

LOT 1 - FICHE-PROJET I.03

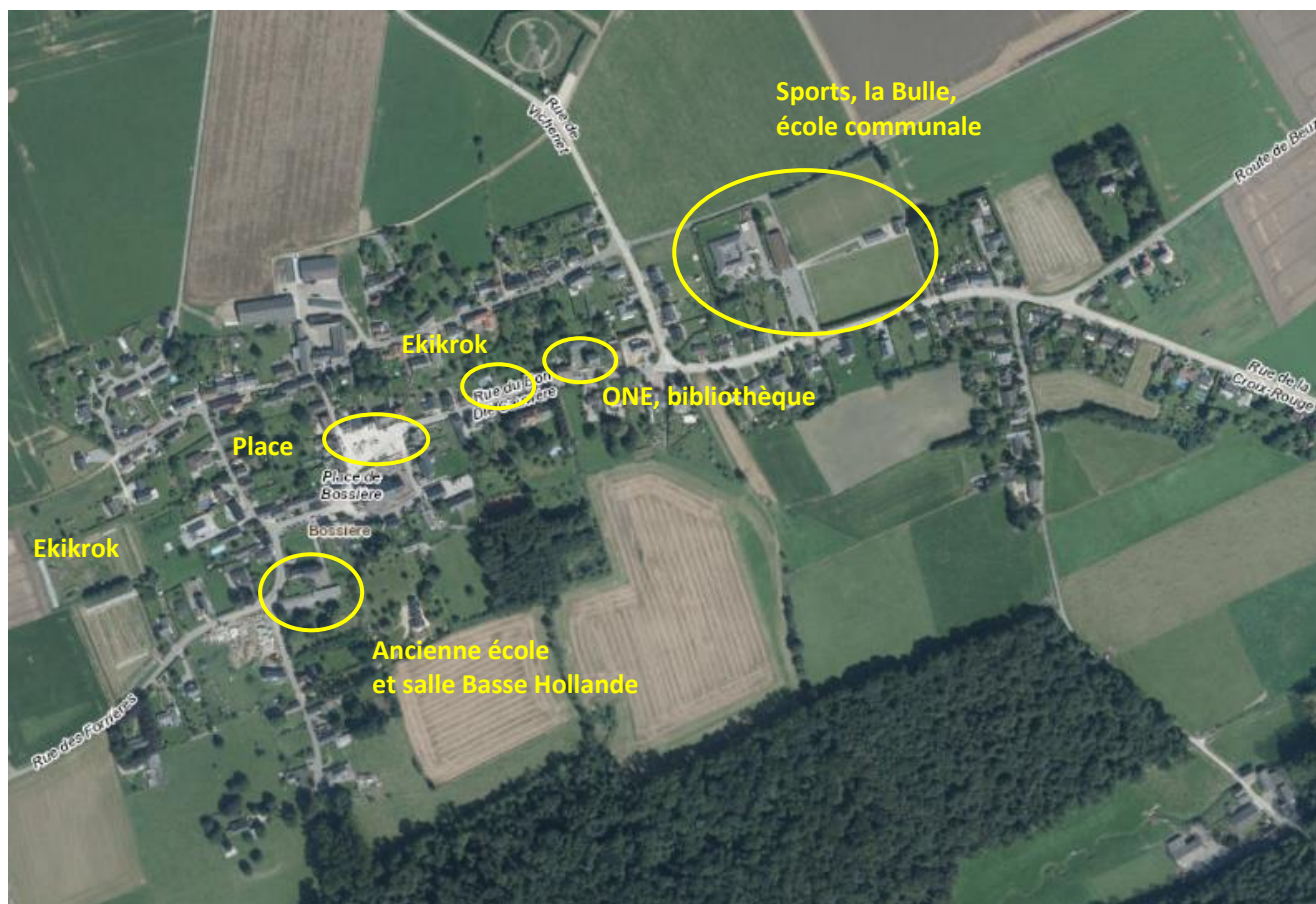
CREER UNE MAISON MULTI-SERVICES A BOSSIÈRE

1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Contexte du projet

Bossière dispose de plusieurs équipements répartis le long d'un axe traversant le village et composé de la rue de la Croix-Rouge, de la rue du Bon Dieu Cauwère, de la Place de Bossière et de la rue des Forrières. De la rue de la Croix-Rouge à la rue des Forrières se situent dans l'ordre :

- le pôle du complexe sportif, qui comprend des terrains de foot et autres infrastructures sportives, la salle polyvalente « la Bulle » inaugurée en 2012, l'école communale et des locaux accueillant des associations ;



- l'ancienne maison communale qui accueille une antenne de la bibliothèque de Gembloux et des consultations de l'ONE, ainsi que des logements publics ;
- le local de l'association Ekikrok, abrité chez une particulière ;
- la place de Bossière où sont situés l'église et le cimetière de Bossière et qui vient d'être réaménagée dans le cadre du PCDR de 2005 ; la place abritait une épicerie et un établissement horeca fermés depuis quelques années ; un arrêt de bus est situé sur cette place ;
- l'ancienne école de Bossière, qui fait l'objet de cette fiche, et la salle Basse Hollande, propriétés de l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux ;
- le terrain occupé par l'association Ekikrok, à l'arrière de la rue des Forrières et accessible par la rue du Camp.

Objectifs du projet

Le projet consiste en la rénovation du bâtiment de l'ancienne école de Bossière (maison des Œuvres du Doyenné) dans le but de développer la vie villageoise, associative, culturelle et les services aux habitants.

