

## NOTICE EXPLICATIVE

### « ÉCOLE SECONDAIRE PLURIELLE MARITIME »

MISE EN CONFORMITE ET ADAPTATION D'UN IMMEUBLE  
DE BUREAU EN ÉCOLE SECONDAIRE (ACCES, ETAGE 3 ET 4)

SIS AVENUE JEAN DUBRUCQ, N° 175 - 177 À 1080 BRUXELLES

#### PROGRAMME

“Ecole Secondaire Plurielle Maritime”

Mise en conformité et adaptation d'un immeuble de bureau existant en Ecole Secondaire,  
(Accès, étage 3 et 4).

#### SITUATION DU BIEN

Avenue Jean Dubrucq, 175 - 177  
1080 Bruxelles  
Cadastre : 1F - 366A2

#### MAITRE DE L'OUVRAGE

ASBL Pouvoir Organisateur Pluriel (POP)  
rue du Comte de Flandre, 20  
1000 Bruxelles  
Tél : 02/412.37.40

Gestionnaire dossier : Serge Boruchowitch  
Tel: 02/412.37.40  
Mail: [sboruchowitch@molenbeek.irisnet.be](mailto:sboruchowitch@molenbeek.irisnet.be)

#### AUTEUR DE PROJET

VERS.A  
Guillaume Becker et Kobe Van Praet  
rue du Grand Hospice, 34a  
Tel : 02/346.61.56  
Mail : [info@versa-architecture.be](mailto:info@versa-architecture.be)

## 1. OBJET DE LA DEMANDE

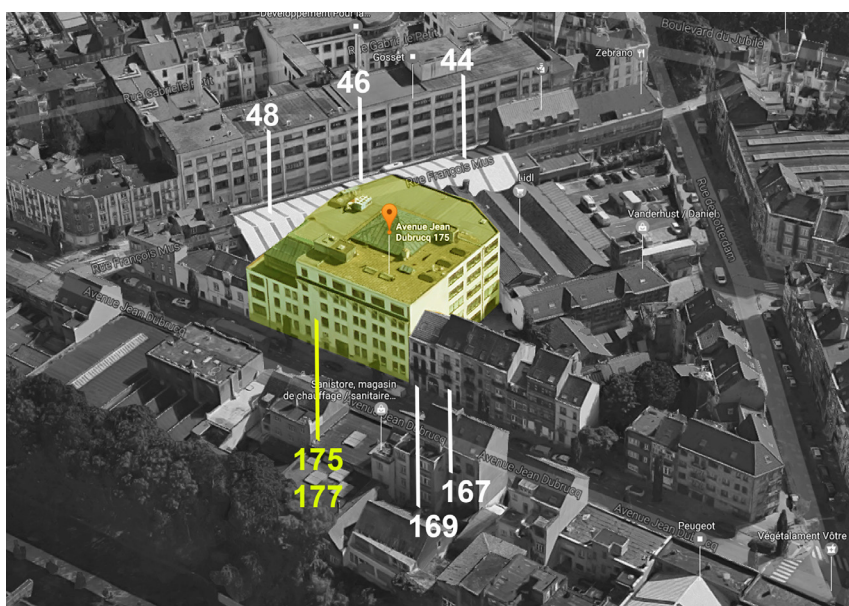
La présente demande concerne la création d'une nouvelle école secondaire pour la rentrée de septembre 2017, via l'adaptation et la mise en conformité partielles et temporaires d'un immeuble de bureau existant (accès, étages 3 et 4). Les aménagements visent à assurer le fonctionnement de l'école secondaire durant trois années scolaires : 2017-2018 ; 2018-2019 ; 2019-2020. Pendant cette période le reste de l'immeuble restera occupé par des bureaux. L'aménagement définitif et complet du site en école secondaire fera l'objet d'une mission distincte et ultérieure. Celle-ci fera l'objet d'une procédure de marché public qui sera lancé dans le courant du 1er trimestre 2017 avec comme objectif de finaliser ces travaux pour la rentrée de septembre 2020. L'immeuble visé se situe avenue Jean Dubrucq 175 à 1080 Bruxelles.

