



Rénovation de la maison de village de Ciplet et aménagement de ses abords directs	Fiche n° 1.1
(a) Commune de BRAIVES	Priorité : Lot 1
(b) Village de Ciplet	(1) Version initiale
(c) Fiche-projet - Rénovation de la maison de village de Ciplet et ses abords directs	(2) Version actualisée par la FRW juin 2022

Commune	BRAIVES
Date d'approbation du PCDR	Mars 2019
Durée de validité du PCDR	10 ans
Nombre de conventions approuvées sur cette programmation	Aucune

1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Le projet consiste en la rénovation et l'agrandissement de la maison de village de Ciplet, rue de Void, par une extension et une refonte de celle-ci pour y créer un espace mieux adapté aux besoins du village et jouant le rôle de lieu de centralité.

Cela implique la requalification/agrandissement de l'ensemble « maison de village actuelle et ancienne poste » en un ensemble bâti polyvalent comprenant :

- une grande salle polyvalente et modulable ;
- un espace d'accueil, bar et vestiaire attenant à l'espace polyvalent ;
- un local cuisine ;
- un local de réunion polyvalent et multigénérationnel pouvant accueillir une diversité de réunions ;
- un espace pour les jeunes ;
- des locaux sanitaires, des espaces de rangement/réserve et un local (aux) technique(s).

Le projet comprendra également un aménagement léger des abords immédiats en vue d'assurer une meilleure accessibilité des lieux pour tous, une plus grande fonctionnalité et convivialité pour la maison de village.

Les besoins des citoyens ne peuvent être rencontrés dans l'actuelle maison de village. Il y a une nécessité de revoir l'agencement fonctionnel du bâtiment existant et de l'agrandir pour permettre une meilleure organisation des activités actuelles et la création au sein du bâtiment de nouvelles activités. Les travaux permettront également d'améliorer le bâtiment existant d'un point de vue énergétique et technique.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

Dès le départ des réflexions lors des consultations citoyennes, la volonté de réaménager ce site était globale : maison de village, ancienne poste et espace public autour. La fiche initiale s'intitulait « 1.1 - création d'une Maison multiservices à Ciplet » (la notion multiservices était évoquée pour inclure dans le réaménagement du site, la centrale de repassage, ce qui n'est plus d'actualité).

Suite à la forte réduction des subsides DR (plafonnement) et l'impossibilité d'introduire une demande pour un projet mixte (réunion avec l'administration régionale en 2021), la Commune a décidé de limiter le périmètre et d'introduire une demande de subvention DR uniquement pour la rénovation de la maison de village et de ses abords directs. La Commune restera attentive aux appels à projets permettant de financer l'espace public à côté de la maison de village vu que le développement rural n'interviendra pas.

Il est important de noter que même si le projet a été réfléchi dès le départ de manière globale, il comprend deux parties indépendantes (maison de village et ses abords directs, et espace de convivialité), c'est-à-dire que si l'un des deux projets n'est pas réalisé, l'autre sera tout de même viable.



La population de Braives est de faible densité, caractéristique d'une commune rurale. Néanmoins, cette population croît annuellement et se concentre dans deux noyaux villageois particuliers, à savoir celui du village de Braives et celui du village de Ciplet.

Aux abords du site intéressé par le projet, se trouve un ensemble d'équipements comprenant école, crèche (privée), service (centrale de repassage à l'arrière du site), maison de village et espace de loisirs en plein air jouxtant la maison de village, ce qui en fait un des centres névralgiques du village.

Malgré une rénovation sommaire (en 2002 par le service travaux), la maison de village souffre d'une désaffectation progressive (aménagements non adaptés et vétustes), elle ne correspond plus aux demandes/besoins des villageois de Ciplet. Les activités sont davantage organisées sous un chapiteau dressé sur l'espace en plein air voisin. Ce projet permettra de lui conférer un véritable statut de maison de village, à savoir une infrastructure polyvalente destinée à abriter des activités associatives, sociales, festives, à destination des jeunes, initiées par les habitants et pouvant également recevoir des activités culturelles.

Ce lieu occupe une place stratégique au centre du village à proximité d'autres services du village. Il représente également une valeur sentimentale auprès des citoyens par son histoire (ancienne école et ancienne poste). Ceux-ci ont d'ailleurs témoigné de leur souhait de conserver ce bâtiment et ses caractéristiques patrimoniales, notamment l'aspect extérieur de ses façades principales.

3. LIEN À LA STRATÉGIE DU PCDR

Ce projet de transformation et réaffectation de l'ancienne maison de village de Ciplet et les différentes fonctions qui y sont envisagées vont permettre de participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, de préserver un bâtiment de caractère, de permettre le développement de diverses activités et ce, tout en dotant le territoire de « services » à la population. Ce projet s'inscrit ainsi dans 1 des quatre défis de la stratégie de développement et concerne 3 objectifs spécifiques.

En 2030, Braives aura réinventé une façon de vivre sa ruralité au profit du bien-être de ses habitants en s'appuyant sur ses deux atouts majeurs : son territoire et ses Citoyens Responsables Acteurs Critiques et Solidaires (CRACS)

Braives, commune du saule				Braives, commune connectée			Braives, commune zéro carbone			Braives + 100 emplois locaux		
1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2	3

Braives, commune connectée

- 1/ Animer la vie dans les villages et soutenir les associations, le bénévolat et les initiatives citoyennes par la création de lieux propices à la rencontre (Infrastructures).
- 2/ Soutenir la qualité de vie par le développement de services adaptés aux habitants qui favorisent la connexion entre les individus et qui répondent à l'évolution démographique et l'évolution des technologies (structures).
- 3/ Connecter la commune et les citoyens par la mise en place de moments et d'espaces de rencontre réels et aussi virtuels.

