

Commune de
Brugelette

Programme
communal de
développement
rural

Fiche évolutive

Septembre 2023

Actualisée lors de la constitution
du dossier de projet définitif

Projet CT05

Réhabiliter l'ancien pôle communal
de Gages en maison de village et
logements



Commune	Brugelette
Date d'approbation du PCDR	05/10/2017
Durée de validité du PCDR	10 ans
Nombre de conventions approuvée sur cette programmation	2

Réhabilitation de l'ancien pôle communal de Gages en maison de village et logements	Fiche n° CT05
Commune de BRUGELETTE 7943 GAGES	Priorité : Lot 1
	(1) Version initiale ☐
	(2) Version actualisée (09/2023) X

1/ Description succincte du projet

Description du projet à réaliser et nature des aménagements

L'ensemble est situé à proximité du centre du village de Gages, à l'angle de l'Avenue des Cerisiers et de la Rue des Fours à Chaux - dit « Ancien pôle communal de Gages » - ancienne maison communale, ancienne école et maison de l'instituteur. Ces trois fonctions étaient réparties dans trois bâtiments jointifs mais aux accès indépendants.

Extrait de la fiche-projet PCDR « CT 05 - Réhabiliter l'ancien pôle communal de Gages et ses abords en maison de village et logements » :

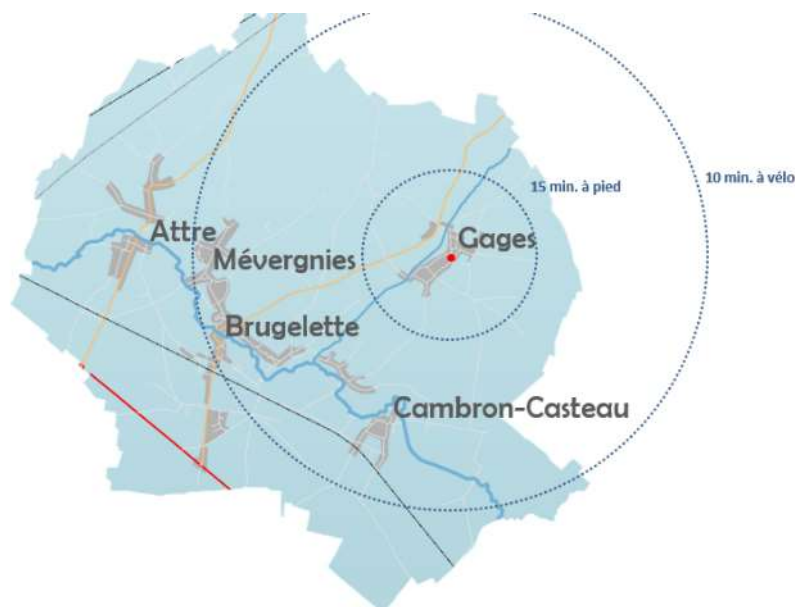
« L'ambition du projet est de proposer un espace polyvalent de rencontre et de convivialité capable d'accueillir les diverses activités villageoises et des associations locales actives sur le territoire de Gages, portion de la commune relativement décentrée par rapport à Brugelette. Il s'agira concrètement de rénover un bâtiment existant appartenant à la commune, en y aménageant deux logements, une salle polyvalente, un espace de stockage et de sanitaires et un jardin associé à la salle polyvalente ».

Au stade de la négociation de la convention-faisabilité, il a été acté que l'état sanitaire de l'immeuble ne permettait pas une rénovation. En effet, l'immeuble est ancien, vétuste et structurellement très faible. Vu le rapport de prévention incendie, le rapport bureau technique, le rapport Hainaut vigilance sanitaire et les rapports des services communaux : l'immeuble est non améliorable.

Le programme prévoit donc la démolition et reconstruction d'une maison de village de 130 m² (salle polyvalente, terrasse et jardin) et de deux logements « tremplin », ainsi que la mise en valeur du monument aux morts.

Description actuelle du site et de son environnement

Situation



Le site est situé dans le village de Gages dans l'entité de Brugelette.

Le village de Gages est une petite agglomération rurale caractérisée par un habitat plus ou moins concentré.

Occupations antérieures



L'immeuble occupe une place centrale dans le village ponctuant perpendiculairement le bout d'un flot situé au carrefour de l'Avenue des Cerisiers et de la Rue des Fours à Chaux. Cet ensemble incluait une ancienne maison communale, une maison d'instituteur et une ancienne école. La première devint un local pour les associations, la seconde un logement public et la troisième une salle de village (~50 pers.).

Etat de stabilité et situation sanitaire

Constats initiaux

Suite au constat d'instabilité de sa structure et sur avis de la zone de secours en matière de sécurité-incendie (avis défavorable à la poursuite de l'activité – Rapport du 29 mars 2017), l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité depuis le 5 avril 2017, et la salle de village est interdite d'occupation.

Sur demande de la Commune, le bureau d'études SPHERCO a établi, en août 2018, un rapport de l'état de stabilité et de la situation sanitaire des bâtiments sis à Gages, Rue des Fours à Chaux, dits Salle de Gages (ancienne école, maison de l'instituteur et maison communale). De ce rapport, il ressort que l'ensemble est améliorable

Extrait du rapport d'état de stabilité et situation sanitaire, point 3.5.1. Caractère de la rénovation :

« La rénovation donnera à l'ensemble des qualités équivalentes d'un bâtiment neuf quant à son confort, sa salubrité, son éclairage, ses qualités thermique et acoustiques, ses équipements dans un esprit de durabilité soutenable, d'économie financière d'investissement, de coût d'usage et d'entretien limité. »

Constats complémentaires

Visites dans le cadre du marché de service [Nov. 2019]

- Présence d'eau en cave (rouille et gonflement des planchers)
- Effondrement des planchers du premier niveau
- Présence importante de champignons suspects
- Problème de conception – tassements différentiels

Rapport rédigé par Hainaut Vigilance Sanitaire [Déc. 2019]

- Mérule non repérée sans être exclue
- Présence de champignons (de type COPRINUS et PEZIZA)
- Mesures préconisées pour éviter aggravation/apparition
- Budget important à prévoir

Rapport technique du bureau d'architecture ARNOULD-LEROY [Janv.2020]

- Alerte les autorités communales de l'état général de l'immeuble ;
- Énonce la possibilité de construction d'un nouveau bâtiment ;
 - pour le budget prévu ;
 - qualités esthétiques, thermiques et pratiques plus rationnelles que celles que l'on pourrait avoir avec le bâtiment rénové ;
- Conclut que le bâtiment est « non améliorable ».

