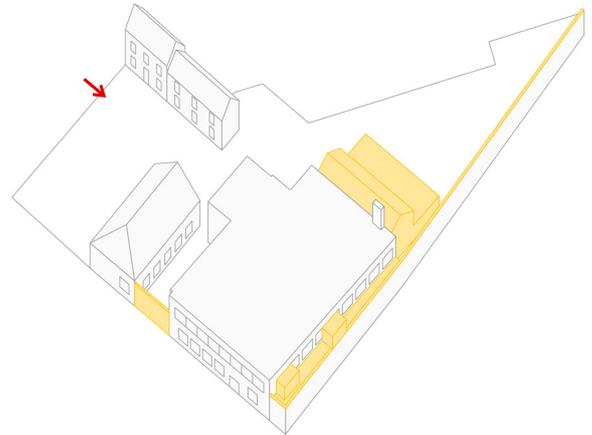
- L'installation d'une école secondaire francophone dans les ateliers adaptés et reconvertis en espaces pour l'éducation, après la démolition des volumes superflus;
- Le réaménagement de la rue de la Savonnerie en rue scolaire.

Recommandations

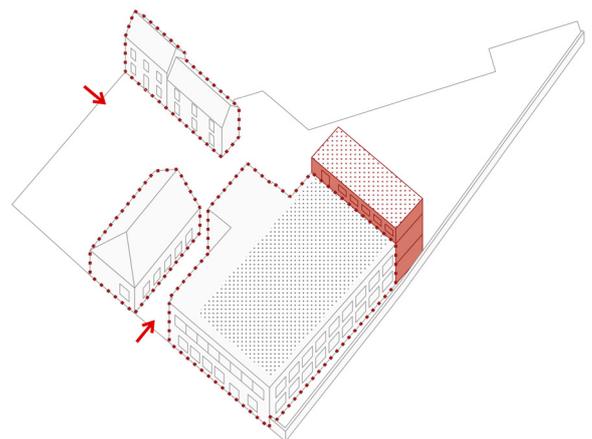
- Réutilisation autant que possible des matériaux de construction in situ ;
- La démolition des volumes superflus et la construction du nouveau bâtiment, en minimisant l'empreinte au sol des nouvelles constructions ;
- La déminéralisation des sols là où c'est possible et la végétalisation des surfaces verticales.

