

Développement d'un pôle multifonctionnel dans le centre de Philippeville via la rénovation de l'ancienne poste

Fiche n°1.2
Priorité : lot 1

1. Description du projet

Cette fiche projet vise à proposer un véritable pôle regroupant plusieurs activités en plein centre de Philippeville, dont :

- Un Desk-accueil touristique ;
- Un bureau et une salle de réunion liés à la gestion de l'asbl OTP (Office du Tourisme de Philippeville) et ses activités ;
- Un centre d'interprétation de Philippeville et de son entité (histoire, patrimoine, etc.) ;
- Une grande salle polyvalente (mise en service et location) ;
- Une petite salle polyvalente (mise en service et location) ;
- Des locaux d'archives et de recherches historiques (mis à disposition de l'OTP et Gephil) ;
- Une vitrine des artisans et des producteurs locaux ;
- Une fonction déjà existante, la maison des jeunes et qui sera conservée ;
- La fonction déjà existante, la Maison de l'Emploi, sera quant à elle relocalisée ;
- Des toilettes publiques qui seront accessibles par tous.

L'ensemble de ces fonctions sera implanté au sein d'un seul et même bâtiment, le site de l'ancienne poste situé sur la place d'Armes n°16. (Cf. description du site dans son état actuel)

L'Office du tourisme actuel, situé à quelques pas de la future implantation (place d'Armes n°20, Bâtiments des « Halles » installé en 2015), sera donc délocalisé, laissant place à une fonction d'accueil pour le Centre Culturel de Philippeville (billetterie).

Description du site dans son état actuel

Le site du projet est constitué d'un bâtiment, à cheval sur deux parcelles communales. Une partie de ce bâtiment fait face à la Place d'Armes tandis que l'autre partie longe la rue de la Roche.

Architecture

L'architecture et la typologie du bâtiment sont très intéressantes. La façade avant est très travaillée et composée de pierre taillées. Malgré cette richesse, l'édifice n'est pas repris au patrimoine (bien et site classé ou IPIC).



Dimensions

Le bâtiment présente les caractéristiques suivantes :

- Surface approximative totale des parcelles communales : 520 m²
- Surface approximative au sol du bâtiment : 300 m²
- Surface plancher totale : +/- 650 m²
- Hauteur moyenne sous plafond : +/- 4 m
- Nombre de niveaux : 3 (caves, REZ, REZ+1, REZ+2)

Fonctions et configuration existantes

Le bâtiment est actuellement occupé par plusieurs fonctions :

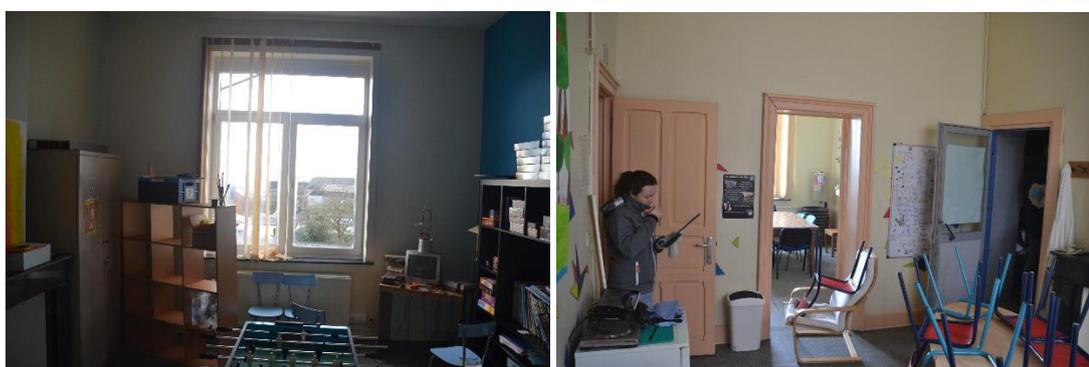
CAVES : Techniques et non utilisées



REZ-DE-CHAUSSEE : des bureaux liés à la maison de l'emploi ainsi que quelques petites salles de travail et de réunion



REZ+1 : la maison des jeunes occupant quelques locaux, un grenier totalement inoccupé et non entretenu



REZ+2 : des greniers non utilisés ou utilisés pour le stockage



Le bâtiment est accessible via la place d'Armes et une rue connexe (rue de la Roche). Deux portes donnent aussi accès au jardin arrière composé d'une pelouse et de quelques aménagements de convivialité créés par la Maison des Jeunes.