Reportage photographique - Vues extérieures et intérieures



*La petite salle de
GAGES +/- 75 m²*



Partie habitation



2/ Justification du projet

Justification par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé et aux besoins spécifiques de la population concernée

La commune de Brugelette bénéficie d'une vie associative riche et dynamique. Elle comptabilise bon nombre d'associations sportives, culturelles, d'entraide, etc. Le village de Gages ne dispose plus de lieux de rencontres et de réunions publics et adaptés aux besoins du tissu associatif local. Depuis la fermeture de la salle communale de Gages, la population et les associations locales sont en demande d'une nouvelle salle.

L'aménagement des abords prévoit quant à lui de renforcer la convivialité du site au profit des utilisateurs de la maison de village et des autres publics : jeunes et moins jeunes habitants, touristes, etc.

Cette maison de village permettra de valoriser un espace au cœur du village actuellement sous exploité, inoccupé depuis 2017.

Les deux logements tremplins constitueront un atout dynamique à proximité de la maison de village et un support d'ancrage pour les habitants. La mise en valeur du monument aux morts est prévue dans un esprit de cohésion sociale, les abords de la maison de village comprendront du mobilier profitable tant aux jeunes qu'aux aînés et constitueront un lieu convivial d'échanges et de rencontres. L'ensemble permettra donc de favoriser la cohésion sociale et la synergie entre les divers utilisateurs.

Caractère rural du projet

L'architecture du projet respecte les caractéristiques de la zone d'habitat à caractère rural (toiture à double versant, brique de façade, etc.). La volumétrie de la maison de village est modeste pour s'intégrer dans le bâti existant.

Effets directs et multiplicateurs attendus, interaction avec d'autres fiches-projet ou d'autres projets actuels ou futurs

La création d'une deuxième maison de village vient compléter l'offre existante en salles communales et la future maison de village d'Attre, tant en termes de capacité que de localisation.

Les logements « tremplins » diversifie également l'offre en logements publics principalement proposée par le CPAS en proposant une gamme à loyer modéré pour un jeune public.

Quelles sont les alternatives au projet remplissant les mêmes fonctions et répondant au(x) même(s) objectif(s) ?

L'offre actuelle en logements publics est principalement limitée aux personnes à faibles revenus.

Il n'y a pas de salles de capacité équivalente dans l'entité.

Comment le projet répond-il à un objectif de sobriété, en termes de juste utilisation des ressources qu'elles soient financières, foncières, environnementales, énergétiques ... ?

Le choix de la démolition/reconstruction répond à l'objectif financier et permet de garantir des qualités esthétiques, thermiques et pratiques plus rationnelles que celles que l'on pourrait avoir avec le bâtiment rénové.

3/Lien à la stratégie du PCDR

Ce projet s'intègre dans le concept général du PCDR de Brugelette, « Jardin, au fil de la Dendre ».

Si le lien entre Attré, Mévergnies, Brugelette et Cambron-Casteau est la Dendre, Gages est relié au reste de l'entité grâce à la Drendrelette (ou Rieu de Gages).

Ce projet contribue à mettre en œuvre les objectifs suivants au sein des deux grands défis du PCDR :

- Défi n°1 : En 2025, Brugelette un jardin à vivre :
 - Objectif 1.5 : Favoriser la cohésion sociale et dynamiser les villages brugelettois ;
Par sa position légèrement excentrée du reste de l'entité, il convient d'autant plus d'inclure ce village dans les projets visant à créer du lien et à asseoir un sentiment d'appartenance au territoire.
Le remplacement de l'ancienne salle communale par une maison de village offrira à nouveau un lieu de convivialité pour les associations locales et les familles.
En effet, avant sa fermeture, la salle était louée tout au long de l'année pour divers événements (réunions des aînés, réunions politiques, stand d'accueil de courses cyclistes, de marches organisées, consultation citoyenne, fêtes privées, événements culturels, environnementaux, réunions des indépendants, ateliers de la maison culturelle, etc.).
- Défi n°2 : En 2025, Brugelette un jardin à partager :
 - Objectif 2.1 : Développer l'identité brugelettoise et la fierté de ses habitants ;
En incluant Gages au concept des jardins au fil de la Dendre (et de ses affluents), on contribue à développer le sentiment d'appartenance au territoire. La salle de Gages sera une des réponses au besoin de la population et des associations d'espace de rassemblement dans l'entité.
 - Objectif 2.4 : Développer un parc de logements variés ;
La proposition de logements public pour des jeunes ménages désirant rester ou s'installer sur le territoire contribue à diversifier l'offre en logements publics sur la Commune principalement offerte par le CPAS.
 - Objectif 2.5 : Développer l'offre culturelle en complémentarité à l'offre régionale.
La diversification de l'offre en salles publiques dans l'entité permettra notamment d'accueillir les activités du nouveau centre culturel l'Envol.

4/Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

En référence aux priorités du « Développement durable » décrites dans l'article 2 § 2 du Décret relatif au Développement rural du 11 avril 2014, notamment l'intégration harmonieuse des enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux, énergétiques et de mobilité, voici une analyse de l'impact du projet de son intégration harmonieuse aux niveaux économique, social, culturel, environnemental, énergétique et de mobilité.

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement rural	Social	Culturel	Environnemental	Energétique	Mobilité
Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux <i>Pas de modification significative de la surface imperméabilisée,</i> <i>installation de citernes d'eau de pluie</i> <i>Zone d'emplacements de stationnement perméable avec pavage drainant</i>			X		
Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles <i>Tri et réutilisation/récupération des matériaux issus de la démolition</i> <i>Possibilité de panneaux photovoltaïques</i> <i>Recours à des matériaux d'origine naturelle</i> <i>Minimisation de la consommation d'énergie (notamment lumineuse)</i>			X	X	
Mesures en faveur de la sobriété du projet <i>Interventions minimales sur les abords</i> <i>Pas de changement sur l'emprise actuelle du bâtiment</i> <i>Modularité des espaces intérieurs</i> <i>Economie d'énergie</i> <i>Etude des besoins des associations locales</i>	X	X	X	X	X
Mesures en faveur de la biodiversité <i>Aménagement des abords pour favoriser la biodiversité</i> <i>Parking enherbé</i> <i>Plantation de haie séparative</i> <i>Possibilité d'aménagement d'un jardin/potager partagé</i>	X		X		X
Mesures en faveur de l'inclusivité du projet <i>Réponse à des besoins exprimés par les associations locales</i> <i>Futures activités sportives, culturelles et associatives</i> <i>Augmentation de la cohésion sociale</i> <i>Lieu identitaire (ancienne école du village) préservé et valorisé</i> <i>Accessibilité PMR</i>	X	X			X
Mesures en faveur de l'accessibilité du projet <i>Accessibilité PMR</i> <i>Aucun impact sur la circulation</i>	X				X

