

Valorisation du site Place Limage à FUMAL Commune de BRAIVES Village de FUMAL Réhabilitation et transformation du bâtiment dit « 1791 » - Création de deux logements tremplins	Fiche n°3.19
	Priorité : Lot 3
	Version actualisée 02/07/2025

<i>Commune</i>	BRAIVES
<i>Date d'approbation du PCDR</i>	CLDR : 04/05/2018 Conseil Communal : 25/06/2018 Gouvernement Wallon : 21/03/2019
<i>Durée de validité du PCDR</i>	10 ans (jusqu'en mars 2029)
<i>Nombre de conventions approuvées sur cette programmation</i>	2

1. Description succincte du projet

La présente fiche constitue une actualisation de la fiche 3.19 du PCDR de BRAIVES, relative à la création de logements tremplins.

Un logement tremplin est un logement locatif mis à la disposition de jeunes ménages par la Commune moyennant un loyer modéré. L'idée est de permettre aux jeunes de faire ainsi des économies et, endéans quelques années, de s'installer définitivement dans la commune en acquérant ou en construisant un logement. En effet, une partie du loyer versé est restituée aux jeunes locataires en cas d'achat ou de construction d'un logement dans la même commune. C'est cette restitution qui constitue l'originalité fondamentale du système.

Cette fiche est complétée sur base du rapport de stabilité et de l'étude de faisabilité réalisé par ECETIA – rapport établi le 20/12/2023 et étude établie le 28/06/2024, reçue le 13/09/2024 et corrigée le 23/04/2025. Ces documents sont joints in-extenso à la présente.

Le projet consiste à **réhabiliter et à transformer le bâtiment dit « 1791 »** - une habitation en moellons de calcaire, bâtie en 1791, ainsi qu'en attestent les ancrs millésimés en façade cour, remaniée au cours du 19^e siècle, notamment à destination scolaire – **pour y créer deux logements publics tremplins**. Ce bien [parcelle A 95 G] est repris au Patrimoine Monumental de la Belgique (Wallonie 18/1 Liège – Arrondissement de Waremmé, 1994, p.91) mais non classé : il fait partie d'un ensemble architectural partiellement mis en œuvre : les bâtiments autrefois dévolus à une utilisation scolaire sont désormais utilisés, pour partie, en crèche communale, avec un logement d'insertion à l'étage (en cours de finalisation sur subside Ancrage 2014-2016) [parcelle A 95 K]. Le reste, objet de la présente, n'est pas encore valorisé.

L'étage du bâtiment situé en fond de cour dit « Local des Chasseurs » et le bâtiment dit « Tour » [parcelle A 95 H] **sont intégrés au projet** – le rez-de-chaussée du local des Chasseurs étant investi et valorisé par l'extension de la crèche.

L'accès à ces logements est prévu via la parcelle A 97 D, par une servitude de passage sise sur la parcelle A 98 B.

Les biens décrits plus haut – les parcelles A 95 K, 95 H, 95 G et 97 D – sont **sous emphytéose communale** jusqu'en 2063. Le bien sis parcelle A 98 B sur lequel est située la servitude de passage est la propriété de l'un des propriétaires initiaux des biens sous emphytéose – avec possibilité d'ajouter à ladite emphytéose la surface de la servitude.

2. Justification du projet

Le projet à développer constitue une réponse à un enjeu de société qui est la possibilité d'accueillir des jeunes dans la commune et de les garder ensuite, pour les fixer à long terme. L'objectif de ce projet est en lien direct avec la fiche 2 du lot 2 du PCDR de Braives relative à la réalisation d'un ancrage local pour les jeunes. La Commune de Braives génère un impact positif sur la dynamique locale en offrant, même pour une durée limitée, un logement locatif financièrement accessible à des jeunes ménages.

La valorisation d'un bien existant doté d'un intérêt historique et patrimonial, inoccupé depuis 2008, stable et présentant un potentiel vérifié – cf. l'étude ECETIA jointe – sous droit réel de la Commune de BRAIVES, contribue à améliorer la résilience du territoire par la création de deux logements sans artificialisation supplémentaire de terrain.

