

## **2. Lot 1 – Projets à réaliser dans les 3 premières années**

---

### **2.1. Projets matériels**

- M.1.01 – Aménagement d’une maison de village et de ses abords – Gembes
- M.1.02 – Finalisation de la voie lente vers Bièvre
- M.1.03 – Réhabilitation du site de l’ancien presbytère en maison des associations – Haut-Fays

***Intitulé projet :******Aménagement d'une maison de village et de ses abords – Gembes******Description du projet :***

Le projet vise à rénover le cercle Saint-Gérard à Gembes pour l'aménager en maison de village.

***Situation existante***

Actuellement, le bâtiment se compose principalement de deux salles : une petite à l'entrée de +/- 30 m<sup>2</sup> et une grande de +/- 100 m<sup>2</sup>. Chaque salle dispose de son propre bar. La grande salle est aménagée en pente descendante et se ponctue par une estrade permettant d'accéder aux locaux techniques (+/- 50 m<sup>2</sup>). Une trappe permet d'accéder à l'espace situé à l'étage.

La cuisine existante est bien aménagée mais sa configuration est trop étroite pour recevoir un plan de travail central. Pour être complet, le bâtiment dispose de sanitaires (mais pas PMR) et d'un petit espace de réserve (chambre froide).

L'accès se fait actuellement par l'avant et un jeu de quilles se situe le côté du bâtiment. Cette situation implique que le vaste espace extérieur arrière n'est pas du tout valorisé.

Un autre élément à prendre en compte est la différence de niveau entre le bâtiment et la voirie (mur de soutènement).





### Situation projetée

Le projet s'intègre dans la volumétrie existante. Au niveau extérieur, seule la partie de la toiture en mauvais état est remplacée, une partie de la toiture ayant été récemment rénovée (partie avant). L'option retenue est également de ne pas valoriser l'espace supérieur de la partie avant (maintien uniquement d'un accès via une trappe).

L'accès principal à la maison de village est déplacé sur le côté (via un système d'auvent). Un accès technique est toutefois préservé par l'avant pour accéder directement à la cuisine (livraison).

L'intérieur du bâtiment est totalement revu pour une meilleure rationalisation des espaces. La grande salle est remise à niveau pour une utilisation plus aisée. L'estrade actuelle est donc supprimée.

Le nouvel aménagement propose un important espace polyvalent et modulable (via une cloison amovible) d'une superficie de +/- 165 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante :

- Une grande salle (106 m<sup>2</sup>).
- Une petite salle (35 m<sup>2</sup>).
- Un espace bar (23 m<sup>2</sup>).

La cuisine est maintenue au même endroit mais est agrandie (27 m<sup>2</sup>). Un espace de réserve (6 m<sup>2</sup>) est créé entre la cuisine et le bar. Des sanitaires (hommes, femmes et PMR) complètent les aménagements.

Afin d'amener un maximum de lumière naturelle, les baies de la façade côté route sont agrandies. Pour le confort, des stores permettent d'occulter les ouvertures.

Une attention particulière est portée sur les économies d'énergie, par une isolation renforcée du bâtiment (isolation par l'intérieur via des contre-cloisons), par la pose de panneaux photovoltaïques et par l'utilisation de luminaires à haute efficacité. Au niveau du chauffage, le recours à des sources d'énergie renouvelable est privilégié.

La rénovation veille à l'acoustique générale (pose d'un faux-plafond acoustique).

Un traitement contre l'humidité est apporté au niveau des murs extérieurs (pose d'un drain périphérique).

L'aménagement propose par ailleurs de valoriser l'espace extérieur. Le jeu de quilles est ainsi déplacé pour permettre un accès latéral vers l'arrière de la maison de village. Au niveau du bâtiment, une importante ouverture (baie vitrée) est percée pour permettre une connexion optimale entre l'intérieur et l'extérieur. Un accès (via un escalier) est également créé entre la maison de village et la voirie située au Nord.

Un volume secondaire traité de manière contemporaine (toiture plate et bardage bois) est adjoint à la maison de village. Il permet aussi d'« intimiser » les jardins des logements tremplins par rapport aux activités de la maison de village. Il accueille des fonctions annexes telles que deux réserves, un local pour la chaufferie et un préau.

L'aménagement extérieur est accompagné de plantations visant à agrémenter l'ensemble.

L'accessibilité par les personnes à mobilité réduite est également prise en compte, notamment à l'espace extérieur.

#### **Origine de la demande :**

- Consultation de la population
- Groupe de travail
- CLDR

#### **Justification du projet :**

Pour rappel, la rénovation du cercle Saint-Gérard à Gembes était inscrite au précédent PCDR. Un auteur de projet avait été désigné et une première proposition a été faite. Etant en fin de programmation, ce projet n'avait pu voir le jour, la rénovation de la maison de village de Daverdisse ayant été privilégiée.

