

**Présentation de l'avant-projet à la population et à la CLDR
« Création d'une maison multiservices à Gerpennes-centre »
du 11 janvier 2023**



Cette réunion de présentation est organisée par la Commune, conformément à la procédure Développement Rural, en vue de présenter l'avant-projet à la population et à la Commission Locale de Développement Rural.

Présences

35 participants

- Collège : BUSINE Ph. (Bourgmestre et Président de la CLDR), LAURENT C., WAUTELET G,
- CLDR : AELGOET M., BLAIMONT F. (Conseiller communal), COFFERNILS L., CORONA-PIRET L., DUJEU D., FRIPPIAT T. (Président du Cercle d'histoire et de généalogie), GLOGOWSKI N. (Conseiller communal), GOSELIN J-Y., LEDECQ Ph. (Cercle d'histoire), MATAGNE J. (Conseiller communal), MICHAUX F., MORAUX J-M., POSTIAU A. (Cercle d'histoire), VAN DER MEIREN E. (Président du Syndicat d'Initiative), Membres de la CLDR,
- Conseil communal : BINATO L., LIZIN A-S., MARCHETTI J., MONNOYER J., STRUELENS A.
- Citoyens : ANTHOINE M. (employée Syndicat d'Initiative), COLONVAL J. (Rotary), DE BACKER Y. (riverain rue Bockoltz, Cercle d'histoire), GALLAND N. (Cycle de vie), GENIESSE G (Syndicat d'Initiative), HALLET Sébastien (Syndicat d'Initiative), HOLVOET J. (journaliste), FERON O., LEMAIRE M. (voisine, Mascarades),
- Auteur de projet : BLOCH K.,
- Administration communale : NEVEUX D.,
- Fondation Rurale de Wallonie : LEMAIRE C., MAITRE A.

7 excusés :

- CLDR : DELPORTE-DANDOIS M. (Conseillère communale), DETRAIT-DEMECKELEER M-C., HEROLD S., HERMAN J. (Echevin), PARISI B., SOUMILLON P.
- SPW-DGARNE : NICODEME L.

Invités

L'ensemble de la population, via le site internet communal et celui de l'ODR, la page Facebook communale et celle de l'ODR, une newsletter, un courrier aux membres de la Commission Locale de Développement Rural, les opérateurs touristiques via le Syndicat d'Initiative et un toutes-boîtes distribué aux riverains dans un rayon de 300 mètres environ.



Photos : Jonathan Holvoet, Avenir

Monsieur BUSINE, Bourgmestre et Président de la Commission Locale de Développement Rural, accueille les habitants et les remercie d'avoir répondu présents à cette invitation. Il présente les intervenants avant de céder la parole à la Fondation Rurale de Wallonie.

1. Introduction par la Fondation Rurale de Wallonie

Dans un premier temps, la Fondation Rurale de Wallonie, organisme d'accompagnement, présente **les objectifs, le contexte et l'état d'avancement du projet** regroupant deux fiches-projets du Programme Communal de Développement Rural (PCDR) 2017-2027 de la Commune de Gerpines. Il s'agit des projets 2.12. Création d'un local pour le Syndicat d'Initiative et d'une vitrine de produits du terroir et d'artisanat à Gerpines et 3.4. Création d'une maison des associations, du folklore, du tourisme, du patrimoine et de la Culture. Ces projets sont issus de la consultation de la population menée dans le cadre de l'élaboration du PCDR.

Début 2019, la **mise en vente d'un bâtiment** de 331 m² Place de la Halle n°4 était une opportunité de pouvoir mettre en œuvre ces deux fiches-projets, notamment de par la position centrale du bâtiment et sa visibilité. La Commune fit son acquisition en juin 2021 pour un montant de 243.000€ dont 101.000€ de subsides Développement rural. Une demande de subside au Commissariat Général au Tourisme a été rentrée mais est restée sans réponse (57.400€).



