

Rénovation de la maison de l'instituteur en maison multiservices à Battincourt (a) Commune : AUBANGE (b) Nom du village ou de l'entité : BATTINCOURT (c) Descriptif : Rénovation de la maison de l'instituteur en maison multiservices à Battincourt	Fiche n° M-P2
	Priorité : Lot 1
	Version initiale <input checked="" type="checkbox"/>
	Version actualisée (/ /20) <input type="checkbox"/>

RENOVATION DE LA MAISON DE L'INSTITUTEUR EN MAISON MULTISERVICES A BATTINCOURT

1. Description du projet

Le projet consiste en la rénovation de l'ancienne maison de l'instituteur au centre du village y compris ses annexes et ses abords en maison multiservices.

L'ancienne maison de l'instituteur, précédemment occupé par un logement, est un bâtiment à rénover entièrement (nombreux dégâts suite à un incendie). Il est complété par un petit bâtiment occupé par un garage.



Le bâtiment et ses annexes date du début du XX^{ème} siècle et reprend les caractéristiques des maisons bourgeoises de l'époque. Il a les caractéristiques d'un complexe scolaire en milieu rural où la maison de l'instituteur, ses éventuelles dépendances et son jardin-potager étaient associées à l'école et sa cour.

Le mur d'enceinte du complexe a aujourd'hui disparu. Cet ensemble est repris à l'IPIC.

Ses caractéristiques patrimoniales sont pour les habitants très importantes, constituant un bâtiment majeur pour le village.

Le projet est d'y installer une maison multiservice dédiée au multigénérationnel dans le bâtiment principal et un local pour un club des jeunes dans l'annexe avec une extension pour relier les deux espaces.

Ce projet jouxte le projet d'aménagement du cœur de village de Battincourt sécurisé et convivial au niveau du carrefour de la rue de l'étang, de la maison de l'instituteur et de la rue de la Batte (Fiche projet Création d'un cœur de village à Battincourt). Ils peuvent être développés séparément mais leur conception devra être complémentaire.

2. Justification du projet

Le bâtiment actuel constitue un chancre dans le village. Or il s'avère être un bâtiment datant du début du 20^{ème} siècle qui reprend les caractéristiques des maisons bourgeoises de l'époque. Cet aspect est particulièrement important pour les habitants qui souhaitent le conserver et qu'il soit rénové.

Battincourt est un village très dynamique avec plusieurs associations très actives (Harmonie, Odyssée 78...). Avec une démographie active et une école (libre), les jeunes ne disposent pas de lieux de rencontres. C'est aussi un village plutôt éloigné des centres de services (Athus, Aubange).

Complémentairement à la salle de village existante, dédié à la convivialité (fête de village, apéro...) et accueillant quelques activités sportives, le projet permettra de répondre aux besoins des différentes générations, de favoriser les liens entre elles et permettre d'offrir des services adaptés à tous les âges.

Plus globalement, le diagnostic partagé a mis en évidence un manque de contacts entre les différentes communautés et générations de la commune et des villages. La population et la CLDR ont évoqué l'importance de prendre en compte les besoins des adolescents (se rencontrer) et des aînés (lutte contre isolement). La CLDR a aussi mis en avant le fait que la création de ces lieux conviviaux devait prendre en compte l'aspect intergénérationnel.

Le projet répond ainsi à de nombreux enjeux relevés dans le diagnostic partagé :

- Le maintien de la jeune population sur le territoire ;
- L'intégration des adolescents par le développement de lieux de rencontres ;
- La lutte contre l'isolement des personnes âgées ;
- Des services à adapter et à pérenniser au regard des mutations socio-économiques ;
- Le soutien de la vie associative sur le territoire ;
- La transmission d'une identité collective, du patrimoine et de l'histoire locale ;
- La valorisation du patrimoine local.

