

**CRÉER UN ESPACE POLYVALENT COMPLÉMENTAIRE AU
COMPLEXE SPORTIF ET UN CHEMINEMENT D'ACCES
ENTRE LA N5 ET LA RUE J-B LORIAUX**

Fiche n°1.3
Priorité : lot 1
Fiche initiale

1. Description succincte du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un espace polyvalent complémentaire aux espaces créés dans la fiche 1.2 « créer un espace convivial intergénérationnel autour d'une aire de jeux et un cheminement vers le parc de Dobbeleer ». Cette fiche projet intègre également la création d'un cheminement lent permettant la liaison entre la N5 et la rue J-B Loriaux.

a. Espace polyvalent complémentaire

- **Acquisition de parcelles**

Afin de réaliser cet espace, la commune doit tout d'abord faire l'acquisition de deux parcelles situées au Sud du complexe sportif. Des négociations sont d'ores et déjà en cours avec les propriétaires de ces parcelles.

- **Lieu d'accueil pour des événements particuliers**

Cet espace servira de lieu d'accueil lors d'événements particuliers comme les jeux-inter-village, les apéros villageois... Il est proposé de réaliser sur une partie de cette espace une zone de détente non couverte plus ou moins aménagée et en harmonie avec l'environnement paysager. Cet espace est destiné à accueillir autant les familles, les écoles que les sportifs et leurs supporters présents sur le site.

b. Voirie d'accès partagé entre la N5 et la rue Jean-Baptiste Loriaux

Une voirie d'accès partagé sera créée en lieu et place de la voie d'accès existante sur environ 300 mètres afin de permettre les déplacements des piétons entre la N5 à la rue Jean-Baptiste Loriaux. Son revêtement devra assurer un confort de déplacement suffisant et une accessibilité à tous (PMR, poussettes...). Complémentairement, il est proposé d'installer une rupture de la circulation afin de sécuriser les déplacements des personnes sur le site. En effet, certaines voitures transitent par le complexe sportif pour rejoindre la N5 ou la rue J-B Loriaux et roulent parfois à des vitesses excessives. Or le site est fréquenté par de nombreux piétons et la construction de l'aire de jeux (1.2) entraînera la présence et le passage répété de nombreux enfants. Le choix du positionnement de cette rupture devra permettre de garantir à la fois l'accès au complexe sportif tout en empêchant les voitures d'utiliser le complexe sportif comme un raccourci.

