

(S)CHA 03

LAB705, DESMICHELLE, PFC, BROUAE, VRAIMENT VRAIMENT, ICA

MAISON DE QUARTIER & CAFÉ REPAIR-VÉLO WIJKHUIS & CAFÉ FIETSREPAIR



SITUATION EXISTANTE

L'angle petite rue Essegem - rue Jules Lahaye comporte un amalgame de parcelles privatives comprenant une petite placette publique, des anciens potagers et un accès à l'impasse. Le tout forme un ensemble verdurisé apprécié dans le quartier mais au caractère plutôt hétérogène et dissocié de l'espace public.

BESTAANDE SITUATIE

De hoek van de kleine Essegemstraat-Jules Lahayestraat bestaat uit een amalgaan van privépercelen waaronder een klein openbaar plein, voormalige moestuinen en een kleine toegangsweg. Het geheel vormt een groen ensemble dat in de buurt wordt gewaardeerd, maar met een nogal heterogene en gedissocieerde aard van de openbare ruimte.



SITUATION PROJETÉE

Le projet propose un programme pour les habitants et associations du quartier avec des espaces multifonctionnels de café - repair vélo au rez-de-chaussée, et espaces de détente sportive au 1er ainsi que l'ensemble des programmes accessoires tel que détaillé ci-après.

IMPLANTATION

La compacté permet de préserver un espace paysager, de conserver quelques figuiers existants et de garder un maximum de pleine terre. Le jardin préservé devient un bien commun.