La fiche-projet envisage :

- Un bureau d'accueil touristique au rez-de-chaussée pour accroître la visibilité et l'accessibilité du Syndicat d'Initiative et des locaux plus spacieux permettant son développement,
- Une salle d'exposition (sans vente) des produits locaux et d'artisanat, accessible aux PMR, dont la permanence sera assurée par le Syndicat d'Initiative,
- Deux salles d'exposition temporaires, dont une accessible aux PMR pour l'organisation d'événements thématiques ou ponctuels, voire permanents, pour mettre en avant le folklore, le tourisme, le patrimoine et la culture,
- Des salles polyvalentes pour les réunions des associations locales, dont une accessible aux PMR,
- Cuisine et sanitaires, dont un accessible aux PMR,
- Locaux de rangement,
- Aménagement du jardin.

L'estimation globale renseignée dans la fiche-projet actualisée en novembre 2020 était de 300.000 € pour les travaux d'aménagement dont 175.000 € (plafond : 210.000€) de subsides espérés du Développement rural et 65.000€ du Commissariat Général au Tourisme. La Commune reste dans l'attente d'une réponse à sa demande de subsides CGT introduite en mars 2020. Les participants se montrent fortement interpellés par les difficultés rencontrées par la Commune et par les procédures de cofinancement de la Région wallonne.

La Commune de Gerpines a désigné, DALT ARCHITECTES SRL comme **auteur de projet** en mai 2022, représentée par Monsieur BLOCH.

La FRW présente la procédure de subventionnement. Après la présentation de l'avant-projet à la CLDR et à la

population pour avis, la Commune organisera une réunion du comité d'accompagnement afin de faire approuver l'avant-projet aux pouvoirs subsidiants (DGO3 et CGT) de manière ensuite, à pouvoir introduire le permis d'urbanisme.



Monsieur BUSINE introduit la présentation de Monsieur BLOCH. Ce projet, en plein centre historique de Gerpennes, fait partie d'une série d'aménagements prévus pour rendre le village plus agréable, notamment avec le projet de démolition de la Belfius et du réaménagement de la Place Gonthier, située à proximité. La modification de la façade et l'augmentation de la hauteur du gabarit du bâtiment permettront de lui conférer un style « gerpinnois », comme ceux des bâtiments voisins. Cela contribuera à l'unité esthétique dans le centre du village.

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.

2. Présentation de l'avant-projet par Kévin Bloch, auteur de projet

Présentation disponible sur www.odr-gerpennes.be

Situation existante : L'auteur complète l'introduction de Monsieur BUSINE par un atout supplémentaire de ce bâtiment, à savoir, son jardin, offrant un espace extérieur végétalisé en plein centre. Ce jardin est entouré d'un mur d'enceinte en pierre.

Le bâtiment n'est pas mitoyen, il est entouré de deux rues à l'avant et à l'arrière et de deux ruelles sur les côtés.

Le bâtiment présente des problèmes au niveau de la stabilité des planchers et de l'étanchéité. Il a connu plusieurs extensions, impliquant des incohérences spatiales (avec des différences de 4 ou 5 niveaux et des hauteurs basses sous plafonds) ainsi qu'une distribution des pièces peu optimale. Il est également énergivore. Les façades doivent être isolées et la charpente de la toiture doit être refaite.

Au niveau de la façade avant, son gabarit tranche avec les façades avoisinantes tant en termes de hauteur que de sa toiture.

Au rez-de-chaussée, le bâtiment est coupé en deux par un couloir de circulation, desservant des pièces de formats et de niveaux différents, rendant compliqué l'accès pour les PMR. L'escalier menant à l'étage est difficilement praticable.

Les caves et leurs accès seront conservés pour les pièces techniques et le stockage.

Le grenier, accessible depuis une trappe située à 1m50 est non utilisé actuellement. Il présente un volume intéressant dans sa première partie, la deuxième partie (côté façade) possède un niveau sous toiture ne permettant pas de s'y tenir debout. En augmentant la hauteur du gabarit du bâtiment, cet espace pourra alors être valorisé.

Au niveau de l'électricité, des sanitaires, du chauffage, tout est à refaire. Les planchers, carrelages et châssis doivent également être remplacés.

Situation projetée :

Les différentes extensions à l'arrière du bâtiment, ajoutées au fil du temps, seront supprimées pour partir sur une base saine. Le corps principal, qui a une forme en L, sera revalorisé. Une extension sera reconstruite pour capter la lumière. Il n'existera plus que 2 niveaux de référence, issus de la situation existante (notamment la présence de caves) au rez-de-chaussée du bâtiment : un niveau 0 (partie du bâtiment située face à la Place de la Halle) et un niveau + 93 cm (partie arrière du corps principal). Ce principe de demi-niveaux se répercutera aux étages supérieurs, le tout étant distribué par une circulation centrale.