3. Lien à la stratégie

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs suivants :

Objectif	2. Favoriser la convivialité et les échanges dans les villages
Objectifs opérationnels	2.1. Offrir des lieux de convivialité de qualité (intérieurs et extérieurs) et des animations afin de renforcer les relations et solidarités entre les habitants
	2.2 Transmettre le passé d'Aubange et partager une identité commune
Objectif	4. Adapter l'offre de services en fonction des besoins des habitants
Objectif opérationnel	4.2. Rendre les villages plus vivants via l'associatif et les services

Ce projet répond à l'objectif de développement qui vise à rendre les villages plus vivants via l'associatif et les services. En effet, les services et les commerces se trouvent en majorité dans les localités plus urbaines de la commune, comme Athus, Aubange et Halanzy, ce qui entraîne une disparité entre les villages. Dans ce contexte, la population ressent le besoin de davantage de proximité et de convivialité au sein des villages.

Le tissu associatif important de la commune voit en outre sa dynamique s'essouffler et la CLDR a insisté sur l'importance de favoriser les échanges entre les associations et de revivifier le milieu associatif, ce que la polyvalence du projet permettra de susciter via notamment les rencontres.

Plusieurs effets sont attendus :

- Dynamiser la vie villageoise ;
- Développer des activités et de nouvelles initiatives ;
- Renforcer la convivialité, le dialogue et les échanges ;
- Intégrer les différentes populations dans la vie locale ;
- Soutenir le potentiel associatif de la commune ;
- Dynamiser la vie villageoise et associative.

Liens avec d'autres stratégies et plans locaux et/ou transcommunaux :

- **Programme Stratégique Transversal (PST) 2019-2024** : Soutenir et développer la culture, et assurer la préservation de notre patrimoine ;
- **Plan de Cohésion Sociale (PCS) 2020-2025** : Mettre en liens l'offre de bénévoles avec la demande d'associations, de collectivités ; Organiser des activités d'intégration collective qui travaillent à la convivialité et l'entraide de manière permanente afin de renforcer le sentiment d'appartenance ;
- **Parc Naturel de Gaume (PNDG)** : Recomposer l'homogénéité de l'habitat gaumais en intégrant le nouveau dans l'ancien ; Favoriser un aménagement et un urbanisme durables.

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

SOCIAL	<p>★★★ Amélioration des échanges sociaux et intergénérationnels entre les habitants du village et de cohésion sociale Mise en valeur et réaffectation d'un patrimoine local</p>
ENVIRONNEMENT	<p>★★★ Amélioration des performances énergétiques des bâtiments Utilisation rationnelle des ressources (rénovation) Amélioration du cadre de vie</p>
ÉCONOMIE	<p>★ Proposition de services supplémentaires Retombées indirectes liées à l'attractivité du village</p>

Légende : ★★★ Impact élevé ; ★★ Impact moyen ; ★ Impact faible ; ☹ Pas d'impact

Ce projet correspond à la **stratégie wallonne de développement durable** :



Objectif 11 – Villes et communautés durables :

Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables – Assurer l'accès à un logement, à des services de base et à des systèmes de transport sûrs ; Renforcer l'urbanisme durable et les efforts de préservation du patrimoine culturel et nature ; Réduire l'impact environnemental négatif des villes (notamment, la qualité de l'air et la gestion des déchets) et favoriser l'établissement des liens économiques, sociaux et environnementaux.

Ce projet répond aussi aux **enjeux du CODT** en termes de :

- Lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et ressources ;
- Développement socio-économique et l'attractivité territoriale ;
- Gestion qualitative du cadre de vie.

5. Localisation et statut

- **Localisation** : Battincourt, ancienne maison de l'instituteur
- **Statut de propriété** : Parcelle communale numéro 1412 C
- **Statut au plan de secteur** : Zone d'habitat à caractère rural

6. Parties prenantes et porteurs de projets

- **Porteur de projet** : Commune d'Aubange
- **Partenaires** : Associations, club des jeunes
- **Sources de financement** : Commune, RW-Développement Rural, RW-UREBA

7. Programme de réalisation

Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche

- Le bâtiment est fort vétuste et nécessite des aménagements rapidement.
- Le projet est lié à la création d'un cœur de village à Battincourt qui a été classé comme prioritaire par les membres de la CLDR.