Enfin, le bien à valoriser jouit d'une situation idéale, tant en termes d'environnement immédiat rural et qualitatif, qu'en termes de desserte par les transports en commun, en lien avec les services publics, les écoles et les commerces de proximité.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Le projet à développer répond à la stratégie du PCDR de BRAIVES à de nombreux points de vue, car il répond aux objectifs de développement visés dans le plan :

- Le développement de logements durables – les aménagements seront réalisés en privilégiant les matériaux durables et en intégrant le bâtiment dans une politique d'utilisation rationnelle de l'énergie
- La promotion du vivre ensemble, la mixité sociale étant induite par la mise en œuvre du projet
- La préservation de l'équilibre entre la densification de l'habitat et le maintien d'espaces aérés, le projet se fondant sur un bâti ancien réhabilité
- Le renforcement des caractéristiques locales des villages par l'aménagement des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine bâti – condition de résilience du territoire braivois
- La prise en compte de l'évolution démographique et sociétale
- La facilitation d'ancrage des publics familiaux par une solution proposée aux jeunes
- La possibilité aisée de profiter des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle – grande proximité du projet avec la desserte des transports en commun et le Ravel.

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

Comme relevé ci-dessus dans le paragraphe consacré à la justification, le projet à développer concourra à améliorer la résilience du territoire par la création de deux logements sans artificialisation supplémentaire de terrain.

Dès lors, la Commune de BRAIVES respecte, en soutenant et en présentant ce projet, les principes directeurs du développement durable

- L'efficience – le projet constitue une réponse concrète évidente au défi du logement, car il concourra à augmenter de manière qualitative (situation, qualité du bâti) l'offre de logement à l'échelle communale, au bénéfice des jeunes qui cherchent à s'installer
- La résilience – le projet concourra à répondre aux besoins des jeunes désireux de s'ancrer dans le territoire communal.
- La suffisance – le projet porte sur la réhabilitation d'un bien ancien en bon état structurel sur lequel la Commune de BRAIVES dispose d'un droit réel.

Ce projet, qui contribue à conserver et à valoriser un élément patrimonial local au bénéfice et à l'usage du public d'aujourd'hui et de demain, répond donc à tous les enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux, énergétiques et de mobilité.

Impacts sociaux : le projet participe au volet social du développement durable en territoire rural par la création d'une offre de deux logements publics à destination des jeunes ménages. Il participe au maintien des habitants dans le village tout en consolidant la situation économique des publics cibles.

Impacts environnementaux : le projet participe au volet environnement du développement durable par la réaffectation d'un bâtiment existant. Ces travaux ainsi que l'aménagement des abords privilégient l'utilisation de matériaux durables. L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment vont également dans ce sens. Le projet respecte et valorise la spécificité locale, le riche patrimoine architectural ainsi que la mémoire collective.

5. Localisation et statut

A. Localisation au sein de la Commune

Le périmètre d'intervention :

BRAIVES est une commune rurale composée de huit villages : Avennes, Braives, Ciplet, Fallais, Fumal, Latine, Tourinne-la-Chaussée et Ville-en-Hesbaye. Traversé par la Meuse et situé aux marches du terroir mosan, le village de Fumal est la section limitrophe au sud de la Commune.

Le village de Fumal dispose d'un riche patrimoine public et privé : l'église Saint-Martin, le château, la Cense d'Al Fosse, ainsi que plusieurs fermes remarquables en quadrilatère. Le patrimoine naturel est également très présent à Fumal et aux alentours.

Le bien concerné par le projet est constitué de 3 bâtiments qui s'articulent autour d'une cour intérieure, à l'adresse Place Limage 1-3 à 4260 BRAIVES (Fumal), sur les parcelles suivantes :

BRAIVES – 5^e division Fumal

- Section A – parcelle 95 G – bâti – **bâtiment dit « 1791 » concerné par le projet (en totalité)**
- Section A – parcelle 95 H – bâtiment dit « Local des Chasseurs » : extension de la crèche communale au rez-de-chaussée – **périmètre concerné par le projet à l'étage – bâtiment dit « Tour » concerné par le projet (en totalité)**
- Section A – parcelle 95 K : crèche communale au rez-de-chaussée et logement d'insertion (en cours de finition) à l'étage (**dont les aménagements extérieurs sont concernés par le projet**)
- Section A – parcelle 97 D : **parcelle d'accès aux logements (logement d'insertion existant et deux logements publics à créer) concernée par le projet (en totalité)**
- Section A – parcelle 98 B : parcelle sur laquelle se trouve la **servitude d'accès** aux parcelles concernées par le projet (voir plan de géomètre et délibération du Collège Communal du 22 avril 2025 joints à la présente)