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement rural	Social	Culturel	Environnemental	Energétique	Mobilité
Mesures en faveur de l'économie circulaire et locale <i>Économie d'énergie grise</i> <i>Attention sur la provenance des matériaux et/ou des entreprises d'insertion sociale</i> <i>Valorisation des ressources locales</i>	X		X	X	X
Intégration du projet dans l'environnement <i>Mise en valeur du caractère identitaire du lieu par évocation du souvenir des lieux « fresque mémorielles »</i> <i>Mise en valeur du monument aux morts</i> <i>Conservation du positionnement du volume originel</i> <i>Réduction des nuisances acoustiques</i>	X	X			X

5/ Localisation et statut

Localisation

Le projet est situé à l'angle de l'Avenue des Cerisiers et de la Rue des Fours à Chaux.

Informations cadastrales

1/ *Une maison communale sise Avenue des Cerisiers, 48 à 7943 GAGES*

Cadastré : 2 DIVISION, GAGES, Section A 0261/00P d'une contenance de 80 ca

2/ *Une maison sise Rue des Fours à Chaux, 25 à 7943 GAGES*

Cadastré : 2 DIVISION, GAGES, Section A 0261/00Y2 d'une contenance de 1 a 40 ca

3/ *Un bâtiment scolaire sis à 7943 GAGES*

Cadastré : 2 DIVISION, GAGES, Section A 0261/00N d'une contenance de 6 a 20 ca

4/ *Un jardin sis au lieu-dit : « VILLAGE » à 7943 GAGES*

Cadastré : 2 DIVISION, GAGES, Section A 0261/00P002 d'une contenance de 6 a 80 ca

Statut de propriété

L'ensemble de ces parcelles et des bâtiments existants sont propriété communale.

Contraintes urbanistiques

Le périmètre est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur.

Il n'est soumis à aucun schéma ou règlement spécifique à cette zone.

L'ancien pôle communal de Gages ne présente pas de caractère patrimonial significatif et n'est pas repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel. Cependant, il revêt un attachement sentimental des Gageois en raison de ses anciennes affectations (salle de classe, maison communale, maison de l'instituteur, etc.).

Intégration du projet par rapport à son environnement direct

L'ancien pôle communal de Gages est localisé au centre du village de Gages dont la principale fonction est l'habitat, en dehors de quelques indépendants (agriculteurs, commerçants, ...) et de l'église et son ancien cimetière.

Contraintes naturelles existantes

La zone est concernée par un axe de ruissellement (aléa d'inondation élevé). Un chantier de canalisation de l'eau en provenance du Chemin de Mons vers le centre de Gages devrait résoudre ce problème. Par ailleurs, les seuils de porte seront plus hauts que le niveau extérieur.

Périmètre d'intervention



Vue aérienne (Source : geoportail.wallonie.be/walonmap) - Liseré rouge : Délimitation du périmètre d'intervention

6/Parties prenantes, porteurs de projet

La Commune de Brugelette est le porteur de ce projet.

Elle a sollicité le soutien financier de la Région wallonne via l'activation de son programme communal de Développement rural.

La CLDR, les riverains et les associations concernées ont manifesté leur soutien au projet de maison de village, défini le programme d'aménagement et validé la réponse donnée par l'auteur de projet aux stades de l'esquisse et de l'avant-projet.

La CLDR sera par la suite invitée à la réflexion sur les conditions de mise en location des logements tremplin (conditions d'accès et mécanisme de soutien à l'installation dans l'entité) et de la maison de village.

Aux stades de la négociation de la Convention-faisabilité et au moment de la gestion des logements, le CPAS fut et sera consulté pour bénéficier de son expertise en matière de gestion de logements publics.

7/ Programme de réalisation

Priorisation du projet

Le projet « CT 05 - Réhabiliter l'ancienne école communale de Gages et ses abords en maison de village et logements » a été classé dans les projets du PCDR devant être mis en œuvre à **court terme**.

Il s'agit de la deuxième convention de faisabilité sollicitée par la Commune de Brugelette, après celle relative à la réhabilitation de l'ancienne cure d'Attre en Maison de Village et logements.

La création de maisons de village palliera le déficit en salles de capacité moyenne. Et la création de logements contribuera à étoffer et diversifier l'offre actuelle.

Etat du dossier

Date	Étape	Organe concerné
11/10/2016	Approbation de l'avant-projet de PCDR et choix des trois projets prioritaires (CT05 en deuxième choix)	CLDR
30/03/2017	Approbation du projet de PCDR et choix des trois projets prioritaires (CT05 en deuxième choix)	Conseil communal
26/02/2019	Définition du programme d'aménagement	CLDR, riverains et associations concernées
21/01/2020	Réunion de coordination	Ministère, SPW, Commune, Organisme d'accompagnement et auteur de projet
11/02/2021	Signature de la Convention-faisabilité relative à la CT05	Ministre de la Ruralité
22/06/2021	Présentation du schéma d'intention	CLDR, riverains et associations concernées
12/09/2022	Présentation de l'avant-projet	CLDR, riverains et associations concernées
28/09/2022	Approbation de l'avant-projet	CLDR
05/10/2022	Approbation de l'avant-projet	Collège communal
24/11/2022	Comité d'accompagnement	SPW, Commune, Organisme d'accompagnement et auteur de projet
15/06/2023	Permis d'urbanisme octroyé par le Fonctionnaire délégué	Commune

Parti architectural et programme

Maison de village

La parcelle de forme triangulaire permet d'implanter la maison de village de manière à refermer l'îlot et d'offrir une réponse adéquate aux constructions voisines avec un front bâti relativement identique à ce qui existait et à maintenir l'entrée de la maison de village au centre de la parcelle en valorisant l'espace public et le monument aux morts. L'implantation des deux logements est prévue le long de la

voirie Rue des Fours à Chaux, avec un léger décrochement et un recul permettant de prévoir deux emplacements de stationnement privés par logement.

La volumétrie du bâtiment principal reste classique avec une toiture à deux versants.

Les matériaux restent pour leur part très classiques, à savoir, des briques, des tuiles, de la pierre bleue et ce, de manière à rester en symbiose avec le caractère très rural du village.

