

## Société « Roman Païs » - Projet Sainte-Barbe à Nivelles

A travers l'analyse du site et à la lecture des objectifs du projet « quartier en transition », 4 enjeux principaux ont été identifiés répondant à quatre échelles d'intervention :

- Cohésion sociale (échelle du quartier)
- Mixité sociale et de fonctions (échelle de la ville)
- Rénovation énergétique (échelle micro et macro-économique)
- Bien-être de la population (échelle de l'individu)

La diversité de moyens/actions proposée a été sélectionnée au regard des quatre enjeux, pour converger vers trois options d'interventions urbaines principales :

- Le remailage des voiries et cheminements mode doux pour inscrire le quartier dans le réseau de déplacements supra local,
- L'organisation et la hiérarchisation des espaces verts, pour instaurer une cohérence de lecture et d'usage de l'espace public favorisant la convivialité.
- La diversification des types de logements et de fonctions pour inscrire le quartier dans une dynamique de mixité urbaine.

Le quartier social de Sainte Barbe (Nivelles) a été analysé et réinterprété par une équipe pluridisciplinaire suivant une méthodologie empathique. En effet, le but de ce travail est bien de proposer un projet ancré, sensé et pérenne, donnant une première place au site, à ses habitants et à ses usagers.

La méthodologie mise en place par l'équipe s'est basée sur les différentes disciplines représentées : architecture, urbanisme, anthropologie & sociologie, paysage, ingénierie technique chacune nourrissant l'apport de l'autre. Plus précisément, la méthodologie pluridisciplinaire a permis de dégager quatre objectifs/hypothèses de terrain, issus de l'analyse morphologique, socio-économique et socio-anthropologique du quartier, sur lesquels la suite du projet devrait prendre appui.

Le bien-être de l'individu : en entreprenant une réflexion sur un projet de société, telle que la question du logement social, de sa gestion et de ses dysfonctionnements, le bureau d'étude mobilise de nombreux concepts tels que la mixité, la cohésion sociale,... si ces points nous semblent évidents, une attention portée sur les besoins « plus basiques » des habitants : leurs problèmes du quotidien, de voisinage, d'entretien, de propreté, de vivre ensemble,... est tout autant légitime et nécessaire.

Travailler sur la cohésion sociale du quartier : il y a une nécessité, dans le quartier, de travailler sur la re-création de lien social et sur l'interaction entre les individus dans le but de développer un sentiment positif d'appartenance au quartier. Il serait utopique de travailler sur cet aspect en tentant de créer des lieux utilisés par tous, qui plairaient à tous et à tout moment. L'idée, ici, est de créer des lieux répondant à certaines attentes.

Mixité : Le thème de la mixité revient souvent dans les analyses réalisées par des experts extérieurs. L'hypothèse du projet se base sur l'idée que, par le remaillage automobile et mode doux du quartier, le quartier participerait à la vie urbaine de Nivelles, il permettrait une plus grande mixité fonctionnelle du quartier et lutterait contre le sentiment d'abandon et de relégation parfois évoqué.

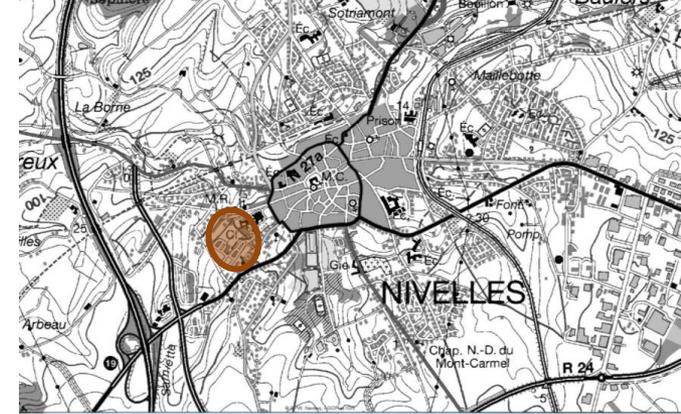
Habitat durable : le projet a pris pour parti l'hypothèse que travailler sur la rénovation énergétique des bâtiments et sur une réflexion d'habitat durable est nécessaire à l'économie d'énergie et financière d'une population économiquement fragilisée.

# Sainte Barbe :

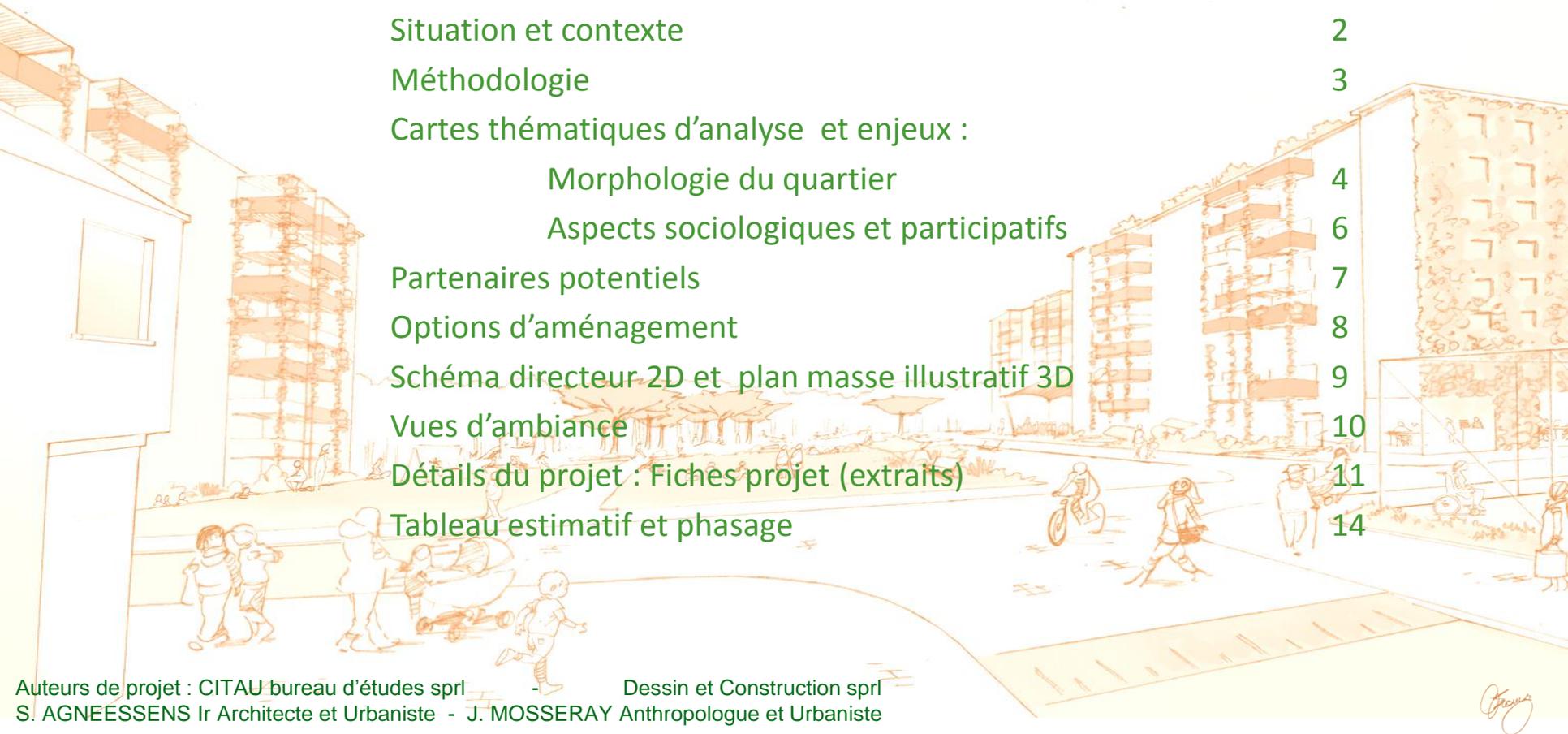
## « un esprit de quartier »

