

BRAIVES, COMMUNE CONNECTEE
 (humainement et technologiquement)

Création d'une maison multiservices à Ciplet

F1 - Lot 1

1. Description du projet

Le projet consiste en une requalification du site communal autour de la maison de village de Ciplet, rue de Void, par une extension de celui-ci et par sa refonte complète, constructions et abords de la construction compris. Cela implique :

- L'agrandissement du terrain vers l'arrière par achat de franges de parcelles de fond ;
- La démolition/reconstruction de la maison de village et la démolition du logement social mitoyen ;
- La reconstruction d'un ensemble bâti « multi-services » comprenant :
 - o Salle de fête pour 300 personnes avec espace de scène, cuisine et locaux de service ;
 - o Salle polyvalente pouvant être scindée en deux espaces distincts ;
 - o Local fonctionnel pour la centrale de repassage.
- Le réaménagement complet des abords de cette nouvelle construction :
 - o Espaces de jeux, de détente (jardin, terrain de pétanque)...
- Le réaménagement du tronçon de voirie de la rue de Void pour desservir le site ;
 - o Rue de Void mise à sens unique en montant depuis la place de l'Europe ;
 - o Desserte du site depuis la rue des écoles à double sens jusqu'au site.

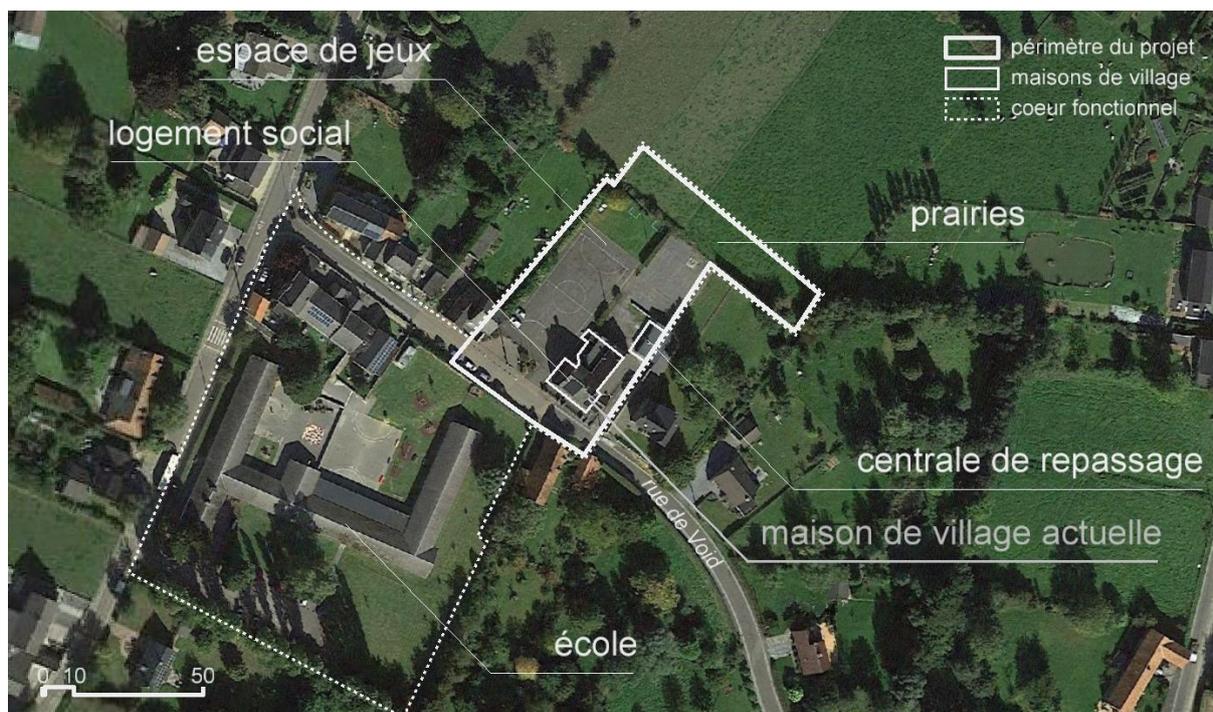


Figure 1 : Périmètre du projet (Source : Google Earth / Aménagement sc)

2. Justification du projet (par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé)

ORIGINE DE LA DEMANDE

Ciplet 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). La maison de village a fait l'objet de rénovation antérieurement (mais pas dans le cadre de la première ODR) et ne correspond plus aux demandes/besoins des villageois et du Comité de village. Il s'avère donc nécessaire de redéfinir une infrastructure d'accueil agrandie et modernisée correspondant au mieux aux nouveaux besoins.