Projets associés

Fiche 1.5 : Une promenade urbaine pour Molenbeek historique



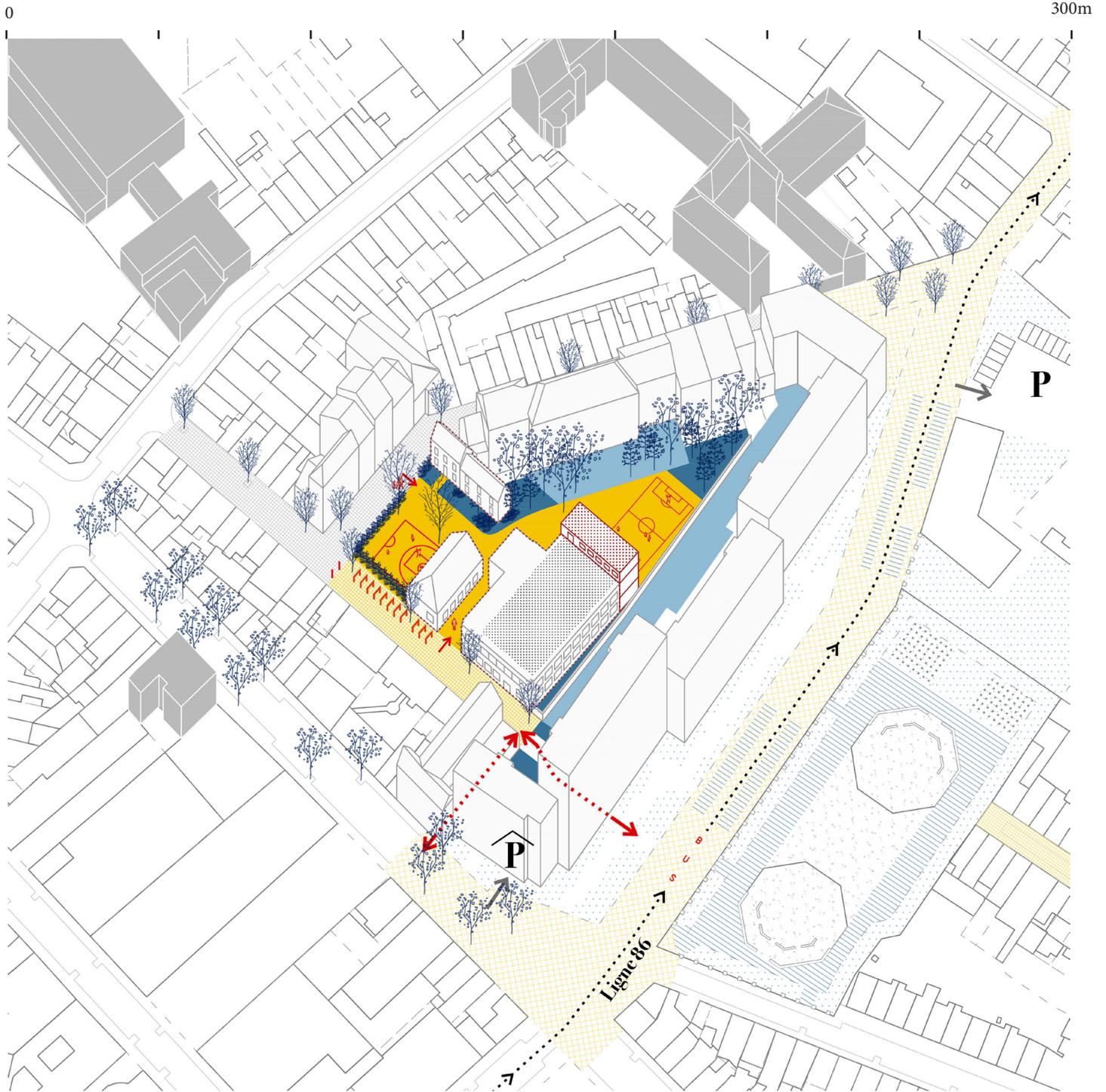
Situation existante : à conserver (gris), à supprimer (jaune)



Projet : nouvelles constructions (rouge) et entrées

Résumé des données

Type d'opération : Opération immobilière	Estimation financière (HTVA) : € 10.525.950
Adresse : Rue de la Borne 78	Superficie totale projetée : 6140 m ²
Propriétaire : privé	Gabarit : R+2+T (nouveau volume)
Occupation actuelle : ateliers de production	Porteur du projet : Fédération Wallonie-Bruxelles
Superficie parcelle : 4080 m ²	Partenaires : Perspective.brussels, SAU, Commune de Molenbeek-Saint-Jean, Move asbl, Logement Molenbeekois, SLRB
Id Urbis : B914r10	Sources de financement : Bruxelles Pouvoirs Locaux Cellule Sportinfra (Infrastructures sportive communales), Loterie Nationale (FED), Bruxelles Environnement (RENOLAB.B), Bruxelles Pouvoirs Locaux (Programme Triennal d'Investissement DTI + DTD), Perspective.brussels (DAS, Contrat d'école), Urban Brussels (CACI), Fond Beliris
Calcul CBS+ existant : 0,057	Calcul CBS+ projeté : 0,080



Légende

- | | | | |
|--|--|---|--------------------------|
|  | Espace vert |  | Espace public |
|  | Espace vert non ouvert privé |  | Nouveau terrain de sport |
|  | Espace vert en dehors de la zone de projet |  | Batiments existants |
|  | Cour de l'école |  | Batiments projetés |
| | |  | Stationnement vélo |

