



TITRE (a) Commune : Hannut (b) Village : Abolens (c) Aménagement d'une maison rurale et d'un logement à loyer modéré à Abolens	Fiche n°11
	Priorité : Lot 3
	(1) Version initiale <input type="checkbox"/>
	(2) Version actualisée (juillet 2023) <input checked="" type="checkbox"/>

Commune	Hannut
Date d'approbation du PCDR	26 avril 2018
Durée de validité du PCDR	10 ans
Nombre de conventions approuvées sur cette programmation	1

1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Description du projet à réaliser et nature des aménagements

(ndlr : en italique = éléments mis à jour suite à la réunion du 3 mai 2023)

Après des mois de réflexions et la réunion de coordination du 3 mai 2023 pour l'activation de la fiche-projet 1.11 (Création d'une maison de village à Abolens), il s'est avéré nécessaire d'activer la fiche-projet 3.13 « Création d'une maison rurale » afin de concilier toutes les fonctions proposées dans le lieu sélectionné. La présente fiche-projet actualisée reprend les éléments demandés en mai 2023 en faisant le lien avec la fiche-projet initiale 3.11 « Maison rurale ».

Ce projet consiste en la création et la mise en œuvre d'une maison rurale qui regroupera des activités diverses. Initialement, ce projet était envisagé à Hannut ou un des villages de la couronne directe du centre-ville. Cette localisation n'est aujourd'hui plus une priorité car la Ville dispose d'autres outils (utilisation de l'ancienne piscine de Hannut par le Centre culturel) et d'un projet de partenariat public-privés pour son centre d'affaire qui combinera la nouvelle bibliothèque et une salle culturelle.

En ce qui concerne les autres activités que la fiche envisageait à l'origine (fiche lot 3 de 2017) ; il s'agissait surtout d'un catalogue de possibilités liées à des demandes issues des consultations (publics cibles). En ce qui concerne l'accueil des entrepreneurs, le Service Affaires économiques vient de s'étoffer et la Ville dispose d'une Gestion Centre-ville. Elle s'est également associée avec les communes de Wasseiges, Fernelmont, Eghezée et Andenne pour disposer d'un Groupe d'Action Locale (résultats fin 2023) qui envisage des actions pour les acteurs économiques du territoire.

Suite à ces analyses et la réunion de coordination du 3 mai, le projet s'est précisé et est activé pour Abolens. Il propose la rénovation et la réaffectation de l'ancienne école de village d'Abolens pour y accueillir un logement à loyer modéré et une maison rurale.

Pour remplir toutes ses fonctions le bâtiment actuel a besoin d'être réaménagé, d'une mise aux normes (critères du PEB, installation électrique, installation de chauffage) et d'une extension. L'ensemble des aménagements seront réalisés dans une volonté de réduction des consommations énergétiques.

A. Aménagement d'une maison rurale

Le projet de Maison rurale à Abolens vise à soutenir la dynamique associative locale. Afin de développer le potentiel existant, le projet actualisé s'éloigne du projet initial en privilégiant l'aménagement de l'ancienne école d'Abolens actuellement occupée par la Chapelle. Cette future maison rurale accueillera des activités de loisirs, culturelles et associatives. L'activité de la chapelle (lieu culturel) déjà présente dans le bâtiment sera maintenue afin de permettre le plus de polyvalence possible entre ces fonctions et une occupation parcimonieuse du site dans un souci de bonne gestion des deniers publics.