Ce projet rencontre à la fois la volonté de l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux, propriétaire des lieux, qui souhaite voir son patrimoine occupé et entretenu dans un but associatif, et d'autre part, il répond aux demandes d'associations locales, existantes ou futures, à la recherche d'un lieu pour se développer. Des nouveaux locaux permettraient le développement de nouvelles activités : épicerie sociale, atelier de cuisine et de transformation de produits locaux, initiative « zéro déchets », stages enfants, café citoyen, tables d'hôtes, coworking... Des liens pourront être développés avec une dynamique des jeunes du village, avec les marches (Adeps et autres), les promenades à dos d'ânes, le tennis de table, le marché de Noël.

Certaines associations pourraient entre autres être intéressées par le projet.

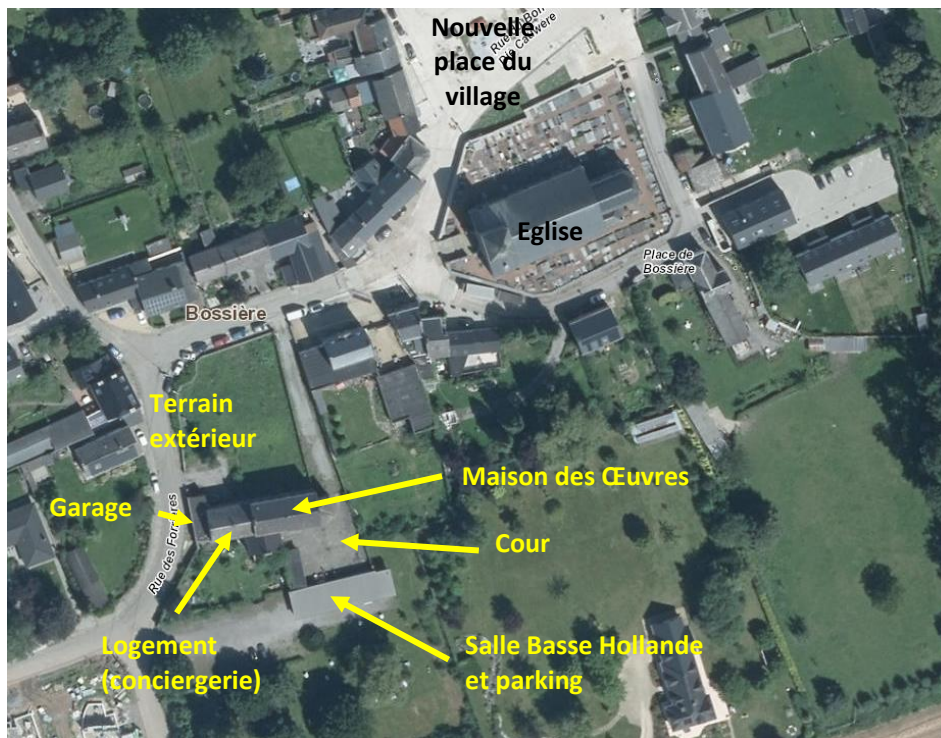
- Un club de VTT occupe actuellement l'un des locaux du premier étage. Aussi, il sera nécessaire de penser à l'intégration de ce club dans le projet ou à une possible relocalisation (site de La Bulle ?).
- L'asbl Ekikrok cultive fruits et légumes bios sur un terrain à quelques dizaines de mètres de l'ancienne école, dans le but de créer une dynamique autour de la culture potagère et de la transformation de ces productions. Elle crée une dynamique sociale, de sensibilisation et d'éducation à la nature, et intègre des personnes fragilisées dans sa démarche, en lien avec des établissements sociaux des villages voisins (Le Ressort, Le Rebjou, CPAS...). Elle dispose aussi d'un petit atelier de vente et de transformation chez un particulier dans le village et serait intéressée à pouvoir occuper des locaux plus vaste pour développer ses activités.
- L'asbl 1234, dont sont membres des habitants de Bossière et Gembloux, souhaite créer une école de musique semblable à celle qu'elle gère à Lustin. Cette association propose une approche de la musique alternative et complémentaire à celle de l'Académie (travail en groupe, approche plus intuitive, synergies possibles avec d'autres associations...).
- ...

Il pourrait être intéressant de réfléchir à une réorganisation géographique des activités dans le village, par exemple autour d'un « pôle sportif » à la Bulle, d'un pôle « cohésion sociale » dans la Maison des Œuvres, et d'un pôle « services » dans l'ancienne maison communale...

Le terrain situé à front de rue, à l'avant de la Maison des Œuvres, devrait s'ouvrir davantage sur l'espace public ; il pourra accueillir une plaine de jeux et être occupé lors de festivités et activités villageoises, on pourrait y aménager un petit potager collectif, y planter des arbustes fruitiers... Un lien doit être renforcé vers la place du village, nouvellement aménagée dans le cadre du 1^{er} PCDR.

Les espaces intérieurs et extérieurs seront ouverts sur le village, partagés et polyvalents.

Pistes pour l'aménagement



Le site du projet comprend le bâtiment de la maison des œuvres et ses annexes, le bâtiment de la conciergerie (logement) dans la continuité du bâtiment principal, un volume de garage et atelier, ainsi que la salle Basse Hollande en contrebas et sa cuisine. Différents espaces extérieurs (jardins, cour, parking) entourent ces bâtiments.

Les aménagements envisagés concerneront principalement le bâtiment principal de la maison des œuvres (ancienne école), ses annexes à l'arrière, le garage et le terrain à rue, voire éventuellement la cour. Un passage direct pourrait être envisagé entre le parking arrière et la cour.

La salle Basse Hollande, sa cuisine et son jardin arrière seront toujours gérés indépendamment par l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux. La conciergerie pourra être maintenue avec ses espaces extérieurs ; toutefois, le bâtiment nécessite des travaux d'enveloppe et d'autres aménagements liés à la rénovation du complexe.