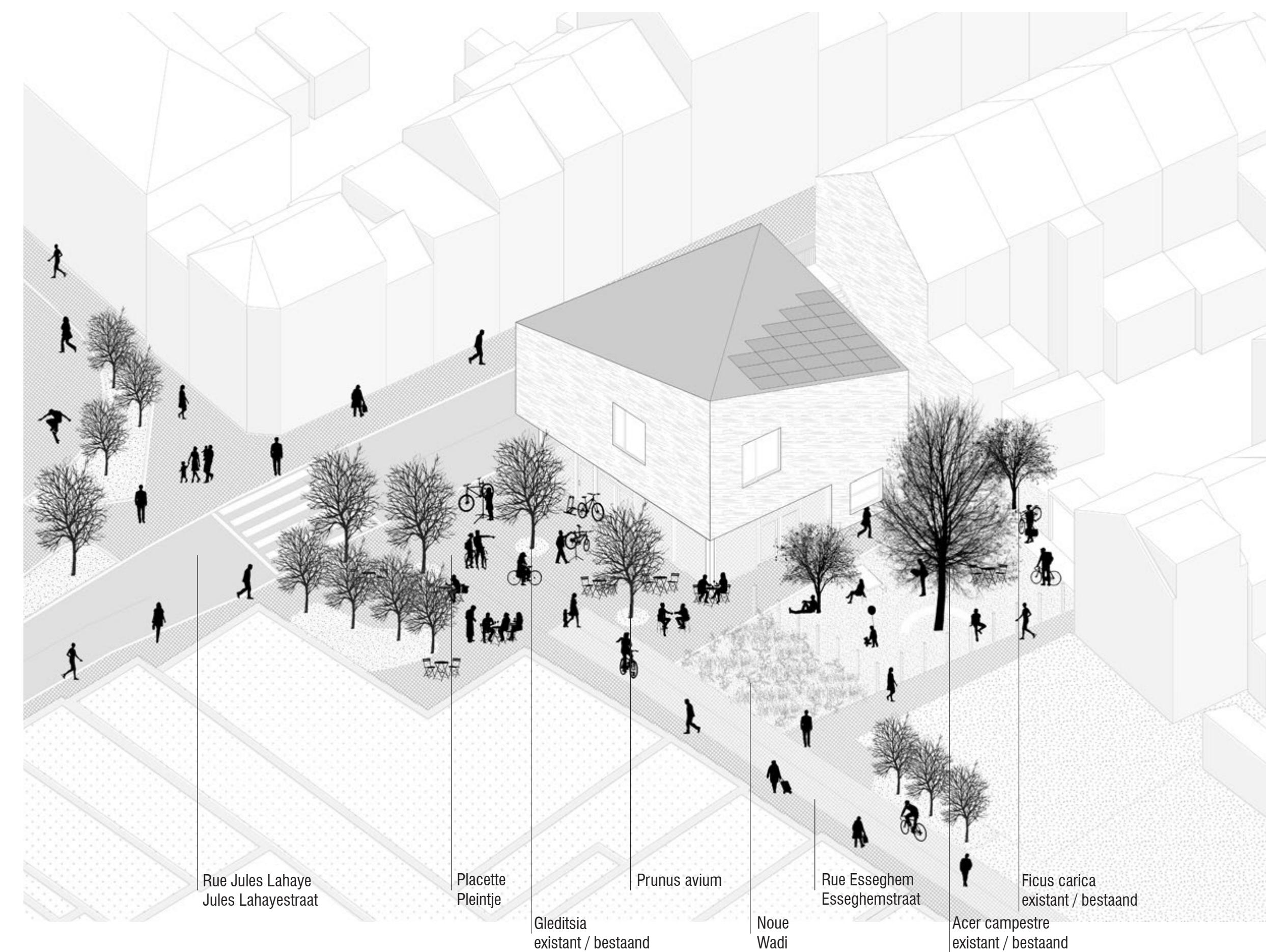


TOEKOMSTIGE TOESTAND

Het project biedt een programma voor de bewoners en verenigingen van de wijk, met multifunctionele ruimten om een café - fietsherstelling onder te brengen op de gelijkvloerse verdieping en sportieve ontspanningsruimten op de 2e verdieping, alsook alle bijhorende programma's zoals hieronder gedetailleerd aangeduid.

INPLANTING

De compactheid laat toe om een landschapsruimte te handhaven, enkele bestaande vijgenbomen te behouden en een maximum aan volle grond te bewaren. De behouden tuin wordt gemeenschappelijk goed.



(S)CHA 03

LAB705, DESMICHELLE, PFC, BROUAE, VRAIMENT VRAIMENT, ICA

MAISON DE QUARTIER & CAFÉ REPAIR-VÉLO WIJKHUIS & CAFÉ FIETSREPAIR



PROGRAMME

Tel qu'exposé en préambule, le premier étage du projet qui accueillait un plateau polyvalent, une salle de réunion et de stockage et des sanitaires a été supprimé. La fonction de salle polyvalente pouvant être accueillie dans la 2ème maison de quartier rue Essegem (CHA01, références d'URBAN pour ce dossier : 10/PDF/1794507). Une réflexion programmatique a été menée pour réorganiser chaque étage et intégrer certaines fonctions du premier étage comme le local d'entretien.

La distribution des étages est donc désormais répartie de la manière suivante pour l'accueil des activités :

- RDC - Repair-café : Espace de café, petite restauration, atelier repair-vélo, échange de service, espace de rencontre, de solidarité, fête de quartier, goûter d'enfants ...
- R+1 - Plateau sportif : Psychomotricité, danse, yoga, tienentraining, boksen, kindervoorstellingen, zelfexpressie, enz.

PROGRAMMA

Zoals uitgelegd in de preamble, is de eerste verdieping van het project, waar een polyvalente zaal, een vergader- en opslagruimte en sanitaire voorzieningen waren ondergebracht, verwijderd. De multifunctionele zaalfunctie kon worden ondergebracht in het tweede wijkhuis in de Essegemstraat (CHA01- URBAN-referenties voor dit dossier: 10/PDF/1794507). Er werd een programmaticke herziening uitgevoerd om elke verdieping te reorganiseren en bepaalde functies van de eerste verdieping te integreren, zoals de onderhoudsruimte.