Les informations notariales des parcelles :

Plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Guide Communal d'Urbanisme (anciennement Règlement Communal d'Urbanisme) :

- Zone B2 – Espace bâti ancien
- APP – Aire de Protection Paysagère

Schéma de Développement Communal (anciennement Schéma de Structure Communal) :

- HSA – Zone d’habitat rural à moyenne densité

Zone d’assainissement : Autonome (RAA)

Zone d’Aléa d’inondation : parcelles non concernées

Axe de ruissellement concentré :

- Parcelles traversées par un axe de ruissellement concentré : non concernées
- Parcelles situées à moins de 20 mètres d’un axe de ruissellement concentré : OUI (moyen et faible – voir cartographie)

Parc Naturel : parcelles situées dans le périmètre du Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne

Liste des arbres et haies remarquables : ni arbre ni haie dans les parcelles, mais parcelles situées dans une zone AHREM

ADESA – Points et lignes (PVR/LVR) : parcelles situées dans un PIP

Zone Natura 2000 : parcelles non concernées (ni à moins de 100 mètres)

Canalisations de gaz Fluxys : parcelles non concernées (ni à moins de 250 mètres)

Carte archéologique : les parcelles sont concernées par la carte archéologique

B. Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d’attractivité du village ; intégration sociale, culturelle, économique...)

Cadre général

Le périmètre d’intervention de la fiche-projet concerne le site de la Place Limage à Fumal, plus spécialement le bâtiment dit « 1791 », l’étage du local dit « des Chasseurs » et le bâtiment dit « La Tour », ainsi que leurs abords. Il s’agit d’un ensemble situé Place Limage, au croisement des voies venant de Marneffe (rue de Marneffe), de Fallais (Pitet – rue de Fleuron), de l’éperon rocheux où sont localisés l’église et le château (rue de la Vieille Cense), de Wanze (rue du Village) et de la Nationale 64 Hannut-Huy (route de Warnant). Cet ensemble dont les fondements datent de la fin du 18^e siècle a été remanié au 19^e siècle pour servir d’école libre.

Parcelle 95 G : Le bâtiment dit « 1791 » est une habitation en moellons de calcaire soigneusement assisés, limitée à droite par des harpes d’angle. Il s’agit d’un double corps de deux niveaux et cinq travées, sur caves hautes accessibles par l’intérieur du bâti (corps de droite) et par l’extérieur, via la cour. Les baies rectangulaires à encadrement de calcaire sont pourvues aux trois dernières travées supérieures d’une clé plate passante. La porte à linteau et traverse droits est également à clé plate passante. L’accès au bâtiment est possible par l’arrière via la parcelle 97 D, mais aussi par l’avant, via un perron récent à deux volées convergentes. Des ancrs millésimés 17/91 sont disposées deux par deux entre les baies des 1^{er} et 2^e niveaux de la partie droite. La toiture est en bâtière d’éternit.

Parcelle 95 H : Les bâtiments sis sur cette parcelle sont

- Le local dit « des Chasseurs », qui est un bâtiment récent en briques sans intérêt architectural, avec une toiture en bâtière d’éternit. Le rez-de-chaussée, qui correspond au niveau de la cour intérieure, est occupé par l’extension de la crèche communal.

- Le bâtiment dit « la Tour » est une remise située à gauche du bâtiment dit « 1791 » (la couture est visible) dotée d'un rez-de-chaussée ouvrant sur la cour intérieure par une porte rectangulaire et d'un étage franc ouvrant vers l'arrière du bâti.

La façade arrière des bâtiments dits « 1791 » et « la Tour » présentent des réparations en moellons de schiste.

Parcelle 95 K : La parcelle est occupée par une ancienne chapelle de plan rectangulaire, datant de la fin du 19^e siècle, avec un étonnant pignon de style néo-gothique en moyen appareil calcaire, renforcé aux angles par de simples contreforts et éclairé par une grande baie en tiers-point pourvue de remplages en calcaire. Les rampants sont décorés d'une frise de calcaire dentée. La toiture est en bâtière d'éternit. Le bâtiment, déjà aménagé, comprend

- Au rez-de-chaussée, la crèche communale
- A l'étage, le logement d'insertion aménagé dans le cadre de l'Ancrage 2014-2016, en cours de finition