Façade avant

La façade sera remaçonnée et isolée vu qu'il n'y a pas d'uniformité des matériaux. Elle pourrait être peinte en blanc comme à l'époque (chaux). Un rythme serré de 5 baies verticales sera adopté afin de correspondre au style « gerpinnois » commun aux bâtiments voisins. La façade serait rehaussée pour permettre d'utiliser l'espace sous toiture et d'ajouter des baies en demi-niveau (2,5 baies). Cela



permettrait également d'avoir une toiture régulière d'une hauteur similaire aux habitations voisines et sans croupe sur la toiture. Les tours de fenêtres seront en pierre bleue ou dessinés à la peinture. L'accès extérieur en façade avant (rampe + escalier) sera aménagé afin de permettre l'accessibilité du bâtiment aux PMR.

Façade latérale

La position et la dimension de la double porte seront conservées ainsi que certaines fenêtres (3 probablement), avec remplacement des châssis existants. Les autres ouvertures seront rebouchées. Les pierres de façade devraient être conservées (à confirmer après analyse).

Façade arrière



En façade arrière, le corps principal existant (perpendiculaire à la Place de la Halle, niveau de référence +93cm) s'ouvre complètement vers le jardin. Des ouvertures seront également réalisées à l'étage du corps principal parallèle, et rendues possibles via la suppression des anciennes extensions. Enfin, une nouvelle extension (niveau de référence 000), entièrement ouverte vers le jardin, sera réalisée au rez-de-chaussée. Ces espaces pourront accueillir différentes activités et

seront ouverts sur le jardin. La rénovation de la façade arrière permettra d'apporter de la modernité au projet et de la luminosité.

Jardin

L'accès extérieur sur la rue de derrière sera conservé, tout en valorisant le mur d'enceinte. Deux terrasses seront aménagées pour permettre l'organisation d'activités. La végétation qui pourra l'être sera conservée. L'état sanitaire des arbres doit être évaluée : certains doivent être élagués et abattus, il sera peut-être nécessaire de replanter.



Caves

Le volume des 3 caves ainsi que l'accès à la ruelle par une double porte latérale seront maintenus pour le stockage de matériel et son chargement/déchargement.

Rez-de-chaussée

Les murs porteurs qui peuvent l'être seront conservés, le plancher sera changé, le couloir ne sera pas rectiligne pour mieux desservir les pièces et apporter une ouverture sur l'accueil. Le hall sera agrandi ainsi que l'escalier pour permettre de créer une véritable zone de circulation.

On y retrouvera : le syndicat d'initiative (accessible aux PMR), la vitrine des produits du terroir (accessible aux PMR), un espace de réunion complété d'une kitchenette (accessible aux PMR et ouvert sur une première terrasse), un deuxième espace de réunion (ouvert sur une deuxième terrasse) et les sanitaires (dont 1 PMR).