Appel à projets « quartier en transition » :

Présentation du projet - Janvier 2014



Situation et contexte	2
Méthodologie	3
Cartes thématiques d'analyse et enjeux :	
Morphologie du quartier	4
Aspects sociologiques et participatifs	6
Partenaires potentiels	7
Options d'aménagement	8
Schéma directeur 2D et plan masse illustratif 3D	9
Vues d'ambiance	10
Détails du projet : Fiches projet (extraits)	11
Tableau estimatif et phasage	14



Auteurs de projet : CITAU bureau d'études sprl - Dessin et Construction sprl  
S. AGNESENS Ir Architecte et Urbaniste - J. MOSSERAY Anthropologue et Urbaniste



# Méthodologie

- **équipe pluridisciplinaire** (architecture, urbanisme, anthropologie & sociologie, paysage, ingénierie technique)
  - **méthodologie empathique et itérative**, chaque approche nourrissant les autres.
- => **projet ancré, sensé et pérenne**, donnant une première **place au site, à ses habitants et à ses usagers**.

## Une méthodologie dégagant des objectifs

Quatre objectifs/hypothèses de terrain : **le bien-être de l'individu, la cohésion sociale, la mixité et l'Habitat durable**.

## Une méthodologie menant à projets

**T raduction spatiale et physique d'options** convergeant vers les quatre objectifs.

- **Une option « architecturale »** : rénovation logements existants
- **Trois options d'aménagement** :
  - 1/ le **re-maillage** des voiries et des cheminements mode doux;
  - 2/ l'organisation et la hiérarchisation des **espaces verts**
  - 3/ la **diversification** des types de logements et de fonctions

=> illustrées et approfondies par des **fiches projet**.

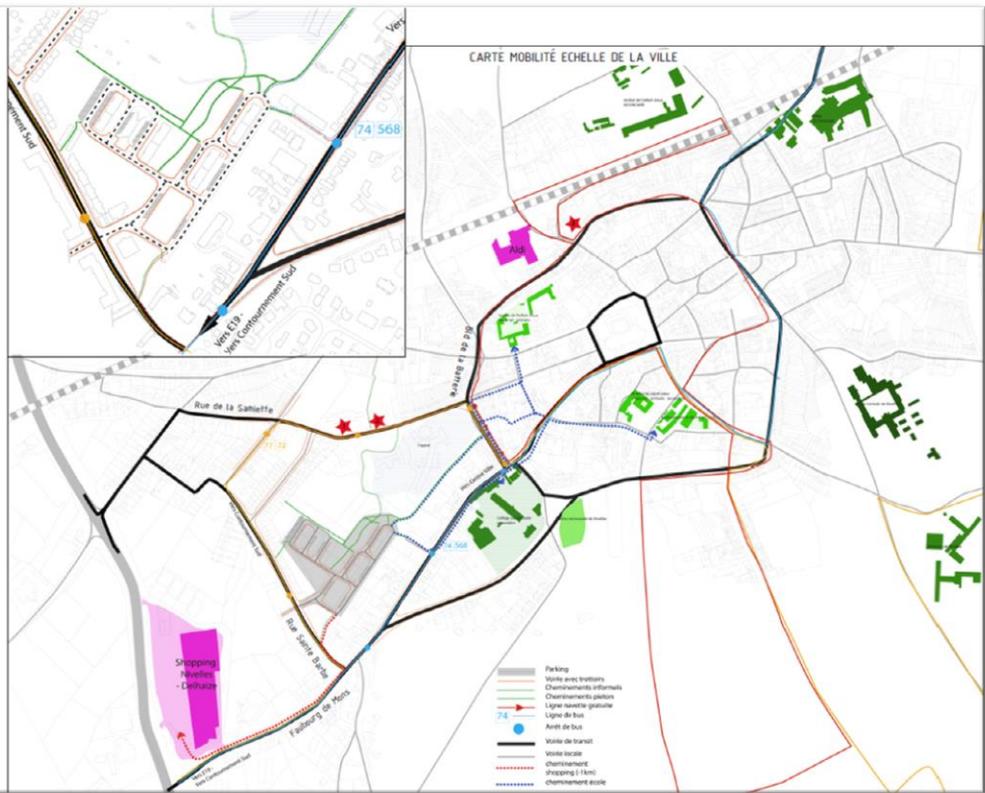
## Une méthodologie « à poursuivre et déjà entamée »