Parcelle 97 D : Il s'agit d'un terrain aux proportions généreuses, en contrehaut de la Place Limage du côté de la rue de Marneffe et au niveau de la rue de Fleuron venant de Fallais-Pitet. Ce terrain, constitué de friche et doté de quelques arbres qui lui confèrent un certain charme, permet de desservir la plupart des bâtis mentionnés plus haut :

- Le logement d'insertion à l'étage de la crèche
- L'étage du local dit « des Chasseurs »
- L'étage du bâtiment dit « la Tour »
- Le bâtiment dit « 1791 » par le rez-de-chaussée

Paysage et contexte socio-culturel

Fumal est en forme d'étoile, cerné de nombreux bois. Ce village s'encaisse dans la vallée. Les affleurements de roches de schiste et de calcaire annoncent la vallée mosane. Son aspect est donc différent des autres villages de l'entité.

Le village est implanté en deux parties, de part et d'autre de la Mehaigne.

La majorité de l'habitat occupe les versants encaissés de la vallée et s'égrène le long des rues perpendiculaires au relief. L'implantation des maisons perpendiculaires au relief ainsi que l'absence d'habitat en fond de vallée ne permettent pas de dégager une véritable silhouette groupée bien délimitée. Les quartiers de "la Basse" et les "Trous", le long de la Mehaigne, comptent une grande densité de maisons dont l'ancienne école communale et, d'autre part, le "hameau de Hougnee" qui s'étire vers Fallais, est le moins peuplé, mais en voie de développement.

Le centre véritable du village se situe sur la rive gauche de la Mehaigne en direction du sud. Il s'articule autour des deux grandes fermes, celles de la "Dîme" ou "Des Dames" et de "l'Escaille".

En abordant le village par la route de Warnant, l'ensemble des bâtiments du château émergeant d'une végétation assez dense offre un ensemble plus cohérent et exceptionnel au regard.

Le village de Fumal est le plus actif de l'entité au niveau de l'organisation de festivités diverses. On notera la présence d'une salle de fête communale, le « Cercle Emile COLPIN ».

Tout récemment, l'ancienne place de la gare située au cœur du village a été aménagée en espace de convivialité avec notamment une plaine de jeux et un espace multisports.

Cadre bâti et patrimoine

Le château : implanté comme l'église sur un éperon schisteux, le château forme un ensemble d'un beau calcaire blanchâtre. Son noyau ancien consiste en une tour remontant au XVI^e siècle sommée d'une toiture bulbeuse et dotée d'un nouveau parement dans le premier tiers du XVII^e siècle. Les constructions qui vinrent s'y greffer remontent aux XVII^e et XVIII^e siècles. On peut lire la date de 1622 dans les ancrages de la façade sud. Un beau parc s'étend au nord de la demeure.

La Vieille Cense est une ancienne ferme dont la clôture a été démembrée. Son corps de logis et ses toitures d'ardoises datent du XVI^e siècle (1564). On observe une belle façade gothico-renaissance homogène – l'un des plus beaux exemples de ce style architectural pour les bâtiments civils – en calcaire, éclairée par des fenêtres en linteau en accolade.

L'église Saint-Martin : L'édifice gothique en moellons de calcaire du XVI^e siècle fut profondément remanié en 1884. Le vitrail (XIX^e siècle) du transept nord montre les armoiries de la famille du Fontbaré qui acquit Fumal au XVIII^e siècle. Après la révolution, la famille du Fontbaré donna plusieurs bourgmestres à la localité. Une chapelle fut érigée près de l'entrée du parc en souvenir d'un des membres de cette famille. Bordant le cimetière, on remarquera les pans de murs en schiste, vestiges de l'ancien château fort (XII^e et XIII^e siècle).

C. Cadre légal lié au lieu (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine...)

Pour la situation réglementaire des parcelles concernées : cf. point A. Localisation au sein de la Commune

Le bien objet de la fiche-projet est repris à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, mais il n'est ni pastillé, ni classé.

D. Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000...)

Cf. point A. Localisation au sein de la Commune

E. Présentation du périmètre d'intervention (atouts, faiblesses et enjeux liés à l'aménagement)

Identification des atouts et des faiblesses

Il s'agit de prendre en compte les points à valoriser (atouts) et les points à résoudre (faiblesses).