- Souhais des habitants suite à leur consultation :
 - o Demande de services divers en faveur de la petite enfance, de la jeunesse et des aînés ;
 - o Aide à l'ancrage des jeunes (voir fiche 2 du lot 2 « réalisation d'un ancrage des jeunes 12 -26 ans ») ;
 - o Aide au maintien des personnes âgées dans le village en évitant ainsi leur déracinement avec un espace d'accueil et des services qui leur sont adaptés (voir Fiche 11 Lot 3 « Création d'un espace senior ») ;
 - o Vif intérêt pour les réseaux d'échanges et services intergénérationnels ;
 - o Préservation et promotion de la convivialité ainsi que et de la cohésion sociale dans les villages par la requalification d'un lieu pour l'organisation de rencontres et de fêtes (maison de village, salle de fêtes).

- Volonté du Collège d'optimiser ce pôle névralgique de Ciplet coordonnant :
 - o Les différents services proposés et celui existant de la centrale de repassage ;
 - o L'accès vers cet espace multiservices en maîtrisant la circulation sur les voiries périphériques (voir Fiche 3 Lot 2 « Aménagement du cœur de village de Ciplet ») ;
 - o Les différentes fonctions autour du site (souhait d'échanges de services avec l'école, avec les crèches...) ;
 - o La mise disposition du grand Braives, d'infrastructures de taille différente qui serviront à des acteurs supra villageois (centre culturel, CLDR, maison de jeunes...).

CONTEXTE

Développement de la population

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 (Ciplet

enregistre la plus forte progression de population et devient aussi peuplé que Braives qui était, jusqu'alors le village le plus peuplé de l'entité).

La consultation de la population met en exergue le manque de place pour l'accueil de la petite enfance, la disponibilité des écoles ainsi que la carence des structures adéquates et la prise en charge de la jeunesse. Ce constat est à coupler à celui des aînés qui quittent le territoire pour accéder à des services et des équipements plus adaptés.

Obsolescence / Vieillesse de la maison de village

Le village de Ciplet accueille aux abords de la rue Void, un ensemble d'équipements comprenant école, crèches (privées), logement social, service (centrale de repassage), maison de village et espace de loisirs en plein air, ce qui en fait un des centres névralgiques du village.

La maison de village souffre d'une désaffectation progressive (aménagement non adapté et vétuste) et les activités sont davantage organisées sous un chapiteau dressé sur l'espace voisin en plein air plutôt qu'en ses murs.

OBJECTIFS

Requalifier le site :

- Requalification et agrandissement par démolition/reconstruction de la maison actuelle (plus attractive et plus polyvalente) ;
- Optimisation du site communal par son agrandissement sur les parcelles arrière ;
- Optimisation de l'architecture de la maison multiservices par rapport aux activités (salles polyvalentes annexes, possibilités de spectacles / scène, salle de fête avec jardin latéral et terrasse couverte), par rapport aux performances énergétiques (isolation, panneaux solaires, bornes de recharge électriques, orientation...) ;
- Optimisation de l'implantation de la maison multiservices, en fonction des nuisances qu'elle pourrait générer (nuisances sonores, va et vient) ;
- Optimisation de l'accessibilité aux abords de la maison multiservices tant pour les modes doux (piétons, vélos, aînés, invalides, mamans avec poussettes...), mais également par rapport au charroi et au stationnement qu'elle peut occasionner, par un aménagement particulier du tronçon de rue en vis-à-vis ;
- Optimisation des espaces aux alentours, d'un point de vue esthétique (plantations, revêtements...) et d'un point de vue fonctionnel (terrains de sport et parcage).

Adjoindre de nouvelles assignations à la maison de village transformée :

- Événements, fêtes, détente, jeux... ;
- Services/activités pour les aînés (accueil de jour) ;
- Services/activités intergénérationnelles – pour la petite enfance – pour la jeunesse ;
- Services sociaux – Réseau d'échanges – Repair café...

