

LOT 1 - FICHE-PROJET N°I.04

CREER UNE MAISON RURALE A BEUZET

1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Le projet vise à accompagner le développement de la vie de village à Beuzet grâce au réaménagement et à l'extension du bâtiment du complexe de loisirs et de sports situé le long de l'avenue Hélène Solvay. Le bâtiment gagnerait alors en multifonctionnalité et en variété d'activités.

Contexte

Outre un arrêt de trains, le village de Beuzet compte actuellement comme équipements : une salle paroissiale, une école communale, l'ancienne maison communale transformée en locaux associatifs et le complexe sports-loisirs en extérieur disposant d'un pavillon (dont le réaménagement et l'extension font l'objet de cette fiche). L'ensemble de ces locaux (communaux, à l'exception de la salle paroissiale) nécessitent des travaux de rénovation. Celle de l'école est en cours : elle disposera également d'une salle pour ces besoins propres.

Si la possibilité de rénovation et d'exploitation de la salle paroissiale a été évoquée, c'est le site du complexe qui a été retenu notamment parce qu'il est propriété communale et qu'il est par ailleurs possible d'y développer un pôle multi-activités. La salle paroissiale est quant à elle située derrière des habitations et dispose de très peu d'espace extérieur. Ce choix semble donc moins opportun, d'autant que la salle n'est pas propriété communale.

Il sera néanmoins essentiel que la nouvelle maison rurale fonctionne en bonne complémentarité aux autres locaux collectifs existants ou en devenir dans le village.

Le complexe loisirs-sports se divise en deux parties :

- A l'extérieur, des terrains de sports (basket, mini-foot, balle-pelote, tennis, piste d'athlétisme...), une plaine de jeux, des espaces verts. Des bancs et un abri pour vélos sont intégrés dans le site ;
- Dans le bâtiment, une petite salle de réunion avec bar, une salle de taille moyenne, un vestiaire avec douches mais qui servent de lieu de stockage, des sanitaires et trois locaux fermés pour entreposer le matériel du club de plongée, du tennis de table et de la balle-pelote.

Le bâtiment est bordé d'un préau. Les châssis ont été rénovés récemment, mais le reste du bâtiment est assez vétuste.

Des modules préfabriqués ont été installés provisoirement pour accueillir des classes le temps que l'école communale soit rénovée.

Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de rénover le bâtiment existant pour le transformer en maison rurale qui pourra accueillir des activités de loisirs, culturelles, associatives, ainsi que sportives en lien avec les infrastructures extérieures existantes. Parmi les différentes localisations possibles à Beuzet, le complexe de loisirs et de sports existant est le site qui permet le plus de répondre aux besoins locaux, en assurant une complémentarité des espaces intérieurs avec les vastes infrastructures extérieures.

Les demandes des habitants et des associations sont notamment de pouvoir profiter d'une salle polyvalente équipée pour pouvoir y mener des activités variées.

Les différentes fonctions du bâtiment seraient les suivantes :

- Une grande salle polyvalente pour l'organisation d'évènements, équipée d'une scène amovible, d'un espace bar,
- D'une cuisine suffisamment équipée,
- D'un ou deux locaux de réunions pour les associations villageoises,
- De sanitaires avec douches pour femmes et hommes, accessibles aussi pour les activités qui se dérouleront à l'extérieur,
- De locaux de stockage et de rangement, dont certains pourront être dédiés aux activités qui les occupent aujourd'hui (plongée, balle-pelote),

Le bâtiment pourra se prolonger par une terrasse extérieure, mais celle-ci ne doit pas empiéter sur la piste d'athlétisme.

Les accès devront être aménagés de manière à permettre la sortie depuis la salle principale vers les espaces verts extérieurs, en particulier la plaine de jeux.

Les mouvements de jeunesse du sud de Gembloux sont aussi en recherche de locaux pour mener leurs animations ; des contacts seront pris afin de voir si des synergies sont possibles pour répondre à leurs demandes.

