

Contrat de quartier durable Scheut
Commune d'Anderlecht

PROGRAMMATION PARTICIPATIVE DE LA MAISON DE QUARTIER SCHEUT

1ère étape - avril / juin 2012
2ème étape - octobre / novembre 2012



Collectif ipé
info@ipecollectif.be
www.ipecollectif.be

ipé

BRUXELLES - décembre 2012

Étude réalisée par le Collectif ipé
DAWANCE Sophie
GHYSELEN Sophie
RIBEIRO Amélia
www.ipecollectif.be

**Cette étude concerne la programmation participative
de la future Maison de quartier Scheut
à Anderlecht**

Maîtrise d'ouvrage
Commune d'Anderlecht,
dans le cadre de l'action de la
Direction de la Rénovation Urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale

Ce document remplace le premier rapport concernant cette étude, publié en juillet 2012, auquel ont été ajoutées les modifications suivantes :

- la présentation de la deuxième étape d'atelier;**
- une version actualisée des tableaux de calcul de surfaces et des prix de travaux dans la présentation de la première étape d'atelier (chapitre 6.6).**

Crédits illustrations

Sauf mention expresse, toutes les illustrations ont été réalisées par le Collectif ipé.
La reproduction de tout ou partie de ce rapport est soumise à la gratuité de la diffusion, au respect de l'intégrité des documents reproduits et à la citation claire et visible de la source d'information.

**PROGRAMMATION PARTICIPATIVE DE LA
MAISON DE QUARTIER SCHEUT
1ère étape - avril / juin 2012
2ème étape - octobre / novembre 2012**

PREAMBULE

Entre avril et juin 2012, la coordination du Contrat de quartier Scheut a mis en place un atelier visant à développer la programmation de la future Maison de quartier Scheut. Dans ce cadre, un groupe de travail ouvert à tous s'est réuni à trois reprises, des visites d'autres maisons de quartier bruxelloises ont été organisées et une enquête auprès des associations locales a été menée.

Le rapport de ce travail de programmation, rendu à la coordination du contrat de quartier en juillet 2012, présentait quatre scénarios d'aménagement pour le bâtiment sis aux n°s 12-14 de la rue Léopold Swaef, lequel avait été destiné à la maison de quartier dans le dossier de base du contrat de quartier.

Ce même dossier de base prévoyait une implantation provisoire pour la maison de quartier au n° 145 de l'avenue de Scheut, pendant la durée d'élaboration du projet d'architecture et de réalisation du chantier de rénovation.

Pendant l'installation de la « maison de quartier provisoire », des échanges entre services techniques communaux et régionaux ont fait émerger l'idée d'un cinquième scénario pour la maison de quartier Scheut : la consolidation de l'équipement sur son implantation provisoire.

Dans la même approche participative qui avait orienté le travail déjà réalisé, une nouvelle étape de l'atelier a été mise en place afin de permettre aux habitants, usagers et associations du quartier de connaître les nouvelles données et de participer à la suite des réflexions. Cette étape a permis d'évaluer la pertinence de cette implantation, de proposer un cinquième scénario et de le comparer aux scénarios déjà proposés lors de la première étape de l'atelier. Cette réflexion a été développée collectivement dans le cadre d'une réunion publique réalisée le 5 novembre 2012 ;

Le présent rapport rend compte des deux étapes d'atelier.

**PROGRAMMATION PARTICIPATIVE DE LA
MAISON DE QUARTIER SCHEUT**

1ère étape - avril / juin 2012

Table de matières

1 INTRODUCTION.....	2
2 MÉTHODOLOGIE.....	3
2.1 Contexte et objectifs.....	3
2.2 Méthode et outils.....	4
2.3 Commission de quartier	9
3 PHILOSOPHIE ET IDENTITE DE LA MAISON DE QUARTIER.....	9
3.1 Mixité des publics	10
3.2 Visibilité.....	10
3.3 Ouverture et intimité.....	10
3.4 Souplesse et adaptabilité.....	10
3.5 Lien avec le pôle « Petit Scheut ».....	10
3.6 Durabilité	10
4 PROGRAMME.....	10
4.1 Résultats de l'enquête auprès des associations.....	11
4.2 Nature des besoins et types de locaux nécessaires.....	13
5 GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'ESPACE.....	150
6 RÉPARTITION DES LOCAUX DANS L'ESPACE.....	20
6.1 Scénario 1	22
6.2 Scénario 2	25
6.3 Scénario 3	28
6.4 Scénario 4	30
6.5 Synthèse comparative.....	31
6.6 Comparaison des surfaces et des coûts.....	32
6.7 Un programme qui reste ouvert à de nouvelles pistes de projet.....	34
7 GESTION DE LA MAISON DE QUARTIER : PISTES DE RÉFLEXION.....	34
7.1 Principaux enjeux de gestion abordés dans le cadre de l'atelier.....	34
7.2 Différents scénarios concernant le partage des décisions.....	35
8 CONCLUSIONS.....	36
9 ANNEXES.....	37
9.1 Annexe 1 : Synthèse de l'atelier 1.....	37
9.2 Annexe 2 : Panneaux de synthèse des informations récoltées lors des visites.....	39
9.3 Annexe 4 : Modèle de questionnaire pour enquête auprès des associations.....	40
9.4 Annexe 5 : Diaporama de présentation du projet à la CoQ	41

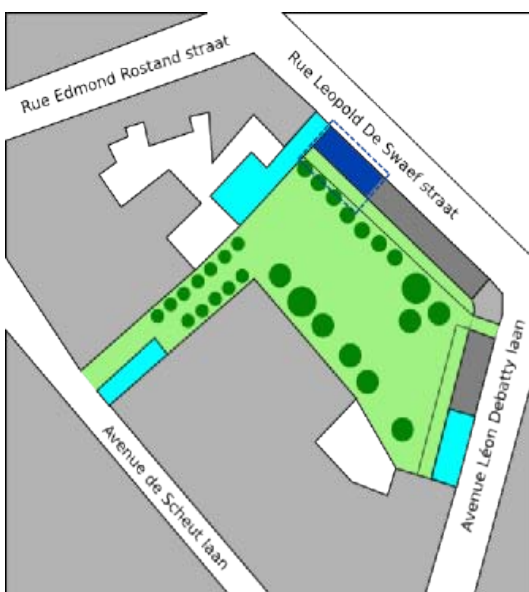
1 INTRODUCTION

Le programme de base du Contrat de quartier durable Scheut à Anderlecht (2011-2015) prévoit l'aménagement d'une Maison de quartier dans un ensemble de logements communaux situé à l'angle de la rue Léopold De Swaef avec l'avenue Léon Debatty. Ces logements sont aujourd'hui inoccupés à 30% pour cause d'insalubrité. La Maison de quartier se trouvera aux n°12 et 14 de la rue De Swaef.



L'intérieur de l'îlot délimité par les rues Léopold De Swaef et Edmond Rostand et les avenues de Scheut et Léon Debatty est occupé par un parc accessible actuellement depuis l'avenue Léon de Debatty et l'avenue de Scheut.

La Maison de quartier s'intègre dans un ensemble de projets prévus dans le cadre du Contrat de quartier durable Scheut et regroupés sous l'appellation « Petit Scheut ». Il inclut le réaménagement du parc en cœur d'îlot, l'aménagement d'un centre culturel, la rénovation des logements communaux et la création d'un espace d'accueil extrascolaire (vzw). Ces fonctions participeront à l'animation du parc et y assureront un contrôle social. L'ensemble des projets « Petit Scheut » feront l'objet d'un seul marché afin de promouvoir une vision d'ensemble cohérente.



2 MÉTHODOLOGIE

2.1 Contexte et objectifs

L'objectif général de la mission qui fait l'objet du présent rapport est la définition d'un projet de programme cohérent et faisant consensus pour la Maison de quartier Scheut. Il s'agissait d'élaborer une programmation prenant en compte les besoins des différents acteurs et la faisabilité des options pour nourrir le cahier des charges de la future mission d'architecture.

Ce travail a été mené à travers un processus participatif rassemblant les habitants, les membres de la Commission de quartier (CoQ), les futurs utilisateurs de la Maison de quartier, les différentes administrations concernées de la Commune d'Anderlecht et l'administration régionale. Si les principes auxquels sont attachés les différents acteurs ont pu être identifiés et que les grandes lignes du programme ont pu être définies dans la cadre de la mission, le travail de programmation devra encore être affiné dans les mois à venir.

2.2 Méthode et outils

En étroite collaboration avec la coordination du Contrat de quartier, le Collectif ipé a mis en œuvre différents moyens pour le développement de la mission :

a) Mise sur pied d'un groupe de travail ouvert à tous :

- Organisation de trois ateliers de travail collectif¹ ;
- Proposition d'un programme de visites de maisons de quartier existantes en Région de Bruxelles-Capitale.

b) Mise au point d'une enquête auprès des associations locales concernant leurs attentes et propositions pour la future Maison de quartier ;

c) Analyse du bâtiment dans lequel s'implantera la Maison de quartier :

- Visite des locaux ;
- Identification des contraintes de fait et de droit.

2.2.1 Ateliers participatifs

Atelier 1 : « La Maison de quartier Scheut: Pour qui ? Pourquoi ? Comment ? »

18 avril 2012

Cette séance visait à mettre en débat les principes fondateurs de la Maison de quartier avec la participation d'un large public.

La séance s'est déroulée autour d'une démarche interactive organisée en deux temps (technique des « post-it » développée d'abord par binômes puis en plénière) autour des questions suivantes :

- A quel public est destinée la Maison de quartier Scheut?
- Qu'est-ce qui est important au niveau de la gestion de la Maison de quartier ?
- Quels types d'activité doivent être proposés dans la Maison de quartier ?

Cet échange a permis de mettre en avant les valeurs dont la Maison de quartier devait être porteuse aux yeux des participants et d'élaborer une esquisse de programme mettant en relation public-cible, offre de services et aménagement des espaces. Il a également permis d'identifier les principaux enjeux de gestion soulevés par ce programme.

Bilan de la participation à cette séance :

- 6 habitants ;
- 6 représentants d'associations ;

¹ Il faut noter que l'invitation aux ateliers et la mobilisation des participants étaient prises en charge par le chef de projet et ne faisaient pas partie de la mission du Collectif ipé.

- 3 représentants de l'administration communale ;
- 1 représentante de l'administration régionale ;
- 3 représentantes du bureau d'étude.

Soit 19 participants



Voir annexe 1 : tableau de synthèse des conclusions du premier atelier

Atelier 2 : « Comment aménager la Maison de quartier ? »

16 mai 2012

L'objectif de la deuxième séance était de réfléchir aux critères et possibilités concrètes d'implantation des activités et services envisagés dans le bâtiment de la Maison de quartier.

L'atelier a démarré avec la présentation et discussion en plénière des informations récoltées lors des visites d'autres maisons de quartier bruxelloises. Ces informations ont contribué à alimenter l'exercice de programmation qui s'en est suivi. Celui-ci s'est développé en deux phases. Dans un premier temps, il s'agissait d'identifier les différents types d'espace à prévoir dans la future Maison de quartier et de réfléchir leurs spécificités en termes d'aménagement et d'accessibilité.

Les participants ont ensuite utilisé ces données pour formuler des propositions d'aménagement des locaux de la Maison de quartier, sur base de plans et coupes du bâtiment et avec des modules à l'échelle dont les couleurs représentaient les différents secteurs d'activité. Outre l'approfondissement des critères pour l'occupation et l'aménagement du bâtiment, cet exercice a permis notamment de travailler collectivement sur la question des accès ou sur le rapport entre cet équipement et les espaces publics et équipements de proximité.



Bilan de la participation à cette séance :

- 12 habitants dont 10 jeunes ;
- 7 représentants d'associations ;
- 2 représentants de l'administration communale ;
- 1 représentante de l'administration régionale ;
- 2 représentantes du bureau d'étude.

Soit 24 participants.

Voir annexe 2 : Panneaux de synthèse des informations récoltées lors des visites

Atelier 3 : « Validation de la proposition collective »

11 juin 2012

Lors de ce dernier atelier, le Collectif ipé a soumis à la validation des participants la synthèse des recommandations issue du travail des deux premiers ateliers et de l'analyse du bâtiment. Les remarques des participants ont été intégrées à la version finale du cahier de recommandations.

Bilan de la participation à cette séance :

- 4 habitants ;
- 4 représentants d'associations ;
- 3 représentants de l'administration communale ;
- 1 représentante de l'administration régionale ;
- 3 représentantes du bureau d'étude.

Soit 15 participants



2.2.2 Enquête concernant les attentes, demandes et propositions des associations locales

Une enquête auprès de associations locales a été réalisée afin de compléter les informations rassemblées lors de la première séance d'atelier et de donner aux associations n'ayant pas pu participer à cette séance, l'occasion de s'impliquer concrètement dans la démarche de programmation.

22 associations ont été invitées à répondre à cette enquête ; 8 associations y ont répondu.

Voir tableau de synthèse au point 4.1.

Voir annexe 4 : modèle de questionnaire pour l'enquête

2.2.3 Visite de quatre maisons de quartier en Région de Bruxelles-Capitale

L'objectif des visites de maisons de quartier en Région de Bruxelles-Capitale était d'apporter des idées nouvelles pour imaginer la Maison de quartier Scheut et d'identifier des facteurs de réussite et d'échec. Des rendez-vous étaient organisés avec des personnes ressource dans ces différentes maisons de quartier. Le Collectif ipé a proposé aux participants un canevas d'entretien pour mener ces rencontres.

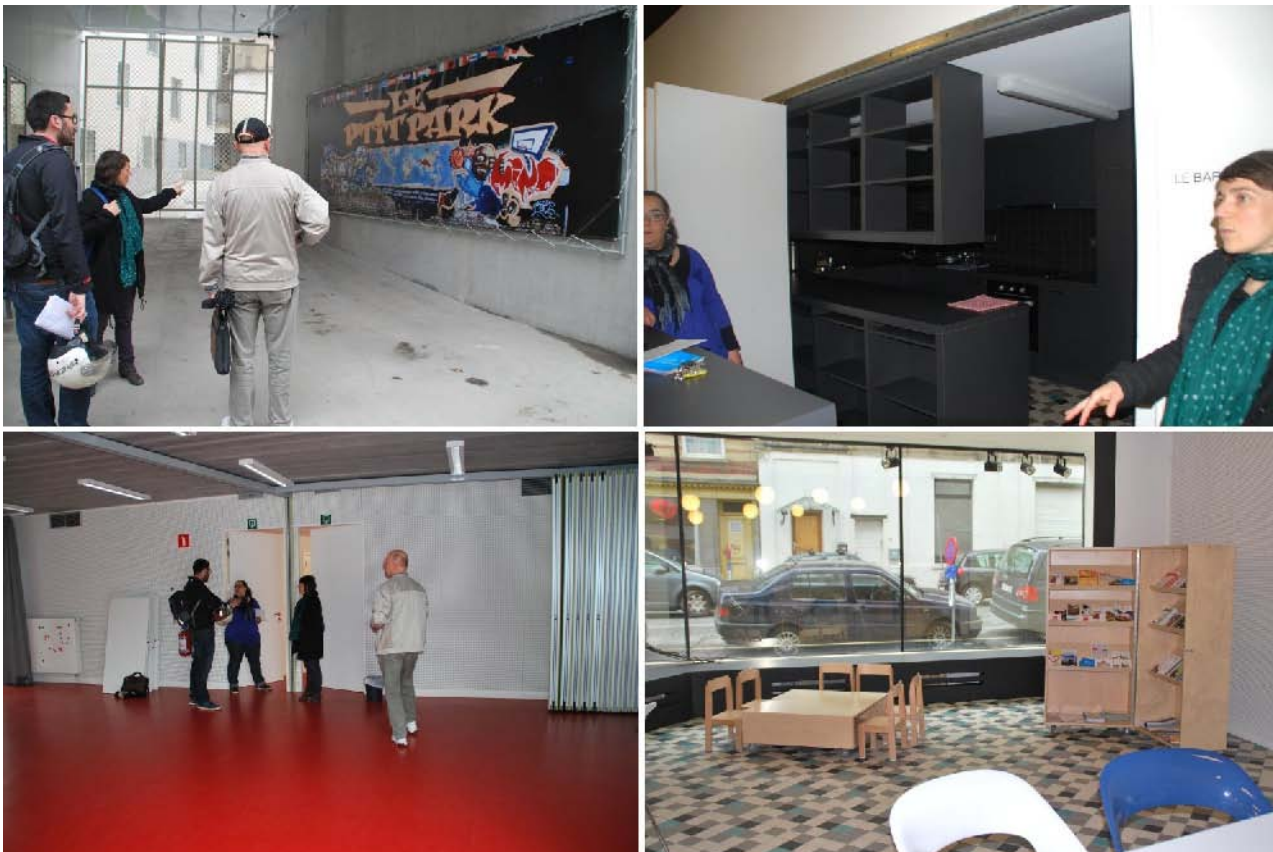
Quatre visites ont été organisées :

- Maison de quartier Millénaire à Bruxelles-Ville, le 25 avril 2012 ;
- Maison de la Solidarité à Ixelles, le 28 avril 2012 ;
- Maison de quartier Malibran à Ixelles, le 28 avril 2012 ;
- Centre Communautaire Maritime, à Molenbeek-Saint-Jean, le 9 mai 2012.