Description du site et état actuel

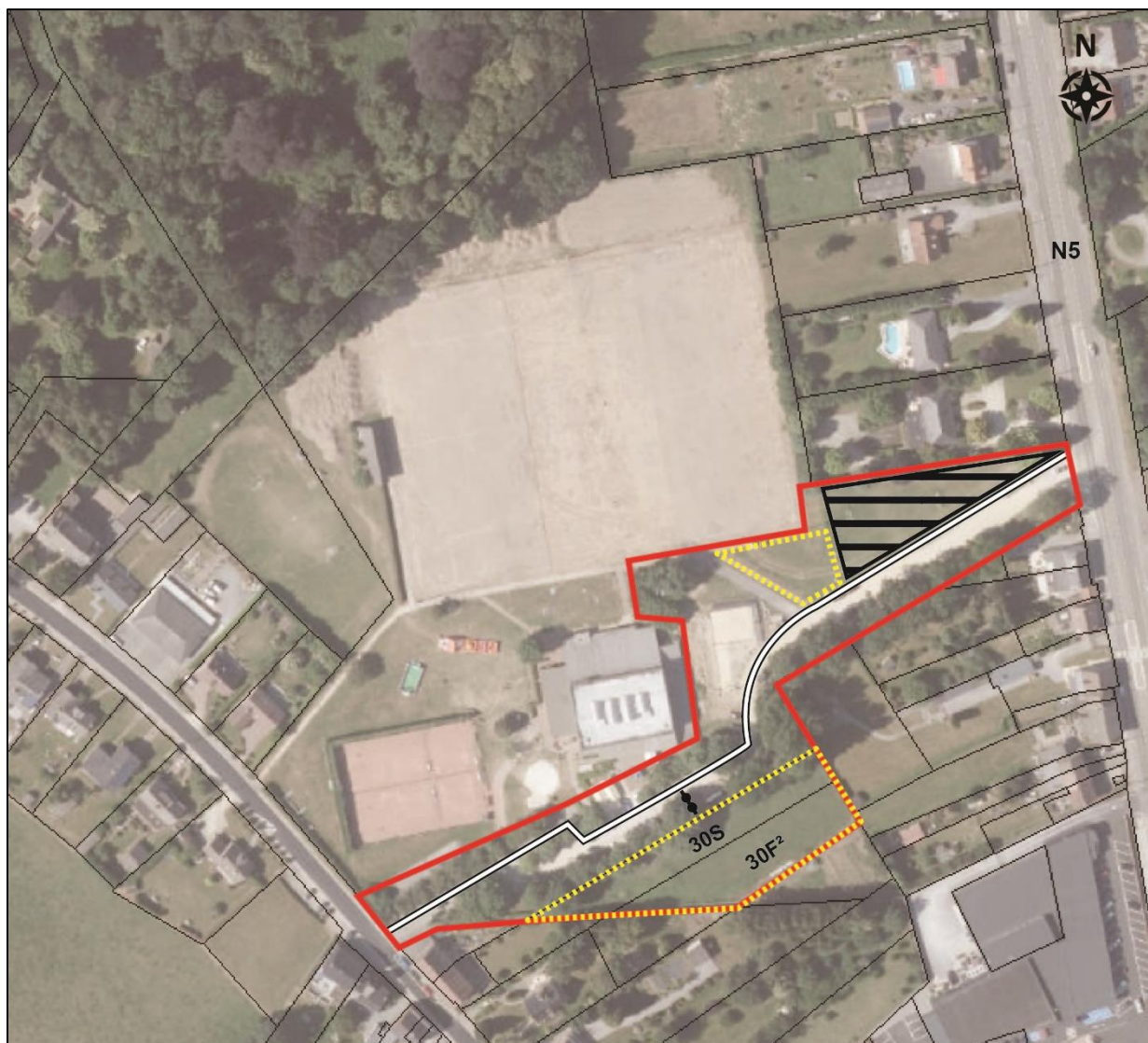
Le site se compose de plusieurs terrains de sport (trois terrains de tennis, trois terrains de football), d'un gymnase et de différents espaces verts (alignement d'arbres et d'arbustes, pelouses, bandes enherbées, haies).

D'autres infrastructures seront réalisées pendant ou peu après la rédaction de cette fiche :

- un terrain de tennis et deux terrains de paddle indoor ;
- des terrains de pétanques intérieurs et extérieurs ;
- deux terrains d'entraînement de football de taille moyenne ;
- une piscine d'apprentissage via un partenariat public-privé.

Les aménagements projetés dans cette fiche devront rester cohérents avec l'ensemble de ces infrastructures.

Schéma de principes des enjeux du projet



Périmètre d'intervention du projet



Zone libre destinée à la piscine d'apprentissage



Espaces polyvalents complémentaires



Rupture de la circulation pour améliorer la sécurité des piétons



Voirie d'accès partagé

30F²
30S

Parcelles à acquérir

2. Justification du projet

Le complexe sportif est un lieu où la fréquentation est croissante et dont la capacité d'accueil, notamment lors d'évènement important (compétition, fêtes, animations...) n'est plus suffisante. De manière générale, la commune souffre sur toute l'entité d'un manque d'espace permettant d'accueillir les manifestations et les événements de l'entité.

Le projet répond aussi à un besoin des habitants d'améliorer leur cadre de vie et de renforcer la cohésion sociale de l'ensemble de la population. Le complexe sportif est reconnu comme un lieu de rassemblement de tous les villageois. Ces derniers souhaitent faire correspondre cet usage croissant du complexe sportif avec les équipements et les infrastructures existantes.

Ce projet ne remet pas en cause le caractère rural du site. De manière générale, l'ensemble du projet doit venir améliorer l'intégration du centre sportif au cœur du village de Frasnes et conforter cet espace dans sa fonction d'accueil des activités sportives de l'entité.

Les résultats attendus vis-à-vis de ce projet sont :

- inciter les populations jeunes à rester sur place, voir à les attirer sur la commune ;
- aider les personnes âgées à bien vieillir ;
- faciliter les actions de solidarité et la réalisation d'évènements fédérateurs et festifs ;
- renforcer les liens intergénérationnels.