Etat de vétusté

Le bâtiment étant assez ancien, différentes problématiques ont été constatées lors de la visite :

- La toiture présente des charpentes en bois en bon état général, il n'y existe toutefois aucune isolation thermique. Quelques traces d'infiltration d'eau sont aussi présentes par endroit. Le matériau de couverture (tuile d'ardoise) est quant à lui complètement recouvert de mousses ;



- Les corniches en bois présentent un état de dégradation très avancé avec des parties manquantes, des infiltrations d'eau , de la pourriture du bois, etc. ;



- Les façades et leur revêtement en moellons de pierre présentent globalement un état correct, par endroit oxydées par l'humidité ;



- Certains châssis ont été récemment remplacés par des châssis doubles vitrages. Toutefois, l'ensemble des grands châssis du rez-de chaussée sont très vétustes et de simple vitrage. Pour augmenter le confort de ses occupants, un deuxième châssis a été placé en interne ;



- Les planchers intérieurs sont alternativement :
 - o En bois apparent (essentiellement dans les greniers), dégradés et non entretenus ;



- o En balatum, dans un état correct ;
- o En carrelage, dans un état correct (rez-de-chaussée).

- Les greniers du bâtiment principal disposent d'une hauteur sous toiture intéressante mais ne présentent aucune finition intérieure (revêtement sol revêtement mur, revêtement sous toiture, isolation, électricité). Le grenier de la partie du bâtiment longeant la rue de la Roche expose une surface très intéressante mais la hauteur sous les fermes de charpente limitent très fortement son exploitation (~1,75m).



- L'ensemble des installations électriques nécessite une remise aux normes.
- Le rez-de chaussée est surélevé d'environ 50 cm par rapport au niveau de la place et de la rue. Un accès PMR est prévu via une rampe d'accès côté « Place d'Armes ». L'entrée via la rue latérale se fait par quelques marches.
- L'escalier principal du bâtiment est en bois et assez ancien. Il n'existe pas d'ascenseur.
- Une nouvelle chaudière a été installée récemment dans la cave.
- Enfin et de manière générale, les murs internes et externes présentent à certains endroits des traces d'infiltration d'eau ou points d'humidité.



Guide Régional d'Urbanisme

Le bâtiment fait partie du Guide Régional d'Urbanisme s'étendant sur le centre ancien de Philippeville. Le respect des caractéristiques patrimoniales des bâtiments anciens doit donc se faire selon des critères précis.

Description des aménagements proposés

Implantation et organisation de nouvelles fonctions

Différentes fonctions seront proposées au sein du bâtiment dans le but de créer un véritable pôle multifonctionnel. Les fonctions sont précisément listées ci-dessous sous forme d'organisation schématique en plan, par niveau. Les surfaces y sont chaque fois reprises. A ce stade de l'étude, aucun détail d'aménagement ou de mobilier n'y est inclus.