Les volumes du bâtiment de l'ancienne école et ses annexes seront maintenus. Des travaux d'enveloppe, de rénovation et d'aménagement sont à réaliser. Mais l'organisation interne des espaces, les accès et les distributions seront à repenser. A l'intérieur, le bâtiment offre de grands volumes libres de cloisons. Le bâtiment compte aujourd'hui deux niveaux ; les hauteurs sous plafond permettent d'envisager un découpage en trois niveaux. Celui-ci devrait cependant être pensé judicieusement afin de ne pas altérer l'aspect extérieur du bâtiment et lui garder son cachet et sa cohérence architecturale.

Avec trois niveaux, un ascenseur est à prévoir pour assurer l'accès de l'ensemble aux personnes à mobilité réduite. Cette option engendre d'importants travaux structurels ainsi que la modification des distributions

mais permet à la fois de garantir une polyvalence des locaux, une diversité d'activités (et notamment le maintien des activités du club de VTT) et d'anticiper l'éventuel développement des différentes associations et de leurs activités.

Le garage nécessite une importante rénovation ; il pourra constituer un lieu de stockage pour le gros matériel des différentes associations ou comme local-atelier pour les activités.

Enfin, des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques...) pourront être prévus dans la rénovation.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

Les bâtiments de l'ancienne école sont une part de l'identité du village, de son histoire et de son patrimoine, mais ils sont aujourd'hui peu occupés en raison de l'état des lieux. Le redéveloppement d'activités associatives au cœur du village s'inscrit en complémentarité au pôle du site de « la Bulle » (loisirs, sports, école...) ou à l'ancienne maison communale (activités sociales et culturelles). Il peut être animé en lien avec la nouvelle place qui vient d'être rénovée dans le cadre du 1^{er} PCDR.

L'occupation de l'ancienne école est une volonté portée par des habitants de Bossière depuis plusieurs années. Des projets concrets ont déjà été envisagés, notamment autour de l'accueil de la petite enfance, mais ils n'ont pu à ce jour se concrétiser. Plusieurs acteurs locaux sont intéressés par ce projet (association de gestion des locaux, asbl école de musique, asbl Ekikrok, membres de la CLDR...).

Des synergies pourront être renforcées avec d'autres activités, présentes dans le village ou dans les localités proches. Les activités envisagées favoriseront les interactions sociales et pourront même être créatrices d'emplois (animations...). L'asbl Ekikrok accueille régulièrement des stagiaires ou des jeunes en service citoyen, ainsi que des personnes fragilisées sur le plan social.

L'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux, propriétaire du site et des bâtiments, pourrait mettre le bâtiment à disposition afin de permettre sa rénovation.

Les activités sont par ailleurs potentiellement en lien avec la fiche traitant de la valorisation des produits locaux et circuits courts et de la fiche traitant du développement de l'économie locale et alternative.

3. LIEN A LA STRATEGIE DU PCDR

Le projet rencontre divers objectifs de la stratégie du PCDR :

Obj. 1.1. Gembloux, sa ville et ses villages : renforcer les liens, l'identité locale et le vivre ensemble

Obj. 1.2. Améliorer la vie associative et culturelle

Obj. 1.3. Poursuivre et améliorer l'aménagement et le fonctionnement des lieux de rencontre, intergénérationnels

Obj. 1.4. Renforcer les services aux personnes, pour tous âges

Obj. 1.6. Communiquer et informer en matière de cohésion sociale et de services

Obj. 4.3. Diversifier l'agriculture, mettre en valeur les produits locaux (circuits courts)

Obj. 4.4 Communiquer : renforcer les liens agriculteurs/habitants

Obj. 5.2. Soutenir le commerce local et l'économie solidaire

4. IMPACTS DU PROJET SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Social et culturel

Le projet poursuit des objectifs socio-culturels ; les acteurs potentiellement impliqués travaillent avec d'autres organisations (notamment le CPAS et des institutions et associations de Gembloux) qui poursuivent des objectifs de socialisation et de cohésion sociale.

Aussi, par la multiplicité des activités menées et des publics accueillis, la maison de village de Bossière permettra de développer les interactions entre les usagers (élèves, parents attendant leurs enfants, personnes fréquentant les associations,...) et avec les habitants du village.

Une vue d'ensemble des « pôles » collectifs sur Bossière permettra, comme évoqué, d'identifier les trois sites qui accueillent des activités, de confirmer les complémentarités et la bonne lisibilité.

Comme toutes les activités qui prennent place au cœur du village, des précautions sont à prendre concernant les nuisances potentielles pour le voisinage. Notons toutefois que la Salle Basse Hollande est déjà présente sur le site et constitue un lieu d'animation.

Environnement

Le projet permet la revitalisation d'un bâtiment aujourd'hui sous-utilisé, ainsi que sa rénovation en tenant compte des normes actuelles en matière d'isolation. Ce bâtiment, par ses fonctions antérieures et son caractère, fait partie du patrimoine du village de Bossière. Le jardin est un espace vert potentiel pour le village et le projet d'aménagement va le rapprocher des espaces publics.

Les activités de l'asbl Ekikrok, liées à l'alimentation saine et durable et promouvant notamment les produits issus des circuits courts, ont de toute évidence un fort potentiel d'impact positif pour l'environnement.

Economie

Certaines activités qui pourront être développées dans ce bâtiment font la promotion des circuits courts, et favoriseront l'économie gembloutoise.

Certaines pourraient même être vectrices d'emploi.

5. LOCALISATION ET STATUT

Le site du projet se localise dans un angle de la Rue des Forrières. Le bâtiment principal est accessible par l'avant, le long du jardin, ou par le garage (le passage étant possible le long de la conciergerie). Un accès par le parking arrière (de la Salle Basse Hollande) est envisagé par le projet.

Les bâtiments et jardins sont la propriété de l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux. Une convention d'occupation de 30 ans au minimum devra être signée (bail emphytéotique ou autre), afin

de permettre l'accès à la subvention publique.