**Phases de méthodologie déjà réalisées** ou simplement **amorcées**;

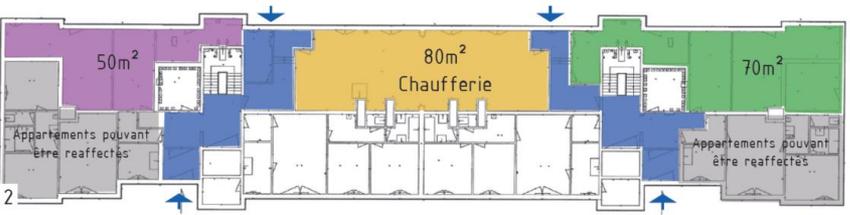
Ensuite :

- poursuite **du processus de participation** et de l'analyse ethnographique
  - **confrontation des esquisses** proposées
  - mise sur pied effective des **partenariats**
- => **adaptations et/ou variantes** des projets particuliers.

# Cartes thématiques d'analyse et enjeux: Morphologie du quartier

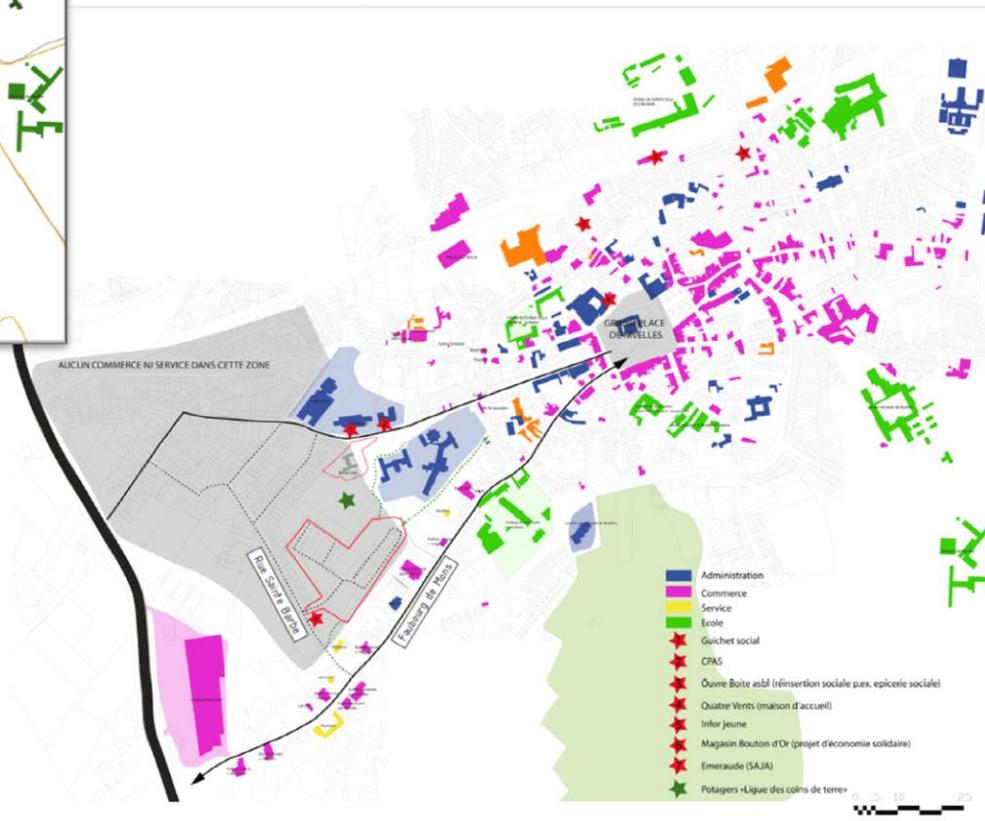


Mobilités



Sainte-Barbe à Nivelles : un esprit de quartier

Fonctions