Les équipements sportifs du complexe de Beuzet sont actuellement gérés par l'asbl 'Gembloux Omnisport'. En cas de réaménagement, la gestion des bâtiments devra être revue afin de développer et d'assurer la multifonctionnalité des lieux.

Des idées d'aménagement

On trouve plusieurs équipements communaux à Beuzet : l'école communale, l'ancienne maison communale et le complexe de loisirs et de sports. L'école communale sera rénovée prochainement et l'ancienne maison communale devra alors abriter des classes durant les travaux. A terme, l'ancienne maison communale pourra à nouveau abriter des locaux associatifs, une fois les travaux de l'école terminés.

L'enjeu du projet est donc dans un premier temps de mettre une salle polyvalente à disposition, ainsi que des locaux associatifs. Pour ce faire, une salle polyvalente sera construite en extension de l'actuel pavillon. La salle sera constituée d'un volume simple permettant de multiples activités.

Les différents services communs aux infrastructures de loisirs, de sports et à la salle (sas d'accès, cuisine, toilettes, vestiaires, locaux de stockage et locaux annexes) seront contenus dans le pavillon actuel, connecté à la nouvelle salle polyvalente.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

Le village de Beuzet retrouve une dynamique associative, grâce aux diverses associations, en particulier « BeuzetLife » et « Beuzet en fête ». Le développement potentiel d'activités nécessite la mise à disposition de locaux.

On trouve plusieurs équipements communaux à Beuzet : une école communale, l'ancienne maison communale et un complexe sports-loisirs disposant d'un pavillon. Ces bâtiments nécessitent tous une rénovation ; la rénovation de l'école est en cours, entraînant l'occupation temporaire de l'ancienne maison communale. On y trouve par ailleurs une salle paroissiale, qui nécessiterait aussi rénovation. Sa localisation et l'exiguïté des lieux ne permettraient cependant pas un développement optimal.

Les bâtiments communaux n'offrent actuellement pas de grande salle permettant d'accueillir divers événements associatifs et culturels.

Ce projet pourra donc s'intégrer dans la stratégie de rénovation des bâtiments communaux à Beuzet tout en apportant au village la salle polyvalente qui lui manque actuellement.

Notons aussi que le site draine une population plus large que le village de Beuzet. Des activités parascolaires et plaines de vacances y sont organisées et accueillent parfois des enfants des entités voisines. Le fait de doubler ce bel espace, au grand potentiel pas uniquement sportif, d'une salle mieux adaptée permettrait de répondre davantage aux besoins de ces activités et d'assurer une plus grande diversité des activités.

Le projet est en lien direct avec un projet du premier PCDR, en cours de réalisation, qui vise le réaménagement de la place du village et l'aménagement d'une liaison jusqu'aux équipements de loisirs et de sports, soit le site pressenti pour la présente fiche.

3. LIEN A LA STRATEGIE 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)

4. IMPACTS DU PROJET SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Social et culturel

Les impacts du projet seront principalement sociaux et culturels.

Le projet répond à un besoin de locaux associatifs ; la demande est portée par deux associations d'habitants : 'BeuzetLife' et 'Beuzet en fête'.

La salle créée, ainsi que les locaux annexes, permettront d'accueillir une grande variété d'activités culturelles et de renforcer les liens entre habitants.

Environnement, Economie

Les impacts environnementaux et économiques sont ici liés. Le projet s'inscrit dans une dynamique de rénovation du patrimoine communal à Beuzet. La réutilisation d'un bâtiment existant, sa reconstruction et son extension permettront à la commune de rationaliser les budgets nécessaires (tant pour les travaux que pour la gestion et l'entretien futurs des bâtiments) et d'augmenter les performances de ses bâtiments.