L'entrée de la maison de village se fait via un sas vitré à tendance vertical pour attirer l'attention vers l'entrée. De part et d'autre du sas se trouvent les sanitaires. Sur le côté droit se trouvent les sanitaires pour les hommes, composés de deux urinoirs, d'une toilette de type cabine et d'un lave mains. Sur le côté droit se trouvent les sanitaires pour les femmes, composés de deux laves mains, une toilette cabine et d'une toilette PMR. Il est à noter que l'implantation des sanitaires permettent une accessibilité autonome de ceux-ci.

L'espace polyvalent de maison de village présente une superficie de +/- 80 m², et comprend deux vestiaires de part et d'autre du bar. Le bar occupe une superficie de +/- 9,5 m² avec une baie lumineuse vers la Rue des Fours à Chaux. Il est prévu une réserve de +/- 3,5 m² et un local technique, tous deux accessibles depuis le bar. La maison de village dispose d'une terrasse couverte par le débordement de toiture, ce qui permettra de poursuivre vers l'extérieur les activités organisées.

Il est prévu 2 emplacements de stationnement dont 1 PMR à proximité de l'entrée de la maison de village ainsi que l'installation d'un rack de stationnement pour vélos.

La maison de village, outre sa terrasse de 58m², profitera en outre d'un espace vert de +/- 368 m².

En matière d'énergie, outre le respect de la PEB (isolation et ventilation), l'option d'un chauffage gaz de type Propane a été envisagé, il est pour l'heure le combustible le moins coûteux sur le marché, lotit en présentant les avantages suivants :

- Mise en chauffe rapide,
- Facilement réarmable via l'ajout d'un bouton poussoir permettant de relancer la chauffe pour
- Un temps défini (1h par exemple),
- Système à production d'eau chaude instantanée ou par bolier ajouté.

Logements

Les deux logements pour leur part seront traités avec des matériaux similaires, leur implantation est intentionnellement située parallèlement à la voirie, dans le prolongement d'autres logements. Cette manière de faire permet d'une part, d'isoler les logements par rapport à la maison de village notamment en termes de bruit et discrétion, et d'autre part de laisser au bâtiment dit « public » toute l'importance qu'il mérite. Les logements disposent de deux chambres (possibilité d'aménager une troisième en supprimant le vide au-dessus du séjour) et présentent un aménagement simple, un hall d'entrée, un WC, une buanderie séparée, une cuisine fermée, un séjour salle à manger ouvert et deux chambres avec une salle de douche à l'étage.

Chaque logement aura sa propre zone de jardin (entre 115 et 154 m²).

Budget

L'augmentation budgétaire depuis la réunion de coordination (01/2020) peut s'expliquer par les éléments suivants :

- Le coût des matériaux à base de terre cuite (blocs, briques, tuiles), les ciments, plâtres, carrelages dont la cuisson est spécifiquement réalisée dans des fours alimentés au gaz de ville. L'augmentation du coût de ce combustible suite à la guerre en Ukraine (de l'ordre de 30 à 35%)

a donc un impact très important sur le budget lié à l'emploi de ces matériaux couramment utilisés dans nos régions.

- Le cours du prix du bois en général, notamment le bois de charpente dont on sait que les pays de l'Est sont des grands producteurs cours qui est donc également impacté par ladite guerre en Ukraine.
- L'augmentation salariale en général avec des taux horaires pouvant parfois atteindre les 55 à 60 euros/heure selon les spécificités de l'entreprise.

Démarches administratives à réaliser

Calendrier prévisionnel

Projet de convention-réalisation	Septembre 2023
Approbation de la Convention-réalisation par le Conseil communal	Octobre 2023
Appel d'offre du marché de travaux	Mi-octobre 2023
Signature par la Ministre de la Convention-réalisation	...
Attribution du marché de travaux	Fin décembre 2023
Analyse du dossier d'attribution par le SPW/DR	...
Notification de l'attribution	...

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé

Maison de village

Gestion de la salle par le service « Location de salles » de la Commune (coordination, communication, accueil, etc.) ;

- Evaluation périodique avec les utilisateurs et avec les riverains ;
- Entretien régulier par la Commune ;
- Mise en place d'un système de comptabilité énergétique avec relevé régulier.

Logements Tremplin

- Anticiper la réflexion sur la convention d'occupation ;
- Anticiper la préparation du règlement-redevance ;
- Anticiper la préparation du Règlement d'ordre intérieur.

8/ Estimation globale du coût

Evolution du coût

STADE PROJET DÉFINITIF [09/2023]						
	Prix unitaire HTVA	Coût total estimé	Commune		DR	
Maison de Village						
Travaux HTVA		562.105,19 €				
Honoraires (arch-be rpeb, pss) HTVA	7,90%	44.406,31 €				
Total HTVA		606.511,50 €				
TVA	21%	127.367,42 €				
TOTAL TTC Maison de Village		733.878,92 €				
Intervention 1 ^{ère} tranche (majoration de 20% max.)		476.698,86 €	20%	95.339,77 €	80%	381.359,09 €
Intervention 2 ^{ème} tranche		257.180,06 €	100%	257.180,06 €	0%	0,00 €
VENTILATION			352.519,83 €		381.359,09 €	
Deux logements						
Travaux HTVA		452.155,08 €				
Honoraires (arch-be rpeb, pss) HTVA	7,90%	35.720,25 €				
Total HTVA		487.875,33 €				
TVA	21%	102.453,82 €				
TOTAL TTC Logements		590.329,15 €				
Intervention 1 ^{ère} tranche (majoration de 20% max.)		589.395,84 €	40%	235.758,34 €	60%	353.637,50 €
Intervention 2 ^{ème} tranche		933,31 €	100%	933,31 €	0%	0,00 €
VENTILATION			236.691,65 €		353.637,50 €	
TOTAL TTC Maison de village et Logements		1.324.208,07 €	589.211,47 €		734.996,59 €	
			44,50%		55,50%	
ÉVOLUTION ENTRE LES STADES 'CONVENTION-FAISABILITÉ' ET 'PROJET DÉFINITIF'						
Montant	+	435.795,82 €	313.296,38 €		122.499,43 €	
Pourcentage	+	49,05%	113,55%		20,00%	

Projet rémunérateur

Oui : loyers des logements et mise en location de la maison de village

9/ Evaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)**Indicateurs de réalisation**

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Réhabilitation de l'ancien pôle communal de Gages en maison de village et logements	1 maison de village + 2 logements	Commune de Brugelette

Indicateurs de résultat

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
MAISON DE VILLAGE Utilisation de la maison de village par les associations	3 fois par semaine	Service Location de salles
Nombre d'associations utilisant la maison de village	3	Comité de gestion
LOGEMENTS TREMPLIN Le nombre de personnes logées	Min. 1 adulte par logement	Commune de Brugelette

10/ [Notice évolutive] - Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Le projet présente s'intègre dans un contexte peu contraignant.

