

**CONTRAT DE QUARTIER DURABLE « SCHEUT » -
Commission de Quartier– 30 juin 2014**

Présent(e)s : Aerden Manu, Boualkma Lamyae, Blockeel Mia, Braune Magali, Burton Pierre, Debruyne Kevin, Fiankan Davy, Haubruge Jean-Luc, Laloux Jean-François, Leclercq Benoit, Pegoff Geraldine, Quirijnen Katrien, Sabot Pierre, Van Langendonck Els, Veldekens Paul

18h00, début de la séance avenue de Scheut, 145 – 1070 Anderlecht.

Le PV de la CoQ précédente, a été transmis aux membres de la CoQ. Il est approuvé sans remarques.

1 Approbation du rapport d'activité 1.5.A - AMO TCC Accueil - Maison de Quartier 142 l'année 2012

Aucun représentant de l'AMO n'est présent pour présenter le rapport d'activité. Celui-ci n'avait pas été remis dans les délais impartis au cours de l'année 2013. Il est donc présenté ce soir pour approbation.

Le rapport financier est présenté. Un total de 18.703,39 EUR a été dépensé dans le cadre du projet en 2012.

Pour information, le projet de mise à disposition des locaux du 142 avenue de Scheut pour développer l'espace jeunes de la Maison de Quartier s'est arrêté en 2013 en vue de regrouper les activités au sein du 145. TCC Accueil maintien cependant le projet « Scheutudis », subsidié par le contrat de Quartier à hauteur de 8.500,00 EUR.

Le rapport est approuvé sans remarques.

2 Avis sur l'avant-projet de réaménagement du pôle petit Scheut.

Le bureau LD2 architecture a été désigné pour réaliser le projet de réaménagement des bâtiments communaux sis rue L. De Swaef et avenue L. Debatty, en vue d'y créer des logements répondant aux normes actuelles et des équipements de proximité (crèche communale FR, accueil extrascolaire NL [IBO], Maison de Quartier). La mission comporte également le réaménagement du parc en intérieur d'îlot.

Relogement des locataires

L'asbl. Samenlevingsopbouw, responsable du relogement des locataires actuels explique l'état d'avancement du projet. L'aile Debatty, qui sera la première réaménagée, a été presque totalement vidée (reste 3 personnes à ce jour). Des solutions adaptées ont été trouvées pour tous les locataires. Les grandes familles ont été relogées en priorité. Actuellement, seules 4 personnes de Debatty ont émis le souhait de revenir dans les logements. La prochaine étapes portera sur l'accompagnement des locataires de De Swaef.

L'asbl. présente également son souhait de développer un projet d'occupation temporaire des logements actuellement vides, notamment en vue d'éviter les problèmes liés à cette inoccupation (squats illégaux, dégradation des bâtiments...).

Présentation de l'avant-projet

Le projet est présenté par fonction. La Commission de Quartier formule des remarques au fur et à mesure de la présentation¹.

Crèche :

Les plans ont été travaillés avec le service des crèches et seront présentés à l'ONE pour approbation.

Il n'y a pas d'ascenseur prévu dans la crèche? Cette question a été abordée par les utilisateurs de la crèche. D'expérience, cela ne pose pas de problème car les parents montent avec l'enfant dans les bras. Il y a ensuite peu de mobilité. De plus, les petits sont en haut et les plus grands en bas pour permettre un accès au jardin. Pour les parents PMR, l'accès se fait de plein-pied par le parc et le fonctionnement de la crèche peut être adapté.

En cas d'évacuation, des zones d'attente de plein-pied sont prévues aux étages, e, terrasse.

D'un point de vue fonctionnel, un monte charge est privilégié par le service des crèches pour le fonctionnement de l'infrastructure (gestion du linge, des repas etc...).

Le plan montre un espace pour les poussettes assez restreint par rapport au nombre de places. Si l'entrée se fait côté parc, il faut penser que la plupart des parents utiliseront une poussette pour y accéder. Une piste pourrait être de construire un abris dans le parc pour permettre de ranger les poussettes.

La question du parking au niveau de l'avenue Debatty, qui augmentera avec l'arrivée de la crèche, devra être étudiée, notamment en vue de réaliser un Kiss and Ride qui ne soit pas occupé par des voitures ventouse.