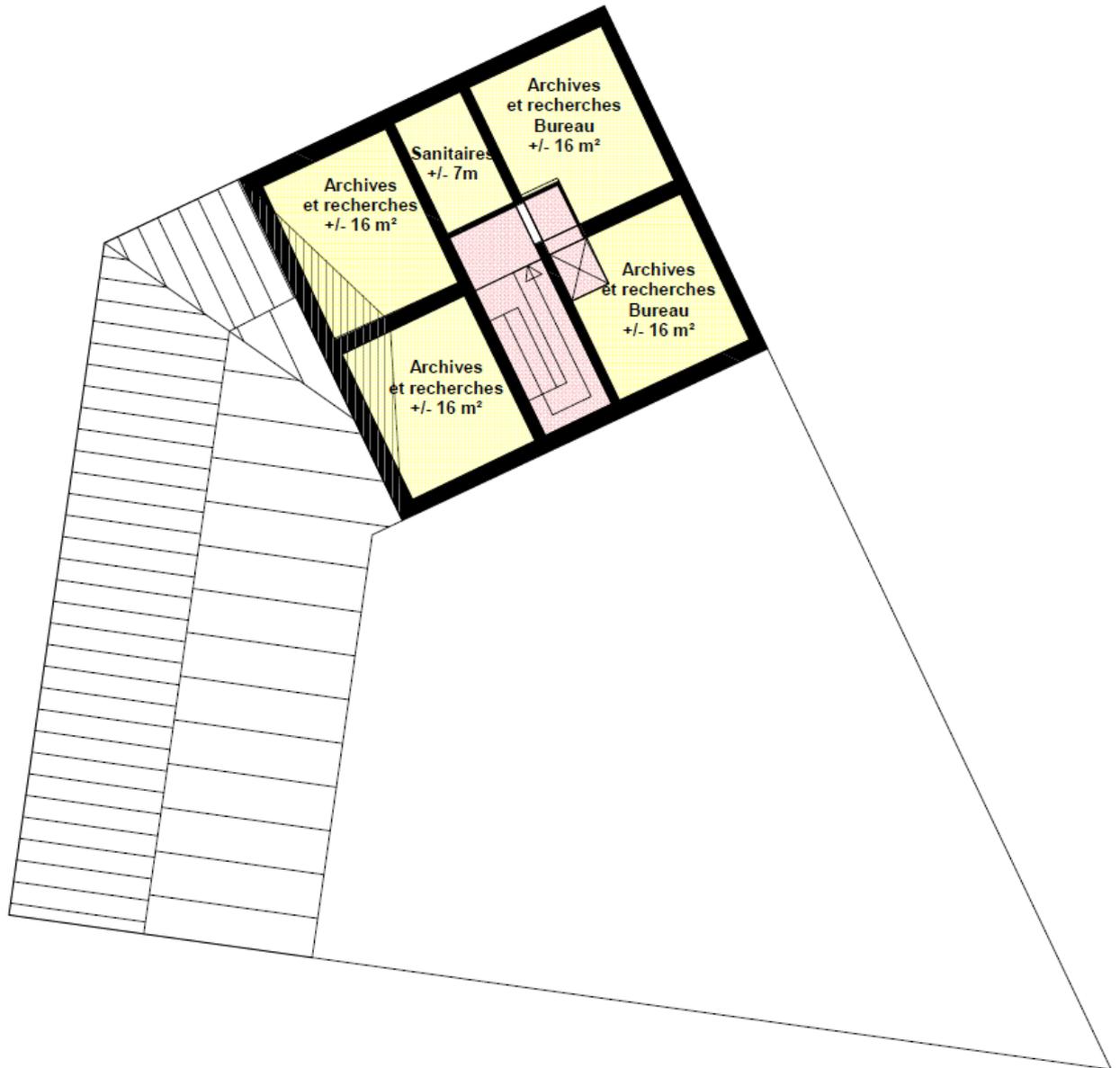
REZ-DE-CHAUSSEE : totalement alloué au pôle touristique



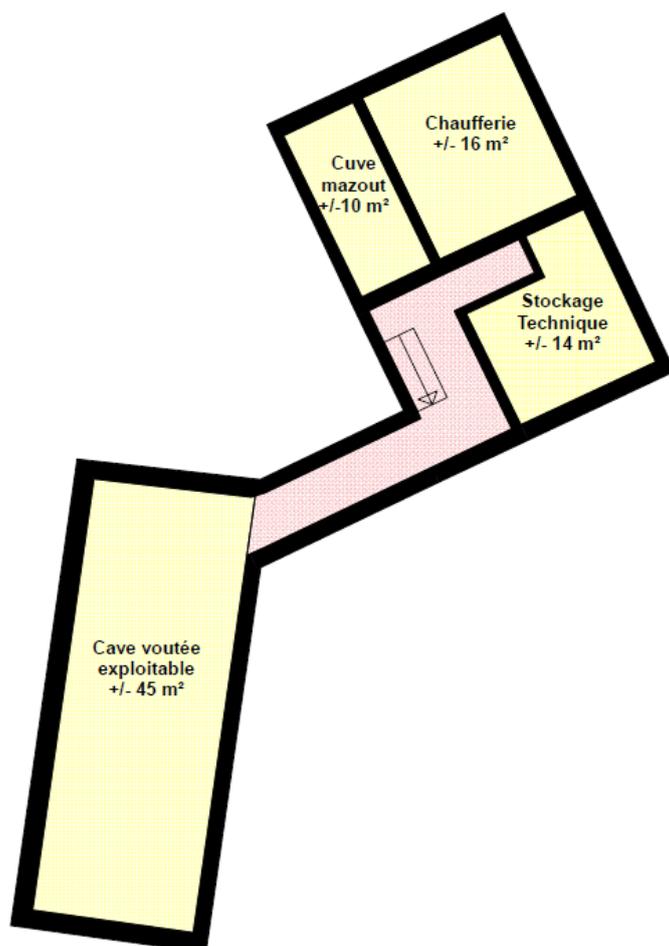
REZ+1 : alloué aux locaux de la Maison des Jeunes et à des salles polyvalentes