Le parti architectural et le programme décrits plus hauts permettent d'y répondre.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux

- Éléments quantitatifs généraux du dossier :

- o Superficie totale de la parcelle : 1385 m²
- o Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 1133 m²
- o Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 1095 m²

- Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées :

- o Mesures envisagées : Citernes avec tamponnement (15.000 litres pour la maison de village avec tamponnement de 6.500 litres et 2 citernes de 7.500 litres – une par logement - avec 2.500 litres de tamponnement chacune).
→ Choix réalisé en tenant compte des remarques de l'Intercommunale IPALLE mais également de la petite surface de la parcelle et surtout de la nature du sol ne permettent pas le drainage dans ce dernier.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles

Cette nouvelle construction vise à rendre ce bâtiment performant au niveau énergétique : isolation de l'enveloppe existante, ventilations mécaniques centralisées avec récupérateur de chaleur, installation de chauffage gaz basse température, etc.

Les sanitaires seront alimentés grâce à la récupération des eaux pluviales.

Le jardin arrière et les cours avant et latérales seront accessibles au public.

Les logements disposeront chacun d'un jardin privé.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet

Le choix de la démolition/reconstruction répond à l'objectif financier et permet de garantir des qualités esthétiques, thermiques et pratiques plus rationnelles que celles que l'on pourrait avoir avec le bâtiment rénové.

E. Mesures en faveur de la biodiversité

Comment le projet crée-t-il un lien avec la nature ?

Le projet doit tenir compte de la mixité des bâtiments (une maison de village et du logement). L'ensemble du terrain va donc être réorganisé afin de tenir compte de cet impératif.

Des zones engazonnées, des plantations d'arbres et de haies sont évidemment prévues, tout ceci étant mieux réorganisé par rapport à la situation existante pour le moins chaotique et laissée à l'abandon depuis de quelques années, faute d'utilisation des bâtiments en place vu leur état.

Quelle place le projet réserve-t-il à la biodiversité ?

Comme décrit ci-avant, la plantation d'arbres d'essence régionale est prévue, des haies (charme), de l'engazonnement également avec des surfaces de terrasses assez réduites pour les logements et une zone extérieure pour la maison de village tenant compte du nombre de personnes pouvant être admises dans la salle.

Comment prend-il en compte le patrimoine naturel, sa protection et sa valorisation ?

Le projet prévoit la remise en valeur du monument aux morts présent devant le bâtiment, tant par son aménagement extérieur différent que par son positionnement situé face à l'entrée de la nouvelle maison de village. A noter que les deux mâts porte-drapeaux seront démontés durant les travaux et remis en place à la fin du chantier, de part et d'autre dudit monument.

Identification des éléments d'intérêt écosystémiques sur le site

- ✓ Arbres (2)B
- ✓ Buissons sauvages, mauvaises herbes pas de haie ni de gazon.

Quels sont les mesures prises pour leur protection ?

Un entretien régulier doit être mis en place avec le service communal des espaces verts.

Amélioration de la qualité biologique du site par des plantations ou des aménagements divers

- ✓ Arbres : 1 charme dans la zone arrière, et 9 robiniers dans les abords extérieurs ;
- ✓ Haie de charme : 74 mct ;
- ✓ Gazon : 762 m².

Améliorer la qualité biologique des surfaces mises en œuvre

Les trottoirs seront refaits en matériaux hydrocarboné dans un souci de continuité avec les abords en place et en accord avec le service des travaux de la Ville.

Par contre les abords de la maison de village (esplanade), la terrasse arrière de cette dernière et les petites terrasses des logements sont prévues en pavés drainants.

Il en est de même pour les stationnements réservés aux logements et pour le stationnement PMR.

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet

1.1.1. Mobilité douce

L'ancien pôle communal de Gages est localisé au centre du village de Gages.

Depuis ce lieu, les autres villages de l'entité sont accessibles en moins d'un quart d'heure en vélo, mais aucun ne l'est dans le même temps à pied (cf. Figure 1).

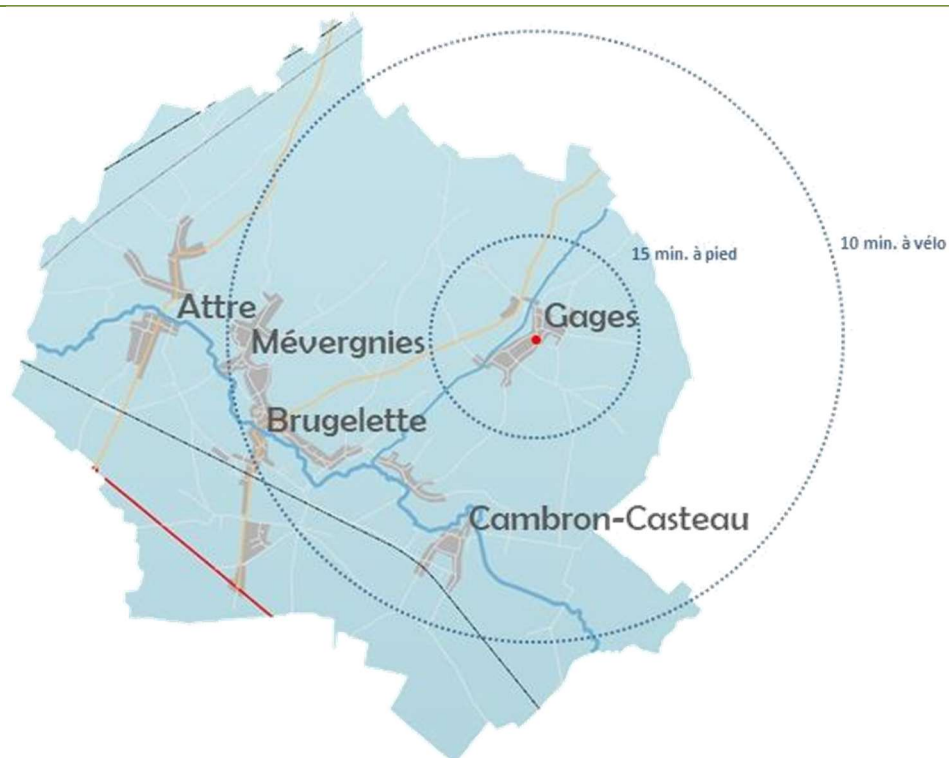


Figure 1 : Rayons d'accessibilité à pied et à vélo de Gages

Dans le cadre de la mise en œuvre de la fiche-projet « CT02 - Structurer les déplacements au fil de la Dendre et s'accrocher au réseau intercommunal », un réseau de chemins et sentiers a été défini afin de permettre de relier l'ensemble des villages de l'entité. Pour s'intégrer au concept du PCDR, ce réseau a été baptisé « Brugelette, au fil de la Dendre » (cf. Figure 2 et Figure 3).



