



## Présentation de l'avant-projet à la population et à la CLDR « Création d'ateliers ruraux à Gougnyes »



28/10/2019

**Cette réunion de présentation est organisée par la Commune, conformément à la procédure Développement rural, en vue de présenter le projet à la population et à la Commission Locale de Développement Rural, pour lequel elle a obtenu deux conventions.**

### Présences

#### 40 participants

Monsieur BUSINE Ph., Bourgmestre et Président de la CLDR

Mesdames LAURENT Ch. et BOLLE C., Echevines

Mesdames CORONA-PIRET L., DETRAIT-DEMECKELEER M-C., DOGOT L., HOC F., PAPART V., PIANETTI D. et Messieurs BLAIMONT F., DEBRUYNE V., DECHAINOIS F., DEFACQZ Ch., FAIETA G., FRIPPAT Th., GLOGOWSKI N., MONNOYER N., PAPART L., PARISI B., POSTIAU A., SOUMILLON P., Membres de la CLDR

Mesdames DAVE J., BEAURAIM M-P., HENNEN S., LAMOTTE M., LOGMAN, MENGEOT E., PIRSON A. et Messieurs CRASSINIS Y., DIVINCENZO G., EVRARD Cl., LEBOUTTE Th., LOGMAN, MONNOYER Ja., MONNOYER Je., Habitants de Gougnyes

Monsieur RENOTTE Ch., Association des Commerçants et Indépendants de Gerpinnes-centre

Monsieur DONCEEL Ph., Auteur de projet

Madame NEVEUX D., Administration communale

Mesdames LEMAIRE C. et MAITRE A., Fondation Rurale de Wallonie

### Excusés

Mesdames BINATO L., COUTY C., DAUBY D., HEROLD S., MAHO Ch., MARC M-P. et Messieurs AELGOET M., LEDECQ Ph., MARCHAL M., MATAGNE J., MICHAUX F., VAN DER MEIREN E., WEETS G., Membres de la CLDR

Madame BROUCKE I., Administration communale

Monsieur NICODEME L., DGO3 Service extérieur de Thuin

### Invités

L'ensemble de la population via le site Internet et la page Facebook de la Commune, la Newsletter de l'Opération de Développement Rural, le site et la page Facebook de l'ODR ; les habitants de Gougnyes via un toutes-boîtes ; ainsi que les membres de la Commission Locale de Développement Rural.

Monsieur BUSINE, Bourgmestre et Président de la CLDR, accueille les participants et présente les intervenants, à savoir, Monsieur Philippe DONCEEL, auteur du projet ainsi que Céline LEMAIRE et Anne MAITRE de la Fondation Rurale de Wallonie.

Monsieur BUSINE communique aux membres le départ de Jocelyne BRAET de la Fondation Rurale de Wallonie, bientôt pensionnée, qui a accompagné la mise en œuvre des Programmes Communaux de Développement Rural de la Commune de Gerpinnes depuis près de 30 ans.

## Introduction

**Le projet consiste en la requalification de 2 bâtiments existants et la construction d'1 nouveau bâtiment pour la création d'ateliers ruraux sur le site des anciens « Ateliers Marcelle », situé rue de Dinant à Gougnies dans le cadre du Programme Communal de Développement Rural (PCDR).**

La Fondation Rurale de Wallonie, organisme d'accompagnement, présente les objectifs, le contexte et l'état d'avancement du projet débuté en 1996 dans le cadre du premier Programme Communal de Développement Rural (PCDR) de la Commune de Gerpennes.

La création d'ateliers ruraux vise l'aménagement d'**infrastructures communales louées pour une durée limitée aux TPE et PME** avec pour objectifs de faciliter le lancement de jeunes entreprises mais aussi d'héberger des entreprises en voie d'expansion ou de diversification. Au terme du bail convenu entre la Commune et l'entreprise, trois solutions s'envisagent : soit le bail est renouvelé, soit l'entreprise quitte le bâtiment et l'atelier est loué à un autre entrepreneur, soit l'entreprise achète l'atelier qu'elle occupe pour s'y installer définitivement.

Le projet a débuté en 2000, avec une promesse de « subsides Développement rural » pour la création d'ateliers ruraux dans la zone artisanale des Acec à Gerpennes. Prévu à Gerpennes, puis envisagé rue de Châtelet entre Villers-Poterie et Gougnies, en face des anciens garages Lardinois, le projet initial a subi de nombreux changements avant l'acquisition du site des anciens ateliers Marcelle de Gougnies en 2005, fabrique d'outils en acier en activité entre 1904 et 2005. Les citoyens ont exprimé le désir de conserver en partie le bâtiment annexe situé à l'arrière, élément de leur patrimoine, tout en améliorant leur cadre vie et créant des ateliers ruraux pouvant contribuer au développement économique de leur Commune.

Ce projet est en cours de réalisation via 2 conventions Développement rural, l'une obtenue en 2000 pour les phases 1, 2 et 3 du projet ; la deuxième obtenue en 2010 pour les phases 4A et 4B du projet.