Programme :

MAISON MULTI SERVICES

- Salle de fête et locaux de service dont réserve :
 - o Salle avec bar, de capacité de 300 personnes assises avec espace scénique ;
 - o Cuisine, réserve et sanitaires ;
 - o Terrasse couverte d'un auvent donnant sur un jardin et orientée vers le sud.
- Local fonctionnel pour la centrale de repassage et salle polyvalente divisible :
 - o Services/Activités pour les aînés (accueil de jour) - pour la jeunesse (antenne de la maison des jeunes) ;
 - o Autres services (réseau d'échanges, repair café, centrale de repassage...).
- Toitures respectant la typologie villageoise et panneaux solaires intégrés.

ABORDS

- Espace polyvalent de type place comprenant :
 - o Espaces de jeux (espace multisports, plaine de jeux...) ;
 - o Espace de détente (jardin, jeux enfants, terrain de pétanque) ;
 - o Capacité de stationnement de 100 voitures –au-delà, synergie avec l'école ou utilisation des prairies à l'arrière– avec possibilité de bornes électriques, et parking pour vélos).
- Le réaménagement du tronçon de voirie de la rue de Void pour desservir le site.
 - o Rue de Void mise à sens unique
 - o Desserte du site depuis la rue des écoles à double sens jusqu'au site

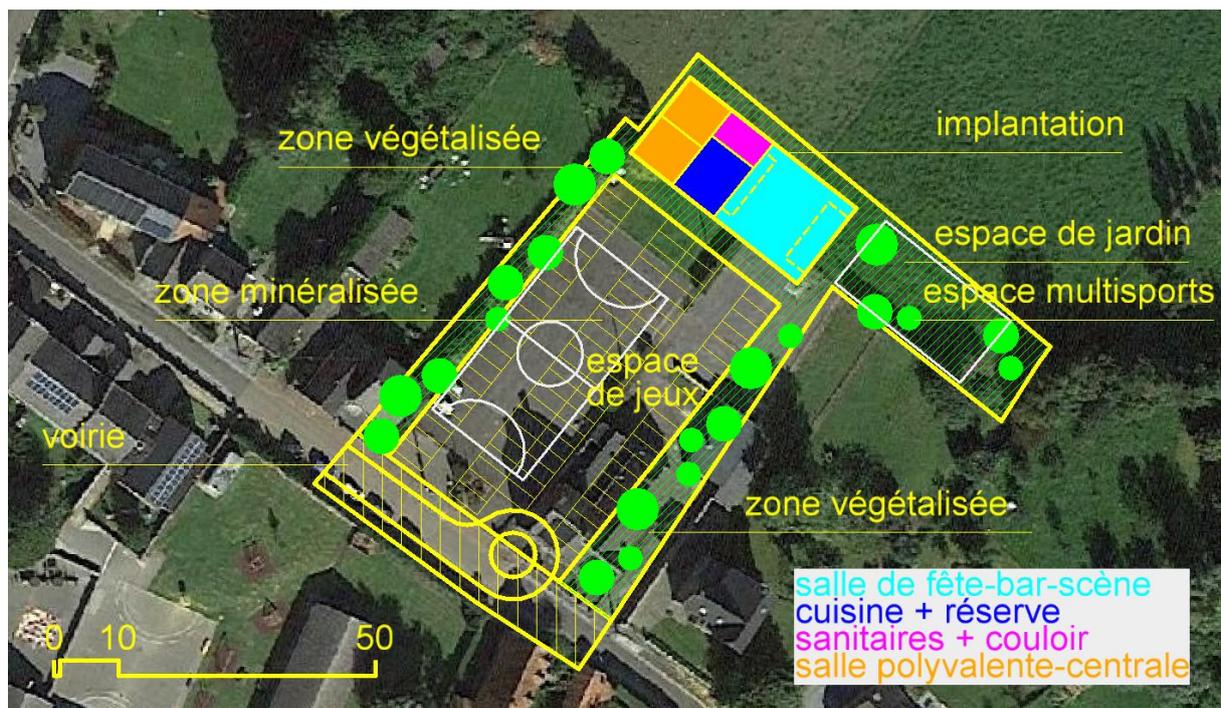


Figure 2 : Proposition (Source : Google Earth / Aménagement sc)

