

# FICHE-PROJET N° 2

PCDR LEUZE-EN-HAINAUT – REFERENCES DE PROJET			
Référence projet	2	Version	1
Intitulé générique du projet	Solidarité, Cadre de vie et patrimoine	Date	Octobre 2012
Priorité	1	Subside DR envisagé	<input checked="" type="checkbox"/> Oui / <input type="checkbox"/> Non

## INTITULE DU PROJET

# Cœur de village de Gallaix

## A. CONTEXTE GENERAL

A l'échelle de l'entité, Gallaix constitue le plus petit des villages, avec 213 habitants. Dépourvus de tout commerce mais situés à 3 km au Nord-ouest de Leuze, les villageois sont tout de même rapidement liés par la voiture au principal pôle commerçant de l'entité.

Malgré la petite taille du village, un réel dynamisme existe, notamment dans la volonté de disposer d'espaces publics conviviaux, propices à la rencontre.

Cette implication fut d'ailleurs largement ressentie lors des réunions de consultation où le taux de participation fut le plus important (proportionnellement parlant).

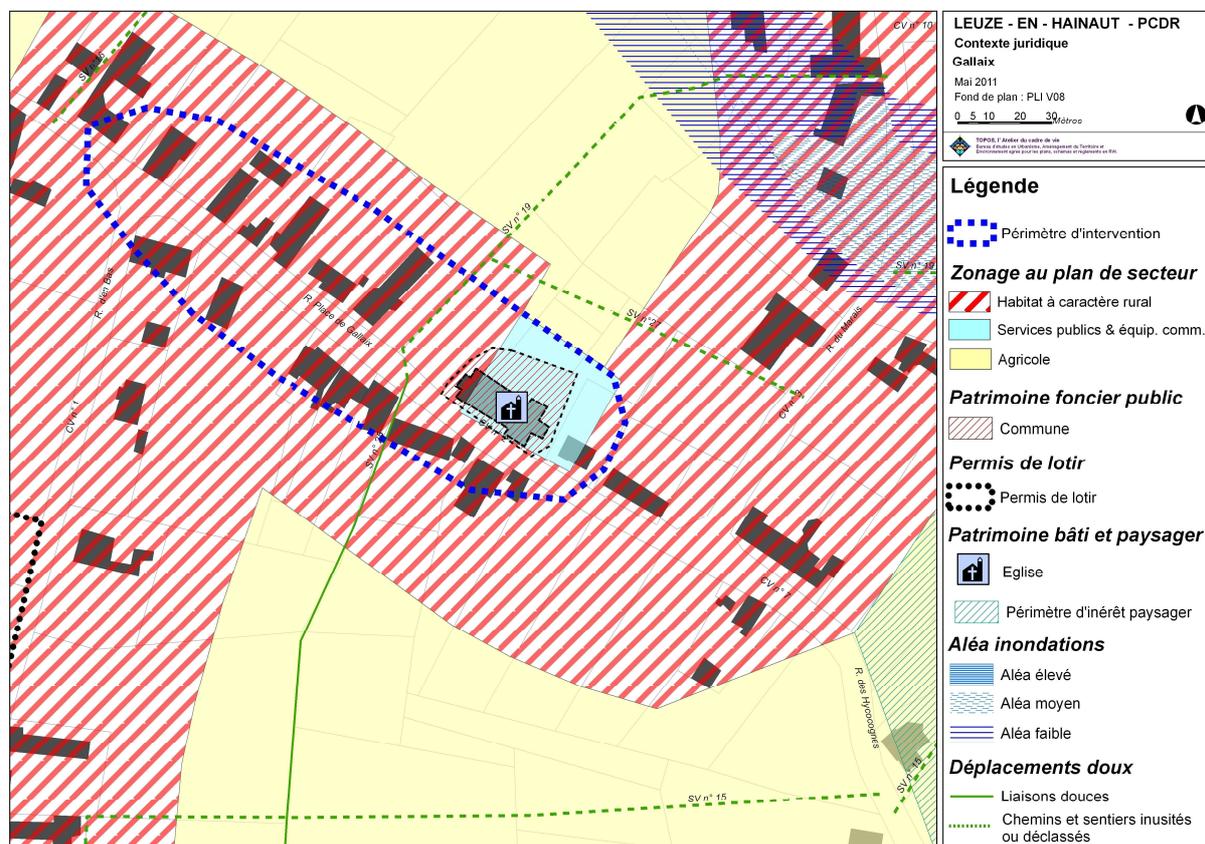
Dans ce contexte, plusieurs membres de la CLDR ayant participé aux réunions citoyennes ont souhaité développer divers projets pour améliorer le cadre de vie du village.