Enfin, le projet interagira avec d'autres fiches projets comme :

- 1.1 « L'aménagement du parc de Dobbeleer ».
- 1.4 « Créer un lieu d'activités citoyenne, intergénérationnel et de services avec un cheminement lent vers la N5 et le centre administratif »
- 1.10 « Créer des jeux inter-villages »
- 2.1 « Développer les liaisons lentes depuis la N5 vers les pôles du centre de Frasnes »
- 2.2 « Aménager des lieux de convivialité pour tous »

3. Lien à la stratégie du PCDR

Le projet répond à au moins trois axes de la stratégie du PCDR :

- **Axe 3 - Cadre de vie - Être une commune qui assure la pérennité et la valorisation de son patrimoine et de ses ressources naturelles** : le projet doit améliorer la qualité de vie de tous les habitants en mettant à disposition un espace permettant d'accueillir des activités sportives et festives.

Défi en lien :

- ✓ Valoriser le patrimoine foncier par son réaménagement et sa réaffectation innovante

- **Axe 4 - Cohésion sociale - Être une commune pour tous veillant au bien-être social** : en créant des espaces de rencontre et en créant des activités intergénérationnelles concentrées sur le site du complexe sportif, le projet doit réduire l'isolement, encourager les habitants à tisser du lien social et à développer des activités et des événements fédérateurs. Le site pourra également devenir un lieu de rendez-vous pour les différents acteurs de la commune (écoles, associations...) et pourra servir à la réalisation d'événements ou d'activités à partager entre tous les habitants.

Défi en lien :

- ✓ Développer et aménager des lieux de rencontre dans chaque village tout en valorisant les lieux existants
- ✓ Soutenir et développer la vie associative et culturelle locale
- ✓ Favoriser les activités intergénérationnelles et solidaires

- **Axe 5 - Mobilité - Être une commune connectée par des moyens alternatifs à la voiture** : en renforçant les cheminements piétons du complexe sportif et en connectant ces cheminements à la trame viaire communale et en particulier aux autres sites des autres fiches projets du PCDR (1.1, 1.2 et 1.4), le projet permet aux habitants de se déplacer plus facilement à pied ou à vélo sur le village de Frasnes et encourage ainsi l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Défi en lien :

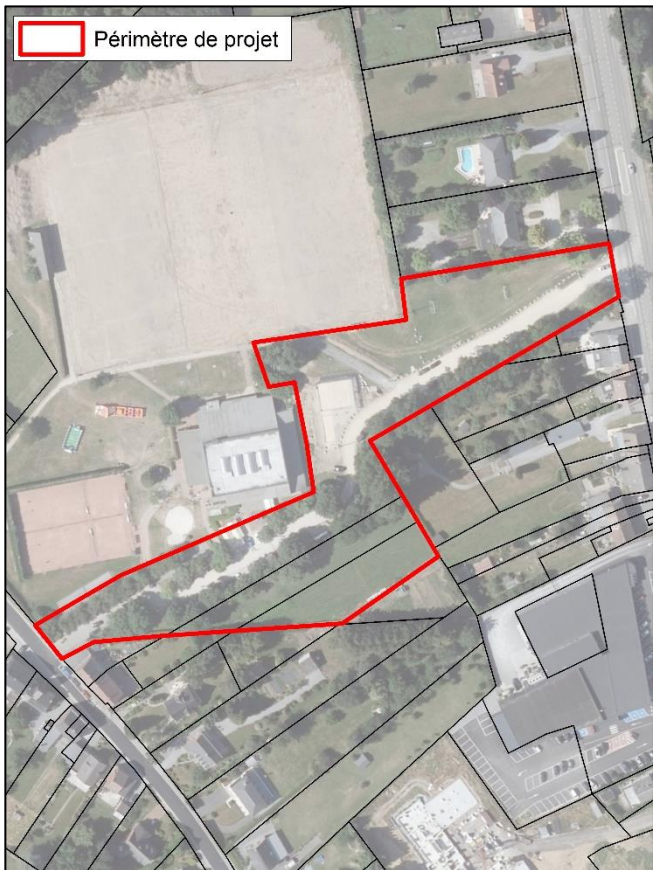
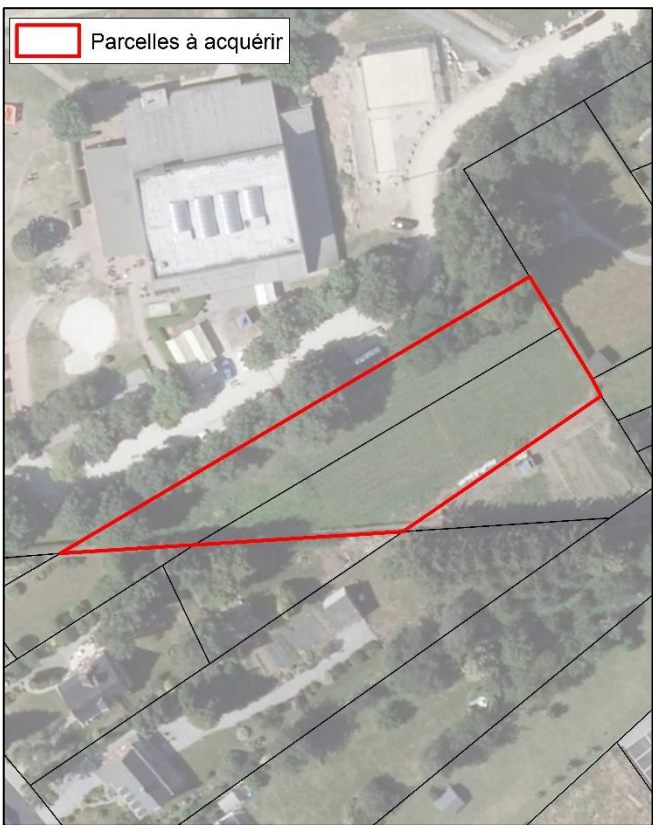
- ✓ Poursuivre les aménagements pour développer un réseau lent efficace et attractif (intra- et inter-village)

4. Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
Améliorer le cadre de vie en proposant un espace de loisir et de détente	+	+	
Améliorer la cohésion sociale en créant des espaces de rencontre	+		
Améliorer l'attractivité du site et les recettes du complexe sportif	+		+
Améliorer les modes de déplacement alternatifs à la voiture		+	

5. Localisation et statut

Fiche d'identité du projet	
Nom et adresse	Complexe sportif de Les Bons Villers 3A rue Jean-Baptiste Loriaux Frasnes-les-Gosselies 6210 Commune de les Bons Villers Province du Hainaut - Région wallonne
Intégration du projet dans son environnement direct	Intégration fonctionnelle Le projet s'intègre dans le tissu urbain du village de Frasnes-lez-Gosselies. On retrouve à proximité les services administratifs de la commune, le complexe sportif de Les Bons Villers, la cité administrative, des commerces (AD, pharmacie, banques, salon de coiffure etc.) et des services publics (police, écoles). Intégration architecturale Les aménagements projetés restent cohérents avec l'environnement architectural du complexe sportif. Celui-ci étant inséré dans le tissu urbain, l'auteur de projet aura une plus grande liberté dans le choix des matériaux et des équipements à créer.
Cadre légal	• Deux zones d'affectation désignées au plan de secteur : - une zone de services publics et équipements communautaires - une zone d'habitat (pour les parcelles à acquérir) • Un schéma de développement communal
Statut de propriété	Propriété publique pour la parcelle du complexe sportif Propriété privée pour les parcelles à acquérir

Périmètre d'intervention	
Parcelles à acquérir	 Surfaces à acquérir : 2680 m² N° de parcelle : 52024B 30S : 1323,55 m² 52024B 30F² : 1356,48 m²

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Le porteur de projet est la régie communale autonome de Les Bons Villers. Les parties prenantes pour le projet sont la Commission Communale Consultative des Aînés, la CLDR, l'absl Pays des 4 Bras et le Service Communal de Cohésion Sociale et de la Jeunesse.

