



Rénovation de l'ancienne Maison communale de Warcoing et ses abords directs en maison multiservices (a) Commune de PECQ (b) Village de Warcoing (c) Rénovation de l'ancienne Maison communale de Warcoing et ses abords directs en maison multiservices	Fiche n° 15
	Priorité : Lot 1
	(1) Version initiale <input type="checkbox"/>
	(2) Version actualisée (07/06/2022) <input checked="" type="checkbox"/>

Commune	PECQ
Date d'approbation du PCDR	12/2015 (3 ans) – 17/02/2022 (5 ans)
Durée de validité du PCDR	3 + 5 ans
Nombre de conventions approuvées sur cette programmation	2

1. Description succincte du projet

Le projet vise à restaurer l'ancienne maison communale de Warcoing en Maison multiservice essentiellement à vocation sociale et intergénérationnelle.

L'enveloppe globale (extérieure et intérieure) du bâtiment sera assainie. Une intervention sera également prévue sur les abords directs.

Rez-de-chaussée :

Un aménagement fonctionnel et une mise aux normes des locaux seront réalisés. Ils faciliteront les accès internes et externes et leur utilisation pour les différents publics tels que le CCCA, le PCS, la Croix-Rouge, éventuellement le CCJ...

Les interventions amélioreront également le confort des espaces polyvalents pour les animations et les activités des associations utilisatrices. Le local cuisine et les sanitaires seront améliorés pour les utilisateurs habituels. Ils seront également accessibles lors des manifestations dans le parc communal adjacent.

Un espace permettant de réaliser des expositions temporaires de type « vitrines de la mémoire » sera dédié aux collections muséales « Jules Jooris ».

Etage +1 :

L'étage accueillera des locaux polyvalents complémentaires au rez-de-chaussée.

Combles et sous-sol :

Les combles et le sous-sol seront assainis et adaptés afin d'accueillir, de stocker adéquatement et de gérer les collections muséales « Jules Jooris », patrimoine de la vie locale. Celles-ci seront utilisées dans l'espace dédié à cet effet au rez-de-chaussée et aussi, ponctuellement lors de manifestations locales, d'activités thématiques régionales (journées du patrimoine, nuit des musées, ...) et/ou épisodiquement exposées dans les lieux publics.

Abords :

Les abords directs du bâtiment et l'accès au parc seront requalifiés afin de rendre les lieux plus fonctionnels, plus accessibles et conviviaux.

2. Justification du projet

Justification par rapport aux besoins identifiés

Ce bâtiment, au sein de son parc, a une valeur patrimoniale et identitaire aux yeux de la population pecquoise. Le caractère rural du projet lui est conféré par l'importance de ce type d'infrastructure et des besoins qu'elle tend à rencontrer dans cette entité villageoise.



Le rez-de-chaussée a connu diverses affectations (maison communale du village et musée « Jules Jooris notamment), mais dernièrement depuis le départ de l'ATL vers le centre de Pecq, ce sont les associations et les structures liées à l'intergénérationnel et au social qui occupent, sans confort, les espaces de nouveau accessibles. Une partie du rez-de-chaussée, les $\frac{3}{4}$ de l'étage, les combles et le sous-sol sont occupés actuellement par le dépôt des collections du musée « Jules Jooris », historien local / créateur et conservateur - dernièrement décédé et qui a laissé une importante collection d'objets et éléments anciens. Depuis quelques années, les lieux n'étant plus adaptés à l'accueil du public, notamment en matière de sécurité, les collections sont stockées anarchiquement de la cave au grenier sans soin. Toutefois moyennant une sélection en rapport avec la mémoire collective locale, un inventaire et classement adapté, celles-ci ont tout leur intérêt pour la transmission de la mémoire locale aux jeunes générations - cette sélection est en cours via le CCCA. Leur délocalisation est un sujet sensible aux yeux d'une tranche de la population pecquoise. La réorganisation des espaces comme décrit dans le descriptif du projet tend à dépassionner les débats sur la localisation et l'utilisation des collections.