3. Lien avec la stratégie du PCDR (enjeux, défis, objectifs...).

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

Braives + 100 emplois locaux

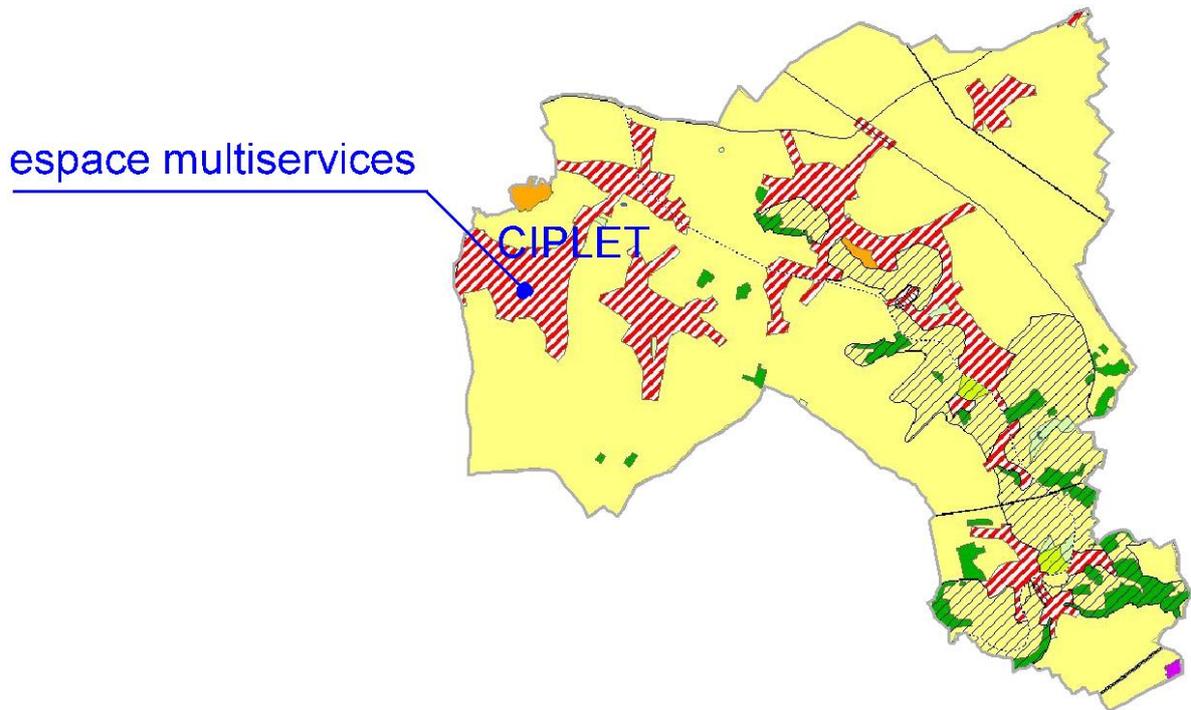
1/ Favoriser l'emploi local par la création d'infrastructures et de structures innovantes (mise à l'emploi d'un travailleur ALEm)

4. Impacts du projet sur le développement durable (impacts positifs et négatifs)

Environnement	Social et culturel	Economique
Rénovation et aménagement du bâtiment conforme aux normes énergétiques et en matériaux écologiques.	<u>Pilier social</u> Amélioration des services envers plusieurs tranches de la population (petite enfance, jeunesse, personne âgée).	Création et maintien d'emplois locaux (participation ALEm ?). En fonction des services proposés (repair café), mise sur pied d'une économie collaborative.
En fonction des services proposés (repair café), éducation au recyclage et à l'environnement.	<u>Pilier culturel</u> Possibilité de mettre en place des activités intergénérationnelles axées sur la transmission de la mémoire.	
Risque de différentes nuisances lors d'événements importants (trafic, bruit...)		