Le site est en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

6. PORTEURS DE PROJET ET PARTIES PRENANTES

Porteur du projet

Les propriétaires des lieux : l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux, et leur Comité de Bossière.

Ville de Gembloux

CLDR

Parties prenantes

asbl Ekikrok,

asbl 1234 (école de musique)

Club de VTT qui occupe les lieux

Les associations du village et situées à proximité, les associations gestionnaires des divers équipements du village (bibliothèque et consultations ONE, paroisse, école, centre sportif,...), les partenaires des différentes associations porteuses du projet, les habitants du cœur de Gembloux

7. PROGRAMME DE REALISATION

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

La concertation déjà existante entre les différentes associations porteuses du projet, leur intérêt, et le potentiel d'activation des lieux.

L'association propriétaire des bâtiments travaille depuis plusieurs années au développement de projets pour occuper les lieux ; les Œuvres du Doyenné sont prêtes à mettre le bâtiment à disposition.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

Différents projets ont été élaborés par les membres du Comité de Bossière des Œuvres du Doyenné de Gembloux, impliquant la consultation d'une grande diversité d'acteurs. Cette élaboration de projets est notamment passée par la réalisation de plans par un architecte (les plans de l'existant figurent en annexe), de programmes et de plans financiers.

Rappelons aussi que la place de Bossière a été réaménagée récemment dans le cadre du PCDR de 2005.

Planification, descriptif de la mise en œuvre et phasage

Aménagement du site

- Création d'un accès depuis le parking à l'arrière de la salle Basse Hollande : aménagement d'une rampe longeant la cuisine de la salle, percée du mur, placement d'une porte.
- Aménagement paysager de l'accès côté place, percée et embellissement, voire suppression du mur entre l'accès et le jardin, aménagement du jardin (plantations, potager, plaine de jeux « verte », mobilier public, embellissement du mur de limite de propriété...).
- Sécurisation du site et signalisation pour la lisibilité des fonctions.
- Séparation des fournitures et compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution...
- ...

Aménagement de l'ancienne école

- Transformation de la structure interne du bâtiment et passage de deux à trois niveaux. Réorganisation des circulations et des distributions (escaliers) et éventuellement les ouvertures afin de garantir un apport de lumière suffisant. Placement d'un ascenseur pour la desserte des étages.
- Travaux d'enveloppe : rénovation et isolation de la toiture, remplacement des châssis anciens, vérification et réparation de l'étanchéité et des ponts thermiques des façades, pignons et annexes. L'acoustique devra être prise en compte, au vu des activités qui pourraient y prendre place (musique...).
- Pose des circuits et équipements de chauffage, de distribution d'eau, d'électricité et éventuellement de gaz.
- Aménagement de sanitaires dans l'annexe au rez-de-chaussée. Aménagement d'un bureau dans l'annexe au premier étage. Il semblerait qu'une ancienne annexe, aujourd'hui fort dégradée, ait accueilli un four à pain qui pourrait être réhabilité.
- Cloisonnements principaux entre les niveaux et entre les fonctions. L'acoustique devra être prise en compte, en raison des activités de musique.
- Aménagements d'intérieurs et équipement pour les différentes activités et assurant la polyvalence de certains locaux : notamment cloisonnements secondaires, cuisine, rangements...
- Eventuellement, implantation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

Conciergerie (travaux réalisés par l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux (AODG), à moins d'une mise à disposition du logement ; les travaux découlant des aménagements des différentes fonctions seront à charge du PCDR) :

- Travaux d'enveloppe (toiture et éventuel aménagement du grenier), pignon, châssis. Les travaux d'étanchéité et d'isolation, notamment acoustique, entre la conciergerie et l'ancienne école seront à charge du PCDR.
- Restauration et aménagement du volume de garage et atelier en vue d'y déplacer les fonctions actuellement situées dans l'annexe sud (à charge du PCDR).
- Compteurs distincts (PCDR).
- Eventuels aménagements d'intérieur (AODG).
- Aménagements à l'extérieur : déplacement de la cuve de gaz/mazout en vue de créer un accès entre le parking et la cour, aménagement paysager de séparation des jardins avant et arrière des

espaces collectifs (PCDR).

- Aménagement du garage afin de pouvoir y stocker du plus gros matériel ou d'y accueillir des activités (PCDR).

Salle Basse Hollande

- La gestion de la salle Basse Hollande sera gérée indépendamment, par le Comité de Bossière de l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux.

Démarches administratives à réaliser.

Une convention entre la commune et les Œuvres du Doyenné et une convention entre la commune et les associations occupant les lieux devront être établies. La convention définira notamment la prise en charge d'équipements, ainsi que l'entretien des locaux et du complexe. Les modalités sont à définir (emphytéose ou autre).

Des contacts sont à prendre préalablement pour affiner le programme d'utilisation du site avec les associations existantes, le Centre culturel, l'Académie de musique... afin de trouver les synergies et les complémentarités.

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

Le site comportera une multiplicité d'activités proches les unes des autres. Il sera nécessaire d'assurer une bonne coordination entre les différentes activités qui prendront place au sein de l'ancienne école et sur les espaces extérieurs, ainsi qu'avec les activités qui se poursuivront au sein de la salle Basse Hollande et des autres « pôles » communautaires de Bossière. Une bonne coordination pourra aussi être motrice du développement des activités sur le site, ainsi que de la symbiose entre les associations.

La mitoyenneté du logement de la conciergerie ne devra pas être négligée.

