

FICHE-PROJET N° 3

PCDR LEUZE-EN-HAINAUT – REFERENCES DE PROJET

Référence projet	3	Version	2
Intitulé générique du projet	Cadre de vie, solidarité, convivialité, protection de l'environnement, 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 Grandmetz et maison inter-villageoise pour Grandmetz et Chapelle-à-Wattines

CONTEXTE GENERAL

A l'échelle de l'entité, Grandmetz et Chapelle-à-Wattines constituent des villages moyens avec respectivement 680 et 799 habitants.

Situés à environ 3,5 km de Leuze et distants l'un de l'autre de 2 km, les villageois peuvent aisément rejoindre les trois pôles.

Depuis plusieurs années, Grandmetz possède un comité de Village très actif ainsi qu'un groupement de scouts réunissant +/- 150 jeunes chaque samedi.

Les principales activités de ces deux organisations sont :

- Le repas du Lundi perdu,
- Un dîner de Pâques,
- Une kermesse (durant trois jours),
- Des repas réguliers des 3X20,
- Des réunions périodiques du Comité de Village,
- Des réunions d'animateurs des scouts (environ 5 par an),
- Un marché aux puces.

Pour organiser les manifestations du Comité Villageois, les membres disposaient jusqu'alors de l'établissement privé *Le Salon d'Annie*, vendu en 2011 et devenu un restaurant.

Les scouts, quant à eux, disposent encore d'un local à côté de l'école primaire, néanmoins insalubre, exigüe et inadapté aux besoins actuels.

Dès lors, aucun lieu de rassemblement public n'est plus disponible pour les habitants.

Au vu de l'absence d'équipements et du nombre de manifestations organisées régulièrement, il apparaît aujourd'hui nécessaire de construire un nouveau bâtiment.

Ce besoin est d'autant plus réel qu'au fil des réunions CLDR, il s'est aussi avéré pertinent d'associer à ce projet les habitants de Chapelle-à-Wattines, ne disposant pas d'espace communautaire.

Dans un souci d'optimisation du projet et du rapprochement entre villages, il fut donc proposé que la future maison de village de Grandmetz soit également mise à disposition des habitants de Chapelle-à-Wattines.

La position centrale d'un tel équipement communautaire a également entraîné une réflexion plus large sur l'ensemble du cœur de Grandmetz, soit l'église et son cimetière, le pilori, les arbres remarquables, l'école communale, la plaine de jeux, l'aire de stationnement en arrière d'église, l'espace public en général et la position du cœur de village sur l'itinéraire de Saint-Jacques de Compostelle.

