

## DESCRIPTION DU PROJET

Les établissements Van Brabant, situés rue de Gaët à L'Ecluse, s'inscrivent dans un tissu rural peu dense présentant une qualité paysagère et une biodiversité riche.

Le projet propose l'écorénovation du site des anciens établissements Van Brabant pour une reconversion en un logement de transit, une maison rurale avec deux salles polyvalentes (dont une de plus 140 m<sup>2</sup>) et un atelier rural artisanal.

Les objectifs majeurs du projet sont :

- donner aux habitants une infrastructure polyvalente destinée à accueillir une vie sociale pour le village,
- permettre l'insertion d'une structure professionnelle ou associative avec l'aménagement d'un atelier rural,
- proposer un logement de transit destiné à accueillir des familles en situation provisoire précaire,
- offrir une vision cohérente à long terme en proposant un programme de rénovation dont la réalisation peut éventuellement être envisagée en phases distinctes,
- aménager les abords en lien direct avec les activités de la future maison rurale favorisant l'extension des activités vers l'extérieur.

## ORIGINE DE LA DEMANDE

Lors de la consultation, les habitants de L'Ecluse ont témoigné de la grande convivialité de leur village. En revanche, le manque d'un local où les habitants peuvent se réunir, notamment les jeunes, a été regretté tant par les habitants que par la commune et les associations.

Au cours des réflexions des groupes de travail, de la commune, de la CLDR, de la FRW et de l'auteur de l'étude, il est apparu qu'un tel équipement participerait à la création d'un cœur de village à L'Ecluse, véritable atout pour la vie locale, en lien avec un espace public convivial qui est programmé pour la fin de l'ODR (cf. fiche III. 10 - L'Ecluse : aménagement du cœur de village = espace public du carrefour).

Par ailleurs, la commune n'a pu répondre par le passé à plusieurs demandes de petits entrepreneurs indépendants souhaitant disposer de locaux pour le lancement de leur entreprise.

Fin 2010, l'opportunité s'est présentée pour la commune d'acquérir, sur fonds propres, les établissements Van Brabant, qui conviennent particulièrement bien de par leur situation et leur configuration, non seulement pour la création d'un local de réunion, mais aussi pour un logement de transit et pour un atelier rural, répondant ainsi à un grand nombre d'objectifs de la stratégie de développement.

## JUSTIFICATION DU PROJET

### Situation existante

Les établissements Van Brabant sont aujourd'hui à l'abandon.

Ils sont composés de plusieurs corps de bâtiment juxtaposés. Les anciens bureaux sont dans l'entité bâtie au sud de la parcelle. Les trois autres bâtiments sont des halles utilisées comme entrepôts et ateliers. La halle centrale, la plus grande, est sur deux niveaux avec une mezzanine.

Les abords sont aujourd'hui en asphalte et dalles béton et présentent un certain délabrement avec matériaux de construction et bidons d'hydrocarbure stockés dans la cour.

Notre volonté est de proposer un agencement simple minimisant l'intervention sur le bâtiment existant. C'est pourquoi nous proposons de conserver la totalité du bâti existant. Chaque demande programmatique correspond à un bâtiment afin d'autoriser une indépendance des différents usages entre eux.

### Programme et polyvalence des locaux

Schématiquement le plan est divisé en quatre parties et les différents éléments programmatiques sont juxtaposés de façon verticale dans les différentes entités du bâtiment afin de permettre une indépendance d'accès et de nuisances sonores éventuelles.

#### - **Maison rurale**

Le bâtiment à l'angle de la rue de Schoor et de la rue de Gaët ainsi que l'entrepôt central sont investis par la maison rurale. Pour y accéder, une nouvelle construction en structure bois est prévue. Elle présente une avancée sur la cour comme un signal. Cet accès distribue la grande salle de 140 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, les sanitaires et l'accès à la salle polyvalente à l'étage.

Il est à noter que, dans un souci d'économie de moyens, l'escalier et la trémie existante des anciens bureaux sont conservés pour amener à la deuxième salle polyvalente de la future maison rurale.

La cuisine et l'arrière-cuisine au rez-de-chaussée communiquent directement avec la grande salle polyvalente.

A l'étage, les planchers existants accueillent une ou deux salles polyvalentes selon la configuration des cloisons mobiles. La surface totale est d'environ 84 m<sup>2</sup>.