Bilan de la participation aux visites :

Les visites étaient ouvertes aux habitants et représentants d'associations ayant manifesté un intérêt pour le projet de Maison de quartier Scheut. Bien que la participation aux visites ait été réduite, la démarche a permis de rassembler des données utiles à la réflexion collective, notamment en permettant aux visiteurs de comparer différents modèles de gestion, d'aménagement et d'offre de services. Ces données ont été synthétisées dans des tableaux schématiques et présentées au début du deuxième atelier.

Voir annexe 3: canevas d'entretien pour la rencontre avec les acteurs des maisons de quartier



Visite à la Maison de quartier Malibran, à Ixelles.



Visite à la Maison de la Solidarité, à Ixelles.



Visite à la Maison de quartier Millénaire, à Bruxelles-Ville.



Visite au Centre communautaire Maritime, à Molenbeek-Saint-Jean.

2.3 Commission de quartier

14 juin 2012

La programmation validée dans le cadre des ateliers participatifs a été présentée puis discutée à la Commission de quartier (CoQ). Cette réunion a donné l'occasion de débattre le projet avec des habitants et des représentants associatifs n'ayant pas participé à l'atelier. Ces échanges ont ouvert des pistes intéressantes pour l'approfondissement du travail produit dans le cadre de l'atelier, notamment en ce qui concerne l'intérêt de pouvoir adapter ce programme aux possibilités concrètes de fonctionnement de la future Maison de quartier.

Le programme d'aménagement porte actuellement sur la totalité des surfaces réservées pour l'équipement dans le bâtiment de la rue Léopold De Swaef, suivant les prescriptions du dossier de base du contrat de quartier durable Scheut. Comme le développement du programme va se poursuivre dans le cadre d'action de la Maison de quartier provisoire et que c'est sur base des résultats de ce travail que seront précisées l'offre de services et les surfaces définitives, le programme doit rester assez flexible pour intégrer de nouvelles pistes de travail éventuelles.

Voir annexe 5 : diaporama de présentation de la synthèse des recommandations pour l'aménagement de la Maison de quartier Scheut à la CoQ

3 PHILOSOPHIE ET IDENTITE DE LA MAISON DE QUARTIER

Lors des ateliers, le premier surtout, les participants ont mis en évidence un ensemble de caractéristiques que devait, selon eux, revêtir la Maison de quartier Scheut.

3.1 Mixité des publics

Le critère le plus plébiscité est sans aucun doute la mixité des publics concernés par la Maison de quartier. Elle doit accueillir des habitants de tous âges², de toutes cultures et de tous niveaux sociaux mais aussi leur donner la possibilité de se rencontrer. Les participants à l'atelier considèrent que la présence d'un public diversifié est possible et doit même être envisagée comme une opportunité d'enrichissement de la dynamique sociale au sein de la Maison de quartier.

3.2 Visibilité

La Maison de quartier doit être clairement visible et identifiable depuis la rue Léopold De Swaef et le parc Scheut. L'information concernant les activités qui y sont proposées et leurs horaires doit aussi être accessible depuis l'espace public.

3.3 Ouverture et intimité

La Maison de quartier doit offrir des espaces très ouverts et accueillants, en rapport avec la rue Léopold De Swaef et le parc. Son caractère doit donner envie d'y rentrer et permettre à chacun de s'y sentir à l'aise. Elle doit parallèlement prévoir des espaces plus intimes adaptés à des rencontres en petit comité, à l'abri des regards.

3.4 Souplesse et adaptabilité

L'occupation de la Maison de quartier est susceptible d'évoluer au fil des besoins et des acteurs impliqués. L'aménagement doit donc pouvoir s'adapter à ces évolutions.

3.5 Lien avec le pôle « Petit Scheut »

Le dossier de base du Contrat de quartier Scheut, dans le cadre du projet « Petit Scheut », prévoit l'aménagement du parc en intérieur d'îlot et la création d'un centre culturel ainsi que d'une crèche néerlandophone (voir point 1). Des liens et des complémentarités entre ces fonctions doivent être favorisés. Le processus participatif mené autour de la programmation de la Maison de quartier a en outre permis d'intégrer la demande formulée par *Huis der gezinnen* à l'espace d'accueil extrascolaire (voir point 4.1).

3.6 Durabilité

La Réglementation relative aux Contrats de quartier durables prévoit une rénovation au standard « très basse énergie » pour toute rénovation. Les participants à l'atelier recommandent un principe de durabilité ambitieux, comprenant notamment l'utilisation de techniques et matériaux durables ainsi que des projets et une démarche pédagogique associés à la construction et à l'utilisation du bâtiment : information-formation sur la construction durable qui peut inclure des visites du chantier, visibilité des matériaux et techniques utilisées lors de la rénovation (par exemple : un mur vitrine montrant les matériaux utilisés, une affiche expliquant le fonctionnement des panneaux solaires,...).

En outre, la Maison de quartier doit porter des projets durables aussi sur le plan social et économique : participation citoyenne, panier bio, éducation à l'alimentation raisonnable, interactions avec le projet Perma-Scheut, etc.

4 PROGRAMME

Les ateliers et les enquêtes ont permis d'identifier et de caractériser collectivement un ensemble de besoins et d'attentes pour la Maison de quartier. Des associations ont proposé des activités précises, dans des créneaux horaires préférentiels déterminés. Toutefois, ce programme doit encore s'étoffer par l'implication d'autres associations et acteurs ainsi que par l'organisation de nouvelles activités ou le renforcement de celles proposées à l'heure actuelle par les associations déjà mobilisées.

2 *L'accent a été mis sur les jeunes et les personnes âgées.*

En outre, certaines demandes ont été formulées lors des ateliers par les participants sans qu'un véritable projet n'ait pu être proposé à ce stade, ni qu'un porteur n'ait été identifié. Ainsi, sont apparus par exemple, le besoin d'activités centrées sur l'emploi pour les jeunes ou encore le désir d'activités autour du vélo. La réflexion doit dès lors se prolonger.

La Maison de quartier provisoire permettra de bien (re)calibrer le programme.

4.1 Résultats de l'enquête auprès des associations

Il faut noter que les demandes relatives à l'accueil de la petite enfance formulée par *Huis der gezinnen* ne sont pas reprises dans le programme présenté ci-dessous. Vu la nature des demandes, il a en effet semblé plus pertinent d'intégrer ces activités dans le programme de l'espace d'accueil extrascolaire prévue par le dossier de base du Contrat de quartier Scheut dans les logements communaux avenue Léon Debatty aux n° 24-26. Les activités proposées sont en effet complémentaires et les équipements prévus pourront être partagés. Une réunion a eu lieu entre *Huis der gezinnen* et les porteurs de projet de l'espace d'accueil extrascolaire a confirmé cette possibilité.

ATELIER DE PROGRAMATION DE LA MAISON DE QUARTIER SCHEUT

Synthèse des résultats de l'enquête auprès des associations

Association	Activités	Public-cible	Fréquence d'utilisation	Participation à la gestion / animation	Type de locaux			
					Espace	Capacité d'accueil	Accès extérieur	
TCC Accueil A.M.O., service d'Aide à la jeunesse en Milieu Ouvert	Soutien à des projets initiés et portés par les jeunes du quartier	Jeunes		TCC Accueil souhaite, à travers sa participation et la mise à disposition provisoire des locaux de la rue Scheut, soutenir les différentes dynamiques du Contrat de quartier et plus particulièrement la participation des jeunes à la concrétisation de la Maison de quartier. En tant qu'association du quartier, il est présent pour soutenir la création d'une gestion pertinente tenant compte des habitants et de leurs avis.	TCC Accueil ne souhaite pas s'approprier un local au sein de la Scheut...			
	Soutien à la réalisation de l'espace communautaire, le local pour les jeunes et la salle de sport				Local jeune	15 à 20 personnes	Non	Non
	Soutien à des projets intergénérationnels							
Centre de Rénovation Urbaine	Organisation de permanences de conseil en rénovation – isolation « durable » dans le cadre du projet Iso Scheut	Tous	Permanence hebdomadaire: jour indifférent, horaire à convenir si possible fin d'après-midi et un soir par mois. A titre occasionnel des séances d'information	Aucune participation à la gestion prévue. La mission s'achève en même temps que le Contrat de quartier durable Scheut.	Permanences CRU	2 à 3 personnes	Non	Oui si possible
De Boel	Activités cuisines	Adultes handicapés mentaux	Deux fois par semaine de 9h à 17h	Animation Participation au comité de gestion Contribution minimale à la location	Cuisine			
	Ateliers créatifs				Lieu de rencontres	6 à 12 personnes	Oui	Oui
	Activités sportives				Salle informatique			
	Information							
	Ping pong							
Esperluette asbl	Apprentissage « tricot-crochet », impliquant des données concrètes et pratiques, pour de nouveaux savoirs-faire.	Femmes socialement fragilisées, dont celles étrangères et d'origine étrangère.	3 x 2 h (6h) à regrouper en début de semaine (pas le vendredi, jour de prières à la Mosquée, pour les « mamans » (+ repas à préparer, etc., jour religieux pour les familles musulmanes).	Participation au comité de gestion (pas de moyens financiers et de personnel à amener à la Maison de quartier car nouvelle assoc'). NB : N'ayant pas de locaux, l'organisation réalise actuellement ses activités dans le cadre d'autres organisations à Anderlecht intéressées et ou concernées par le projet.	Formations « tricot-crochet »	± 10 personnes	Non	Oui
	Formation « tricot-crochet », comme « outil » et support à l'alphabétisation et à l'apprentissage « Français Langue Etrangère » (FLE).							
	Par le biais de matériaux utilisés (laine, lin, soie, coton, bambou, synthétique, etc), sensibilisation à une consommation citoyenne et au développement Nord-Sud.							
	« Portes ouvertes » (2 fois par an) pour présenter les réalisations des femmes aux habitants et associations du quartier, aux organisations concernées et/ou impliquées par les questions de genre, et à tout public intéressé par ce type de créations				Portes ouvertes (2/an)	Ouvert à tout public		
Europa Salama asbl	Interpréariat et traduction	Personnes d'origines étrangères qui ont des difficultés de s'exprimer dans au moins une des langues bruxelloises : français et néerlandais.	Du lundi au vendredi, de 9h30 à 17h30		Bureau pour entretiens	4 personnes : agent europa salama et 3 visiteurs	Non	Non
	Médiation							
	Accompagnement							
Vivre ensemble asbl	Cours de gym et activité	Enfants	Vendredi 18H-20H gym enfants et autre local pour rencontre thématique.	Participation au comité de gestion	Gym	20 personnes	Non	Oui
	Apéro du vendredi soir : rencontres thématiques	Tout public			Apéro thématique	20 personnes	Oui	Oui
Huis der gezinnen	Babiloe : groupe de parole avec parents et enfants	Futurs parents	Durée d'1h30 l'après-midi une fois par semaine (souplesse au niveau du jour)	Réflexion et mise à disposition (ponctuelle vu le petit nombre de membre de l'équipe) de personnel pour l'organisation d'activités globales	Travail de groupe	8 à 14 personnes	Non	Oui
		Parents et leur(s) enfant(s) de 0 à 3 ans		Expertise dans le domaine du soutien à la famille préventif et culturellement sensible				
	Info VM : groupes de parole thématiques avec parents et futurs parents	Futurs parents et parents d'enfants de 0 à 8 ans	Su rendez-vous, de préférence de 9h30 à 11h30					
Maks vzw	Cours d'informatiques	Habitants du quartier de plus de 18 ans	Tous les jours de 9h à 12h	Entretien des ordinateurs				
	Activités créatives informatiques parascolaires	Enfants de 6 à 12 ans	Tous les jours après 15h30			15 personnes	Non	Oui
	Atelier informatique ouvert à tous gratuit	Tout public	Tous les jours de 16h à 18h	Mise à disposition de personnel				

4.2 Nature des besoins et types de locaux nécessaires

Ce projet de programme se base sur l'enquête menée auprès des associations et sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs. Comme expliqué précédemment, il devra être encore être affiné avec le groupe de travail et les différentes associations proposant des activités au sein de la Maison de quartier. Une certaine souplesse et adaptabilité dans la conception est de mise afin de pouvoir s'adapter à l'évolution des besoins.

4.2.1 Salon communautaire avec accueil

Il s'agit d'un espace accessible à tous, libre d'activités encadrées (sauf exception) : chacun peut venir s'y assoir pour papoter, boire un café, jouer, lire,... C'est le lieu de rencontre par excellence car tous ceux qui viennent à la Maison de quartier doivent le traverser pour rejoindre leur activité. Cette disposition favorise les rencontres informelles entre les différents publics qui fréquentent l'équipement.

C'est un espace confortable et lumineux pouvant être divisé en plusieurs petits sous-espaces (espace de jeux pour les enfants, coin lecture plus calme, espace plus intime pour un entretien,...) délimités par du mobilier ou des cloisons amovibles et pouvant offrir un espace de grande dimension pour certains événements. Il est meublé de fauteuils, tables basses, tables et chaises, bibliothèques,... Il comprend aussi un coin café (avec café, thé, jus, quelques biscuits) et un espace d'affichage ainsi qu'un présentoir pour diffuser des informations sur les activités de la Maison de quartier et autres. Des expositions peuvent aussi y être organisées. Le salon communautaire est accessible directement depuis l'entrée à rue et l'entrée côté jardin. La visibilité de cette fonction est très importante.

L'accueil se trouve au sein du salon communautaire. Il ne doit pas être envisagé comme un « guichet » mais plutôt dans une logique de « présence accueillante ». Il permet d'orienter les gens et d'assurer un contrôle social donnant un regard sur les entrées côté jardin et côté rue et sur l'accès aux étages.

4.2.2 Cuisine

La cuisine permet l'organisation d'ateliers et la préparation de repas ou d'apéritifs lors d'événements organisés dans le salon communautaire (fêtes, vernissages, souper,...). Elle doit dès lors pouvoir être totalement séparée du salon communautaire lors des ateliers cuisine mais s'ouvrir sur celui-ci (sous forme de bar par exemple) à certaines occasions.

