Maison des Eclaireurs asbl

Étude de faisabilité pour la transformation du bâtiment de l'asbl « Le Triangle » 6032 Mont-sur-Marchienne, rue du Beau Site, 28

Remarques adressées au bureau d'architectes MODELLO par le maître de l'ouvrage après réflexion avec l'asbl.

Plusieurs réunions de réflexion ont été organisées au Triangle, en présence de membres du CA, de la direction et de membres du personnel.

But de ces réunions :

- Etudier l'avant-projet établi par le bureau MODELLO à la suite des premières informations qui lui ont été fournies.
- Apprécier les avantages / inconvénients des modifications proposées par rapport au fonctionnement actuel et futur des trois services hébergés.
- Formuler toutes remarques à ce sujet et tenter de fournir un schéma de fonctionnement adéquat pour le Triangle.

Les points suivants ont particulièrement été examinés :

- A. [L'adéquation des principes directeurs de l'avant-projet.](#)
- B. [La disposition des locaux, en ce compris leurs dimensions et les circulations.](#)
- C. [Le niveau de finition souhaité et les matériaux à privilégier.](#)
- D. [Le budget à consacrer aux travaux.](#)

Ces points sont détaillés ci-après.

Appellations

MA	Maison d'accueil
AN	Abri de nuit
AJ	Accueil de jour (TransiToi)

A - L'adéquation des principes directeurs de l'avant-projet.

Les principes généraux sont validés, soit :

- Maintenir les bureaux 'généraux' (directions, service social, salle de réunion) au rez-de-chaussée.
- Prévoir l'abri de nuit (AN) à l'étage sur la gauche du bâtiment principal.
- Prévoir l'accueil de jour (AJ) à l'étage sur la droite du bâtiment principal.
- Prévoir les logements de la maison d'accueil (MA) dans l'aile droite plus récente.
- Rassembler tous les bureaux des éducateurs dans la partie centrale du bâtiment principal (ancienne chapelle), sur les trois niveaux.

B - La disposition des locaux, en ce compris leurs dimensions et les circulations

Cette section sera découpée selon les services MA, AN et AJ.

1 - Maison d'accueil - Les logements des hébergés

Examen de l'avant-projet reçu

1. Dimensions des logements

Tels que présentés dans l'avant-projet, les logements ($\pm 40 \text{ m}^2$) sont jugés nettement trop petits au vu des familles hébergées. S'il y a parfois des familles monoparentales avec un ou deux enfants, nous rencontrons plus souvent des familles biparentales avec 3 à 5 enfants.

Il y manque notamment des possibilités de rangement dans la mesure où de plus en plus de familles arrivent avec un quasi-déménagement. Nous constatons déjà ce manque de place dans les chambres actuelles, manque entraînant beaucoup de désordre et de malpropreté.

2. Le regroupement occasionnel de deux petits logements, comme suggéré, ne convient pas car cela aboutit à un logement comprenant, par exemple, deux petites cuisines dissociées inadéquates pour une famille nombreuse.

3. Le « couloir extérieur » entre les deux parties du bâtiment, avec passerelle de type caillebottis est nécessaire dans la configuration proposée mais il ne nous semble pas adéquat :

- a. Coûts ? (découpe des dalles, passerelles, tous murs et menuiseries extérieurs et isolés, chauffage, ...)
- b. Le personnel préfère que l'accès aux logements se fasse par un hall d'entrée commun, avec surveillance possible depuis le bureau central des éducateurs.
- c. La sortie de secours débouchant dans la cour arrière est mieux sécurisée contre les intrusions car cette cour est déjà sécurisée par clôtures et barrières.

Proposition de l'asbl

1. Nombre de logements

Le Triangle préfère n'avoir que 7 logements de capacité suffisante plutôt que 12 trop petits car une famille est souvent amenée à utiliser ce logement pendant des mois. Il faut donc que cela corresponde à un véritable lieu de vie familial et pas à un logement de transition (type weekend ou autre).

2. Dimensions des logements

Pour que la vie – surtout des familles nombreuses – soit paisible dans ces logements il est nécessaire de disposer de suffisamment de surface et de locaux distincts afin de favoriser l'isolement occasionnel. Nous souhaitons, selon le schéma proposé :

Sept logements entre 56 m^2 et 98 m^2 dont :

- 3 avec 2 chambres et
- 4 avec 3 chambres

Plus un petit logement d'isolement (n° 8) prévu au sous-sol, avec accès extérieur.

3. Accès aux logements

Tous les accès (sauf log.8) se font par le hall d'entrée commun, comme dans un immeuble à appartements.