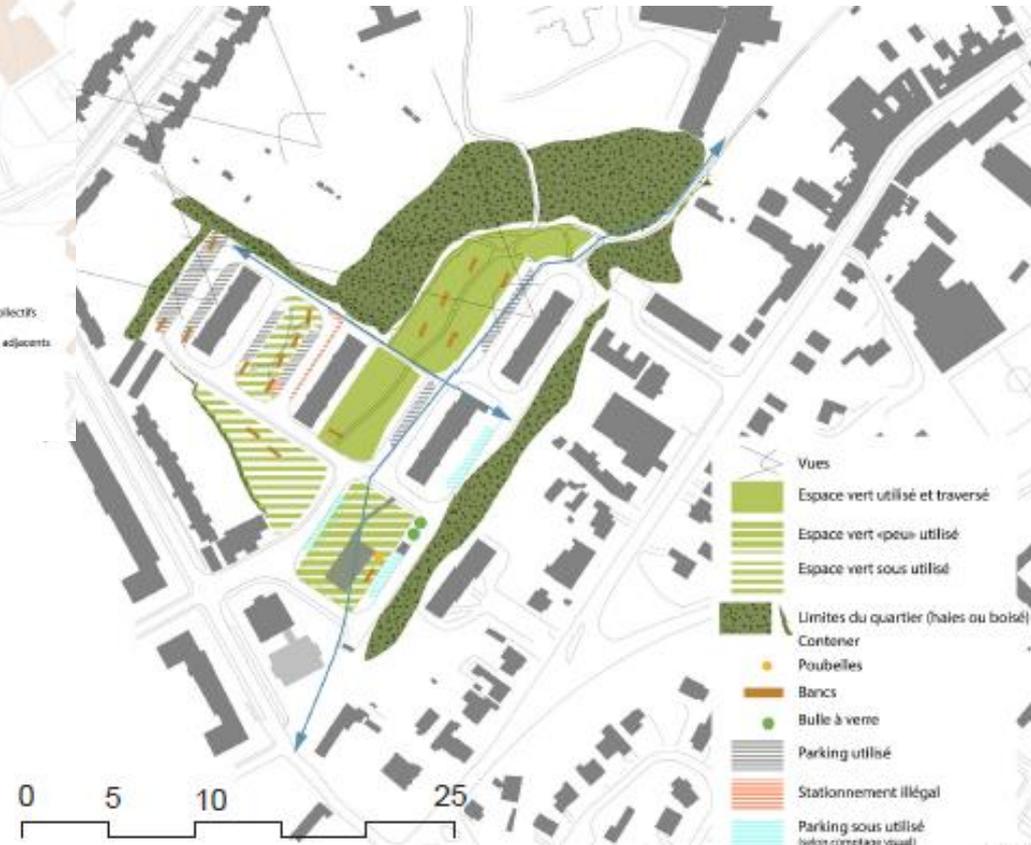


Les Habitations Sociales du Roman Pais

# Espaces verts et environnement



# Usages des espaces publics



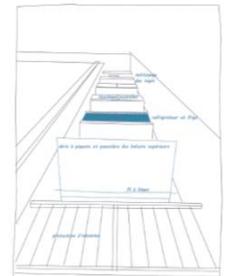
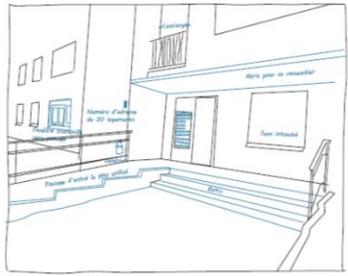
# Aspects sociologiques, ethnographiques et participatifs

## 3 approches complémentaires

1/ Enquête qualitative auprès de « personnes ressources »- experts du quartier;

2/ Exposition photo + récolte des impressions des habitants du quartier

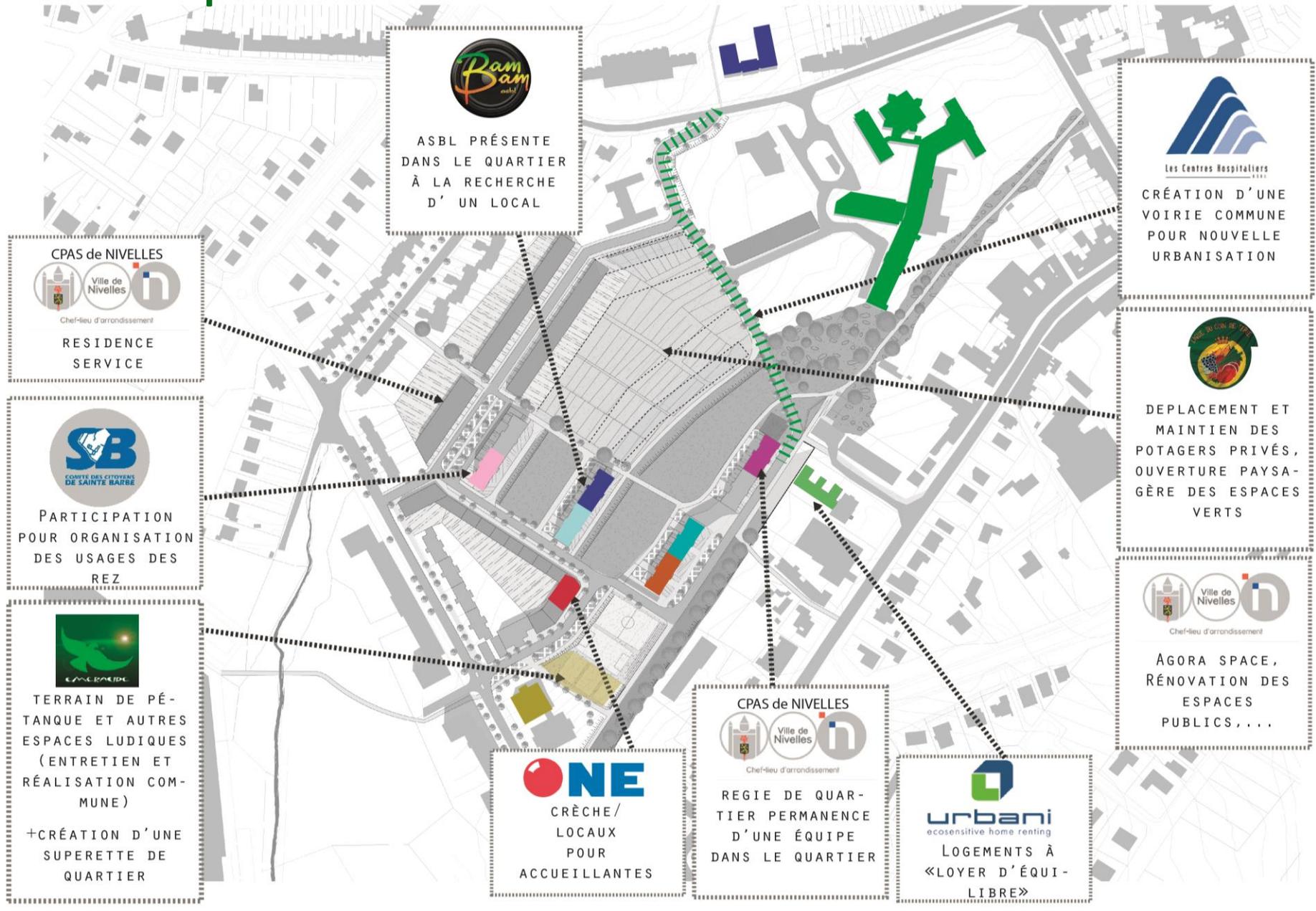
3/ Analyse « ethnographique » : Observation participante