Ce site a été récemment acheté par la Fédération Wallonie-Bruxelles. Il sera revendu début 2017 au Pouvoir Organisateur Pluriel (asbl POP) composé de la FWB, des Communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Berchem-Sainte-Agathe, d'un collectif d'enseignants l'asbl « L'Ecole Ensemble » et de l'ULB. L'objectif est d'y créer une école secondaire à pédagogie active ouverte à tous. Le site offre un cadre ouvert et propice aux apprentissages et à la réussite scolaire. Le site est composé de 4 bâtiments distincts:

- Le bâtiment principal (n°175, 177) donnant sur l'avenue Dubrucq, comptabilise +- 9.100m2 bruts répartis sur 6 niveaux dont 1 sous-sol.
  - Le hangar donnant sur la rue François Mus (n°44, 46, 48), comptabilise 1.645 m2 bruts, sur un seul niveau.
  - Deux maisons mitoyennes (n°167, 169), annexées au bâtiment principal, dont les surfaces sont comptabilisées dans celles du bâtiment principal mentionnées ci-dessus.
- Le bâtiment principal et le hangar sont reliés entre eux par un très large passage et une rampe au niveau du rez-de-chaussée.

Jusque début 2020, le site est partiellement occupé par les entreprises Dewaele et Simonis. Ils occupent le sous-sol, une partie du rez-de-chaussée, les étages 1 et 2.

La présente demande vise l'aménagement temporaire du rez-de-chaussée (accès et espaces récréatifs), et des étages 3 et 4 du bâtiment principal. Il est demandé que ces aménagements soient conçus de manière flexible dans le temps et qu'une reconfiguration future des espaces reste possible, afin de permettre une réflexion globale du projet pour l'aménagement définitif et complet du site en école secondaire.