Actuellement, la salle de village est occupée en moyenne 1 jour par semaine. L'objectif de la rénovation est de maintenir les activités actuelles mais également en développer d'autres. Une première proposition serait d'ouvrir la maison de village un jour par semaine (activités libres) pour créer une dynamique supplémentaire dans le village et la commune.

La mise en œuvre du projet répond à une demande importante des habitants et rencontre les éléments mis en évidence dans le cadre du diagnostic partagé : présence d'un lieu de rencontre dans chaque village (mais la salle de Gembes nécessitant des travaux de rénovation), plusieurs associations sur le territoire communal mais dynamisme variable, peu d'activités pour les jeunes, vieillissement de la population et isolement des aînés, etc.

Les fonctions et les utilisateurs pressentis sont :

- Activités villageoises (kermesse, repas divers, fête du printemps, réunions de comité, etc)
- Manifestations familiales (anniversaire, baptême, enterrement, etc).
- Activités des 3 x 20.
- Activités de l'accueil extrascolaire.
- Activités du conseil communal des enfants (bal des enfants par exemple).
- Spectacles (Noël au théâtre par exemple).
- Activités du CPAS (souper, carrefour des générations, etc).
- Autres locations privées et associatives (réunions de l'ADMR, souper de l'école, organisation de la Saint-Nicolas, etc).
- Activités du GAC.

Outre les activités villageoises, la maison de village, vu sa superficie et sa localisation, accueillera également des activités à portée communale.

**Localisation :**

- Gembes - Rue des Ecoles

**Statut au plan de secteur :**

- Zone d'habitat à caractère rural - Périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique

**Statut de propriété :**

- Propriété communale

**Tâches à réaliser (y compris les conditions préalables) :**

- Rénovation et transformation du bâtiment
- Aménagement extérieur
- Système de gestion de l'infrastructure

**Parties prenantes, porteurs de projet :**

- Commune
- Associations villageoises

**Objectifs visés :**

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs de développement suivants :

Objectif principal

✓	<b>Objectif 5. Favoriser les rencontres et les échanges entre habitants</b>
---	---

Objectifs secondaires

✓	<b>Objectif 2. Renforcer la qualité du cadre de vie</b>
---	---

✓	<b>Objectif 3. Encourager la gestion responsable des ressources naturelles</b>
---	--

**Création d'emplois envisagée :**

○ /

**Estimation globale du coût :**

- 654.880 € TVAC
- Voir annexe pour estimation détaillée

**Origines du financement :**

- Le Développement Rural pour 80 % sur la tranche jusque 500.000 € et pour 50 % sur la tranche supérieure à 500.000 €, soit 477.440 €
- La Commune pour le solde, soit 177.440 €

D'autres pistes de subventionnement complémentaires peuvent être envisagées : UREBA pour l'amélioration énergétique du bâtiment et DGO3-Espaces verts pour l'aménagement des abords.

**Programme de réalisation :**

Le projet est réalisé en une seule phase.

**Eléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :**

Le présent projet était déjà inscrit dans le PCDR précédent mais n'a pu être réalisé. Il répond à des besoins villageois mais également communaux.

**Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) :**

- Esquisse d'aménagement
- Estimation financière
- Rencontre des futurs utilisateurs pour cerner leurs besoins

**Programmation dans le temps :**

- Projet prioritaire - Réalisation à partir de 2016

**Impacts du projet sur le développement durable :**

Social	Environnement	Economie
★★★★ L'amélioration de l'infrastructure existante va permettre de dynamiser la vie associative et villageoise et donc les liens sociaux et culturels entre habitants	★ Le projet vise à réduire l'empreinte écologique par une amélioration énergétique du bâtiment et par une localisation centrale favorable aux déplacements lents	

Le projet participe..... au volet ..... du développement durable :

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

**Evaluation :**

Indicateur	Source	Cible
Fréquence d'utilisation	Commune	Au moins une activité par semaine

**Liens avec d'autres projets du PCDR :**

- M.2.07 - Réalisation d'aménagements de sécurité routière
- I.2.01 - Valorisation des circuits courts
- I.2.05 - Création et développement de nouvelles activités villageoises

**Articulation avec les autres plans et programmes communaux :**

- Convention des Maires

**Annexe(s) :**

- Estimation financière
- Plan de situation
- Plan d'aménagement



IMPACT

TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE

PCDR-A21L - Daverdisse

Aménagement d'une maison de village et de ses abords - Gembes

RECAPITULATIF DES POSTES

MONTANT

**INFRASTRUCTURE 01: Batiment existant**

DEMOLITION

Dalle de sol	9 288,00
*plancher étage conservé	*
Modifications baies	13 000,00
Cloisons	900,00
Menuiseries extérieures	2 100,00
Techniques spéciales	2 322,00
Parachevements	5 800,00
Equipements dont cuisine	1 000,00
*hors déchets amiantés	*