4. IMPACTS ATTENDUS DU PROJET SUR LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE ET DE LA SOCIÉTÉ

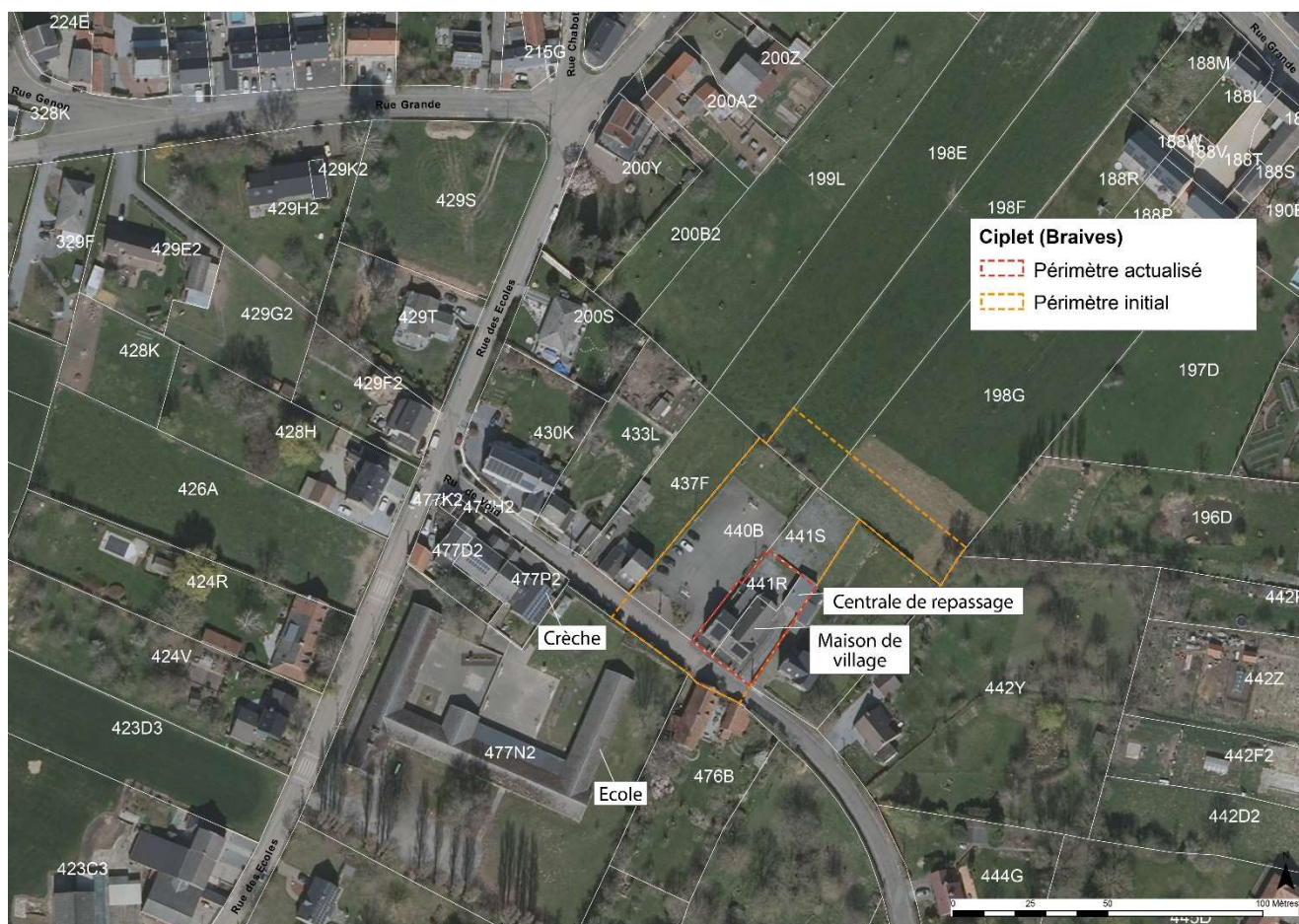
Environnement	Social	Economique
★★★	★★★★ Amélioration des services envers plusieurs tranches de la	★ Peu de retombée économique.

Valorisation d'un bâtiment patrimonial important dans la mémoire collective. Rénovation et aménagement du bâtiment conforme aux normes énergétiques et en matériaux écologiques. Limitation des différentes nuisances lors d'événements importants (trafic, bruit...).	population (jeunesse, personne âgée). Mise en place d'activités intergénérationnelles.	Souhait de faire appel à des entrepreneurs locaux pour la conception et réalisation du projet.
---	--	---

0 étoiles= pas du tout ; ★ = un peu ; ★★ = moyennement ; ★★★ = correctement ; ★★★★ = très bien

5. LOCALISATION ET STATUT

A. Localisation au sein de la commune, adresse, situation et statut de propriété



Ortho-photo plan du site avec les périmètres d'intervention des fiches-projet a et b.

Le projet se situe dans le centre du village de Ciplot, rue de Void n°9-11, commune de Braives.

Le périmètre d'intervention repris sur la carte concerne les parcelles communales cadastrées BRAIVES, DIV 7, section A, 441r A, 441s. Ce périmètre pourrait potentiellement être légèrement agrandi sur la parcelle communale A440b (si une légère extension du bâtiment prenait place sur le pignon Ouest).



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

Cadre général

Le périmètre d'intervention se situe le long de la rue de Void.

Ce périmètre repris à la carte comprend :

- un bâtiment proche de la voirie abritant l'actuelle maison de village (sur la parcelle A441s) à l'Est et un ancien logement social inoccupé (sur la parcelle A441r) à l'Ouest ;
- un bâtiment en arrière zone (sur la parcelle A441s) comprenant actuellement la centrale de repassage (ce bâtiment n'est pas concerné par la présente fiche-projet mais est important pour la bonne intégration des différentes fonctions dans le réaménagement du site) ;

Ce périmètre pourrait être agrandi sur la parcelle A440b au niveau du pignon pour une (éventuelle) légère extension du bâtiment (à définir) assurant ainsi une meilleure accessibilité et une meilleure fonctionnalité au projet.

A l'Ouest se trouve un espace de sport vétuste (parcelle A440b) servant également lors des fêtes villageoises pour l'emplacement du chapiteau et au nord, deux anciens terrains de pétanque. Ces espaces faisaient partie de la fiche initiale mais ont dû être limités pour raisons budgétaires.

Le périmètre d'intervention se situe au sein d'une zone d'habitat résidentiel et en face de l'école fondamentale autonome de Ciplet. Une crèche privée est également présente vers l'ouest à une dizaine de mètres.

Paysage

Braives est reprise dans l'ensemble des bas-plateaux limoneux brabançon et hesbignon, ensemble caractérisé par un relief doucement ondulé. Les sols, de très bonne qualité, sont voués principalement aux cultures, les prairies occupant les creux plus humides du relief. Les bois, rares à l'échelle de l'ensemble, se dressent sur les versants. Au niveau de Braives, la Mehaigne entaille profondément le plateau hesbignon, dessinant un paysage plus encaissé, où dominent les prairies et les boisements.

Le village de Ciplet occupe un creux du relief et s'étale jusque sur le plateau de Hesbaye.

Une bonne partie du territoire fait partie du parc naturel de la Burdinale.

Le site n'offre pas d'ouvertures paysagères mais des espaces de jeux vétustes à côté de la maison de village (terrains de jeux) offrent une respiration au sein de la rue et pour l'ensemble du village.

Contexte socio-économique et culturel

Braives est une commune rurale agricole où la fonction résidentielle est importante. La commune est attrayante pour de nouveaux habitants et également pour le tourisme grâce au patrimoine naturel et architectural, mais aussi par les activités socio-culturelles organisées par la Commune.

Avec Braives, Ciplet est un des villages le plus peuplé de la Commune. C'est le plus important village de l'entité – en matière d'étendue – et est en constante évolution – en matière de population (population à profil familial, de moyenne d'âge relativement basse, mais mixte, avec départ des aînés).