État du dossier

- Identification des besoins avec une consultation des usagers
- Les esquisses ont été réalisées par l'auteur de programme.

Programme des travaux et/ou aménagements

Rénovation du bâtiment et construction de l'annexe.

Il s'agit ici de rénover entièrement la maison de l'instituteur au centre du village. L'idée est d'y installer une maison de village multigénérationnelle dans le bâtiment principal et un local pour un club des jeunes dans l'annexe avec une extension pour relier les deux espaces.

- La maison de village, située dans le bâtiment principal, accueillerait à chaque étage trois salles polyvalentes de 45m² chacune avec rangements inclus. Un coin cuisine serait installé dans la salle du rez-de-chaussée. Des sanitaires seraient créés au rez-de-chaussée également. Un dispositif élévateur est prévu.

- Dans l'annexe, le club des jeunes disposerait d'une salle de 45 m² avec bar ouvert sur l'extérieur, réserve et sanitaires et d'une mezzanine de 24 m².
- Une extension accueillerait le sas d'entrée, les locaux techniques et les sanitaires/vestiaires pour la maison de village. Les abords seraient également retravaillés (place parking PMR...)

L'accès au bâtiment principal se fera par l'arrière de celui-ci. Pour y parvenir, l'idée est de construire un volume secondaire à toiture plate reliant l'ancienne maison de l'instituteur et son volume annexe. Un monte-personne est également prévu pour son accessibilité (PMR). L'extension à toiture plate accueille l'entrée principale, un vestiaire, des sanitaires et un local technique.

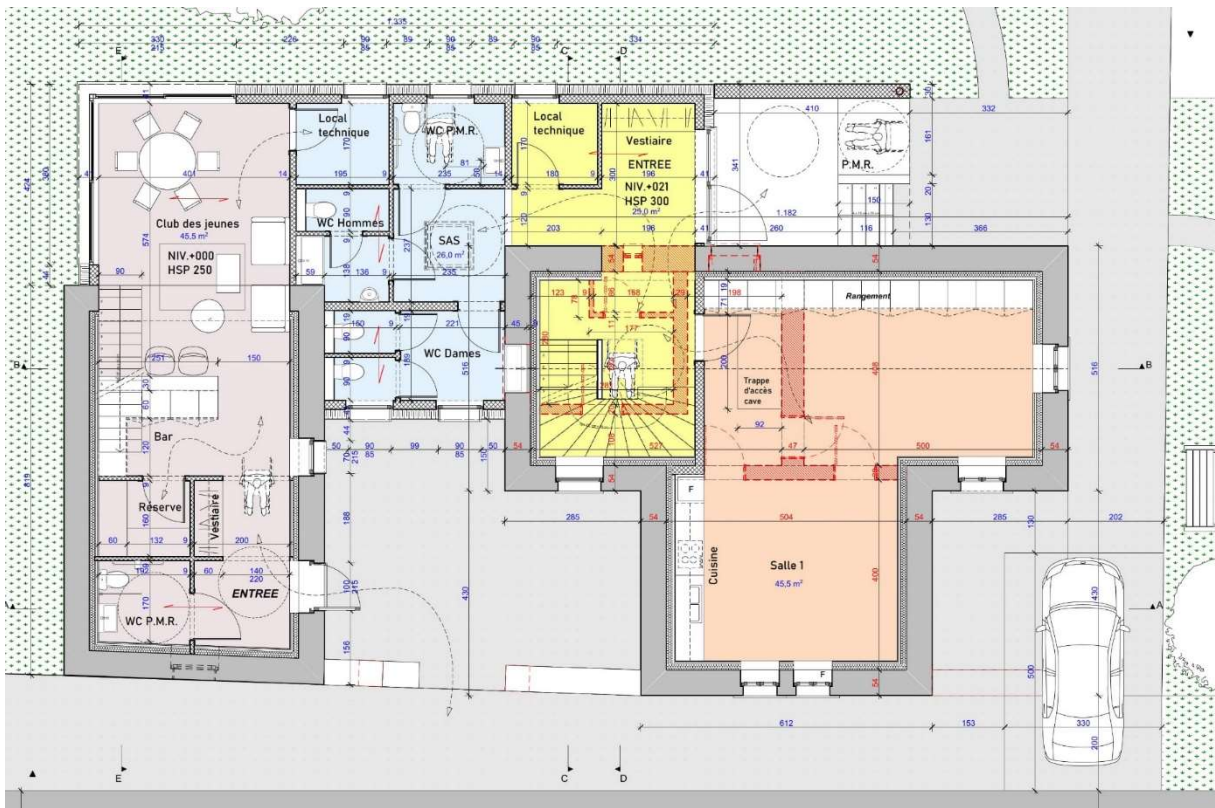
Dans le volume principal, certains murs seront démolis afin d'agrandir les espaces et permettre de créer une circulation adaptée aux PMR (plateforme élévatrice) et une grande salle polyvalente (+ rangements pour chaque association, club) équipé d'une kitchenette.

