

Opération de Développement Rural d'Estaimpuis

Aménager le site du Patronage à Néchin (salle Saint-Amand)

Fiche-projet actualisée – Janvier 2021

Fiches-Projets

- **Court terme 36 : Avoir une offre de qualité en matière de logements publics**
- **Moyen Terme 18 : Construire une halle pouvant accueillir un marché des produits du terroir**
- **Long Terme 23 : Créer une maison rurale à Estaimpuis**

Priorité : lots 1, 2 et 3

Version actualisée – 01/2021

1. Description succincte du projet

Le site du Patronage est situé au centre du village de Néchin, à proximité immédiate de la place du Sacré-Cœur. D'une superficie totale de 43,5 ares, il comprend deux parcelles cadastrales distinctes (C357D d'une contenance de 25,4a et C371H d'une contenance de 18,1a).

La Commune a obtenu le 16 novembre 2020 une convention-acquisition de Développement Rural pour la parcelle C371H mise en vente fin 2018 par l'asbl Œuvres Paroissiales. L'acte de vente a été signé le 28/12/2020. La commune a également pris un accord avec la Fabrique d'Eglise afin d'avoir un droit de présence sur la deuxième parcelle cadastrale, à savoir la parcelle C357D, enclavée et accessible uniquement en passant par la parcelle C371H. La commune agira sur cette parcelle en fonds propres (cf. plans annexés).

Le présent projet vise à réhabiliter le site en un lieu rassemblant plusieurs fonctions : salles polyvalentes pouvant accueillir la vie du village : les marchés de produits locaux, les activités et réunions des associations, les manifestations culturelles et festives ; un logement – conciergerie ; un espace extérieur dédié à la convivialité et à la biodiversité.

Etat des lieux (voir annexe)

Le site du Patronage est un bien foncier de 43,5 ares situé à la rue du Patronage, aux numéros 9 et 11, à Néchin. Le terrain, situé en zone d'habitat, comprend un grand espace extérieur en gravier et pelouse, un logement à front de rue (Plan 1 : 2-3-4), une grande salle des fêtes, la salle Saint-Amand (Plan 1 : 6), des locaux situés en annexe (Plan 1 : 7-8) de celle-ci ainsi que la salle Damien (Plan 1 : 9) de plus petite taille. De manière générale, les bâtiments sont en mauvais état : certains doivent être détruits, d'autres nécessitent une restauration lourde.

Le projet

Le site présente un potentiel très important, tant en termes d'espaces intérieurs qu'extérieurs. Le projet vise à aménager le lieu pour en faire une infrastructure communale polyvalente destinée à abriter des activités associatives, économiques, culturelles et festives dans des conditions optimales. Il permettra ainsi de mettre en œuvre 2 fiches-projets : la fiche 18 : « Construire une halle pouvant accueillir un marché des produits du terroir » et la fiche 23 : « Créer une maison rurale à Estaimpuis » et répondra dans une mesure plus limitée à la fiche 36 « logement public » avec la rénovation de la conciergerie.

Le site nécessite des travaux lourds ; certains bâtiments trop délabrés doivent être détruits et reconstruits tandis que d'autres pourront être rénovés (Plan 2).

La salle principale Saint-Amand sera a priori rénovée. Cependant, la Commune demandera au futur auteur de projet d'envisager la démolition et la reconstruction de la salle et de présenter les 2 options possibles en terme de qualité du projet, de coûts et de capacité en matière énergétique.

La salle Saint-Amand comprend un pignon néogothique avec un arc en brique (plan 3 : 6), caché par les annexes ajoutées ultérieurement. En fonction de l'état de cette façade et du choix qui sera opéré concernant la rénovation ou la reconstruction, cette partie du bâtiment pourra être mise en valeur.

L'état des annexes de la salle principale (numérotées 5, 7 et 8 sur les plans 1 et 2) ne permettent pas une rénovation. Elles seront détruites et reconstruites (plan 3) et comprendront un hall ainsi que deux plus petites salles de réunion. La création de ces salles permettra d'organiser plusieurs réunions le même jour. La salle Saint-Amand sera potentiellement rénovée et comprendra la cuisine et les sanitaires.