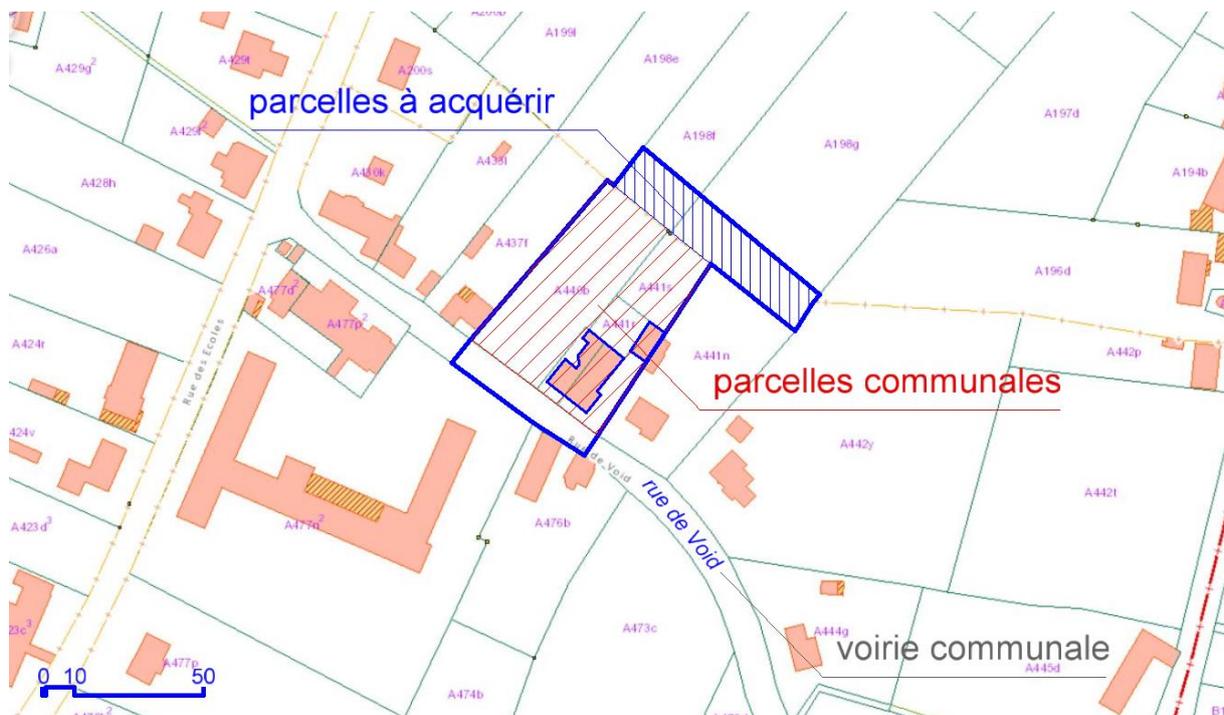
5. Localisation

Statut au Plan de Secteur : zone d'habitat à caractère rural



Statut de propriété :

- Parcelles cadastrales, propriétés communales : A441 (maison de village + centrale de repassage, A441r (logement social) et A440b (terrain de sport) / 9-11 rue de Void.
- Parcelles cadastrales, propriétés privées : A198f et A198g, à acquérir, pâtures ;



Figures 3 et 4 : Plan de secteur et cadastral (Source : Google Earth / Aménagement sc)

Vues photographiques autour du périmètre de projet



Figure 5 : La maison de village existante et l'espace de plein air adjacent à requalifier (Source Google Earth – Streetview)



Figure 6 : Tronçon de voirie faisant raccord avec l'espace multiservice à requalifier pour accès optimal au site (Source : Google Earth / Streetview)



Figure 7 : La centrale de repassage existante et le terrain de sport en fond de parcelles (les prairies se trouvent au-delà, derrière une haie) (Source : Google Earth / Streetview)

6. Parties prenantes, porteurs du projet

PARTENAIRES

- CPAS
- ...

PORTEURS

- Comité villageois de Ciplet
- Commune de Braives
- Villageois

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche (critère de faisabilité technique, administrative et financière).