Figure 2 : Cadrage pour le réseau de voies lentes (cf. Figure 3) au sein de l'entité de Brugelette

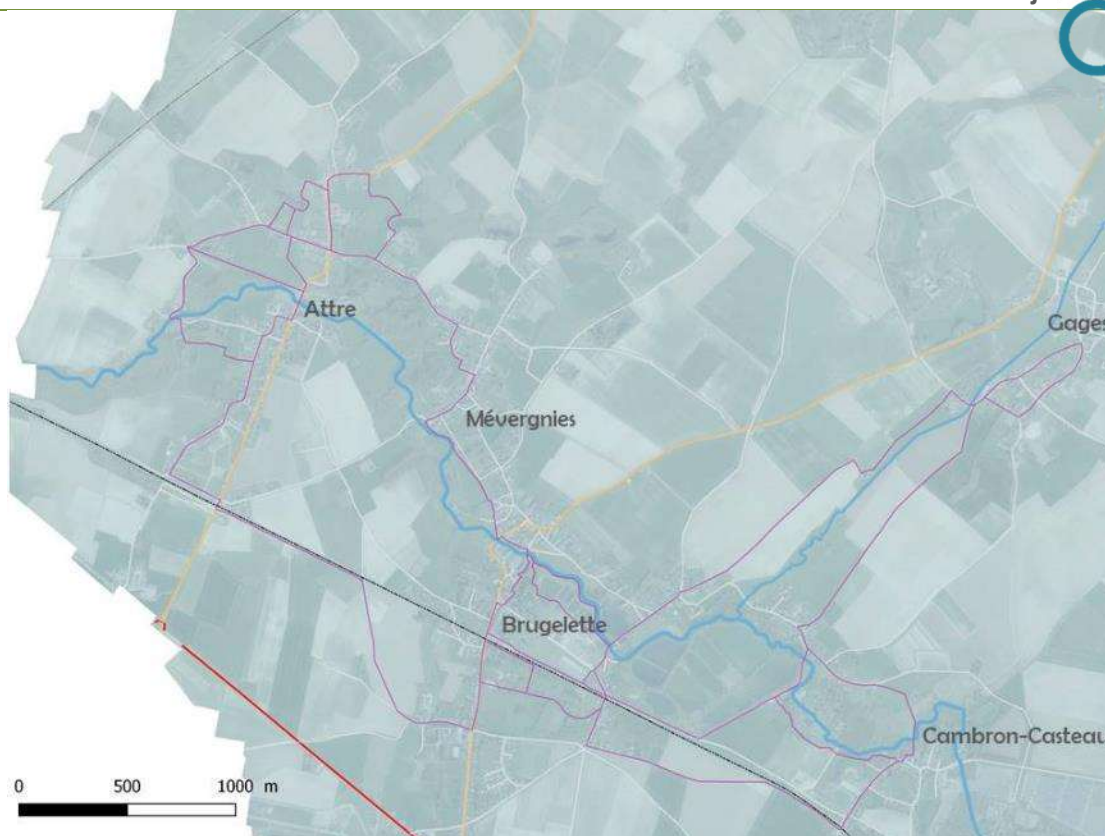


Figure 3 : Réseau de chemins et sentiers « Brugelette au fil de la Dendre » (en violet)

Brugelette est intégrée dans le réseau de points-nœuds de la Wallonie picarde (cf. Figure 4).

L'ancien pôle communal de Gages est le point-nœud n°72



Figure 4 : Réseau de points-nœuds de Wallonie picarde

L'ancien pôle communal de Gages n'est pas repris dans les circuits de grande randonnée.

Vu la situation très rurale du site et la possibilité de s'y rendre à vélo, un stationnement est prévu pour les cyclistes.

Il n'est pas desservi ni par le train ni par le bus.

Concernant l'accessibilité en voiture, il est situé à proximité d'un des axes secondaires de l'entité (cf. Figure 5).

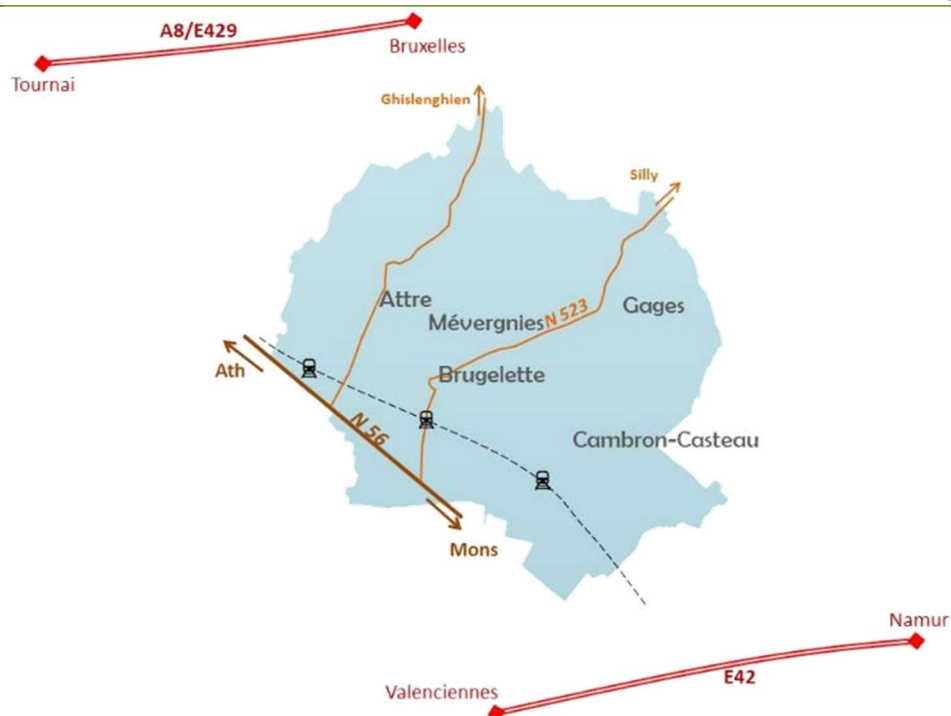


Figure 5 : Réseaux routier et ferroviaire desservant Brugelette

1.1.2. Accès PMR

Les espaces communautaires du bâtiment (maison de village en plain-pied et sanitaires) seront aménagés de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

La maison de village, y compris la terrasse, seront accessibles aux PMR. Une zone de stationnement leur sera réservée à proximité de l'entrée de la salle.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire

Il n'y a pas dans la Commune même ou dans un site très proche de production locale si ce n'est la Pierre bleue de Soignies qui sera évidemment utilisée pour les seuils et les couvre-murs des bâtiments. Les matériaux de parement ont été choisis en fonction des impositions pour la Région concernée (SPW), à savoir des tuiles, des briques de ton rouge, bois de bardage... tout en tenant compte du coût de ces derniers évidemment.