Le bâtiment dans son ensemble présente des problématiques liées à sa vétusté : entrées d'eau au niveau des toitures, détérioration des enduits intérieurs et extérieurs, manque de confort, électricité non conforme...

Le réaménagement du bâtiment dans son ensemble, sa rénovation et mise aux normes permettront le développement d'une maison multiservices. Celle-ci offrira à divers acteurs locaux - CCCA, le PCS, la Croix Rouge, éventuellement le CCJ... - l'opportunité de disposer de locaux adaptés et aux normes, d'y développer des initiatives, d'y conduire des ateliers et réunions, de mener différentes programmation (réunions, ateliers...) en même temps dans différents locaux et d'y organiser des activités économiques. Ces travaux au sein du bâtiment déjà utilisé ne pourront qu'améliorer le fonctionnement des différentes activités qui y sont menées. Le bâtiment abritera également l'importante collection « Jules Jooris ». Celle-ci sera valorisée sur le site et également prêtée lors de diverses manifestations en lien avec la vie rurale. Un espace dans le bâtiment sera spécifiquement dédié à des expositions temporaires et thématiques de la collection. Ces deux actions permettront d'assurer la perpétuation de la mémoire de la vie rurale au cours du temps.

En conclusion, le projet se justifie par la nécessité d'améliorer et de développer la vie dans un lieu important de la mémoire et de la vie sociale de Warcoing et l'opportunité d'y développer une réponse directe aux besoins de locaux adaptés, multifonctionnels et intergénérationnels pour des activités économiques et sociales au bénéfice du village, de la commune et de la région.

Raisons de l'activation de la fiche

Le projet permet de répondre à trois attentes des citoyens identifiées dans le diagnostic croisé « sauvegarder et pérenniser le patrimoine architectural local », « assurer la qualité du patrimoine collectif » et « pallier à l'insuffisance d'espaces de rencontre et d'accueil des initiatives citoyennes »

Alternatives au projet remplissant les mêmes fonctions et répondant aux même(s) objectif(s)

Actuellement seule la maison de village d'Hérinnes est une infrastructure communale correctement équipée pour accueillir les activités du milieu associatif et des acteurs locaux de la commune de Pecq. Le projet de maison de quartier D'Obigies répondra, au terme de son aménagement (convention-exécution 2017) à certaines de ces activités associatives.

La délocalisation des collections « Jules Jooris » a été analysé et envisagé à plusieurs reprises par la commune et la CLDR. Toutefois aucun autre bâtiment n'a retenu l'adhésion de la CLDR ni du Conseil Communal.

En favorisant la rénovation d'un bâtiment patrimonial, bien situé et important dans la mémoire collective, la Commune participe à une bonne utilisation des ressources foncières, réduit son impact sur l'environnement et permet la valorisation du patrimoine. Réhabiliter un bâtiment existant procède effectivement de la logique du recyclage car cela permet de faire l'économie de l'énergie et des matériaux nécessaires à une démolition/reconstruction. De plus, la situation proche du cœur de village, à proximité d'autres équipements communaux assure aux citoyens un accès aisé et central à un maximum de services. Ce bâtiment possède également un fort attachement affectif auprès de la population ainsi qu'une valeur patrimoniale non négligeable. En effet, le bien est pastillé à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel, ce qui lui reconnaît,



une qualité patrimoniale dont la pérennisation est souhaitée. Le rénover et le valoriser ont donc un impact important pour la mémoire du lieu et auprès des citoyens.

D'un point de vue énergétique et technique, l'isolation du bien, les systèmes de chauffage et eau chaude sanitaire, les éléments techniques... seront remis aux normes pour une meilleure utilisation des locaux et une meilleure performance du bâtiment.