REZ+2 : alloué au stockage d'archives et aux recherches historiques liés au pôle touristique



CAVES : allouées à la technique et à une nouvelle fonction éventuelle nécessitant humidité et température constante



Rénovation du bâtiment

Les interventions principales se situeront au niveau des greniers qui ne sont actuellement ni isolés, ni aménagés, ni entretenus :

- Le grenier situé au-dessus du bâtiment principal (R+2) nécessitera isolation, aménagement d'un revêtement de sol et de sous-toiture, installation électrique et éclairage ;
- Le grenier situé au-dessus du bâtiment secondaire (R+1) nécessitera les mêmes interventions avec toutefois des réparations ponctuelles du plancher en bois. De plus, les fermes des charpentes étant par endroit trop basses, une intervention sera nécessaire pour rehausser celles-ci, sans rehausser complètement la toiture.

De manière générale, l'ensemble du bâtiment nécessite :

- Rafranchissement des peintures ;
- Rafranchissement des revêtements de plancher ;
- Remplacement des châssis simple vitrage par des châssis double vitrage (essentiellement au rez-de-chaussée) ;

- Rafraichissement de l'escalier ;
- Installation d'un ascenseur pour les personnes à mobilité réduite ;
- Ouverture de certains murs pour augmenter la communication entre certaines fonctions connexes ;
- Réparation des fissures ou points d'humidité en façade.

2. Justification du projet

Le projet se justifie, entre autres, par la volonté de la commune d'implanter au cœur de Philippeville un véritable pôle multifonctionnel, dont notamment la fonction touristique. En effet, au vu des richesses patrimoniales et historiques de l'entité, il paraît opportun d'allouer un ancien bâtiment de prestance (ancien bâtiment de la poste) à une fonction en partie touristique.

Par ailleurs, au fil des consultations établies par la FRW, différents éléments ont été repérés et appuient également la pertinence du projet. Ces éléments sont repris ci-dessous, par réunion.

- Selon la réunion d'information et de consultation à Philippeville-centre :

- Il y a un manque de visibilité de l'office du tourisme ;
- L'Office du Tourisme est à l'étroit dans les Halles (site actuel). Il n'y a qu'une seule pièce pour les bureaux, l'accueil et la vitrine ;
- Il y a un manque d'aménagement pour les PMR au sein des infrastructures existantes ;
- Il faut développer l'offre touristique, notamment l'offre gastronomique en essayant par exemple d'attirer un chef de restaurant de renom ;
- Il faut développer l'artisanat ;

- Selon le Groupe de travail Economie locale et tourisme :

- Il faut inciter à la création de circuits des producteurs locaux (via une carte, faire le tour des partenaires) en lien avec le tourisme ;
- Il faut créer un centre d'interprétation sur la thématique des carrières : historique des carrières, projets de revalorisation des sites, biodiversité ;

- Selon le groupe de travail « Vie associative et culturelle »

- Il faut créer une maison du Patrimoine (avec Office du Tourisme et vitrine du territoire)

- Selon l'interview de personnes travaillant à l'Office du Tourisme de Philippeville (OPT)

- Une volonté de projet est d'agrandir les locaux de l'OPT, actuellement à l'étroit
- Offrir une possibilité de découverte et d'interprétation du territoire, de son histoire, son patrimoine et son potentiel