*Le bâtiment principal, avenue Dubrucq, 175*

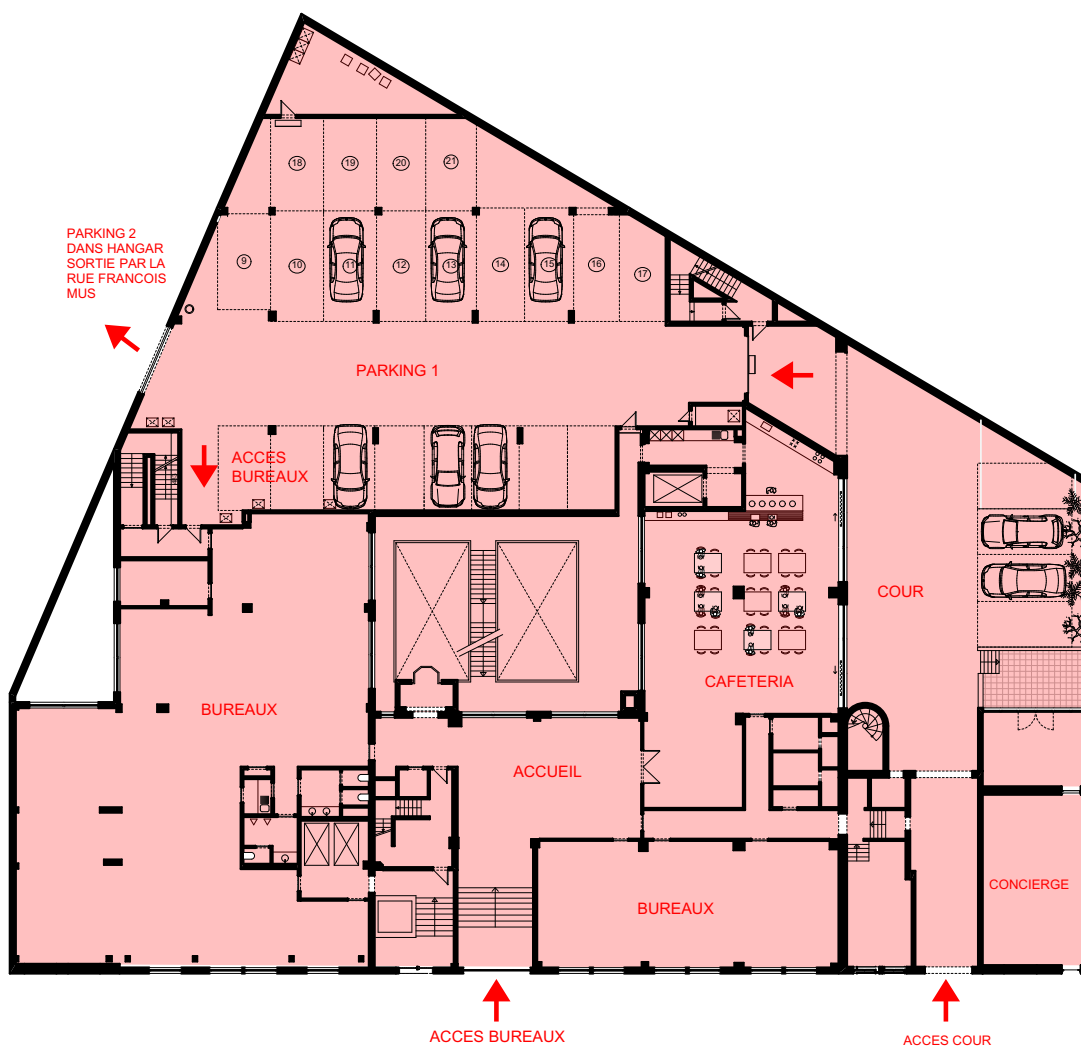
## 2. SITUATION EXISTANTE

Actuellement le site du projet est occupé par les entreprises Louis De Waele et Simonis. Leurs bureaux sont aménagés au rez-de-chaussée et aux étages 1 et 2 du bâtiment principal, ainsi que sur les deux premiers niveaux de la maison du n°169. La maison n°167 est, elle, habitée par le concierge. L'accès principal aux bureaux se fait depuis l'avenue Jean Dubrucq.

Depuis l'avenue Jean Dubrucq, il est possible d'accéder à la cour en intérieur d'îlot en passant sous le porche de la maison n°169. Cette cour dispose de quatre places de stationnement, utilisées par les entreprises. La cafétéria du rez-de-chaussée du bâtiment principal donne sur cette cour. Depuis celle-ci, on peut rejoindre le parking se trouvant sous le bâtiment, disposant de 21 places. Il est utilisé par la direction des entreprises. Ce parking communique par une rampe avec le second parking (65 places) se trouvant dans le hangar donnant sur la rue François Mus. La sortie des véhicules se fait par cette rue. Un accès existe depuis le premier parking vers l'immeuble de bureau, utilisés par les employés. La cuisine de la cafétéria communique également avec le premier parking, où se trouve actuellement le local poubelle et de tri sélectif.

Le rez-de-chaussée, l'étage 1 et 2 du bâtiment principal sont donc occupés par les bureaux des entreprises Louis De Waele et Simonis. Les étages 3 et 4, objet de la demande, sont aménagés en bureaux mais sont inoccupés.

Le bâtiment s'organise autour d'un grand patio central. Il possède trois cages d'escaliers, ainsi que trois ascenseurs.