H. Intégration du projet dans l'environnement

On peut considérer que le projet n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement, il a été pensé à l'échelle du village et a été soumis à l'avis des villageois lors de présentations organisées par la Fondation Rurale de Wallonie et la Commune.

La maison de village est implantée à la place de l'ancien bâtiment communal, les 2 logements « tremplin » étant situés à proximité des logements voisins pour une meilleure intégration au « logement » bâti existant.

On peut sans aucun doute affirmer que le projet va apporter un nouveau souffle au village par l'animation apportée par la maison de village et par son aménagement extérieur.

11/ Adaptation du projet depuis le Comité d'accompagnement

Remarque ou suggestion du PV de la réunion du comité d'accompagnement	Prise en compte	Commentaire
Les by-pass ne sont plus autorisés. Il faudra trouver d'autres solutions si les citernes sont vides : pouvoir contrôler les niveaux des citernes, envisager leur remplissage à l'eau de ville ou prévoir deux réseaux en parallèle (qui ne se croisent pas).	Oui	Groupe avec disconnecteur d'eau de ville à amorçage automatique
Il faudra prévoir un évier à double bac pour le bar.	Oui	...
La toiture étant bien orientée (Sud), il conviendrait de prévoir les raccords pour faciliter une future installation.	Oui	12 panneaux 420 Wc
Une chaudière à gaz est prévue à ce stade de réflexion, alimentée par une cuve à propane. Ce système est plus réactif pour une demande discontinue.	Oui	...
La fourniture d' eau chaude pour le bar sera fournie par un boiler électrique placé sous l'évier.	Non	Production d'eau chaude via la chaudière gaz
L'avenant temporel pourra être sollicité au stade de la convention-réalisation.	L'avenant temporel sera sollicité par la Commune au stade de la convention-réalisation.	...
Si évolution significative de l'estimation financière, justification	(Cf. point « Budget » p. 16/29)	
Respect des délais mentionnés dans la convention-faisabilité	Convention-faisabilité : 11/02/2021 + 24 mois = projet définitif → soit 11/02/2023 OR transmission du dossier de projet définitif au SPW en 09/2023, i.e. « + 7 mois » → <u>Sollicitation par la Commune d'un avenant temporel auprès de la</u> <u>Ministre de la Ruralité</u>	

12/ Annexes

1. Plan de situation

Voir plan annexé

2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur



Parcelles cadastrées (Section B n° 175B + 176 D) colorées en bleu



3. Dossier photographique

(Cf. Reportage photographique - p. 5/29)

4. Etat des lieux

(Cf. « Etat de stabilité et situation sanitaire » - p. 4/29)

5. S'il s'agit d'un bâtiment (type maison de village), fournir la liste des activités actuelles, concernées par le projet, et de leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets

Le bâtiment n'est plus accessible au public depuis 2017. Par le passé, elle était louée très régulièrement pour les ateliers, des fêtes familiales, des marches, etc.

6. Liste des projets de même fonction existant sur la commune

Offre en logements publics

Etat des lieux de l'offre en logements publics [Septembre 2019]

	Adresse du logement (Rue, n° de police, code postal, commune)	Information cadastrale (Division, section, n°)	Propriétaire du logement	Nombre de chambre	Date de première occupation	Type de logement
1	Espace de la Brune, 1 7940 BRUGELETTE	B 300 M	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2010	Social
2	Espace de la Brune, 2 7940 BRUGELETTE	B 300 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	4	2004	
3	Espace de la Brune, 3 7940 BRUGELETTE	B 300 N	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	3	2010	
4	Espace de la Brune, 4 7940 BRUGELETTE	B 300 H	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2004	
5	Espace de la Brune, 5 7940 BRUGELETTE	B 300 D	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2004	
6	Espace de la Brune, 6 7940 BRUGELETTE	B 300 K	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2004	
7	Espace de la Brune, 7 7940 BRUGELETTE	B 300 E	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2004	
8	Espace de la Brune, 8 7940 BRUGELETTE	B 300 S	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2010	
9	Espace de la Brune, 9 7940 BRUGELETTE	B 300 F	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	3	2004	
10	Espace de la Brune, 10 7940 BRUGELETTE	B 300 R	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	3	2010	
11	Espace de la Brune, 11 7940 BRUGELETTE	B 300 P	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT	1	2010	

	Adresse du logement (Rue, n° de police, code postal, commune)	Information cadastrale (Division, section, n°)	Propriétaire du logement	Nombre de chambre	Date de première occupation	Type de logement
			Rue du Rivage, 11 7800 ATH			
12	Rue Raoul Nachez, 13 7942 MEVERGNIES	B 254 Y	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2001	Social
13	Rue Raoul Nachez, 15 7942 MEVERGNIES	B 254 X	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2001	
14	Rue Raoul Nachez, 17 7942 MEVERGNIES	B 254 W	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	3	2001	
15	Rue Raoul Nachez, 19 7942 MEVERGNIES	B 254 V	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2001	Social
16	Ancienne maison de l'Instituteur Rue des Fours à Chaux, 25 7943 GAGES	A 261 Y 2	Administration Communale de Brugelette Grand'Place 7940 BRUGELETTE	3	1986	Public
17	Grand Marais, 1 7942 MERVERGNIES-LEZ- LENS	B 254 T	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2011	Social
18	Grand Marais, 3 7942 MERVERGNIES-LEZ- LENS	B 254 T	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2011	
19	Grand Marais, 5 7942 MERVERGNIES-LEZ- LENS	B 254 T	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2011	
20	Grand Marais, 7 7942 MERVERGNIES-LEZ- LENS	B 254 T	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2011	
21	Grand Place, 9/01 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	1	01/05/2013	Social
22	Grand Place, 9/02 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	1	01/05/2013	
23	Grand Place, 9/03 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	3	01/05/2013	
24	Grand Place, 9/11 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	2	01/05/2013	
25	Grand Place, 9/12 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	1	01/05/2013	

