

Intitulé projet :

**Réhabilitation du site de l'ancien presbytère en maison des associations –
Haut-Fays**

Description du projet :

Contexte général

Le projet vise à réhabiliter le site de l'ancien presbytère en maison des associations. Avec la maison de village (cercle Saint-Remacle) et l'église, il forme un ensemble d'équipements situés en plein cœur du village d'Haut-Fays. Il constitue donc un élément polarisateur à l'échelle du village mais également au niveau communal, Haut-Fays étant le centre administratif de la commune.

Scénarios étudiés

Dans le cadre de l'étude de cette fiche-projet, trois scénarios ont été envisagés :

- Rénover le bâtiment. Toutefois, le bâtiment est dans un mauvais état structurel (humidité, infiltration d'eau, façade en pierres s'effritant, etc). Par ailleurs, il ne répond plus à aucune norme sécuritaire. De plus, pour correspondre aux besoins identifiés, la superficie actuelle n'est pas suffisante. Enfin, cette option entraîne un surcoût financier.
- Démolir le bâtiment mais en conservant la façade à rue pour son aspect patrimonial et reconstruire un volume à l'arrière. Le maintien de la façade est toutefois, au stade actuel des études, peu certain. Par ailleurs, cette option entraîne un léger surcoût et nécessite également la réfection de la façade.
- Démolir le bâtiment et reconstruire. Cette dernière option a été privilégiée car elle permet une meilleure implantation du bâtiment, de disposer d'un bâtiment plus fonctionnel, plus performant d'un point de vue énergétique, d'intégrer toutes les fonctions souhaitées et d'aménager les abords de manière plus conviviale.

Situation projetée

La nouvelle construction est implantée plus en recul par rapport au bâtiment existant et est « redressée » pour former un angle droit avec la maison de village.

Cette solution permet de dégager un espace avant relativement important qui est aménagé sous forme de placette (espace sans voiture principalement minéralisé) jouant le rôle de liens entre les différentes fonctions (maison des associations, maison de village et église).

Par ailleurs, la nouvelle implantation permet de relocaliser la plaine de jeux (actuellement située près du terrain de football) en lien direct avec la maison des associations, la maison de village et l'espace de convivialité.

La démolition des murs ceinturant la parcelle permet quant à elle de maintenir un cheminement piéton tout le long de la voirie.

Le parking est reporté à l'arrière de la maison des associations et le long de la voirie (total de 25 à 30 emplacements). Des parkings vélos sont également prévus.

Le solde des abords est aménagé en espace vert profitant aussi bien à la maison des associations qu'à la maison de village.

Le nouveau bâtiment est composé d'un volume principal traditionnel implanté proche de la voirie pour former un ensemble urbanistique cohérent avec le centre du village. Son traitement architectural est classique afin de rappeler le caractère patrimonial de l'ancien presbytère : mur en pierres du pays, toiture en ardoise naturelle, compacité, gabarit de 2 niveaux, etc.

Le volume principal comprend :

- Au rez-de-chaussée :
 - Une salle de réunion (+/- 40 m²) avec espaces de rangement et kitchenette.
 - Un local de réserve (+/- 7 m²).
 - Un local pour la chaufferie.
 - Des sanitaires (hommes, femmes et PMR).
- A l'étage :
 - Une seconde salle de réunion identique à celle du rez-de-chaussée.
 - Deux locaux de réserve (+/- 19 m² et 15 m²) pouvant également être aménagé en salles de réunion.

A ce volume principal est adjoint un volume traité de manière plus contemporaine (1 niveau, toiture plate et bardage bois). Ce second volume abrite :

- Une salle (+/- 50 m²) avec un espace bar.
- Une petite cuisine.
- Un local de réserve.

Le bâtiment est conçu pour une utilisation simultanée des deux parties.

Un espace extérieur couvert et une terrasse se développent à partir de ce volume plus contemporain.

Une attention particulière est portée sur les économies d'énergie, par une isolation renforcée du bâtiment, et par l'utilisation de luminaires à haute efficacité. Au niveau du chauffage, le recours à des sources d'énergie renouvelable est privilégié, par la création d'un mini-réseau de chaleur alimentant la maison des associations, la maison de village et l'église.

L'accessibilité par les personnes à mobilité réduite sera également prise en compte, notamment à l'espace extérieur et à l'étage (siège lift).

Origine de la demande :

- Consultation de la population
- Groupe de travail
- CLDR

Justification du projet :

Le diagnostic partagé a mise en évidence l'existence de nombreuses associations sur le territoire communal. Ces différentes associations sont actuellement disséminées en divers endroits qui ne sont pas toujours adaptés à leurs besoins.