<b>COHESION</b> <small>Créer du lien social et de l'intégration entre les individus</small> AGORA SPACE REGIE DE QUARTIER ATELIER ECHANGE DE SAVOIR LOCAL INFORMATIQUE MAISON DE JEUNES ACCES A LA PROPRIETE SUR BASE VOLONTAIRE RESTAURANT SOCIAL EPICERIE SOCIALE MAGASIN DE SECONDE MAIN	<b>MIXITE</b> <small>Coloyer des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes</small> MOBILITE RE-MAILLAGE AMELIORER LES LIAISONS <small>(dans centre ville centre commercial)</small> DIVERSITE DES FONCTIONS: SUPERMARCHÉ BOUTIQUE HALT GYMNASIUM CONFÈRE LABOR MICRO-BUSSE SALLE DE SPORT LIEU D'EXPRESSION ARTISTIQUE MAISON POUR ASSOCIATIONS DIVERSITE DES HABITANTS: LOGEMENTS ADAPTÉS RESERVES SERVICES logements kangourou AMENAGEMENTS PMR FORMATION INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE ECOLE DES DEVIERS
<b>HABITAT DURABLE</b> RENOVATION ENERGETIQUE RESERVE D'EAU DE PLUIE FACADE VEGETALE CHAUFFERIE COMMUNE	<b>BIEN-ÊTRE</b> L'IMAGE DU QUARTIER MODERNISER LES ESPACES VERTS BALCON SUPPORT DE VEGETALISATION LUNDI DU QUARTIER ESPACES DE SOCIALISATION DES PERSONNES ISOLEES PARC A CHIENS FAIRE PARTIE DU RESEAU SPORTIF /CYCLISTE ZONE DE PARC A VELO SANTE FAIRE PARTIE DU RESEAU SPORTIF /CYCLISTE ZONE DE PARC A VELO SECURITE LUMIERE NATURELLE DANS LES HALLS ECLAIRAGE PUBLIC ACTIVITES LIEES AUX SOINS DE SANTE

4/ Emergence d'options

# Partenaires potentiels



**Ram Bam**  
 ASBL PRÉSENTE  
 DANS LE QUARTIER  
 À LA RECHERCHE  
 D'UN LOCAL

**CPAS de NIVELLES**  
 Ville de Nivelles  
 Chef-lieu d'arrondissement  
**RESIDENCE SERVICE**

**SB**  
 COMITÉ DES CITOYENS DE SAINTE BARBE  
**PARTICIPATION POUR ORGANISATION DES USAGES DES REZ**

**LA MÈRE D'EAU**  
 TERRAIN DE PÉTANQUE ET AUTRES ESPACES LUDIQUES (ENTRETIEN ET RÉALISATION COMMUNE)  
 +CRÉATION D'UNE SUPERETTE DE QUARTIER

**ONE**  
 CRÈCHE / LOCAUX POUR ACCUEILLANTES

**CPAS de NIVELLES**  
 Ville de Nivelles  
 Chef-lieu d'arrondissement  
**REGIE DE QUARTIER PERMANENCE D'UNE ÉQUIPE DANS LE QUARTIER**

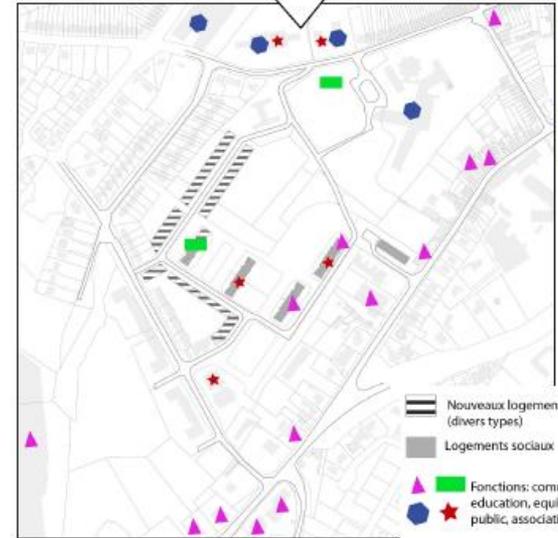
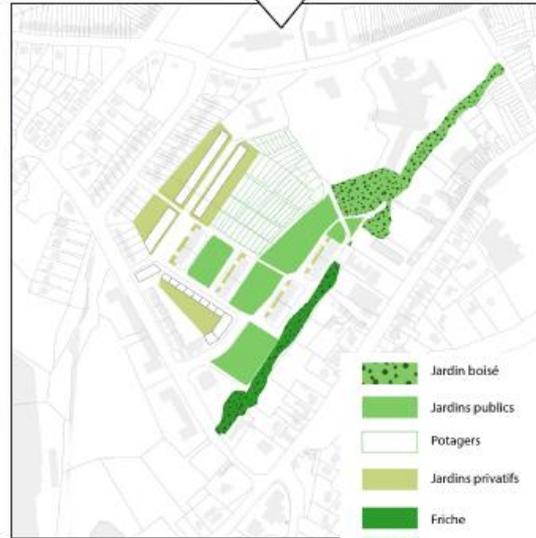
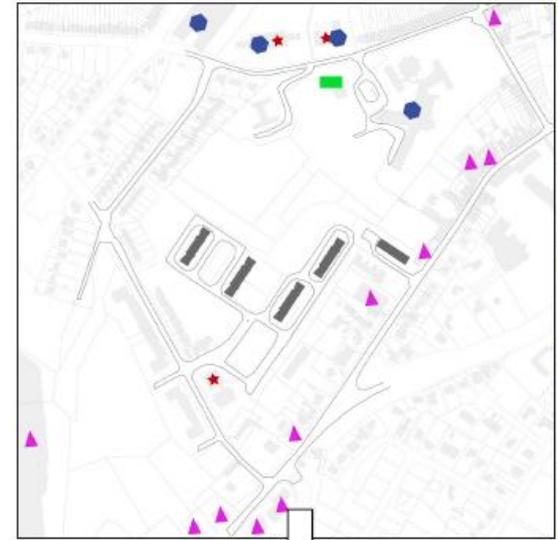
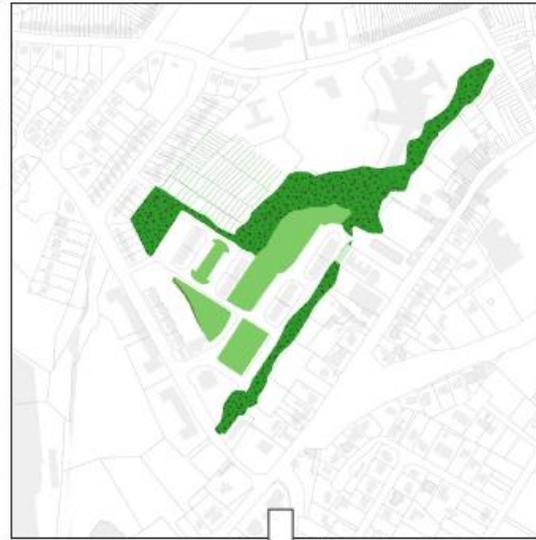
**urbani**  
 ecosensitive home renting  
**LOGEMENTS À «LOYER D'ÉQUI-LIBRE»**