#### - **Logement de transit**

Les anciens bureaux sont transformés en logement de transit sur les deux niveaux. Un jardin d'une quarantaine de mètre carré lui est attenant.

#### - **Atelier rural**

L'atelier rural quant à lui est situé au fond de la cour, dans le dernier bâtiment, sans communication avec la maison rurale. Les deux grandes ouvertures existantes constituent l'entrée de cet atelier pour décharger notamment des matières de grandes dimensions.

### Aménagements extérieurs

Nous proposons de rendre perméable la totalité de la surface de la cour, aujourd'hui en dalles de béton imperméables, et de privilégier une mixité d'usage (circulation des véhicules, parking et piétons).

L'accès des voitures et des piétons est mutualisé et se fait par la rue de Gaët et toutes les entrées des différents bâtiments se font par la cour.

Chaque élément programmatique fonctionne avec sa « bande » de revêtement de sol :

- des dalles gazon pour l'accès principal des usagers (1),
- le jardin attenant au logement est en pleine terre avec des plantations qui permettent d'isoler le jardin de l'accès des voitures,
- une bande de cheminement en dalle béton est prévue devant l'entrée commune de la maison rurale (2),
- la surface extérieure devant la grande salle polyvalente est en gravier de dolomie pour des activités en lien avec une utilisation de sports et de loisirs (échauffements/jeu de pétanque/pique-nique, etc.) (3),
- des dalles gazon sont également prévues devant l'atelier rural pour permettre facilement à des véhicules lourds d'accéder à l'atelier.

Le dessin simple et ordonné de ces bandes de revêtements de sol ne donne pas l'avantage à la circulation des véhicules motorisés mais à l'expansion des différents usages vers l'extérieur.

Bien que les sols soient ouverts, les différents revêtements de sols supportent les manœuvres des voitures et quatorze places de parking sont prévues pour les usagers. Les plantations et le drainage du sol naturel se font de cette manière plus facilement. Cette configuration favorise aussi une certaine biodiversité.



(1)

(2)

(3)



## LOCALISATION

Le projet se situe :  
rue de Gaët, 25  
à 1320 L'Écluse



Le projet s'inscrit dans un ensemble d'actions visant une amélioration équilibrée de l'équipement socioculturel sur tout le territoire communal dans un souci d'accessibilité pour tous.

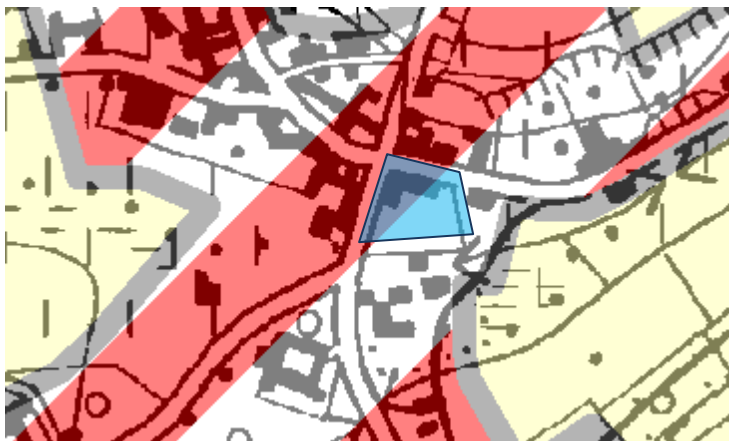
## Première ODR :

- Fiche 19 - Création d'un pôle de développement à Nodebais,
- Fiche 22 - Création de petites infrastructures sportives et de convivialité dans les villages,
- Fiche 37 - Création d'une maison de village à Beauvechain,
- Fiche 38 - Création d'une maison de village à La Bruyère.

## Présente ODR :

- Fiche I. 2 - Ecorénovation d'un bâtiment industriel en maison rurale, logement public et atelier rural artisanal à L'Écluse,
- Fiche I. 4 - Acquisition et aménagement d'un espace d'accueil et de convivialité au cœur du village de Tourinnes-la-Grosse,
- Fiche II. 3 - Création d'une maison rurale, maison de la mémoire et de la citoyenneté (Tourinnes-la-Grosse),
- Fiche III. 9 - Création d'une maison de village à La Bruyère,

- Fiche II .7 - Aménagement d'un espace de détente et de convivialité dans le jardin du presbytère de La Bruyère,
- Fiche II. 9 - Mise en place d'une structure d'accompagnement et d'encadrement de la jeunesse et, s'il échet, d'infrastructures à destination des jeunes,
- Fiche III. 3 - Sauvegarde de lieux de convivialité ouverts et couverts existants.