Organisation actuelle du rez-de-chaussée

### 3. SITUATION PROJETÉE

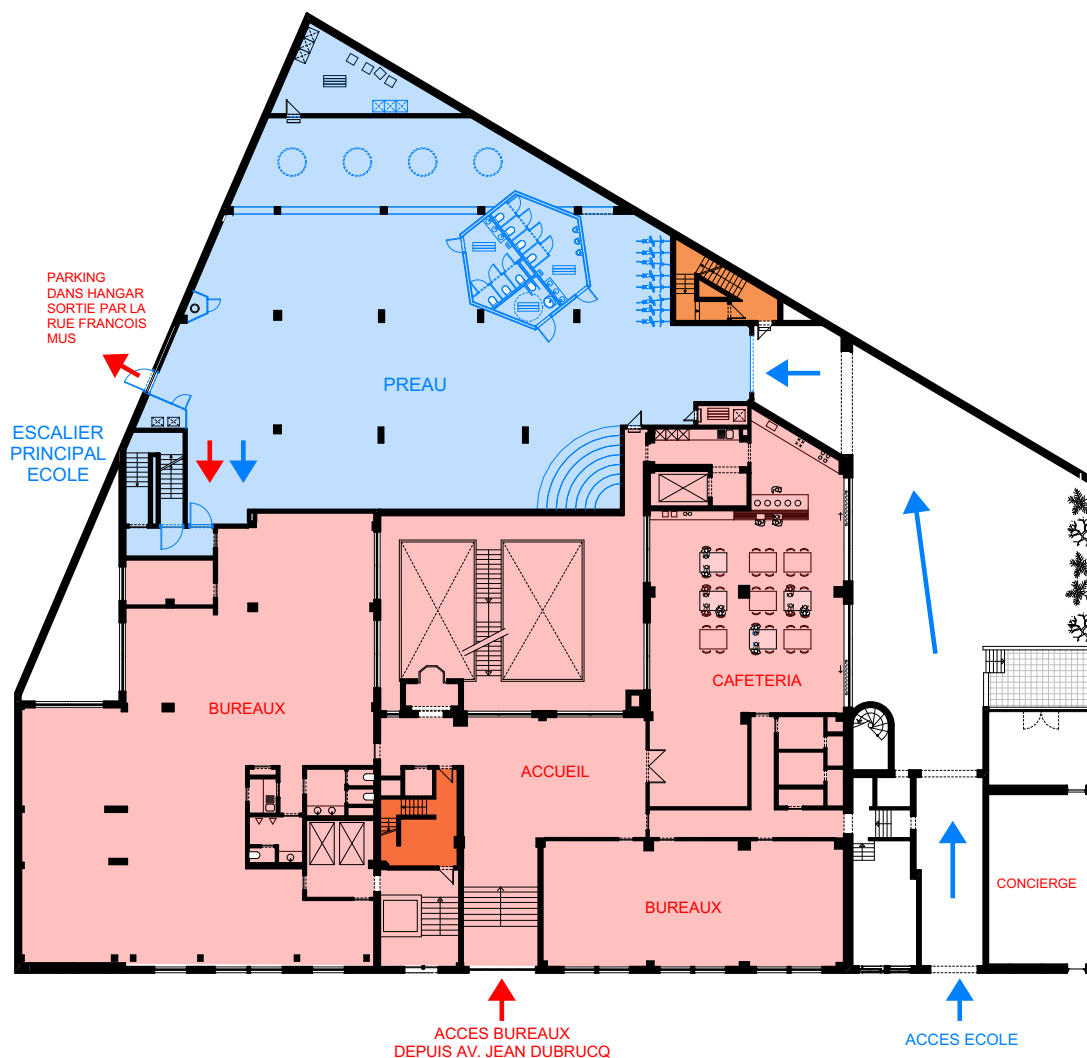
La présente demande de mise en conformité et de changement d'affectation concerne le bâtiment principal, sis Avenue Jean Dubrucq n°175 - 177.

Aucune modification ne concerne l'enveloppe de ce bâtiment, ainsi que l'affectation des autres bâtiments présents sur la parcelle.