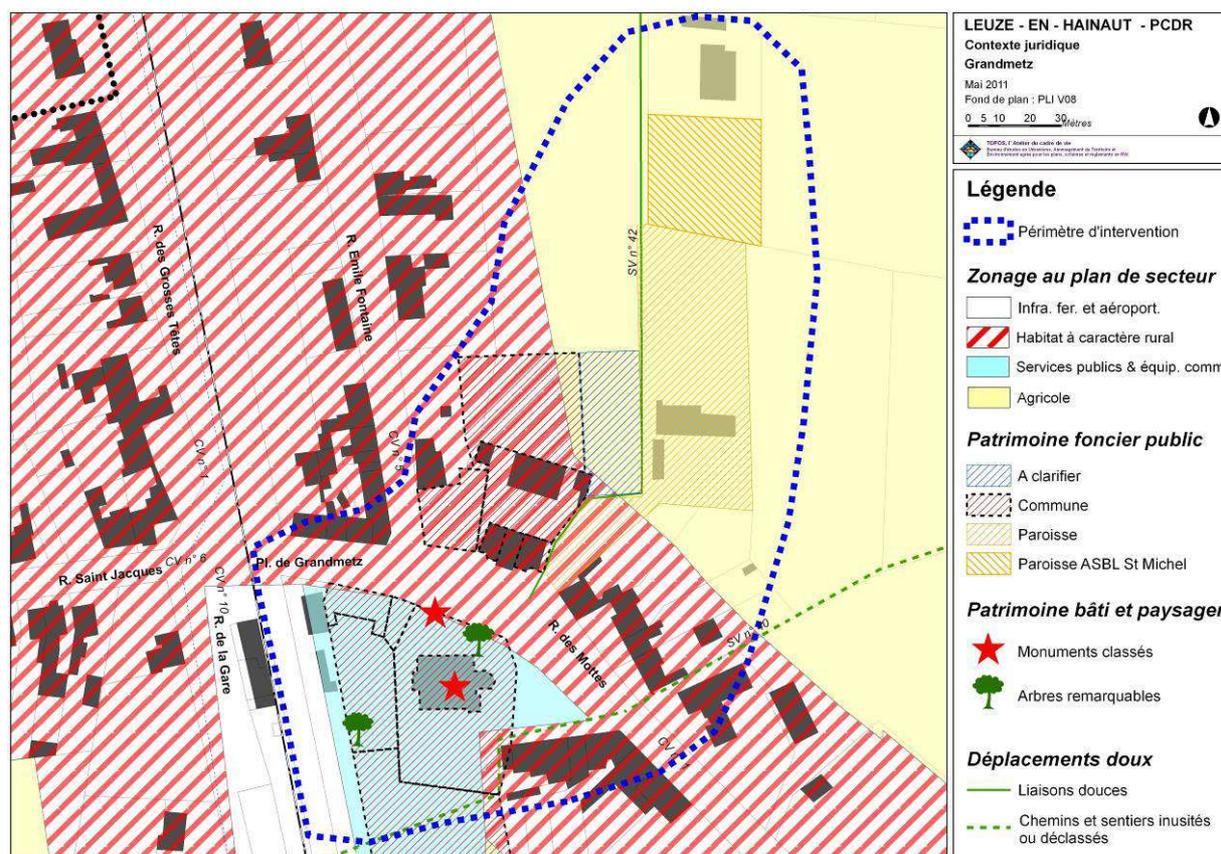
En effet, au vu de la volonté des villageois de valoriser ces équipements et éléments patrimoniaux, il est rapidement apparu opportun de coupler le projet de la maison de village à celui de la requalification du centre, de manière à avoir une approche globale et transversale du village.

En l'état, cette fiche-projet portera donc sur la requalification complète du centre de Grandmetz

DESCRIPTION DU PROJET

SITUATION EXISTANTE

SITUATION JURIDIQUE



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

- Au plan de secteur, la parcelle propice à accueillir la maison de village (N° A312D0) se trouve en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole. Elle est de propriété paroissiale.

Le contexte bâti

Le centre du village accueille la plupart des équipements communautaires, à savoir l'église, l'école, la plaine de jeux et le local scout. On relève également une superette.

L'environnement urbanistique est constitué par :

- des bâtiments d'un niveau couverts par des toitures à deux versants et de forme oblongue, disposant parfois d'un bâtiment secondaire accolé au pignon.
- Des bâtiments simples d'un niveau et demi à deux niveaux, couverts par une toiture à quatre pans, parfois complétés par un bâtiment secondaire.

L'implantation de ces bâtiments est relativement spontanée, générée toutefois par les contingences du relief. Soulignons toutefois, rue des Mottes, des petites séries de maisons accolées, pouvant contribuer à la structuration formant l'embryon d'un espace « place ».



Photo 1 : Partie de terrain propice à la construction d'une maison de village



Photo 2 : Local scout

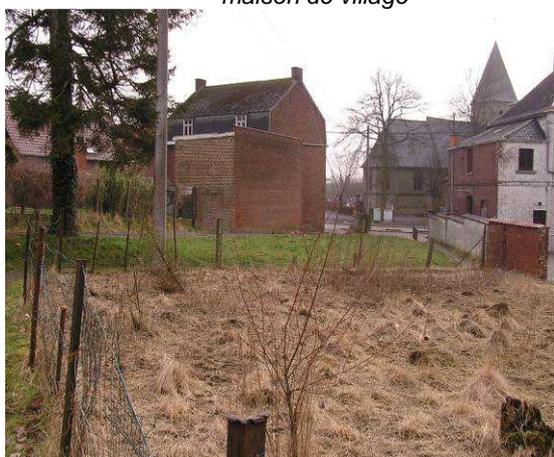


Photo 3 : Entre école et local scout.



Photo 4 : Du local scout, sur la place



Photo 5 : Sentier à droite de la parcelle pressentie, menant à l'école maternelle.