7. Programme de réalisation

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

- augmentation attendue de la fréquentation du complexe sportif ;
- la capacité d'accueil n'est plus adaptée à la fréquentation ;
- nécessité d'amélioration du cadre de vie et l'intégration de l'infrastructure ;

▪ État du dossier

La régie communale autonome est actuellement porteuse de plusieurs projets sur le site du complexe sportif :

- une bulle de recouvrement pour abriter les terrains de tennis ;
- un terrain de tennis et deux terrains de paddle indoor ;
- une aire de jeux pour enfant à l'entrée Sud-Est du complexe sportif ;
- des terrains de pétanque indoor et extérieur
- une piscine d'apprentissage sera réalisée sur un partenariat public-privé sur les espaces situés à l'Est du complexe sportif

▪ Programme des travaux

Phase 1 : définition des besoins en fonction des travaux réalisés préalablement par la régie communale autonome

Phase 2 : adjudication des travaux en lots

Phase 3 : réalisation des travaux

▪ Démarches administratives à réaliser

- désignation d'un ou plusieurs auteurs de projet
- ouverture d'un marché public

▪ 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
- Enquête de satisfaction auprès des habitants et usagers

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût			
Article	Quantité	Montant	Sources de financement
Création d'une voirie d'accès partagé entre la N5 et la rue J-B Loriaux - Revêtement Hydrocarboné et filets d'eau - Revêtement en pavés	235 m x 5 m 10 m x 5 m	141.000 € 9.000 €	Développement rural (de 80% à 60% et 50 au-delà de 500.000 €)
*Acquisition de deux parcelles - Situées en zone d'habitat au plan de secteur - En cœur d'îlot, à équiper et non desservit par la voirie	2680 m²	60 €/m² soit 160.800 €	
Aménagement d'espaces polyvalents complémentaires - Placettes en dolomie (comprenant terrassement, géotextile, empierrement et revêtement) - Borne de distribution d'électricité	2680 m² + 845m² 1	158.625 € 2.000 € - 10.000 €	
Coût main d'œuvre comprise et HTVA		471.425 € - 479.425 €	
Frais accessoires (honoraires divers, acquisition...)		47.142 € - 47.942 €	-
COÛTS TOTAUX TOUT FRAIS COMPRIS (TVA 21%)		627.466 € - 638.114 €	-

Projet rémunérateur ☐ oui ☒ non

*Justification de l'estimation pour l'acquisition des parcelles :

Le prix au m² retenu pour estimer la valeur des parcelles à acquérir dans le cadre de cette fiche projet s'appuie sur plusieurs données :

- Prix moyen des terrains à bâtir* en 2014 sur la commune (capru.be) : 66 €/m²
- Prix moyen des terrains à bâtir* entre 2011 et 2014 sur la commune (capru.be) : 72 €/m²
- Prix moyen d'un terrain agricole 2019 sur la commune : 3,50 €/m²
- Prix moyen d'une maison 4 façades et de de son terrain attenant en 2019 sur la commune : 125 €/m²
- Prix moyen des terrains à bâtir* en 2014 en Wallonie : 50 €/m²

L'évaluation du prix s'appuie également sur les caractéristiques géographiques des parcelles :

- Les parcelles, bien que situées dans une zone d'habitat au plan de secteur, sont enclavées dans le tissu urbain de Frasnes-lez-Gosselies.
- Ces parcelles n'ont pas d'accès directe à la voirie.
- Elles ne sont pas équipées pour être raccordées aux réseaux d'eau, de gaz et d'électricité.

Ainsi, si réglementairement une opération d'urbanisation est possible sur ces parcelles, les éléments contextuels nous montrent qu'elle est très difficile à mettre œuvre. En effet, la réalisation de travaux de raccordement aux impétrants et d'aménagement de la voirie représentent un coût supplémentaire non négligeable. En outre, ces travaux nécessitent d'acquérir plusieurs parcelles afin d'obtenir un accès direct à ces réseaux et/ou d'obtenir un droit de passage à proximité d'habitation ou de structures accueillant du public (complexe sportif, magasin Delhaize...).

* On entend généralement par terrain à bâtir les terrains urbanisables au plan de secteur pour lesquels un certain nombre de critères doivent être respectés comme l'accès à la voirie et aux réseaux d'impétrants, être dans une zone urbanisée et ne pas subir de contraintes physiques (topographie, risques inondation...) et technologiques (usine SEVESO, exploitation agricole...) majeures.

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 ?)