Le bureau des éducateurs, largement vitré sur le hall, permettra une surveillance et un contact aisés avec les familles. Lorsque les éducateurs seront en réunion générale dans le grand local du sous-sol, la surveillance se fera par caméra de contrôle et grand écran dans cette salle.

La cage d'escalier existant entre les deux parties du bâtiment sera fortement modifiée afin de permettre tous ces accès ainsi que les sorties de secours à chaque niveau.

A chaque niveau il sera possible de passer du bloc 'logements' au bloc 'communs' :

- Au REZ
 - o Accès libre permanent = accès principal.
- Au SOUS-SOL :
 - o Accès libre à la discrétion du personnel (par exemple fermé à certaines heures, notamment de nuit).
 - o Accès toujours libre dans le sens 'communs' vers escalier pour sortie de secours des communs.
- A L'ETAGE
 - o Accès occasionnel réservé au personnel.
 - o Accès libre pour sortie de secours de AJ.

2 – ABRI DE NUIT

Examen de l'avant-projet reçu

1. La disposition générale convient.
2. Le logement pour les éducateurs de nuit doit être prévu à l'étage et non au rez (ou à un niveau intermédiaire) car, sauf durant l'accès et le départ, tout se passera à l'étage.
3. Il nous semble qu'il y a trop de sanitaires.
4. Certains locaux pourront être partagés par AN et AJ (notamment les sanitaires).

Proposition de l'asbl

Selon schéma proposé.

1. **Locaux du personnel** : quasiment comme proposé dans l'avant-projet sinon :
 - Accès par double porte vitrée depuis le couloir principal.
 - Deux coins nuit (car souvent deux éducateurs de nuit).
2. **Chambres isolées** : le principe convient mais celles proposées semblent trop petites à cause du coin sanitaire prévu dans chacune.

La proposition vise deux chambres pour un adulte [et un enfant] et une chambre familiale pouvant aller de 2 à 6 personnes avec lits superposés pour les enfants.

Un seul coin sanitaire est suffisant ; il comprendra une petite baignoire pour enfants.
3. **Chambre commune** : au lieu d'un couloir périphérique nous préférons un couloir central permettant une supervision plus aisée (passage d'un hébergé d'un coin repos à l'autre).

Les séparations seront des cloisons de ± 240 cm de hauteur offrant un meilleur isolement dans le cas où des lits superposés devraient être prévus par la suite.

Pas de portes.

Pas d'armoires mais seulement une tablette permettant le dépôt d'un vêtement ou l'autre.
4. **Séparation dans le couloir** : l'idée de séparer le couloir en deux convient bien mais nous préférons conserver une largeur de ± 125 cm du côté de la chambre commune. Le passage fréquent de 12 à 15 personnes entre cette chambre et les sanitaires risque de provoquer des frictions si le couloir est trop étroit. En conséquence, la zone de rangement sera également plus petite ; elle pourra être complétée en fin de couloir vers l'AJ.

5. **Sortie de secours** : placée au centre en bout de couloir, ce qui permet de conserver le petit local technique et l'ancien wc devenu placard.
6. **Sanitaires communs (aussi pour AJ)** : en respectant les murs existants, il semble possible de prévoir 3 wc et trois cabines douche + lavabo. En plus de la salle de bain, cela nous semble suffisant. Si possible cette zone sera carrelée et tout sera conçu en vue de la facilité de nettoyage (WC suspendus, cabines douche et portes en panneaux stratifiés sur pieds, douche italienne, installation encastrée quand possible ...).
Ce bloc sanitaire sera partagé avec l'AJ.
Un seul accès depuis le hall :
 - Vers les WC : toujours accessible.
 - Vers les douches : à la discrétion du personnel.
7. **Réfectoire (aussi pour AJ)** : deux petits locaux seront fusionnés pour former ce réfectoire. Cuisine très simple : prévu uniquement pour souper et petit déjeuner.
8. **Fermeture escalier** : il ne nous semble pas impératif de supprimer la cloison existante d'autant qu'elle isole parfaitement l'escalier vers le grenier.

3 – ACCUEIL DE JOUR

Examen de l'avant-projet reçu

1. La disposition générale convient.
2. Aucun sanitaire ne doit être prévu, les sanitaires de AN étant communs.

Proposition de l'asbl

Selon schéma proposé.