**Les Centres Hospitaliers**  
**CRÉATION D'UNE VOIRIE COMMUNE POUR NOUVELLE URBANISATION**

**PARC URBAIN DE SAINTE BARBE**  
**DEPLACEMENT ET MAINTIEN DES POTAGERS PRIVÉS, OUVERTURE PAYSAGÈRE DES ESPACES VERTS**

**CPAS de NIVELLES**  
 Ville de Nivelles  
 Chef-lieu d'arrondissement  
**AGORA SPACE, RÉNOVATION DES ESPACES PUBLICS, ...**

# Options d'aménagement



**Remaillage des voiries et des cheminements mode-doux.**

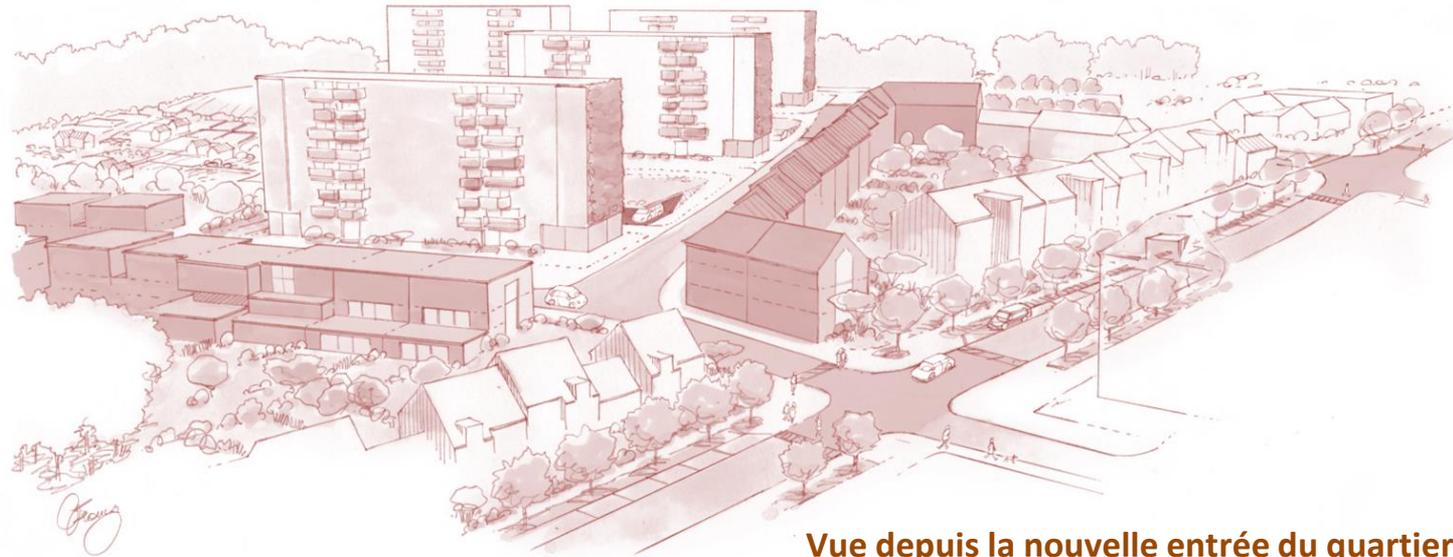
**Organisation et hiérarchisation des espaces verts.**

**Diversifications des types logements et des fonctions.**

# Schéma Directeur 2D et Plan Masse illustratif 3D



# Vues d'ambiance



**Vue depuis la nouvelle entrée du quartier**

## Vue depuis l'entrée existante réaménagée



# Détail du projet : Fiches projets (extraits)

## Fiche projet: nouveaux logements



### OBJECTIFS:

- Diversifier les types de logements
- Restructurer les espaces publics par des fronts bâtis
- Refermer les intérieurs d'îlots périphériques

### PROPOSITIONS:

- Une résidence services (15 logements)
- 20 maisons bi-familiales (type kangourou)
- De grands logements 3 et 4 chambres (destinés à la vente)
- Des appartements 1 et 2 chambres a l'étage du nouveau service public

## Fiche projet: rénovation énergétique des logements

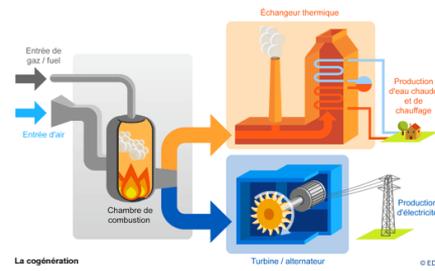
*Code	Nom	*Environnement	*Type	*U (W/m²K)	Evaluation	Proposé	Attribué	U Renov (W/m²K)	Evaluation Renov	Surf. nette (m²)
M1	Murs balcons 20	Extérieur	Mur	2,95	E	✓	✓	0,30	A+	76,28
M2	Murs façades 35 - briques	Extérieur	Mur	1,82	D	✓	✓	0,27	A+	2.529,82
M3	Soubassements pierre	Extérieur	Mur	2,19	E	✓	✓	0,28	A+	102,08
S1	débordant 1er	Extérieur	Plancher	2,98	E	✓	✓	0,26	A+	12,16
S2	sols sur sols	Sol	Plancher	0,84	D	✓	✓	0,16	A+	721,84
T1	toiture plate	Extérieur	Toiture	0,73	C	✓	✓	0,18	A+	717,51
T2	balcon 1er étage	Extérieur	Toiture	2,21	D	✓	✓	0,22	A+	16,60