L'ensemble des travaux à mener sera défini en amont du stade projet par une étude sanitaire complète du bâtiment.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Défis et objectifs principaux en lien avec la stratégie du PCDR

Objectif 2 : capitaliser – Axe1 : Assurer la qualité du patrimoine collectif

La phase consultation a fait ressortir la nécessité d'entretenir les biens communaux et de pérenniser la mémoire collective. Ce projet répond à ces deux souhaits par la rénovation d'un bien communal, lieu de mémoire au sein du village et également par la mise en valeur de la collection « Jules Jooris ».

Ce projet entre aussi en interaction avec d'autres fiches-projets du PCDR :

FP 4 - Mise en place d'une plateforme socio-culturelle

FP6 - Mise en place d'une structure de gestion des équipements collectifs

FP 10 - Développer un réseau de mobilité douce sécurisé

FP 21 - Pérennisation du patrimoine architectural

FP 23 - Pérennisation du patrimoine culturel

Objectifs connexes à l'échelle locale et/ou supracommunale avec les autres plans ou programmes pertinents.

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

Social	Environnement	Economie
<p>★★★★</p> <p>Le projet a un impact positif sur la cohésion sociale par les locaux mis à disposition d'associations et d'organisations villageoises. Il permet également de valoriser le lieu et la collection « Jules Jooris », importants dans la mémoire collective et l'histoire de Warcoing.</p>	<p>★★★★</p> <p>Le projet a un impact positif sur l'environnement par le « recyclage » d'un bâtiment existant, proche du centre village, de services et équipements communautaires. Sa rénovation et mise aux normes permettent également d'améliorer grandement son confort et ses performances énergétiques.</p>	<p>★</p> <p>Le projet permettra de réaliser des économies budgétaires par sa mise aux normes et l'amélioration des performances énergétiques d'un bien utilisé dans son état actuel.</p>

5. Localisation et statut

A. Localisation au sein de la commune et présentation du périmètre d'intervention :

Le projet est idéalement situé à proximité du centre du village de Warcoing. Il est à proximité de l'église, de l'école communale, du complexe Léon Velghe et de divers équipements et services privés.

Le bâtiment se situe au sein d'un parc. Le site est facilement accessible, le long de la route régionale N353, à



Dans les autres directions, le village est ceinturé par des plaines cultivées. Plus à l'Est se trouve la route régionale N50 qui relie Pecq à la Flandre.

Le bâtiment et son parc se situent dans une zone majoritairement bâtie. Aucune ouverture paysagère n'est présente dans ce contexte. Le parc apporte une respiration par l'espace public et végétalisé qu'il offre à tout citoyen. Il est composé en majeure partie de zones enherbées plantées d'arbres de grande à moyenne envergure. Il comprend une aire de jeu (basket) clôturée, un Caniparc, un ancien pavillon et un ancien garage/rangement en très mauvais état. A front de voirie, le parc est ceinturé par une haie basse.

Contexte socio-économique et culturel

Warcoing est un des villages de la Commune fortement orienté vers le secteur économique. La sucrerie, positionnée le long de l'Escaut, est une des dernières traces des nombreuses manufactures et industries qui y étaient implantées. A proximité du site se trouvent divers services : école communale, église Saint-Amand, brasserie, boulangerie, café, pizzeria, coiffeurs, fleuriste ...

Cadre bâti et patrimoine

Dans le village de Warcoing, l'habitat est fortement caractérisé par un développement linéaire le long du réseau routier. Selon les endroits, se succèdent le long des voiries, de l'habitat pavillonnaire ou des séquences d'habitat mitoyen. Le contexte est plutôt hétérogène, avec peu d'homogénéité au niveau des implantations et gabarits du bâti. Une certaine uniformité se retrouve au niveau du matériau de parement en brique rouge et brune. Le bâtiment de cette fiche-projet et le pavillon situé à côté sont inscrits à l'IPIC (Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel) en tant que bien pastillé, soit un bien reconnu pour sa qualité patrimoniale et dont la pérennisation est souhaitée.