De verdiepingen zijn nu als volgt verdeeld om de activiteiten te herbergen:

- Begane grond - Repair-café: koffieruimte, snackbar, fietsreparatiewerkplaats, servicebeurs, ontmoetingsplek, solidariteit, buurtfeest, kinderfeestje enz.
- G+1 - Sportruimte: Psychomotriciteit, dans, yoga, tienentraining, boksen, kindervoorstellingen, zelfexpressie, enz.

MATÉRIALITÉ

Le projet initial a été élaboré dans un souci de préservation de l'environnement. Ce principe est resté fondateur du projet dans sa refonte afin d'offrir aux habitants un lieu confortable, chaleureux et sain. Le bâtiment est toujours en ossature bois avec une isolation en paille mais l'est désormais entièrement (auparavant, le rez-de-chaussée était en béton) sauf au niveau de la toiture qui est en ossature bois + ouate de cellulose. Cela permet d'assurer une rapidité de mise en œuvre, un chantier propre avec très peu de nuisances sonores, des matériaux compostables, recyclables voire réutilisables.

La suppression d'un étage a provoqué l'abandon de 2 revêtements différents de façade (par soucis d'uniformité) Les parois extérieures sont recouvertes de briques de récupération. Au rez-de-chaussée, la grande salle est entièrement vitrée. Une partie du revêtement est en briques ajourées afin d'apporter plus d'intimité au vestiaire.



RDC, repair-café
GLVL, repair-café



MATERIALITEIT

Het oorspronkelijke project werd ontworpen met het milieu in gedachten. Dit principe is de kern van het project gebleven, nu het herontworpen is om de bewoners een comfortabele, warme en gezonde omgeving om aan te bieden. Het gebouw is nog steeds van houtskeletbouw met stro-isolatie, maar het is nu volledig van houtskeletbouw behalve het dak, dat is gemaakt van houtskeletbouw + cellulose (vooren was de begane grond van beton). Dit zorgt voor een snelle uitvoering, een schone werkplek met zeer weinig geluidsoverlast en materialen die kunnen worden gecomposteerd, gerecycled of zelfs hergebruikt. Het verwijderen van een verdieping heeft geleid tot het weglaten van 2 verschillende gevelbekledingen (omwille van de uniformiteit). De buitenmuren zijn bekleed met hergebruikte bakstenen. Op de begane grond is de grote hal volledig beglaasd. Een deel van de bekleding is opengewerkt metselwerk om de kleedkamer meer privacy te geven.



R+1, plateau sportif
G+1, sportplateau



Vue sur le jardin depuis la rue Essegem
Zicht op tuin vanaf de Essegemstraat

PLANNING PRÉVISIONNEL VOORLOPIG TIJDSCHHEMA	
2021	ETUDES & CONCEPTION - STUDIES & ONTWERP AVP + permis d'urbanisme Voorontwerp + bouwvergunning
2022	DOSSIER D'ADJUDICATION & APPEL D'OFFRES AANBESTEDINGSDOCUMENTEN & OPEN OPROEP Dossier d'adjudication - Aanbestedingsdocumenten Annulation marché de travaux - Annulering van het werk
OCT. / OCT.	REORIENTATION PROJET HERORIENTATIE VAN HET PROJECT Dépôt permis modifiant Aanvraag gewijzigde stedenbouwkundige vergunning
2023	OCT. / OCT.
2024 OCT.-FEV./ OCT.-FEB.	Dossier d'adjudication 2 - Aanbestedingsdocumenten 2 Publication marché travaux - Publicatie aanbesteding werken Analyse des offres - Analyse van aanbiedingen
MARS-APRIL. / MA-APR.	TRAVAUX - WERKEN Début du chantier - Begin van de werkzaamheden
SEPT. -SEPTEMBER	Appel à projet concession RDC - Oproep voor concessie van de GLV
2025	RECEPTION - OPLEVERING Inauguration présentation - Verwachte inauguratie
2026	