8. ESTIMATION GLOBALE DU PROGRAMME ET DU COUT

Estimation globale HTVA	Surface	Prix unitaire	Coût HTVA	Etudes et honoraires	Montant TVAC
Aménagement de l'ancienne école et des annexes	600 m ²	1200 € / m ²	720.000 €		
Implantation d'un ascenseur			50.000 €		
Aménagement du garage	50 m ²	1000 € / m ²	50.000 €		
Investissement énergies renouvelables			30.000 €		
Equipements : cuisine communautaire			12.000 €		
Aménagement d'un accès au sud			24.000 €		
Aménagement de l'accès au nord	600 m ²	30 € / m ²	18.000 €		
Entretien du jardin au nord	1200 m ²	20 € / m ²	24.000 €		
Equipements : jeux			12.000 €		
			940.000 €	1.062.200 €	1.285.262 €
Part DR (80% jusqu'à 500.000 € ; 50 % au-delà)				663.100 €	802.351 €
Espaces verts (jardin et plaine de jeux, 60%)			21.600,00 €	24.408 €	29.534 €
Part communale				374.692 €	453.377 €

Hors coûts du réaménagement de la conciergerie et du garage : à charge de l'Association des Œuvres du Doyenné de Gembloux.

9. EVALUATION (EN RELATION AVEC LES OBJECTIFS VISES ET LES EFFETS ATTENDUS)

Indicateurs de réalisation : Indicateurs mesurant les effets directs issus des actions et projets mis en œuvre - Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Réalisation des aménagements extérieurs : plaine de jeux, espaces extérieurs	OK	Rapport annuel du PCDR Constats sur place de la réalisation des espaces et de leur accessibilité
Rénovation du bâtiment : locaux, annexes, accès et distributions	OK	Rapport annuel du PCDR Constats sur place de la réalisation du bâtiment, des accès et distributions, de sa capacité à accueillir une diversité d'activités

Indicateurs de résultat : Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible – Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Polyvalence des lieux : nombre et diversité des associations utilisant le bâtiment et ses abords	De 5 à 10 associations	Rapport annuel de la structure de gestion Rapport annuel du PCDR
Utilisation : nombre d'activités organisées par an (réunions, ateliers, animations, fêtes...)	150 activités	Rapport annuel de la structure de gestion (nombre d'activités x fréquence/an)
Fréquentation : nombre de personnes participant à ces activités	1000 personnes	Rapport annuel de la structure de gestion (nombre d'inscrits / associations + participants aux festivités)
Adéquation du site et satisfaction des usagers	satisfaction	Questions aux relais locaux : satisfaction des usagers, satisfaction des riverains (nuisances), adéquation des aménagements aux besoins...

ANNEXES

Plan de Secteur (1/10.000) – sur carte IGN 10.000

Plan de situation (1/5.000) – sur carte IGN 5000

Vue aérienne (1/2.000)

Localisation et statuts (1/2.000) – sur fond de plan Cadmap 2016

Proposition de programmation (...) – sur plan fourni par les Œuvres du Doyenné de Gembloux

Plans, Elévations et coupes - fournis par les Œuvres du Doyenné de Gembloux

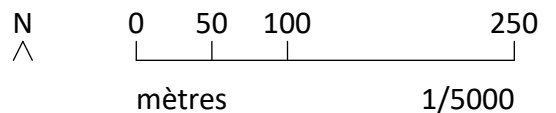
Reportage photos



Plan de situation (sur carte IGN 10.000)

Légende

- ▲ ● Groupes et arbres remarquables
- · — Haies et alignements remarquables
- Réseau hydrographique
- ● Réseau et arrêts TEC