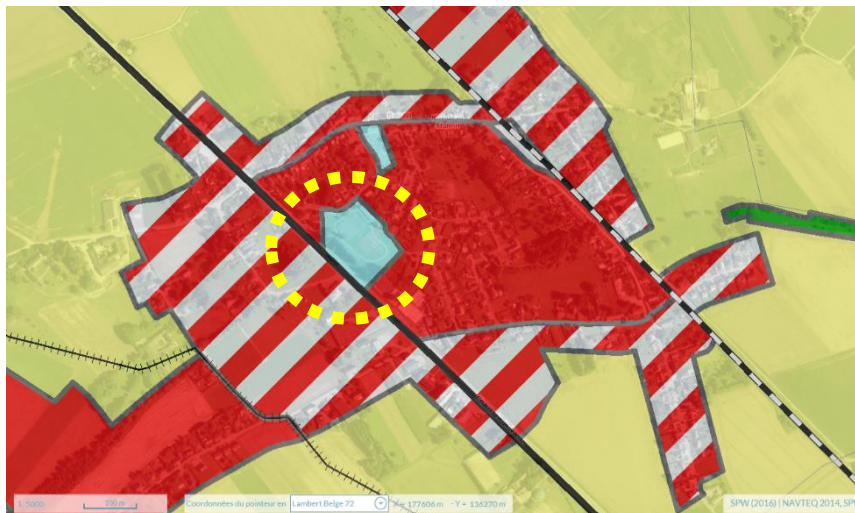
La création d'un équipement collectif au sein d'un village peut faire craindre des nuisances de voisinage (bruits, stationnement des véhicules, vandalisme...). Les activités sont aujourd'hui essentiellement sportives et de loisirs et l'élargissement du spectre des animations possibles entraîneront sans doute une occupation plus étendue dans le temps. Les nuisances devraient néanmoins être limitées vu la localisation du site et sa proximité par rapport à la RN4. La Ville encouragera les utilisateurs du site à se stationner sur la place réaménagée, dont la liaison modes doux vers le complexe sera prochainement réaménagée.

5. LOCALISATION ET STATUT

Le complexe de Beuzet est situé au début de l'Avenue Hélène Solvay à Gembloux. Un second accès est possible au croisement de la rue Jean-Baptiste Lisart et du chemin du Bosquet. La chaussée de Namur longe le site.

Le site est une propriété communale, gérée par l'asbl 'Gembloux Omnisport'.

Le complexe est intégralement situé en zone de services publics et équipements communautaires (zone bleue) au Plan de secteur.



Extrait du plan de secteur, Walonmap

6. PORTEURS DE PROJET ET PARTIES PRENANTES

Porteur du projet

Ville de Gembloux et asbl 'Gembloux Omnisport'

Projet porté par BeuzetLife (ou BeLife, anciennement « Beuzet Ensemble »), association dont le but est de soutenir ou d'organiser toutes initiatives pouvant réunir les habitants en toute convivialité (pique-nique, fêtes d'Halloween, vin chaud de Noël, fête du sport...). Une bonne collaboration entre l'association locale et de l'asbl 'Gembloux Omnisport' permettra de garantir une plus grande multifonctionnalité du site.

Parties prenantes

L'association « Beuzet en fête » et la CLDR de Gembloux seront parties prenantes.

« Beuzet en fête » organise des événements festifs et de divertissement familial (brocante, théâtre, bourses, marché de Noël, spectacles...) dont les bénéfices alimentent un fond de solidarité pour le développement du village et les actions humanitaires. L'association distribue un toutes-boîtes.

L'équipe éducative de l'école communale de Beuzet et les associations présentes à Beuzet pourront être partenaires du projet (Association de parents de l'école, Comité de la salle paroissiale, Club des Jeunes...), de même qu'éventuellement d'autres écoles de l'entité gembloutoise et d'autres associations (mouvements de jeunesse, associations sportives, jeunes, ...).

Autres associations utilisant les locaux actuellement :

- Club de balle pelote « Pelote Beuzet Renaissance »
- Club de plongée « Aquarius »
- Fidance et Zumbastic
- Club de tennis de table « GBZ T.T. »
- Groupe athlétique de Gembloux
- Les Spartiates, club de marcheurs
- Imagin'AMO, plaines de jeux communales, écoles communales

7. PROGRAMME DE REALISATION

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

- La demande portée par les associations 'Beuzet ensemble' (Belife) et 'Beuzet en fête', entraînée notamment par le développement de ces associations villageoises et le manque d'une salle polyvalente à Beuzet.
- La nécessité de rénover le pavillon du complexe de loisirs et de sports en raison de sa vétusté.
- Le site est une propriété communale, ce qui facilite la mise en œuvre du projet.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

- Les associations 'BeuzetLife' et 'Beuzet en fête' se sont réunies pour proposer un programme.