Accueil extra-scolaire :

¹ Les remarques ou questions des membres sont en caractère normal. Les réponses ou considérations de l'architecte et/ou du chef de projet sont reprises en italique dans le texte.

Le mur séparant l'actuel jardin du parc est supprimé mais l'espace jardin est clôturé pour répondre aux normes de K&G. Il y a cependant le souhait de maintenir un accès direct vers le parc et une visibilité vers celui-ci.

L'accès au R-1 se fait par le parc de plein pied. Le R0 est accessible par la rampe. Il y a donc 2 étages accessibles aux PMR.

Il est important que l'espace d'accueil extra-scolaire soit rénové au plus vite afin que le KIK puisse continuer son activité dans le quartier. Le projet est actuellement hébergé dans des locaux provisoires.

Maison de Quartier :

Le WC de l'espace jeune semble trop restreints. En cas de fonctionnement autonome de cet espace, il n'y a qu'une toilette accessible, ce qui semble trop peu. De plus, il serait peut-être préférable d'avoir un accès direct à cette toilette depuis l'espace jeune.

L'accès direct n'est pas possible car la toilette doit être séparée des espaces de vie. La fermeture de l'espace jeune doit donc être pensée au niveau de l'escalier et de l'ascenseur afin de garantir l'autonomie d'utilisation de cet espace.

Au rez-de-chaussée, le rangement devrait plutôt donner directement sur l'espace de vie plutôt que sur l'espace sanitaires.

Les hauteurs proposées en R-1 sont-elles suffisantes? Il y a la possibilité de creuser largement pour récupérer un niveau convenable. Les plans prévoient une hauteur de 2,70 mètres sous plafonds.

La création d'une loggia fait craindre une perte de lumière pour le R-1. *Il s'agit d'un volume de 2 mètre.* Cette zone peut permettre de s'abriter au niveau du parc et permettre l'organisation d'activités. Concernant la lumière de l'espace R-1, la création d'un volume plein ne ferait pas gagner beaucoup de lumière. De plus, les différences de luminosité au sein de cet espaces peuvent être intéressantes pour permettre différentes fonctions.

Logements :

Le mobilier est-il prévu dans le projet? *Non, seules les cuisines et sanitaires sont compris.* Y-a-t-il une place prévue pour un lave linge? *Dans la cuisine ou pour les 4 chambres, dans le placard. La gaine technique centralisée offre une grande souplesse dans l'aménagement.*

Les logements prévus à proximité des équipements seront-ils particulièrement isolés? *Une réflexion a été menée pour éviter d'implanter des pièces de nuits sur les mitoyens d'équipements. L'isolation sonore entre les fonctions sera également étudiée.*

N'y a-t-il pas trop de caves pour les logements? Maintien de caves pour chaque logement et création d'un local poussette/vélo pour chaque travée.

Logements 1 chambre:

Ne disposent pas de rangements ou débarras, pour les poubelles par exemple. Il faudrait donc en prévoir.

La taille de la chambre pourrait-elle être diminuée pour créer un espace de rangement?
La taille minimum des espace est déterminée par le RRU.

Logements 2 chambres :

Il n'y a pas de toilette au niveau des chambres sous comble. Il faudrait revoir la salle de bain pour permettre de mettre un WC à ce niveau, peut-être en privilégiant une douche plutôt qu'une baignoire. Une toilette à ce niveau n'est pas indispensable mais peut permettre d'améliorer le confort.

Logements 3 chambres :

Disposent d'une baignoire mais pas de douche. De plus la baignoire est mise sous la douche ce qui pourrait poser des problème d'intimité et pousser les locataires à cacher les fenêtres. N'est-il pas possible de revoir cela, ou proposer un vitrage sablé pour éviter un aspect différent depuis la rue?

Il s'agit d'un logement familial où la baignoire est adaptée pour des enfants et semble donc intéressante. L'aménagement des pièces est fait pour rationaliser au maximum les espaces.

Là aussi il faut optimiser les espaces de rangement.

Logements 4 chambres :

Le séjour + cuisine semble trop petit pour 6 personnes. Il répond aux normes mais doit aussi être pensé selon le nombre de personnes qui habiteront dans le logement.

Parc :

Le projet de parc a été développé en concertation avec les habitants et partenaires du quartier afin de mettre en avant les fonctions à privilégier. Le projet rend donc compte de ces demandes.