La nouvelle école secondaire va investir, dès la rentrée scolaire 2017 le parking du rez-de-chaussée, sous ce bâtiment principal, ainsi que les étages 3 et 4, actuellement inoccupés.

L'entrée de l'école se fera par l'avenue Jean Dubrucq, par le porche de la maison n°169. Les places de stationnement dans la cour seront supprimées. Le parking du rez sous le bâtiment principal sera reconverti en préau. Il accueillera un bloc sanitaire temporaire (comprenant une toilette PMR), ainsi que quelques modules en bois (un gradin, une esplanade) qui permettront des assises et des aires de jeux pour les enfants.

Depuis le préau, les usagers de l'école accéderont à l'escalier principal qui les conduira aux étages 3 et 4. Cet escalier sera aussi emprunté par le personnel de l'entreprise qui se rend aux étages 1 et 2. Les deux autres cages d'escaliers serviront d'escaliers de secours pour l'école.



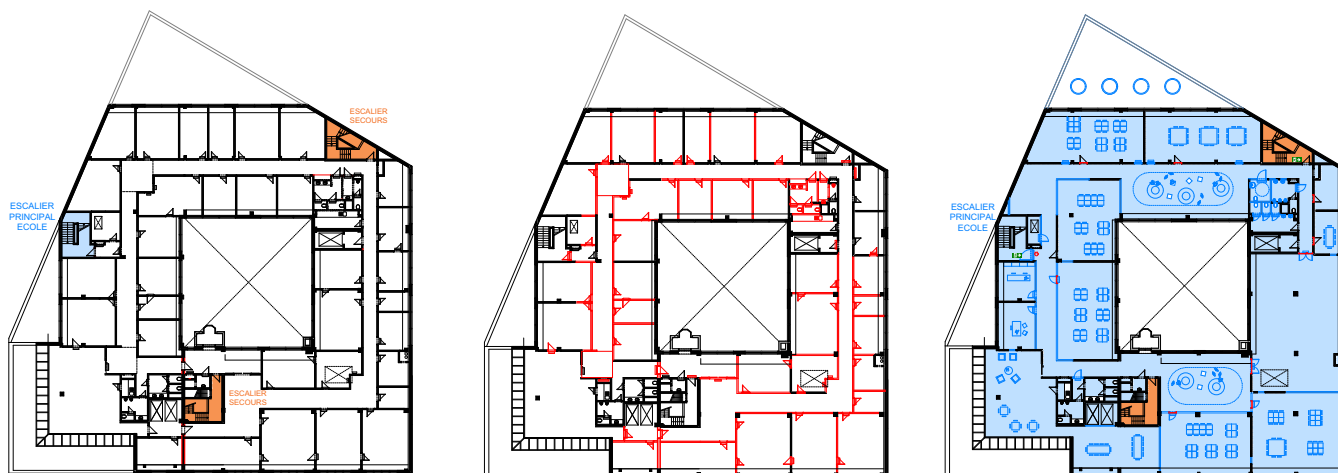
Organisation projetée du rez-de-chaussée

Les étages 3 et 4 vont être réaménagés en salles de classe et locaux administratifs pour le personnel. Concrètement, dès la rentrée de septembre 2017, cette école accueillera ses premiers élèves, soit environ 125 élèves de première secondaire. Ces premiers élèves seront installés à l'étage 4. Cet étage accueillera six classes, les bureaux de la direction, une salle des professeurs et une salle polyvalente. Un des deux blocs sanitaires existants sera conservé, le deuxième sera reconfiguré afin de répondre aux normes en terme de nombre de toilette par élève. Une toilette PMR est également prévue. Le même aménagement est prévu pour l'étage 3, avec par contre sept classes et deux locaux polyvalents. Chaque étage disposera de deux grandes "poches, de part et d'autre du patio, afin que les élèves puissent bénéficier d'espaces récréatifs.