Elle s'organise en trois secteurs : zone d'équipement, plan de travail (autour duquel peuvent travailler simultanément jusqu'à 15 personnes) et espace de rangement.

4.2.3 Local pour les gardiens de la paix

Les gardiens de la paix ne disposent pas, à l'heure actuelle, d'un ancrage dans le quartier. Un local sera donc aménagé pour ceux-ci, de préférence en lien avec le parc favorisant ainsi un contrôle social vers le parc et sur l'accès à la Maison de quartier. Cet espace doit aussi être directement accessible en dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier.

Le local pour les gardiens de la paix comprend un coin vestiaire avec casier (pas de douches nécessaire) et un espace bureau (une table, une chaise et des armoires). Il doit disposer d'un accès aisé vers le salon communautaire de manière à ce que les gardiens de la paix puissent profiter des facilités offertes par cet espace (café, salon pour rencontrer les habitants de manière informelle, etc.) en même temps que leur présence contribue à l'animation du lieu.

4.2.4 Espace jeunes

La création d'un espace spécifiquement réservé aux jeunes est apparue comme une priorité lors de ateliers. La programmation et le mode de gestion de cet espace doivent cependant encore être précisés. En outre, les besoins des jeunes filles qui n'ont pas participé aux ateliers et qui sont peu représentées dans les associations qui travaillent avec les jeunes doivent aussi être sondés.

Plusieurs demandes ont déjà été formulées par les jeunes et les associations qui travaillent avec eux : espace pour jouer ou regarder la télévision, salle de ping-pong et baby foot,... Il faut aussi tenir compte du fait que le public jeune se renouvelle régulièrement ; l'espace qui leur est réservé doit dès lors être capable de s'adapter à l'évolution des besoins.

Par ailleurs, l'espace jeune doit être accessibles en dehors de heures d'ouverture de la Maison de quartier pour pouvoir accueillir son public en dehors de heures scolaires (soir, week-end).

4.2.5 Ateliers

Les ateliers permettent l'organisation d'activités créatives au sens large (bricolage, tricot, dessin,...). Il sont aménagés de manière souple et adaptable et équipés d'éviers ainsi que de rangements « fermables » dans lesquels les différentes associations et groupes qui les occupent peuvent stocker du matériel en toute sécurité.

4.2.6 Salles de classe

La Maison de quartier doit offrir un à deux local(aux) permettant l'organisation de formations (cours de français, alphabétisation, école de devoir,...) tant pour des adultes que des enfants et pouvant accueillir une quinzaine de participants environs. Ces classes doivent être équipées de tables et de chaises pouvant être disposées de diverses façons, d'un tableau et d'armoires « fermables ».

4.2.7 Salle informatique

Un local équipé d'ordinateurs permettant des activités de formation et de création a été demandé avec insistance. Pour en faciliter la gestion, il est recommandé que cet espace se trouve à proximité des bureaux ou lieux de permanence.

4.2.8 Petite salle de gymnastique

Il s'agit d'une salle permettant l'organisation d'activités sportives telles que la danse, la gymnastique, le yoga, la psychomotricité... pour des petits groupes d'enfants ou d'adultes.

Cette salle doit être équipée d'un miroir et de rangements permettant de stocker le matériel. La demande actuelle ne garantit pas un usage soutenu de cette salle ; il est dès lors utile d'envisager une forme de polyvalence de l'espace.

4.2.9 Local pour des permanences

Un petit bureau permettant des entretiens individuels dans une certaine intimité doit être prévu. Divers types de permanences (logement, sociales, emploi...) peuvent s'y tenir.

Ce local doit être facilement accessible depuis l'entrée et le salon communautaire. Il est simplement équipé d'un bureau, de chaises et d'armoires.

4.2.10 Bureau

Un bureau non ouvert au public doit également être prévu pour accueillir le coordinateur de la Maison de quartier et son éventuel secrétariat, mais aussi pour offrir un poste de travail temporaire aux associations qui organisent des activités dans la Maison de quartier.

Ce programme doit être affiné en fonction du mode de gestion qui sera choisi notamment.

4.2.11 Rangements

La Maison de quartier va être investie par de nombreuses associations et acteurs. La plupart des locaux seront occupés par plusieurs associations. Il est dès lors indispensable de prévoir des lieux accessibles à elles seules où elles peuvent ranger du matériel facilement accessible au quotidien mais aussi des lieux où elles peuvent entreposer des objets plus encombrants ou garder des stocks de matériel.

Concrètement, cela signifie que les différents locaux doivent être dotés de placards « fermables », un système intégré pouvant être conçu.

La Maison de quartier doit aussi accueillir des espaces de rangements plus vastes. Les actuelles caves ont une hauteur sous-plafond trop faible (2,3 m entre les poutres -, 2 m sous les poutres) pour pouvoir accueillir des activités ouvertes au public (la norme étant de 2,5 m sous plafond minimum) mais elles sont adaptées pour le rangement. Chaque association impliquée pourrait ainsi disposer d'une cave « fermable » au sous-sol.

4.2.12 Parcage vélo

Des parkings pour vélos doivent être prévus à rue. Ils seront opportunément inclus dans l'aménagement marquant l'entrée de la Maison de quartier (voir point V.1). Un parking plus vaste et plus sécurisé devrait aussi être aménagé dans les caves de la Maison de quartier, en lien avec le parc. La volonté de développer une activité « vélo » (prêt, initiation, formation au Code de la route, atelier de préparation,...) est apparue lors des ateliers participatifs. A l'heure actuelle, il n'y a cependant pas de projet précis et de porteur identifié.

5 GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'ESPACE

Différents scénarios d'occupation sont possibles (voir point 6). Toutefois, certains grands principes d'organisation de l'espace se sont imposés lors des ateliers et doivent dès lors être considérés comme des constantes.

5.1 Accès / entrée(s)

5.1.1 Accès principal à rue

L'accès principal de la Maison de quartier Scheut sera situé sur la façade la plus publique du bâtiment côté rue Léopold De Swaef. Dans l'hypothèse d'implantation prévue par le dossier de base du Contrat de quartier durable Scheut³, l'entrée se situe naturellement du côté où la Maison de quartier s'étend sur quatre niveaux et combles afin d'être en lien direct avec les circulations verticales.

Cette entrée sera très visible et clairement identifiable depuis l'espace public. Un travail de signalétique et d'éclairage sera réalisé mais un traitement de la façade s'avérera aussi opportun (par exemple en créant des ouvertures plus grandes ou travaillant le mur avec de la couleur).

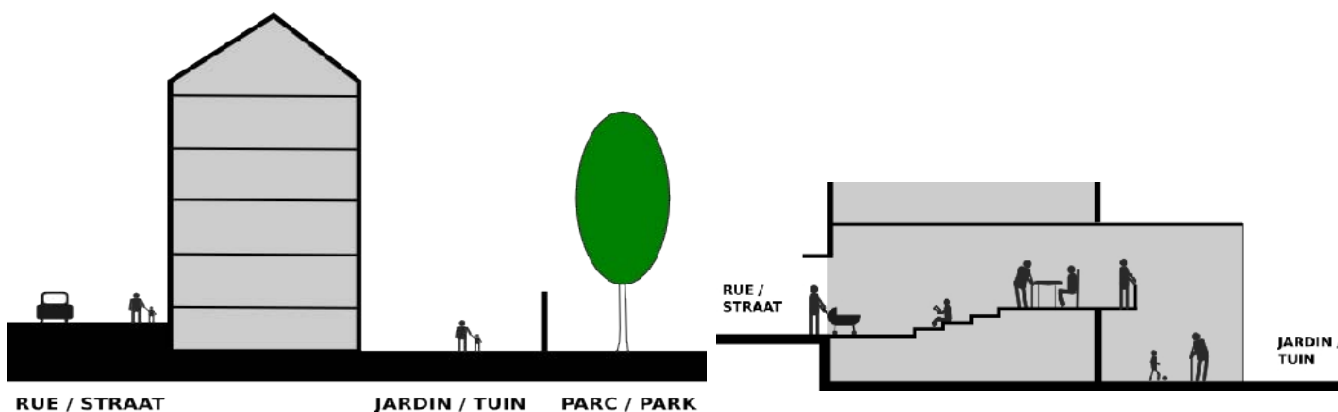
La Maison de quartier s'intégrant dans un ensemble architectural cohérent, une attention particulière doit néanmoins être portée à cette intervention sur la façade à rue. En effet, les logements communaux de rue Léopold De Swaef et de l'avenue Léon Debatty sont inscrits à l'inventaire légal du patrimoine immobilier. Cette inscription ne constitue pas à proprement parler une mesure de protection mais elle vise à attirer l'attention des propriétaires et des autorités sur l'intérêt d'un bien⁴.

L'espace public devant l'entrée pourrait aussi être remodelé. Deux places de parking pourraient ainsi par exemple être supprimées afin de permettre l'aménagement d'un petit parvis en élargissant le trottoir. Des parkings vélo y seront aménagés.



³ Quatre modules au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, deux modules aux deuxième et troisième étages ainsi que dans les combles

⁴ En l'état actuel, l'inventaire légal du patrimoine immobilier n'est pas officiellement paru. Dans l'attente de son adoption, le CoBAT comporte une mesure transitoire qui considère comme inscrits d'office tous les monuments et ensembles construits avant 1932. Il est à noter que, suivant cette disposition transitoire, dès lors que seul le critère de l'époque de la construction est pris en compte, l'on ne peut en déduire de facto une valeur patrimoniale. « Toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation. » Extrait du COBAT Titre V - Chap II - Art 207.



Le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de la rue. Un palier aux dimensions généreuses situé au même niveau que la chaussée sera dès lors aménagé à l'entrée. Cet espace permettra de déposer poussettes, caddies,... avant de monter quelques marches pour rejoindre le salon communautaire. Un monte-charge peut-être prévu pour les PMR.

5.1.2 Accès parc Scheut

La Maison de quartier Scheut disposera aussi d'un accès direct sur le parc autour duquel sont par ailleurs prévues diverses opérations de cohésion sociale et de création/requalification d'équipements regroupées sous le projet « Petit Scheut » (voir points 1 et 2 .5).



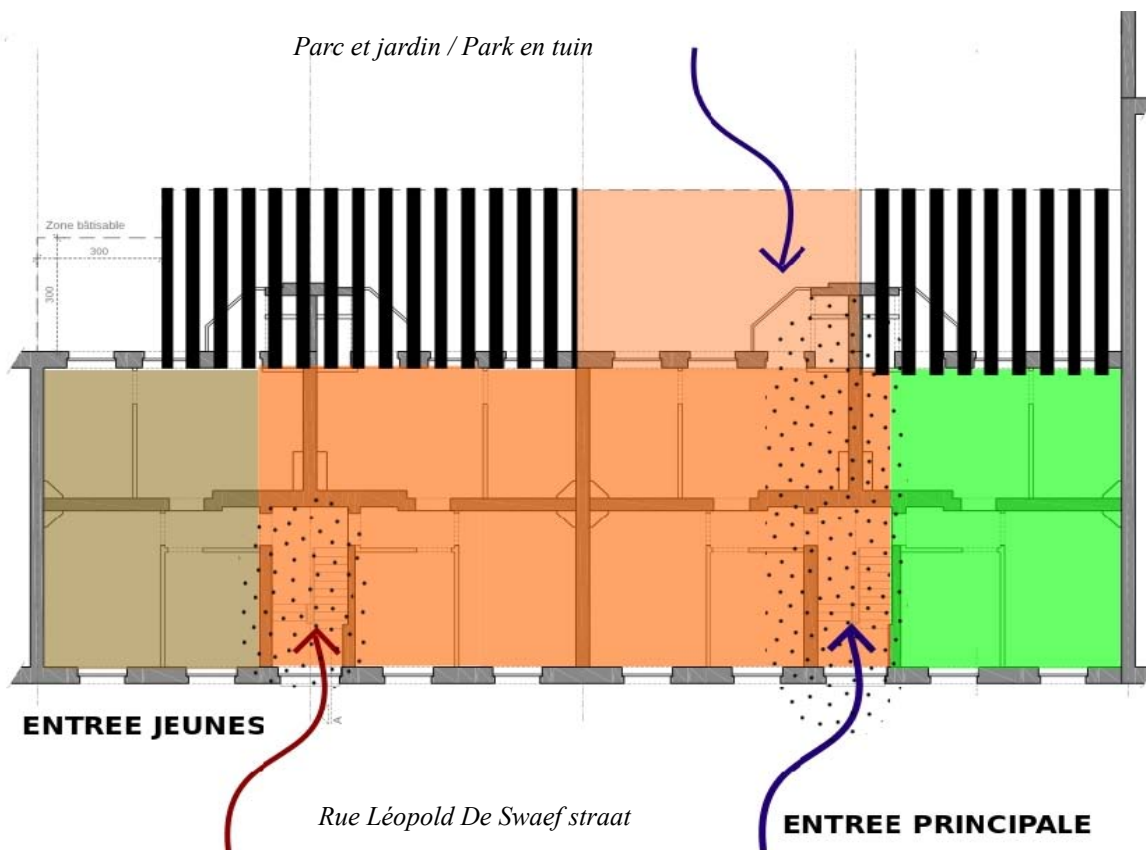
Le mur séparant le parc des jardins des actuels logements sera, en partie au moins, démoli afin de créer une articulation spatiale et visuelle avec l'espace vert public.

La dynamique sociale créée à partir des activités proposées par la Maison de quartier contribuera à l'animation du parc pendant ses heures d'ouverture.

5.1.3 Accès indépendant vers l'espace jeune

Il est souhaitable que les jeunes traversent le salon commun pour se rendre dans leurs locaux afin qu'ils soient amenés à croiser les autres publics qui fréquentent la Maison de quartier.

Toutefois, il est nécessaire de prévoir un accès indépendant permettant à ceux-ci d'accéder à l'espace jeunes en dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier, dans les plages horaires où ils sont généralement disponibles et donc demandeurs de ce type d'équipement. Cet accès indépendant ne peut se faire par le parc dans la mesure où celui-ci sera, à court terme en tous cas, fermé le soir.



5.1.4 Accès PMR Vu la hauteur à franchir, il semble difficile d'aménager des rampes pour relier la rue au parc au rez-de-chaussée⁵. Pour franchir la différence de niveau entre la rue et le rez-de-chaussée, un système de monte-charge pourrait être envisagé. Pour rejoindre les autres étages, les PMR emprunteront l'ascenseur.