Le projet permettra de remplir les FONCTIONS suivantes (sources : consultations des habitants et des comités de village, CLDR) :

- Organiser des activités
 - **socio-culturelles, récréatives ou simplement conviviales** en lien avec les acteurs du territoire mais aussi de locaux désireux de partager leurs savoirs faire : repair café, donnerie, boîte à livres, échanges de savoirs et d'objets, cinéclubs, espace de travail en période de blocus, des ateliers créatifs et nature... Le Festival des Granges pourrait se diversifier à d'autres périodes de l'année ou sous d'autres formules comme des résidences, petits concerts, des formations...
 - **organisation de gouters, de repas, du culte et de réunions** liées à la vie du village (Saint-Nicolas, Carnaval, réceptions enterrement...), organisation de messes.
 - **sportives « légères »** : danse, yoga, pilates...
- Favoriser la prise de conscience et promouvoir l'attitude citoyenne sous ses différentes expressions : propreté, sécurité, mobilité, ouverture au multiculturalisme.
- Mettre en valeur le caractère rural du village d'Abolens. Le projet permet également de mettre en valeur et contribuer à la sauvegarder du patrimoine local. La proximité de zones naturelles et de balades (points nœuds, Via Jecore, balade du Geer, balades de la Maison du tourisme...) fait de l'ancienne école un point d'arrêt idéal pour les promeneurs et écoles en besoin d'un point d'accès/arrêt aux espaces naturels. La présence d'une pelouse pour pique-niquer et d'une plaine de jeux contribuent à cette attractivité. La mise à disposition des lieux et surtout de l'information sont prévus à court terme (panneaux didactiques et brochures).

B. Aménagement d'un logement à loyer modéré

Afin de soutenir le développement de l'offre en logements adaptés aux personnes seules, aux jeunes couples ou aux familles monoparentales une unité locative à loyer modéré sera aménagée au premier étage du bâtiment.

Description du site dans son état actuel, de son environnement direct et des services écosystémiques fournis

Le bâtiment visé par cette demande se situe rue Grammia n°1 à 4280 Abolens (Hannut). Le bâtiment nécessite d'importants travaux de rénovation.

Actuellement, le bâtiment est quasi uniquement occupé par la Fabrique d'église pour sa fonction de « Chapelle » depuis une quarantaine d'années. Le comité de village et la commune occupent les lieux ponctuellement.

L'étage n'est plus occupé (par le logement du curé) depuis environ 20 ans.

Les abords du site ont récemment été aménagés en plaine de jeux.

2. JUSTIFICATION DU PROJET

• Origines de la demande

- Consultations villageoises.
- Consultation des associations.
- Groupe de travail « Vie au village et vitalité associative ».
- Groupe de travail projet « Maison de village ».
- CLDR



- Comité de village et Fabrique d'église – appel à projet Tiers Lieux (2022)

- **Justifications**

Sous-occupé depuis plusieurs années, l'utilisation et la rénovation de ce bâtiment emblématique du village fait l'objet de discussions depuis quelques années. Différents scénarii ont été imaginés et d'autres lieux également proposés. Au second semestre 2022, la Ville de Hannut, le Centre culturel, le Comité de village et la Fabrique d'église se sont revus à plusieurs reprises pour discuter concrètement des besoins énoncés et de l'avenir de ce bâtiment par opposition à l'utilisation d'une parcelle agricole au cœur du village. De ces échanges sont ressortis plusieurs constats et les besoins ont été actualisés. Ceux-ci ont été présentés aux habitants qui ont pu affiner et nuancer le contenu de la demande.

Situé à l'est de la commune de Hannut, à mi-parcours entre Hannut et Waremme, le village d'Abolens connaît depuis plusieurs années une véritable mobilisation associative et culturelle à travers son comité de village. Malgré sa petite taille, le village d'Abolens se démarque par sa jeunesse et son dynamisme. Sa localisation en fait également un lieu de passage des promeneurs (balade et réserve naturelle du Geer, Insectarium à Waremme, zone Natura 2000 des sources du Geer, balade Via Jecore...).

Actuellement, la plupart des activités villageoises sont organisées sous chapiteau voire chez le particulier.

Les salles de villages les plus proches se situent à Trognée et Lens-Saint-Remy.