Le bâtiment est une ancienne maison de maître construite vers 1880, d'esprit néo-classique. Il est composé d'un volume cubique coiffé d'une ample toiture à 4 pans surmontée d'un clocheton. Deux ailes basses, sur un niveau et à toitures plates, encadrent le volume principal. L'intérieur du bâtiment offre une spatialité intéressante (hauteur sous plafond importante, grandes baies ouvrant sur le parc, dimensions des locaux...) et une série d'éléments (boiseries, carrelages...) en bon état. Ces aspects et éléments devront être conservés et valorisés dans le projet.

Le pavillon est un exemple rare de construction rustique à ossature de bois, terre et silex de la fin 19e siècle ou début 20^{ème}. Il devait servir de remise et/ou de volière.

Mobilité et accessibilité

Le village de Warcoing se situe à l'ouest de la route régionale N50 qui relie Pecq à la Flandre. Plus à l'Ouest encore se trouve l'autoroute E403 reliant Tournai à la Flandre.

Le périmètre d'intervention se situe sur la route régionale N353 reliant la N50 à la Flandre et qui suit plus ou moins le tracé de l'Escaut.

De nombreux espaces de stationnements sont présents le long de la route régionale N50.

En terme de modes doux, deux lignes de bus passent par Warcoing :

- la ligne 2 : Tournai – Mouscron ;
- la ligne 97 : Tournai – Renaix.

Un arrêt est présent à une dizaine de mètres du périmètre d'intervention.

Un RAVeL est présent le long de l'Escaut permettant de relier, au Sud, Pecq et au-delà, Tournai. Vers le Nord-Est, cette voie permet de relier la Flandre.

A l'Ouest, à moins de deux kilomètres, le long du canal de l'Espierres se situe la voie lente EuroVelo 5, Voie Romea Francigena. Elle permet de rallier le village de Leers-Nord et rejoint l'Escaut vers l'Est, à hauteur d'Espierres-Helchin.

C. Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine, ...) et les contraintes naturelles existantes ;

Le périmètre d'intervention est notamment :

- repris en zone de parc au Plan de secteur (bâtiment et parc). Au-delà de ce périmètre, la rue Royale est située en zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural. Deux zones de services publics et équipements communautaires sont également présentes à proximité.
- au sein d'une zone d'assainissement collectif du PASH.
- le bâtiment ainsi qu'un petit pavillon présent dans le parc, sont repris et pastillés à l'IPIC.
- à proximité d'une zone de protection d'un captage souterrain.
- non repris dans une zone d'aléa d'inondation.



Périmètre d'intervention sur zonage PASH et zone de protection de captage

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Porteur de projet : Commune de Pecq, PCS, CCCA, Croix rouge, bibliothèque, maison de Léaucourt.

Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural et UREBA – commune .

7. Programme de réalisation

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

Des réunions sont déjà organisées, sans confort, dans le bâtiment. Le CCCA et le PCS sont très actifs, leurs membres sont prêts à s'investir pour développer de nouvelles activités intergénérationnelles ainsi qu'inventorier et réorganiser les collections du Musée « Jules Jooris ».

Une analyse énergétique du bâtiment a été réalisée dans le cadre des subventions UREBA.

État du dossier/ Etat actuel



- Etude UREBA réalisée – subvention accordée.
- Travaux d'entretien programmés via la modification budgétaire communale (juin 2022) pour la mise hors eau des toitures plates et l'assainissement des enduits extérieurs.

Programme des travaux et/ou aménagements

- Assainissement général du bâtiment pour résoudre les différents problèmes d'humidité.
- Mise aux normes du bâtiment dans son ensemble.
- Aménagements et travaux liés à l'amélioration énergétique globale (isolation, chauffage, techniques...).
- Aménagement du rez-de-chaussée : salles polyvalentes, espace muséal, cuisine semi-professionnelle équipée, sanitaires.
- Aménagement de l'étage +1 : salles polyvalentes.
- Assainissement et aménagement des combles et sous-sol pour le stockage et la gestion des collections muséales « Jules Jooris ».
- Amélioration, requalification et aménagements des abords directs pour assurer une accessibilité adéquate et sécuritaire pour tous, pour rendre les lieux plus fonctionnels et conviviaux. Une attention particulière sera posée pour l'accessibilité PMR et aux modes doux. Une place PMR sera aménagée (ou définie) sur site ou à proximité directe. Un abri vélos sera installé à proximité de l'entrée principale.