### STATUT AU PLAN DE SECTEUR

Les établissements Van Brabant sont repris en Zone d'Habitat à Caractère Rural (ZHCR) au plan de secteur.

### STATUT DE PROPRIÉTÉ

Propriété appartenant à la commune.

### TÂCHES À RÉALISER

L'écorénovation porte sur la totalité des bâtiments et sur les abords, à savoir :

- la cour attenante,
- la réfection de l'égouttage,
- la rénovation des parois intérieures et extérieures, des sols et des plafonds,
- la création d'un porche d'entrée,
- la dépollution éventuelle du site,
- l'aménagement et la plantation d'un jardin attenant au logement,
- l'isolation par l'extérieur des bâtiments,
- la rénovation des toitures,
- les travaux de gros-œuvre et de stabilité,
- l'installation de sanitaires et PMR,
- l'installation d'un chauffage central,
- l'installation d'une cuisine semi-équipée,
- le renouvellement de l'installation électrique et de l'éclairage,

- le démontage de la mezzanine existante dans la grande halle centrale,
- le réaménagement des anciens bureaux en logement de transit 3 chambres,
- l'aménagement des abords.

Différentes réunions et visites ont permis de préciser et de modifier le projet en veillant à répondre aux exigences liées aux besoins de la commune de Beauvechain. Des solutions ont été envisagées en ce qui concerne la sécurité incendie, l'accès des véhicules motorisés à la cour et l'accessibilité à l'ensemble du rez-de-chaussée aux personnes à mobilité réduite.

**OBJECTIFS VISÉS**

<b>Axe 1 - Cohésion sociale</b> Renforcer le plaisir à vivre ensemble de tous les habitants de Beauvechain	<b>Axe 2 - Qualité du cadre de vie</b> Maintenir à Beauvechain l'équilibre entre développement, habitat et préservation de la nature	<b>Axe 3 - Mobilité</b> Permettre à chaque usager de se déplacer en sécurité à Beauvechain	<b>Axe 4 - Agriculture et productions locales</b> Perpétuer l'agriculture familiale à Beauvechain	<b>Défis</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Encourager le dialogue, les rencontres et les solidarités locales  <input checked="" type="checkbox"/> Développer des activités à destination des jeunes et des seniors et les relations intergénérationnelles  <input checked="" type="checkbox"/> Développer du logement pour les habitants  <input checked="" type="checkbox"/> Promouvoir l'emploi local  <input checked="" type="checkbox"/> Sensibiliser à l'identité et à la mémoire	<input checked="" type="checkbox"/> Préserver et favoriser le patrimoine naturel et la biodiversité  <input checked="" type="checkbox"/> Poursuivre la sensibilisation de la population et l'administration à la protection de l'environnement  <input checked="" type="checkbox"/> Aménager des espaces publics conviviaux  <input type="checkbox"/> Mettre en valeur le patrimoine remarquable  <input checked="" type="checkbox"/> Améliorer encore la gestion des eaux de surface et celle des inondations  <input checked="" type="checkbox"/> Planter et fleurir	<input checked="" type="checkbox"/> Développer les modes doux  <input checked="" type="checkbox"/> Développer d'autres alternatives à la voiture individuelle  <input type="checkbox"/> Améliorer la sécurité et renforcer la lutte contre les nuisances	<input type="checkbox"/> Valoriser et respecter le travail des agriculteurs  <input type="checkbox"/> Développer de nouvelles filières de transformation  <input type="checkbox"/> Renforcer la coopération et services aux agriculteurs  <input checked="" type="checkbox"/> Promouvoir et distribuer les produits locaux	<b>Objectifs</b>

Ces objectifs sont rencontrés pour les raisons suivantes :

La maison de village a pour vocation de permettre la rencontre et le dialogue, la création de plusieurs salles polyvalentes permettant d'accueillir des activités diverses. Le logement est destiné aux habitants de Beauvechain rencontrant des difficultés passagères de logement. L'atelier rural est quant à lui destiné à de petites entreprises locales.