Le village d'Abolens aspire à un lieu relais de vie et d'innovation culturelle ; un lieu du vivre ensemble, pour se divertir, partager et construire ensemble

Le village est animé depuis les années 1960 par son Amicale qui dispose du statut d'asbl depuis le 10 juillet 2007. L'asbl compte 20 membres actif et 6 membres du conseil d'administration. Elle peut aussi compter sur plus de 50 bénévoles non membres de l'ASBL mais habitants du village et s'engageant ponctuellement lors d'activités. Cette association a pour but de perpétuer la convivialité au sein du village d'Abolens, d'amplifier son rayonnement et favoriser la cohésion sociale et intergénérationnelle. L'Amicale organise une série d'activités chaque année¹. Parmi celles-ci le Festival Les Granges est un événement culturel convivial, familial et à taille humaine. Il est gratuit afin de garantir l'accès du plus grand nombre. Concerts, spectacles, animations se succèdent durant 3 jours dans les granges et les espaces verts du village.

De son côté, le Centre culturel de Hannut est toujours en recherche de lieux adaptés aux artistes en tous genres. Comme l'accueil d'artistes étranger (LFL) tel que le groupe québécois en résidence dans le village durant leur tournée européenne.

Actuellement la configuration des lieux ne permet pas de mixer les utilisations/utilisateurs : le but est de disposer d'un lieu adapté et polyvalent pour pérenniser l'existant et pour développer les activités de l'Amicale et d'autres acteurs du territoire.

¹ chasse aux œufs dans le petit bois ; veillée de Noël, Brasero, vin chaud et père Noël ; nettoyage du village et petit déjeuner ; Festival les Granges : festival gratuit rural/convivial (Blind test+ Concerts + barbecue géant) durant 3 jours – 1000 personnes ; Fête de voisins par quartier ; entretien du Petit ; buvette tenue lors du Rallye d'Hannut ; accueil nouveaux habitants tous les 1ers vendredis des mois de mai, juin et juillet ; Halloween : cortège déambulatoire ; Auberge espagnole : barbecue début des vacances dans le jardin de l'ancienne école (auberge espagnole) ...



Enfin, l'aménagement de l'étage du bâtiment en logement à loyer modéré répond également à un enjeu pointé lors de l'élaboration du PCDR. De par sa localisation et la croissance de sa population, la pression sur l'immobilier est importante et rend l'accès au logement difficile dans la région.

3. LIEN À LA STRATÉGIE DU PCDR

Le projet rencontre les objectifs suivants :

- ✓ Objectif 6.3 : Créer des infrastructures polyvalentes et améliorer les équipements existants pour permettre l'accueil d'un plus grand nombre d'activités.
- ✓ Objectif 6.2 : Aménager des espaces de rencontre et de convivialité.
- ✓ Objectif 6.1 : Renforcer les liens, la solidarité et la convivialité entre les habitants.
- ✓ Objectif 3.1 : Garantir l'accès au logement pour tous.
- ✓ Objectif 3.2 : Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle via un ensemble de services et d'infrastructures adaptés à la multiplicité des besoins.
- ✓ Objectif 6.5 : Soutenir le dynamisme culturel de la commune.
- ✓ Objectif 5.3 : Réduire les consommations énergétiques et développer l'utilisation et la production d'énergies renouvelables.

Lien avec d'autres fiches-projets :

- a. Fiche-projet 111 : Création d'une maison de village à Abolens
- b. Fiche-projet 203 : Modernisation des maisons de villages.
- c. Fiche-projet 115 : Mise en place de projets énergétiques durables.
- d. Fiche-projet 113 : Mise en place d'actions de promotion des artistes locaux
- e. Fiche-projet 110 : Plan d'actions de soutien aux associations

Liens avec les autres outils stratégiques communaux :

Au niveau du **Centre culturel de Hannut**, parmi les enjeux et l'argumentation qui a permis de faire émerger des questions de société dévoilées par l'analyse partagée du territoire hannutois, quatre questions de société ont été dégagées :