Une demande des services espaces verts et Propreté a été formulée pour intégrer, dans l'aménagement du pôle, un local de stockage du matériel (un local existant dans le centre culturel sera supprimé dans le projet de rénovation de l'infrastructure) et un local pour personnel (pour 12 personnes). Ce projet vise à regrouper les services à proximité du parc notamment. Les espace rénovés ne permettent pas d'accueillir cette fonction. Le bâtiment avenue de Scheut 145, après le déménagement de la Maison de Quartier provisoire, pourrait permettre d'accueillir cette fonction. Ce projet ne concerne donc pas ici directement la mission des architectes.

Le stockage des poubelles pour le service propreté se fait actuellement dans la cour du centre culturel. Une solution adaptée devra être trouvée pour dégager cet espace.

Le maintien des arbres au niveau de l'esplanade vient couper celle-ci et va à l'encontre de la logique de lier Maison de Quartier et Centre Culturel.

Est-il possible d'identifier les fonctions d'équipement par un jeu de couleurs? *Le souhait architectural ici était de rester dans la sobriété pour éviter que le projet ne se démode trop vite; Il est cependant recommandé d'apporter, par une signalisation par exemple, une identification des équipements depuis le parc.*

L'accès au parc se fait par une pente au niveau de la rue De Swaef. Il faut veiller à ce que l'accès PMR soit possible.

Les chemins en dolomie, notamment là où il y a des différences de niveau, posent cependant un problème de stabilité. On constate déjà aujourd'hui que les chemins doivent être rechargés tous les 6 mois. Un autre revêtement doit être privilégié.

Les jeux d'enfants prévus autour de l'arbre est une idée intéressante, mais il faut veiller à leur durabilité (éviter le bois, faciliter l'entretien) et surtout garantir que cela ne présente pas de risque pour le développement de l'arbre. Un piste de jeux évoquant la nature, autour de l'arbre, sans pour autant être contre l'arbre, pourrait être trouvée.

Aujourd'hui les ballons constituent une contrainte pour les parents avec de jeunes enfants. Le terrain de sport doit être entouré de filets pour éviter les jets de ballons. *Pour éviter de créer un aspect trop fermé, le terrain est situé légèrement en contrebas et entouré de talus ce qui pourrait limité le besoin de filets. Cela devra cependant être étudié avec attention.*

Les parkings vélo sont prévus dans le parc. Si le parc est fermé le soir, ils seront moins utiles. Il faudrait privilégier une implantation en rue. *L'installation des parkings vélo sera faite par les services Mobilité et Travaux publics. Ils seront donc interrogés sur ce point.*

L'éclairage doit être prévu pour permettre un accès aux équipements. *L'éclairage devrait être pris en charge dans le cadre du plan lumière, par Sibelga.*

Les grilles existantes sont maintenues dans le projet. Il faut changer ces grilles qui sont trop petites et ne permettent pas de sécuriser l'espace.

Budget

Le budget prévisionnel pour les travaux est présenté. Le budget total s'inscrit dans les subsides accordés pour le pôle dans le cadre du contrat de Quartier et du subside Immeubles isolés.

Fonction	Prix unitaire	Montant travaux	TVAC + Honoraires
Accueil extra-scolaire	1.153,29 €	741.566,77 €	981.780,70 €

Maison de Quartier	1.228,83 €	604.829,88 €	800.750,96 €
Crèche	1.246,72 €	903.747,29 €	1.196.495,96 €
Logements	886,84 €	3.999.837,15 €	4.639.028,42 €
Parc et jardins	87,71 €	364.000,00 €	481.909,64 €
Total général		6.613.981,10 €	8.099.965,69 €

Avis général sur l'ensemble du projet

Le bureau d'études a bien traduit les besoins et attentes de tous les interlocuteurs. Certains points doivent être adaptés. Mais l'enjeu majeur du projet réside également dans la gestion du site. L'implication des équipements à proximité sera primordiale. La présence de la Maison de Quartier, comme point central de concertation est également la pierre angulaire de ce projet.

Un habitant fait remarquer que le parc est petit et que l'on veut y implanter beaucoup de fonctions. Si toutes ces fonctions sont mises, il faudra prévoir les mesures de sécurité nécessaires. De plus, la véritable appropriation dépendra principalement de la gestion de ce parc.

Fin de la réunion 21h30.