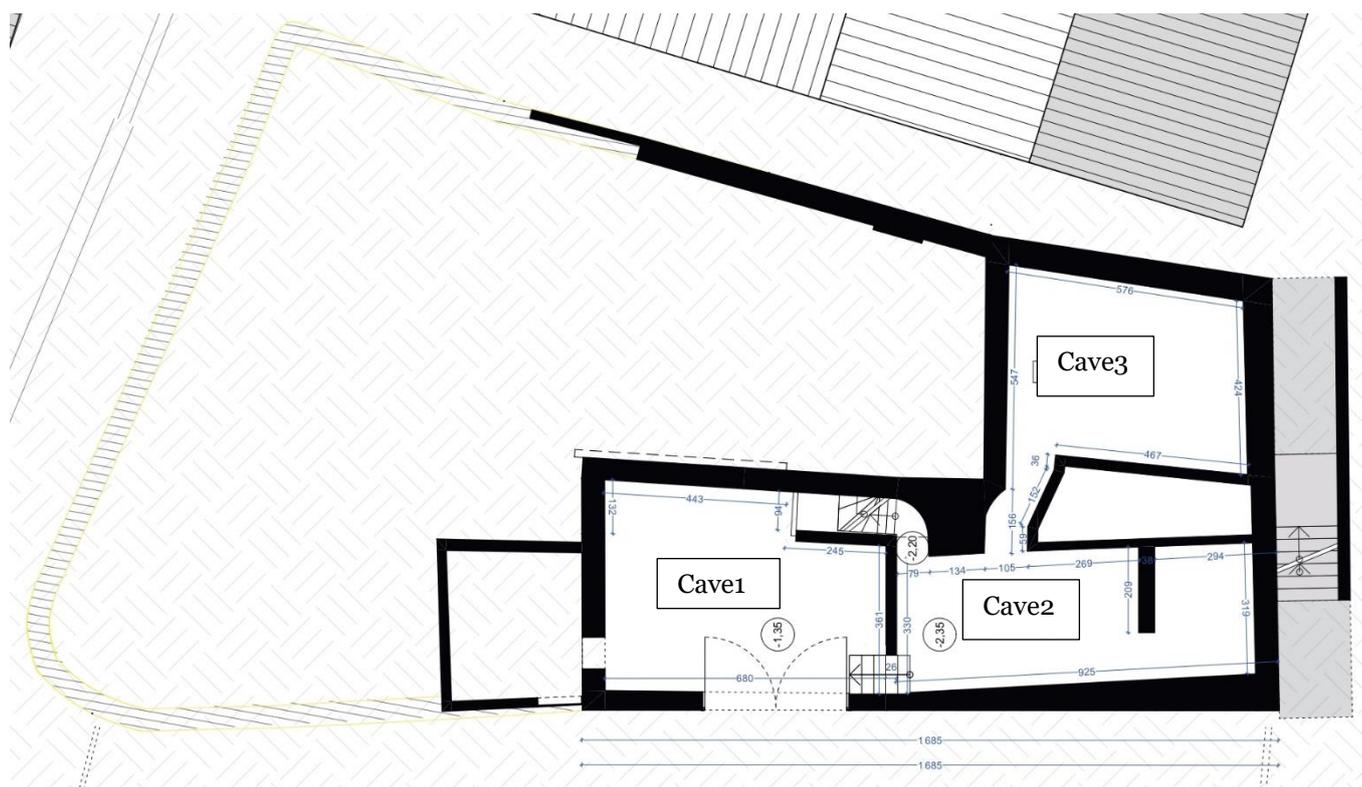
Etage

Il sera composé de 2 salles de réunions, de sanitaires ainsi qu'une salle d'exposition.