- *Comment faire pour que des initiatives citoyennes en faveur de l'environnement puissent émerger ?*
- *Comment faire pour pallier le manque de salles et d'espaces de loisirs en s'appuyant sur des lieux existants ?*
- *Comment faire pour contrer le problème de mobilité rencontré afin de tisser des liens entre les 18 entités de la commune ?*
- *Comment faire pour que les jeunes deviennent acteurs sur le territoire ?*

4. IMPACTS ATTENDUS DU PROJET SUR LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE ET DE LA SOCIÉTÉ

Impacts positifs et négatifs du projet	Social et culturel	Environnemental	Economique	Mobilité
Renforcement de la qualité d'accueil des infrastructures communales	X	X		
Renforcement du tissu associatif	X	X		
Accroissement de la cohésion sociale entre les habitants	X			
Amélioration de l'attractivité du cœur de village	X			X
Augmentation de l'offre culturelle et de loisirs	X			
Réutilisation et mise en valeur d'un bien patrimonial	X	X	X	
Amélioration de la performance énergétique des bâtiments		X	X	
Augmentation des rencontres intergénérationnelles	X			
Augmentation de l'offre en logements publics	X		X	

Contribution au développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
	XX	X	

5. LOCALISATION ET STATUT

A. Localisation au sein de la commune, adresse, situation

Le projet se situe à Abolens rue Grammia n°1
4280 Hannut

Le périmètre d'intervention concerne : les parcelles cadastrées suivantes

- Hannut 6 DIV/Abolens A384M d'une superficie de 346 m²
- Hannut 6 DIV/Abolens A384L d'une superficie de 807 m²



B. Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d'activités du village ; intégration sociale, culturelle, économique, ...)

Annexe 8 : Le site dans son environnement local

Cadre général

- Situé à l'est de la commune de Hannut, à mi-parcours entre Hannut et Waremme.
- Le bâtiment est situé au centre du village d'Abolens.



Contexte socio-économique

- Le village d'Abolens comprend 411 habitants
- Le bâtiment se trouve à quelques centaines de mètres d'une boucherie et d'une piscine privée.
- Au sud, le village de Geer propose une série de services et magasins : station-service, magasin, école et équipements sportifs.
- A l'ouest, le village de Lens-Saint-Remy propose une série de services et magasins : pharmacie, boulangerie, librairie, école et club de foot.
- La localisation d'Abolens est parfaite pour constituer une « pause » pour les personnes souhaitant rejoindre des pôles touristiques importants de la région (Insectarium, Musée de la boîte, Maison de la Mehaigne). Elle constitue également un point de départ de balades : la balade des moines et la Via Jecore (reliant les sources du Geer à sa confluence).

Cadre paysager

- Le village d'Abolens offre un cadre naturel et paysager d'intérêt : proximité de zones natures et humides en lien avec la vallée du Geer toute proche.
- Au nord, le village présente des paysages d'Openfields avec ses champs ouverts et chemins de remembrement.
- La structure du village d'Abolens s'appuie sur une trame viaire très simple, reprenant le schéma d'une croix. La rue de Lens Saint Servais est la colonne vertébrale qui suit un axe nord-sud. Cet axe a guidé l'urbanisation, elle est complétée perpendiculairement par les rues du Marais, du Brou et du Grammia.
- La majorité des constructions s'intègre dans un tissu bâti conférant au village un caractère résolument résidentiel.