Le programme précis devra être défini par la Commune et l'auteur de projet avant la phase avant-projet, en collaboration avec les utilisateurs actuels et futurs des lieux et selon l'analyse des collections « Jules Jooris » à conserver et mettre en valeur. Ce programme devra se baser sur un relevé global du bâtiment prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et son état sanitaire.

L'ensemble des aménagements et les travaux respecteront et mettront en valeur la richesse patrimoniale du bâtiment, tant dans ses aspects extérieurs qu'intérieurs (spatialité, matérialité, carrelages, boiseries...).

Planification : réalisation des travaux en une seule phase

- Négociation de la convention faisabilité.
- Inventaire et classement de la collection « Jules Jooris ».
- Désignation de l'auteur de projet.
- Relevé global du bâtiment en insistant sur son état sanitaire et sur les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.
- Définition finale du programme par la Commune et les futurs utilisateurs.
- Élaboration de l'avant-projet.
- Présentation de l'avant-projet à la CLDR.
- Validation du Collège communal.
- Permis d'urbanisme, cahier des charges et dossier d'exécution.
- Approbation du projet et de la convention-réalisation.
- Procédure d'adjudication.
- Réalisation des travaux.

Démarches administratives à réaliser : obtention des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet (permis).

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

- L'ensemble de la conception et des travaux d'aménagement seront développés dans un objectif de durabilité et également de polyvalence (adaptabilité des locaux dans le temps).
- Gestion communale du bâtiment.
- Entretien régulier par le gestionnaire et les utilisateurs.
- Application du règlement d'occupation des salles.



- Une attention particulière sera portée au suivi à long terme des activités développées en collaboration avec les services communaux concernés.

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Quantité		Prix unitaire en € HTVA	Prix total
Catégorie 1 : Bâtiment de services				
Aménagements des abords directs (dont l'amélioration des accès pour PMR...)	300	m2	175,00	52.500,00 €
Assainissement, mise aux normes, rénovation et transformation du bâtiment existant				
Sous-sol	185	m2	1000,00	185.000,00 €
Rez-de-chaussée	320	m2	1900,00	608.000,00 €
Etage +1	185	m2	1900,00	351.500,00 €
Etage +2	185	m2	1000,00	185.000,00 €
Sous-total 1 travaux HTVA				1.382.000,00 €
* à déduire travaux sur plateformes HTVA				-34.830,40 €
* à déduire travaux des enduits isolants extérieurs HTVA				-113.106,15 €
Sous-total 2 travaux HTVA				1.234.063,45 €
Frais d'étude (10%)				123.406,35 €
TOTAL HTVA				1.357.469,80 €
TOTAL TVAC 21%				1.642.538,45 €

* ces travaux ont été programmés par la Commune via la modification budgétaire 2022

Sources de financement		
Développement rural	80% (plafond de 680.000 €)	680.000,00 €
UREBA	Selon étude UREBA	91.688,40 €
Commune	Solde non subventionné	870.850,05 €

Projet rémunérateur : **OUI** - ~~NON~~

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,...)
Requalification esthétique du bâtiment		Réception des travaux
Requalification fonctionnelle du bâtiment et des abords directs	75 % de satisfaction	Enquête auprès des utilisateurs



▪ Indicateurs de résultat

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Taux d'occupation	80 %	Calendrier communal

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

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

L'ensemble de ces points seront redéfinis dans la suite du processus : programmation, avant-projet, dossier de permis, dossier d'exécution et travaux. L'ensemble des choix se basera sur un relevé global du bâtiment prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et son état sanitaire. L'ensemble des aménagements et les travaux respecteront et mettront en valeur la richesse patrimoniale du bâtiment, tant dans ses aspects extérieurs qu'intérieurs.