En plus de la requalification du centre de Gallaix, autour de l'église et du cimetière, nous citerons la volonté de valoriser les liaisons douces vers Leuze et l'aménagement d'un espace vert didactique couplé avec une lagune de traitement des eaux usées, objet d'une fiche-projet distincte.

## B. DESCRIPTION DU PROJET

### 1. SITUATION EXISTANTE

#### a) SITUATION JURIDIQUE



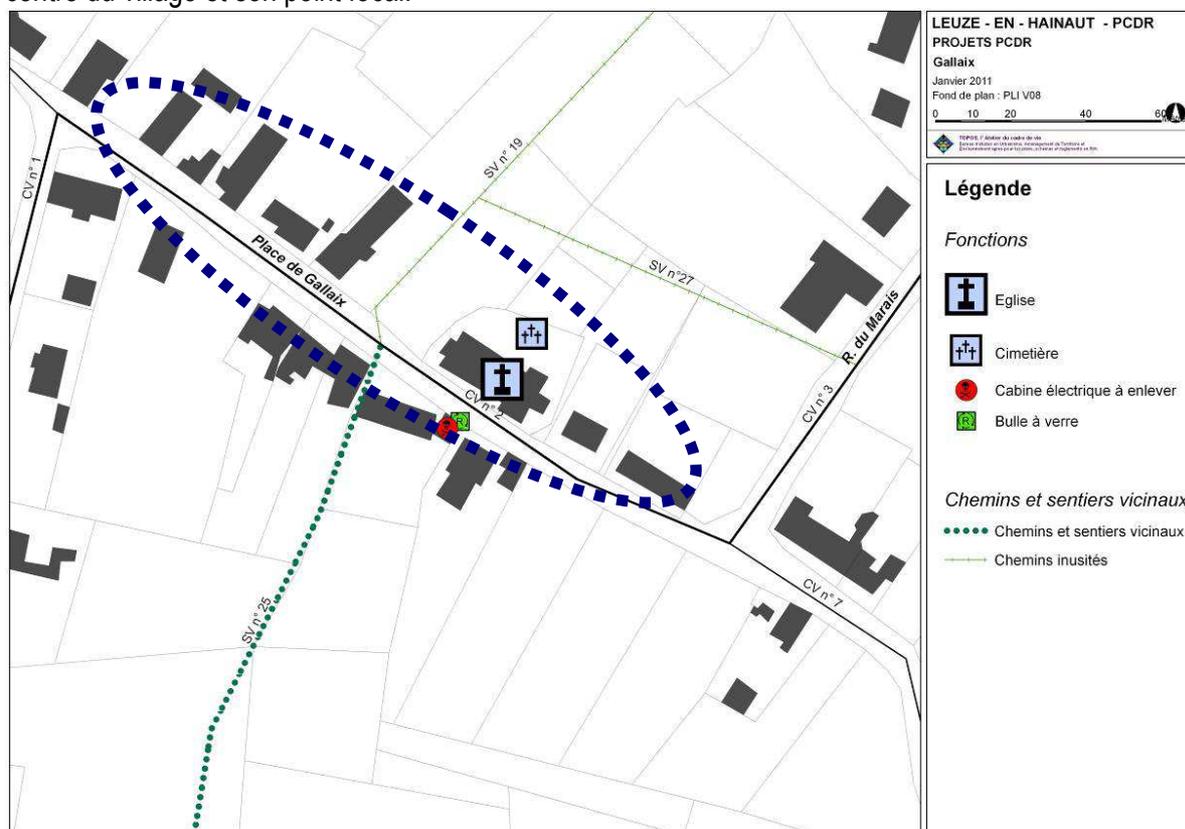
Carte 1 : Contexte juridique au sein et aux abords du périmètre d'intervention