Cadre bâti et patrimoine

- A l'origine le village présentait un habitat dispersé (fermes), le développement des transports et le changement de mode de vie ont modifié l'aspect du village. L'habitat pavillonnaire est venu combler les « dents creuses » puis s'est développé en extension de manière linéaire.
- Le village propose une balade avec panneaux didactiques qui bientôt balisée par des QR code expliquant l'histoire et le patrimoine des lieux (cf. asbl Tour des villages).
- Le village d'Abolens comprend peu de bâtiments remarquables. Son église, rebâtie entre 1870 et 1877 à l'emplacement de l'ancien presbytère, n'eut qu'une existence éphémère. Elle dut être fermée au public en 1966, car elle menaçait de s'effondrer. Construits sur un terrain marécageux, ses murs se fissaient. Elle fut donc démolie en 1971 et le village se retrouva sans lieu de culte. Vers 1975, une chapelle a été aménagée dans l'ancienne classe désaffectée de l'école communale (sources : asbl Tour des villages).
- L'ancienne école communale a été transformée en lieu de culte, et, fait rare, son desservant a pu être logé au-dessus de son église, dans un appartement spécialement aménagé à cet effet. L'ancien Sacré-Cœur, qui se trouvait autrefois au-devant de l'église, a été replacé en façade de la chapelle, protégé par un petit toit en bâtière. Près de la porte, la pierre élevée à la mémoire des deux soldats abolinois morts pour la patrie pendant la Première Guerre mondiale, qui se trouvait sur le mur de la maison communale, est restée à sa place. Elle est aujourd'hui surmontée d'un grand Christ africain. De l'autre côté de la rue de Lens- Saint-Servais, un campanile en brique porte les deux anciennes cloches de l'église, ainsi que son coq de clocher (sources : asbl Tour des villages).

Mobilité et accessibilité

- Le lieu concerné par cette demande est au centre du village et est donc facilement accessible à pied (en moins de 10') ou à vélo.
- **Lignes tec** : l'arrêt Abolens église situé à 20 mètres est desservi par deux lignes :



- 83 Liège-Bierset-Hannut : 2 à 3 bus/sens/jour – 1 bus/sens/jour le samedi - ne circule pas les dimanches et jours fériés
- 283 Waremme-Geer-Hannut : 1 à 2 bus/sens/jour – ne circule pas les dimanches et jours fériés
- Le lieu se trouve à proximité de chemins réservés et de la balade du Geer, le rendant accessible en vélo à partir des villages voisins.
- La gare la plus proche (Waremme) est accessible
 - en vélo (30') (via la commune de Geer et ses aménagements cyclables).
 - en voiture (10')

C. Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine, ...)

Plan de Secteur : le terrain se situe en zone d'habitat à caractère rural (voir plan en annexe 2).

Schéma de développement communal : Zone d'habitat à densité faible

Patrimoine : le bâtiment n'est pas classé – il est inventorié

D. Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, ...)

- Le site n'est pas concerné par un aléa d'inondation.
- Une zone Natura 2000 se trouve à plus de 500 mètres.

E. Présentation du périmètre d'intervention (atouts, faiblesses et enjeux liés à l'aménagement)

Identification des atouts et des faiblesses

Il s'agit de prendre en compte les points à valoriser (atouts) et les points à résoudre (faiblesses).

Thématiques	Atouts (points à valoriser)	Faiblesses (contraintes dont il faut tenir compte/limiter)
Cadre général	<i>Une présence forte au cœur du village</i>	<i>Places de stationnement limitées et/ou réparties sur l'espace public -> organisation du sens unique lors d'évènements ponctuels plus conséquents</i>
Contexte socio-économique	<i>Quelques services et commerces à proximité. Attachement de la population pour le bâtiment et son histoire. Dynamique associative. Rénovation d'un bien existant. Une surface habitable intéressante.</i>	<i>Fonction pouvant générer des nuisances au voisinage direct.</i>



Cadre paysager et bâti	Proximité de sites d'intérêt naturel. Qualités historiques du bâtiment. Des abords aménagés. Possibilité de créer plusieurs accès	
Mobilité et accessibilité	Facilité d'accès. Accessibilité « mobilité active » : présence de chemins réservés, d'un PicVert, de la W2 et de la balade du Geer à proximité (moins de 1km). Accessibilité « automobile » lieu de passage – rue principale du village.	
Logement	Potentiel de surfaces « habitables »	Demande de logement locatif sur l'entité et dans la région

Identification des enjeux et des objectifs spécifiques (liés à l'aménagement) qui en découlent