- Une rencontre a eu lieu avec BeLife, des membres de la CLDR, la FRW... pour mieux cerner les besoins et les demandes et affiner la fiche du PCDR.
- Rencontre entre BeuzetLife et l'asbl Gembloux Omnisports. L'asbl gère actuellement le bâtiment mais est disposée à céder cette gestion. La salle est actuellement trop petite pour pouvoir y développer d'autres activités sportives et son agrandissement serait trop coûteux pour être pris en charge par celle-ci. Les revenus de la location sont faibles.
- Le bâtiment est vétuste, hormis les châssis. Des travaux de rénovation doivent être entrepris. Le bâtiment contient encore de l'amiante, notamment dans les matériaux de la toiture.

Planification, descriptif de la mise en œuvre et phasage

Le projet nécessite donc :

- La création d'une salle polyvalente : par exemple un volume simple et disposant d'une hauteur sous-plafond suffisante pour permettre diverses activités (les bâtiments existants sont particulièrement bas). La salle polyvalente pourrait disposer d'une scène et d'un bar peu encombrants, voire amovibles.
- La rénovation et la transformation du pavillon du centre de loisirs de Beuzet. Du point de vue programmatique, la rénovation devra permettre le maintien et la modernisation des équipements liés aux activités de loisirs et de sports : vestiaires, sanitaires, locaux pour le stockage de matériel... Le bâtiment abritera aussi des services liés à la salle polyvalente : espace d'accueil, cuisine, locaux de stockage, locaux annexes. Des locaux de réunion et d'ateliers pourront être aménagés. L'ensemble du programme devra permettre une utilisation pour un large éventail d'activités. Le projet comprendra l'intégration du pavillon existant à la nouvelle salle polyvalente. On veillera à ce que les locaux de stockage soient judicieusement localisés par rapport à l'ensemble des espaces utilisables pour les activités.
- Au-delà de l'aspect programmatique et fonctionnel, la rénovation du pavillon devra permettre sa modernisation : l'isolation des parois et toitures sera améliorée, la toiture sera remplacée par des matériaux n'utilisant plus d'amiante.
- Les terrains de sport et de loisirs aux abords nécessiteront des aménagements liés à la fois au développement des activités sur le site et à une rénovation nécessaire des lieux.
- Le bâtiment doit pouvoir rencontrer les demandes des clubs sportifs qui continueront à occuper le site ou une solution alternative devra être proposée : club de plongée, club de balle-pelote... nécessitent un local fermé pour pouvoir ranger le matériel.
- Les abords immédiats du bâtiment seront aménagés : stationnement aux abords, espaces verts...



Fond de plan Walonmap (sur fond parcellaire)

Démarches administratives à réaliser.

- Poursuivre l'élaboration du programme en rassemblant les associations 'BeuzetLife' et 'Beuzet en fête', l'asbl 'Gembloux Omnisport', la CLDR et les services communaux.
- Préparer les conventions d'occupation des locaux entre l'ensemble des porteurs du projet.

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

- La poursuite de l'élaboration du programme et la préparation des conventions d'occupation devront permettre d'assurer un bon usage de l'investissement réalisé et la multiplicité des activités qui pourront prendre place au sein du complexe.
- Complémentarité de la nouvelle maison rurale avec la salle paroissiale, nécessité d'une collaboration des associations.

8. ESTIMATION GLOBALE DU PROGRAMME ET DU COUT

	Quantité	Coût unitaire	Estimation	frais études et honoraires	TVAC
Estimation HTVA					
Construction de la salle polyvalente	450	1.200,00 €	540.000,00 €		
Aménagement d'une cuisine équipée			15.000,00 €		
Equipement d'un bloc sanitaires et douches			15.000,00 €		
Aménagement des abords	900	30,00 €	27.000,00 €		
Total			597.000,00 €	674.610,00 €	816.278,10 €
Part DR (80% jusqu'à 500,000€, 50% au-delà)				487.305,00 €	589.639,05 €
Part communale				187.305,00 €	226.639,05 €

Les frais divers incluent les frais d'études et les honoraires.