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

Un relevé complet du bâtiment sera réalisé en amont de la définition de l'avant-projet. Il comprendra au minimum le relevé des caractéristiques patrimoniales et l'état sanitaire du bâtiment dans sa globalité.

La mise aux normes et l'amélioration globale des performances énergétiques permettra d'assainir le bâtiment, d'améliorer son confort et de lui assurer une meilleure viabilité dans le temps tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales.

Les contraintes légales, notamment urbanistiques et environnementales, seront strictement respectées.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux

Eléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle (parc compris) : 10.618 m²
- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 10.255 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 10.255 m²- **à définir au stade du projet.**

Une légère extension du volume existant sera peut-être envisagée pour répondre aux besoins.

Un dispositif de temporisation des eaux ruisselants des surfaces imperméabilisées : Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture via citerne d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet, minimum 10.000 litres).

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

Le projet prévoit une réflexion énergétique globale du bâtiment : isolation du bâtiment, amélioration ou mise en place de nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation, remplacement des menuiseries extérieures... Le projet prendra également en compte de la meilleure viabilité du projet par l'installation éventuelle de systèmes d'énergie renouvelable, d'éclairages LED, de matériaux écologiques et/ou de récupération...

Ces choix seront définis sur base de l'analyse UREBA et sur base d'un relevé global, patrimonial et sanitaire du bâtiment.



D. Mesures en faveur de la sobriété du projet

Le bâtiment présente de grandes qualités patrimoniales et spatiales. De plus, les citoyens ont un grand attachement à ce bien. Sa rénovation permet donc de conserver, de valoriser et d'utiliser au mieux ce bien. C'est une solution sobre d'un point de vue financier, environnemental et social.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques nécessaires, le projet visera une réorganisation des espaces pour gagner en fonctionnalité et en confort.

E. Mesures en faveur de la biodiversité

Le projet porte uniquement sur la rénovation du bâtiment et de ses abords directs pour améliorer l'accessibilité globale du bâtiment, sa sécurité, sa fonctionnalité et sa convivialité.

Le parc est un lieu agréable comprenant déjà une certaine biodiversité. Des travaux sur le parc (hors abords directs du bâtiment) ne sont pas prévus dans ce projet.

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

La future maison multiservices bénéficie d'une bonne accessibilité :

- située à proximité du centre du village de Warcoing et proche de plusieurs services et équipements communautaires ;
- le long d'une voirie régionale et d'un arrêt de bus desservi par deux lignes TEC ;
- proche de deux voies lentes assurant sa liaison aux villages proches. Notamment vers Pecq, Saint-Léger, Espierres-Helchin...

Le projet vise à l'amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous publics (PMR, vélos, piéton...) tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.

Un parking vélos sera disposé dans ou à proximité du périmètre d'intervention.

Les différentes fonctions devront renseigner la présence des lignes de bus sur le village ainsi que la proximité de l'arrêt de bus sur la rue Royale.

Le stationnement voiture n'est pas revu (hormis une place PMR à prévoir), il est déjà présent en nombre suffisant à proximité du site.

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

A définir ultérieurement dans le projet.

H. Intégration du projet dans l'environnement

Le projet de rénovation de la maison rurale aura un impact positif sur le cadre de vie des habitants et la vitalité du parc.

Le bâtiment accueille déjà des activités actuellement, il n'y a aucune nuisance supplémentaire à craindre pour le voisinage. Les habitations existantes les plus proches se situent à une bonne distance du bâtiment, le bâtiment étant localisé au sein d'un grand parc.