1. Le personnel souhaite une large ouverture entre les différents espaces, sans portes.
Objectif : qu'une famille ne puisse s'approprier un local et s'y isoler portes fermées.
2. Nous prévoyons 4 zones ouvertes, comprenant chacune un espace cuisine et coin à manger.
Chaque coin sera occupé par une famille, voire deux petites selon la fréquentation.
La zone centrale est un espace commun libre.
3. Seul coin isolé : un petit bureau pour entretien privé, recherche sur Internet, ...
4. Placard : grand placard utile pour déposer les « paquets » avec lesquels les gens arrivent.
Peut aussi servir de local technique pour les logements.

4 – LOCAUX COMMUNS ET BUREAUX

Selon schéma proposé, nous proposons de ne modifier ces locaux que si indispensable.

Bureaux

Tous les bureaux restent dans l'état où ils se trouvent, hormis rafraîchissement peintures et adaptations techniques quand nécessaire.

Salle de réunion et sanitaires associés

Ces locaux restent inchangés.

Ancien bureau éducateurs de nuit

Ce bureau devient un lieu de passage vers tous les logements.

Il est possible d'y prévoir un point de rencontre informel ainsi qu'un rangement avec revues, ...

La double porte d'accès depuis le couloir sera, en principe, toujours ouverte dans le but de faciliter le passage de l'entrée vers les logements.

Ce sera aussi l'accès à la sortie de secours au besoin.

Cloisons de fermeture des cages d'escalier

Il ne nous semble pas utile d'engager les dépenses inhérentes à la suppression de ces cloisons.

Sur la plan esthétique, il est possible qu'un faux-plafond regroupant l'ensemble des deux accès escalier et devant le hall pourra agrémenter cette zone en estompant ces deux excroissances.

Bureaux des éducateurs

1. Préambule

Après examen de la proposition de placer le bureau des éducateurs à mi-niveau :

- On estime que la vue réelle qui sera offerte sur les personnes circulant à d'autres niveaux sera peu productive.
- Il en est de même sur les vues à mi-niveau vers les cages d'escalier.
- Dans le cas d'une ouverture du sous-sol à l'étage, on craint des courants d'air, un surcroît de chauffage et un manque de confidentialité pour certains entretiens ou certaines réunions.

On estime que cette proposition n'apportera pas de plus-value en rapport avec le coût de ces modifications de niveaux.

Nous laisserions donc les trois niveaux existants.

2. REZ

Il s'agit du bureau « de travail » où les éducateurs se tiendront quand ils ne sont pas en déplacement dans le bâtiment ou à l'extérieur.

Selon l'aménagement que le personnel décidera, il pourra contenir une zone d'accueil et une zone de travail (dossiers, ordinateurs, ...).

Ce bureau est largement vitré vers le hall d'entrée mais avec portes de manière à pouvoir isoler du bruit et respecter la confidentialité de certaines rencontres.

3. SOUS-SOL

Cette grande salle sera :

- Le lieu de réunion d'équipe (8 à 10 personnes)
- Le local social (repas)
- Un coin de préparation (par exemple bricolages, affiches, ...).

Le local sera largement ouvert vers le couloir, même si cela présente nettement moins d'intérêt qu'au rez de chaussée.

La surveillance du rez s'opérera via caméra de surveillance.

4. ETAGE

Voir aménagement AN ci-avant.

CHAPELLE

1. REZ

Cette pièce restera inchangée hormis la mise en place de deux cloisons selon schéma proposé.

2. SOUS-SOL

Seulement certains locaux seront réaménagés avec budget minimum.

Essentiellement :

- Aménagement de la cave qui donne accès aux surfaces sous la chapelle.
- Aménagement sommaire de la moitié droite des locaux sous la chapelle, notamment pour la lingerie.

Plus d'infos seront données en temps utile par le personnel.

AUTRES LOCAUX AU SOUS-SOL

Ces locaux restent inchangés, sauf :

- Aménagement du petit logement d'isolement (log. 8).
- Aménagement de la salle communautaire.
- Voir la possibilité d'offrir un passage depuis la cour vers le couloir du sous-sol (ou vers la cuisine) pour rentrer toutes les marchandises reçues (banque alimentaire).

C - Le niveau de finition souhaité et les matériaux à privilégier

BATIMENT PRINCIPAL

Cela comprend les bureaux, les locaux communs.

On considère que ce bâtiment n'est pas modifié fondamentalement et qu'il ne devra pas respecter les dernières normes PEB. On souhaite que les plans soient présentés de cette manière.

Sur les trois niveaux l'attention sera portée sur l'optimisation travaux/budget.

On demande de ne pas entreprendre des travaux qui ne seraient pas obligatoires au vu de nos souhaits essentiels.

Les travaux de rafraîchissement (peintures) seront probablement pris en charge par le Triangle.