*Coupe - Adaptations et mise en conformité du parking du rez de chaussée ainsi que des étages 3 et 4*

Les conditions opératoires (délais, cohabitation du chantier, budget, ...) ont appelé à des solutions raisonnées et pragmatiques. Cependant, le caractère temporaire de l'aménagement nous invite à la prudence. Plusieurs éléments laissent à penser que des travaux plus conséquents devront être, quoi qu'il arrive, réalisés lors du chantier portant sur l'aménagement complet du bâtiment. Le respect des différentes normes (PEB, acoustique NBN S 01-400-2, vitrage de sécurité feuilleté et trempé) imposera un reconditionnement de l'aménagement temporaire.



*Etage 4 - situation existante*

*Etage 4 - démolitions*

*Etage 4 - situation projetée*

Le parti principal est de privilégier dans la mesure du possible le démontage à la démolition. Les portes et châssis intérieurs, luminaires seront soigneusement déposés et réutilisés lorsque cela est possible. Les techniques (ventilation, électricité et chauffage) sont conservées et subiront quelques légères adaptations afin de répondre aux nouveaux besoins. Ensuite, un travail de "customisation" à la manière d'une acupuncture complète la démolition localisée. Les nouvelles cloisons installées seront de type modulaire et préfabriqué. Rapides à mettre en oeuvre, elles répondront directement aux normes acoustiques, incendies, sécurité... et pourront être réutilisées dans la seconde phase du projet.

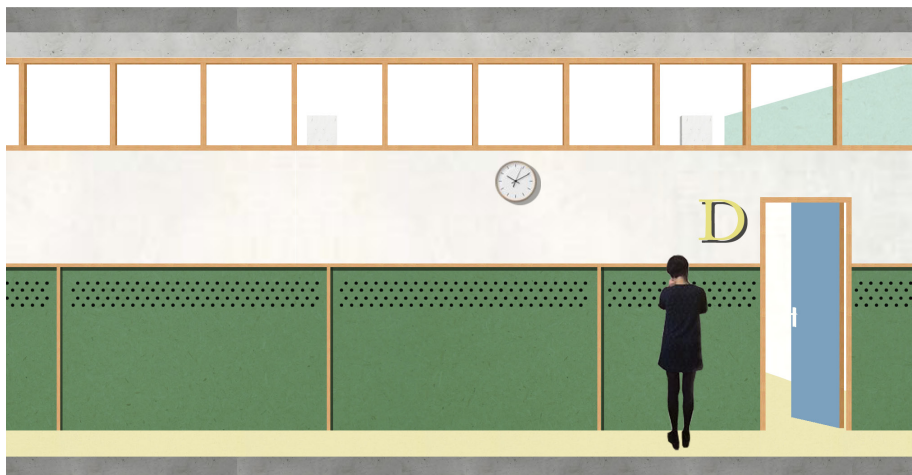
#### 4. CALENDRIER DE RÉALISATION DU PROJET

Le démarrage du chantier est prévu dans le courant du mois de mai de l'année 2017. Il aura une durée maximale de 4 mois, afin de permettre aux premiers élèves d'investir les lieux dès la rentrée scolaire 2017, au mois de septembre. Les délais suivants sont envisagés: 72 jours de phase chantier pour les étages, à compter de la fin du mois de mai; 37 jours pour la phase chantier du rez-de-chaussée, à compter du mois de juillet. Les travaux concernant l'étage 3 pourront bénéficier de temps supplémentaire car celui-ci ne sera investi par l'école qu'à la rentrée scolaire 2018.

Toutes les mesures favorables à la bonne cohabitation dudit chantier avec les activités de bureau aux étages inférieurs seront prises, dans la mesure du possible. Elles seront reprises précisément et en détail lors de la rédaction du Cahier Spécial des Charges.



Etage 3 et 4 : Perspective d'une "poche" dans le couloir



Etage 3 et 4 : Perspective d'un couloir

Fait à Bruxelles, le 22 mars 2017.

VERS.A