TOTAL DEMOLITION

**34 410,00**

GROS ŒUVRE

Dalle de sol générale	34 500,00
Egouttages	5 000,00
Maconneries	6 250,00
Citerne d'eau de pluie	2 500,00

TOTAL GROS OEUVRE

**48 250,00**

COUVERTURE PARTIE AVANT

**16 800,00**

MENUISERIES EXTERIEURES

**32 800,00**

CHAUFFAGE

**23 000,00**

VENTILATION

**8 625,00**

SANITAIRE

**7 200,00**

ELECTRICITE

**53 750,00**

Electricité générale du bâtiment	28 750,00
Panneaux photovoltaïques	25 000,00

PARACHEVEMENTS

Contre-cloisons isolées	22 750,00
Faux-Plafonds isolé	20 700,00
Plafonnages	18 000,00
Menuiseries intérieures	5 600,00
Cloison mobile	9 000,00
Chapes isolantes/chapes/carrelages	23 000,00

TOTAL PARACHEVEMENTS

**99 050,00**

EQUIPEMENTS dont cuisine/bar

**25 000,00**

**TOTAL TRANSFORMATION**

**348 885,00**





**PCDR-A21L - Daverdisse**  
**Aménagement d'une maison de village et de ses abords - Gembes**

**INFRASTRUCTURE 02: Extension et Auvent**

GROS-ŒUVRE	41 600,00
*hors surcoût stabilité spéciale	*
TOITURE	9 600,00
MENUISERIES EXTERIEURES	5 600,00
CHAUFFAGE + VENTILATION + SANITAIRE	13 600,00
ELECTRICITE	8 000,00

<b>TOTAL EXTENSION</b>	<b>78 400,00</b>
------------------------	------------------

**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

<b>DEMOLITIONS</b>	
Revetements abords	2 250,00
Ouvrages d'art	2 000,00
REVETEMENTS PAVES	21 600,00
<b>OUVRAGE D'ART</b>	
Muret	17 500,00
Escalier	6 400,00
Jeux de quilles	10 000,00
ECLAIRAGE	9 500,00

<b>TOTAL ABORDS</b>	<b>69 250,00</b>
---------------------	------------------

<b>TOTAL GENERAL HTVA</b>	<b>496 535,00</b>
---------------------------	-------------------