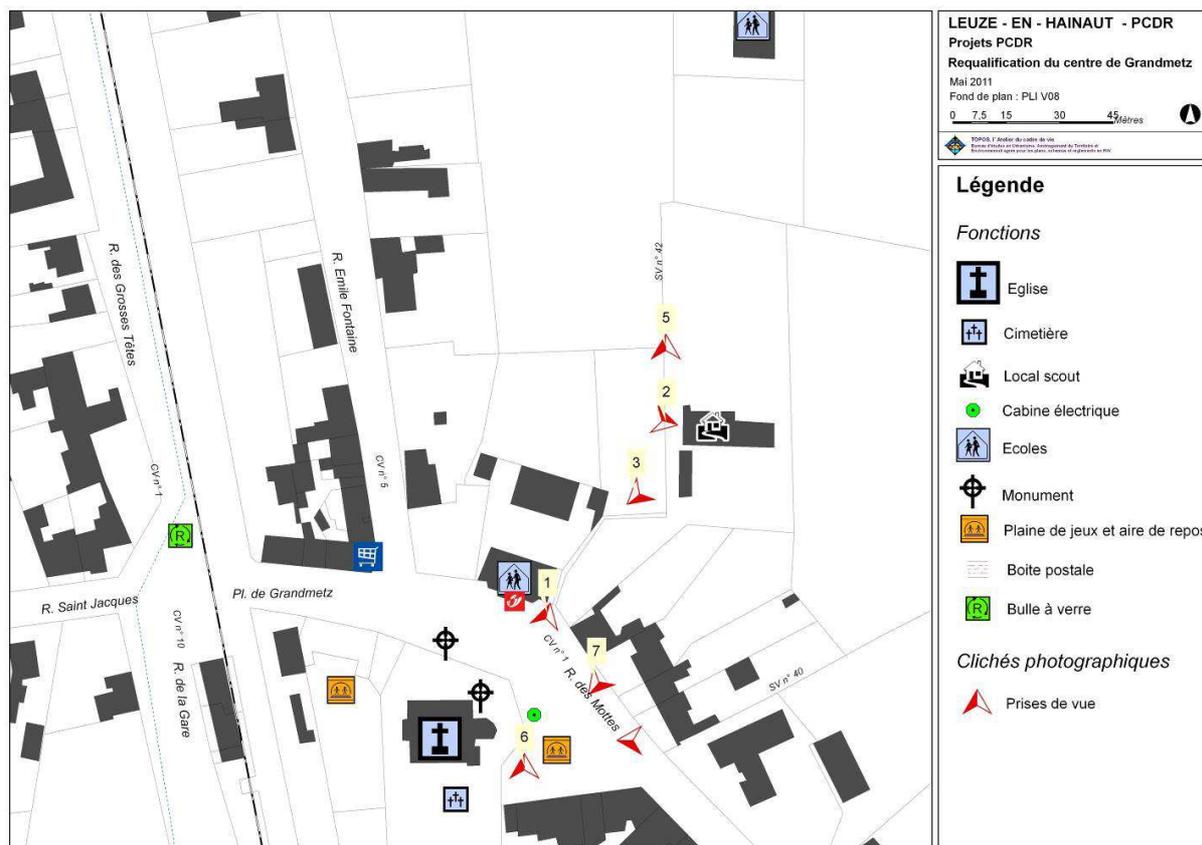
Photo 6 : Accès par sentier



Photo 7 : espace place derrière l'église



Photo 8 : Eglise de Grandmetz



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

LE PROGRAMME POUR LA MAISON DE VILLAGE

Le projet de maison de village se développe sur le terrain où est implanté le local scout (propriété de la paroisse). Il jouxte l'école, propriété de la ville.

La requalification visant le centre du village comprend l'école, les abords de l'église et son cimetière, ainsi que le terre-plein situé rue des Mottes constituant un espace dépourvu d'aménagement de qualité.

LE BATIMENT

La nouvelle maison de village doit accueillir entre 130 et 150 personnes.

L'aménagement intérieur devrait comprendre :

- Une pièce principale,
- Une pièce secondaire pour que les élèves de Grandmetz puissent avoir cours de gymnastique à proximité immédiate de leur école (actuellement à Leuze),
- Une cuisine, (équipée et chambre froide)
- un bar,
- des sanitaires (qui serviraient éventuellement aux scouts qui ne disposent pas de pièce d'eau),
- un système de suspension pour lumière,
- une cloison amovible propice à l'organisation de deux activités en parallèle.

La surface brute serait d'environ 250 m²

Au niveau de l'implantation, une option se profile pour la construction d'une nouvelle aile attenante au local scout. Plusieurs pièces communes, telles que sanitaires et espace de stockage, pourraient servir de lien entre les deux bâtiments.