Thématiques	Atouts (points à valoriser)	Faiblesses (points à résoudre)
Cadre bâti	- Bâtiment au cœur du village - Bâtiment d'intérêt patrimonial - Surface disponible pouvant être scindée en différents espaces et correspondant au programme du projet - Possibilité d'accès sans préjudice pour la crèche communale existante	- Bâtiment à l'abandon non chauffé depuis 2008 - Statut du bâti (emphytéose jusqu'en 2063)

Abords	- Grande parcelle très qualitative à l'arrière, avec possibilité d'accès et de circulation sécurisés pour les piétons et les automobiles – pour les deux nouveaux logements projetés et pour le logement d'insertion existant - Proximité fonctionnelle avec le réseau de voiries communales – ni gêne ni danger	- Abords à aménager complètement, la parcelle étant en friche - Végétation existante non entretenue - Limites cadastrales à fixer au moyen d'un nouveau mesurage bornage - Statut de la servitude d'accès (parcelle 98 B) - Dénivelé entre les bâtiments et le terrain
Socio-économie	- Espace qui accueille déjà différentes fonctions	- Manque de services et de commerces dans le village
Culture et tourisme	- Environnement bâti et naturel d'intérêt patrimonial	/
Mobilité	- Possibilité d'aménagement de stationnement propre en suffisance et en sécurité	- Accès à aménager entièrement, depuis la rue de Fleuron
Logement	- Potentiel de surfaces habitables pour le public cible	- Demande de logements publics à destination des jeunes ménages

Identification des enjeux et des objectifs spécifiques (liés à l'aménagement) qui en découlent

Les enjeux et objectifs listés ci-dessous sont les points incontournables pour un projet cohérent et durable. Ils pourront être repris dans le cahier spécial des charges lors de l'appel d'offre pour l'auteur de projet.

Enjeux	Objectifs spécifiques
Une réflexion d'ensemble sur l'intégration des fonctions existantes et projetées	- Créer deux nouveaux logements dans un site qui comprend déjà un logement (jamais occupé à ce jour) et une crèche communale - Créer un espace à la fois partagé et bien délimité - Participer à la préservation du patrimoine villageois
Un aménagement des lieux tenant compte de l'existant	- Tenir compte des éléments existants - Proposer un projet équilibré en harmonie avec les volumes anciens et l'extension de la crèche - Proposer une architecture lisible, harmonieuse et fonctionnelle
La création d'un lieu de vie de qualité	- Faire vivre un village excentré de la Commune de Braives - Redonner vie à un ancien volume en l'ancrant dans la vie du village - Mettre en valeur le patrimoine villageois
La gestion de la mobilité et des stationnements	- Proposer une circulation piétonne et automobile fonctionnelle et sécurisée

	via la servitude d'accès à la rue de Fleuron et par l'escalier à construire dans le talus vers la Place Limage - Proposer des stationnements automobiles et vélos
La prise en compte de l'environnement des bâtiments concernés	- Valoriser les arbres présents sur la parcelle 97 D - Assurer les délimitations de manière naturelle et harmonieuse par des plantations d'essences locales - Assurer l'entretien de la végétation existante et projetée - Assurer un aménagement naturel sobre et fonctionnel
Le respect et la sécurité des habitants riverains et des usagers de la crèche (travailleurs, enfants et parents)	- Veiller à limiter les nuisances - Assurer le respect de l'intimité des usagers de la crèche (bruit et vue) - Proposer un règlement d'ordre intérieur en lien avec les différentes fonctions présentes sur le lieu - Assurer la compatibilité des deux fonctions (logement / crèche)

F. Statut de propriété

Les parcelles concernées sont sous emphytéose communale courant jusqu'en 2063

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Porteur de projet : Commune de Braives

Partenaires directs : CPAS, Habitants

Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural

7. Programme de réalisation

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche :

- L'urgence de rénover et réaffecter un bâtiment communal inoccupé depuis un certain nombre d'années et qui risque de se dégrader
- Le bâti objet de la fiche-projet occupe une place centrale dans l'agglomération et permettra un développement durable et stratégique de celle-ci
- Le besoin de logements publics – spécialement destinés aux jeunes ménages
- L'importance d'ancrer les familles par un ancrage des jeunes au sein de la commune

Etat du dossier :

2007 : premier bail emphytéotique sur une partie du site

2008 : fin de l'occupation domiciliaire du bâtiment dit « 1791 »

2014 : second bail emphytéotique sur le reste du site, alignant le terme du 1^{er} bail sur le terme du second