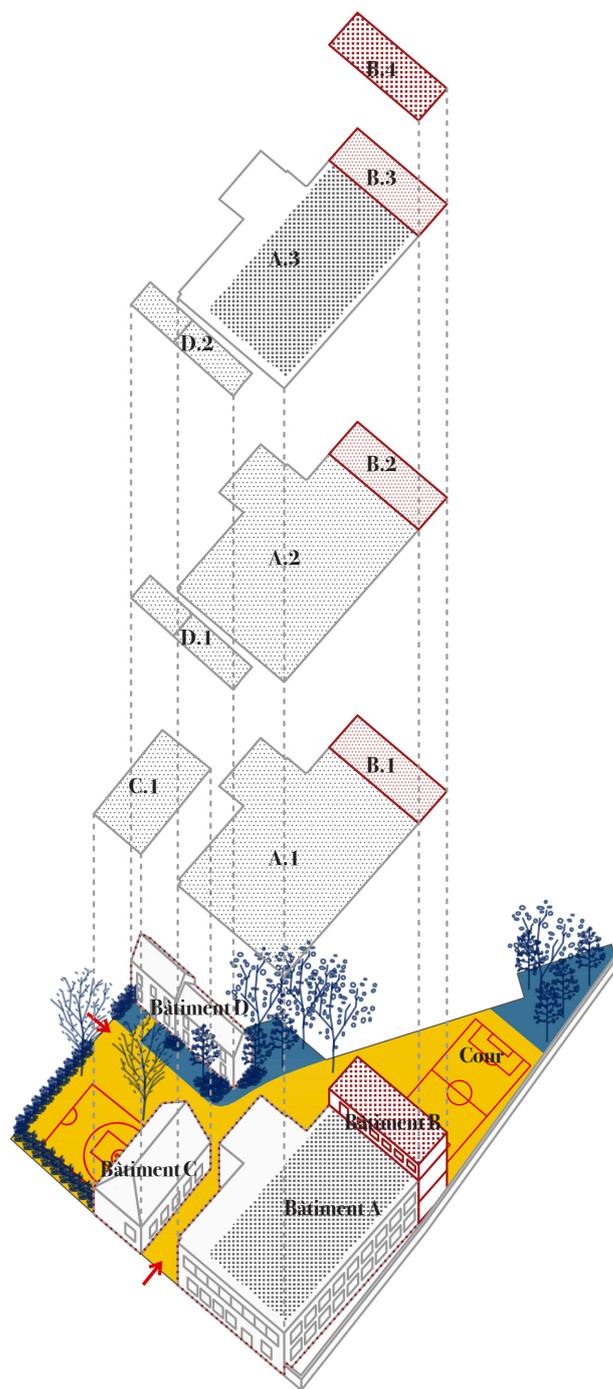
Fiche 2.3.4 : Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78

Nouvelle école secondaire

Les opérations du projet incluraient :

- La conservation de la structure existante des ateliers et son renforcement, ainsi que la reconversion de ses espaces intérieurs en espaces pour l'éducation comprenant des salles de classe polyvalentes, laboratoires, couloirs, salles partagées, bibliothèques, bureaux, etc. (bâtiment A). En fonction des contraintes structurelles, la toiture pourrait être accessible et agrandir l'espace extérieur disponible pour la nouvelle école ;
- La démolition des deux volumes au nord des ateliers et construction d'un nouveau bâtiment de trois étages adjacent à l'existant (bâtiment B). Ce dernier pourrait accueillir les cages d'escaliers et d'autres espaces de services, afin de libérer l'intérieur du bâtiment principal et de rendre la toiture accessible ;
- La reconversion du petit bâtiment d'un étage (bâtiment C) qui se trouve à droite de l'entrée de la salle polyvalente (pour le sport, pour des événements, pour des réunions). Ce bâtiment pourrait aussi être accessible indépendamment et en dehors des horaires scolaires par un public plus large ;
- La conservation de la conciergerie située à la gauche de l'entrée et son adaptation aux nécessités de l'école (bâtiment D);
- La suppression des places de parking et l'aménagement de l'espace ouvert en cour, avec des équipements sportifs tels que des terrains de basket ou de volley. Le projet devrait également prévoir des sols perméables, des mobiliers adaptés et de la végétation.

Avec la disposition envisagée et les additions prévues, l'école pourrait abriter environ 15 salles de classe, des bureaux, des laboratoires, une salle polyvalente.