Achat franges de parcelles arrière

- Priorité

Programme de réalisation

Le projet pourrait être réalisé en plusieurs phases :

- Achat des fonds de parcelles ;
- Démolition des constructions existantes
- Construction de la nouvelle salle
- Aménagement des abords et des voiries

Programme dans le temps

Projet programmé sur 3 ans (2018-2021)

- Conditions préalables éventuelles (notamment par l'identification des partenaires)

Propriété des parcelles

- État du dossier/tâches déjà réalisées

Contacts avec les propriétaires des fonds de parcelles arrière, accord de principe pour la vente

- Tâches à réaliser

PREALABLE

- Définition de l'ensemble du programme / consultation (CLDR, GT, puis villageois)

DEROULEMENT

- Appel d'offre pour un marché de services (bureau d'étude ou architecte)
- Choix de l'auteur de projet
- Consultation des habitants en cours de projet
- Réalisation du cahier spécial des charges et mise en adjudication
- Réalisation du projet
- Consultation des habitants deux ans après la mise en œuvre du projet pour évaluer la qualité

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
<u>Investissement et/ou phase :</u>		
ACQUISITION		
Achat de franges de terrains arrière		
- Franges des parcelles A198 f et A198g (1.050 m ² x 75 €/m ²)	€ 78.750,00	Fonds communaux ; Développement rural ;
INFRASTRUCTURES / CONSTRUCTIONS		
Démolition		
- Maison de village + maison mitoyenne + centrale de repassage (350 m ² d'emprise)	€ 55.000,00	
Construction		
- Maison multiservices (500 m ² x 2200 €/m ²) :	€ 1.100.000,00	
- Salle de fête et locaux de service : 350 m ²		
- Local de service et salle polyvalente : 150 m ²		
AMENAGEMENT DES ABORDS		
- Espace « place » sport- parcage (1710m ² x 150 €/m ²)	€ 256.500,00	
- Espace de détente, jardin (1.720 m ² x50 €/m ²)	€ 86.000,00	
AMENAGEMENT DE VOIRIE		
- Double sens sur plateau (500 m ² x125€/m ²)	€ 62.500,00	
TOTAL hors honoraires	€ 1.638.750,00	
Etudes et honoraires		
- Honoraires (10 %)	€ 163.875,00	
EQUIPEMENT - MATERIEL		
- Cuisine équipée	€ 10.000,00	
- Mobilier et matériel scénique	€ 10.000,00	
- Panneaux solaires	€ 30.000,00	
Total (HTVA)	€ 1.852.625,00	
TVA	€ 389.051,25	
Total (TFC)	€ 2.241.676,25	

 Projet rémunérateur **oui** **non**

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 (démolition-reconstruction de l'ancienne maison de village) d'une maison multi services et aménagement de ses abords	1.	Commune

- 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 maison
- A dimension communale	- 10 activités	Commune
- A dimension villageoise (Ciplet)	- 5 activités	
- A caractère privé	- 10 activités	