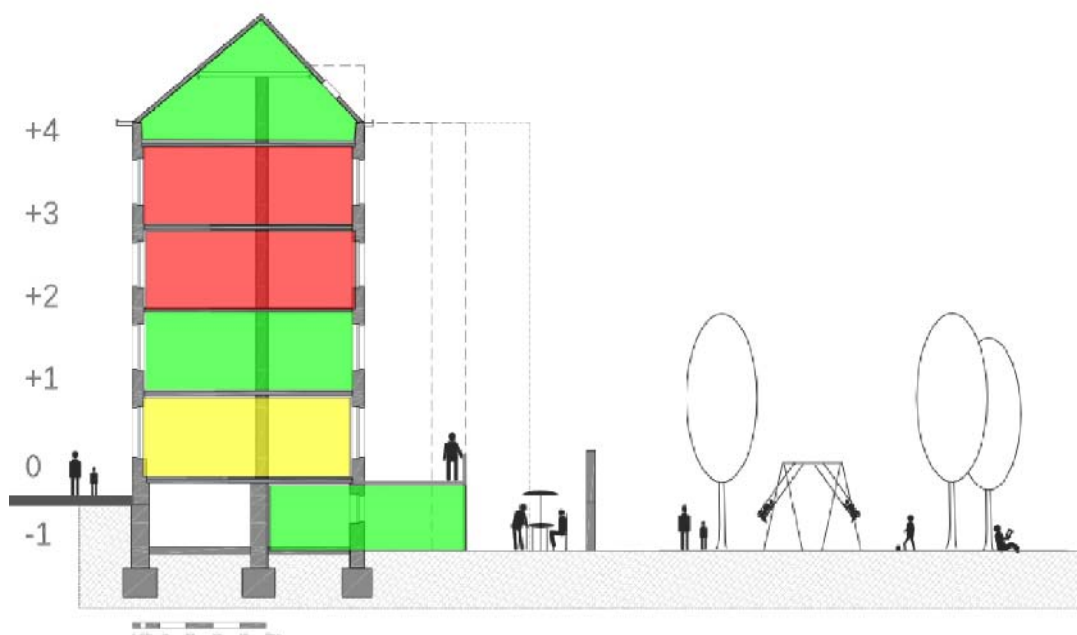
5.1.5 Contacts avec le jardin et le parc

Il est indispensable de prévoir des contacts directs entre la Maison de quartier, son jardin et le parc. Comme exprimé précédemment, la Maison de quartier doit effet jouer un rôle d'animation et de contrôle social dans le parc mais elle peut aussi tirer profit de ces espaces extérieurs pour ses activités.

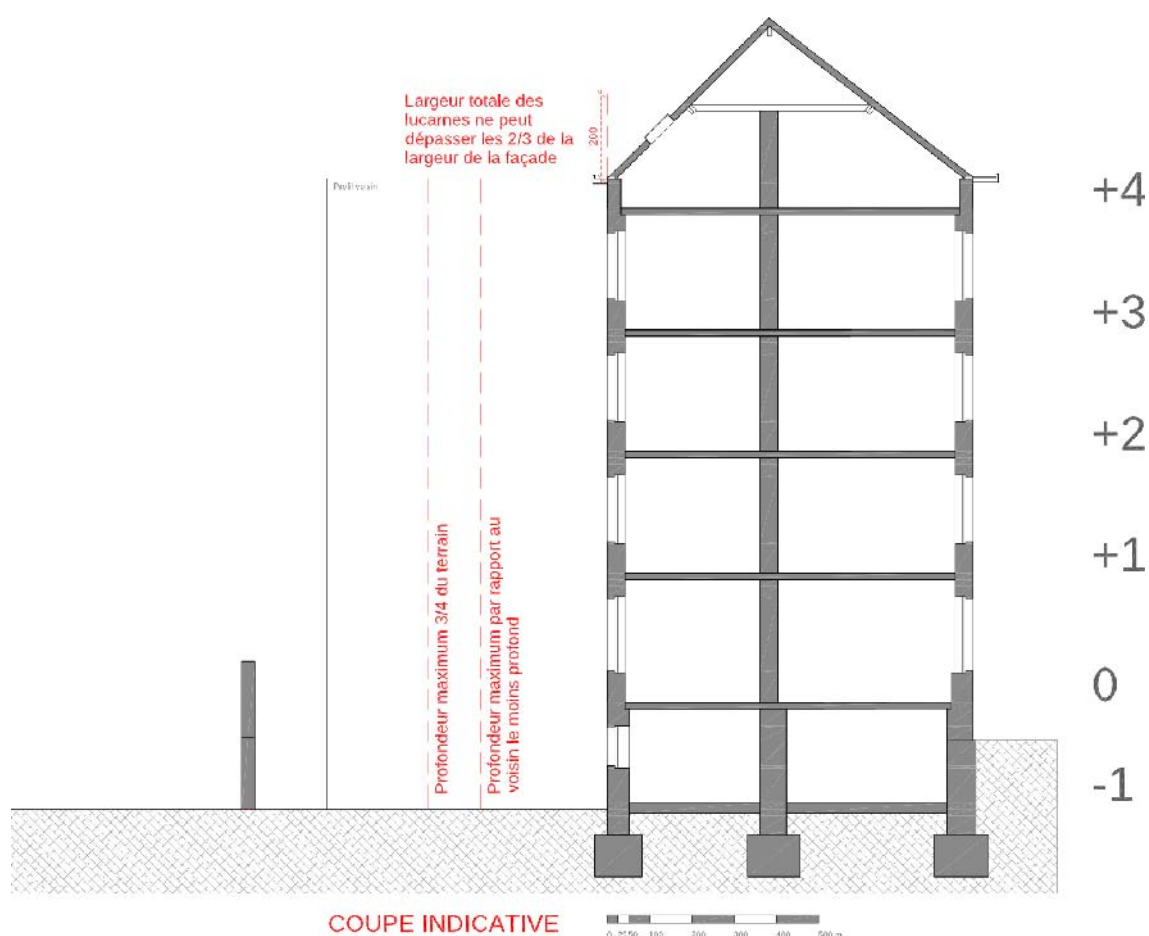
Les caves, situées au niveau du jardin, devront ainsi être généreusement ouvertes sur l'extérieur, permettant le prolongement des activités dans le jardin et l'accès direct au parc, en journée en tous cas. Les caves actuelles ont une hauteur sous plafond trop faible (2,3 m entre les poutres – 2 m sous les poutres) pour accueillir des locaux ouverts au public (la norme étant de 2,5 m sous plafond minimum). Elles pourraient ainsi être prolongées par une construction neuve sur une partie de la longueur du bâtiment. Les locaux aménagés à ce niveau peuvent toutefois s'étendre en partie dans le sous-sol existant (rangements,...).

Cette extension pourrait compter un ou deux niveaux. Lorsque elle s'étend sur un niveau, sa toiture peut être aménagée en terrasse pour le niveau du rez-de-chaussée. Lorsqu'elle compte deux niveaux, l'extension permet l'aménagement d'une mezzanine mettant le rez-de-chaussée et le sous-sol en liaison. Une terrasse peut alors être aménagée pour les locaux du premier étage.

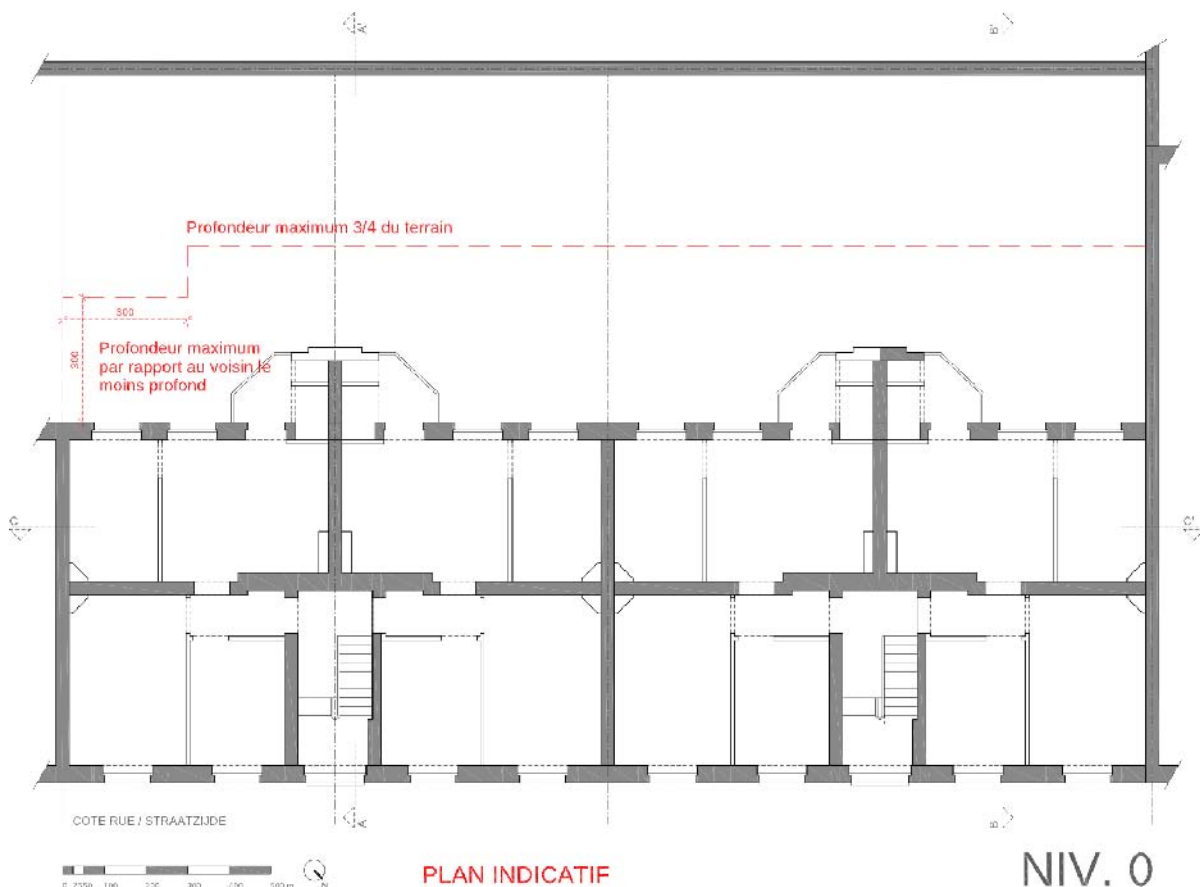
⁵ Une rampe de 4% est requise. Or, il faut franchir 1,10 m côté rue, soit une rampe de plus de 4 m et 2,8 m côté jardin soit. Une rampe de près de 12m.



Cette extension devra être conforme au règlement régional d'urbanisme⁶. Les schémas indicatifs ci-dessous illustrent les contraintes urbanistiques en terme de zone et gabarit bâtissables.



⁶ Titre 1 : Caractéristiques des constructions et de leurs abords. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006



5.1.6 Circulations verticales

Les circulations verticales se trouveront à proximité de l'entrée à rue et seront clairement visibles et accessibles depuis celle-ci. Afin d'éviter la création de longs couloirs aux étages, elles diviseront chaque niveau en deux parties qu'elles desserviront directement. L'emplacement exact et l'expression de ces circulations sont laissées à l'appréciation de l'auteur de projet. La cage d'escalier actuelle étant trop étroite pour desservir les étages d'un bâtiment ouvert au public; sera donc démolie ou agrandie.

Conformément au RRU, la Maison de quartier Scheut devra être équipée d'un ascenseur desservant tous les étages, du niveau du jardin aux combles. La cage d'ascenseur pourrait être aménagée à l'arrière en dehors du bâtiment, évitant de percer les planchers existant.

6 RÉPARTITION DES LOCAUX DANS L'ESPACE

Le scénario d'implantation proposé dans le dossier de base du Contrat de quartier durable Scheut est maximaliste : l'espace prévu semble en effet surdimensionné dans l'état actuel des demandes et propositions. Il faut toutefois noter, comme expliqué précédemment, que le programme doit encore être affiné et qu'il est susceptible d'être étoffé. Ainsi, par exemple, si l'aménagement d'un espace pour les jeunes est apparu lors des ateliers comme une priorité, les dimensions de cet espace ne sont pas encore définies car elles dépendent du type d'activité qui y seront organisées, du mode de gestion, des associations impliquées, etc.

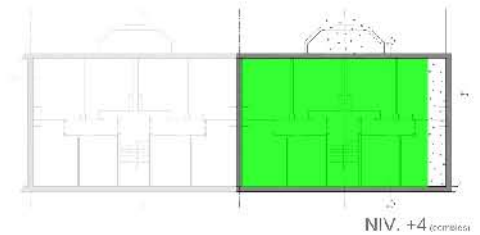
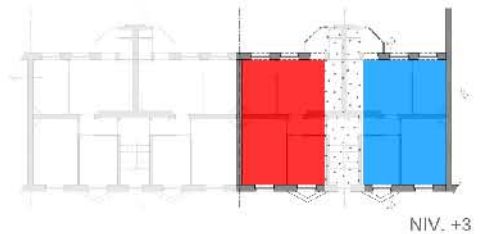
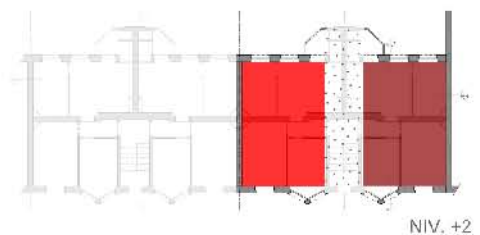
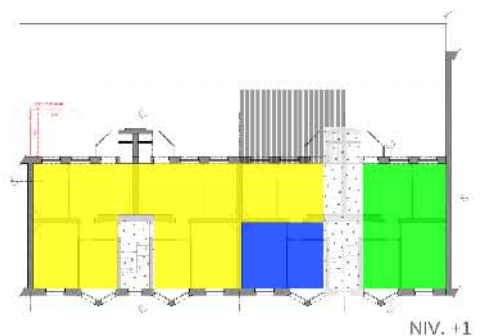
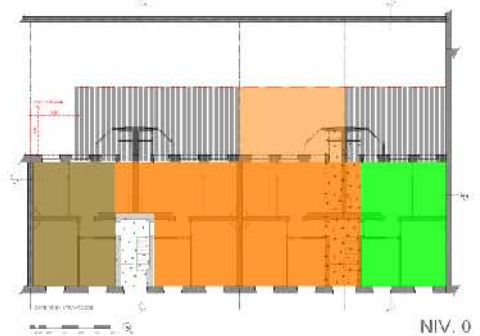
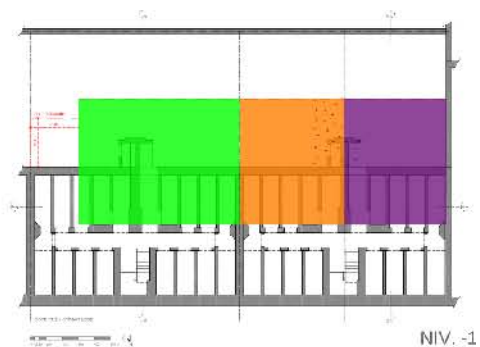
Nous proposons donc plusieurs scénarios d'implantation, de la version « maximaliste » du programme de base à des versions plus « concentrées ».

Dans les différents scénarios l'attention a été mise sur les fonctions principales et leur articulation. L'aménagement des circulations, des sanitaires, des locaux techniques et des espaces de rangement sera étudié par l'auteur de projet.

Il semble encore utile de préciser que les modules de classe, d'ateliers et de bureaux sont interchangeables selon l'évolution des besoins.

SCENARIO 1

- SALON / ACCUEIL
- ATELIER
- ESPACE JEUNES
- GARDIENS DE LA PAIX
- CUISINE
- LOCAL PERMANENCE
- BUREAU
- LOCAL INFORMATIQUE
- SALLE DE CLASSE
- ZONE DE CIRCULATION
- ▨ TERRASSE



6.1 Scénario 1

Quatre modules sur trois niveaux et deux modules sur trois niveaux.

Il s'agit du scénario proposé par le dossier de base du Contrat du quartier durable Scheut. Ce scénario est maximaliste : il offre 995 m² nets à la Maison de quartier

6.1.1 Rez-de-chaussée

Types de locaux et superficie

- Accueil
- Salon communautaire : 136 m² (+ 25 m² au niveau du jardin)
- Atelier (espace polyvalent) : 42 m²
- Cuisine : 42 m²
- Sanitaire
- Terrasse

Caractéristiques spatiales

La salon communautaire est accessible directement depuis la rue et depuis le jardin. Il couvre une surface d'environ 136m² au rez-de-chaussée qui donne en mezzanine sur un espace de 25 m² au niveau du jardin.

Une terrasse aménagée sur le toit du volume annexé aux caves prolonge le salon et/ou la cuisine. Cette terrasse permet de profiter de la vue sur le parc et d'installer des tables, chaises, transat,... pour jouir du soleil aux beaux jours.