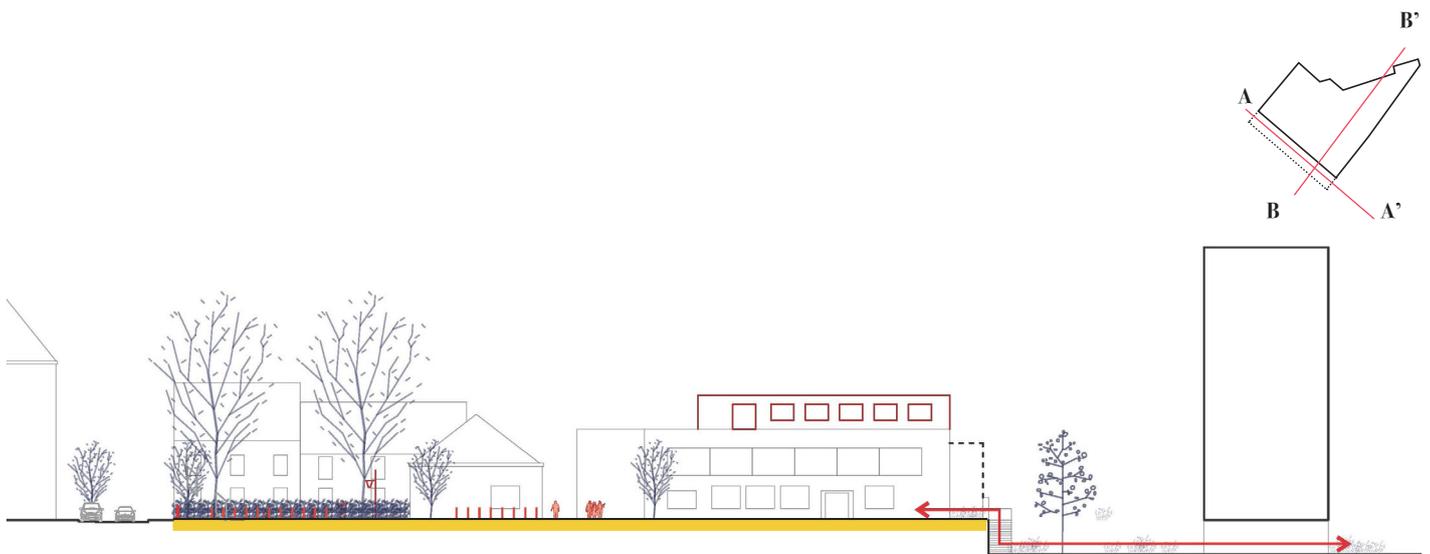


Surfaces

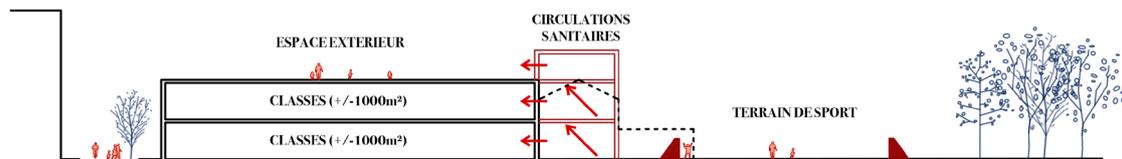
	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Cour
Rez-de-chaussée	A.1 Accueil, laboratoires 1040 m ²	B.1 Accueil, laboratoires 175 m ²	C.1 Salle polyvalente 235 m ²	D.1 Bureaux 135 m ²	1990 m ²
Etage 1	A.2 Classes secondaires 1040 m ²	B.2 Classes secondaires 175 m ²	-	D.2 Bureaux 135 m ²	
Etage 2	A.3 Toiture accessible 1040 m ²	B.3 Classes secondaires 175 m ²	-		
Etage 3	-	B.4 Toiture verte 175 m ²	-		
TOTAL (accessible)	3120 m ²	525 m ²	235 m ²	270 m ²	1990 m ²

Fiche 2.3.4 : Nouvelle école secondaire francophone rue de la Borne 78 Réaménagement de la rue de la Savonnerie en rue scolaire

Le réaménagement de la rue de la Savonnerie en rue scolaire implique sa fermeture au stationnement et aux parkings, l'aménagement de mobiliers pour la mobilité douce et la possibilité d'être utilisée par l'école à certaines occasions. Des passages vers le parc de la Fonderie et la rue Delaunoy sont envisageables par les parcelles de propriétés du Logement Molenbeekois (hors projet).