Annexes

1. Alternatives d'implantation de la maison multiservices ;

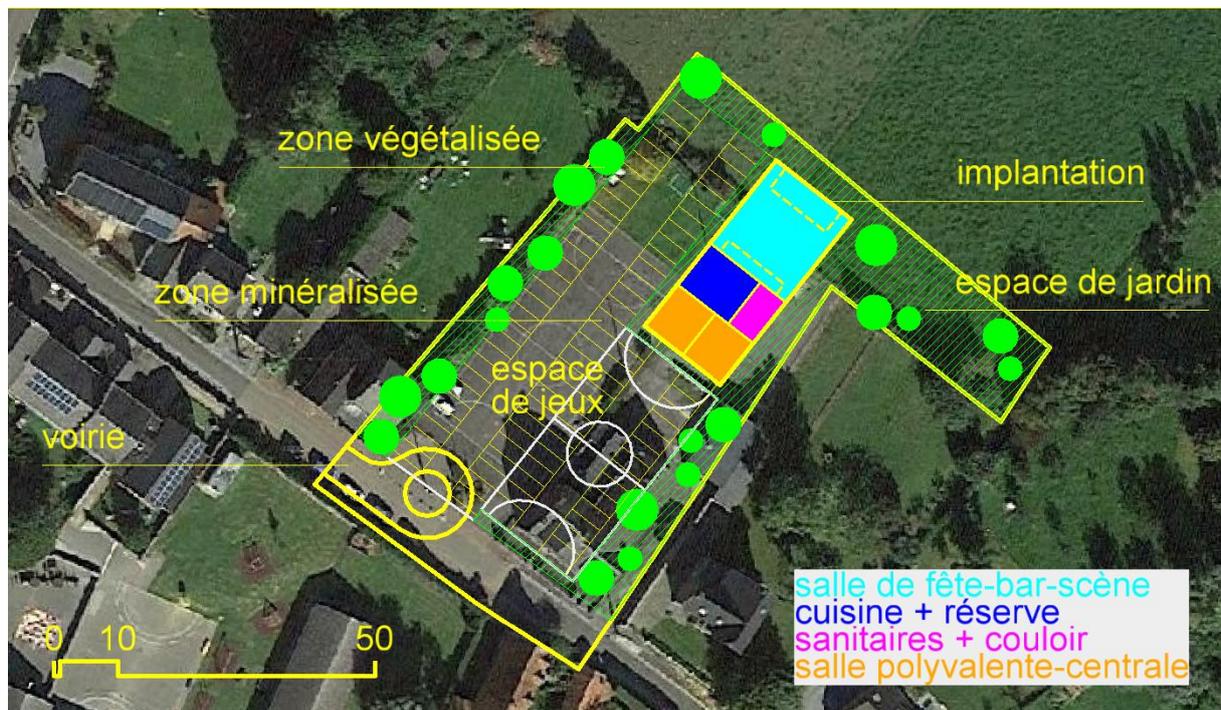


Figure 8 : Proposition – première alternative d'implantation (Source : Google Earth / Aménagement sc - 2018)

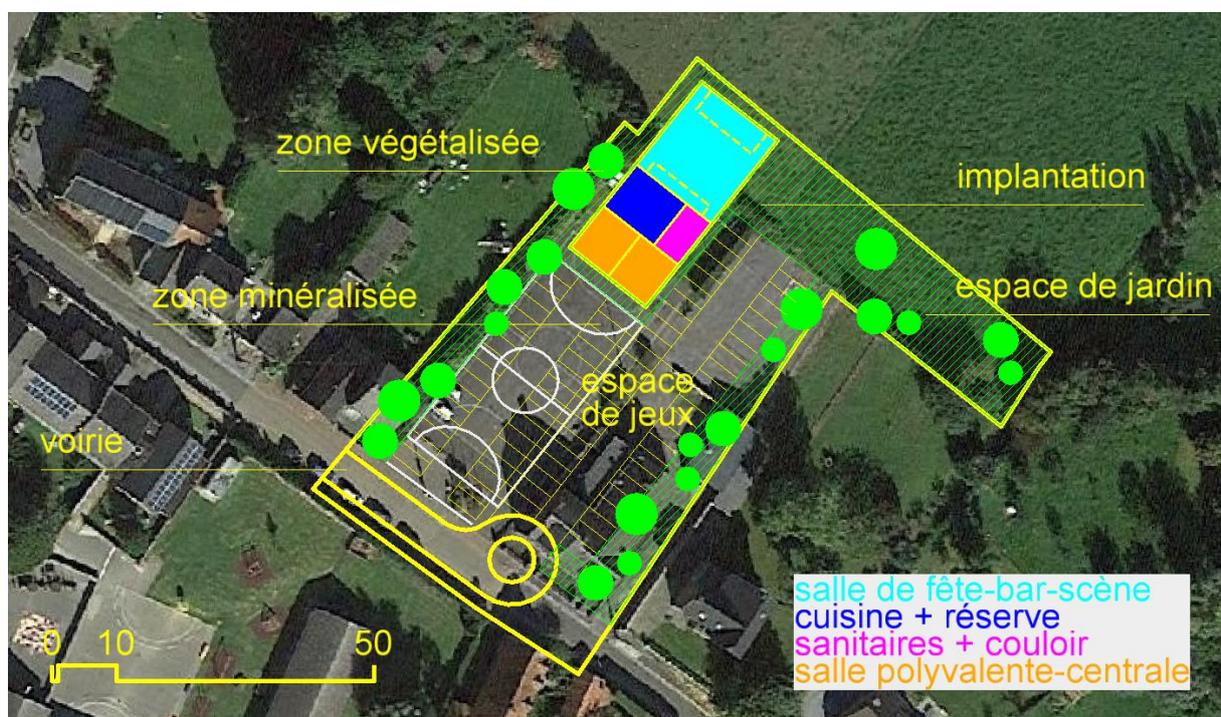


Figure 9 : Proposition – seconde alternative d'implantation (Source : Google Earth / Aménagement sc - 2018)