Cadre bâti et patrimoine

Le bâtiment actuel (comprenant la maison de village actuelle et un ancien logement social) exprime assez bien sa fonction publique (ancienne école et ancienne poste), notamment par ses baies de grande envergure présentes sur les façades sud (avant) et Est (latérale gauche). Ces deux façades présentent une grande homogénéité et un intérêt au niveau architectural.

L'ensemble bâti comprend :

- un bâtiment sur deux niveaux (ancien logement social / ancienne poste) côté Ouest, avec un pignon aveugle vers la parcelle A440b et une extension à toiture plate en façade arrière ;
- un bâtiment sur un seul niveau se développant en façade avant et en arrière de parcelle à l'Est. Ce bâtiment comprend l'actuelle maison de village (ancienne école).



Un devant-de-porte est présent, plus haut que la voirie (+/- 1 m). Il est délimité, côté voirie, par un muret bas et une grille. Trois escaliers assurent l'accès aux différentes portes d'entrées (ancien logement, maison de village et accès latéral à l'Est).

De par son histoire et sa fonction publique, ce bâtiment a une grande importance dans la mémoire des citoyens.

Mobilité et accessibilité

Le projet se situe à 300m du centre ancien du village. Cependant, le centre du village s'est progressivement déplacé et se situe actuellement au niveau du projet. Les différents équipements et services à proximité contribuent à la création de cette centralité.

D'un point de vue mobilité douce, le projet se situe à proximité de la ligne de RAVeL L127, Hannut- Huccorgne. Cette dernière passe à Avennes, à une dizaine de minutes à vélos du projet.

Deux lignes de transport en commun passent par le village de Ciplet : la ligne L127 Huy-Hannut-Landen et la ligne L144 Huy-Burdinne-Hanneche. L'arrêt de bus le plus proche du site se situe à 300m au niveau de la rue Grande. Le stationnement est présent actuellement, en face du site, le long d'un côté de la voirie (une dizaine de places) et sur le terrain de jeux (parcelle A440b). Hormis une ou deux places de parking pour PMR, l'offre en stationnement n'est pas revue par ce projet.

C. Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine...)

Plan de Secteur : le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur.

Schéma de développement communal : le projet se situe dans une zone d'équipements communautaires et de services publics sur la carte d'affectation du SDC. Cette zone est limitée aux parcelles A441s et A441r.

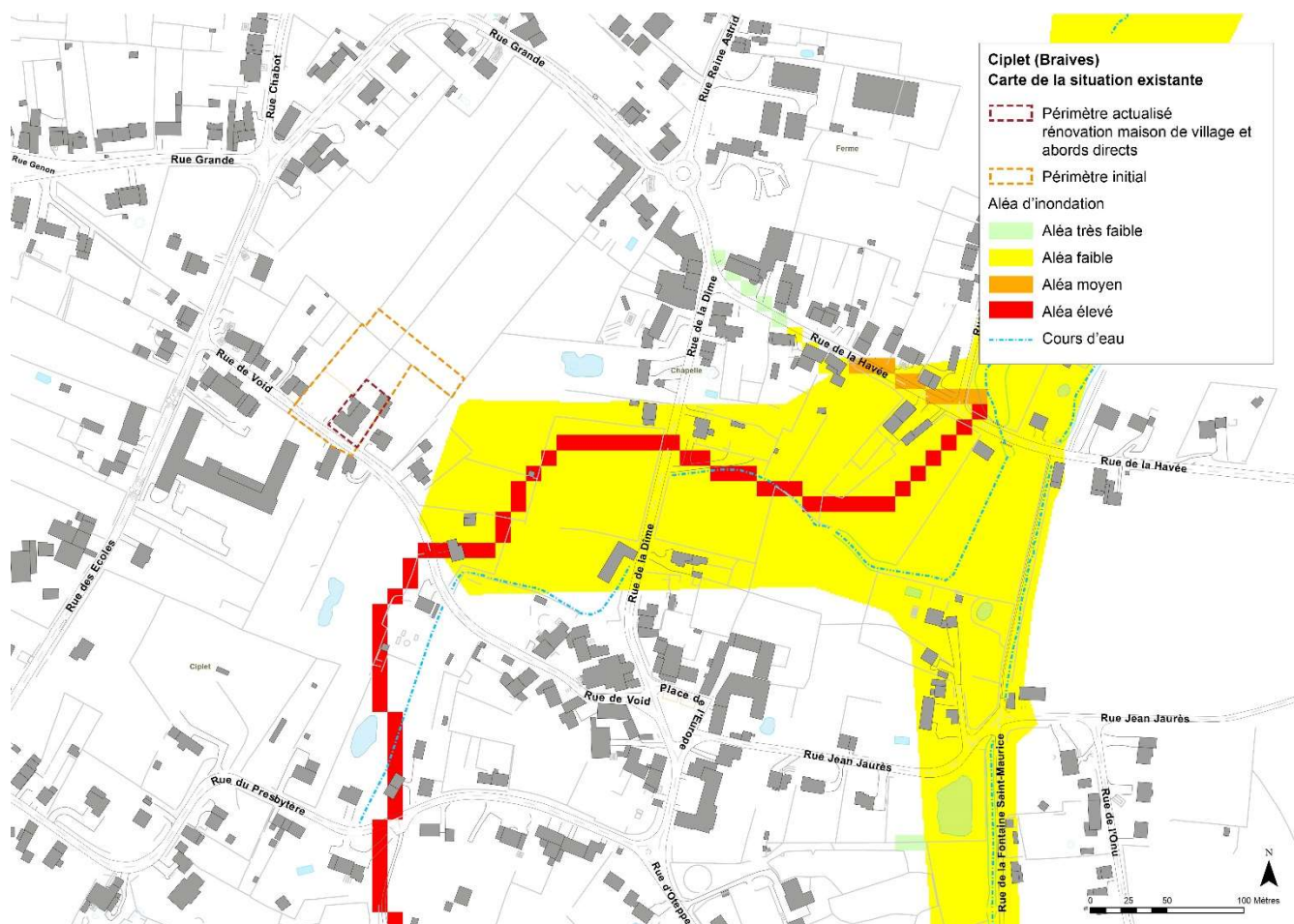
Les parcelles alentours se situent dans une zone d'habitat à structure agglomérée, soit une zone délimitant le noyau ancien du village. Les travaux devront donc respecter le règlement communal d'urbanisme titre II, chapitre II pour l'espace bâti ancien B2.

La rue de Void est reprise comme voirie locale – catégorie 3. Il s'agit de voies à trafic interne à la Commune pour lequel les piétons et cyclistes devraient faire l'objet d'une attention particulière en matière de sécurité.