La salle Damien (9), excentrée, sera détruite. Elle ne présente, en effet, aucune qualité, ni en matière architecturale ni en termes énergétiques. De plus, sa démolition permettra un meilleur accès aux espaces extérieurs.

Le logement situé à front de rue sera rénové et occupé par un concierge. Les annexes du logement, vu leur état de délabrement, seront démolies et reconstruites à l'arrière du logement de manière à permettre une ouverture du site à front de voirie plus large. Par ailleurs, un petit espace extérieur privatif pourra être prévu.

Le projet (plan 3) prévoit également le réaménagement des espaces extérieurs et du stationnement en majeure partie sur fonds propres de la commune. Les espaces extérieurs seront scindés pour composer un espace de stationnement de 50 places, un espace de convivialité ainsi que d'un terrain de pétanque. L'espace de convivialité sera aménagé sur fonds propres de la commune et aura pour but de contribuer au développement de la biodiversité sur le site. Des arbres fruitiers et des zones en fauchage tardif seront prévus. Dans la mesure du possible, l'accès à l'arrière des habitations situées dans le fond de la parcelle sera préservé.

Le sentier longeant le terrain sera également préservé et le mur de brique supprimé afin d'avoir une meilleure visibilité sur le site. L'accès à l'espace de convivialité sera donc ouvert à tous (plan 3).

2. Justification du projet

La commune d'Estaimpuis bénéficie d'une vie associative riche et dynamique. Elle comptabilise bon nombre d'associations sportives, culturelles, d'entraide, etc. Malgré le mauvais état général des bâtiments, le site offre un potentiel de développement ; il se situe dans le centre du village, tout à proximité de la place et d'autres équipements publics (école, bibliothèque, Maison de l'Environnement, ...) et comprend de belles superficies intérieures et extérieures.

En proposant le logement comme une conciergerie, la Commune s'assure de la bonne gestion du site et des accès tout en permettant d'accéder à un logement adéquat en diversifiant l'offre foncière de la commune, notamment au niveau du logement moyen à loyer modéré. Sa localisation, en centre de village est idéale. Le logement étant composé de 2 chambres, il pourra accueillir soit une personne isolée, soit une famille avec 1 ou 2 enfants maximum. Ce logement répondra à la demande croissante de petits logements, notamment souhaités par les familles monoparentales.

Le concierge sera également chargé des états des lieux après les locations de salle. La place de concierge sera proposée via un appel à candidature sur le site et la page Facebook de la commune.

L'affectation du site a été étudiée par la CLDR à plusieurs reprises, en octobre 2019 et février 2020. Une rencontre avec les associations et potentiels futurs utilisateurs (Repair café, asbl centre de lecture public d'Estaimpuis, associations sportives, Fabrique d'église, Femmes Prévoyantes socialistes, Jardiniers néchinois, groupe de pétanque, scouts de Leers-Nord, Groupe d'achat solidaire, atelier couture, Alcooliques Anonymes, etc) a également été organisée en février 2020. Ceux-ci ont souhaité que le site soit au maximum polyvalent et multifonctionnel. Il devra permettre notamment de soutenir :

- **Le secteur associatif de l'entité** : les associations utilisent actuellement la maison de l'Environnement mais sont pour certains à l'étroit. De manière générale, le calendrier est surchargé et ne permet pas d'organiser toutes les activités souhaitées ;
- **Les commerçants et producteurs locaux** : L'entité d'Estaimpuis compte un certain nombre de productions locales spécifiques qu'il convient de valoriser. Un marché hebdomadaire s'organise à la bonne saison sur la place de Néchin. Ce projet permettra d'organiser le marché périodique dans un bâtiment couvert afin de le pérenniser à l'année ;
- **Le secteur culturel** : la salle permettra d'accueillir des expositions, les conférences tenues actuellement à la maison de l'environnement mais à l'étroit, des spectacles variés (une dizaine par an, organisés actuellement dans les églises), les activités lecture de la bibliothèque, etc.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Rappel des objectifs