Coupe AA'



Coupe BB'

Résumé des données

Type d'opération : Opération immobilière	Estimation financière (HTVA) : € 157.469
Adresse : Rue de la Savonnerie	Superficie totale projetée : 723 m ²
Propriétaire : public	Gabarit : -
Occupation actuelle : voirie	Porteur du projet : Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Superficie parcelle : 723 m ²	Partenaires : Perspective.brussels, SAU, Fédération Wallonie-Bruxelles, Move asbl, Logements Molenbeekois, SLRB, Urban.brussels
Id Urbis : 3097442	Sources de financement : Bruxelles Mobilité (projets de mobilité durable), Bruxelles Pouvoirs Locaux (Programme Triennal d'Investissement DTI + DTD), Perspective.brussels (DAS), Urban Brussels (CACI, CQD, CRU, PdV axe 2), Fond Beliris
Calcul CBS+ existant : 0,000	Calcul CBS+ projeté : 0,050

Fiche 2.3.4 : Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78

Estimation financière et calcul CBS

Nom de l'intervention	Surface totale (m ²)	Estimation du coût des nouvelles acquisitions (€, HTVA) ¹	Coût de dépollution (€, HTVA) ²	Prix unitaire de la construction (€/m ² HTVA) ³	Coût de l'aménagement des espaces publics (€, HTVA) ⁴	Coût des équipements des espaces publics (€, HTVA) ⁴	Coût des bâtiments et espaces ouverts (€, HTVA) ⁵	Coût total (€, HTVA) ⁶
Nouvelle école secondaire rue de la Borne 78	2980 (bâti) + 2515 (espaces ouverts)	2.597.150	-	2250 (équipements) / 200 (espaces ouverts)	-	-	7.208.000 ⁷	10.525.950
Réaménagement de la rue de la Savonnerie en rue scolaire	723	-	-	200 (espaces publics)	95.436	47.718	-	157.469
TOTAL	6218	2.597.150	-	-	95.436	47.718	7.208.000 ⁷	10.683.419

1 : estimation faite sur un prix de base de 500 €/m² (+11% de frais, + 16% de indemnité de remploi ou coûts d'expropriation)

2 : coût unitaire = 55 €/m² + honoraires (11%)

3 : coût unitaire = entre 150 et 300 €/m² (selon le type d'intervention); 2/3 dédié à l'aménagement de l'espace public et 1/3 aux équipements.

4 : en suivant une repartition du budget = 2/3 pour l'aménagement des espaces publics et 1/3 pour les équipements dans l'espace public

5 : coût unitaire pour les logements et les équipements bâtis = 2250 €/m²

6 : y compris 10% de réserve, hors démolitions éventuelles et hors honoraires

7 : ce coût est sur-estimé car une partie du projet concerne la rénovation d'un bâtiment existant

Habitats	Type de surface	Facteur de pondération	Superficie - situation existante (m ²)	Superficie pondérée existante (m ²)	Superficie - situation projetée (m ²)	Superficie pondérée projetée (m ²)
Zones en eau	Plan d'eau minéralisé	0,2	-	0	-	0
	Plan d'eau naturel	0,8	-	0	-	0
Zones artificialisées imperméables	Surfaces artificielles	0	2558	0	1900	0
Aires (semi-) perméables	Pavages/Dallages à joints ouverts/Gravies	0,1	2395	240	2878	288
	Systèmes alvéolaires engazonnés	0,2	-	0	-	0
Constructions végétalisées (végétation sur dalle)	substrat 5-10cm	0,3	-	0	-	0
	substrat 10-20cm	0,4	-	0	-	0
	substrat > 20 cm	0,5	-	0	175	88
Espaces verts en pleine terre	Pelouse	0,6	-	0	-	0
	Massif de fleurs/ Prairie fleurie/ Potager pleine terre	0,8	-	0	-	0
	Zone arbustive et arborée/ Haie	0,9	-	0	-	0
Total			4953	240	4953	375
CBS+				0,048		0,076