L'espace polyvalent permet divers usages. Il peut notamment accueillir la salle de gymnastique. Il est adaptable et équipé de généreux espaces de rangement « fermables ». Il peut s'ouvrir totalement sur le salon commun afin d'agrandir celui-ci.

6.1.2 Caves (niveau du parc)

Types de locaux et superficie

- Accès côté parc et salon communautaire : 25 m² (+ 136 m² au rez-de-chaussée)
- Local pour les gardiens de la paix : 25 m²
- Atelier : 38 m²
- Caves : 188 m²

Caractéristiques spatiales

L'atelier peut étendre, par beau temps, ses activités dans le jardin et le parc. Il peut aussi s'ouvrir aussi directement sur le salon communautaire.

6.1.3 Premier étage

Types de locaux et superficie

- Espace jeunes : 109 m²
- Atelier : 41 m²
- Permanences : 24 m²
- Sanitaire
- Circulation

Caractéristiques spatiales

En journée, l'espace jeunes est accessible via le salon communautaire. En dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier, il est accessible par la cage d'escalier existante qui peut être maintenue. Dans ces tranches horaires, les jeunes n'ont pas accès au reste de la Maison de quartier. L'espace jeunes profite aussi d'une terrasse donnant sur le parc.

6.1.4 Deuxième étage

Types de locaux et superficie

- Salle de classe : 41 m²
- Local informatique : 41 m²
- Circulation

6.1.5 Troisième étage

Types de locaux et superficie

- Salle de classe : 41 m²
- Bureau partagé : 41 m²
- Circulation

6.1.6 Combles

Types de locaux et superficie

- Atelier : 81 m²
- Circulation

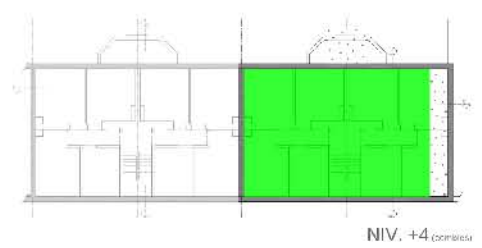
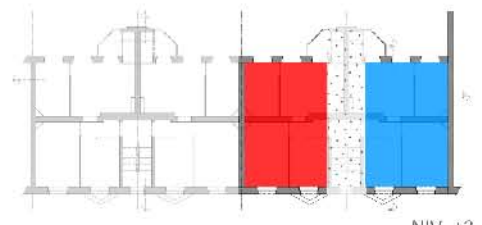
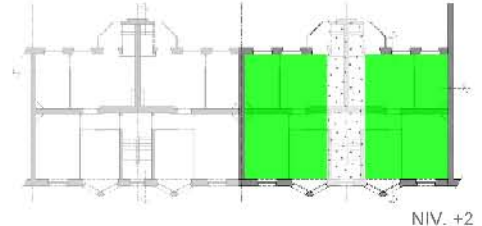
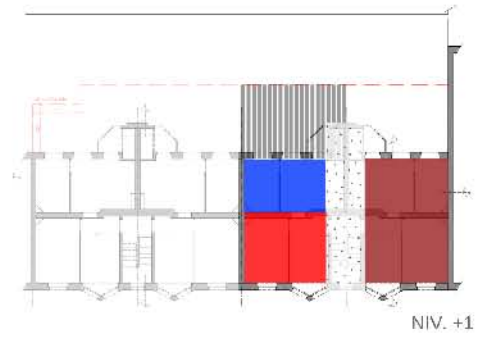
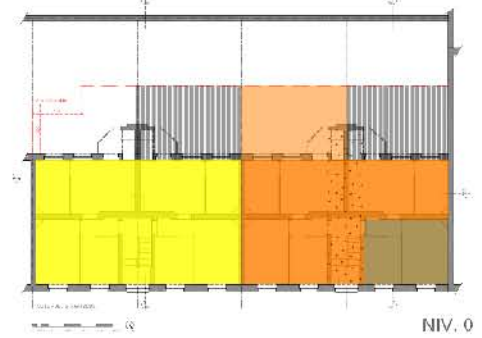
Caractéristiques spatiales

Afin de ne pas couper l'espace des combles en deux parties, l'accès au dernier étage pourrait se faire par un escalier longeant le mur mitoyen dégageant ainsi un vaste espace d'un seul tenant.

Cet espace bénéficiera d'un éclairage naturel généreux et sera doté de rangement dans l'espace sous toiture trop bas pour être occupé pour des activités.

SCENARIO 2

- SALON / ACCUEIL
- ATELIER
- ESPACE JEUNES
- GARDIENS DE LA PAIX
- CUISINE
- LOCAL PERMANENCE
- BUREAU
- LOCAL INFORMATIQUE
- SALLE DE CLASSE
- ZONE DE CIRCULATION
- TERRASSE



6.2 Scénario 2

Quatre modules sur deux niveaux et deux modules sur quatre niveaux.

Ce scénario permet de récupérer deux logements⁷ qui seront, comme cela a été envisagé dans le dossier de base du Contrat de quartier durable Scheut pour les étages supérieurs, intégrés aux logements adjacents afin de créer de grands logements. Il offre 898 m² nets à la Maison de quartier

6.2.1 Rez-de-chaussée

Types de locaux et superficie

- Accueil
- Salon communautaire : 105 m² (+ 25 m² au niveau du jardin)
- Cuisine : 21 m²
- Espace jeunes : 101 m²
- Sanitaire
- Terrasse

Caractéristiques spatiales

Dans ce scénario, le salon communautaire, la cuisine et l'espace jeunes cohabitent au rez-de-chaussée offrant dès lors des surfaces moins généreuses que dans le premier scénario. L'espace jeune s'ouvre directement sur la rue ce qui en facilite grandement l'accès en dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier. La cage d'escalier existante peut dès lors être condamnée.

6.2.2 Caves

Types de locaux et superficie

- Accès côté parc et salon communautaire : 25 m² (+ 105 m² au rez-de-chaussée)
- Local pour les gardiens de la paix : 25 m²
- Atelier : 25 m²
- Caves : 188 m²

6.2.3 Premier étage

Types de locaux et superficie

- Salle de classe : 24 m²
- Local informatique : 41 m²
- Permanences : 18 m²
- Sanitaire
- Circulation

6.2.4 Deuxième étage

Types de locaux et superficie

- Atelier 1: 41 m²
- Atelier 2 : 41 m²
- Circulation

⁷ Il s'agit de deux logements actuels. Ceux-ci seront peut-être intégrés dans d'autres unités afin de créer une offre de logements plus vastes.

6.2.5 Troisième étage

Types de locaux et superficie

- Salle de classe : 41 m²
- Bureau partagé : 41 m²
- Circulation

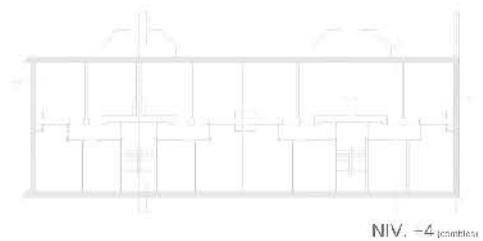
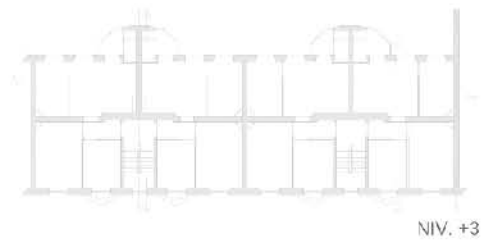
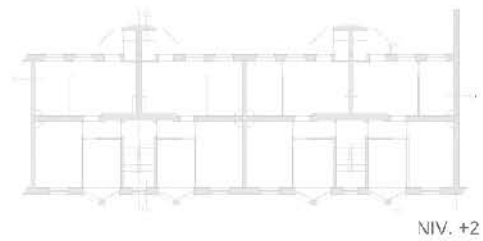
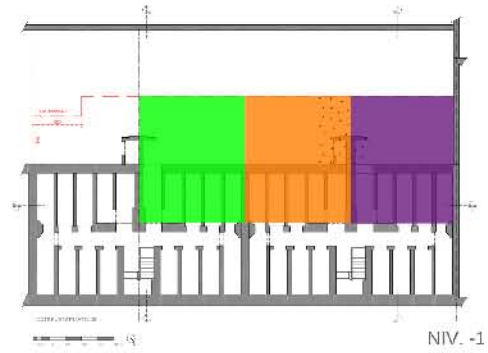
6.2.6 Combles

Types de locaux et superficie

- Atelier : 81 m²
- Circulation

SCENARIO 3

- SALON / ACCUEIL
- ATELIER
- ESPACE JEUNES
- GARDIENS DE LA PAIX
- CUISINE
- LOCAL PERMANENCE
- BUREAU
- LOCAL INFORMATIQUE
- SALLE DE CLASSE
- ZONE DE CIRCULATION
- TERRASSE



6.3 Scénario 3

Quatre modules sur trois niveaux.

Ce scénario minimaliste se concentre sur les trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et premier) les plus en lien avec la rue et le parc. Il permet de récupérer l'équivalent de huit logements actuels⁸ et quatre greniers (combles). Ces logements seront accessibles par l'une des deux cages d'escalier qui sera maintenue et autonome par rapport à la Maison de quartier ou éventuellement par une nouvelle cage d'escalier à créer.

Il offre 675 m² nets à la Maison de quartier.

6.3.1 Rez-de-chaussée

Types de locaux et superficie

- Accueil
- Salon communautaire : 105 m² (+ 25 m² au niveau du jardin)
- Cuisine : 21 m²
- Espace jeunes : 91 m²
- Sanitaire
- Terrasse

6.3.2 Caves (niveau du parc)

Types de locaux et superficie

- Accès côté parc et salon communautaire : 25 m² (+ 105 m² au rez-de-chaussée)
- Local pour les gardiens de la paix : 25 m²
- Atelier : 25 m²
- Caves : 188 m²

6.3.3 Premier étage

Types de locaux et superficie

- Atelier : 41 m²
- Salle de classe : 34 m²
- Local informatique : 41 m²
- Permanences et bureaux : 15 m²
- Sanitaire
- Circulation

Caractéristiques spatiales

Cet aménagement impose la création de couloirs pour desservir les différents locaux.

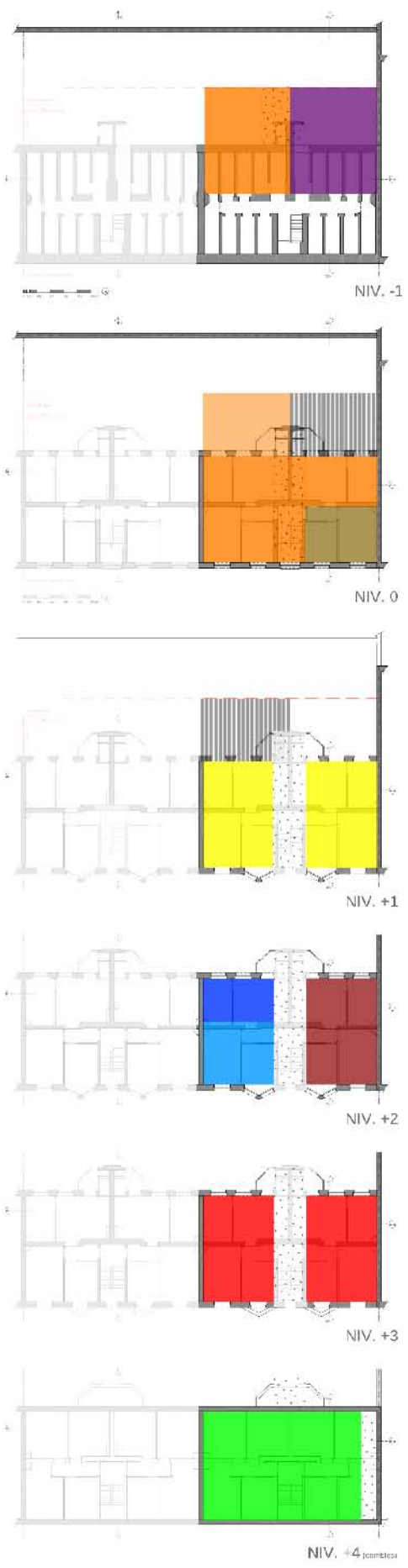
La salle de classe peut être divisée, selon les besoins, en deux salles plus petites.

Les permanences doivent se tenir dans les bureaux qui doivent dès lors être aménagés en conséquence.

⁸ Ici encore il s'agit de logements actuels. Ceux-ci seront peut-être intégrés dans d'autres unités afin de créer une offre de logements plus vastes.

SCENARIO 4

- SALON / ACCUEIL
- ATELIER
- ESPACE JEUNES
- GARDIENS DE LA PAIX
- CUISINE
- LOCAL PERMANENCE
- BUREAU
- LOCAL INFORMATIQUE
- SALLE DE CLASSE
- ZONE DE CIRCULATION
- TERRASSE



6.4 Scénario 4

Deux modules sur six niveaux

Ce scénario permet de récupérer huit logements⁹ et quatre greniers (combles). Cette solution laisse une large marge de manœuvre pour l'aménagement des logements : ils peuvent être intégrés aux logements adjacents pour créer de grands logements comme ils peuvent rester directement accessibles depuis la cage d'escalier existante.

Il offre 678 m² à la Maison de quartier.

6.4.1 Rez-de-chaussée

Types de locaux et superficie

- Accueil
- Salon communautaire : 105 m² (+ 25 m² au niveau du jardin)
- Cuisine : 21 m²
- Sanitaire
- Terrasse

6.4.2 Caves (niveau du parc)

Types de locaux et superficie

- Accès côté parc et salon communautaire : 25 m² (+ 105m² au rez-de-chaussée)
- Local pour les gardiens de la paix : 25 m²
- Caves : 94 m²

6.4.3 Premier étage

Types de locaux et superficie

- Espace jeunes + terrasse : 82 m²
- Sanitaire
- Circulation

Caractéristiques spatiales

L'accès indépendant à l'espace jeune est malaisé dans ce scénario : soit il se fait par le parc qui est fermé en soirée, soit par la cage d'escalier de la Maison de quartier qui doit dès lors être directement accessible depuis la rue et parfaitement « fermable » afin de ne pas permettre l'accès aux autres locaux de la Maison de quartier en dehors des heures d'ouverture de celle-ci. Cette dernière solution semble dès lors très contraignante.