Le premier et le deuxième étage seront aménagés sur le même principe et occupés par des salles polyvalentes.

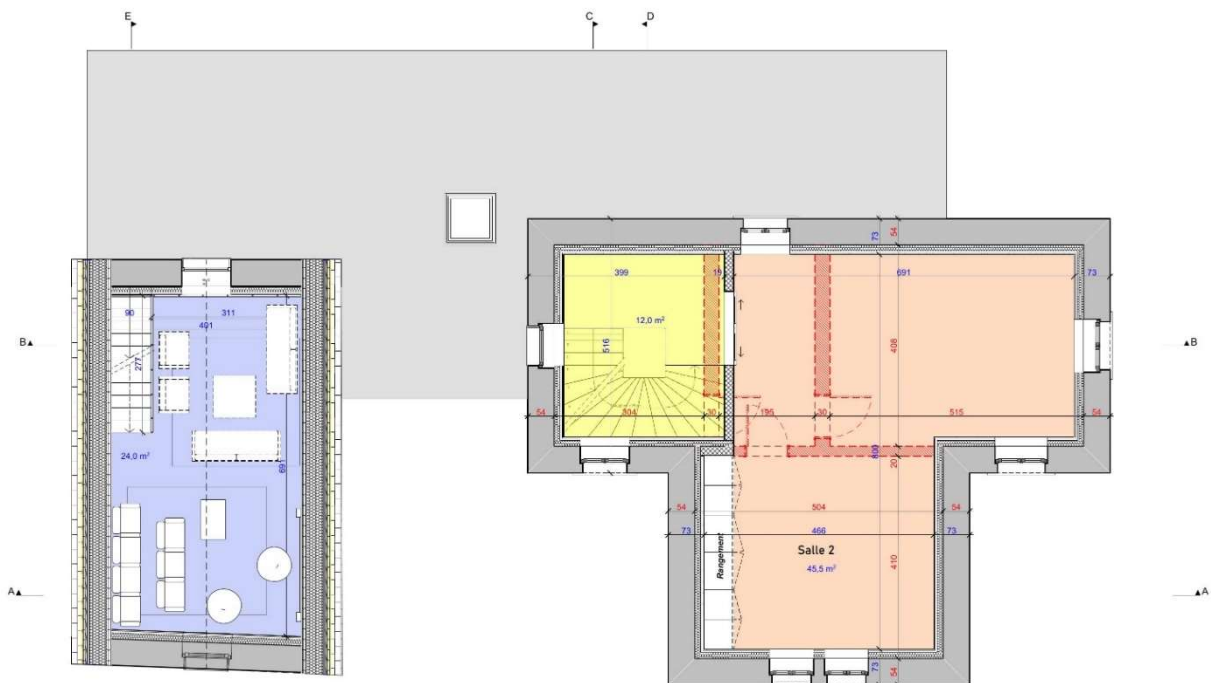
Les citoyens souhaitant garder les caractéristiques architecturales du bâtiment principal, celui-ci sera isolé depuis l'intérieur. Le bâtiment secondaire sera isolé par l'extérieur afin de perdre le moins de place possible à l'intérieur du bâtiment.