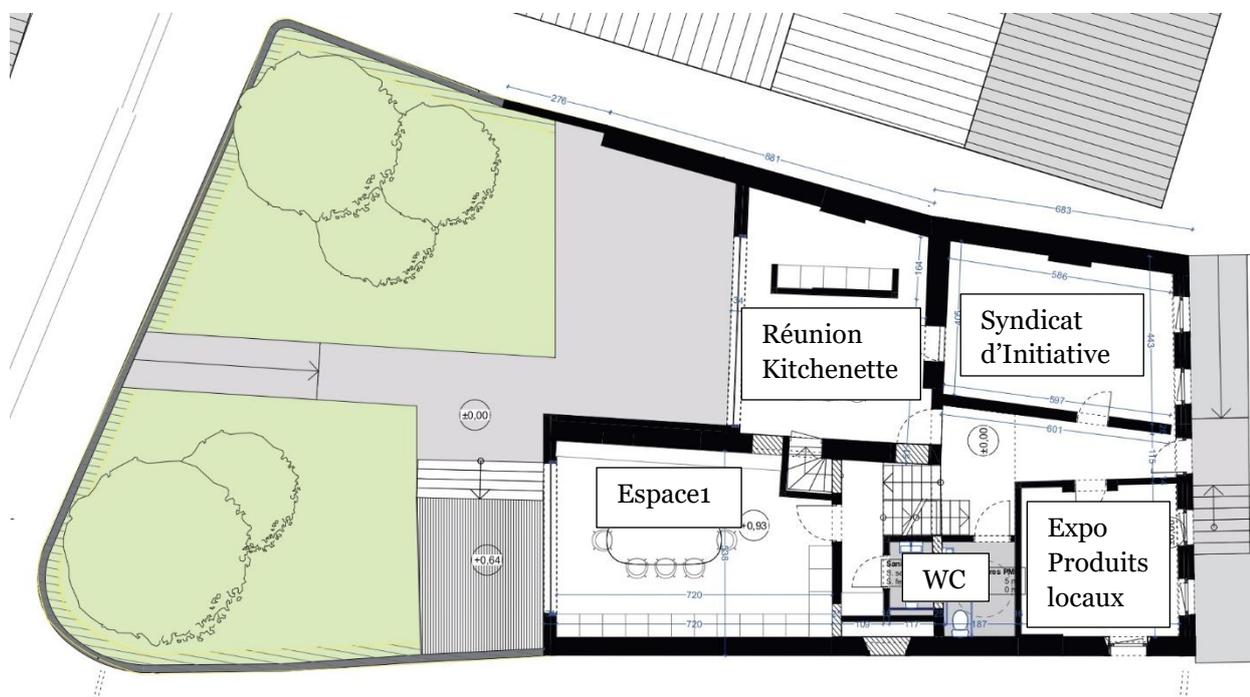
Combles

Le rehaussement de la toiture permettra de créer une grande salle polyvalente sous toit de 54m² et un sanitaire. La hauteur sera d'1m50 sous le rampant de la toiture. Sur l'autre partie, il y aura un vide sur l'une des salles de l'étage.