2014-2016 : Ancrage communal autorisant l'aménagement subsidié du logement d'insertion situé au-dessus de la crèche communale

2014-2022 : Plan Cigogne III autorisant l'extension subsidiée de l'extension de la crèche communale

Juin 2022 : début des recherches préparatoires à la rédaction de cette fiche-projet

Septembre 2022 : préparation du budget 2023 – budget extraordinaire consacré à l'étude de stabilité des bâtiments encore non valorisés situés place Limage à Fumal et de faisabilité de programmation de logements dans lesdits bâtiments

Novembre 2023 : attribution de l'étude de stabilité et de faisabilité à ECETIA Intercommunale

Décembre 2023 : réception de l'étude de stabilité

Avril 2024 : attribution de la mission complémentaire – coordination ONE à ECETIA Intercommunale

Juin 2024 : rédaction de l'étude de faisabilité

Septembre 2024 : réception de l'étude de faisabilité

28/04/2025 : réunion de coordination

14/05/2025 : décision du Collège Communal de poursuivre le projet de logements tremplins et d'activer la fiche correspondante

21/05/2025 : approbation par la CLDR

09/07/2025 : approbation de la fiche projet actualisée par le Collège Communal

06/08/2025 : approbation du dossier à présenter à l'ordre du jour du Conseil Communal du 08/09/2025

Programme des travaux :

Cf. Etude de faisabilité jointe

Planification :

- Rédaction du cahier des charges pour la désignation d'un auteur de projet
- Présentation des états d'avancement (esquisse, avant-projet, projet)
- Réalisation des travaux selon l'organisation et le planning établi par l'auteur de projet

Démarches administratives à réaliser :

- Démarches pour obtenir les accords de subvention
- Désignation d'un auteur de projet selon les règles « Marchés publics » en vigueur
- Demande de permis d'urbanisme
- Introduction de demandes d'autorisation (si nécessaire) et finalisation des dossiers de demande de subvention
- Désignation de la / des entreprises en charge des travaux selon les règles « Marchés publics » en vigueur

Eléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé :

La Commune gardera la main sur les bâtiments – l'ensemble étant sous emphytéose communale – qui comprend notamment la crèche communale. Un règlement d'ordre intérieur permettra la cohabitation harmonieuse des différentes fonctions présentes sur le site.

8. Estimation globale du coût

Cf. Etude de faisabilité jointe – p. 27

Estimation globale du coût			
Espace à rénover	Surface	Coût (€) /m²	Coût (€) HT
Logement 1	159	1551,50	246.688,50 €
Aménagement sommaire du 2 ^e étage	59	1018,85	60.112,15 €
Soit Total HTVA Logement 1 : 306.800,65 € Total TVAC Logement 1 : 371.228,79 €			
Logement 2	101	1551,50	156.701,50 €
Aménagement sommaire du 2 ^e étage	36	779,46	28.060,56 €
Soit Total HTVA Logement 2 : 184.762,06€ Total TVAC Logement 2 : 223.562,09 €			
Démolition et remplacement du Local des chasseurs	58	315,65	18.307,70 €
Abords (parkings, jardins, plantations...)	350	160,50	56.175 €
Travaux HTVA			566.045,41 €
Travaux TVAC			684.914,95 €
Frais d'étude HTVA			56.604,54 €
Frais d'étude TVAC			68.491,49 €
Total TVAC Travaux + Frais d'étude			753.406,44 €
Répartition – Catégorie 4 (logements)			
60 % - Développement rural		40 % - Commune de Braives	
452.043,86 €		301.362,58 €	

Projet rémunérateur : oui

9. Evaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

Indicateurs de réalisation :

Indicateurs mesurant les effets directs issus des actions et projets mis en œuvre

Comment démontrer que le projet a bien été mis en œuvre ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification
Réalisation des travaux	Travaux terminés	PV de réception des travaux
Réaffectation des bâtiments non valorisés du site Place Limage à Fumal	1	Commune de BRAIVES Communication communale Programme des travaux

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
Utilisation des deux logements	2 jeunes ménages dans les 2 logements créés	Commune de BRAIVES - Population
Adéquation des logements avec le public cible	Concrétisation de l'ancrage du public cible par l'achat ou la construction d'un logement sur le territoire communal	Commune de BRAIVES – Population Commune de BRAIVES – Urbanisme

10. [Notice évolutive] – Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

A) Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au point 5 (localisation et statut)