Le bâtiment secondaire (ancien garage) sera consacré au club des jeunes et il sera équipé au rez-de-chaussée d'une grande salle polyvalente équipée de mobiliers, d'un bar, d'une réserve et de sanitaires. Son entrée se fera du côté de la rue principale. Les deux bâtiments seront reliés entre eux mais ils seront non-communicants. Une grande baie vitrée sera créée afin de faire rentrer la lumière naturelle dans le bâtiment et de pouvoir apprécier la vue sur le jardin. Une mezzanine équipée de mobilier est imaginée sur une partie du bâtiment.

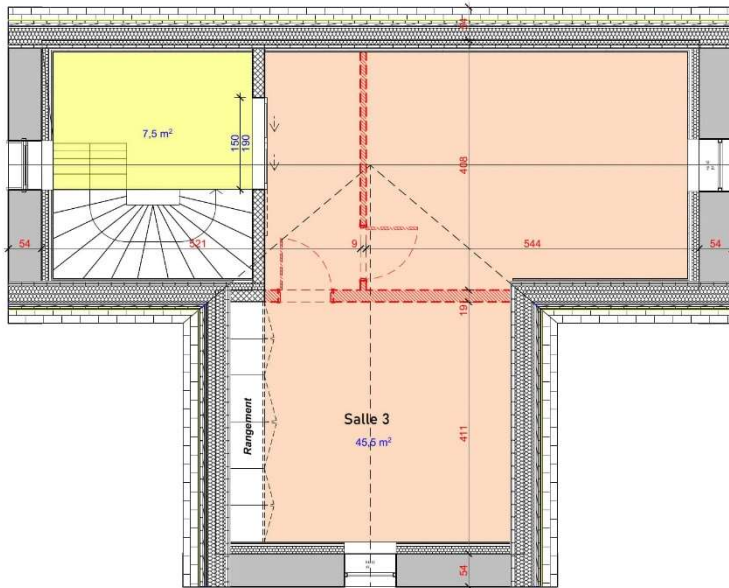
Esquisse du rez-de-chaussée :



Plan du 1^{er} étage :



Plan du 2^{ème} étage :



Planification

- Désignation d'un auteur de projet.
- Démarches administratives.
- Rencontre avec les utilisateurs et les riverains.
- Réalisation des travaux.

Démarches administratives à réaliser

Obtention des autorisations nécessaires à la réalisation du projet (permis).

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

- Création d'un comité de gestion.
- Entretien régulier des bâtiments et du mobilier.

8. Estimation globale du coût

Intitulé du poste	Qté	U	PU	Montant
RECAPITULATIF DES POSTES				
Rénovation				
Démolitions diverses	1,00	fft	20 000,00	20 000,00
Sous-sol (local technique)	66,00	m2	500,00	33 000,00
Rez - Maison de l'Instituteur	66,00	m2	1 300,00	85 800,00
Rez - Club des jeunes	34,00	m2	1 300,00	44 200,00
Etage 1 - Maison de l'instituteur	35,00	m2	1 300,00	45 500,00
Etage 1 - Club des jeunes	32,00	m2	1 300,00	41 600,00
Etage 2 - Maison de l'instituteur	66,00	m2	1 100,00	72 600,00
Extension				
Rez - toiture plate	64,00	m2	2 000,00	128 000,00
Préau	14,00	m2	800,00	11 200,00
Mobilier intégré				
Kitchenette	1,00	fft	15 000,00	15 000,00
Placard de rangement	17,00	m1	750,00	12 750,00
Monte personne - plate forme élévatrice	1,00	fft	12 500,00	12 500,00
Bar du club des jeunes	1,00	fft	25 000,00	25 000,00
Abords				
Monte personne extérieur	1,00	fft	7 500,00	7 500,00
TOTAL HTVA				614 650,00