**CALCUL DES FRAIS**

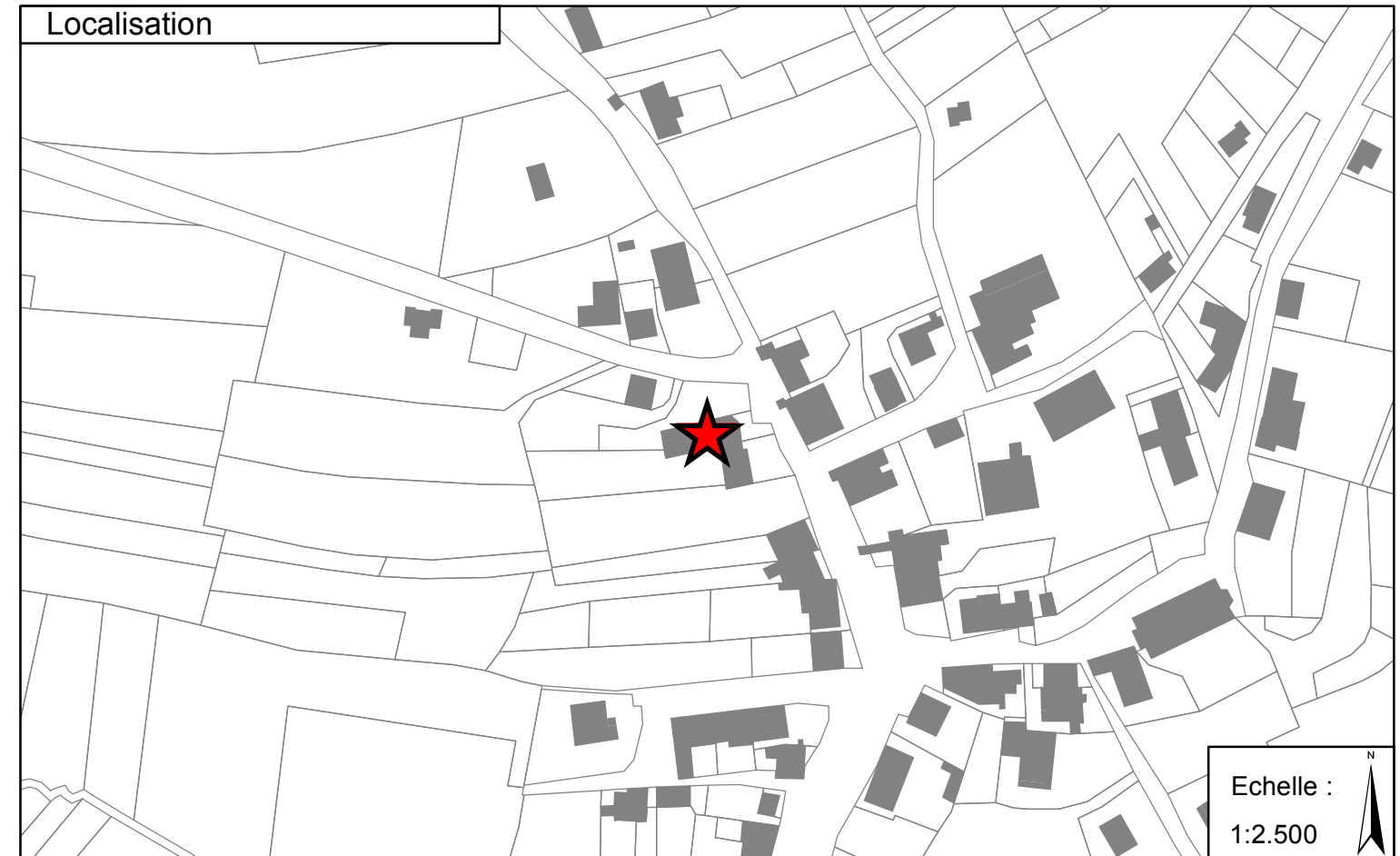
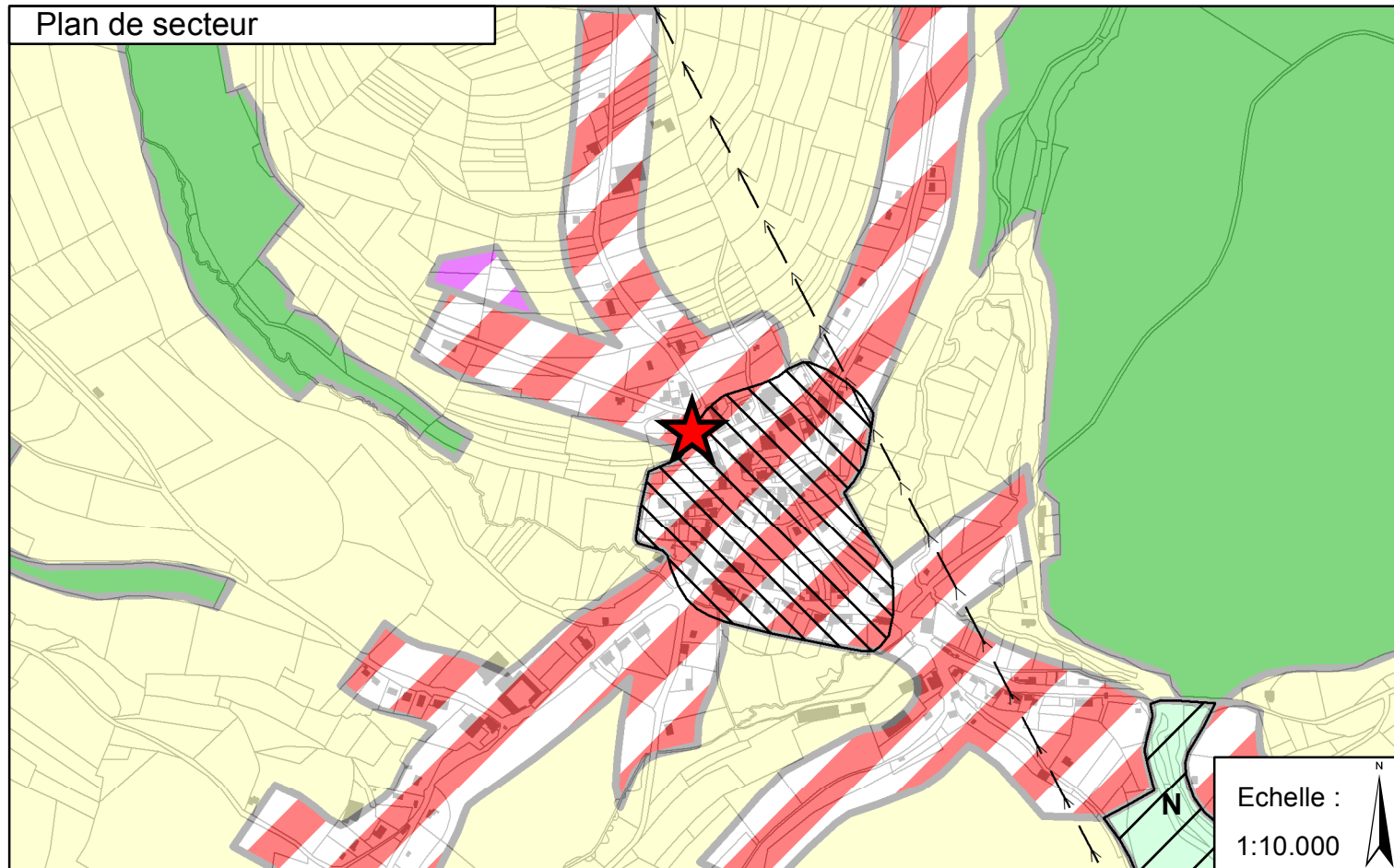
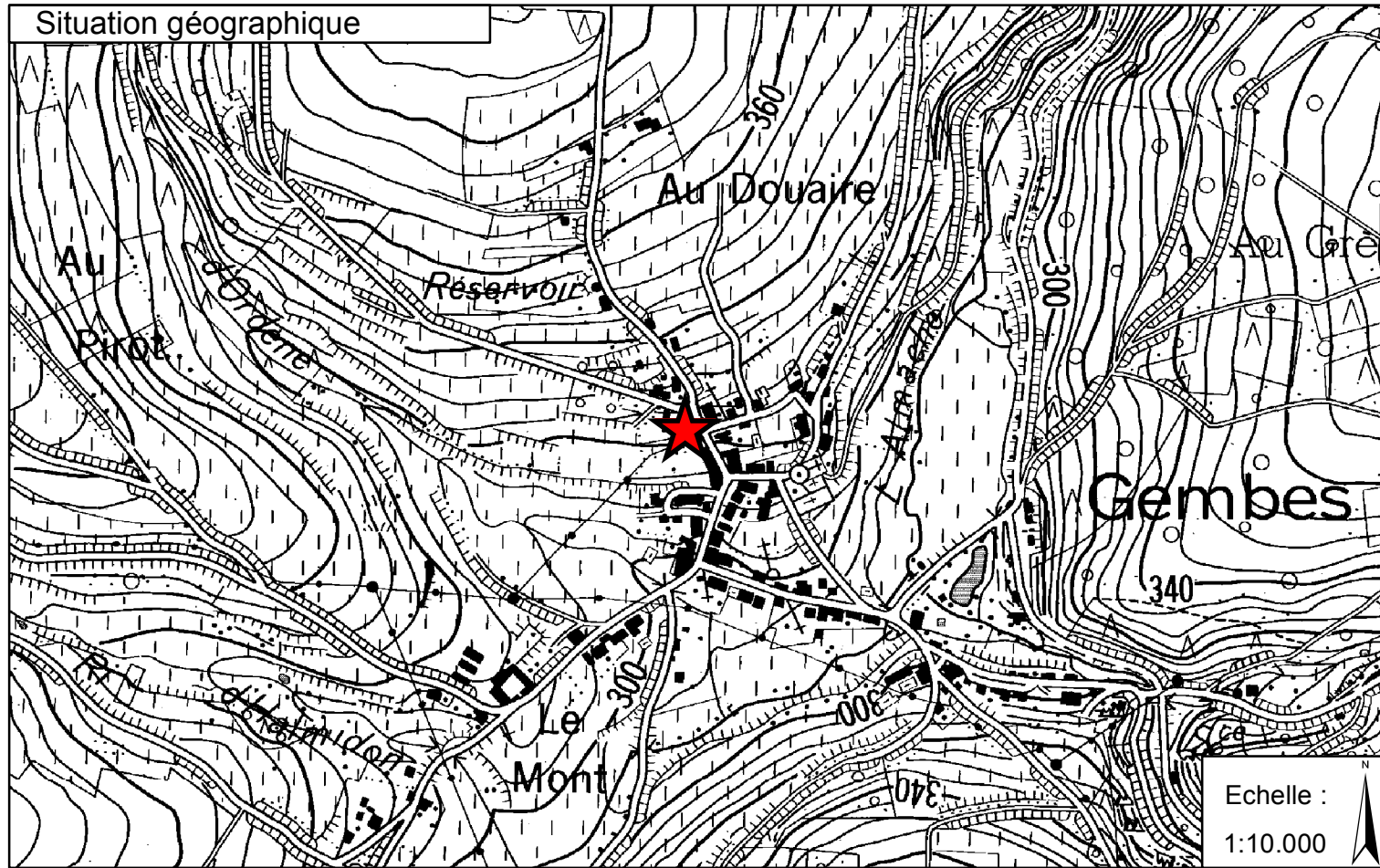
<b>HONORAIRES ET FRAIS</b>	9,00%	44 688,15
Architecte et ingénieur		
Coordinateur Sécurité-Santé		
Responsable PEB		
<b>TOTAL</b>		<b>44 688,15</b>