Une écorénovation est une démarche responsable forte. En cela, les habitants utilisant cet espace d'accueil seront sensibilisés à ce type d'approche. Il est possible également d'imaginer la maison rurale comme un vecteur de communication d'une démarche pédagogique en créant, dans les dernières phases des travaux, un support médiatique de sensibilisation (signalétique/panneaux explicatifs, etc.).

Le traitement des abords que nous souhaitons mettre en place favorise les plantations et l'usage plutôt que la circulation des véhicules. Ils sont envisagés comme un espace ludique en continuité avec le bâtiment. De plus, la totalité de la surface de la cour étant perméable, la gestion, l'écoulement et le drainage des eaux en surface sont mieux gérés en comparaison à des revêtements imperméables (asphalte, etc.). Les travaux devraient également permettre la dépollution (mazout et huiles) de petites zones contaminées.

Dans cette logique d'aménagement des abords, la circulation douce et l'utilisation pédestre de cet espace sont favorisées, confirmant l'intention communale globale de développer les modes doux de déplacement (proximité du RAVeL, etc.) (Voir fiches-projets - I. 5 et III. 10).

La pose de chiroptère et de nichoirs à hirondelle sera réalisée lors des travaux de toiture.

La grande salle, par ses dimensions relativement importantes (140 m<sup>2</sup>) permet d'accueillir des manifestations type marché en circuit court, vente de produits locaux en direct aux habitants afin de promouvoir la production locale. Dans cette même logique, l'implantation d'un atelier rural au cœur d'une zone à dominante de logement est un deuxième point favorable pour valoriser, respecter et promouvoir le travail et les productions locales.

**INDICATEURS**

**Indicateurs de réalisation du PCDR**

- Date d'approbation CRAT : mi-2012
- Date d'approbation GW : septembre 2012
- Date de demande de convention : novembre 2012

**Indicateurs de résultat**

Nombre	Cible (*) / an	
	2 ans	5 ans
Activités socioculturelles organisées à L'Ecluse	10	15
Associations fréquentant régulièrement les lieux	3	6
Associations fréquentant occasionnellement les lieux	10	30
Particuliers sollicitant occupation occasionnelle	2	5
Actions intergénérationnelles organisées dans le cadre de la maison rurale	1	4
Participants aux activités organisées par la maison rurale	50	200
Actions mobilisatrices issues de la maison rurale	1	3
Articles de presse citant la maison rurale	5	15
Emplois atelier rural	1	3

(\*) Après date inauguration

**Indicateurs de réalisation**

- Date de réalisation (mi-2013 à fin 2015).
- Différentiel coût : projet, adjudication et réalisation.
- Date occupation salles multifonctionnelles (mi-2015).
- Date occupation logement (mi-2015).
- Date occupation atelier rural (mi-2016).



**ESTIMATION GLOBALE DU COÛT**

Estimation hors TVA par programme

**LOGEMENT**

▲	Aménagement du chantier et démolitions	19 290,62 €
▲	Travaux de terrassement et de fouilles.	3 168,96 €
▲	Travaux de fondations	2 008,00 €
▲	Travaux d'égouttage	4 854,50 €
▲	Béton armé-ouvrages coulés sur place	4 000,00 €
▲	Ouvrage en acier	2 500,00 €
▲	Maçonnerie et constructions enterrées	1 275,00 €
▲	Finitions des façades	17 373,00 €
▲	Charpente	3 908,00 €
▲	Éléments sous-toiture	9 636,16 €
▲	Étanchéité	8 065,72 €
▲	Évacuation des eaux-pluviales	471,10 €
▲	Chauffage central	17 000,00 €
▲	Installation de ventilations	4 750,00 €
▲	Installation électrique	5 500,00 €
▲	Installation de sécurité	1 300,00 €
▲	Installation sanitaire	7 990,00 €
▲	Menuiseries extérieures	3 750,00 €
▲	Menuiseries intérieures	9 112,00 €
▲	Cloisons légères	5 775,00 €
▲	Enduits et faïences intérieures	3 830,00 €
▲	Finitions des plafonds	7 817,00 €
▲	Finitions des sols	5 846,50 €
▲	Peintures	7 525,00 €