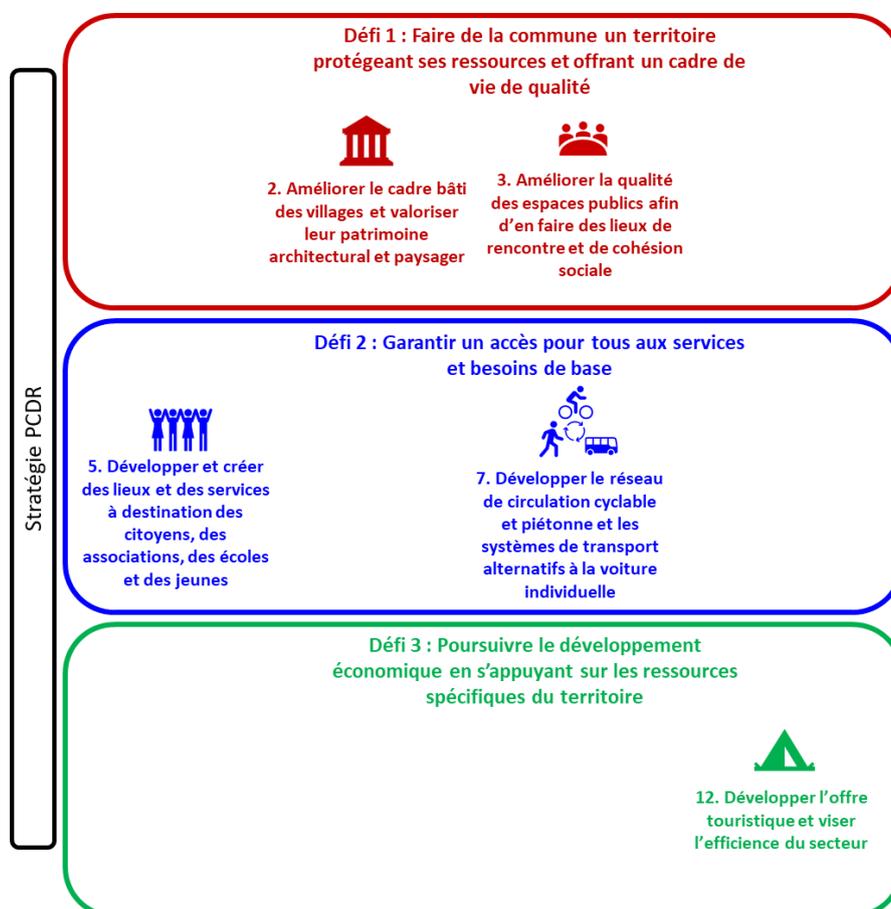
Les effets attendus sont :

- Augmenter l'offre d'accueil touristique dans la commune
- Booster Philippeville au sein de Charleroi-Métropole
- Renforcer l'attrait touristique de la ville
- Retombées positives pour l'économie locale
- Redécouverte de la diversité du patrimoine naturel local

Lien avec d'autres fiches-projets :

- Fiche 1.5 : Création d'aires pour les motor-homes avec aires de services

3. Lien à la stratégie du PCDR



4. Impacts du projet sur le développement durable

| Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable | Social et culturel | Environnement | Économique |
|---|--------------------|---------------|------------|
| Augmenter l'offre d'accueil touristique dans la commune Booster Philippeville au sein de Charleroi-Métropole Retombées positives pour l'économie locale | | | X |
| Renforcer l'attrait touristique de la ville et redécouverte de la diversité du patrimoine naturel local | X | | |

5. Localisation et statut

| Fiche d'identité du projet | |
|--|--|
| Nom et adresse | Site de l'ancienne Poste, Place d'Arme n°16 à Philippeville Centre |
| Périmètre d'intervention | <p data-bbox="616 1111 1393 1137">Le site prévu est situé sur les parcelles D359m et D 359l</p>  |
| Intégration du projet dans son environnement direct | <p data-bbox="616 1671 927 1697">Intégration fonctionnelle</p> <p data-bbox="616 1704 1393 1771">Le projet s'inscrit au centre de Philippeville, à proximité de l'ensemble des services proposés par le centre-ville.</p> <p data-bbox="616 1778 1098 1805">Intégration architecturale et paysagère</p> <p data-bbox="616 1812 1393 1912">Le projet prévoit la rénovation et le rafraîchissement de la façade actuellement d'un grand intérêt patrimonial et paysager. La physionomie sera donc totalement conservée.</p> <p data-bbox="616 1919 1145 1946">Intégration culturelle/économique/sociale</p> <p data-bbox="616 1953 1393 2049">Le projet doit permettre d'offrir une nouvelle infrastructure socio-culturelle de qualité et accessible pour un nombre plus grand et variés d'activité.</p> |