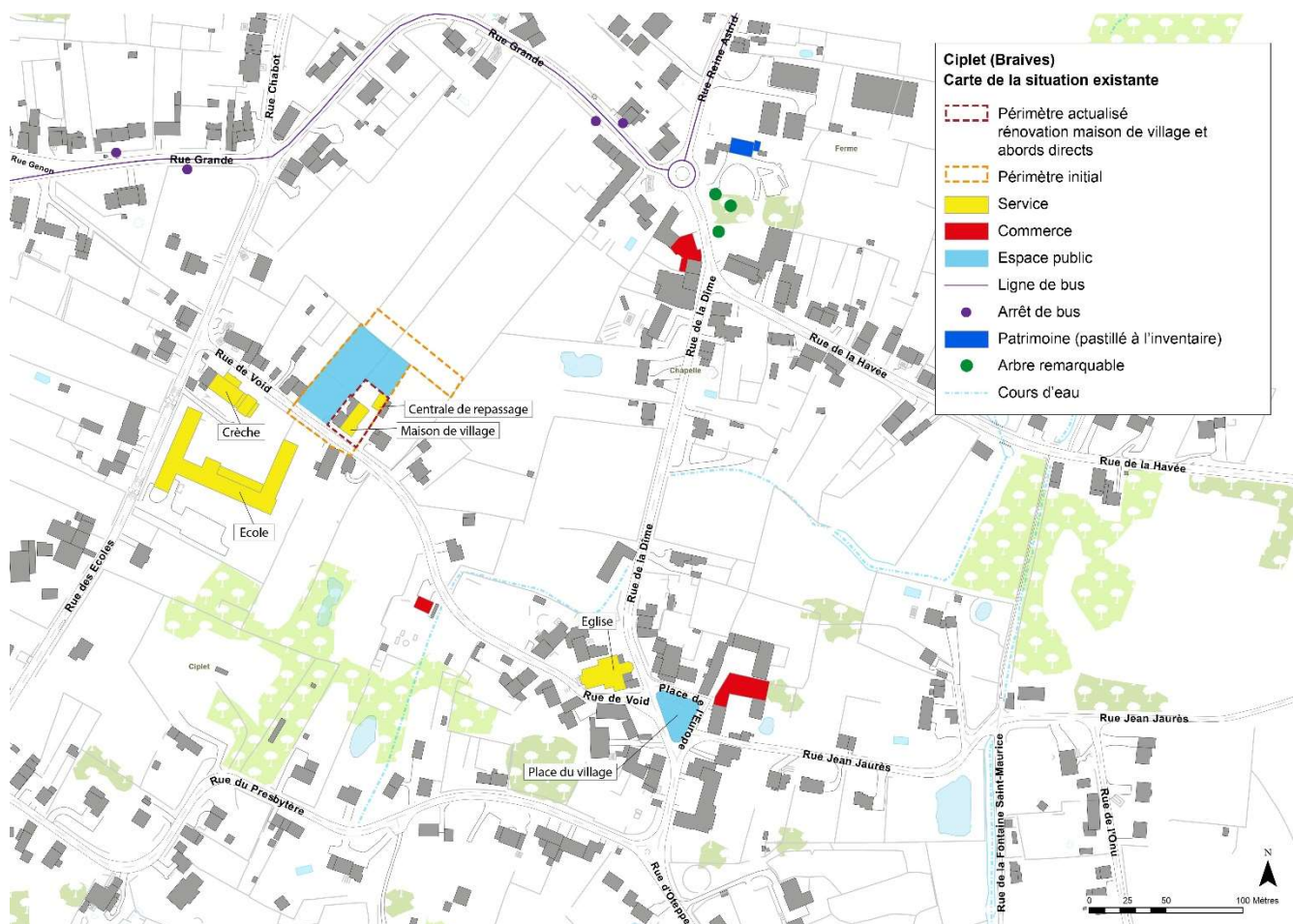
Guide communal d'urbanisme : deux anciens règlements sont applicables sur l'entièreté de la Commune :

- le règlement communal de bâtisse concernant la sécurité dans les lieux accessibles au public ;
- le règlement communal d'urbanisme de Braives : le périmètre du projet est repris dans l'aire différenciée « espace bâti ancien ».

D. Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, ...) : le site n'est pas situé dans ou à proximité directe d'une zone d'aléa d'inondation, d'une zone de contraintes karstiques, d'une zone de captage, d'un site NATURA 2000...



Carte des contraintes naturelles à l'échelle du quartier



Carte de synthèse de la situation existante

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 localisé dans le cœur de village. - Bâtiment d'intérêt patrimonial. - Surface disponible pour extension du bâtiment tout en conservant l'aspect extérieur du bâtiment. - Bon état général de la maison de village. - Présence de panneaux photovoltaïques en toiture. - Toitures isolées.	- Ancien logement non chauffé, vétuste. - Dimensions restreintes et peu fonctionnelles de la salle et de la cuisine actuelles. - Bâtiment abandonné et délabré (ancien logement social).



Abords	• Surface disponible pour extension du bâtiment tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales. • Possibilité de créer une zone extérieure à l'arrière du bâtiment. • Espace public adjacent ayant été réfléchi globalement avec le projet	• Pas de végétation aux abords directs. • Grande surface imperméable.
Socio-économie	• Activités déjà présentes dans la maison de village. • Dynamisme citoyen.	• Activités pour les jeunes peu présentes sur Ciplet, village décentré par rapport à la maison des jeunes. • Population grandissante avec besoin d'espace socio-collectifs.
Culture et tourisme	• Bâtiment ayant une importance mémorielle et patrimoniale pour les citoyens.	• Manque d'explication sur l'histoire du village et sur le bâtiment.
Mobilité	• Zone de stationnement aux abords du bâtiment. • Transport en commun proches du site. • Lieu de centralité repris dans le projet de réseau de voies lentes de Braives (Fiche 1.2 et 2.1).	• Pas d'accessibilité PMR et modes doux.

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 CSC (cahier spécial des charges) lors de l'appel d'offre pour la désignation de l'auteur de projet.

Enjeux	Objectifs spécifiques
Un aménagement des lieux tenant compte de l'existant.	• Tenir compte des caractéristiques patrimoniales et spatiales existantes. • Proposer un volume secondaire qui laisse la prédominance au volume principal. • Proposer une architecture exprimant son époque.
Un bâtiment fonctionnel et polyvalent.	• Améliorer la maison de village pour pouvoir offrir plus de services à tous les citoyens. • Créer différents espaces répondant aux différentes fonctions envisagées et pouvant être polyvalents sur le long terme. • Créer un espace extérieur polyvalent et convivial pouvant abriter une extension sous forme de chapiteau pour accueillir des manifestations de plus grande ampleur. • Participer à la préservation du patrimoine villageois et à la valorisation de la mémoire locale.



La création d'un lieu de centralité permettant la dynamisation du village.	• Améliorer la fonctionnalité de la maison de village pour permettre l'organisation de plus d'activités en lien avec les demandes citoyennes. • Aménager le bâtiment en lien avec l'espace extérieur. • Mettre en valeur le patrimoine villageois.
Améliorer l'accessibilité pour tous.	• Rendre le bâtiment et ses accès accessible aux PMR.
Le respect des habitants riverains et la sécurité des visiteurs.	• Veiller à limiter les nuisances. • Proposer un règlement d'ordre intérieur en lien avec les différentes occupations du lieu et de ses espaces/fonctions.