Néant

B) Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux

Superficie totale des parcelles :

A 95 G : 112 m²

A 95 H : 108 m²

A 95 K : environ 320 m²

A 97 D : 1318 m²

A 98 B : servitude d'accès (longueur 30,66 m – largeur 4 m)

Superficie bâtie des parcelles :

A 95 G : 112 m²

A 95 H : 108 m²

A 95 K : 200 m²

A 97 D : /

A 98 B : servitude d'accès (longueur 30,66 m – largeur 4 m)

Superficie non bâtie des parcelles :

A 95 G : /

A 95 H : /

A 95 K : environ 120 m²

A 97 D : 1318 m²

A 98 B : servitude d'accès (longueur 30,66 m – largeur 4 m)

Superficie finale non bâtie des parcelles : à définir au stade du projet, mais proche de la surface bâtie actuelle (vu le parti pris de ne pas artificialiser de surface supplémentaire)

Récupération des eaux de toiture : via des citernes d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet, minimum 20.000 m³)

Les travaux prévus pour l'aménagement des abords du bâtiment tiendront compte d'une imperméabilisation des sols restreinte. Les matériaux choisis seront perméables.

C) Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles

Le projet prévoit une réflexion énergétique globale : isolation complète et optimale du bâtiment, mise en place de systèmes de chauffage et de ventilation durables et performants, remplacement des châssis et menuiseries extérieures, mise en place de systèmes d'énergie renouvelable, installation électrique rénovée avec éclairages LED

D) Mesures en faveur de la sobriété du projet

Le choix d'utiliser un bâtiment d'intérêt patrimonial et de le rénover, plutôt que d'opter pour une nouvelle construction, participe à la sobriété du projet. Pour rappel, le bâtiment est à l'abandon depuis 2008.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques, le projet inclut une réorganisation des espaces intérieurs et extérieurs qui permettra de déployer un programme de logement qualitatif et fonctionnel.

Les nouvelles interventions, comme la création d'une extension et l'ouverture de nouvelles baies, seront réalisées dans le respect de l'existant.

E) Mesures en faveur de la biodiversité

Le projet porte sur la réhabilitation d'anciens bâtiments, abords compris. La végétation présente sur le terrain sera préservée dans la mesure du possible – surtout les éléments structurants. De nouvelles plantations d'essences indigènes seront prévues.

Sur proposition de la CLDR et du Parc Naturel Burdinale Mehaigue, la mise en œuvre du projet de rénovation et d'aménagement comprendra la préservation d'abris – refuges pour les animaux dans la structure bâtie, sans préjudice de la fonction projetée du bâti. Il s'agira de préserver autant que possible les petites niches qui peuvent subsister dans les maçonneries, en faveur de la biodiversité.

F) Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet

Situé dans le centre du village de Fumal, le site est très facilement accessible selon les différents modes de circulation, à proximité du Ravel Ligne 127 et de la ligne de bus. Des stationnements vélos et automobiles seront prévus

G) Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire

A définir ultérieurement dans le projet, mais le souhait est de soutenir les activités locales et de valoriser les ressources du cru dans le cadre d'activités inclusives.

H) Intégration du projet dans l'environnement

Le projet de réhabilitation des bâtiments encore non valorisés du site Place Limage aura un impact très positif sur le paysage intérieur du village et sur le cadre de vie. En effet, ces bâtiments sis au cœur du village participent à son identité et au sentiment d'attachement de la population pour les éléments d'intérêt patrimonial.

Les matériaux choisis pour la rénovation des bâtiments existants s'intégreront harmonieusement au cadre bâti et paysager.

Les abords seront aménagés de manière fonctionnelle mais néanmoins qualitative, dans le respect des espaces ruraux, et seront entretenus de manière naturelle.

Le site étant d'ores et déjà multiservice, un règlement d'ordre intérieur sera rédigé afin de limiter les éventuelles nuisances.

Annexes :

1. Plan de situation
2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur
3. Dossier photographique
4. Etat des lieux
5. Bâtiment : justification de l'ampleur du projet

Les cinq premiers points sont développés et illustrés dans le rapport de stabilité et l'étude de faisabilité joints.

6. Cartographies diverses (notamment aléa d'inondation et de ruissellement)
7. Liste des projets de même fonction existant sur la commune : néant. Il n'y a pas d'autre logement tremplin sur le territoire de la Commune de BRAIVES