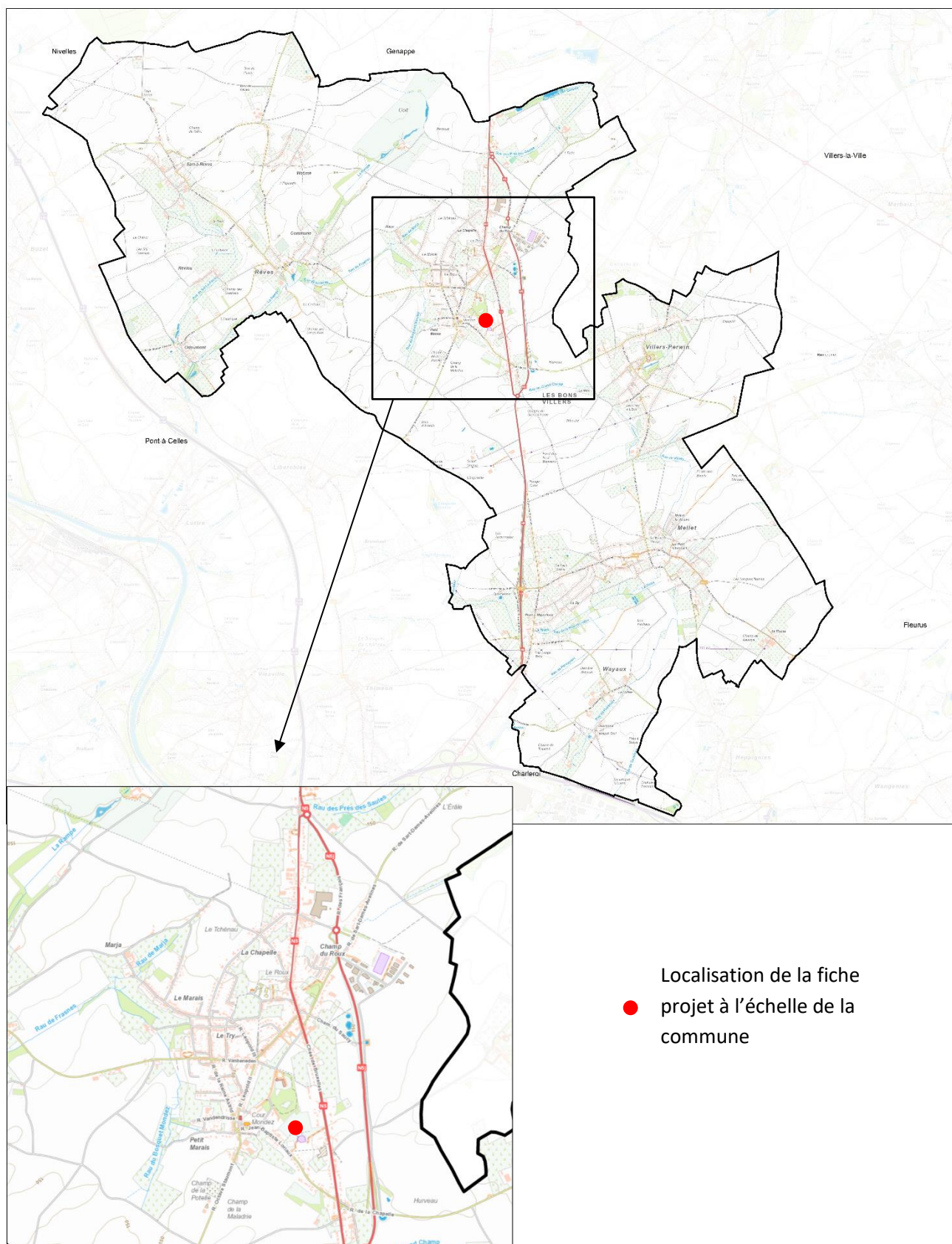
Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Contrôle des services techniques de la commune	État de réalisation des travaux	Compte-rendu au collège communal (reportage photographique et avis technique)
Contrôle du collège communal	État de réalisation des travaux	Visite sur place du bourgmestre et des échevins