L'aménagement des terrains de sport (rénovation et éventuelle modification de la répartition des activités suite aux transformations du complexe) pourra faire l'objet d'une demande de subside auprès d'Infrasports.

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 du bâtiment : locaux, cuisines, sanitaires, accès	OK	Rapport annuel du PCDR Constats sur place de la réalisation du bâtiment, des accès, 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 l'infrastructure	De 10 à 15 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 (1/5.000) – sur carte IGN 10.000

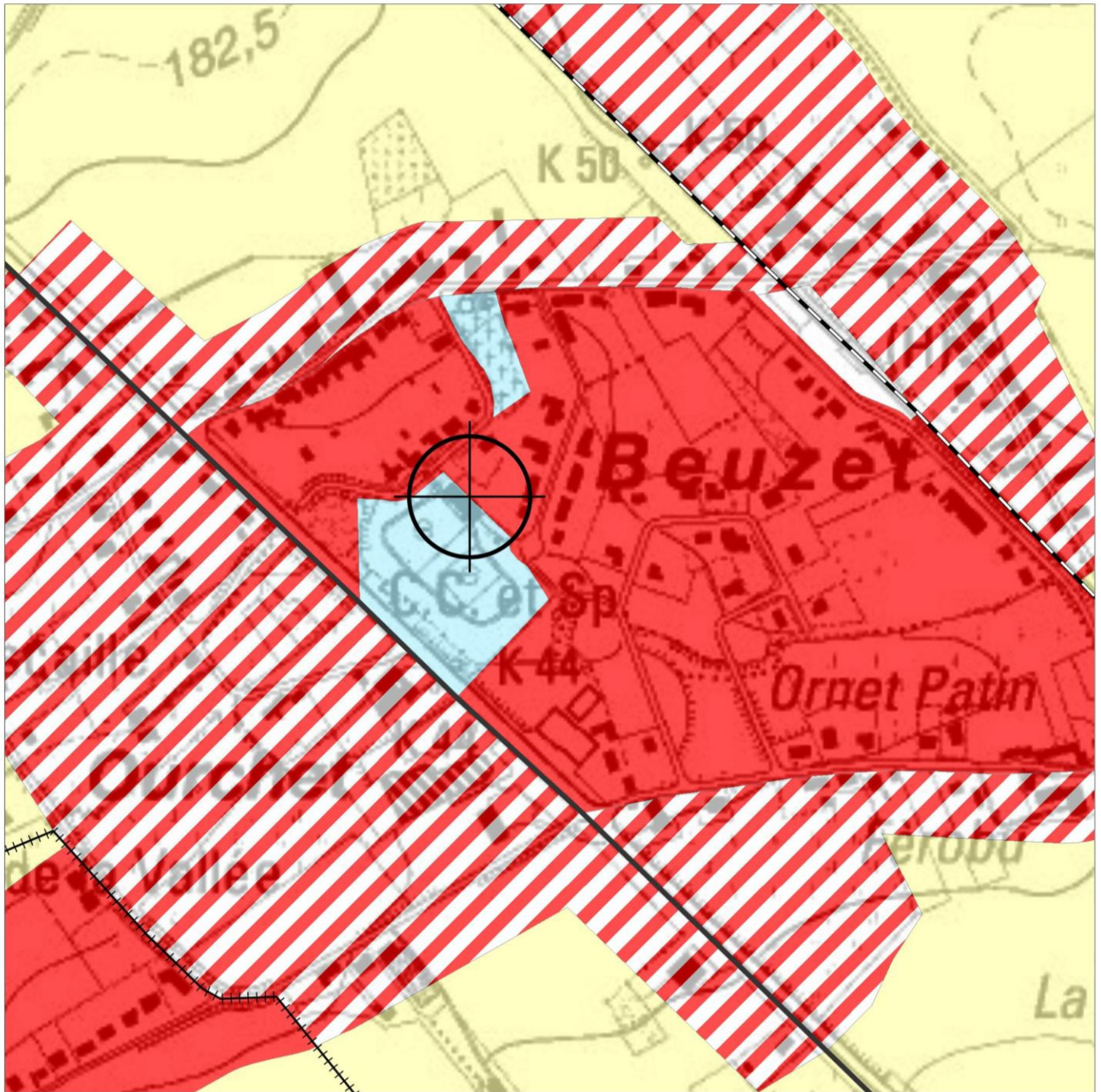
Plan de situation (1/5.000) – sur carte IGN 10.000