<b>TOTAL HTVA</b>	<b>541 223,15</b>
TVA   21%	113 656,86

<b>TOTAL TVAC</b>	<b>654 880,01</b>
-------------------	-------------------

**REPARTITION DES SUBSIDES**

DEVELOPPEMENT RURAL	80%	< 500000 €	400 000,00
DEVELOPPEMENT RURAL	50%	> 500000 €	77 440,01
DEVELOPPEMENT RURAL	TOTAL		477 440,01
COMMUNE	SOLDE		177 440,01



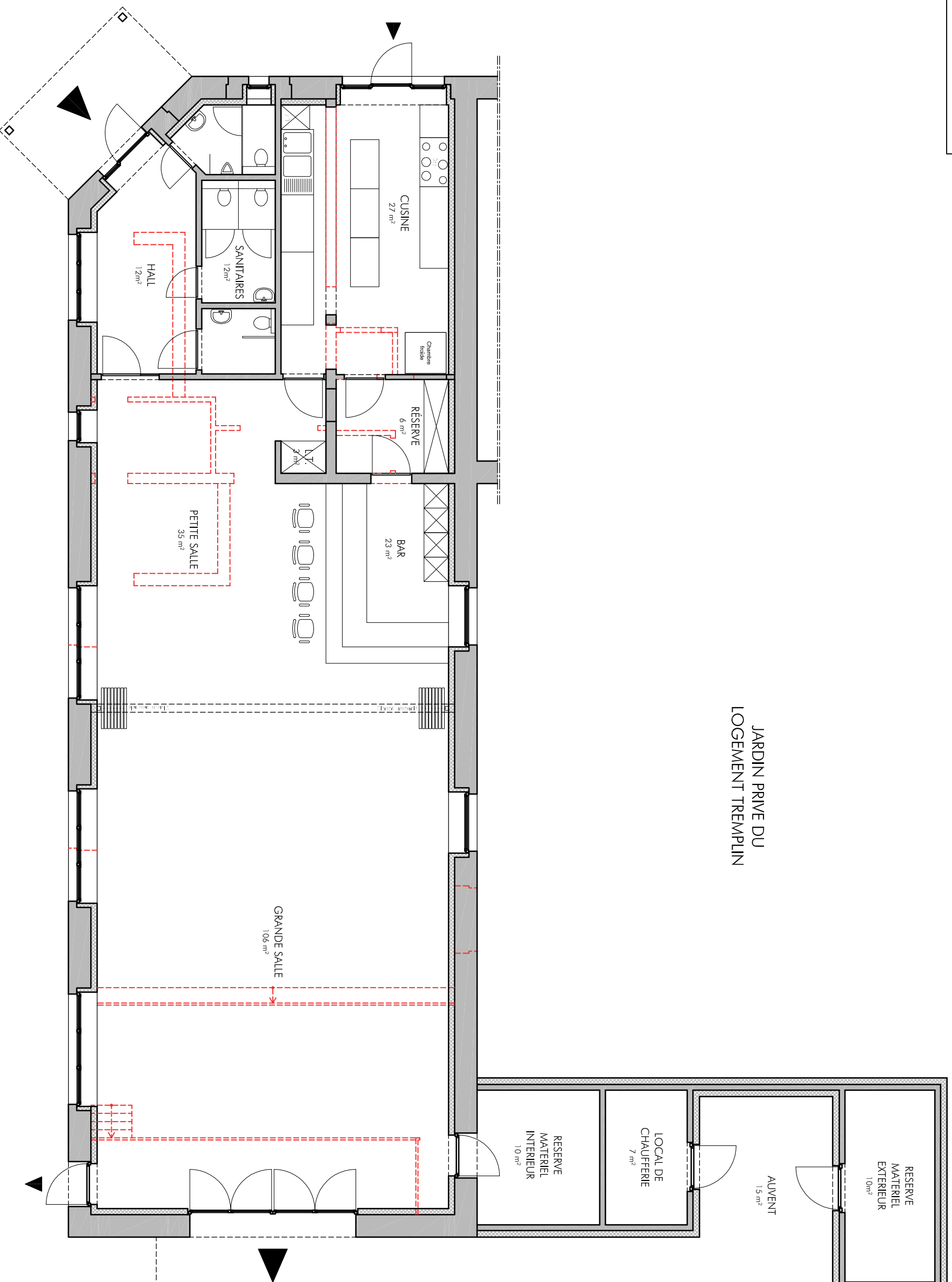
Implantation



Echelle  
1:200

PCDR - A21L de Daverdisse  
Aménagement d'une maison de village - Gembes

Situation projetée



PLAN DE SITUATION PROJETEE  
266 m<sup>2</sup>

Echelle  
1:100



Intitulé projet :