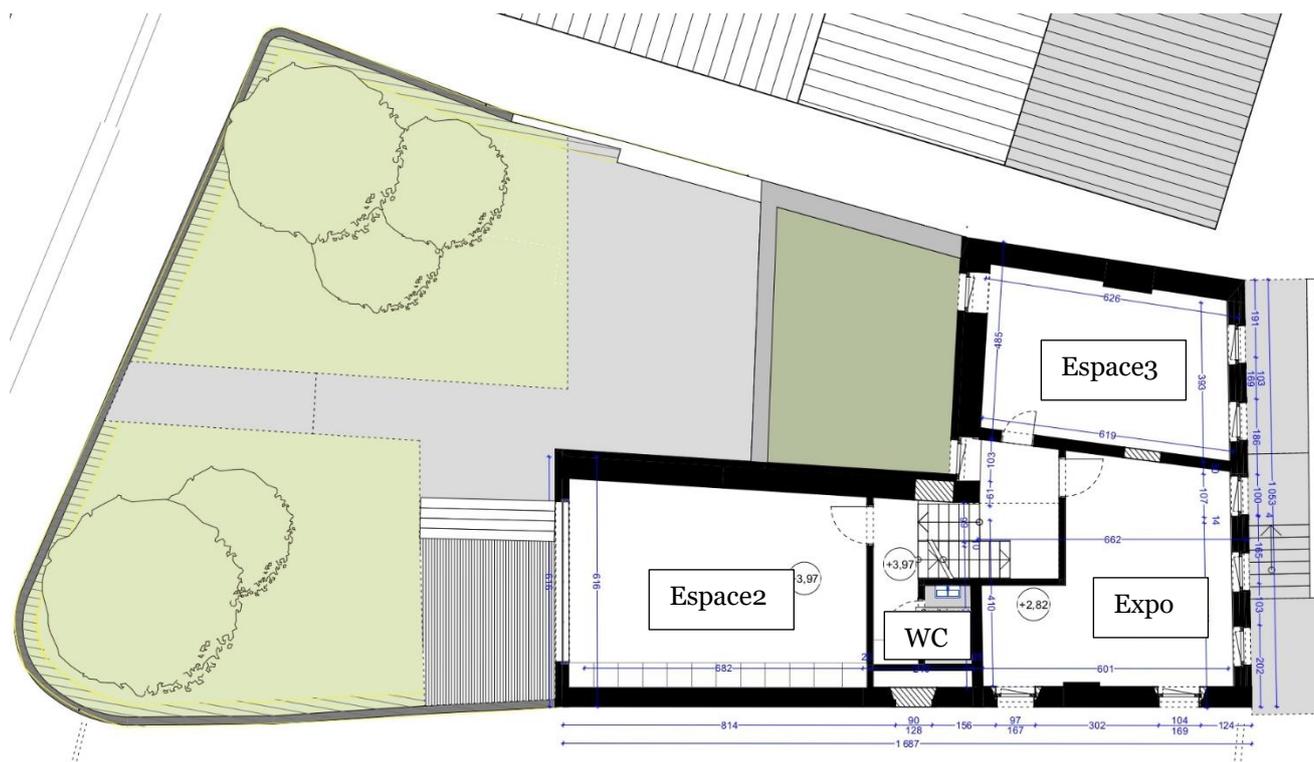
Caves



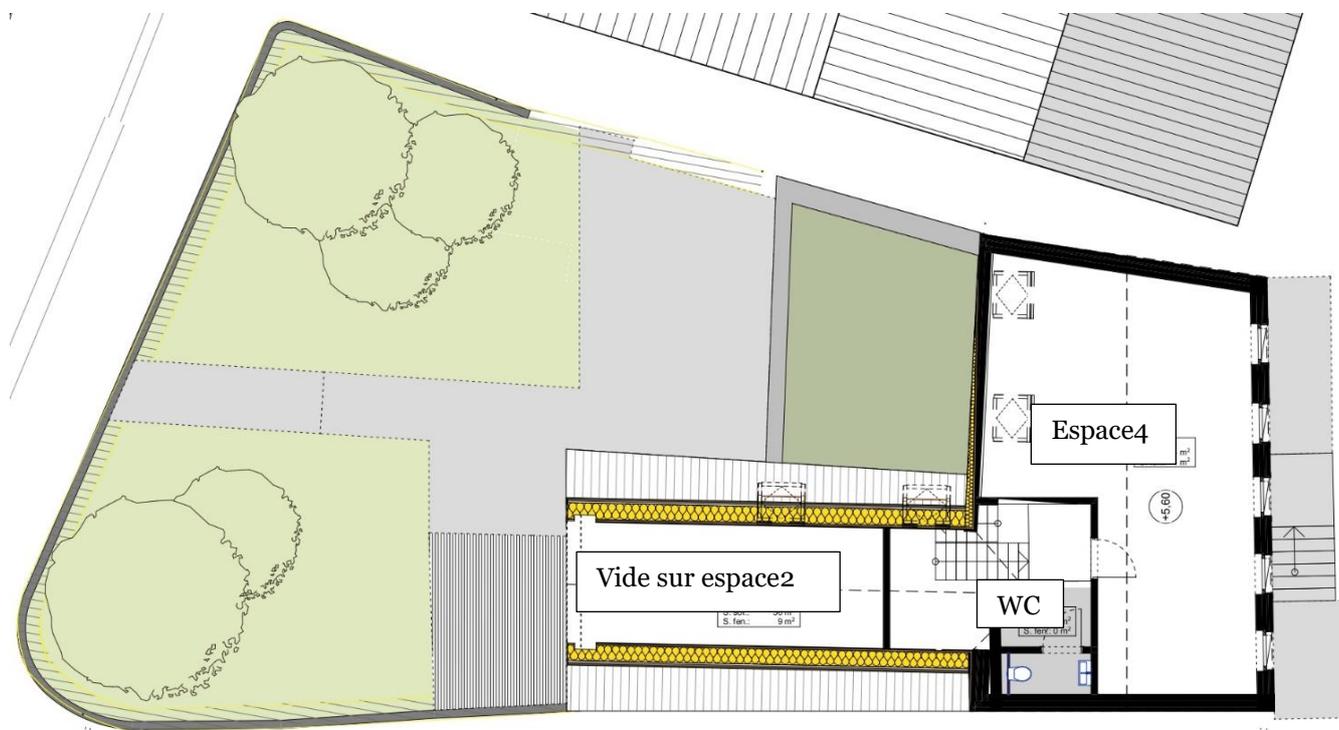
Rez-de-chaussée



Premier étage



Combles



Estimation financière :

L'état du bâtiment nécessite des travaux importants, inconnus lors de la rédaction de la fiche-projet mais révélés après l'acquisition et examen approfondi du bâtiment. De plus, la nouvelle estimation tient compte de l'évolution du coût des matériaux de construction.