F. Statut de propriété : propriété communale

6. PARTIES PRENANTES, PORTEURS DE PROJET

Porteur de projet : Commune de Braives, Comité villageois de Ciplet, Villageois

Partenaire(s) : Maison des jeunes

Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural, UREBA, Fédération Wallonie-Bruxelles

7. PROGRAMME DE RÉALISATION

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

- Village qui connaît une progression importante de sa population ;
- Obsolescence / Vieillissement de la maison de village ;
- Services non rencontrés dans le village et attente de la population formulée à cet égard.

État du dossier/ Etat actuel

- 2018 : vote en CLDR- premier projet du PCDR ;
- 2019 : groupe de travail villageois pour affiner la fiche projet ;
- 2020 : aide d'un auteur de projet pour actualiser la fiche avec proposition de scénarios débattus avec les villageois et la CLDR ;
- 2020-2021 : nouvelle circulaire et modification sur le financement des projets mixtes ;
- Janvier 2022 : le Collège communal décide de réduire le montant du projet (suite à l'évolution des subsides) – l'auteur de projet demande pour clôturer sa mission et fournit une dernière esquisse d'aménagement ;
- Mars 2022 : présentation de l'évolution du projet en CLDR et auprès des villageois.

Programme des travaux

L'objectif des travaux est la requalification/ l'agrandissement de l'ensemble « maison de village actuelle et ancienne poste » en un ensemble bâti polyvalent pour améliorer sa fonctionnalité et permettre l'organisation de nouvelles fonctions : événements, fêtes, détente, jeux... ; services/activités pour les aînés (accueil de jour) ; services/activités intergénérationnelles – pour la jeunesse (Infor-jeunes, Maison des Jeunes, AMO et planning familial) ; services sociaux – Réseau d'échanges – Repair café...

Les travaux auront donc pour objectifs :



- la requalification et l'agrandissement du bâtiment actuel ;
- l'optimisation et la réorganisation du bâtiment pour une meilleure organisation des activités tout en veillant à limiter les nuisances éventuelles (perturbations sonores, va et vient...) ;
- la prise en compte et le respect des caractéristiques patrimoniales existantes ;
- l'amélioration énergétique (isolation, chauffage, techniques...) de l'ensemble du bâtiment et de l'extension ;
- l'optimisation de l'accessibilité à l'intérieur du bâtiment et aux abords directs de la maison rurale, notamment pour les modes doux (piétons, vélos, aînés, invalides, mamans avec poussettes...) ;
- une intervention sur les abords directs de façon à améliorer l'accessibilité PMR et à assurer un accès extérieur à la salle polyvalente de façon à agrandir l'espace de réception lors de fêtes de plus grande ampleur.

Le projet comprendra :

- **un espace polyvalent et modulable avec cuisine collective et bar avec terrasse extérieure :**
 - o **une salle des fêtes polyvalente** pouvant accueillir 150 personnes assise (mode assemblée). Celle-ci sera bien pensée au niveau de l'acoustique tant pour la qualité des utilisateurs que pour la quiétude des riverains. Son installation électrique permettra de supporter les installations techniques et sonores installées lors d'événements festifs et/ou culturels.
La salle s'ouvrira sur un espace extérieur polyvalent pouvant accueillir un chapiteau d'une capacité de +/- 150 personnes supplémentaires ;
 - o **un espace d'accueil et vestiaire ;**
 - o **un espace bar avec réserve.** Cet espace comportera les techniques nécessaires : éviers, pompes, frigos et rangements ;
 - o **une cuisine** de type « collectivité » avec réserve. La cuisine permettra la confection de repas chauds pour +/- 300 personnes. Elle comprendra un équipement de cuisson (four, plaque à 6 feux, ...) et de froid (frigos, chambre froide, ...) ainsi que des espaces de travail de type « collectivité ». La cuisine sera en lien ou proche de l'espace extérieur (espace pour chapiteau) ;
- **un local de réunion polyvalent** pouvant accueillir une diversité de réunions et l'espace bar ;
- **un espace de rangement** suffisamment grand et polyvalent pour le rangement de matériel divers ;
- **des locaux techniques et déambulateurs ;**
- **les sanitaires** aux normes en la matière (hommes, femmes, PMR). Un accès à des sanitaires conformes devra être assuré pour la centrale de repassage ;
- **l'aménagement des locaux présents à l'étage + 1** pour accueillir une diversité de réunions (entre autre locaux pour la maison des jeunes). Un lien visuel sera créé vers l'espace de jeux extérieur (voir fiche projet b. de cette même fiche chapeau) ;
- une ou deux places de stationnement pour PMR, à proximité de l'entrée principale ;
- des possibilités de stationnement pour vélos.

Le stationnement n'est pas repris dans le programme car la salle jouxte un espace de stationnement déjà présent et mutualisé avec d'autres services (crèche, école, ...).

Une grande attention sera portée au stade de l'avant-projet sur la mutualisation éventuelle de certains espaces (rangement ou réserve par exemple), sur l'optimisation des surfaces et sur la fluidité des circulations et accès internes et externes.

Le programme précis devra être défini par la Commune et l'auteur de projet avant la phase avant-projet, en collaboration avec les utilisateurs actuels et futurs des lieux. Ce programme devra se baser sur un relevé global du bâtiment prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et son état sanitaire. L'ensemble des aménagements et les travaux respecteront et mettront en valeur la richesse patrimoniale du bâtiment, tant dans ses aspects extérieurs qu'intérieurs (spatialité, matérialité, façades...).



Planification

La volonté initiale était de mener un projet global sur l'ensemble de la zone (maison de village et espace récréatif) mais les diminutions de subsides de la Région ont poussé la commune à devoir faire des choix pour des raisons budgétaires. Le projet actualisé se limite donc à la rénovation de la salle de village et ses abords directs. L'aménagement de l'espace de convivialité ne pourra pas être financé en développement rural et devra trouver d'autres financements. Le cas de la « fiche chapeau » n'a pas pu être appliqué pour ce projet car cette formule n'est possible que pour les PCDR en cours d'élaboration après la circulaire DR de 2021.

Démarches administratives à réaliser

- Obtention d'une convention faisabilité.
- Désignation d'un auteur de projet.
- Consultation des habitants et des associations pour préciser l'avant-projet.
- Permis d'urbanisme, CSC, dossier d'exécution.
- Obtention d'une convention réalisation.