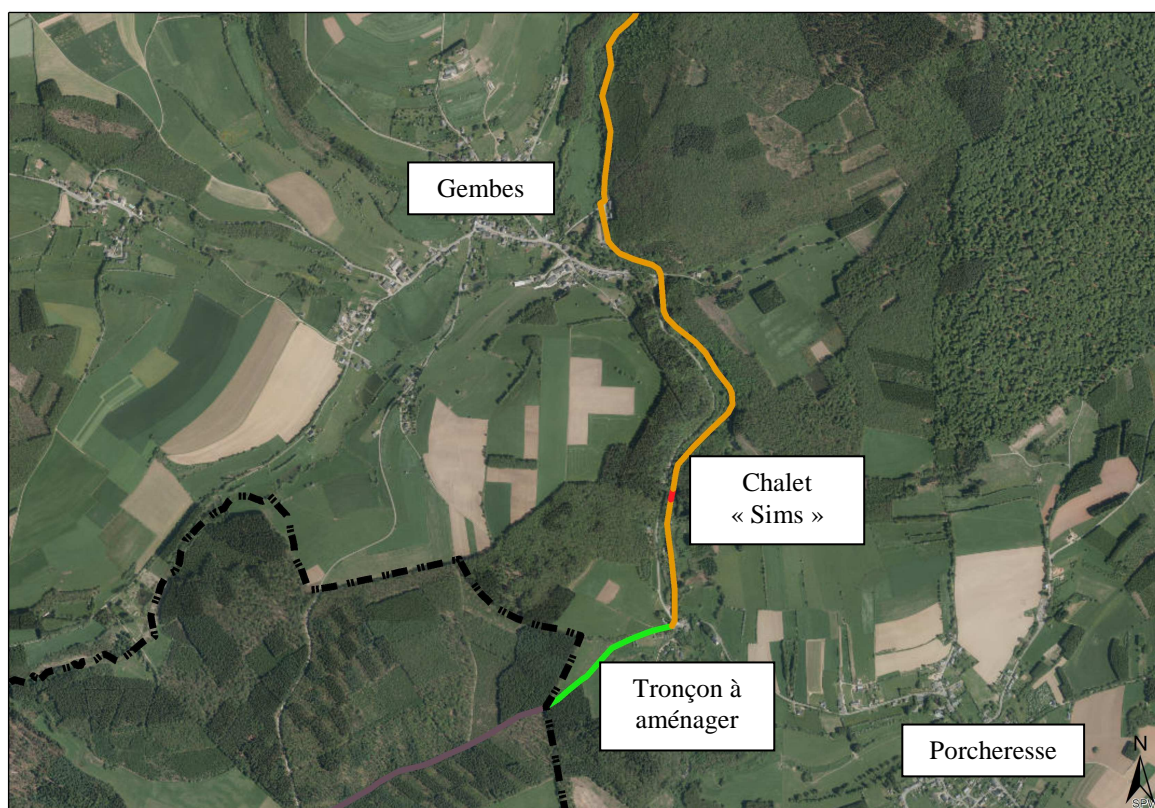
*Finalisation de la voie lente vers Bièvre*

Description du projet :

Un cheminement (dans le cadre du programme PICVert) a été aménagé sur l'ancien vicinal entre Porcheresse (Les Rives) et Daverdisse (Le Moulin) (voir bilan de la précédente opération de développement rural). Cette liaison se prolonge vers la commune voisine de Wellin (Halma).

Dans le cadre de son PCDR, la commune de Bièvre envisage la mise en œuvre d'une voie lente entre la gare de Graide-Station et Porcheresse (Les Rives). Par ailleurs, l'ADL « Bièvre - Vresse-sur-Semois » prévoit de poursuivre la voie lente vers Vresse-sur-Semois puis la France.

Sur le territoire de Daverdisse, il manque uniquement un tronçon entre Porcheresse (Les Rives) et la commune de Bièvre. Par ailleurs, la commune a aujourd'hui acquis une propriété (chalet « Sims ») traversée par l'ancien vicinal, ce qui offre la possibilité d'éviter le contournement de cette propriété en obligeant de longer la voirie et d'emprunter un pont sur l'Almache peu adapté.



Pour le tronçon entre Porcheresse et la commune de Bièvre, le tracé de la voie lente emprunte un chemin forestier. La solution proposée est de créer une bande en béton de 2,50 mètres pour la circulation des usagers lents. Cette solution a l'avantage :

- De permettre une utilisation aisée par les différents usagers pressentis (piétons, poussettes, PMR, cyclistes...).
- De favoriser la cohabitation des usages.
- De garantir la durabilité des aménagements et la facilité d'entretien.

Au niveau du chalet « Sims », la passerelle doit être remplacée. Afin de poursuivre le tracé existant, un empierrement est réalisé.

L'aménagement comprend également la réalisation d'un espace de convivialité et de repos (bancs) ainsi qu'un panneautage (signalisation de la voie lente).

#### **Origine de la demande :**

- Consultation de la population
- Groupe de travail
- CLDR

#### **Justification du projet :**

Il est important de valoriser les voies lentes afin de renforcer l'attractivité touristique du territoire et offrir des possibilités de modes doux pour les habitants.