L'estimation totale hors acquisition (voir p.2.) pour les aménagements est de **628.486,21€ TVAC**. Voici le détail :

- Démolitions 50.000€ HTVA : démolitions, évacuations, ragréages...
- Gros œuvres 114.371,11€ HTVA : terrassements, égouttage, fondations, ouvrages structurels, isolation, parement...
- Toiture 52.810€ HTVA : structure, isolation, étanchéité, corniches, gouttières, descentes d'eau pluviale, fenêtres de toit...
- Menuiseries extérieures 50.812,50€ HTVA
- Techniques spéciales 71.000€ HTVA : chauffage, sanitaire, ventilation, électricité, éclairage encastré
- Parachèvements 117.656,48€ HTVA : chapes, carrelages, cloisons légères, contre-cloisons, plafonnage, peintures...
- Mobilier 5000€ HTVA : kitchenette
- Circulations verticales 30.000€ HTVA : escaliers et garde-corps
- Abords 27.760€ HTVA : accès façade avant, aménagements intra-îlot, terrasses, accès arrière...

Monsieur BUSINE conclut la présentation en soulignant le fait que ce projet permettra l'accueil des réunions des groupements ou des activités pour seniors, à l'instar des Maisons de Village. Il permettra de créer une vitrine locale, une salle d'exposition pour les artistes locaux et une infrastructure pour le Syndicat d'Initiative.

La présentation générale de l'avant-projet est suivie d'un **échange avec la salle**.

Les questions et commentaires des membres de la CLDR et des habitants sur l'avant-projet sont les suivants :

Concernant l'aspect physique du bâtiment :

- Il est demandé à ce que la végétation existante soit conservée. Cela sera déterminé en fonction de l'état sanitaire.
- Les PMR auront-ils accès à tous les étages ? Le Syndicat d'Initiative, la vitrine, la salle de réunion avec kitchenette et les sanitaires leur seront accessibles. Les conditions minimums (normes) sont ainsi remplies. Il n'y a pas d'ascenseur prévu au vu du coût. Un monte-charge n'est pas possible techniquement. Un monte-escalier de type Stana aurait pu être envisagé, mais lorsqu'une association devra accueillir un PMR, la réunion pourra être organisée au rez-de-chaussée.
- Concernant l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, il est rappelé que nous sommes au stade avant-projet et que toutes les options, notamment en matière d'énergie devront être étudiées. A ce stade, une pompe à chaleur est budgétisée.
- Quel est le PEB visé ? Le PEB n'a pas encore été estimé. Se rapprocher du B serait idéal. Pour ce faire, la toiture sera isolée tout comme les façades avant et arrière. Les façades de côté seront isolées par l'intérieur afin de conserver les pierres. Il est suggéré à l'auteur d'isoler également les planchers.
- L'accessibilité du jardin depuis l'extérieur. Il existe déjà une porte sur le mur d'enceinte. Celle-ci doit être

sécurisée et surtout revalorisée car sa hauteur est basse.

- Les habitants apprécient l'avant-projet qui crée une façade rappelant le style gerpinnois à l'avant, Place de la Halle, et une façade contemporaine à l'arrière agrémentée d'un jardin bien exposé.
- Une remarque est faite concernant la densité de baies en façade avant. En comparaison du bâtiment situé à côté, « les mascarades », le nombre de baies est plus important et les écarts entre les baies réduits. L'auteur explique qu'un rythme de 4 baies pose problème pour la distribution des pièces et l'organisation de la circulation entre les espaces. Les participants lui demandent de réétudier la largeur des baies, le nombre de baies et/ou les espaces entre les baies.
- Pour la couleur blanche de la façade prévue à ce stade du projet. Un membre souligne le fait que les maisons étaient blanches à l'époque parce que la chaux était choisie pour ses vertus hygiéniques, mais que c'est une couleur salissante.
- Pour les matériaux des cadres de tours de fenêtres, l'auteur explique qu'il est prévu d'utiliser de la pierre bleue (comme à l'origine) ou de la peinture, cependant l'utilisation de béton ou d'aluminium peut être envisagée.
- La commerçante riveraine spécifie qu'aucune création de place de parking n'a été envisagée et que le jardin pourrait être utilisé à cette fin. Les participants n'y sont pas favorables, le jardin est un atout pour ce projet. Monsieur BUSINE explique que les places de parking à l'avant pourraient être redessinées pour créer une place supplémentaire. D'après une estimation des distances entre les parkings pré-existants dans le centre et le bâtiment, il y a la possibilité de se parquer à moins de 190 m du lieu Place des Libertés.
- La commerçante riveraine s'inquiète également des nuisances dues aux futurs travaux.