**Total hors TVA Logement****156 750,36 €****MAISON RURALE**

▲	Travaux préparatoires	19 500,00 €
▲	Aménagement du chantier et démolitions	16 808,29 €
▲	Travaux de terrassement et de fouilles	3 180,00 €
▲	Fondations	5 230,00 €
▲	Égouttage	8 386,00 €
▲	Béton armé-ouvrages coulés sur place	5 000,00 €
▲	Ouvrage en acier	3 500,00 €
▲	Maçonneries et constructions enterrées	1 972,00 €
▲	Finitions des façades	23 318,40 €
▲	Charpente	2 200,00 €
▲	Éléments de sous-toiture/étanchéité	1 460,00 €
▲	Évacuation des eaux pluviales	632,00 €
▲	Chauffage central	23 500,00 €
▲	Installation de ventilations	14 250,00 €
▲	Installation électrique	28 500,00 €
▲	Installation photovoltaïque (OPTION)	28 500,00 €
▲	Installation sécurité	8 650,00 €
▲	Installation sanitaire	11 740,00 €
▲	Menuiseries extérieures	11 050,00 €
▲	Menuiseries intérieures	15 074,00 €
▲	Cloisons légères	3 575,00 €
▲	Enduits et faïences intérieures	8 080,00 €
▲	Finitions des plafonds	2 275,00 €
▲	Finitions des sols	13 918,00 €
▲	Peintures	6 883,00 €

**Total hors TVA Maison rurale****267 181,70 €**

**GRANDE SALLE POLYVALENTE RDC (maison rurale)**

▲	Aménagement du chantier et démolitions	10 538,00 €
▲	Travaux de terrassement et de fouilles	5 000,00 €
▲	Fondations	10 148,00 €
▲	Égouttage	3 381,50 €
▲	Béton armé-ouvrages coulés sur place	2 500,00 €
▲	Ouvrage en acier	5 500,00 €
▲	Maçonneries et constructions enterrées	2 600,00 €
▲	Finitions des façades	13 091,50 €
▲	Charpente	3 985,00 €
▲	Éléments de sous-toiture	13 696,00 €
▲	Éléments de façade	8 475,00 €
▲	Étanchéité	11 821,00 €
▲	Évacuation des eaux pluviales	632,00 €
▲	Menuiseries extérieures	12 779,00 €
▲	Menuiseries intérieures	6 948,00 €
▲	Enduits et faïences intérieurs	8 583,65 €
▲	Finitions des plafonds	10 350,00 €
▲	Finitions des sols	16 107,50 €
▲	Peintures	5 991,30 €
<b>Total hors TVA Grande salle polyvalente RDC</b>		<b>152 067,45 €</b>

**ATELIER RURAL ARTISANAL**

▲	Travaux préparatoires	8 500,00 €
▲	Aménagement du chantier et démolitions	4 700,00 €
▲	Travaux de terrassement et de fouilles	1 000,00 €
▲	Fondations	2 750,00 €
▲	Égouttage	6 455,00 €
▲	Béton armé-ouvrage coulés sur place	4 000,00 €
▲	Ouvrages en acier	2 500,00 €

▲	Maçonneries et constructions enterrées	1 500,00 €
▲	Finitions des façades	9 165,00 €
▲	Charpente	2 200,00 €
▲	Éléments de façade	1 450,00 €
▲	Étanchéité	13 385,50 €
▲	Évacuation des eaux pluviales	910,00 €
▲	Chauffage central	5 500,00 €
▲	Installation de ventilations	4 000,00 €
▲	Installation électrique	5 000,00 €
▲	Installation de sécurité	2 500,00 €
▲	Installation sanitaire	3 540,00 €
▲	Menuiseries extérieures	13 476,00 €
▲	Menuiseries intérieures	2 950,00 €
▲	Cloisons légères	13 450,00 €
▲	Enduits et faïences intérieurs	524,75 €
▲	Finitions des sols	8 854,50 €
▲	Peintures	2 041,34 €

**Total hors TVA Atelier rural 141 720,09 €**

**AMENAGEMENT DES ABORDS**

▲	Aménagement des espaces extérieurs	107 937,50 €
---	------------------------------------	--------------

**Total hors TVA Abords 107 937,50 €**

**RECAPITULATIF ESTIMATIONS**

▲	<b>LOGEMENT</b>	<b>156 750,36 €</b>
▲	<b>MAISON RURALE</b>	<b>267 181,70 €</b>
▲	<b>SALLE POLYVALENTE RDC (Maison rurale)</b>	<b>152 067,45 €</b>
▲	<b>ATELIER RURAL ARTISANAL</b>	<b>141 720,09 €</b>
▲	<b>ABORDS</b>	<b>107 937,50 €</b>
<b><u>TOTAL GENERAL HTVA</u></b>		<b>825 657,10 €</b>