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

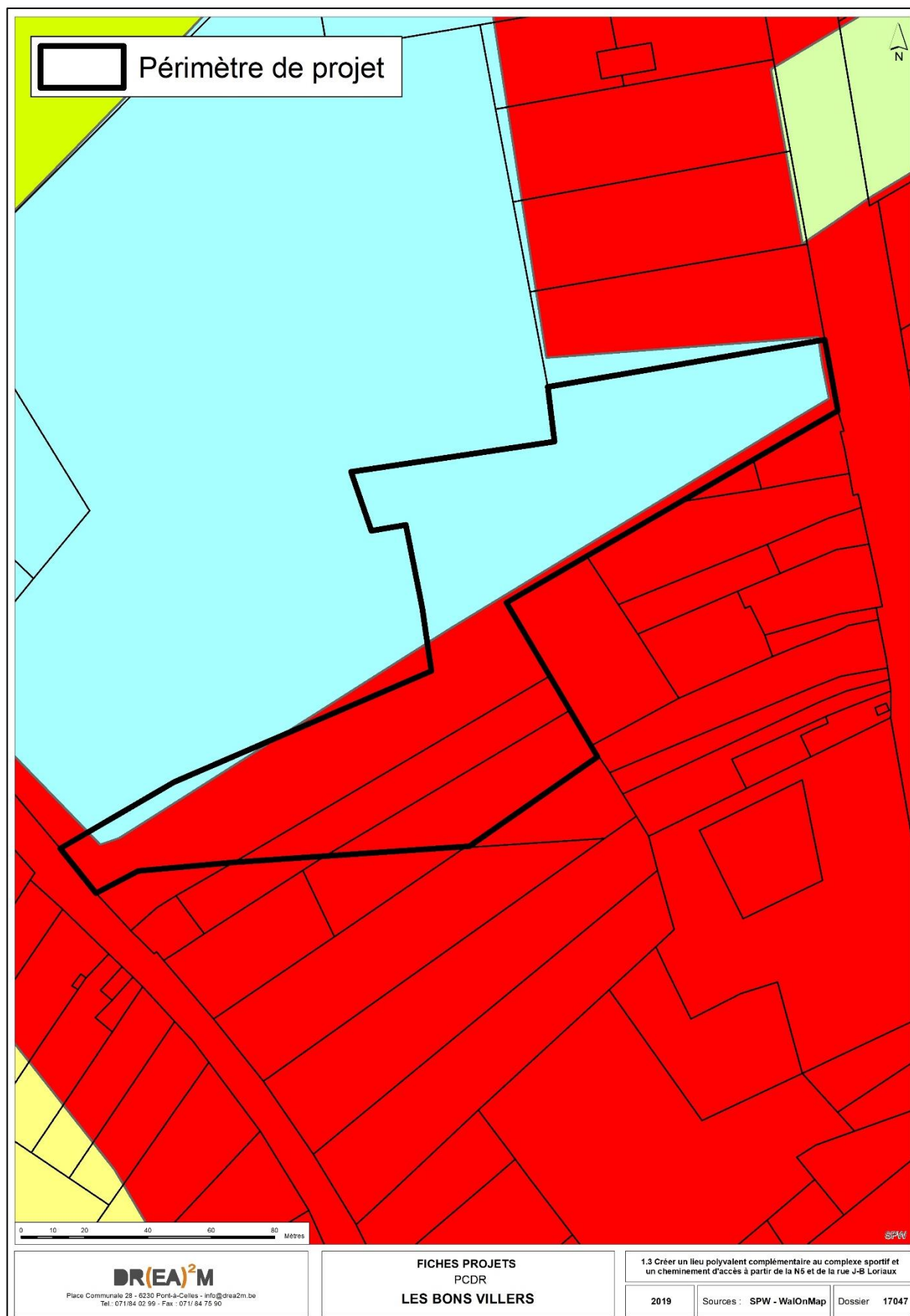
Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Enquête de satisfaction des habitants et des acteurs de la commune (écoles, association etc.)	Nombre de participant à l'enquête (100 ou plus)	Rapport d'enquête par la commune et plaquette de synthèse - sondage en ligne
Nombre d'activités organisées (compétitions, festivals, évènements, animations scolaires, entraînements...)	1 activité minimum par an	Statistiques de la régie communale autonome – site internet de la commune
Taux de fréquentation du site et de ses abords	Observations	Statistiques de la régie communale autonome

Annexes

Annexe 1 : plan de situation



Annexe 2 : périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur (si localisation connue)



Annexe 3 : dossier photographique et état des lieux



Entrée Est du complexe sportif (02/2019)



Emplacement de la future aire de jeux qui sera réalisée par la régie communale autonome. Voir fiche 1.2 (02/2019)



Espace situé au Sud du parc de Dobbeleer et qui accueillera dans sa partie Est de petits terrains de football (02/2019)



Espace situé au Sud du parc de Dobbeleer constitué de pelouses. (02/2019)



Espace situé à l'Ouest du complexe sportif. On y trouve une pelouse au Sud et un terrain d'entraînement d'hiver pour les clubs de football.