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

- L'ensemble de la conception et des travaux d'aménagement seront développés dans un objectif de durabilité et également de polyvalence (adaptabilité des locaux dans le temps).
- Gestion communale du bâtiment (souhait de la population d'être impliquée dans la mise en place du règlement).
- Entretien régulier par le gestionnaire et les utilisateurs.
- Existence d'un ROI et d'un tarif locatif adapté.
- Une attention particulière sera portée au suivi à long terme des activités développées en collaboration avec les services communaux concernés.

8. ESTIMATION GLOBALE DU COÛT

Projet de catégorie : catégorie 1 –subventionnement lié à « une maison rurale » vu les compétences de la Région et de la Fédération Wallonie Bruxelles dans les occupants.

Pistes de financement :

Source	Taux
Développement rural	80% avec un subside maximum de 680.000 €
UREBA	A déterminer (30% sur part non prise en charge par DR) Coûts éligibles pour l'achat et l'installation de matériaux ou d'équipements visant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment
FWB	+/- 30.000€ pour l'aménagement des espaces
Commune	Solde non subventionné



Estimation globale du coût	Quantité		Prix unit. en € HTVA	Prix total	Sources de financement			
					Développement rural	FWB	UREBA	Commune
Catégorie 1 : Bâtiment de services								
Volume à démolir	120	m3	100	12.000 €	80% (plafond de 680.000 €)	30.000€ pour l'aménagement des espaces	A déterminer (30% sur part non prise en charge par DR)	Solde non subventionné
Aménagements des abords directs (réalisation d'une terrasse, améliorer les accès pour PMR...)	400	m2	175	70.000 €				
Rez-de-chaussée								
Extension (nouvelle construction)	150	m2	1900	285.000 €				
Rénovation et transformation du bâtiment existant	215	m2	1700	365.500 €				
Aménagement d'une cuisine semi-professionnelle	1	fft	35000	35.000 €				
Etage +1								
Assainissement et rénovation du bâtiment existant	55	m2	600	33.000 €				
Etage +2								
Assainissement et mise aux normes du bâtiment existant	40	m2	400	16.000 €				
Sous-total HTVA				816.500 €				
Frais d'étude (10%)				81.650 €				
TOTAL HTVA				898.150 €				
TOTAL TVAC 21%				1.086.762 €	680.000 €	30.000 €		376.762 €

Projet rémunérateur : Oui



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

- Indicateurs de réalisation (*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 travaux	1.	Commune de Braives

- Indicateurs de résultat (*Quels sont les effets du projet ?*)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Nombre d'activités / an	Nombre réel	ASBL de gestion de la salle
- A dimension communale	- 10 activités/ mois	Commune
- A dimension villageoise (Ciplet)	- 5 activités/ mois	
- A caractère privé	- 10 activités/ mois	

10. [NOTICE ÉVOLUTIVE] - MESURES EN FAVEUR DE LA RÉSILIENCE LOCALE ET DE LA TRANSITION

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

L'ensemble de ces points sera redéfini dans la suite du processus : programmation, avant-projet, dossier de permis, dossier d'exécution et travaux. L'ensemble des choix se basera sur un relevé global du bâtiment prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment et son état sanitaire.

L'ensemble des aménagements et les travaux respecteront et mettront en valeur la richesse patrimoniale du bâtiment, tant dans ses aspects extérieurs qu'intérieurs.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Un relevé complet du bâtiment sera réalisé en amont de la définition de l'avant-projet. Il comprendra au minimum le relevé des caractéristiques patrimoniales et l'état sanitaire du bâtiment dans sa globalité.

La mise aux normes et l'amélioration globale des performances énergétiques permettra d'assainir le bâtiment, d'améliorer son confort et de lui assurer une meilleure viabilité dans le temps tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales.

Les contraintes légales, notamment urbanistiques et environnementales, seront strictement respectées.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

Éléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale des parcelles (A441s et A441r) : 1304 m²
- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 945 m²



- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 795 m²- **Ce point devra être précisé au stade du projet.** Une extension du volume existant étant envisagée pour répondre aux besoins. Sa surface dépendra de l'organisation envisagée par l'auteur de projet.

Un dispositif de temporisation des eaux ruisselants des surfaces imperméabilisées :

- Mise en place d'un système de récupération des eaux de toiture via citerne d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet, minimum 10.000 litres).
- Les travaux prévus pour l'aménagement des abords du bâtiment veilleront à tenir compte d'une l'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 du bâtiment : isolation du bâtiment, mise en place de nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation, remplacement des menuiseries extérieures... Le projet prendra également en compte de la meilleure viabilité du projet par l'installation éventuelle de systèmes d'énergie renouvelable, d'éclairages LED, de matériaux écologiques et/ou de récupération...

Ces choix seront définis sur base d'un relevé global, patrimonial et sanitaire du bâtiment.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Le bâtiment présente de grandes qualités patrimoniales et spatiales. De plus, les citoyens ont un grand attachement à ce bien. Sa rénovation permet donc de le conserver, le valoriser et de l'améliorer. C'est une solution sobre d'un point de vue financier, environnemental et social.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques nécessaires, le projet visera une réorganisation des espaces pour gagner en fonctionnalité et en confort.

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Le projet porte uniquement sur la rénovation du bâtiment et de ses abords directs pour améliorer l'accessibilité globale du bâtiment, sa sécurité, sa fonctionnalité et sa convivialité.

La biodiversité du site pourra être améliorée ultérieurement par l'aménagement de l'espace public à proximité de la maison de village, éventuellement dans le cadre d'un futur appel à projets.

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

Le projet vise à l'amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous publics (PMR, vélos, piéton...) tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.

Un parking vélos sera disposé dans ou à proximité de la maison de village.

Les différentes fonctions devront renseigner la présence des lignes de bus sur le village ainsi que la proximité de l'arrêt de bus sur la rue Grande ainsi que les voies lentes proches.

Deux places de stationnement PMR seront prévues à proximité de l'entrée principale. Le stationnement voiture est existant actuellement, en face du site, le long d'un côté de la voirie (une dizaine de places) et sur le terrain de jeux (parcelle A440b). Il n'est pas revu dans cette fiche.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

A définir ultérieurement dans le projet.