| | |
|----------------------------|--|
| Cadre légal | <p>Les zones d'affectation au plan de secteur : Le site se situe en zone de services publics et équipements communautaires ainsi qu'en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique</p> <p>Outils du cadre juridique et documents d'orientation : Repris en zone de construction d'équipements communautaires et de services publics au Schéma d'Orientations Local N°1-2ter/c dit « ilot de la Caserne des Fours »</p> <p>Contraintes naturelles /</p> |
| Statut de propriété | Propriété communale |

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- Partie prenante et porteur de projet

| Origine de la demande | Parties prenantes | Porteur de projet |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> CLDR Collège communal | <ul style="list-style-type: none"> L'administration communale de Philippeville Les associations et organismes locaux L'Office de Tourisme de Philippeville La CLDR | <ul style="list-style-type: none"> L'administration communale de Philippeville |

- Pistes de financement

| Pouvoir subsidiant | Libellés du subside |
|---|---|
| SPW AGRICULTURE RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENT – | DR /// Subsidies octroyés par le Développement Rural |
| SPW MOBILITE ET INFRASTRUCTURES | FRIC /// Fond régional pour les investissements communaux |
| SPW ENERGIE | Subventions UREBA |
| Fédération Wallonie-Bruxelles | Subvention pour la réalisation d'un spectacle théâtral porté par une compagnie amateur /// Direction du Patrimoine Culturel - Aide pour l'acquisition d'équipements /// Diffusion – Lieux de diffusion de proximité (maisons rurales, cafés théâtres) - <u>Max 5000 €/an</u> /// Aide pour les structures de diffusion d'œuvres audiovisuelles - <u>5000 € à 15.000 €</u> |

| | |
|---|--|
| Commissariat général au tourisme | Projet FEDER |
| Fonds propres communaux | |
| Eventuels partenariat publics-privés | |
| Divers | Appels à projets ponctuels /// Crowdfunding via des plateformes thématiques à préciser |

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche
 - Etroitesse de l'infrastructure d'accueil touristique existante
 - Difficulté d'accès PMR à l'infrastructure touristiques existante
 - Nécessité de déploiement des potentialités touristiques de l'entité
- État du dossier
 - Le dossier a déjà fait l'objet de débats au sein de la CLDR.

- Programme des travaux

Le projet vise :

- Installation du chantier
 - Préparation du terrain
 - Rénovation du bâtiment actuel
 - Déménagement des équipements entre les deux sites
 - Aménagement de l'office du Tourisme
- Planification
 - Phase 1 : finalisation du projet d'aménagement avec la CLDR et un auteur de projet
 - Phase 2 : demande de permis
 - Phase 3 : adjudication des travaux
 - Phase 4 : réalisation des travaux
 - Phase 5 : suivi et surveillance
 - Démarches administratives à réaliser
 - Démarche n°1 : convention d'acquisition et de faisabilité
 - Démarche n°2 : désignation d'un auteur de projet
 - Démarche n°3 : obtention des autorisations et avis nécessaires
 - Démarche n°4 : instruction de la demande de permis

- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé
 - Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin ;
 - Suivi et entretien des aménagements réalisés par les services communaux ;
 - Diffusion et communication régulière de l'information auprès des habitants afin d'assurer l'utilisation et la fréquentation des aménagements.

8. Estimation globale du coût

| Estimation globale du coût | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|--|
| Article | Quantité | Montant (TVAC) | Sources de financement |
| Frais d'auteur de projet – 12% | 1 | 126.000 € | SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement DGO3 – Développement Rural : <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments de services - 80% de 850.000€ (assiette de subvention maximum) TVAC SPW Mobilité et Infrastructures : Fond régional pour les investissements communaux (FRIC) SPW Energie : Subvention UREBA – 30% |
| Rénovation globale | 700 m ² (+/- 1500 €/m ²) | 1.050.000 € | |
| Aménagement intérieurs | | 30.000 € | |
| Total | | 1.206.000 € | |

Projet rémunérateur oui non (case à noircir ou pas en fonction du projet)