- Au plan de secteur, le périmètre d'intervention se situe :
  - En zone d'habitat à caractère rural (rue Place de Gallaix et partie de la parcelle n° B184A0 devant l'église)
  - En zone agricole (fond de la parcelle N° B184A0)
  - En zone de services publics et d'équipements communautaires (église et cimetière)
- L'Eglise est reprise à l'Inventaire Patrimonial Monumental de la Belgique. Elle est de propriété communale, tout comme le cimetière.
- Le sentier vicinal n° 25 part de la rue Place de Gallaix et s'arrête quelques centaines de mètres plus loin, parallèlement à la rue d'en Bas, en arrière des parcelles.
- La rue Place de Gallaix appartient au domaine public.
- La parcelle n° B184 appartient à un privé. Sa surface brute est d'environ 1390 m<sup>2</sup>.
- Notons la présence d'un périmètre d'intérêt paysager visé au plan de secteur, au-delà de la rue des Hycocognes.

## b) SITUATION DE FAIT

### *La localisation*

Le projet se développe rue Place de Gallaix, dans son tronçon délimité par les carrefours avec la rue des Hycocognes et la rue d'en Bas, ainsi que sur la parcelle située devant l'église. Il recouvre le centre du village et son point focal.



Carte 2 : Plan de localisation

### *Le contexte bâti*

Le projet concerne le cœur de village de Gallaix, où l'on retrouve l'église et le cimetière, soit les deux points de contact du village.

La place est, dans les faits, constituée par une seule rue d'une largeur modeste, mais adaptée à la taille du village.

L'environnement urbanistique est composé de bâtiments ruraux d'un niveau, couverts par des toitures à deux versants et de forme oblongue, disposant parfois d'un bâtiment secondaire accolé. Certains d'entre eux s'organisent autour d'une petite cour rejetant le bâtiment principal en recul. Dans ce cas, un mur sépare la propriété du domaine public.

L'implantation de ces bâtiments est relativement organisée, soit parallèle à la voirie, soit perpendiculaire et se développant en profondeur. Soulignons toutefois l'importance d'espaces libres pouvant contribuer à la structuration d'aménagements publics de qualité.

Quelques éléments techniques (cabine électrique, bulle à verre) perturbent néanmoins la qualité de l'espace.