6.4.4 Deuxième étage

Types de locaux et superficie

- Local informatique : 41 m²
- Permanence : 18 m²
- Bureau partagé : 24 m²
- Circulation

⁹ Ici encore il s'agit de logements actuels. Ceux-ci seront peut-être intégrés dans d'autres unités afin de créer une offre de logements plus vastes

6.4.5 Troisième étage

Types de locaux et superficie

- Salle de classe 1 : 41 m²
- Salle de classe 2 : 41 m²
- Circulation

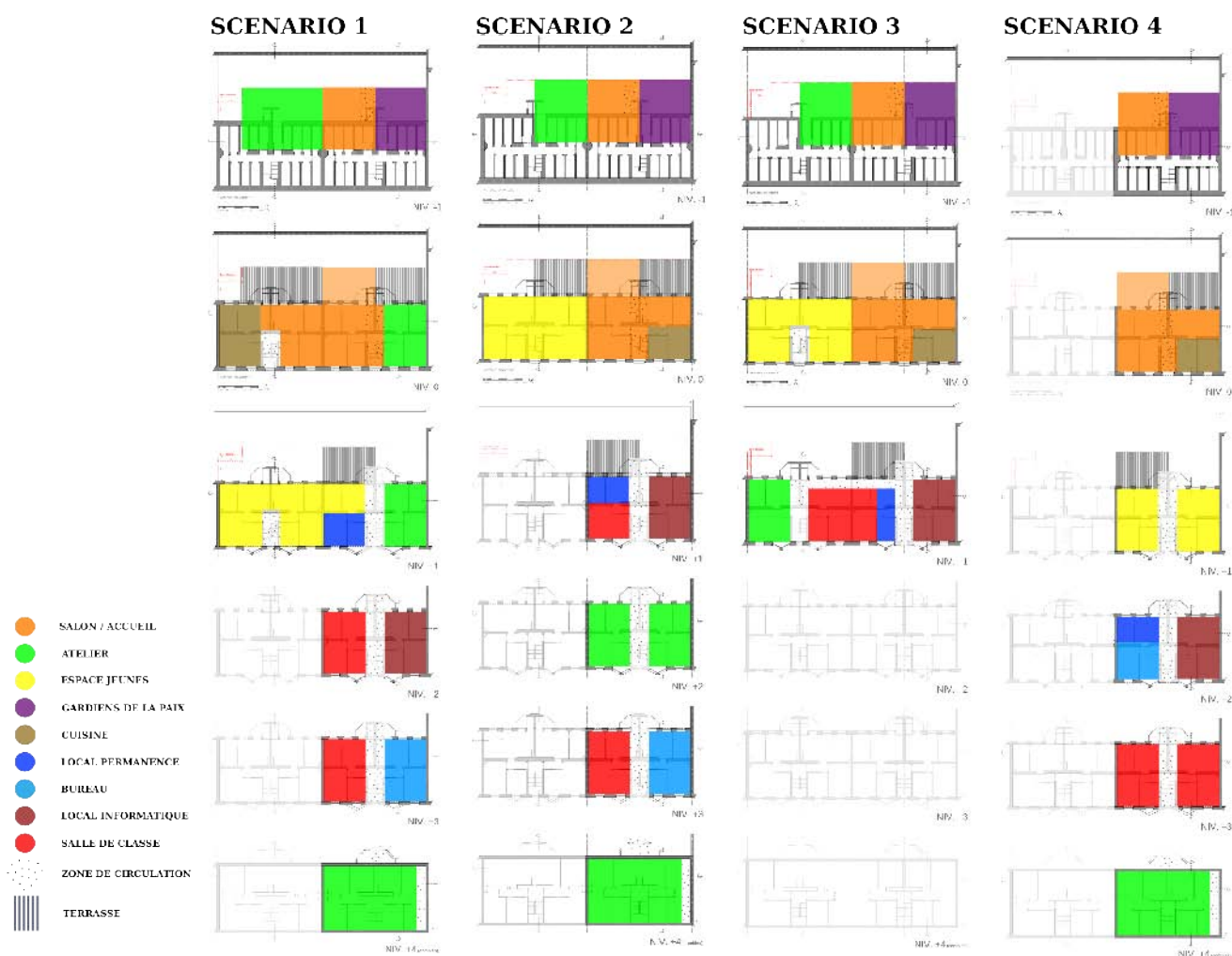
6.4.6 Combles

Types de locaux et superficie

- Atelier : 81 m²
- Circulation

6.5 Synthèse comparative

Le choix du scénario dépend avant tout de l'évolution du programme et du mode de gestion choisi. Toutefois, il semble que le scénario 4 est le moins pertinent dans la mesure où il ne permet pas l'aménagement de grands locaux et qu'il consomme proportionnellement beaucoup d'espace pour les circulations verticales. En outre, il offre moins de souplesse d'usage car il impose un étalement des activités sur six niveaux.



6.6 Comparaison des surfaces et des coûts

Calcul des surfaces par scénario (m²)

	gardiens	salon commun	cuisine	espace jeunes	permanence	informatique	ateliers	classes	bureaux	caves	circulation	TOTAL
Scénario 1	25	161	42	109	24	41	202	82	41	188	80	995
Scénario 2	25	130	21	101	18	41	188	65	41	188	80	898
Scénario 3	25	130	21	91	15	41	66	34	0	188	64	675
Scénario 4	25	130	21	82	18	41	81	82	24	94	80	678

Les surfaces et prix proposés doivent être considérés comme des ordres de grandeur.

Des éventuels travaux à réaliser sur les espaces publics aux abords du bâtiment seront traités dans le cadre du poste « espaces publics » dans le budget global du contrat de quartier durable Scheut.

Toutes les surfaces sont prises à l'intérieur des murs de l'enveloppe (= surface nette).

Estimation du prix par scénario

Tous les prix par m² sont applicables sur les surfaces brutes (surface nette + 15%). Les prix comprennent les honoraires des différents spécialistes (architectes, coordination sécurité & santé, PEB, techniques spéciales, stabilité)

	CONSTRUCTION NEUVE		RENOVATION LOURDE		RENOVATION LEGERE locaux caves + 2, 3, 4ieme)		RENOVATION CAVES		SURFACE TOTALE	COÛT TOTAL (sans aménagement extérieur)
	m ²	Prix TVAC	m ²	Prix TVAC	€/m ²	Prix TVAC	€/m ²	Prix TVAC	m ²	Prix TVAC
RUE L. DE SWAEF										
Scénario 1	132	271.838 €	445	820.825 €	452	577.073 €	115	57.104 €	1144	1.726.840 €
Scénario 2	117	241.109 €	230	424.199 €	555	709.228 €	130	64.527 €	1033	1.439.062 €
Scénario 3	117	241.109 €	392	723.259 €	137	174.737 €	130	64.527 €	776	1.203.632 €
Scénario 4	89	182.013 €	114	209.978 €	527	672.518 €	51	25.126 €	780	1.089.636 €

Références de prix pour travaux d'architecture

	Prix construction / m ²	Honoraires (HTVA)					Prix total / m ²	Prix total / m ²
		Architectes	Coord. Sec. & santé	PEB	Techn. Spec.	Stabilité		
	HTVA	12%-8%	1,50%	0,50%	1,25%	2,00%	HTVA	TVAC 21%
Rénovation caves existants	350 €	42 €	5 €	2 €	4 €	7 €	410 €	497 €
Rénovation légère (locaux caves + 2, 3, 4ieme)	900 €	108 €	14 €	5 €	11 €	18 €	1.055 €	1.277 €
Rénovation lourde	1.300 €	156 €	20 €	7 €	16 €	26 €	1.524 €	1.844 €
Construction neuve (basse énergie)	1.500 €	120 €	23 €	8 €	19 €	30 €	1.699 €	2.055 €

Calcul des surfaces par scénario étage par étage

Les surfaces proposées doivent être considérées comme des ordres de grandeur et sont prises à l'intérieur des murs de l'enveloppe du bâtiment.

	SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3		SCENARIO 4	
Niveau	Type d'espace	m ²	Type d'espace	m ²	Type d'espace	m ²	Type d'espace	m ²
CAVE (= REZ JARDIN – PARC)								
	atelier *	38	atelier *	25	atelier *	25	salon commun *	25
	salon commun *	25	salon commun *	25	salon commun *	25	gardiens de la paix*	25
	gardiens de la paix *	25	gardiens de la paix*	25	gardiens de la paix*	25		
	caves **	188	caves **	188	caves **	188	caves **	94
REZ DE CHAUSSEE								
	cuisine	42	cuisine	21	cuisine	21	cuisine	21
	salon commun	136	salon commun	105	salon commun	105	salon commun	105
	atelier	42	espace jeunes	101	espace jeunes	91		
1° ETAGE								
	espace jeunes	109	informatique	41	informatique	41	espace jeunes	82
	permanence	24	classe	24	permanence	15		
	atelier	41	permanence	18	classe	34		
					atelier	41		
	circulation	20	circulation	20	circulation	20	circulation	20
2° ETAGE								
	informatique	41	atelier	82			informatique	41
	classe	41					bureaux	24
							permanence	18
	circulation	20	circulation	20		44	circulation	20
3° ETAGE								
	bureaux	41	classe	41			classe	82
	classe	41	bureaux	41				
	circulation	20	circulation	20			circulation	20
4° ETAGE (= SOUS TOITURE)								
	atelier	81	atelier	81			atelier	81
	circulation	20	circulation	20			circulation	20
Total m² ***	SCENARIO 1	995	SCENARIO 2	898	SCENARIO 3	675	SCENARIO 4	678

* La partie des locaux (atelier, salon commun et local des gardiens de la paix) qui se trouve dans les caves existantes ne sont pas prises en compte dans Le calcul, car on ne dispose pas – dans l'état actuel – d'une hauteur sous-plafond suffisante.

** Dans la cave, l'emprise des murs structurels, des cheminées et des murs de séparation étant considérable, la surface utile sera donc nettement inférieure à la surface nette. La hauteur sous-plafond est de 2,34m.

*** Les sanitaires, locaux techniques et espaces de rangements séparés ne sont pas pris en compte dans ce tableau. En fonction du projet d'architecture, ces locaux pourront être intégrés en partie dans les caves et sur certains des étages. Leur emprise (estimé à environ 15% de la surface totale) doit être déduite des surfaces données.

6.7 Un programme qui reste ouvert à de nouvelles pistes de projet

Bien que l'implantation proposée rue Léopold De Swaef présente plusieurs atouts (notamment en termes de relation avec le parc et les autres équipements), certaines contraintes liées à la typologie du bâtiment pourraient poser des difficultés techniques pour sa transformation en équipement d'usage collectif. En outre, les superficies retenues pour cet équipement dans le dossier de base du contrat de quartier sont très importantes et pourraient se heurter à la question de la gestion d'un tel espace.

Ainsi, le programme validé, et son application dans différents scénarios spatiaux, offre une base objective pour l'approfondissement du projet de la Maison de quartier tout en restant assez flexible pour intégrer de nouvelles pistes de travail.

7 GESTION DE LA MAISON DE QUARTIER : PISTES DE RÉFLEXION

Le projet de gestion pour la maison de quartier Scheut sera développé parallèlement au travail d'affinage du programme de base. En effet, le choix d'un mode de gestion suppose une vision fine de l'offre de services à proposer, du niveau d'implication des différents acteurs participant au projet et des filières de subsides envisageables. Ces questions seront développées dans le cadre des activités de la Maison de quartier provisoire.

Néanmoins, les discussions en atelier et les visites d'autres équipements bruxellois ont permis d'avancer dans la réflexion sur les principaux enjeux de gestion opérationnelle et d'identifier trois scénarios-type de dispositif de gestion.

7.1 Principaux enjeux de gestion abordés dans le cadre de l'atelier

7.1.1 Concertation des publics

La Maison de quartier est envisagée comme un équipement de proximité ouvert à tout le public du quartier. Les besoins et attentes des différents groupes d'utilisateurs peuvent parfois apparaître comme contradictoires. Une bonne cohabitation entre tous les groupes d'utilisateurs ne peut se faire sans un support ou dispositif qui favorise l'échange entre les groupes et la concertation entre leurs projets respectifs.

7.1.2 Travail rémunéré // travail bénévole

Lors des discussions en atelier, la question du travail bénévole a été abordée. Il a été considéré par les participants comme une ressource complémentaire au fonctionnement de la Maison de quartier permettant d'élargir l'offre de services de base financée par les services publics et de contribuer à son renouvellement. Il peut être aussi un moyen pour renforcer l'attachement du public à son équipement de quartier dans la mesure où il permet aux habitants et associations de jouer un rôle autre que celui de simple consommateur de services offerts.

L'existence éventuelle d'une offre régulière de travail bénévole ne supprimerait pas le besoin d'une équipe professionnelle pour garantir les bases et la continuité du fonctionnement de la Maison de quartier.

Il nous semble important de rappeler que, bien que les aspects positifs de la collaboration bénévole aient été reconnus à plusieurs reprises dans le cadre des ateliers, il n'y a pas dans l'état actuel du débat, de propositions d'engagement de ce type de la part des habitants et associations.

7.1.3 Évolution de l'offre de services et occupation des espaces

L'offre de services et/ou les exigences inhérentes à cette offre peuvent évoluer dans le temps. Il est important que les démarches de révision de l'offre de réorganisation des locaux soient menées en concertation avec usagers et porteurs de projets.

7.1.4 Moyens et partage des décisions

Comment assurer dans la durée le fonctionnement de la Maison de quartier? Quel rôle attribuer aux associations et habitants du quartier dans le comité de gestion de l'équipement ?

Traditionnellement, les Maisons de quartier sont financées par les services publics par des subsides structurels ou attribués pour une durée déterminée. Ces subsides peuvent être complétés par un travail bénévole ou par des fonds apportés par des projets à l'initiative des animateurs de la Maison de quartier. La maison de quartier est d'autant plus autonome qu'elle est capable de produire ses propres ressources.

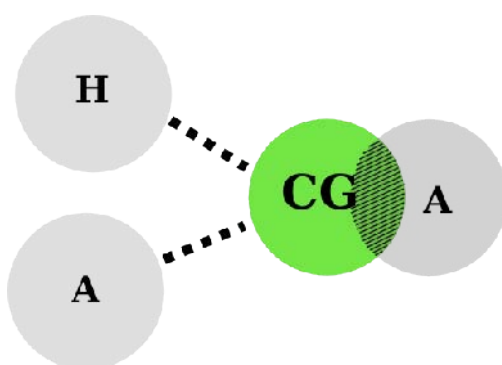
A Scheut, le cadre institutionnel de la création de la Maison de quartier et son installation dans un bâtiment dont la propriété et la responsabilité d'entretien incombent à un acteur public, laissent supposer que cet acteur aura toujours un rôle important à jouer dans la gestion de la maison de quartier.

La présence d'un acteur public dans le comité de gestion n'empêche évidemment pas la participation d'habitants et acteurs associatifs du quartier.

7.2 Différents scénarios concernant le partage des décisions

Des échanges réalisés dans le cadre de l'atelier ressortent trois scénarios de référence, qui illustrent différentes possibilités d'implication des groupes d'acteurs au comité de gestion.

7.2.1 Scénario de gestion 1



H : habitants

A : associations

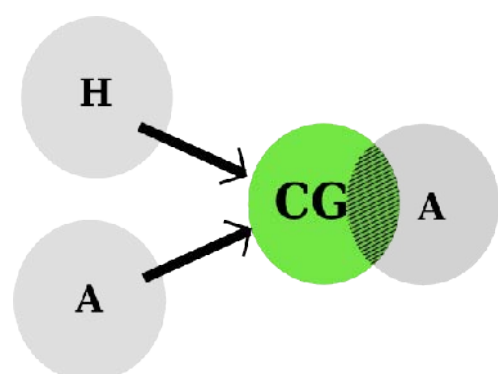
P : acteur public (Commune d'Ixelles)

CG : comité de gestion

Les décisions sont prises dans un comité de gestion constitué de représentants des services publics qui financent la maison de quartier et des représentants de l'équipe d'animation en charge de cet équipement, lesquels sont rémunérés directement par les pouvoirs publics. Les habitants et associations ne font pas partie du comité de gestion mais ils peuvent, d'initiative, apporter des suggestions ou proposer des activités.

Ce schéma correspond au modèle de gestion de la Maison de quartier Malibrant et de la Maison de la Solidarité, toutes deux à Ixelles. Il faut noter qu'au démarrage du projet de la Maison de la Solidarité, les habitants et associations ont été invités à jouer un rôle consultatif au sein du comité de gestion et qu'ils ont décliné cette invitation, estimant que leur rôle devait être délibératif au même niveau que les autres membres du comité.