En réhabilitant un site devenant progressivement un chancre en plein cœur du village de Haut-Fays, le projet permet d'offrir des espaces cohérents aux associations, à la fois des locaux de rencontre et des réserves pour stocker le matériel courant.

Après enquête, le bâtiment pourra accueillir les associations suivantes :

- Club des jeunes : réunions, apéritifs, petites festivités, etc.
- Maison de la Culture Famenne-Ardenne en Haute-Lesse : stages et ateliers ATL, animations scolaires nécessitant l'installation de matériel pédagogique, animations organisées par la bibliothèque, etc.
- Comité Télévie : réunions.
- Troupe de théâtre « Du rire aux larmes » : réunions.
- Catéchisme et fabrique d'église : réunions.
- 3x20 : réunions, fête de Saint-Nicolas, fête de fin d'année, activités intergénérationnelles, etc.
- Harmonie Royale Saint-Cécile : répétitions.
- Accueil extrascolaire : atelier de musique, atelier de bricolage, etc.
- ACRF : réunions, exposition, ateliers, etc.

Cette maison des associations se veut complémentaire dans ses fonctions à la maison de village dont la rénovation est prévue dans la fiche M.3.06. En effet, le cercle Saint-Remacle accueillera des manifestations de plus grande importance alors que la maison des associations permettra d'organiser des réunions, des permanences, etc.

En accueillant le club des jeunes, le projet permettra de libérer le bâtiment situé à côté de l'école et d'y rassembler les fonctions scolaires et parascolaires (création d'une nouvelle classe, d'un local pour la logopédie et relocalisation de l'accueil extrascolaire). Ce projet est développé dans la fiche M.2.07 - Réaffectation de l'ancienne école des garçons.

Ce bâtiment est conçu pour permettre un usage simultané des différents locaux.

Localisation :

- Haut-Fays – Rue du Cimetière

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) :

- Démolition du bâtiment existant
- Construction et aménagement d'un nouveau bâtiment
- Aménagement extérieur
- Système de gestion de l'infrastructure

Parties prenantes, porteurs de projet :

- Commune
- Associations communales

Objectifs visés :

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

Objectif principal

<input checked="" type="checkbox"/>	Objectif 5. Favoriser les rencontres et les échanges entre habitants
-------------------------------------	--

Objectifs secondaires

<input checked="" type="checkbox"/>	Objectif 2. Renforcer la qualité du cadre de vie
<input checked="" type="checkbox"/>	Objectif 3. Encourager la gestion responsable des ressources naturelles

Création d'emplois envisagée :

- /

Estimation globale du coût :

- 904.514 € 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 602.257 €
- La Commune pour le solde, soit 302.257 €

D'autres pistes de subventionnement complémentaires peuvent être envisagées : UREBA pour la performance énergétique, DGO3-Espaces verts pour l'aménagement des abords et Infrasport pour la plaine de jeux.

L'introduction d'une fiche-projet dans le cadre du Programme Wallon de Développement Rural (PWDR) pourrait également être envisagée.

Programme de réalisation :

Le projet est réalisé en une seule phase.

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

Le bâtiment est actuellement à l'abandon car en très mauvais état et insalubre. A terme, il risque de constituer un chancre en plein cœur du village.

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

- Enquête sur les besoins des différentes associations
- Esquisse d'aménagement
- Estimation financière

Programmation dans le temps :

- Projet prioritaire – Réalisation à partir de 2017

Impacts du projet sur le développement durable :

Social	Environnement	Economie
★★★★ Le développement de la vie associative permettra de développer les liens entre habitants et les activités	★ Le projet intégrera les notions de performance énergétique, sa localisation centrale sera favorable aux déplacements lents (concentration des équipements dans le centre du village)	

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

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

Evaluation :

Indicateur	Source	Cible
Taux d'occupation	Commune	Taux d'occupation hebdomadaire de 60 %

Liens avec d'autres projets du PCDR :

- M.2.06 – Réaffectation de l'ancienne école des garçons – Haut-Fays
- M.2.07 – Réalisation d'aménagements de sécurité routière
- I.2.05 – Création et développement de nouvelles activités villageoises
- M.3.06 – Rénovation de la salle Saint-Remacle en maison de village – Haut-Fays
- M.3.12 – Relocalisation de la plaine de jeux – Haut-Fays

Articulation avec les autres plans et programmes communaux :

- Convention des Maires

Annexe(s) :

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