Photo 1 : rue de la Place, vers l'église



Photo 2 : espace pressenti pour la création d'un parvis



Photo 3 : La parcelle pressentie



Photo 4 : Eléments perturbants



Photo 5 : Rue de la place, dos à l'église

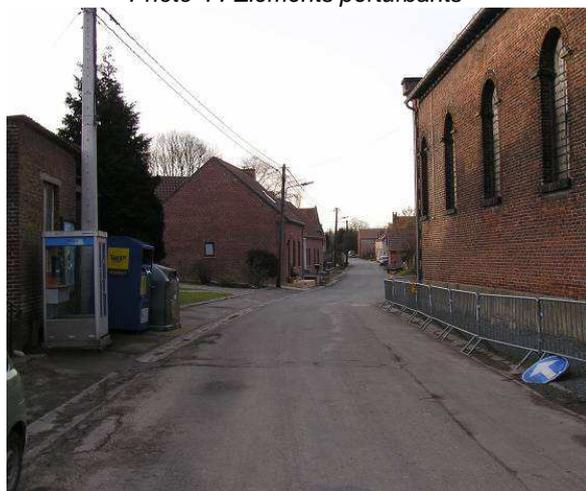
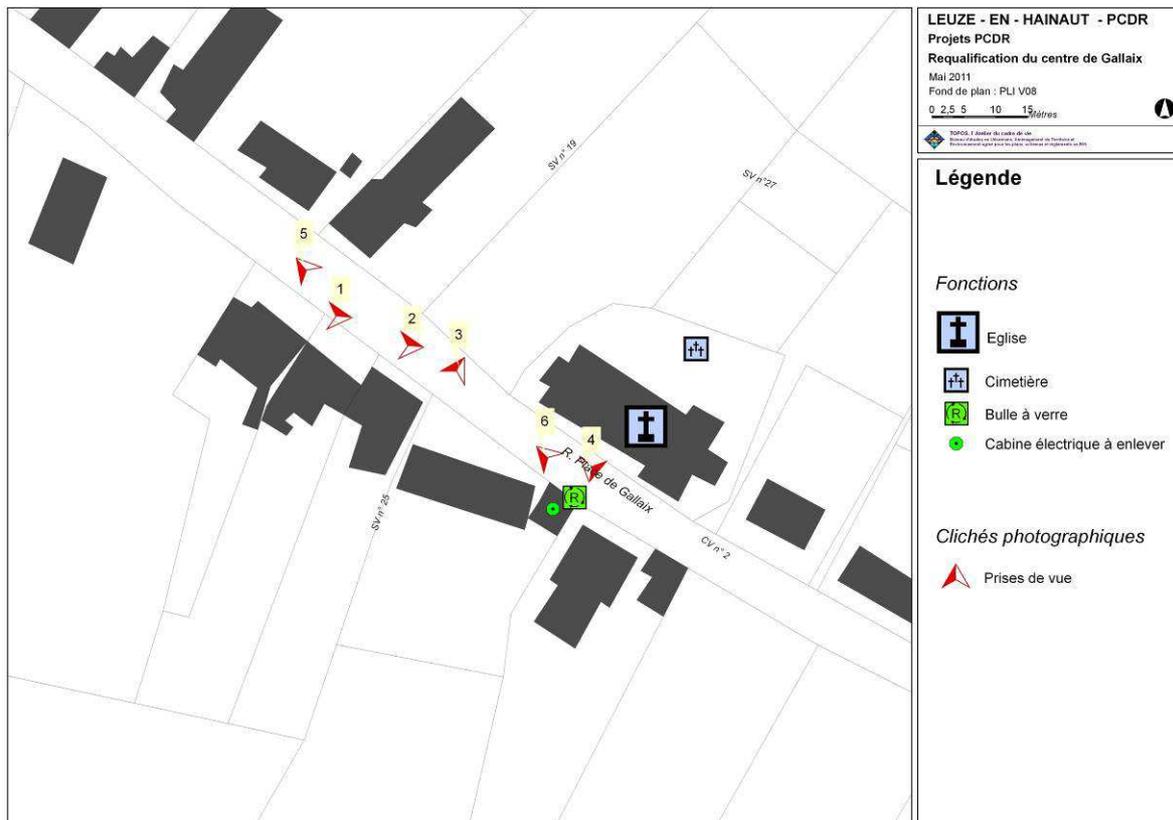


Photo 6 : Rue de la place

Hormis la sacristie servant occasionnellement de salle de réunion, notons que l'église n'est plus accessible, car certains éléments structurels menacent de s'effondrer. Une intervention de sécurité a été réalisée, en attente d'une intervention plus lourde.



Carte 3 : Prises de vue selon les photos ci-avant

## 2. LE PROGRAMME

### a) LES ABORDS IMMEDIATS DE L'EGLISE

Les abords de l'église sont actuellement dépourvus d'aménagements conviviaux.

Il est proposé de créer un parvis devant le monument en vue d'y faciliter l'accès et créer un espace central au sein du village.

Le cimetière, qui arrive à saturation, doit également être agrandi. Pour sa valorisation, on pensera à y poser une pelouse de dispersion en columbarium.

Le tout sera agrémenté d'une végétation haute tige, propice à une ambiance conviviale.

La parcelle cadastrée B184A0 jouxtant l'église, actuellement cultivée mais en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, fera l'objet d'un aménagement complet en vue de répondre au programme des habitants.