En effet, rappelons les éléments évoqués dans ce diagnostic partagé : « Toutefois, la mise en place d'un tourisme intégré basé sur les ressources locales, c'est-à-dire la forêt, la nature, les paysages, les promenades peut être un vecteur de développement. Dans cette perspective, la poursuite des différentes activités, la valorisation des sites patrimoniaux ou encore le renforcement des voies lentes se doivent d'être envisagés. Pour ce dernier point, l'existence d'un cheminement pré-RAVeL offre une opportunité, notamment par la connexion aux infrastructures existantes ou en projet dans les communes voisines permettant de constituer un réel réseau transcommunal, voire transfrontalier ».

Ce projet s'inscrit donc dans une perspective transcommunale de développement d'une voie lente connecté à un arrêt SNCB. Par ailleurs, l'ancienne gare de Graide-Station serait aménagée en centre d'interprétation de la nature (en lien avec un important projet Life-papillons).

#### **Localisation :**

- Porcheresse - Gembes

#### **Statut au plan de secteur :**

- Zone forestière et zone naturelle

**Statut de propriété :**

- Propriété communale

**Tâches à réaliser (y compris les conditions préalables) :**

- Concertation avec la commune de Bièvre
- Réalisation de la voie lente
- Restauration du pont au niveau du chalet « Sims »
- Mise en place de la signalétique

**Parties prenantes, porteurs de projet :**

- Commune
- Commune de Bièvre
- ADL « Bièvre - Vresse-sur-Semois »

**Objectifs visés :**

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs de développement suivants :

Objectifs principaux

✓	Objectif 2. Renforcer la qualité du cadre de vie
✓	Objectif 4. Développer l'activité économique sur le territoire

**Création d'emplois envisagée :**

Des emplois indirects pourraient être créés dans le cadre du développement d'activités horeca.

**Estimation globale du coût :**

- 454.682 € TVAC
- Voir annexe pour estimation détaillée

**Origines du financement :**

- Le Développement Rural pour 90 % (projet transcommunal), soit 409.214 €
- La Commune pour le solde, soit 45.468 €

D'autres pistes de subventionnement complémentaires peuvent être envisagées : DGO1 et CGT notamment.



Un projet avait été déposé dans le cadre du programme Interreg mais n'a pas été retenu.

**Programme de réalisation :**

Le projet est réalisé en une seule phase.

**Éléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :**

Le projet est actuellement à l'étude sur la commune de Bièvre et est en attente de subventionnement.

**Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) :**

- Acquisition de la propriété « Sims »
- Différents contacts et réunions avec les communes concernées par la voie lente
- Esquisse d'aménagement
- Estimation financière

**Programmation dans le temps :**

- Projet prioritaire - Réalisation à partir de 2016

**Impacts du projet sur le développement rural:**

Social	Environnement	Economie
★★★ Le projet permet de renforcer la convivialité par la mise en place d'espaces de promenade et de détente	★ Le développement des modes doux, de plus connecté à un arrêt SNCB, permet de réduire l'empreinte écologique des habitants et des visiteurs	★★★★ Le projet permet un développement économique endogène basé sur un tourisme vert, intégré et durable

Le projet participe..... au volet ..... du développement durable :

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

**Evaluation :**

Indicateur	Source	Cible
Fréquentation de la voie lente	Commune Syndicat d'Initiative	Au moins 30 % des visiteurs du centre touristique ayant emprunté la voie lente
Inscription du projet dans une dynamique transcommunale	Commune	Prolongement vers Bièvre effectif

**Liens avec d'autres projets du PCDR :**

- M.2.05 - Mise en valeur du site du pont de l'Ermitte - Gembes
- M.2.11 - Création de chemins de liaison et de venelles
- M.3.08 - Création du vélo-route transfrontalier
- M.3.11 - Aménagement de l'ancien terrain de tennis - Gembes

**Articulation avec les autres plans et programmes communaux :**

- GAL « Semois, Lesse et Houille »
- Programme Stratégique Transversal

**Annexe(s) :**

- Estimation financière
- Plan de situation



PCDR-A21L - Daverdisse  
Finalisation de la voie lente vers Bièvre

RECAPITULATIF DES POSTES	MONTANT
BANDE BETON	180 000,00
EMPIERREMENT	37 500,00
PASSERELLE	120 000,00
PANNEAUX DE SIGNALISATION	2 000,00
AIRE DE REPOS ET DE CONVIVIALITE	15 000,00
<b>TOTAL GENERAL HTVA</b>	<b>354 500,00</b>

CALCUL DES FRAIS		
HONORAIRES ET FRAIS	6,00%	21 270,00
<b>TOTAL</b>		<b>375 770,00</b>
<b>TOTAL HTVA</b>		<b>375 770,00</b>
TVA	21%	78 911,70
<b>TOTAL TVAC</b>		<b>454 681,70</b>

REPARTITION DES SUBSIDES		
DEVELOPPEMENT RURAL	90%	409 213,53
COMMUNE	SOLDE	45 468,17