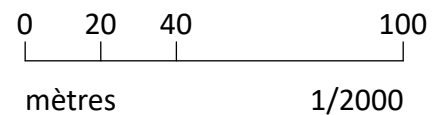
Vue aérienne

Légende

▲ ● Groupes et arbres remarquables

— ● Réseau et arrêts TEC

N
^



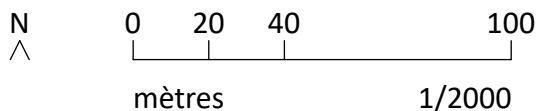


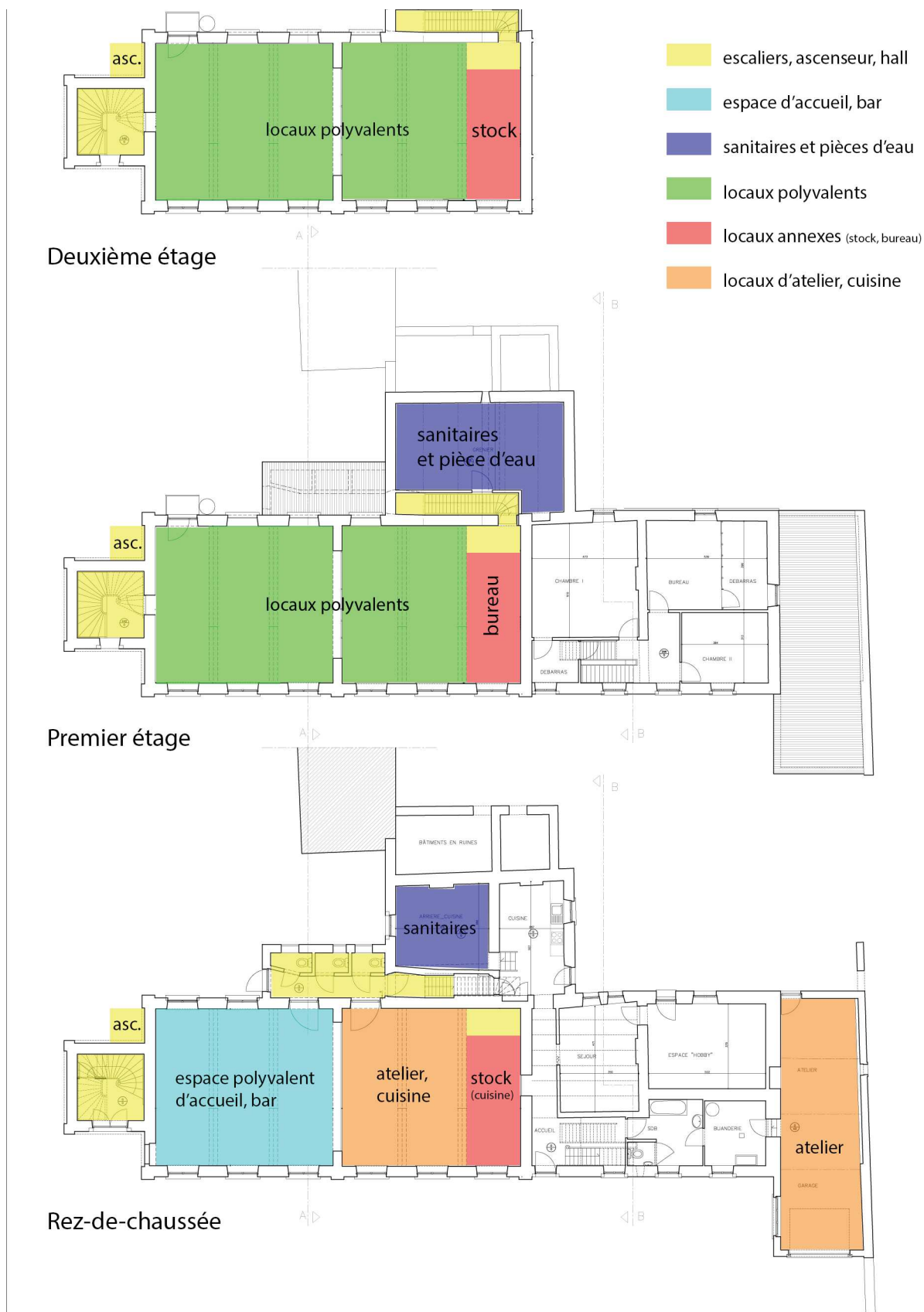
Localisation et statuts

Légende

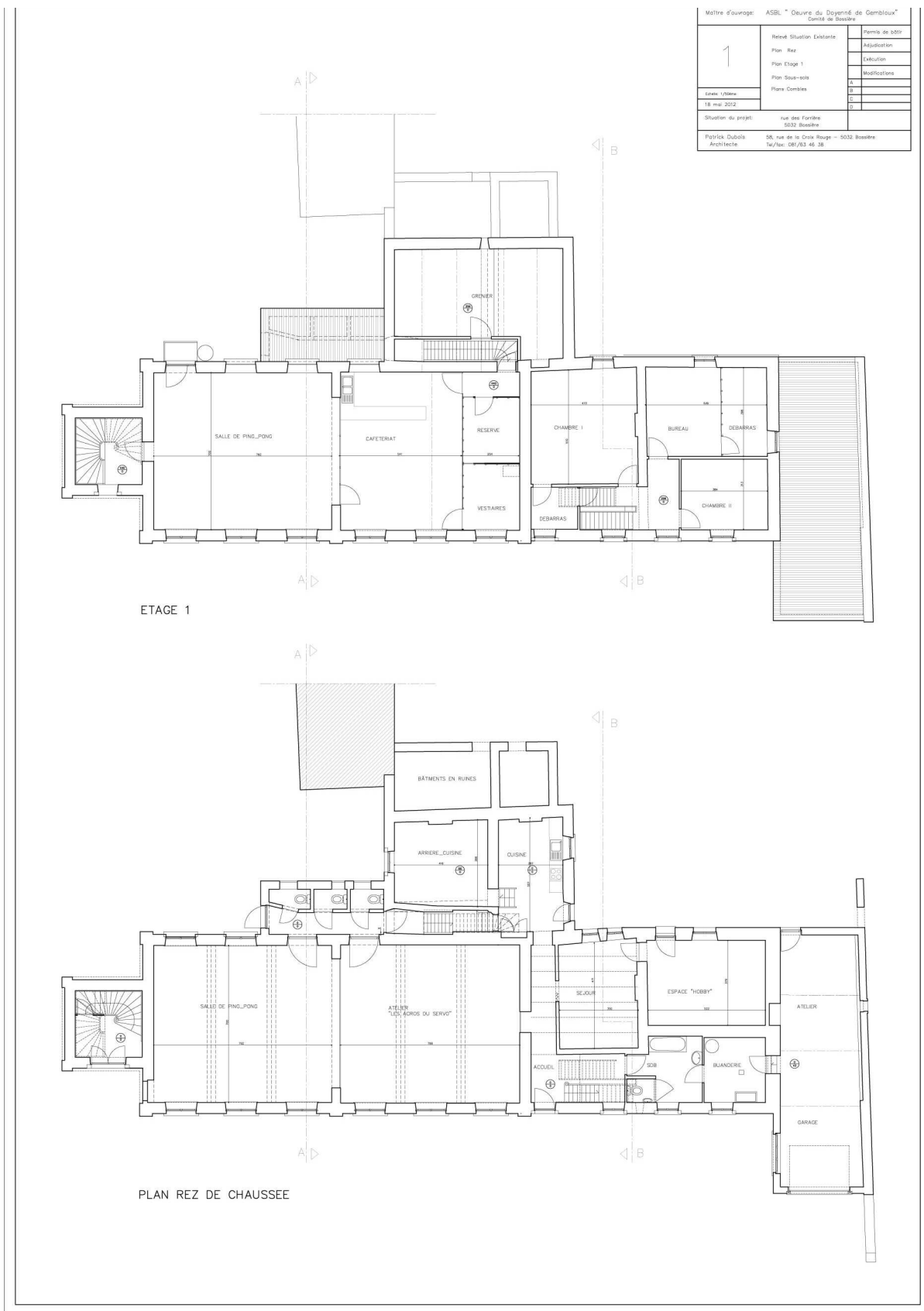
- ▲ ● Groupes et arbres remarquables
- ● Réseau et arrêts TEC