Concernant l'occupation du bâtiment

- La pose d'une alarme pour sécuriser les lieux. Un système anti-intrusion sera installé.
- Il est proposé d'accueillir, dans la maison multiservices, une décentralisation de la bibliothèque (actuellement à Loverval). Il s'agirait d'une permanence pour le transfert de livres (pas de stockage). Monsieur BUSINE explique que les salles sont polyvalentes et pourront dès lors accueillir différents services à définir.
- L'occupation par des associations sera-t-elle ponctuelle ou permanente et selon quelles modalités ? Le cercle d'histoire souhaiterait bénéficier d'un local pour se réunir et surtout y entreposer ses documents. Ces salles doivent rester polyvalentes et pouvoir être utilisées par plusieurs associations. Il serait possible d'y installer des armoires pour le matériel de certaines associations.
- Les cours de musique de l'Académie de Châtelet ont lieu maintenant dans la salle paroissiale, étant donné qu'un logement a été créé rue Edmond Schmidt. Ils pourraient avoir lieu dans la maison multiservices.
- La gestion ? Elle sera communale, comme c'est le cas pour les autres salles.

Le coût des travaux est conséquent et le montant des subsides n'est pas énorme, mais pour les participants, ce projet est justifié par rapport aux besoins des associations gerpinnoises.

L'auteur est félicité pour son travail. **A l'applaudimètre, l'avant-projet recueille un avis favorable.**

3. Etat d'avancement des projets en convention Développement rural

Monsieur BUSINE fait le point sur les autres projets subsidiés par le Développement rural, à savoir :

Création d'ateliers ruraux à Gougnies – fiche-projet 34 du premier PCDR : Le projet ne figure pas au budget de cette année. Une modification budgétaire sera faite si les finances le permettent. Le permis d'urbanisme a été octroyé et le dossier exécution sera bientôt finalisé. La Commune pourrait ensuite décider tout de même de lancer l'adjudication des travaux afin de pouvoir se rendre compte du prix du marché.

Aménagement de la salle des Guichoux à Joncret en Maison de village et aménagement des abords – fiche-projet 1.7 du PCDR : La Commune a obtenu la signature de la convention-réalisation Développement rural (subsides pour la réalisation des travaux) et l'approbation du projet par la Ministre de la Ruralité en décembre 2022. Elle attend la promesse de subsides UREBA pour pouvoir lancer la mise en adjudication des travaux de rénovation de la salle et de la création d'un espace de convivialité.

Aménagement de la Place Léon Gonthier de Gerpines (phase 2 – démolition et aménagement) – fiche-projet 3.6 du PCDR : présentation de l'avant-projet à la population le 6 mars à 19h30 dans la salle des Combattants par Bénédicte Couvreur du Bureau d'études communal. Ce projet intègre l'acquisition et la démolition du bâtiment de la banque Belfius.

Aménagement de la Place d'Acoz– fiche-projet 3.17 du PCDR : Délibération au prochain Conseil communal sur le projet de convention-faisabilité pour solliciter un subside Développement rural auprès de la Ministre de la Ruralité.

4. Divers

Monsieur BUSINE poursuit en parlant de la remise située en face de la librairie Paperas dans le centre de Gerpines. Achetée par la Commune, celle-ci sera démolie la semaine prochaine. Ce projet permettra de revoir les places de parking existantes, d'éventuellement créer deux places supplémentaires et d'aménager un petit espace végétalisé.

Les habitants qui le souhaitent sont invités à poser leur candidature pour rejoindre la Commission Locale de Développement Rural. Un appel à candidatures est ouvert jusqu'au 25 janvier 2023.

Monsieur BUSINE, Bourgmestre et Président de la CLDR, conclut la réunion en félicitant l'auteur de projet pour son écoute. Monsieur BLOCH travaille en bonne collaboration avec le Collège et le Bureau d'études communal.

Après la séance, la FRW invite les membres de la CLDR à remplir une enquête de satisfaction, menée à leur attention dans le cadre de sa convention avec la Région wallonne, afin d'évaluer l'animation et le secrétariat assurés par ses agents lors des réunions.

Céline LEMAIRE et Anne MAITRE,
Fondation Rurale de Wallonie