Cette solution est d'autant plus intéressante qu'elle permettrait non seulement d'offrir une plus-value au local scout (sanitaires, pièce pour le matériel ...), mais aussi de limiter les nuisances sonores en un seul bâtiment, en recul par rapport au reste des habitations.

Il est donc suggéré d'opter pour l'emplacement en arrière de parcelle si la Fabrique d'église ne s'oppose pas à l'idée.

Pour autant, il conviendra d'introduire lors du permis d'urbanisme une demande de dérogation liée aux activités admises en zone agricole du plan de secteur, sur base des articles 111 et 127 §3 du CWATUPE.

Au vu de la centralité et de la cohérence du projet, cette dérogation devrait être accordée.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Pour la construction du bâtiment, il conviendrait de réfléchir à une ossature en bois et de type à basse énergie.

Parmi les équipements techniques, il s'agirait de récupérer les eaux de pluie (chasse d'eau et nettoyage), ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et de panneaux ECS (Eau Chaude Sanitaires).

Les abords de la maison de village devront être sécurisés, notamment s'il est envisagé d'y installer des équipements de jeux pour enfants.

LES ABORDS

- Prendre en compte l'accès pour les personnes à mobilité réduite,
- Aménager une piste de quille ou un terrain de pétanque pour les aînés,
- Aménager un barbecue
- Aménager une mare didactique et un jardin potager

LE PROGRAMME POUR LE CŒUR DE VILLAGE

L'aménagement du « cœur de village » vise à conforter la localisation de la maison de village. Il serait compris du parvis de l'église jusqu'aux abords du nouveau bâtiment. Cet espace se voudrait convivial et partagé.

A cet égard, il s'agit de prendre en considération les besoins fonctionnels et qualitatifs.

Les besoins fonctionnels

- Aménagement d'une zone 30 (priorité aux piétons),
- Aménagement d'une aire de dépose-minute sécurisée pour les enfants,
- Aménagement d'un parking voiture,
- Aménagement d'un parking « vélo » et « poussette »,
- Le sentier vicinal devrait être porté à une largeur minimale de 150 cm pour permettre aux PMR de l'emprunter. Par ailleurs, tant le bâtiment que les abords des équipements publics devront être conformes aux dispositions visant l'accessibilité aux PMR (articles 144 et suivants du CWATUPE),
- Pose de mobilier, dont une aire de pique-nique en lien avec le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle,
- Prise en compte de l'accès au cimetière.

Les besoins qualitatifs

- Valorisation du pilori et des deux arbres remarquables,
- Valorisation de l'église classée,
- Restructuration du parvis de l'église.

MESURES PREALABLES

- Acquisition de la parcelle n° A312D0
- Permis d'urbanisme dérogatoire sur base de l'article 127 du CWATUPE

PROGRAMMATION

PROGRAMME DE REALISATION

Le programme étudié est composé de deux phases :

1. La construction de la maison de village et de ses abords,
2. L'aménagement du cœur de village.

ETAT DU DOSSIER

- Fiche-projet en cours
- Recherche juridique sur les statuts de propriété

JUSTIFICATION DU PROJET

- Les habitants de Grandmetz et Chapelle-à-Wattines ne disposent d'aucun lieu de rencontre depuis la fermeture du *Salon d'Annie* en septembre 2010,
- Les écoliers de Grandmetz (+/- 40) sont obligés de se rendre à Leuze en car pour leur cours de gymnastique,
- Il existe un tissu associatif très fort dans les deux villages,
- La parcelle pressentie est située idéalement en cœur de village, en vis-à-vis de l'église et du cimetière, entre l'école primaire, le local scout et l'école maternelle.
- Le cœur de village est dépourvu d'aménagement de qualité,
- Le pilori et l'église, classés en tant que monuments, ne sont pas mis en valeur.

ORIGINE DE LA DEMANDE

- Consultation de la population (30 octobre 2008 et 23 avril 2009),
- CLDR,
- École communale.

OBJECTIFS POURSUIVIS

- Soutenir la cohésion villageoise et les solidarités intergénérationnelles,
- Développer de nouveaux liens entre villages,
- Maintenir puis renforcer le tissu associatif,
- Offrir aux villageois un cadre de vie de qualité et convivial, caractérisant un « cœur de village »,

- Diminuer les courts déplacements en voiture,
- Sécurisation de centre de village.