CALCUL DES FRAIS

Honoraires				
Inventaire amiante	1,00	fft	1 000,00	1 000,00
Relevé détaillé du bâtiment	1,00	fft	2 500,00	2 500,00
Architecte + Paysagiste	8,00%			49 172,00
Ingénieur en stabilité + essais de sol	2,00%			12 293,00
Ingénieur techniques spéciales + essais de sol	2,00%			12 293,00
Responsable PEB	1,50%			9 219,75
Coordinateur sécurité santé	1,00%			6 146,50
TOTAL HTVA				92 624,25

Total HTVA		707 274,25
TVA	21%	148 527,59
Total TVAC		855 801,84

Prix au m² : 2 270€ TVAC / m2

Projet rémunérateur : non

Répartition des coûts :

Estimatif des travaux	Part DR	Part Communale
855 801, 84 € TVAC	680.000 € Catégorie 1 : 80% jusqu'à 850 000 €	175 801,84 TVAC

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

Indicateur de réalisation :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Aménagement de la maison de l'instituteur	1	Commune d'Aubange
Construction de l'annexe	1	Commune d'Aubange

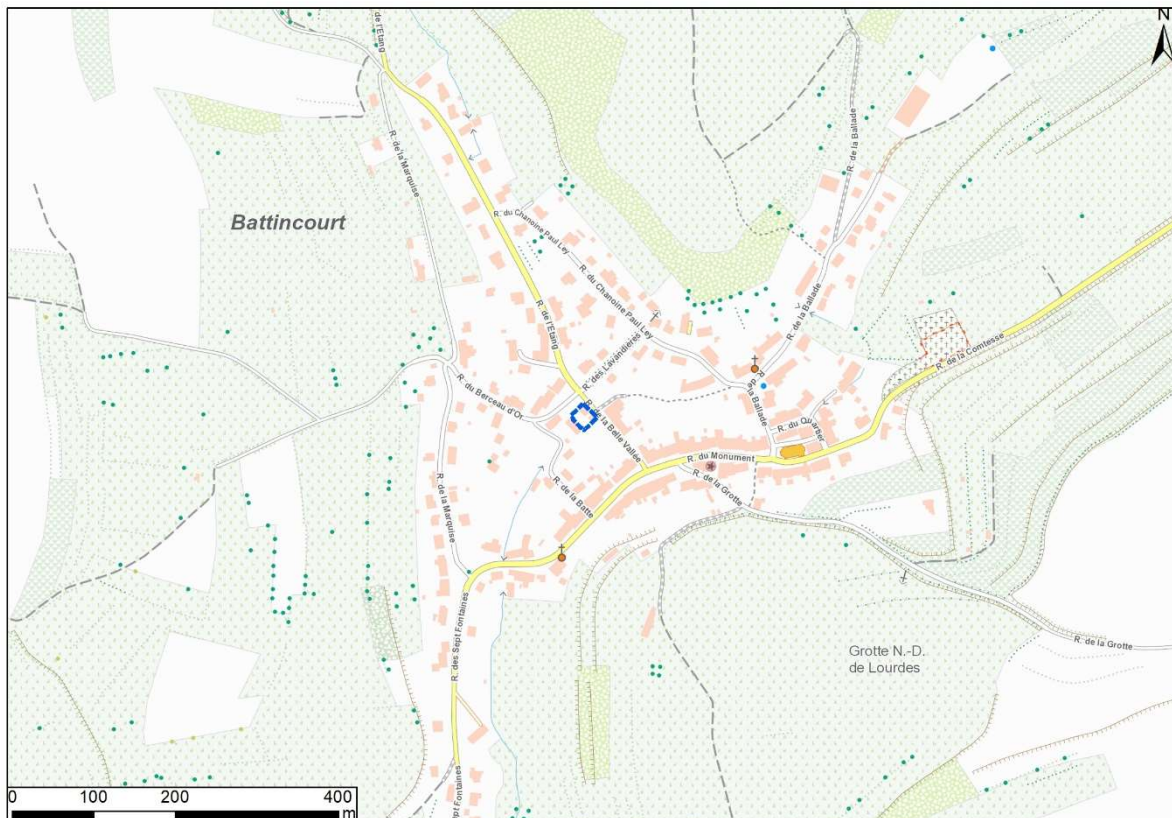
Indicateur de résultat :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Nombre d'associations occupant les lieux	5	Commune d'Aubange
Présence de jeunes au Club des jeunes	10/semaine	Commune d'Aubange
Nombre d'activités organisées	20/an	Commune d'Aubange