Objectif 2 : Valoriser notre ruralité

Axe 1 : Valoriser le savoir-être avec l'environnement

Axe 2 : Encourager le savoir-vivre ensemble

Axe 3 : Renouer avec les savoir-faire traditionnels

Liens avec d'autres fiches du PCDR

Fiche 3 : Mettre en œuvre des actions en faveur de la biodiversité

Fiche 10 : Aménager le cœur de village de Néchin

Fiche 17 : Valoriser les produits du terroir

Fiche 18 : Créer un marché des produits du terroir

Articulation avec les autres politiques communales

Sans objet

Origine de la demande

Associations, fabrique d'Eglise, habitants et CLDR

4. Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Economique
Amélioration de la convivialité du village	x		
Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel		x	
Renforcement du dynamisme des associations locales	x		x
Maintien de la qualité paysagère		x	

5. Localisation et statut

Localisation

Rue du Patronage à Néchin 9 et 11, à Néchin (parcelles cadastrales C371H et C357D)

Statut au Plan de Secteur

Zone d'habitat

Statut de propriété

Communal / Fabrique d'Eglise (droit de présence à la Commune)

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- Porteur du projet

Commune

- Partenaires

- SPW - Direction Générale Opérationnelle de l'aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie
- Fédération Wallonie Bruxelles
- Associations
- CLDR

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche

- a. Ayant obtenu une convention-acquisition, la Commune devra, en deçà du délai de validité de son PCDR ou dans les 5 ans maximum, mettre en œuvre le ou les projets de Développement Rural.
- b. Pas de salle de superficie suffisante destinée aux associations ou à la culture à Néchin : les activités de plus grande envergure (examens cantonaux, activités des associations, marchés hebdomadaires, etc) doivent se tenir en extérieur ou dans le hall sportif.

- Etat du dossier

Convention-acquisition pour la parcelle cadastrale C371H

La commune sollicite une convention-acquisition en développement rural pour un bien foncier de 18,10 ares situé à la rue du Patronage, 9 et 11, à Néchin et mis en vente depuis fin 2018 par l'ASBL Œuvres Paroissiales. La convention-acquisition a été approuvée le 16 novembre 2020 par la Ministre Tellier.

Droit de présence pour la parcelle cadastrale C357D

La deuxième partie du site appartient à la Fabrique d'Eglise qui a accordé un droit de présence à la Commune. Superficie 25,4 ares.

- Programme des travaux

Dès la 1^{ère} année :

- Rédaction d'un cahier des charges et appel d'offre, désignation d'un bureau d'études et auteur de projet

2^{ème} année :

- Avant-projet
- Permis d'urbanisme
- Réalisation du dossier de projet et approbation de la convention-réalisation

3^{ème} année :

- Adjudication
- Réalisation des travaux

- Planification

En se référant au programme des travaux ci-dessus, la première année correspond à 2021. La consultation citoyenne sera poursuivie à ce stade. L'étude du projet se poursuivra en 2022 et les travaux sont prévus en 2023 - 2024.

- Démarches administratives à réaliser

La première étape est l'obtention de la convention-faisabilité de Développement Rural. La Commune démarrera ensuite les étapes de désignation d'un auteur de projet.

- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé

La salle sera gérée par la Commune. Son service Animation prendra en charge la coordination, les animation et projets, la communication, l'accueil, etc. Le concierge assurera la gestion quotidienne du site.

8. Estimation globale du coût

Voir document en annexe.

9. Evaluation

Indicateurs de réalisation

Indicateur	Valeur cible	Source
Construction du bâtiment	1	Administration communale

Indicateurs de résultats

Indicateur	Valeur cible	Source
nombre de jours occupés par mois	10/mois	Gestionnaire des lieux
Nombre de grands événements organisés sur une année	10/an	Gestionnaire des lieux

10. Annexes

- Les plans de la situation existante et le périmètre d'intervention
- Le dossier photographique
- L'état des lieux
- La liste des associations susceptibles d'occuper la maison rurale
- La délibération communale du 14/01/2021 sollicitant la convention-faisabilité
- Le compte-rendu de la réunion de CLDR du 20/02/2020
- Les fiches-projets initiales du PCDR
- La liste des personnes invitées à la réunion de coordination