ÉVALUATION

EFFETS MULTIPLICATEURS

Plusieurs institutions/associations pourront être hébergées dans le nouveau local.

Nous retiendrons :

- Les écoles,
- Les Anciens Combattants,
- Les viticulteurs,
- La Chorale Sainte-Cécile,
- Les chasseurs,
- Les organisateurs de courses cyclistes (réunions 2 à 3 fois par an),
- Les artistes, artisans ou producteurs régionaux désireux de présenter leurs œuvres/productions.
- Les marcheurs empruntant le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

NOMBRE D'EMPLOIS ENVISAGE

Néant

INDICATEURS DE RESULTATS

- Fréquentation de la nouvelle salle,
- Nombre de manifestations villageoises,
- Maintien ou augmentation des associations villageoises,
- Amélioration de la coordination locale et de la cohésion sociale,
- Amélioration des services locaux et réduction des besoins de mobilité,

INDICATEURS D'IMPACT

- Eau : Les eaux pluviales seront récupérées en vue de leur usage pour l'entretien du bâtiment et des sanitaires. Les eaux de ruissellement seront tamponnées avant leur rejet dans le réseau public. Au besoin, une petite mare didactique pourrait être aménagée à cet effet.
- Air/Climat : la production de gaz est liée aux déplacements motorisés et éventuellement au type de chauffage utilisé.
- Sol : Pas d'impact particulier
- Bruit : les manifestations diverses entraîneront des nuisances sonores mais la localisation en arrière diminueront leur impact vis-à-vis des propriétés situées à proximité.
- Déchets : On peut envisager l'installation d'un compost pour régénérer les déchets verts. Au besoin, on pourrait envisager d'aménager un potager didactique pour les enfants fréquentant l'école. Les autres déchets feront l'objet d'un tri sélectif.

- Energie : La maison de village sera construite en tenant compte d'une bonne performance énergétique lors de la construction, soit par l'emploi de matériaux recyclables, soit par la fabrication et la destruction en fin de vie présentant une productivité d'énergie grise limitée. Les matériaux seront choisis selon leur grande performance énergétique. Les procédés permettant de disposer d'une énergie renouvelable seront mis en œuvre (capteurs solaires, chauffe-eau solaire ...), mais aussi en tenant compte des facteurs climatiques (vents dominants, apports solaires passifs ...)
- Patrimoine et Cadre de vie : Le projet, dans sa valorisation complète (avec l'aménagement des abords et du parvis de l'église) contribue à améliorer le cadre de vie. A cet égard, un soin particulier sera apporté :
 - A l'aménagement du parvis de l'église,
 - A la mise en valeur du pilori,
 - Au maintien sanitaire et esthétique des arbres remarquables
 - à l'aspect du revêtement du sol et à l'éclairage public,
 - mais aussi au confort quotidien et à la sécurité des enfants
- Mobilité et sécurité publique : L'aménagement d'une zone 30 donnant priorité aux piétons et aux usagers doux.

LES LIENS DU PROJET AVEC LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Economique	Social	Environnemental
	Centralité	Modes doux/accessibilité
	Intergénérationnel	Embellissement
Attractivité	Inter-villages	Partage des espaces
	Convivialité	