H. Intégration du projet dans l'environnement :

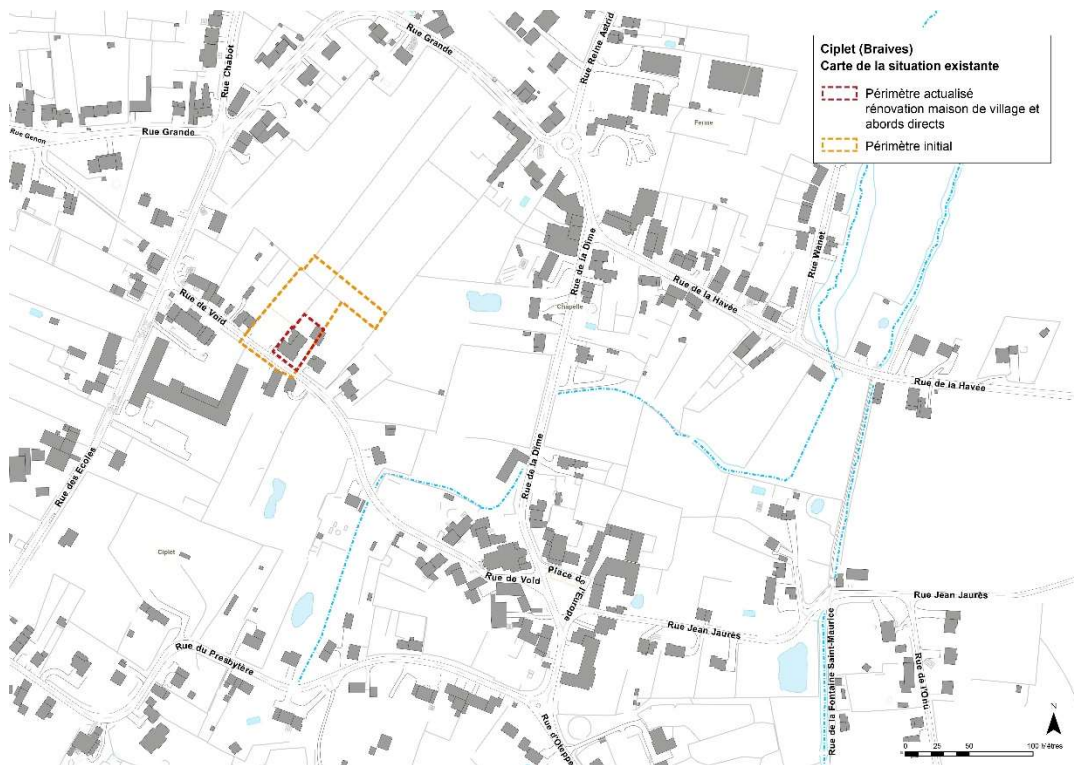
Le projet de transformation, réaffectation de la maison de village aura un impact positif sur le paysage intérieur du village et donc sur le cadre de vie des habitants.

Ce bien ayant une valeur de mémoire importante auprès des citoyens, sa conservation est importante. Sa transformation en maison de village répond aux besoins formulés par les citoyens.

Le bâtiment et ses abords accueillent déjà des activités actuellement. Celles-ci peuvent apporter des nuisances aux riverains du voisinage. Le projet devra tenir compte des futures nuisances afin de les limiter au maximum.

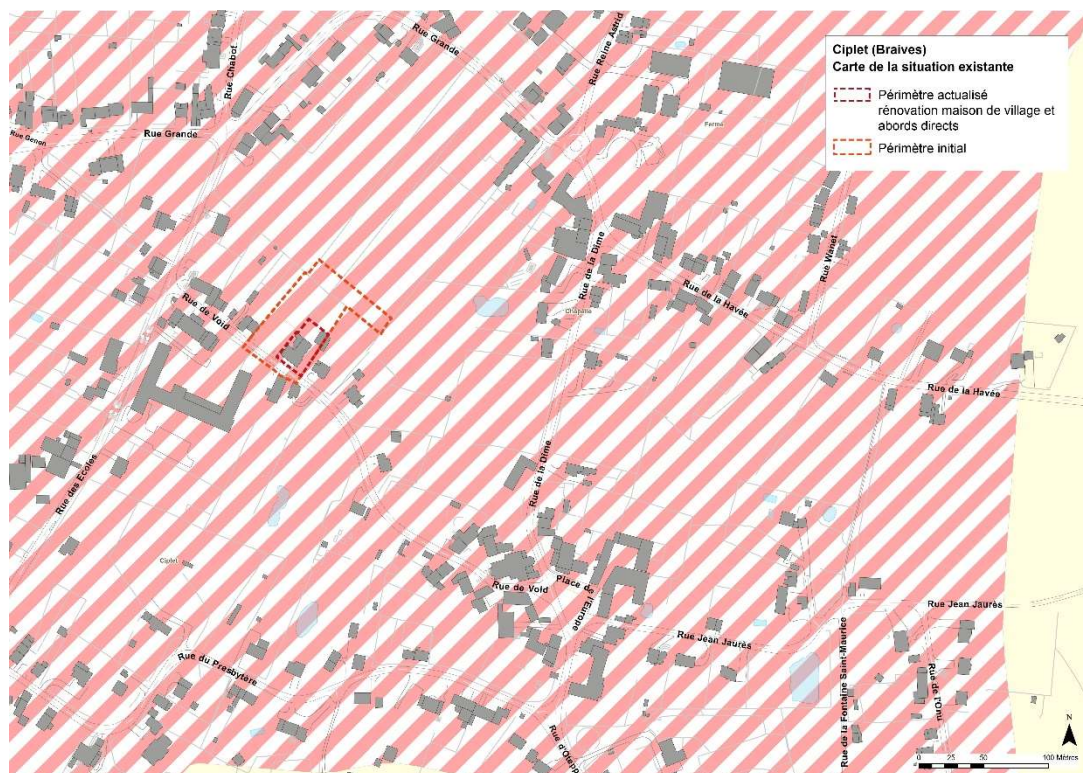
ANNEXES

1. Plan de situation



Plan de situation avec périmètres d'intervention des fiches-projet a et b.

2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur



Plan de secteur avec périmètres d'intervention des fiches-projet a et b

3. Dossier photographique



La maison de village existante et l'espace de plein air adjacent



La maison de village – pignon Ouest et vue arrière (Nord)



Tronçon de voirie faisant raccord avec l'espace multiservice (maison de village et espace de convivialité)