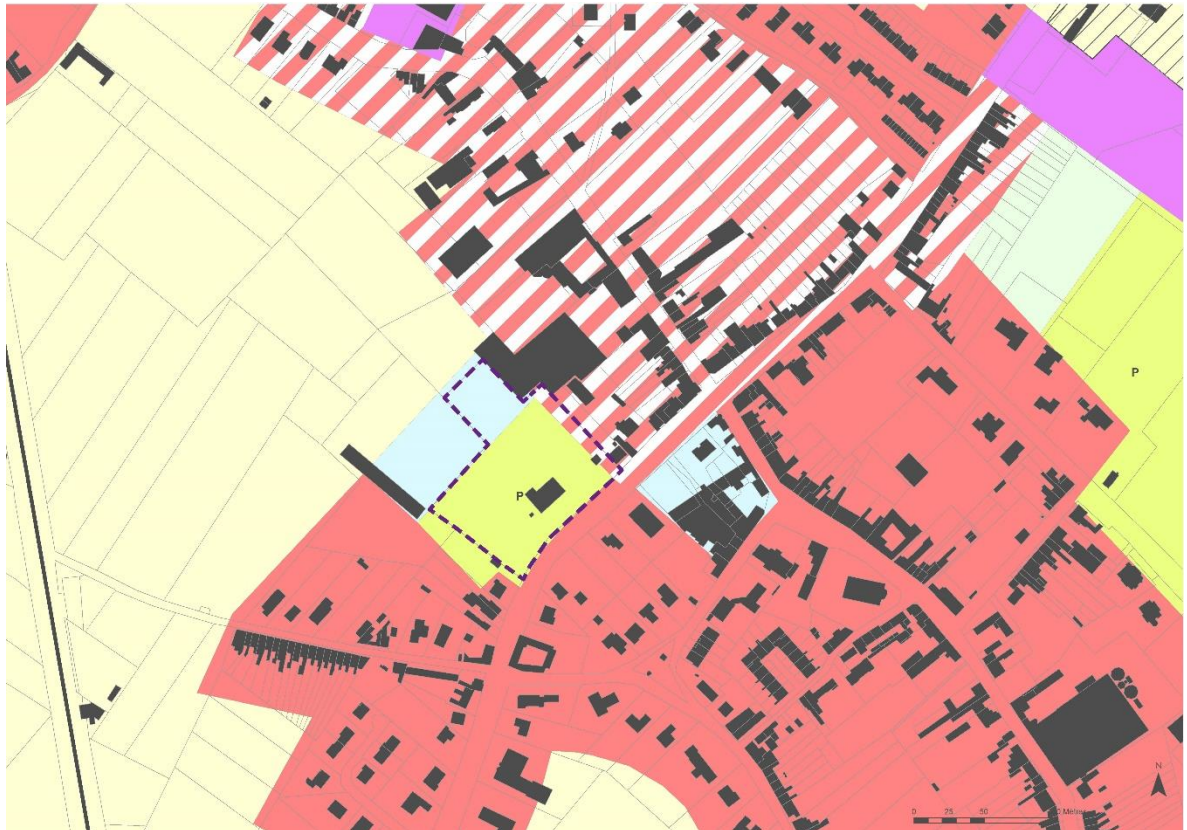
Les matériaux et teintes choisis pour la rénovation des façades devront être similaires aux matériaux en place.

Annexes :

1. Plan de situation avec périmètre d'intervention



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



3. Dossier photographique

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée et escalier principal menant au niveau +1



Locaux à gauche de l'entrée / façade avant (Sud-Ouest)



Locaux à gauche du hall d'entrée / façade arrière



Local à droite du hall d'entrée (utilisé actuellement pour les réunions) et cuisine



Cage d'escalier vers les combles



Sous-sol : stockage de la collection « Jules Jooris »



Etage + 1 : local de stockage collection « Jules Jooris »



Combles : stockage de la collection « Jules Jooris »



Façade avant :