Vue aérienne (1/2.000)

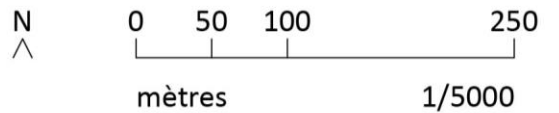
Localisation et statuts (1/2.000) – sur fond de plan Cadmap 2016

Photos issues du site internet de Gembloux Omnisports

Plans de l'actuel bâtiment



Plan de secteur (sur carte IGN 10.000)



Légende : Zones d'affectation

- | | |
|--|---|
|  Habitat |  Agricole |
|  Habitat à caractère rural |  Forestière |
|  Services publics et équipements communautaires |  Espaces verts |
|  Activité économique mixte |  Naturelle |
|  Activité économique industrielle |  Parc |
|  Non affectée ("zone blanche") |  Eau |

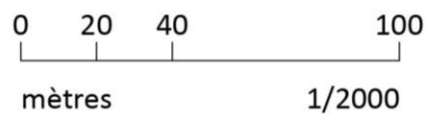
Légende : Périmètres de protection

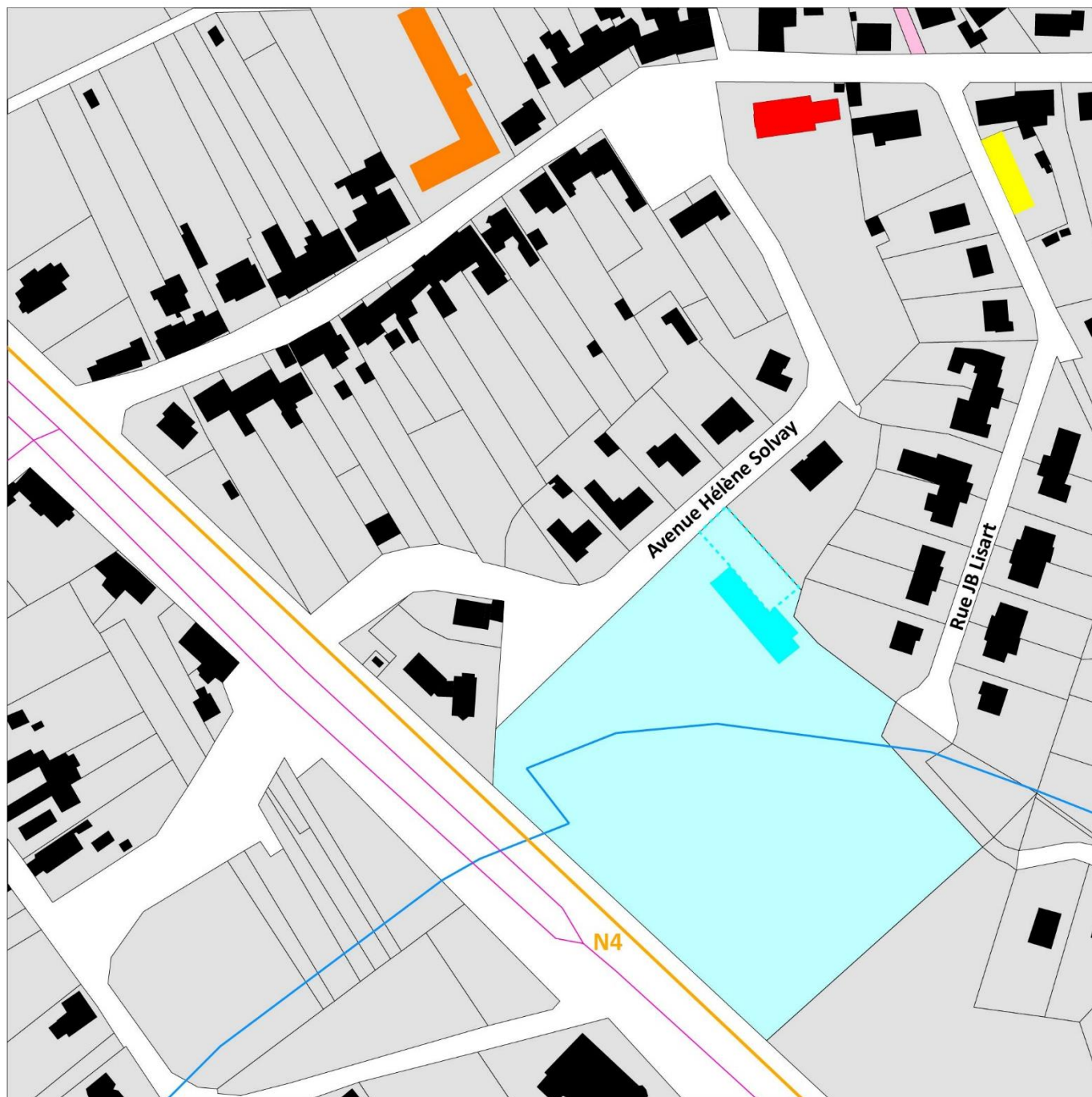
-  Intérêt paysager