Un premier auteur travaillait sur ce projet depuis 2002. Ses plans avaient été présentés à la CLDR en 2014 et approuvés par la DGO3 en 2016. En septembre 2017, aucune entreprise malheureusement n'avait été soumissionnée pour la réalisation des travaux de la phase 3. L'auteur a démissionné en octobre 2017 pour cause de reconversion professionnelle et de divergences avec la Commune concernant les choix architecturaux.

Un nouvel auteur de projet, Monsieur Philippe DONCEEL de Walcourt, a donc été désigné par la Commune en décembre 2018 pour reprendre ce projet.

Phase 1 : Acquisition du terrain et des installations des Ateliers Marcelle à Gougnies. Acquisition du site en 2005 avec un subside de 140.000 €.

Phase 2 : Démolition du hangar existant et de ses annexes et assainissement du terrain. Le hangar a été démoli en 2009 et une étude de pollution a été réalisée en 2011. Subside de 52.713,91 € obtenu.

Phase 3 en cours (objet de la présentation) : Requalification du bâtiment situé en façade en bureaux et en petit atelier rural, en ce compris la création d'un logement pour le concierge. Promesse de subside DR de 203.915,73 € (solde de la subvention de la première convention).

Phase 4A en cours (objet de la présentation) : Construction d'un atelier (hall modulable) et des communs, en ce compris l'aménagement du bâtiment annexe à l'arrière. Promesse de subside DR de 632.484 €.

Phase 4B en cours (objet de la présentation) : Aménagement des infrastructures extérieures. Promesse de subside DR de 114.216 €.

## Présentation de l'avant-projet

M. Philippe DONCEEL, auteur de projet, présente la situation existante, les esquisses de l'avant-projet et commente les aménagements prévus.



### Aménagement du bâtiment situé en façade, dit « Maison Marcelle », implanté le long de la rue de Dinant

Ce bâtiment accueillera, au rez-de-chaussée, deux ateliers, 1 bureau commun destiné à des fonctions administratives ainsi que les sanitaires communs. Le bâtiment dispose aussi d'une cave en sous-sol.

L'étage auquel on accédera par un escalier extérieur donnant sur une terrasse sera aménagé en un logement 2 chambres pour un concierge permettant la surveillance du site.

Du crépi isolé est prévu pour la façade, la toiture sera refaite en deux versants afin de recréer une typologie rurale.

### Aménagement du bâtiment annexe situé à l'arrière, dit « ancien réfectoire »

L'espace serait divisé en 4 ateliers au rez-de-chaussée, aménagé de manière modulable en fonction des entrées déjà existantes : des structures légères et déplaçables permettront d'adapter l'espace aux besoins.

L'accès véhicule à l'arrière sera maintenu et un accès latéral sera créé.

La dalle béton couvrant le rez-de-chaussée sera conservée et stabilisée afin de renforcer la structure. Au niveau du toit, les combles seront conservés et seront aménageables.

Le bâtiment sera sablé et rejointoyé et le style préexistant de la toiture sera conservé.

## Construction d'ateliers modulables

Quatre ateliers de base modulables seront construits sur l'espace où les anciennes installations (hangar) ont été démolies. Ils se trouveront en retrait par rapport à la voirie afin de permettre de conserver la cabine haute tension à sa place initiale et ainsi limiter le coût lié à son déplacement ; des espaces de parkings y seront créés.

Les ateliers seraient attenants avec des ouvertures pour communiquer entre eux et/ou moduler l'espace en fonction des besoins de l'entrepreneur ; la construction sera modulaire et modulable en longueur et en hauteur. Il y aura des travées de 5m sur 5m pour chacun d'eux. Les entreprises pourront donc louer 1 ou plusieurs blocs contigus en fonction de leurs besoins. La structure est prévue pour permettre d'ajouter une mezzanine.

De grandes baies vitrées permettraient l'accès aux ateliers pour les clients à l'avant, tandis qu'à l'arrière, les accès « matériaux » seraient adaptés pour les véhicules et camions.

Une alternance en quinconce de toitures plates et à versants permet de garder la typologie rurale des lieux. Le bâtiment sera en couverture métallique isolée (zinc prépatiné), les façades habillées de panneaux béton ton gris et ton rouge-brun.

## Aménagement des infrastructures extérieures

Le terrain possède différents niveaux, pas tant sur le site en lui-même, mais plus spécifiquement sur son périmètre. Celui-ci sera nivelé afin d'obtenir une déclivité uniquement sur les voiries. Tous les ateliers seront donc accessibles aux PMR. Aucun remblai ne devra être évacué, tout sera utilisé sur le site (gain financier).

Une stabilisation du talus situé à droite du bâtiment en façade est nécessaire afin d'égaliser les niveaux. Un passage latéral pour les piétons y sera aménagé (il est pour le moment enterré) et un mur de soutènement créé.