Elle permettra d'accueillir un chapiteau pour les fêtes, ainsi qu'une plaine de jeux pour enfants.

Un parking arboré sera également aménagé, permettant un stationnement organisé lors des cérémonies religieuses et autres évènements particuliers.

On pensera à réserver une place pour le bibliobus passant régulièrement dans le village.

Pour plus de facilités, une arrivée en eau et en électricité sera également prévue.

Le sentier n° 19 sera mis en valeur afin d'assurer une liaison douce vers le centre du village.

b) RUE DE LA PLACE DE GALLAIX

L'aménagement d'un cœur de village devra s'accompagner de la sécurisation de la rue de la place de Gallaix. Une zone 20 (résidentielle) est envisagée entre la rue des Hycocognes et la rue d'en Bas.

En matière d'embellissement, il conviendra d'enterrer les câbles électriques de la rue et retirer tous les équipements obsolètes tels que la cabine électrique.

Le réseau d'égouttage devra également être amélioré, en particulier les caniveaux de la rue de la place qui devront aboutir sur une canalisation suffisante pour pouvoir évacuer les eaux de ruissellement de la rue du Marais.

D'une manière générale, le projet tiendra compte de l'accessibilité aux PMR.

En aucun cas, l'aménagement de la rue n'entravera la circulation du charroi agricole.

c) MESURES PREALABLES

- Acquisition de la parcelle n° B184A0 devant l'église

d) MESURES COMPLEMENTAIRES

Lancer une opération « Combles et clochers » dans l'église.

### 3. **LA PROGRAMMATION**

---

a) PROGRAMME DE REALISATION

Le programme étudié est composé d'une seule phase.

b) ETAT DU DOSSIER

- Recherche juridique sur le statut de propriété de la parcelle ainsi que sur la rue Place de Gallaix

## C. JUSTIFICATION DU PROJET

- Certains habitants de Gallaix ont le sentiment que leur village est un peu oublié.
- Le centre de village est dépourvu d'aménagement et la rue de la place est traitée comme un lieu de passage, plutôt que de rencontre.
- La majorité des habitants sont en demande d'un espace convivial et d'un espace public propice à l'organisation de manifestations et regroupements.

### 1. **ORIGINE DE LA DEMANDE**

---

- Consultations de la population (2 octobre 2008 et 19 mars 2009)
- CLDR
- Comité de Village de Gallaix

### 2. **OBJECTIFS POURSUIVIS**

---

- Renforcer les lieux de convivialité et de centralité,
- Maintenir le tissu associatif
- Valoriser l'espace public,

- Valoriser le patrimoine,
- Embellissement du village,
- Améliorer les liaisons douces,
- Gérer les conflits de circulation.

## D. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SOUHAITABLES

- Réparation de l'église (clocher, gouttières, débordement de toiture)
- Aménagement d'une salle de réunion dans la sacristie de l'église

## E. EVALUATION

### 1. EFFETS MULTIPLICATEURS

La qualité de cet aménagement permettra d'organiser des événements au sein même du village, sans devoir se déplacer vers Leuze-ville ou tout autre point potentiel de réunion.

Un tel projet se veut être vecteur du maintien de la solidarité villageoise et intergénérationnelle.

### 2. NOMBRE D'EMPLOIS ENVISAGE

Néant

### 3. INDICATEURS DE RESULTATS

- Nombre de manifestations villageoises

### 4. INDICATEURS D'IMPACT

- Eau : les eaux de ruissellement seront récupérées par un collecteur et tamponnées avant leur rejet dans le réseau public. Elles pourront alimenter la lagune.
- Air/climat : Pas d'impact particulier
- Sol : La parcelle aujourd'hui cultivée sera recouverte par un procédé limitant l'imperméabilisation du sol.
- Bruit : Les manifestations diverses entraîneront inmanquablement des nuisances sonores.
- Déchets : On peut envisager l'installation d'un compost pour régénérer les déchets verts produits en cas de manifestation villageoise.
- Energie : Les procédés permettant de disposer d'une énergie renouvelable seront mis en œuvre.
- Cadre de vie : Le projet, dans sa valorisation complète, contribuera à améliorer le cadre de vie. A cet égard, un soin particulier sera apporté à :
  - L'aménagement du parvis de l'église (en ce compris la verdurisation),
  - La mise en valeur de l'église, par un éclairage adapté,
  - A l'aspect du revêtement et à l'éclairage public,
  - Au confort quotidien.
- Mobilité et sécurité publique : L'aménagement d'une zone 20 donnera priorité aux piétons et aux usagers doux.