- Eglise de Bossière
- Terrain Ekikrok
- Salle Basse Hollande
- Terrain de la Salle BH
- Ancienne école, extensions et jardin
- Conciergerie et son jardin
- Cour
- Garage et atelier



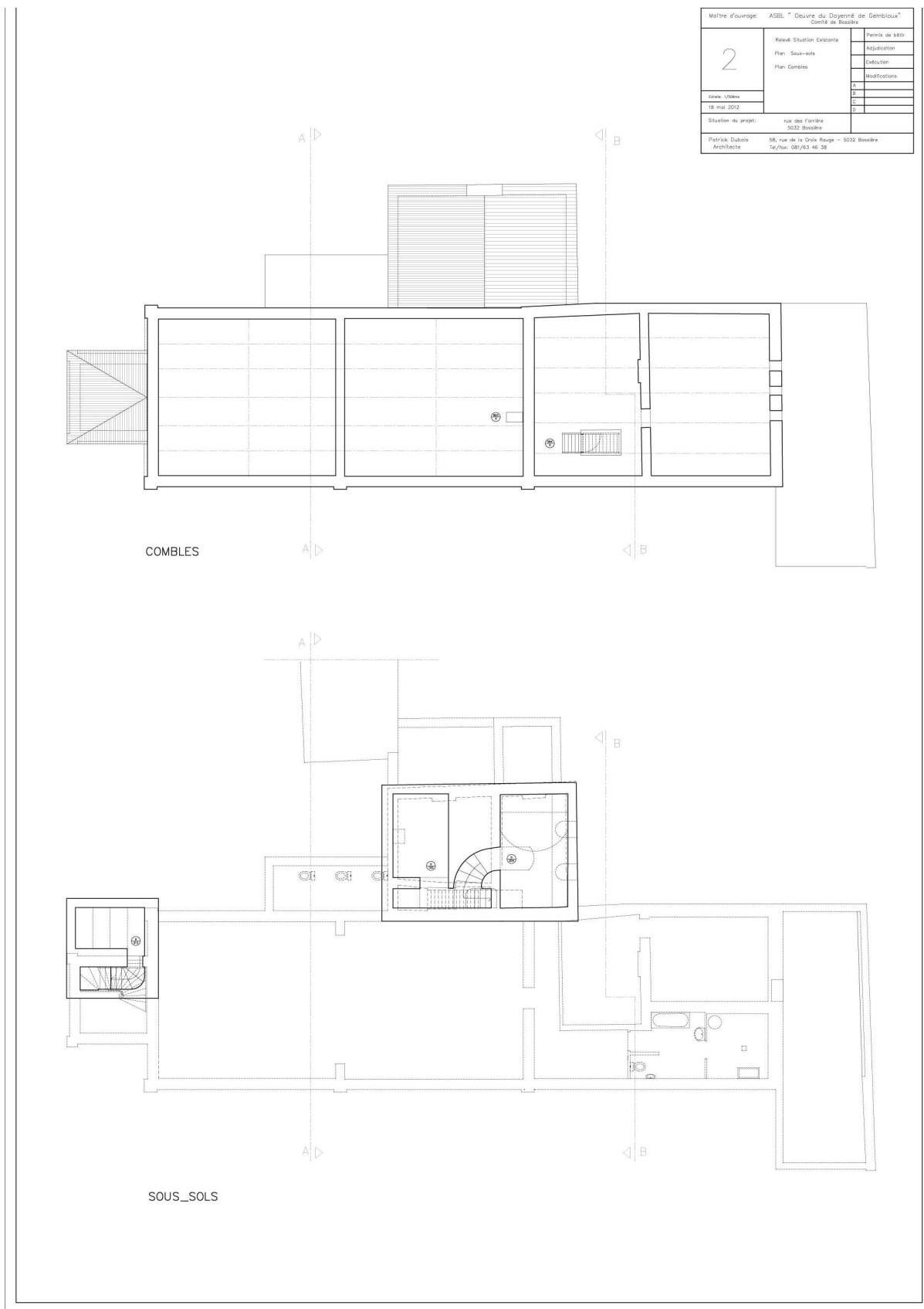


Proposition de programmation au sein de l'ancienne école



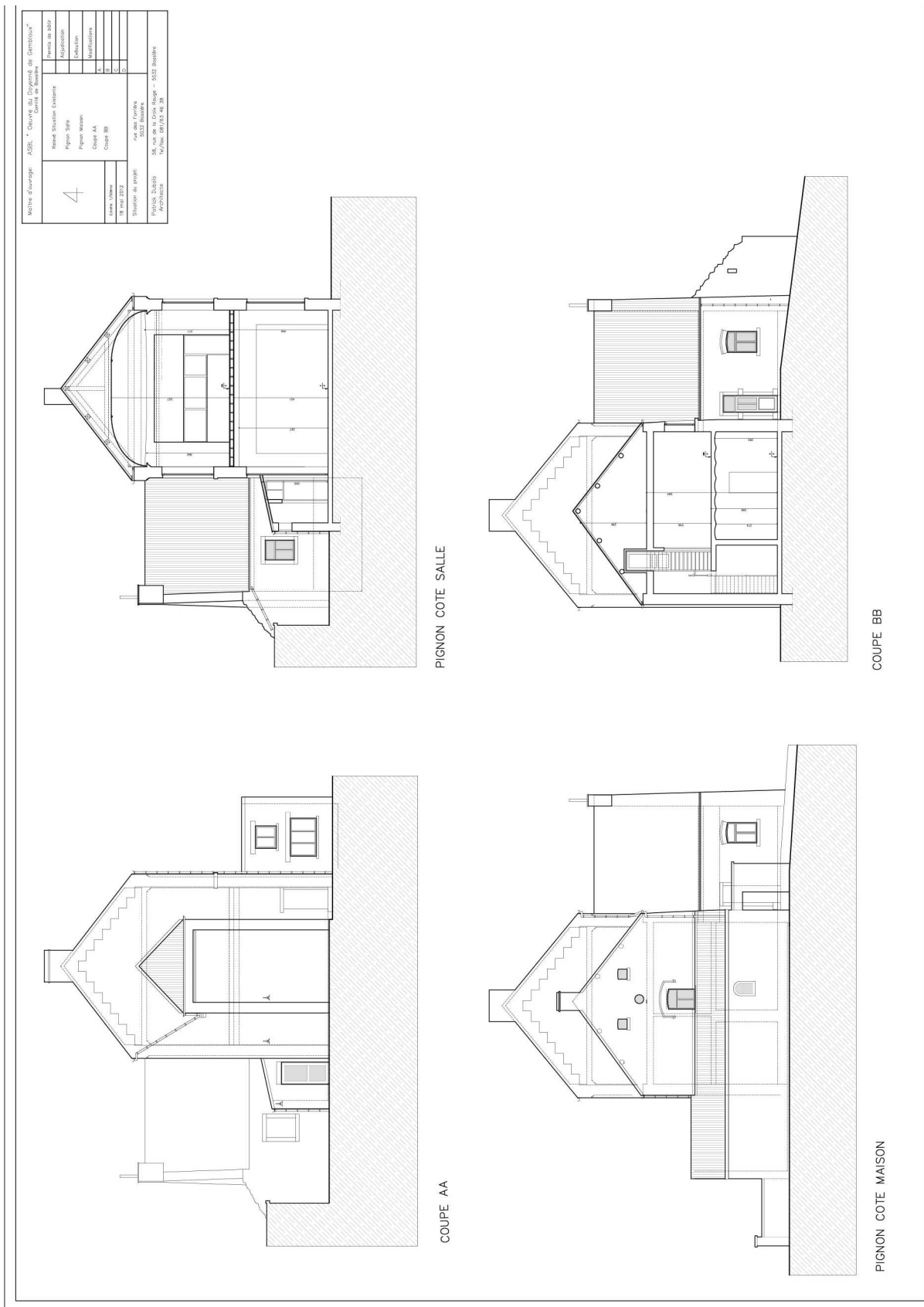
Plans du rez-de-chaussée et du premier étage

mis à disposition par l'Association des Oeuvres du Doyenné de Gembloux - Section de Bossière



Plans du sous-sol et des combles

mis à disposition par l'Association des Oeuvres du Doyné de Gembloux - Section de Bossière

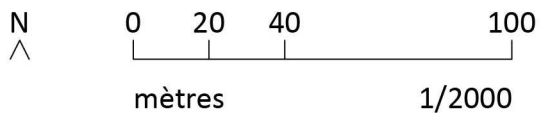


Elévations et coupes

mis à disposition par l'Association des Oeuvres du Doyenné de Gembloux - Section de Bossière



Photos : localisation





1. La place de Bossière a été réaménagée dans le cadre du PCDR de 2005 / 2. L'église et le cimetière de Bossière / 3. La rue des Forrières rejoint la place de Bossière en longeant l'église et le cimetière / 4. Vue depuis l'accès au nord du site, vers l'église de Bossière / 5. L'ancienne école dispose d'un grand jardin qui pourra être en partie aménagé en plaine de jeux, à proximité de la place de Bossière / 6. Vue sur le jardin avant depuis l'ancienne école

Photos - abords



7. Une clôture de béton sépare l'accès Nord du site (du côté de la place de Bossière) et le jardin ; des percées seront réalisées tandis que les panneaux restant pourront être embellis / 8. Les murs entourant le site devront être sécurisés / 9. L'étage dispose d'un accès séparé (cage d'escaliers à gauche de la