Une zone libre sera conservée entre les limites latérales et la voirie pour permettre l'écoulement des eaux d'un côté ainsi que la circulation périphérique autour des ateliers.

Un espace libre sera conservé à l'arrière sur lequel on peut imaginer une aire d'entreposage. Le bâtiment à l'arrière disposera de places de parking sur son flanc.



## Questions, discussions et remarques

---

La présentation, menée dans une démarche participative, a pour objectif de recueillir les remarques des habitants afin d'améliorer et de faire évoluer le projet.

Les ateliers modulables permettent l'accès aux ateliers à de très nombreux corps de métier (feronnier, bijoutier, plafonneur, boucher etc.). Il faudra toutefois avoir une réflexion pour veiller à la meilleure cohabitation entre les corps de métier (ex. : les vibrations d'un menuisier à côté d'un horloger).

Les ateliers ne seront pas aménagés (état de gros œuvre), les volumes seront bruts et les finitions à charge des locataires (un atelier de stockage pour un maçon ou un atelier de boulangerie ne nécessitent pas les mêmes aménagements et finitions). L'installation éventuelle de sanitaires (toilette privée, douche) et d'un système de chauffage sera à charge du locataire. Chaque atelier possédera un raccordement à l'eau et à l'électricité (grosse puissance possible étant donné la proximité avec la cabine). Les entrepreneurs aménageront l'espace et feront les finitions en fonction de leurs besoins spécifiques. Il leur sera ensuite possible d'acheter leur atelier aménagé.

La nouvelle construction représente un volume important, jugé imposant pour certains ; mais il est plus petit que le hangar démoli et les bâtiments se délabrent.

Un avenant financier (augmentation des subsides) n'est possible que pour la deuxième convention (phases 4A et 4B), la première convention ayant déjà bénéficié d'un avenant en 2005 pour le changement de lieu.

Pour l'animation de l'infrastructure, les entrepreneurs locataires pourront envisager d'engager une secrétaire ou une comptable via un groupement d'employeurs ou l'acquisition d'une photocopieuse par exemple.

**L'entretien du site**, communal, en particulier des abords, sera donc, à priori, à charge de la Commune.

Aucun système de chauffage n'est prévu, le type de besoins et la consommation ne pouvant être évalués. Il est toutefois proposé de **mener une réflexion sur la production d'énergie verte**, le recours aux ressources locales et l'installation de compteurs intelligents permettant d'évaluer la consommation de chaque locataire. A noter que les bâtiments seront isolés et que les toitures permettraient par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques.

Les entrepreneurs auront la possibilité d'acquérir l'espace dans lequel ils ont investi, cela soulève une interrogation concernant les conséquences du **statut de copropriété** entre entrepreneurs.

Au sujet de la dépollution, comme il n'y aura pas d'évacuation des terres et qu'il y aura du tarmac, il n'y aura pas de risque de percolation des eaux usées ni de contamination.

Les habitants signalent la présence d'une canalisation avec **écoulement d'eaux usées à examiner par l'auteur de projet**, entre la limite gauche du terrain et les habitations voisines.

**Les critères d'octroi, la durée des baux et le coût de la location** ne sont pas encore décidé à ce stade du projet. Des critères favorisant l'âge (jeunes), la provenance (gerpinnois), le nombre d'emplois (TPE) pourront être fixés afin de donner des priorités, mais sans pour autant donner d'exclusivité.

Monsieur BUSINE propose d'organiser une **visite d'un atelier existant avec les membres de la Commission Locale de Développement Rural** pour s'inspirer et réfléchir à la gestion et au fonctionnement de l'infrastructure. La précédente visite, organisée avec l'ancienne CLDR à Bertrix et Bertogne, remonte à 2009. Il existe plusieurs infrastructures en Région wallonne, ce n'est pas un concept nouveau (les premiers ont été construits en 2000).

Trois entrepreneurs étaient intéressés au début du projet ; il y a encore eu une demande récemment pour pouvoir stocker des engins sur le site. **Les candidats (dont 2 sont présents en séance) sont invités à faire part de leur projet à la Commune** afin d'en tenir compte lors de la réalisation du projet.

## **Avis sur cet avant-projet**

---

Les personnes présentes s'accordent pour dire que l'**avant-projet présenté par Monsieur DONCEEL combine les souhaits de la population de Gougny de préserver ces bâtiments tout en créant de l'activité, et ce, dans des gabarits modulables et raisonnables d'un point de vue financier et architectural.**

**Les membres de la Commission Locale de Développement Rural ainsi que l'ensemble des participants, émettent, à l'unanimité, un avis positif sur l'avant-projet présenté en séance.**

Monsieur BUSINE, Bourgmestre et Président de la CLDR, présente l'état d'avancement de différents projets sur la Commune avant de conclure la réunion.

**Céline LEMAIRE et Anne MAITRE,**  
Fondation Rurale de Wallonie