7.2.2 Scénario de gestion 2



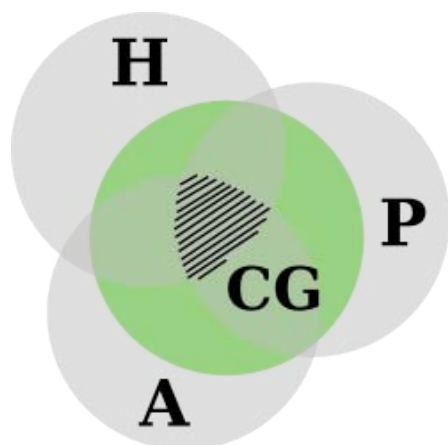
A : associations

P : acteur public (CPAS de la Ville de Bruxelles)

CG : comité de gestion

Ce mode de gestion est en usage à la Maison de quartier Millénaire, à Bruxelles-Ville. Il s'agit d'une variante du modèle précédent, dont il présente « théoriquement » la même structure alors que, dans son fonctionnement réel, les habitants et associations y jouent un rôle plus important. Cette participation plus significative est liée à l'effort systématique de l'équipe de coordination motivant son public à apporter des critiques et des propositions pour le fonctionnement de la Maison de quartier.

7.2.3 Scénario de gestion 3



A : associations

P : acteur public (Commune de Molenbeek-Saint-Jean)

CG : comité de gestion

Dans ce cas de figure, les différents groupes d'acteurs ont un rôle équilibré au sein du comité de gestion de l'équipement. Ce schéma illustre le dispositif de gestion du Centre communautaire Maritime, à Molenbeek-Saint-Jean.

8 CONCLUSIONS

Les différents scénarios alternatifs à celui envisagé dans le cadre du dossier de base du Contrat de quartier durable Scheut ont été développés à partir du programme défini et validé par les participants aux ateliers, suite aux remarques formulées par la CoQ. Le programme de base ainsi que les grands principes d'organisation de l'espace sont des outils qui aideront à structurer l'offre de services. Ils peuvent en outre, dans la suite du processus de développement du projet de la Maison de quartier, s'adapter à différents contextes spatiaux.

9 ANNEXES

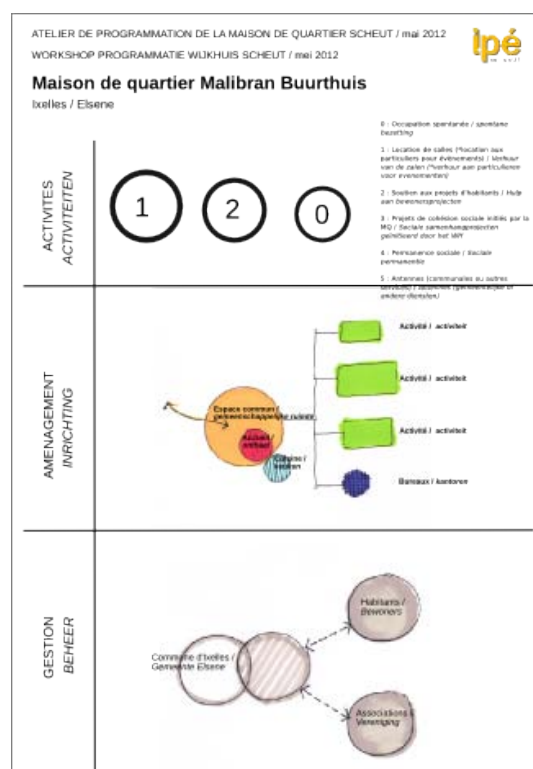
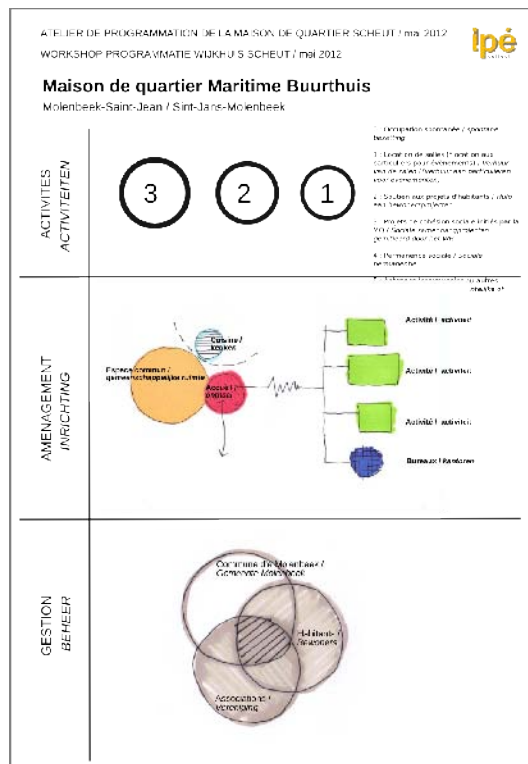
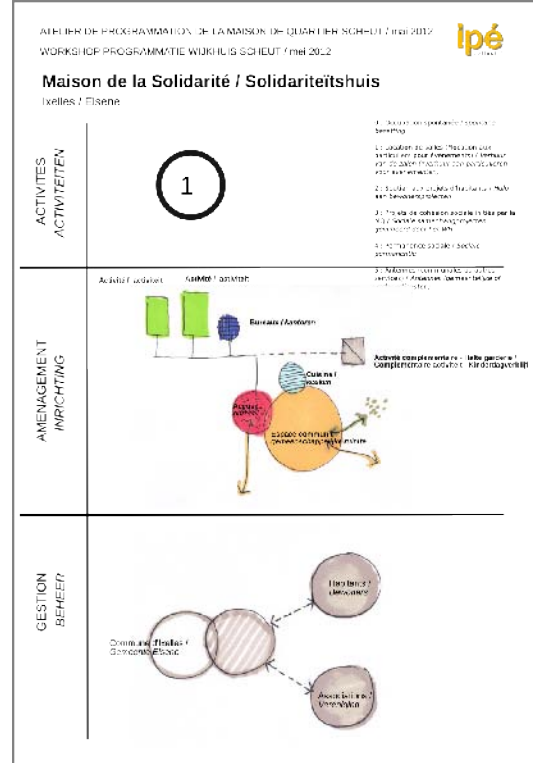
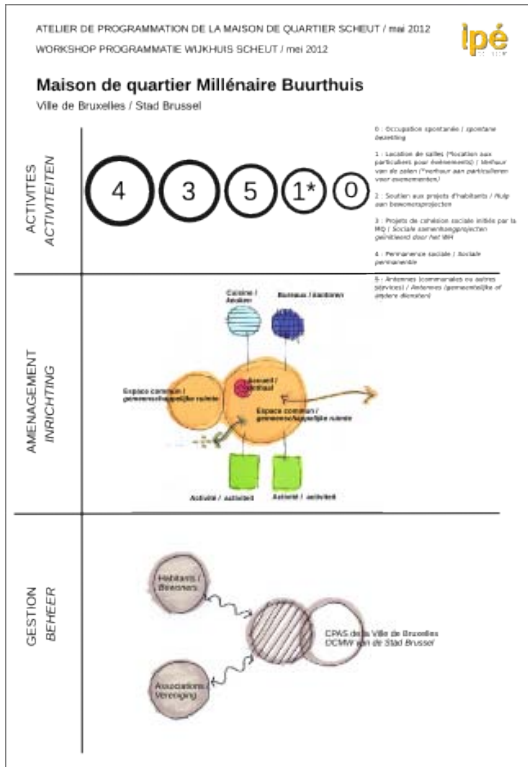
9.1 Annexe 1 : Synthèse de l'atelier 1

ATELIER DE PROGRAMATION DE LA MAISON DE QUARTIER SCHEUT - Atelier 1

Tableau de synthèse : public, offre de services et gestion de la Maison de quartier

Propositions		Enjeux spatiaux	Questions	
CONTACT - OUVERTURE - ACCESSIBILITE				
a	Accueil et information	Pour les habitués Pour quelqu'un qui vient par la première fois Infos sur la maison de quartier Infos sur d'autres MdeQ ou services Infos sur l'offre et le fonctionnement de la MdeQ	Possibilité d'affichage Visibilité depuis l'espace public	Qui assure l'accueil? Bénévoles? représentants des associations membres?... Existe-t-il de exemples de services sociaux qui font des permanences dans des MdeQ?
b	Antenne emploi -formation jeunes			
c	Permanence sociale		Possibilité d'entretiens privés?	
d	Organisation de projets et activités à l'extérieur de la MdeQ	Participation aux fêtes de quartier Rencontres avec d'autres comités de quartier Activités sportives pour les jeunes et ados Voyages		
e	Projet de « gestion partagée »	Organiser réunions de programmation et gestion Organiser différentes sortes d'événements	Quel rôle pour les associations? Quel rôle pour les habitants "non-organisés"?	
ACTIVITÉS FAVORISÉES / PROPOSÉES				
a	Rencontres sociales «spontanées »: espace "salon"	Pour les "habitués" Pour quelqu'un qui vient par la première fois Espace accueillant = espace "salon" Discussion, jeux de société	Estimation public espace "salon": € Lien direct avec accueil Accès direct ou passage par l'accueil? Mobiliier: salon, tables+chaises, café, affichage, rangement...	Faut-il un simple coin-café ou un vrai "bar"? Quel lien avec le parc en intérieur d'îlot? Quelles heures d'ouverture? Faut-il une présence pour accueil et surveillance?
		"Halte" pour les mamans avec leurs enfants en bas-âge	Prévoir coin-petits enfants?	
		Accessibilité facile	Visibilité depuis l'extérieur	
b	Ateliers thématiques	Informatique Cuisine Groupes de parole Ateliers tricot	Espace informatique en proximité de permanences ou bureaux: orientation dans l'utilisation et surveillance Prévoir installation table évier si atelier cuisine	Les associations du quartier peuvent utiliser les espaces de la maison de quartier pour développer leurs activités? Les associations qui utilisent les espaces de la maison de quartier peuvent collaborer à l'accueil et à l'animation de la maison de quartier?
c	Expositions	Artistes du quartier		Possibilité d'utilisation des espaces "salon" et "accueil": flexibilité
d	Fêtes			Faut-il un simple coin-café ou un vrai "bar"?
e	Ecoles de devoirs - extrascolaire			Quelle interaction avec d'autres écoles de devoir dans le quartier?
f	Activités à l'intérieur pour jeunes et ados	tre ensemble Jeux vidéo Kicker	Accès principal vers l'espace des jeunes passe par l'accueil commun Entrée indépendante pour l'espace des jeunes	Quelle autonomie pour les jeunes en ce qui concerne la gestion de leur espace Comment gérer cet accès?
g	Soirées thématiques (public plus large)	Films		
h	« Petites choses »	Pouvoir accueillir le temporaire, l'imprévu, les petits groupes...		

9.2 Annexe 2 : Panneaux de synthèse des informations récoltées lors des visites



9.3 Annexe 4 : Modèle de questionnaire pour enquête auprès des associations

ATELIER DE PROGRAMMATION DU PROJET DE LA MAISON DE QUARTIER SCHEUT

Contrat de quartier durable Scheut - Anderlecht

« Nos attentes pour la Maison de quartier ... »

a) Nom ou raison sociale et adresse du groupement :

b) Activités que vous comptez y organiser et public ciblé:

b) Fréquence d'utilisation : n° de jours et d'heures durant lesquelles vous désirez occuper la/les salles :

c) Comment envisagez-vous votre participation à la gestion/animation de la Maison de quartier (participation à un comité de gestion, mise en disponibilité de personnel, aide financière,..)

d) Type de local (aux) souhaitée :

Espace	Capacité d'accueil	Accès direct depuis l'extérieur	Accès depuis l'accueil	Aménagement particulier	Mobilier / équipements
...					

e) Autres remarques, suggestions, questions...

9.4 Annexe 5 : Diaporama de présentation du projet à la CoQ

PROGRAMMATION PARTICIPATIVE DE LA

MAISON DE QUARTIER SCHEUT

2ème étape - octobre / novembre 2012

Table de matières

1 L'ÉMERGENCE D'UN CINQUIEME SCÉNARIO.....	1
2 LE SCÉNARIO 5.....	2
2.1 Répartition des locaux dans l'espace.....	4
2.1.1 Rez-de-chaussée.....	4
2.1.2 Caves.....	4
2.1.3 Premier étage.....	4
2.1.4 Deuxième étage.....	5
3 COMPARAISON DES SURFACES ET DES COÛTS.....	5
4 CONCLUSION.....	5
4.1 Le choix de l'atelier : scénario 3.....	5
4.2 L'évaluation des scénarios écartés.....	6
5 ANNEXE : DIAPORAMA PRESENTE AU DERNIER ATELIER.....	6

1 L'ÉMERGENCE D'UN CINQUIEME SCÉNARIO

Suite à la première étape d'atelier, deux questionnements ont été soulevés au sein de la Commission de quartier et de la coordination du Contrat de quartier.

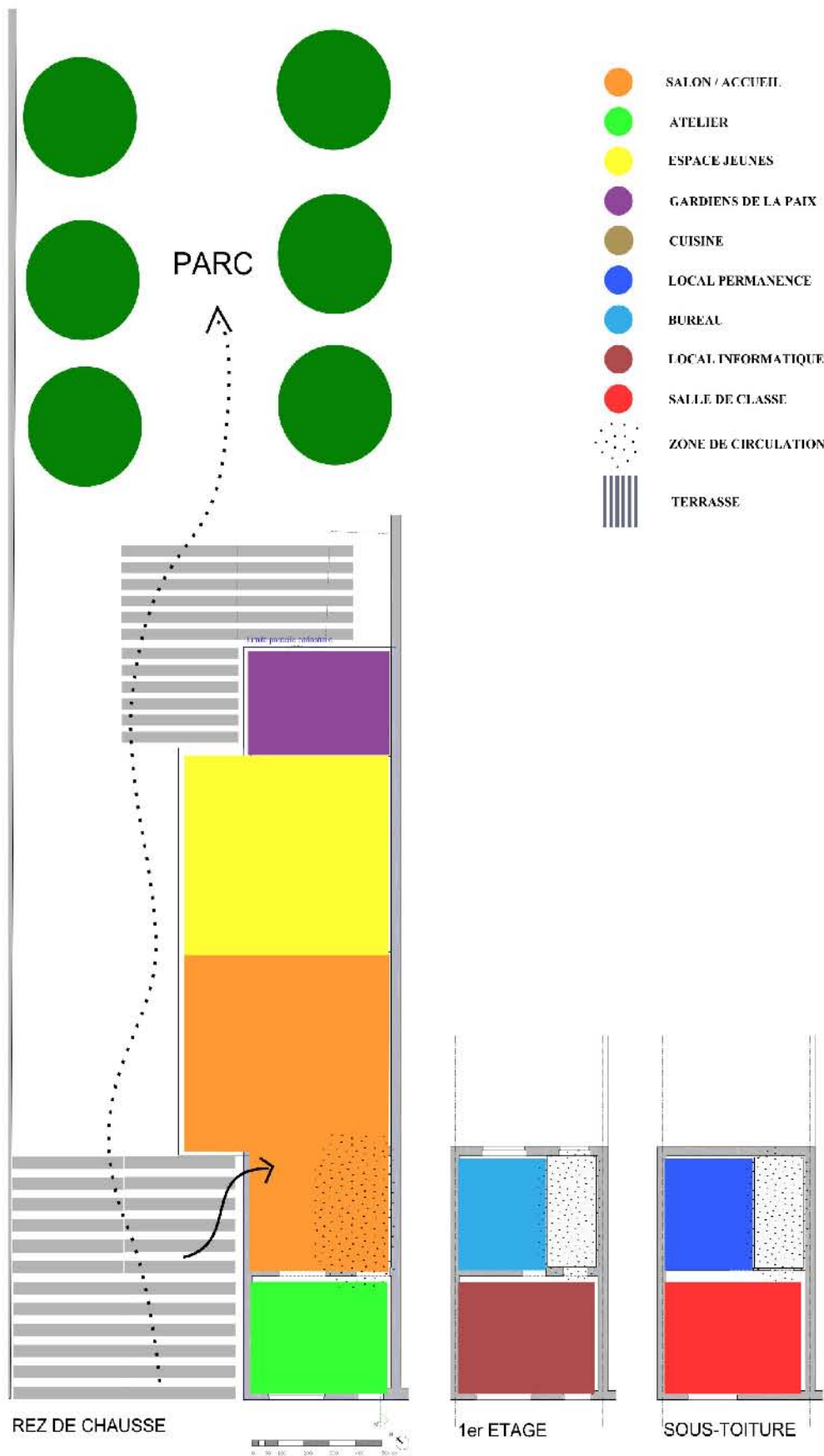
Le premier concerne les coûts estimés pour les travaux de rénovation et de transformation des logements en Maison de quartier : pour les quatre scénarios étudiés, les coûts estimés pour les travaux dépassent le budget affecté à cette opération dans le dossier de base du Contrat de quartier. Cette différence s'explique, d'une part, par un ajustement des prix et des surfaces permis par le travail de programmation plus détaillé. D'autre part, les scénarios proposés en atelier comprenaient tous une ouverture généreuse sur le parc impliquant un agrandissement des deux premiers niveaux du bâtiment. Cet aménagement n'était pas prévu dans le dossier de base mais les participants aux ateliers l'ont considéré comme indispensable à la bonne intégration de l'équipement dans le parc