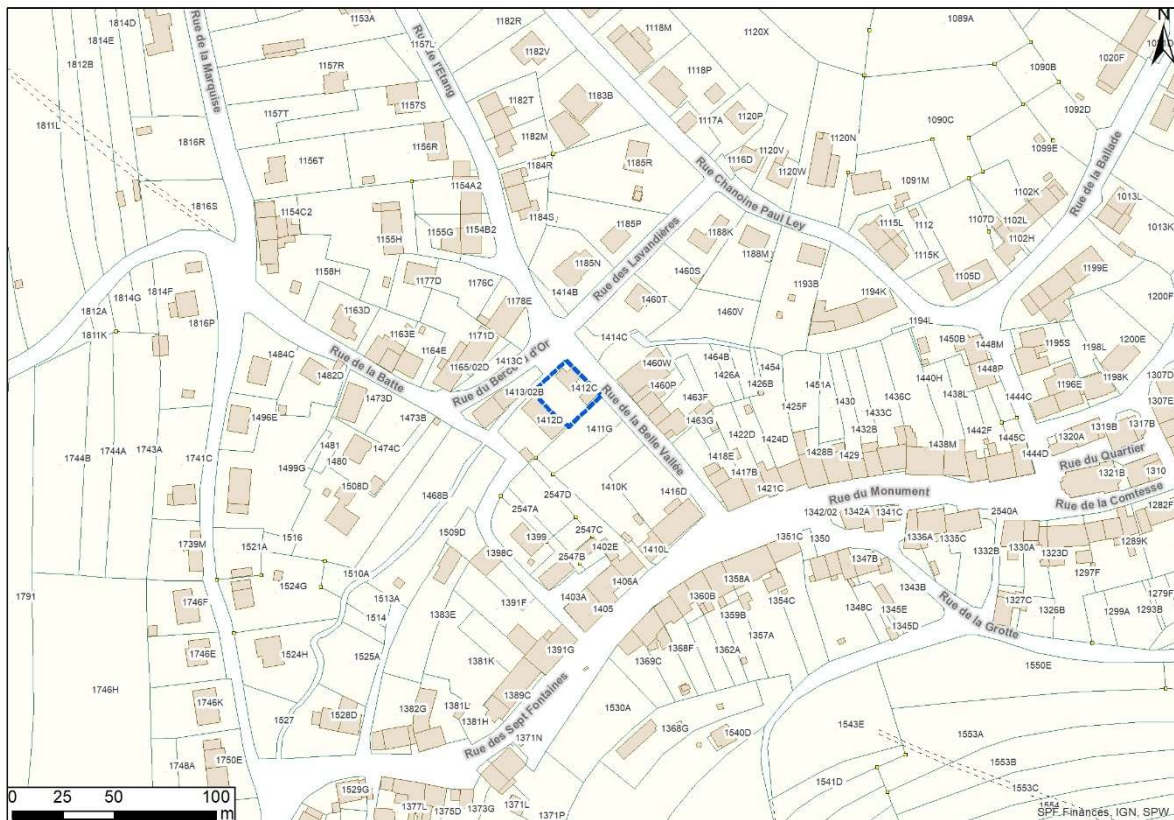
10. Annexes

1. Plan de situation
2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur
3. Dossier photographique
4. Etat des lieux

Annexe 1 : Plan de situation



Annexe 2a : Localisation sur fond cadastral



Annexe 2b : Localisation sur plan de secteur



Annexe 3 : Reportage photographique



Annexe 4 : Etat des lieux