ESTIMATION DU COUT GLOBAL

PARTIE 1		MAISON DE VILLAGE																				
Descriptif des travaux										Ventilation des coûts												
Objet	Localisation	U	Total	PU	Montant HTVA	Hon	Total honoraires compris	TVA	TOTAL honoraires et TTC	Ville de Leuze		Développement rural		Prrogr triennal des travaux		Infra sports		Espaces verts		Plan lumière		
										%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	
Bâtiment (m² plancher tc)	maison village	m²	250	1.000 €	250.000 €	1,07	267.500 €	1,21	323.675 €	20%	64.735 €	80%	258.940 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Raccordement eau	vers bâtiment	fft	1	2.500 €	2.500 €	1,00	2.500 €	1,21	3.025 €	20%	605 €	80%	2.420 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Raccordement électricité	vers bâtiment	fft	1	1.000 €	1.000 €	1,00	1.000 €	1,21	1.210 €	20%	242 €	80%	968 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Plateau	église/école	m²	380	100 €	38.000 €	1,07	40.660 €	1,21	49.199 €	40%	19.679 €	0 €	60%	29.519 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Circulation partagée	Accès maison de villa	m²	450	50 €	22.500 €	1,07	24.075 €	1,21	29.131 €	40%	11.652 €	0 €	60%	17.478 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Sentier pedo-cyclable (2,5 m²)tc		mct	100	100 €	10.000 €	1,07	10.700 €	1,21	12.947 €	20%	2.589 €	20%	2.589 €	60%	7.768 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Parking vélos ratelier	proximité maison villag	pce	1	500 €	500 €	1,07	535 €	1,21	647 €	20%	129 €	80%	518 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Eclairage public piétonnier	vers maison village et	pce	5	700 €	3.500 €	1,07	3.745 €	1,21	4.531 €	20%	906 €	80%	3.625 €	0 €	0 €	60%	2.719 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Plantations basses tiges	proximité maison villag	pce	50	100 €	5.000 €	1,07	5.350 €	1,21	6.474 €	20%	1.295 €	20%	1.295 €	0 €	0 €	60%	3.884 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
haies	proximité maison villag	mct	250	30 €	7.500 €	1,07	8.025 €	1,21	9.710 €	20%	1.942 €	20%	1.942 €	0 €	0 €	60%	5.826 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Espace vert /Pelouse	proximité maison villag	m²	300	30 €	9.000 €	1,07	9.630 €	1,21	11.652 €	20%	2.330 €	20%	2.330 €	0 €	0 €	60%	6.991 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
mare didactique et jardin did	proximité maison villag	fft	1	2.500 €	2.500 €	1,07	2.675 €	1,21	3.237 €	20%	647 €	20%	647 €	0 €	0 €	60%	1.942 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
aire de pétanque	proximité maison villag	fft	1	5.000 €	5.000 €	1,07	5.350 €	1,21	6.474 €	20%	1.295 €	20%	1.295 €	0 €	0 €	60%	3.884 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Mobilier salle de gymnastiqu	maison village	fft	1	50.000 €	50.000 €	1,00	50.000 €	1,21	60.500 €	15%	9.075 €	0 €	0 €	85%	51.425 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAUX					407.000 €		431.745 €		522.411 €		117.123 €		276.570 €		54.766 €		51.425 €		25.247 €		0 €	
PARTIE 2		ABORDS EGLISE																				
Descriptif des travaux										Ventilation des coûts												
Objet	Localisation	U	Total	PU	Montant HTVA	Honoraires	Total honoraires compris	TVA	TOTAL honoraires et TTC	Ville de Leuze		Développement rural		Progr triennal des travaux		Infra sports		Espaces verts		Plan lumière		MSF/Fabriq
										%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Zone 30		m²	1300	110 €	143.000 €	1,07	153.010 €	1,21	185.142 €	40%	74.057 €	0 €	60%	111.085 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Plateau	église/école	m²	380	100 €	38.000 €	1,07	40.660 €	1,21	49.199 €	40%	19.679 €	0 €	60%	29.519 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Parking vélos ratelier	espace vert côté cim	pce	1	500 €	500 €	1,07	535 €	1,21	647 €	20%	129 €	20%	129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	388 €	
Dalles béton gazon	Parking	m²	700	30 €	21.000 €	1,07	22.470 €	1,21	27.189 €	20%	5.438 €	20%	5.438 €	60%	16.313 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Dalles pierre bleue	parvis église	m²	170	100 €	17.000 €	1,07	18.190 €	1,21	22.010 €	20%	4.402 €	20%	4.402 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	13.206 €	
Eclairage public candélabre	parvis église et parkin	pce	6	1.000 €	6.000 €	1,07	6.420 €	1,21	7.768 €	20%	1.554 €	20%	1.554 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	4.661 €	0 €	0 €	
Eclairage éléments patrimoniaux		pce	3	800 €	2.400 €	1,07	2.568 €	1,21	3.107 €	20%	621 €	20%	621 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60%	1.864 €	0 €	0 €	
Plantations hautes tiges	Parking	pce	20	250 €	5.000 €	1,07	5.350 €	1,21	6.474 €	20%	1.295 €	20%	1.295 €	0 €	0 €	60%	3.884 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
haies	proximité parking et pl	mct	70	30 €	2.100 €	1,07	2.247 €	1,21	2.719 €	20%	544 €	20%	544 €	0 €	0 €	60%	1.631 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Espace vert/ Pelouse	proximité église	m²	780	30 €	23.400 €	1,07	25.038 €	1,21	30.296 €	20%	6.059 €	20%	6.059 €	0 €	0 €	60%	18.178 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
aire de pic-nic	proximité aire de jeux	pce	1	2.500 €	2.500 €	1,07	2.675 €	1,21	3.237 €	20%	647 €	20%	647 €	0 €	0 €	60%	1.942 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
									0 €	20%	0 €	20%	0 €	0 €	0 €	60%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAUX					260.900 €		279.163 €		337.787 €		114.426 €		20.689 €		156.918 €		0 €		25.635 €		6.525 €	13.594 €