### OBJECTIFS:

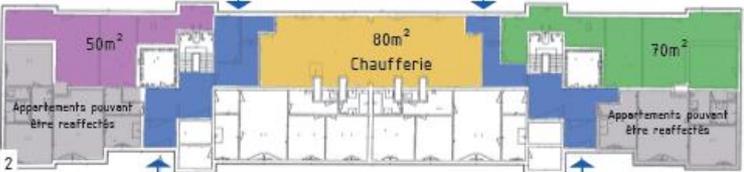
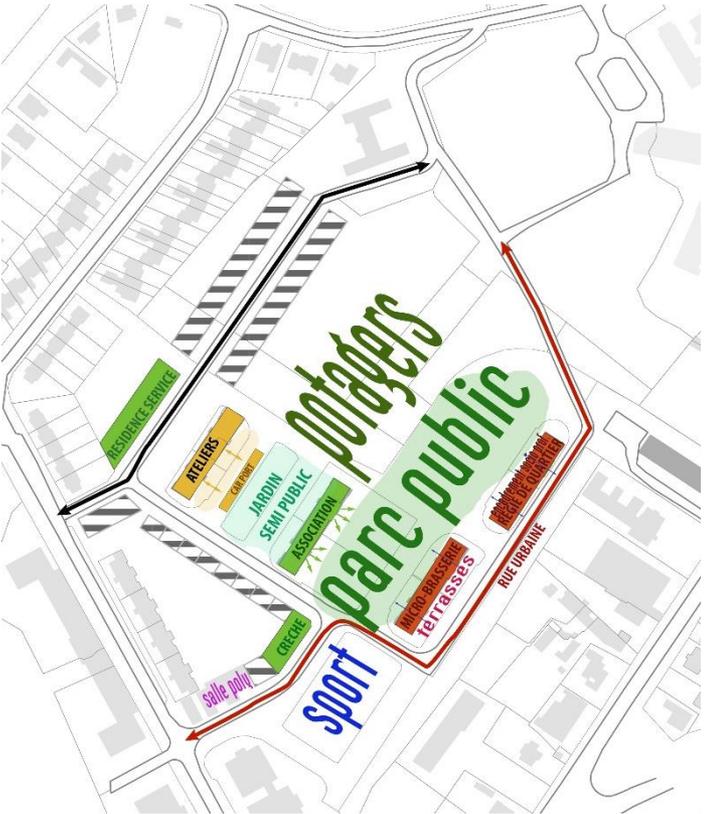
- Diminuer la facture énergétique des locataires

### PROPOSITIONS:

- Poursuivre la mise en œuvre de l'audit énergétique des tours : Isolation murs, sols et toiture
- Créer une chaufferie commune pour les logements moyens et les futurs logements kangourous, l'équipement et éventuellement la résidence services.



# Fiche projet: diversification des fonctions



Ateliers et car-port



Locaux associatifs



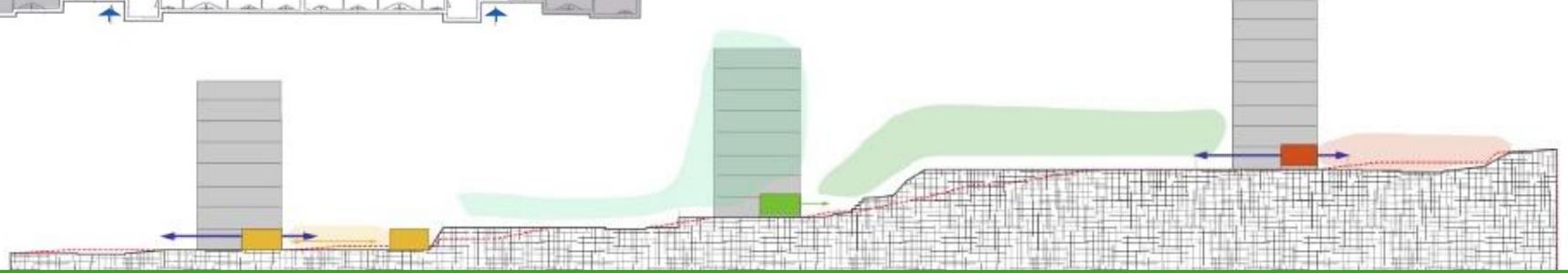
Voirie urbaine et micro brasserie

## OBJECTIFS:

- Diversifier les fonctions en utilisant les espaces vacants
- Animer l'espace public

## PROPOSITIONS:

- Donner 2 façades aux immeubles
- Différencier les immeubles et fonctions
- Compléter la mixité de fonction et l'urbanité du quartier



# Fiche projet: Espaces publics



les bancs sont  
les fontaines sont  
mal placés :  
Unités d'objets

AGRANDIR  
LA PLAINE  
DE JEUX  
EN AMENAGANT  
DE NOUVEAUX  
JEUX.

vous voyez  
m si il fait  
mauvais, les  
enfants ils ont  
besoin d'être dehors

Mise à disposition  
de différents  
matériels en vue  
d'un dépannage.  
exple  
je prête mon aspirateur  
j'emprunte un fer à  
repasser, ...

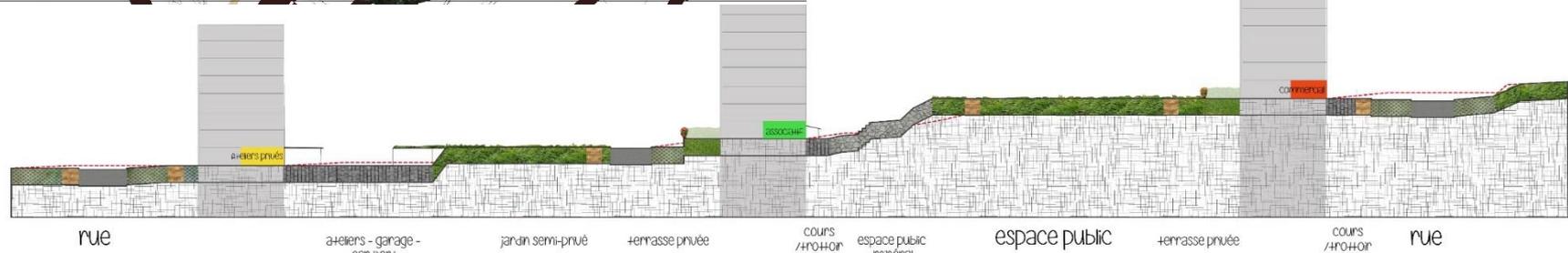
Il manque  
des bancs  
pour l'été!  
dans les pelouses.