Rue Void à proximité du site, vers l'Ouest et depuis l'Est



La centrale de repassage existante en arrière zone

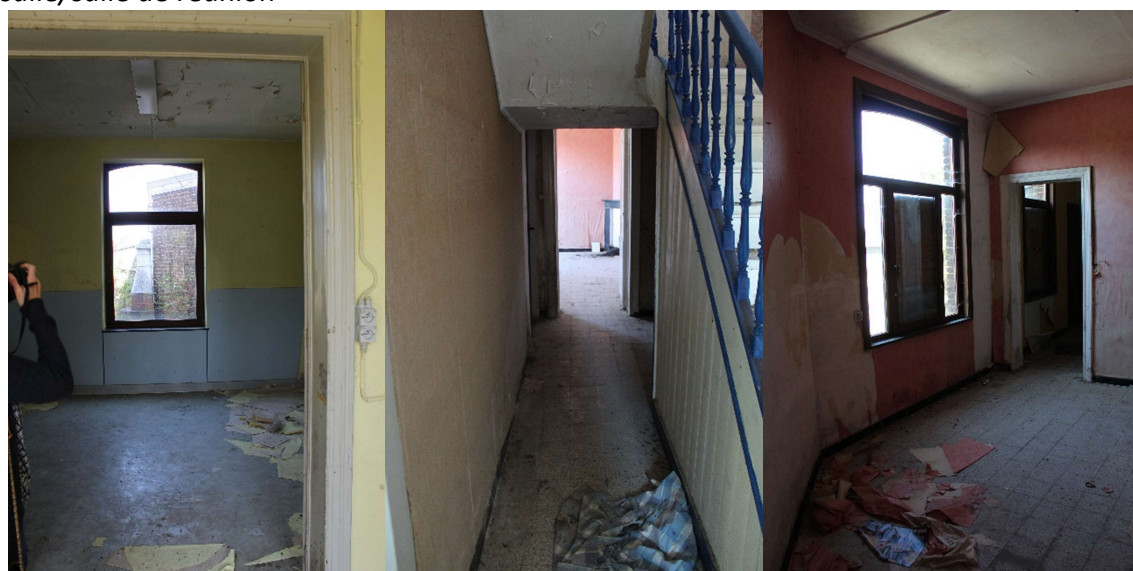


Les terrains de sports adjacent et en fond de parcelles





Maison de village : Grande salle, salle de réunion/ bar, sanitaires, cuisine et liaisons grande salle/salle de réunion



Ancien logement : locaux du rez-de-chaussée et étage



Ancien logement : locaux du rez-de-chaussée et étage



4. Etat des lieux

Parties	Etat sanitaire	Travaux
Maçonneries extérieures	Maison de village : bon état général Ancien logement : vétusté, présence de traces d'humidité	Définition des causes et suppression de celles-ci. Assainissement des parties endommagées. Isolation
Toiture plate	Ancien logement : Vétuste	Démolition pour agrandissement
Toitures en pente	Maison de village et ancien logement : bon état général / isolation présente	Vérification et amélioration éventuelles Finitions éventuelles (ancien logement)
Plancher sur sol	Maison de village : bon état général Ancien logement : bon état général	Adaptation de revêtements aux fonctions projetées. Isolation éventuelle selon les possibilités.
Plancher sur caves	Maison de village : bon état général Ancien logement : bon état général	Adaptation de revêtements aux fonctions projetées. Isolation éventuelle selon les possibilités.
Plancher sur rez	Ancien logement : Plancher bois présentant des défauts	Assainissement Mise aux normes
Plancher sur étage +1	Ancien logement : Plancher bois présentant des défauts	Assainissement Mise aux normes
Plafond sur rez	Maison de village : bon état général	Adaptations éventuelles Mise aux normes / isolation éventuelle
Menuiseries extérieures (châssis et portes)	Maison de village : bon état général Ancien logement : bon état général mais quelques éléments dégradés	Mise aux normes (vitrages)
Menuiseries intérieures (portes)	Éléments principalement en bois Vétusté	Mise aux normes/ remplacement en relation avec la fonctionnalité du projet et sa polyvalence
Menuiseries intérieures (escalier)	Ancien logement : Éléments principalement en bois Etat moyen	Mise aux normes et sécurisation éventuelle
Sous-sol	Non visités	Assainissement éventuel
Charpente	Charpente bois – état satisfaisant	Assainissement éventuel
Electricité	Vétusté	Mise aux normes
Sanitaires	Vétusté	Mise aux normes
Accessibilité PMR	Néant	Mise aux normes en relation avec la valeur patrimoniale du bien
Cuisine	Vétuste	Mise aux normes et aménagements conformes aux besoins
Installation de chauffage	Non visitée	Mise aux normes



5. La liste des activités actuelles, concernées par le projet, et de leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets

Associations actuelles	Type d'utilisation	Fréquence	Perspectives d'évolution
Le comité de village	Réunion, fête (Saint Nicolas, soirées à thèmes,...) Stockage	+/-4x/an	Augmentation des activités (plus large public et diversification)
Le centre culturel (membres du CA)	Atelier, fête... Exposition	+/-10 x/ an	Augmentation des activités (plus large public et diversification)
Le CPAS (pour la centrale de repassage)	Réunions	+/-10x/ an	Continuité
Les seniors (CCCA) + Echevinat des seniors	Atelier, réunion	+/-10x/ an	Continuité
Les jeunes (Maison des jeunes) + Echevinat de la jeunesse	Animations jeunes	Très peu	Augmentation des activités
L'ADL – échevinat de l'économie	Réunions	+/-4x/an	Continuité
Atelier cuisine	Ateliers	+/-1x/an	Possibilité d'augmenter
Atelier patchwork	Ateliers	+/-1x/an	Possibilité d'augmenter
Atelier Flamenco	Cours	1x/ semaine	Continuité
Yoga	Cours	1x/ semaine	Continuité
Ateliers d'arts plastiques	Ateliers	+/-4x/an	Augmentation des activités
AMO	Animations jeunes	Très peu	Augmentation des activités
Alcoolique anonyme	Réunions	1x/ mois	Continuité
Accueil extra-scolaire	Animations	2x / mois	Continuité
Privés (gouter d'enterrement, ...)	Réunions	+/-5 x/ an	Continuité

6. Liste des projets de même fonction existant sur la commune

Salle de Village	Distance du projet	Capacité
Avennes	+/-3 km	Salle de 135 m2 parfaitement équipée : bar, cuisine équipée, WC et accès (via le Ravel) pour personne à mobilité réduite.
Fallais	+/-8 km	Salle de 200m2 et d'une petite salle, (WC pour personnes handicapées, cuisine équipée, annexe).
Latinne-Hosdent	+/-7 km	Composée d'une salle de 150m2 extensible à 300m2 sur 2 niveaux (cuisine, WC pour personnes handicapées...).
Tourinne	+/-8 km	Salle de 65m², d'une capacité maximale de 40 personnes, avec un bar, une réserve et un WC pour personne handicapée.
Fumal	+/-11 km	Salle (98 places assises) parfaitement équipée : bar, cuisine équipée, WC et accès pour personne à mobilité réduite. Une cour annexe permet aux enfants de jouer à l'extérieur en toute sécurité.

Salles privées les plus proches sont à Ville-en-Hesabye : l'amitié villoise et la Ferme des Sources

7. Schéma d'organisation préalable

A : Salle des fêtes	144	m2
B : Salle polyvalente	36	m2
C : Foyer / Bar / Vestiaire	70	m2
D : Cuisine + réserve	25	m2
E : Sanitaires	25	m2
F : Réserves	45	m2
F' : Local technique	45	m2
G : Centrale de repassage	60	m2 (existant)



Ce schéma a été présenté aux citoyens le 30/03/2022. Suite à cette réunion, entre autres, ce schéma ne peut répondre aux besoins et demandes citoyennes. En effet, les façades les plus représentatives du bien ne peuvent être conservées. Particulièrement la façade latérale Ouest. De plus le riverain propriétaire du terrain adjacent à l'Ouest émet un avis négatif sur une extension sur la limite mitoyenne. D'un point de vue, pratique, ce schéma ne peut répondre aux besoins d'une cuisine de plus grande ampleur.