Vue aérienne

N
^

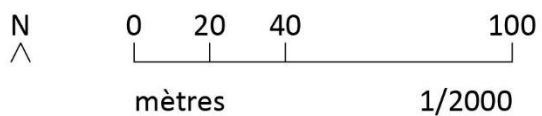


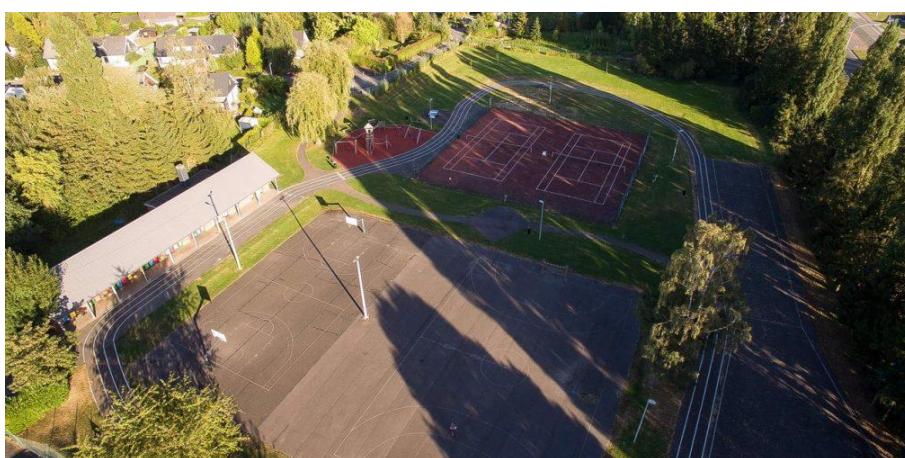


Localisation et statuts

Légende

	Groupes et arbres remarquables		Eglise de Beuzet		Périmètre de projet : Centre sportif de Beuzet
	Haies et alignements remarquables		Ecole communale		Bâtiment à rénover : Pavillon du Centre sportif
	Réseau hydrographique		Anc. Maison communale		Construction d'une salle polyvalente en extension du Pavillon (emprise)
	Routes régionales		Terrain de la Salle paroissiale		
	Réseau et arrêts SNCB				
	Réseau et arrêts TEC				
	RAVeL				





1. et 2. Vues sur le centre sportif de Beuzet



3. et 4. Pavillon du centre sportif de Beuzet / 5. Intérieur du pavillon