Outre les percements et fermetures nécessaires (voir schéma), la nécessité des travaux suivants devra être discutée :

- Isolation du sol et nouveau carrelage au sous-sol.
- Faux-plafond au sous-sol (couloir et pièce communautaire).
- Faux-plafond au rez (couloir)
- Plancher RF à l'étage et carrelage dans les locaux sanitaires [et couloir ?]
On pense à un recouvrement du plancher au moyen :
 - o Une plaque Fermacell 2 * 12,5 mm + 10 mm laine de roche (-> RF 1 hr) + vinyle.
 - o Un métal profilé + chape 30 mm + carrelage dans sanitaires [et couloir].
- Faux-plafond isolé thermiquement à l'étage (voir isolation existante et qualité RF du plafond existant).

AILE DROITE – LOGEMENTS 1 à 7

On considère ce bloc comme étant modifié profondément et que les normes PEB complètes devront être respectées.

Le souhait du M.O. est aussi de réaliser des logements conformes sur le plan thermique et technique.

Isolation thermique

SOUS-SOL

- Isolation thermique du sol + nouveau carrelage.
- Faux-plafond isolé (entre logements) au moyen de plaques non amovibles.

REZ

- Isolation acoustique du sol, chape et carrelage.
- Faux- plafond isolé (entre logements) au moyen de plaques non amovibles.

ETAGE

- Isolation acoustique du sol, chape et carrelage.
- Toiture isolée et nouvelle étanchéité.

FACADE

Au vu des nombreuses baies à modifier il semble préférable d'isoler tout ce bloc par l'extérieur (crépi sur isolant). Cela présente les avantages suivants :

- Faciliter toutes les modifications de baies extérieures.
- Permettre d'adapter la grandeur des baies aux besoins des nouveaux locaux et ainsi minimiser le coût de remplacement de ces menuiseries extérieures.

MENUISERIES EXTERIEURES

Prévoir de nouvelles menuiseries en ALU, performantes au niveau des profils et du vitrage (triple ?).

Isolement acoustique entre logements

Porter attention à l'isolation acoustique entre logements.

??? cloisons double ossature et isolant ??

Portes d'entrée comme des portes d'appartement (RF et acoustiques).

Chauffage et eau chaude

L'esquisse proposée suggérait des chauffages individuels au gaz, avec production d'eau chaude.

Nous ne retenons pas cette solution pour les motifs suivants :

- Ne pas amener le gaz dans tous les logements.
- Eviter ce genre de petite chaudière qui résiste au maximum 5 ans (surtout avec production d'eau chaude).

Souhait du M.O.

- Une boucle d'eau chaude depuis la chaufferie jusqu'au local technique près des logements. Circulateur actif selon besoin des boucles, éventuellement sur horloge, ...

- Au départ de cette boucle, un circuit A/R par logement pour chauffage par radiateurs (existants quand possible) + petit ballon d'ECS par logement.
- Comptage de calories départ/retour sur la boucle et sur chaque circuit de logement de sorte à pouvoir distinguer les consommations.

Ventilation mécanique

Prévoir ventilation [double flux ?] indépendante dans chaque logement.

Vu la présence des faux-plafonds, ces installations ne devraient pas être complexes.

Régulation : à étudier en fonction du profil des utilisateurs !

Meubles et équipement de cuisine

Ne pas prévoir des cuisines équipées classiques car elles ne tiennent jamais dans le temps.

Pour chaque logement :

- Eviter un plan de travail classique mais prévoir un plan de travail en inox $\pm$ 240 cm incluant évier double bac, égouttoir et plan de travail apposé au-dessus du bâti du meuble.
- Meuble sans porte constitué d'un bâti solide avec joues latérales solides (ex : panneau stratifié massif ?) et une seule tablette sous plan de travail.
- Cuisinière et réfrigérateur indépendants, posés librement à côté du plan de travail.
- Pas de lessiveuse ni séchoir car buanderie commune au sous-sol.

Autre mobilier

Eviter les placards encastrés dans les logements, plus coûteux au départ et lors des réparations fréquentes.

Le mobilier sera essentiellement de récupération.

D – LE BUDGET

Il va sans dire que le budget ne sera pas extensible.

Pour les logements : le M.O. souhaite des travaux de qualité, durables, utilisant au maximum l'existant, solides et économiques à l'utilisation.

Pour les autres locaux : il s'agit d'aménagements fonctionnels utilisant au maximum l'existant et sans prétention particulière sur les plans acoustique, thermique et technique.

Pour l'asbl Maison des éclaireurs

Chr. Goblet, administrateur.