Façades latérales Sud-Ouest



Façade arrière



Façades latérales Nord--Est





4. Etat des lieux

Parties	Etat sanitaire	Travaux
Maçonneries extérieures	Présence d'humidité et de champignons dans certaines parties du bâti	Définition des causes et suppression de celles-ci. Assainissement des parties endommagées. Isolation(cf. étude UREBA)
Toitures plates	Présence de dégradations intérieures (murs et plafonds) et extérieures (enduits) dues sans doute à des défauts d'étanchéité des toitures	Définition des causes et suppression de celles-ci. Assainissement des parties endommagées. Isolation (cf. étude UREBA) Voir travaux d'assainissement prévus via la modification budgétaire 2022
Toitures en pente	Vétusté	Assainissement des parties endommagées. Isolation(cf. étude UREBA)
Plancher sur sol	Variétés des finitions, bon état général	Conservation des revêtements en bon état, intéressant (d'un point de vue patrimonial notamment) ... Adaptation de revêtements aux fonctions projetées. Isolation éventuelle selon les possibilités.
Plancher sur caves	Variétés des finitions, bon état général	Conservation des revêtements en bon état, intéressant (d'un point de vue patrimonial notamment) ... Adaptation de revêtements aux fonctions projetées. Isolation éventuelle selon les possibilités.
Plancher sur rez	Plancher bois	Mise aux normes
Plancher sur étage +1	Plancher bois	Mise aux normes
Menuiseries extérieures (châssis)	Vétuste	Mise aux normes en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Menuiseries intérieures (portes)	Éléments principalement en bois vétusté	Mise aux normes/ remplacement en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Menuiseries intérieures (escalier)	Éléments principalement en bois vétusté	Mise aux normes/ remplacement en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Sous-sol	Infiltrations	Définition des causes et suppression de celles-ci. Assainissement des parties endommagées.
Charpente	Charpente bois – état satisfaisant	Mise aux normes en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Electricité	Vétusté	Mise aux normes
Sanitaires	Vétusté	Mise aux normes
Enduits extérieurs	Dégradations nombreuses	Définition des causes et suppression de celles-ci. Assainissement des parties endommagées. Voir travaux d'assainissement prévus via la modification budgétaire 2022



Accessibilité PMR	Rampe d'accès présente à l'entrée principale	Mise aux normes en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Cuisine	Vétuste	Mise aux normes et aménagements conformes aux besoins
Installation de chauffage	Vétuste	Mise aux normes (cf. étude UREBA)

5. 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

Associations actuelles	Local	Type d'utilisation	Fréquence
CCCA	Rez-de-chaussée : grand local, cuisine et sanitaires	Réunion, ateliers, cours d'anglais	Plusieurs fois par semaine
PCS	Rez-de-chaussée : grand local, cuisine et sanitaires	Réunions, ateliers	Plusieurs fois par mois
Croix-Rouge et bénévoles	Rez-de-chaussée : grand local, cuisine et sanitaires	Préparation d'un repas (lutte contre l'isolement)	Une fois par mois
Musée	Sous-sol, combles, partie du rez-de-chaussée et de l'étage	Stockage de la collection	Permanence
Culture	Rez-de-chaussée : grand local, cuisine et sanitaires	Fêtes, animations ponctuelles	Plusieurs fois par an
Associations présagées	Local	Type d'utilisation	Fréquence
CCJ et CCE	Rez-de-chaussée et/ ou étage : salles de réunion, cuisine et sanitaires	Ateliers jeunes et intergénérationnels	A déterminer
CCATM	Rez-de-chaussée et/ ou étage : salles de réunion, cuisine et sanitaires	Réunions	4 fois par an
CLDR	Rez-de-chaussée et/ ou étage : salles de réunion, cuisine et sanitaires	Réunions	4 fois par an
Musée	Sous-sol, combles et un local au rez-de-chaussée	Stockage (en sous-sol et combles) Exposition (rez-de-chaussée)	Permanent
PCS	Rez-de-chaussée et/ ou étage : salles de réunion, cuisine et sanitaires	Ateliers	Hebdomadaire
CCCA	Rez-de-chaussée et/ ou étage : salles de réunion, cuisine et sanitaires	Atelier informatique	Hebdomadaire
Evènement, activités associatives	Rez-de-chaussée : salle de réunion, cuisine et sanitaires	Réunions, réceptions	Ponctuellement

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

Maison de village d'Hérinnes

Maison de Quartier d'Obigies (convention-exécution 2017)



7. Etude UREBA (annexée)