## OBJECTIFS:

- Aménagement des lieux « résiduels »
- Donner une identité aux différents espaces publics

## PROPOSITIONS:

- Clarifier la structure spatiale
- Co-construire les espaces publics avec les habitants



# Fiche projet: Paysage



- PROPOSITIONS:
- « Ouvrir » l'îlot
  - Avec le relief, structurer et hiérarchiser l'espace public
  - Travailler les façades et faire participer positivement les immeubles au paysage



# Estimatif et phasage

TABLEAU 1

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Programmation	nb logements ou unité	Surfaces m <sup>2</sup> / unité	Prix unitaire (HTVA, hors frais)	estimation	montant subside de max 80%	proportion / total général	proportion/subside de 7.000.000	Partenariat éventuel	Mode financement complémentaire	Montant complémentaire	Phasage
<b>ACTIONS SUR Logements existants</b>						<b>0,14</b>	<b>0,23</b>				
rénovation énergétique (enduit sur isolant Tours & Ssablou + toitures)	264	14 112	100	1 411 200,00	1 128 960,00	0,10	0,16		Roman Pais	282 240,00	1
adjonction balcons	50	400	500	200 000,00	160 000,00	0,01	0,02		Roman Pais	40 000,00	3
murs végétaux	4	1 200	250	300 000,00	240 000,00	0,02	0,03		Roman Pais	60 000,00	3
Cages d'escalier (sécurisation -lumière naturelle)	56 pce		2 000	112 000,00	89 600,00	0,01	0,01		Roman Pais	22 400,00	1
<b>CONSTRUCTION nouveaux logements</b>						<b>0,50</b>	<b>0,81</b>				
Bifamiliales / kangourous	20	1 500	1 200	1 800 000,00	1 440 000,00	0,13	0,21	Emeraude/CPAS	Roman Pais	360 000,00	2
Résidence services (CLT- CPAS)	15	825	1 200	990 000,00	792 000,00	0,07	0,11	CPAS	CPAS	198 000,00	1
Logements à loyer d'équilibre	12	840	1 200	1 008 000,00	806 400,00	0,07	0,12	Urbani	Roman Pais	201 600,00	1
Appartements aux étages d'équipement public	5	325	1 200	390 000,00	312 000,00	0,03	0,04		Roman Pais	78 000,00	2
Logements hors propriété RP (CLT/accession propriété-Hopital)	30	2 400	1 200	2 880 000,00	2 304 000,00	0,20	0,33	Hopital	Roman Pais	576 000,00	3
<b>Espaces verts, publics, voiries...</b>						<b>0,12</b>	<b>0,19</b>				
Aménagement nouveau chemin piéton transversal		525	150	78 750,00	63 000,00	0,01	0,01	Ville de Nivelles	Ville de Nivelles	15 750,00	1
Amélioration chemin piéton existant longitudinal		900	125	112 500,00	90 000,00	0,01	0,01	Ville de Nivelles	Ville de Nivelles	22 500,00	1
Aménagement entrée de quartier (entrée + carrefour central)		1 200	125	150 000,00	120 000,00	0,01	0,02	Ville de Nivelles	Ville de Nivelles	30 000,00	
Rénovation 2 espaces vert centraux		12 000	50	600 000,00	480 000,00	0,04	0,07	Ville de Nivelles	Ville de Nivelles	120 000,00	2
Agora Space		2 000	125	250 000,00	0,00	0,00	0,00	Ville de Nivelles (20%)	Pouvoir locaux (80%)	250 000,00	1
Reconfiguration des accès et abords des immeubles		2 000	125	250 000,00	200 000,00	0,02	0,03		Roman Pais	50 000,00	2
Nouvelle liaison auto. via Hopital		2 000	150	300 000,00	240 000,00	0,02	0,03	Hopital	Hopital	60 000,00	3
Nouvelle liaison via coins de terres et Warchimont		1 250	150	187 500,00	150 000,00	0,01	0,02	Hopital	Hopital	37 500,00	2
<b>Frais d'études</b>				875 000,00	700 000,00	<b>0,06</b>	<b>0,10</b>		Roman Pais	175 000,00	
<b>Frais divers</b>				1 312 500,00	1 050 000,00	<b>0,09</b>	<b>0,15</b>		Roman Pais	262 500,00	
<b>Participation</b>	150 jours homme		500 €/j	75 000,00	60 000,00	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	Ville de Nivelles, CPAS	Roman Pais	15 000,00	1
Sur la rénovation des espaces verts								Comité de quartier, Emeraude,...			
Sur l'accompagnement diversification fonctions / usage rez de chaussée											
<b>Intervention artistique</b>				31 250,00	25 000,00	<b>0,002</b>	<b>0,004</b>	Ville de Nivelles	Ville de Nivelles	6 250,00	2
<b>Rénovation/construction d'espace communautaires</b>						<b>0,08</b>	<b>0,16</b>				
Nouveau service public coin entrée (crèche ou locaux accueillantes enfants)		300	1 000	300 000,00	240 000,00	0,02	0,04		Ville de Nivelles	60 000,00	1
Chaufferie commune (cogen pour équipement et logements)		1	200 000	200 000,00	160 000,00	0,01	0,03		Roman Pais	40 000,00	1
Aménagement rez de chaussées / diversification fonctions		800	400	400 000,00	320 000,00	0,03	0,05		Roman Pais	80 000,00	2
Halle couverte centrale		500	600	300 000,00	240 000,00	0,02	0,04		Province BW	60 000,00	3
				<b>14 513 700,00</b>	<b>11 410 960,00</b>					<b>3 102 740,00</b>	

TABLEAU 3

<b>Autres apports extérieurs possibles pour le RP :</b>			
Nouveaux propriétaires : achat par locataires sur base volontaire	30	120.000 en moyenne / log	<b>3 600 000,00</b>
Récupération de terrain viabilisés à concurrence de 50% de la valeur des voiries	243 750	100 €/m <sup>2</sup>	2 437,50 m <sup>2</sup> viabilisés