Montant TVAC des différentes interventions

Projet	Part Développement rural	SPW Plan Communal du Logement	Part communale	Total
Achat	/	/	300.000 €	300.000 €
Logement	?	100.000 €	? 89.668 €	189.668 €
Maison rurale	405.833 €	/	101.458 €	507.291 €
Atelier rural	137.185 €	/	34.296 €	171.481 €
Abords	104.483 €	/	26.121 €	130.604 €
<b>Total</b>	<b>647.501 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>551.543 €</b>	<b>1.299.044 €</b>

? = si intervention Développement rural 71.734 € et part communale 17.934 €.

**PROGRAMME DE RÉALISATION**

Le projet a été réfléchi afin de permettre une certaine souplesse dans la mise en œuvre du chantier.

Il est donc bien-sûr possible de réaliser la totalité du projet en une seule phase : maison rurale // logement de transit // abords // atelier rural artisanal.

Il est cependant envisageable de distinguer deux phases de travaux :

- la première comprendrait l'aménagement de la maison rurale et du logement de transit,
- dans un deuxième temps, les abords et l'atelier rural seraient aménagés.

**ELÉMENTS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA PRIORITÉ À ACCORDER**

Le projet répond à un besoin de la commune de Beauvechain et porte une dimension sociale très forte. À ce titre, il constitue un enjeu essentiel dans la stratégie de développement de la commune en répondant à 4 axes des objectifs du PCDR (cf. tableau). Il répond, en effet, à tous les axes et à 15 objectifs sur 18.

De plus, le logement de transit présente une priorité pour les habitants de Beauvechain temporairement en difficulté. Ce logement de transit est repris dans le Programme communal du Logement 2012-2013 de la commune de Beauvechain.

Enfin, le caractère durable et éco-responsable du projet permettrait de dépolluer le plus rapidement possible le site (traces d'hydrocarbure trouvées dans la cour, matériaux stockés dans la cour) et de conserver au mieux la biodiversité existante.

**ETAT DU DOSSIER**

La commune a acquis les établissements Van Brabant sur fonds propres.

Il a jusqu'ici été réalisé deux études préliminaires, amenant à deux propositions d'esquisses, dont une retenue par la commune.

**PROGRAMMATION DANS LE TEMPS**

1. Dépôt du permis d'urbanisme prévu au second trimestre 2012.
2. Dossier d'adjudication prévu pour la fin 2012.
3. Démarrage des travaux fin 2013.

**IMPACTS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET INSCRIPTION DANS UNE DÉMARCHE A21L****Pilier environnemental**

Pour l'écorénovation, les nouveaux matériaux utilisés satisferont à des critères de durabilité.

Les matériaux actuels seront réutilisés sur place après nettoyage ou confiés à des entreprises d'économie sociale spécialisées dans le recyclage, ceci dans un souci de limitation des déchets et du respect de l'environnement et de la santé.

Dès la conception, une bonne isolation et une gestion rationnelle permettront de limiter la consommation d'énergie dans la phase de vie des bâtiments.

Toujours dans un souci de bonne utilisation de l'énergie et de limitation des déchets, le planning d'intervention sur le chantier veillera à limiter les déplacements.

**Pilier économique**

Les activités économiques valoriseront fortement les productions locales, en effet :

- l'atelier rural est destiné à de petites entreprises,
- des activités de type marché peuvent se tenir dans la grande salle et/ou dans la cour.

**Pilier social**

L'appartement de transit accueillera des familles connaissant des difficultés transitoires pour se loger.

Dans la maison rurale, trouveront place les activités associatives communales, soit existantes, soit nouvelles ; des synergies, par exemple pour des activités intergénérationnelles, pouvant plus facilement émerger dans une telle infrastructure.

### **Pilier culturel**

La maison rurale apporte une réponse à de nombreux besoins non couverts des associations locales culturelles et sportives.

Par ailleurs, des événements culturels, en lien avec la vie associative locale, notamment dans le cadre des Fêtes de la Saint-Martin devraient se tenir dans la maison rurale, par exemple, lors du parcours d'artistes.