9. Évaluation (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...) |
|--------------------------|--|---|
| Travaux réalisés | 1 nouvelle fonction installée sur l'ensemble des fonctions prévues | PV de réception provisoire |

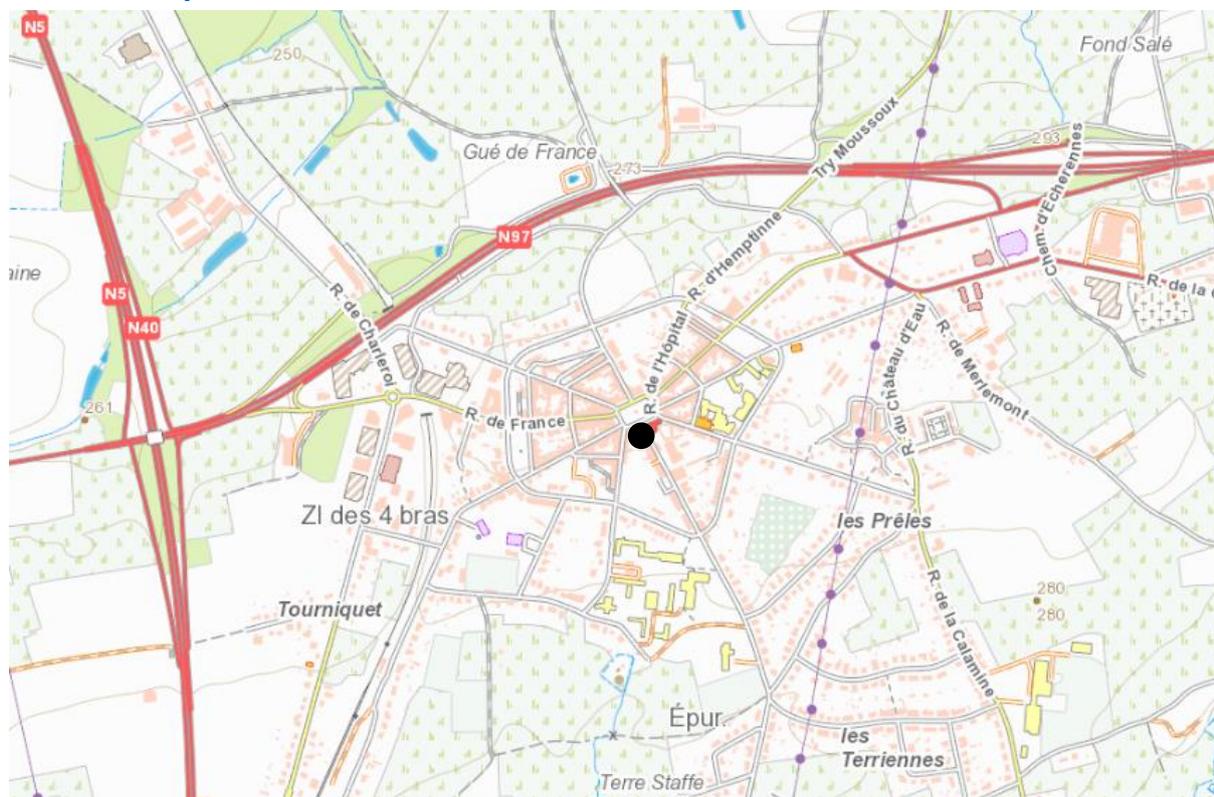
- Indicateurs de résultat (Quels sont les effets du projet ?)

| Intitulé de l'indicateur | Valeur cible | Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...) |
|--------------------------|------------------------------------|---|
| Taux de fréquentation | Au moins 200 jours d'occupation/an | Calendrier d'occupation |

| | | |
|---------------------------------------|---|----------------------------|
| Rentabilité | Au minimum couverture des frais annuels | Budget communal |
| Taux de satisfaction des utilisateurs | 80% de satisfaction | Sondage en ligne ou papier |

Annexes

Annexe 1 : plan de situation



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



Annexe 3 : Dossier photographique

Voir point 1 « Description du projet »

Annexe 4 : Etat des lieux

L'état des lieux est décrit au point 1 « Description du projet »

Annexe 5 : Activités si bâtiment

Voir point 1 « Description du projet »