## 5. LE PROJET DANS LA DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

ECONOMIQUE	SOCIAL	ENVIRONNEMENT
	Intergénérationnel	Embellissement
	Convivialité	Accessibilité
		Partage de l'espace public

## F. ESTIMATION DU COUT GLOBAL

NB : Toute taxe comprise et honoraires inclus

Descriptif des travaux										Ventilation des coûts													
Objet	Localisation	U	Total	PU	Montant HTVA	Honoraires	Total honoraires compris	TOTAL honoraires et TVA	TOTAL honoraires et TTC	Ville de Leuze		Développement rural		Prgrg triennal des travaux		Infra sports		Espaces verts		Plan lumière		Fabrique d'église	
										%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant
Achat parcelle		fft	415	100 €	41.500 €	1,00	41.500 €	1,00	41.500 €	20%	8.300 €	80%	33.200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zone 20		m²	1300	100 €	130.000 €	1,00	130.000 €	1,21	157.300 €	40%	62.920 €	0%	0 €	60%	94.380 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plateau		m²	380	100 €	38.000 €	1,07	40.660 €	1,21	49.199 €	40%	19.679 €	0%	0 €	60%	29.519 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Dalles pierre bleue	parvis église	m²	30	170 €	5.100 €	1,07	5.457 €	1,21	6.603 €	20%	1.321 €	20%	1.321 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	3.962 €	0 €
Clôture cimetière	coté parvis	m²	60	150 €	9.000 €	1,07	9.630 €	1,21	11.652 €	20%	2.330 €	20%	2.330 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	6.991 €	0 €
Gazon armé	Parvis	m²	415	20 €	8.300 €	1,07	8.881 €	1,21	10.746 €	20%	2.149 €	80%	8.597 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Borne électrique		fft	1	1.000 €	1.000 €	1,07	1.070 €	1,21	1.295 €	20%	259 €	80%	1.036 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Point d'eau		fft	1	1.000 €	1.000 €	1,07	1.070 €	1,21	1.295 €	20%	259 €	80%	1.036 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Eclairage public		pce	11	1.000 €	11.000 €	1,07	11.770 €	1,21	14.242 €	20%	2.848 €	20%	2.848 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	8.545 €	0 €	0 €	0 €
Eclairage éléments patrimoniaux		pce	5	800 €	4.000 €	1,07	4.280 €	1,21	5.179 €	20%	1.036 €	20%	1.036 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	3.107 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Equipement espace vert (bancs, pla	parvis	fft	1	25.000 €	25.000 €	1,07	26.750 €	1,21	32.368 €	20%	6.474 €	20%	6.474 €	0 €	0 €	0 €	60%	19.421 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plantations hautes tiges		pce	4	250 €	1.000 €	1,07	1.070 €	1,21	1.295 €	20%	259 €	20%	259 €	0 €	0 €	0 €	60%	777 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plantations basses tiges		pce	10	100 €	1.000 €	1,07	1.070 €	1,21	1.295 €	20%	259 €	20%	259 €	0 €	0 €	0 €	60%	777 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
haie		mct	50	70 €	3.500 €	1,07	3.745 €	1,21	4.531 €	20%	906 €	20%	906 €	0 €	0 €	0 €	60%	2.719 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAUX</b>					<b>237.900 €</b>		<b>245.453 €</b>		<b>296.998 €</b>		<b>108.999 €</b>		<b>59.301 €</b>		<b>123.899 €</b>		<b>0 €</b>		<b>23.693 €</b>		<b>11.652 €</b>		<b>10.953 €</b>