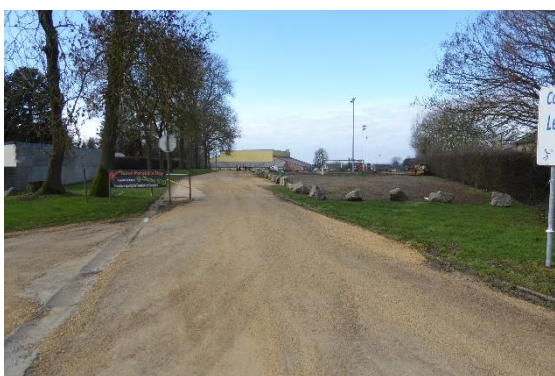
Espace situé au Sud du terrain de football utilisé pour les compétitions (02/2019)



Espace réservé à l'implantation de futurs terrains de tennis et de terrains de paddle (02/2019)



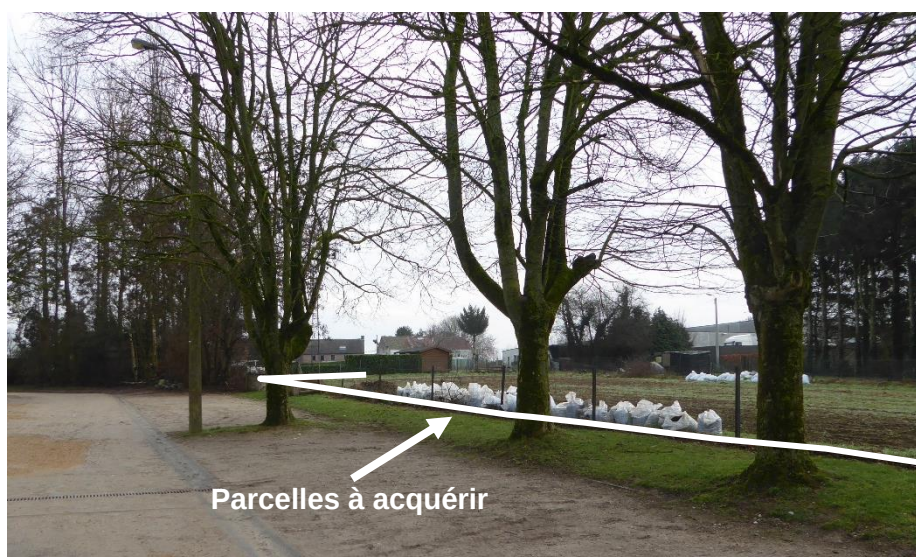
Espace réservé à l'implantation de futurs terrains de pétanque intérieurs (02/2019)



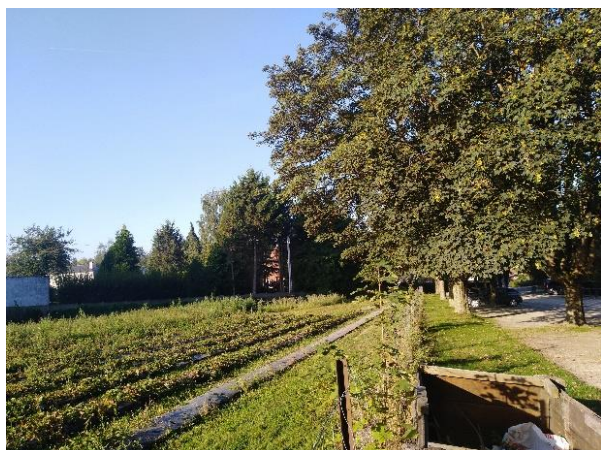
Entrée Ouest du complexe sportif (02/2019)



Places de stationnement existantes au Sud du complexe sportif (02/2019)



Les deux parcelles à acquérir dans le cadre du projet. Elles se juxtaposent au parking du complexe sportif



Les deux parcelles à acquérir dans le cadre du projet. Elles se juxtaposent au parking du complexe sportif