photo) / 10. Au rez-de-chaussée, des baies donnant sur le jardin pourront être rabaissées afin de connecter le bâtiment au jardin / 11. A l'est : garage et atelier, conciergerie, ancienne école ; la partie habitée dispose d'un accès indépendant / 12. Vue depuis l'est : le pignon de la conciergerie nécessite des travaux d'étanchéité

Photos - bâtis et accès



13. Parking au sud de la Salle Basse Hollande / 14. Un accès pourra être créé depuis le parking vers la cour, via un passage à prévoir dans le jardin de la conciergerie / 15. Cour qui sera connectée au parking grâce à un accès à créer / 16. Salle Basse Hollande, vue depuis le parking / 17. Jardin au sud de la Salle Basse Hollande

Photos - bâtis et accès



18. et 19. Rez-de-chaussée de l'ancienne école : vue vers la partie est / 20. Vue depuis la partie ouest / 21. La cloison qui sépare les deux parties du rez-de-chaussée peut s'ouvrir sur un grand espace / 22. Les châssis du rez-de-chaussée n'ont pas été remplacés ; certaines baies pourront être rabaissées afin de connecter les locaux au jardin / 23. L'escalier arrière devra être rénové afin de pouvoir mener à un bureau aménagé au premier étage de l'annexe et de servir d'escalier de secours pour les pièces du premier étage

Photos - intérieur : rez-de-chaussée



24., 25. et 26. Actuellement, les locaux de l'asbl Ekikrok sont abrités chez des particuliers. On y trouve notamment les stocks de l'épicerie (y compris les produits stockés dans des frigos), des petits équipements pour les ateliers de cuisine et autres, un bureau,...

Photos - Ekikrok