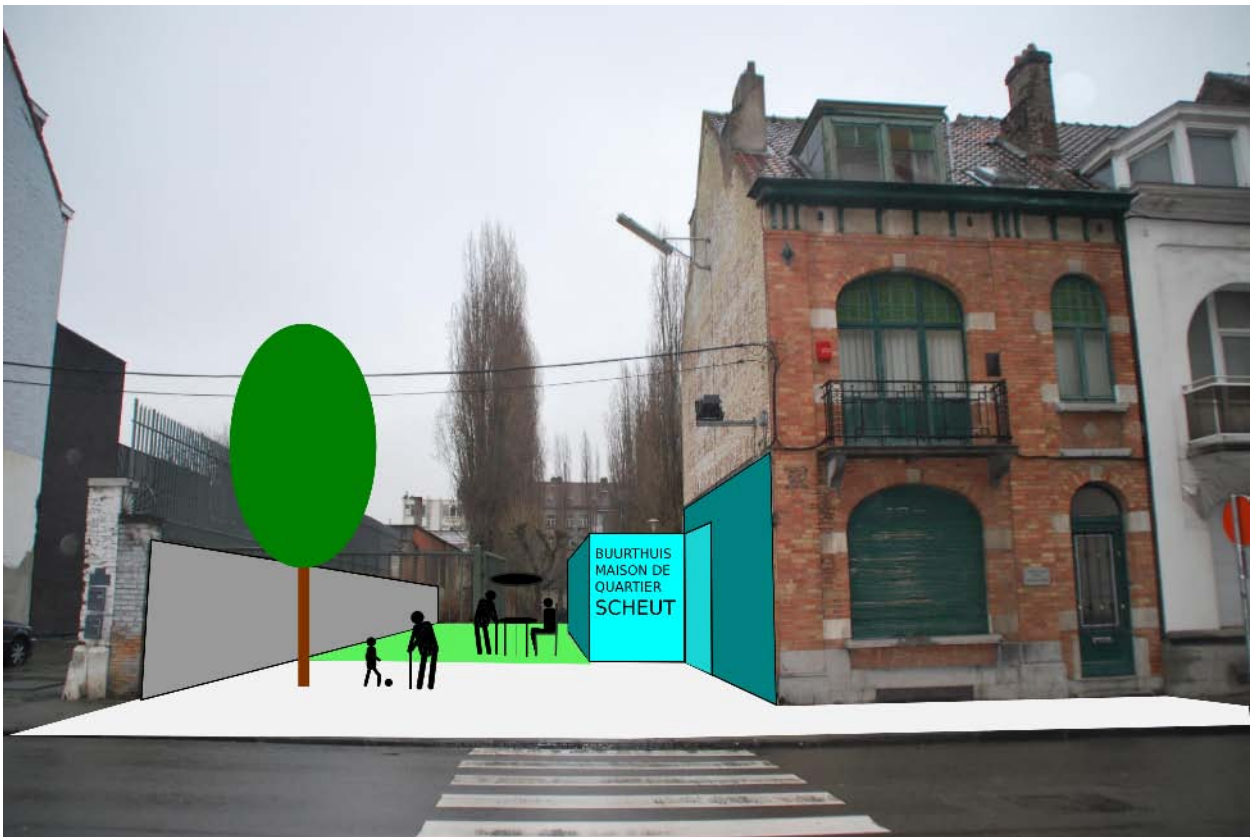
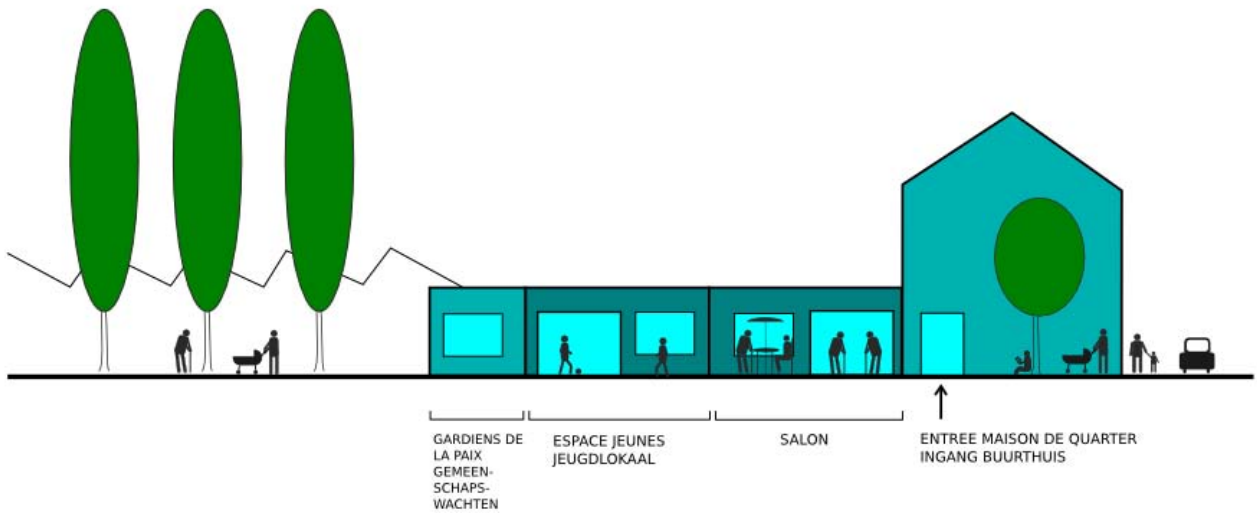
Le deuxième questionnement porte sur le rapport entre la demande de locaux à court ou moyen terme et les surfaces rendues disponibles. En effet, les ateliers participatifs et l'enquête auprès des associations ont permis d'identifier un certain nombre de besoins et de désirs quant à l'occupation de cette maison de quartier. Or, l'offre de locaux, même dans le scénario le plus modeste, dépasse cette demande. Il ne s'agit évidemment pas de calibrer la maison sur les demandes actuelles dans la mesure où le nouvel équipement est sensé susciter de nouvelles initiatives, mais le surdimensionnement des locaux pose l'épineuse question des conditions de gestion et d'animation de l'équipement. Ces questionnements ont amené la coordination du Contrat de quartier à envisager l'hypothèse d'une implantation définitive de la Maison de quartier au n° 145 de l'avenue de Scheut.

A partir de l'analyse des opportunités et des contraintes qu'offre cette implantation en termes d'architecture et de rapport au quartier, et en tenant compte notamment des prescriptions urbanistiques en vigueur (PRAS et RRU), un scénario d'aménagement de ce bâtiment a été réfléchi et présenté au groupe de travail. Ce scénario propose une surface moins importante à rénover/construire mais a priori toujours suffisante pour accueillir la demande jusqu'alors formulée en termes d'espaces pour les activités.

Divers arguments plaident a priori en faveur de ce scénario. D'abord, la Maison de quartier provisoire bénéficie d'une bonne visibilité de par sa position à l'articulation de l'avenue de Scheut et du parc. Cette implantation ancrerait en outre plus facilement l'équipement dans le quartier en évitant son « déménagement » après la rénovation des locaux définitifs. Ensuite, la pérennisation de la Maison de quartier dans le bâtiment de l'avenue de Scheut permet de préserver environ 800 m² de logements sociaux dans le bâtiment de la rue Léopold De Swaef. Enfin, ce nouveau scénario d'implantation limite l'intrication de la Maison de quartier avec les logements ce qui évite ou minimise les nuisances, sonores notamment, et favorise ainsi une cohabitation plus harmonieuse entre habitants et usagers de la Maison de quartier.

2 LE SCÉNARIO 5





2.1 Répartition des locaux dans l'espace

Le programme pour ce cinquième scénario est fondé sur les grands principes d'organisation de l'espace et les besoins en termes de locaux identifiés lors de l'étape précédente.

Ce scénario prévoit la rénovation du volume original du bâtiment ainsi que la démolition, la reconstruction et l'élargissement des annexes existantes au rez-de-chaussée.

Les circulations verticales se trouveront a priori à l'emplacement actuel. Vu la dimension de la maison existante, il semble difficile dans ce scénario d'inscrire un ascenseur sans renoncer à des locaux.

L'implantation du bâtiment le long de l'allée verte d'accès au parc en intérieur d'îlot favorise une excellente visibilité de l'équipement depuis la voie publique et une bonne ouverture directe sur le parc des différents espaces situés au rez-de-chaussée.

Ce scénario offre 304 m² nets à la Maison de quartier.

2.1.1 Rez-de-chaussée

Types de locaux et superficies

- Accueil et salon communautaire : 80 m²
- Espace jeunes : 57 m²
- Atelier polyvalent: 22 m²
- Local pour les gardiens de la paix : 20 m²
- Cuisine
- Circulation
- Sanitaires
- Terrasses

Caractéristiques spatiales

L'organisation de l'espace au rez-de-chaussée permet de distribuer les différents locaux à partir du salon communautaire tout en offrant à chaque espace un accès indépendant. Cette situation est particulièrement appréciable pour l'espace jeunes et le local des gardiens de la paix qui doivent être accessibles en dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier. Le salon et l'espace des jeunes sont séparés par des cloisons coulissantes dont l'ouverture permet la création d'un espace unique de 137 m².

Dans cette configuration, deux hypothèses sont envisageables pour l'installation de l'espace cuisine : un aménagement de l'atelier polyvalent qui permet son utilisation aussi en tant qu'atelier cuisine ou l'installation d'un espace bar-cuisine dans le salon.

2.1.2 Caves

Types de locaux et superficies

- Espaces de rangement : 41 m²
- Circulation

2.1.3 Premier étage

Types de locaux et superficies

- Local informatique : 22 m²
- Bureau : 14 m²
- Circulation

2.1.4 Deuxième étage

Types de locaux et superficies

- Salle de classe : 22 m²
- Salle de classe / espace permanence : 14 m²
- Circulation

La toiture pourra être surélevée afin de valoriser au mieux l'espace.

3 COMPARAISON DES SURFACES ET DES COÛTS

Afin de pouvoir comparer les différents scénarios, les quatre scénarios de la première étape sont également repris dans le tableau.

Estimation du prix par scénario										
<i>Tous les prix par m² sont applicables sur les surfaces brutes (surface nette + 15%). Les prix comprennent les honoraires des différents spécialistes (architectes, coordination sécurité & santé, PEB, techniques spéciales, stabilité)</i>										
	CONSTRUCTION NEUVE		RENOVATION LOURDE		RENOVATION LEGERE		RENOVATION CAVES		SURFACE TOTALE	COÛT TOTAL (sans aménagement extérieur)
	m ²	Prix TVAC	m ²	Prix TVAC	€/m ²	Prix TVAC	€/m ²	Prix TVAC	m ²	Prix TVAC
RUE L. DE SWAEF										
Scénario 1	132	271.838 €	445	820.825 €	452	577.073 €	115	57.104 €	1144	1.726.840 €
Scénario 2	117	241.109 €	230	424.199 €	555	709.228 €	130	64.527 €	1033	1.439.062 €
Scénario 3	117	241.109 €	392	723.259 €	137	174.737 €	130	64.527 €	776	1.203.632 €
Scénario 4	89	182.013 €	114	209.978 €	527	672.518 €	51	25.126 €	780	1.089.636 €
AVENUE DE SCHEUT										
Scénario 5	145	298.046 €			158,7	202.636 €			304	500.682 €

Pour connaître les références de prix utilisées, voir point 6.6 dans la première partie de ce rapport (1ère étape).

4 CONCLUSION

4.1 Le choix de l'atelier : scénario 3

Après comparaison des cinq scénarios, le choix de l'atelier porte sur le scénario 3, proposé pour le bâtiment de la rue Léopold De Swaef.

Ce scénario accueille confortablement l'ensemble des activités prévues à court et à moyen terme dans la Maison de quartier, tout en restant réaliste par rapport au budget estimé dans le dossier de base.

La concentration des locaux de la Maison de quartier sur deux étages limite les circulations verticales et permet une meilleure articulation entre les différentes fonctions.

L'agrandissement proposé des étages « cave » et « rez-de-chaussée » favorise une intégration optimale avec le parc.

Toutefois, ce scénario impose le maintien d'un accès autonome aux logements aux étages supérieurs ce qui représente une contrainte pour le projet. La cage d'escalier ouest pourrait à la fois servir à l'accès des jeunes en dehors des heures d'ouverture de la Maison de quartier et donner accès aux logements situés aux étages supérieurs.

Enfin, il faut noter que le scénario 3 n'occupe pas toute la surface réservée au départ pour la Maison de quartier dans ce bâtiment et il permet ainsi d'y redonner environ 150 m² à la fonction logement.

4.2 L'évaluation des scénarios écartés

Les principaux éléments d'évaluation concernant les scénarios écartés par l'atelier sont présentés ci-dessous :

Scénario 1 (Rue Léopold De Swaef) :

- surface surdimensionnée par rapport au programme d'activités identifié et son évolution estimée ;
- surfaces réservées à la circulation verticale trop importantes par rapport aux surfaces desservies ;
- prix des travaux trop élevé par rapport au budget disponible.

Scénario 2 (Rue Léopold De Swaef) :

- surface surdimensionnée par rapport au programme d'activités identifié et son évolution estimée ;
- surfaces réservées à la circulation verticale trop importantes par rapport aux surfaces desservies ;
- prix des travaux trop élevé par rapport au budget disponible.

Scénario 4 (Rue Léopold De Swaef) :

- ne permet pas l'aménagement de grands locaux ;
- surfaces réservées à la circulation verticale trop importantes par rapport aux surfaces desservies ;
- peu de souplesse par rapport à l'articulation des différents espaces car il impose un étalement des activités sur six niveaux.
-

Scénario 5 (Avenue de Scheut)

- moins de confort pour le développement des activités et ce notamment en ce qui concerne le salon, l'espace des jeunes et l'atelier ;
- pas de possibilité d'aménagement d'un atelier cuisine séparé ;
- difficulté de prévoir un ascenseur ;
- les possibilités de développement du programme d'activités sont limitées dans la surface disponible ;
- les contraintes urbanistiques ne permettent pas l'agrandissement des surfaces existantes.

5 ANNEXE : DIAPORAMA PRESENTE AU DERNIER ATELIER