	Adresse du logement (Rue, n° de police, code postal, commune)	Information cadastrale (Division, section, n°)	Propriétaire du logement	Nombre de chambre	Date de première occupation	Type de logement
26	Grand Place, 9/21 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	3	01/05/2013	
27	Grand Place, 9/22 7940 BRUGELETTE	B 404 B	F.L.W. - Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie Rue Saint-Nicolas, 67 5000 NAMUR	3	01/05/2013	
28	Place Maurice Sébastien, 2/1 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	2	2016	Adapté ou adaptable aux PMR
29	Place Maurice Sébastien, 2/2 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	1	2016	
30	Place Maurice Sébastien, 2/11 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	2	2016	Adapté ou adaptable aux PMR
31	Place Maurice Sébastien, 2/12 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	1	2016	
32	Place Maurice Sébastien, 2/21 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	1	2016	
33	Place Maurice Sébastien, 2/22 7940 BRUGELETTE	B 397 K2	C.P.A.S. de Brugeslette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	1	2016	
34	Rue de la Chapelle, 2 - RDC1 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2013	Social
35	Rue de la Chapelle, 2 - RDC2 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2013	
36	Rue de la Chapelle, 2 - RDC3 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2013	
37	Rue de la Chapelle, 2/11 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2013	
38	Rue de la Chapelle, 2/12 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2013	
39	Rue de la Chapelle, 2/13 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	1	2013	
40	Rue de la Chapelle, 2/21 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2013	
41	Rue de la Chapelle, 2/22 7940 BRUGELETTE	B 255 G	S.C.R.L. L'HABITAT DU PAYS VERT Rue du Rivage, 11 7800 ATH	2	2013	

	Adresse du logement (Rue, n° de police, code postal, commune)	Information cadastrale (Division, section, n°)	Propriétaire du logement	Nombre de chambre	Date de première occupation	Type de logement
42	Rue des Déportés, 5,1 7940 BRUGELETTE	B 253 L	C.P.A.S. de Brugelette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	2	2006	Insertion
43	Rue des Déportés, 5,2 7940 BRUGELETTE	B 253 L	C.P.A.S. de Brugelette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE			
44	Rue des Déportés, 5,3 7940 BRUGELETTE	B 253 L	C.P.A.S. de Brugelette Rue des Déportés, 3 7940 BRUGELETTE	2	2006	Urgence

Offre en salles polyvalentes

Etat des lieux de l'offre en salles polyvalentes [Février 2023]

Dénomination	Adresse	Village	Public ou privé	Capacité	Fonctionnalités (bar, cuisine, vaisselle, stationnement privatif, autres)
Maison de village d'Attre (~automne 2023) > Grande salle	Rue de l'Obélisque, 19	Attre	Public	~ 112 pers.	Cuisinière au gaz, tables, chaises, bar, etc.
Maison de village d'Attre (~automne 2023) > Salle de réunion	Rue de l'Obélisque, 19	Attre	Public	~ 22 pers.	Tables, chaises, kitchenette, etc.
Eglise Saint-Martin	Rue de l'Obélisque	Attre	Public		
Ecuries du Parc	Chemin de Cadet, 1B	Brugelette	Public	150 pers.	
Salle Omnisports (réservée aux associations et clubs sportifs de l'entité)	Ecole communale Avenue Gabrielle Petit, 6	Brugelette	Public	250 pers.	
Salle d'Avons-les-Roches	Place Maurice Sébastien, 6	Brugelette	Public		
Salle du CPAS > n'a pas vocation à être louée (mise à disposition ponctuelle pour dépanner des instances "sœurs").	Rue des Déportés, 1	Brugelette	Public		
Eglise de la Sainte-Vierge	Grand'Place, 25	Brugelette	Public		
Salle des Mariages	Grand'Place, 2A	Brugelette	Public		
Eglise Saint-Vincent	Place de Keyzer	Cambron-Casteau	Public		
Maison de village de Gages (~2025)	Rue des Fours à Chaux, 25	Gages	Public	~ 66 pers.	Tables, chaises, bar, etc.
Eglise Saint-Lambert	Rue Saint-Lambert	Gages	Public		
Eglise Saints Gervais et Protais	Rue Saint-Gervais	Mévergnies-lez-Lens	Public		
Château d'Attre > mise à disposition ponctuelle (pas de vocation de mettre en location)	Avenue du Château, 8	Attre	Privé	30 pers. (pavillon d'Anatole) château (en semaine pour des évènements privés)	Pavillon d'Anatole (bar, écran) ...plutôt en été (difficulté de chauffer en période hivernale)
Vieux chaudron > encore en fonction	Avenue du Château, 14	Attre	Privé		

Dénomination	Adresse	Village	Public ou privé	Capacité	Fonctionnalités (bar, cuisine, vaisselle, stationnement privatif, autres)
Café le XIII > salle séparée du café	Grand'Place, 3	Brugelette	Privé	40-50 pers.	Tables, chaises
Manoir de la Tour > actuellement encore en fonction, mais incertitude sur l'avenir...	Chemin de Beloeil, 13	Brugelette	Privé	120-130 pers.	Uniquement en lien avec le service traiteur
René-cense > encore en fonction ?	Rue de Bolignies, 18	Brugelette	Privé	110 pers.	
Centre Sainte-Gertrude - Salle Elisa	Chemin de Wisbecq, 6	Brugelette	Privé	250 pers.	Ancienne chapelle (obscur - fenêtre occultée) bar (eau & frigo) grande marche (pouvant servir de 'scène') espace de stockage (tables et chaises)
Centre Sainte-Gertrude - Salle des Oiseaux	Chemin de Wisbecq, 6	Brugelette	Privé	150 pers.	Estrade à monter
Ecole Secondaire Sainte-Gertrude - Salle de sport	Rue de Bauffe, 2	Brugelette	Privé		Bar, Vestiaire
Ecole Secondaire Sainte-Gertrude - Salle de omnisport	Rue de Bauffe, 2	Brugelette			
La Maison des Phénix - Salle de sport > à venir	Place Maurice Sébastien, 8	Brugelette	Privé		vestiaires et douches
La Maison des Phénix - Salle des arts > à venir	Place Maurice Sébastien, 8	Brugelette	Privé		sanitaires
Sens'up	Rue de Gand, 1	Gages	Privé	30 pers.	Chambres d'hôtes Tourisme équestre Évènements privés et professionnels
Ecole Saint-Louis > plus de location actuellement	Rue Maurice Lelangue, 1	Brugelette	Privé		