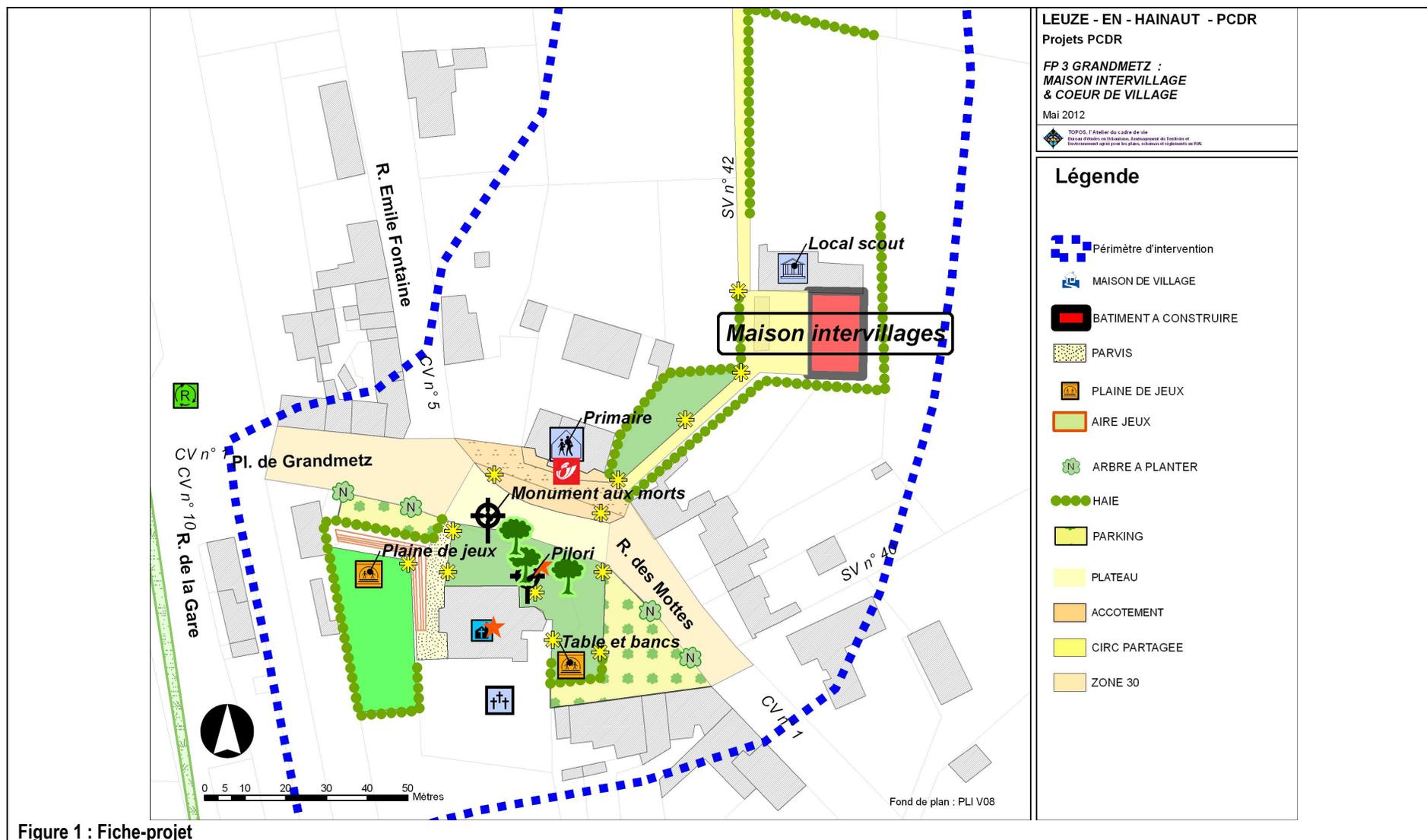


Figure 1 : Fiche-projet