Enjeux	Objectifs spécifiques
La rénovation des lieux tenant compte des qualités patrimoniales et historiques du bâtiment existant.	- Proposer une rénovation de qualité exprimant son époque.
Le réaménagement des lieux en une maison rurale conforme aux normes	- Créer une maison rurale répondant aux besoins (actuels et à venir) de la population et du lieu.
Le réaménagement des lieux en un logement conforme aux normes	- Mutualiser les circulations et locaux intérieurs pour les différentes fonctions qui prendront place dans le bâtiment. - Rénover le bâtiment pour assurer sa mise aux normes (énergétiques, accessibilité, acoustiques, incendies...) et la préservation des caractéristiques patrimoniales. - Préserver la fonction actuelle - Utiliser les espaces pour offrir du logement à loyer modéré
Un bâtiment accessible pour tous.	- Rendre le bâtiment accessible aux PMR (au minimum les fonctions du rez-de-chaussée). - Assurer une accessibilité variée en lien avec les besoins et temporalités divers.
Le respect des habitants riverains et la sécurité des visiteurs.	- Veiller à limiter les nuisances. - Proposer un règlement d'ordre intérieur en lien avec les différentes occupations du lieu et de ses espaces/fonctions.

F. Statut de propriété

Bâtiment et parcelle voisine en propriété communale

6. PARTIES PRENANTES, PORTEURS DE PROJET

Parties prenantes et porteurs de projet

Origine de la demande	Parties prenantes	Porteur de projet
-----------------------	-------------------	-------------------



Consultations villageoises et groupe de travail dans le cadre de la procédure d'élaboration du PCDR + Centre culturel (CCH) + associations locales + Fabrique d'église Mise à jour de la demande suite à l'appel à projet Tiers lieux	<ul style="list-style-type: none"> - L'administration communale de Hannut - Les associations et les organismes locaux (dont Comité de village et Fabrique d'Eglise) - Le Centre culturel 	Ville de Hannut
--	---	-----------------

Pistes de financement

- Le projet a fait l'objet d'une demande de subside dans le cadre de l'appel à projet Tiers lieux (2022) (projet non retenu).
- La pelouse voisine est équipée d'un espace jeux dans le cadre de l'appel à projet « C'est ma Ruralité ».

7. PROGRAMME DE RÉALISATION

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche (critères de faisabilité technique, administrative, financière, ...)

- La nécessité de rénover et réaffecter un bâtiment communal sous-occupé depuis un certain nombre d'années.
- Projet de maison de village à Abolens est en priorité 1 du PCDR de Hannut.
- Projet de maison rurale avec logement est en priorité 3 du PCDR de Hannut.
- Réflexions du Comité de village, de la Fabrique d'église, du Centre culturel et de la Commune suite à l'appel à projet Tiers lieux.
- Lieu central en propriété communale.
- Dynamique associative.
- Besoins en logements publics locatifs tout en utilisant le patrimoine communal.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

- Le projet a fait l'objet d'une demande de subside dans le cadre de l'appel à projet Tiers lieux (2022).
- Consultation des Abolinois.es en avril 2023.
- Approbation de la CLDR (avril 2023)

Programme des travaux et/ou aménagements (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces, ...)

Les divers moments de réflexions et d'échanges ont permis de confirmer que les m² exploitables correspondaient aux m² nécessaires au projet. Le projet tel que défini dans cette fiche est donc réaliste tout en respectant les besoins de chacun. L'auteur de projet désigné devra proposer des solutions efficaces (polyvalence) pour une utilisation optimale des espaces tout en tenant compte des spécificités des demandes et des espaces présents.

Les aménagements dans le bâtiment viseront la rénovation de l'ensemble du bâtiment et son extension de façon à comprendre les ESPACES suivants :

- Au niveau du sous-sol (+60m²) : assainissement (traitement contre l'humidité) et déplacement de la chaudière.
- Au 1^{er} et 2^{ème} étages (+260m²) : logement à loyer modéré comprenant les pièces/fonctions suivantes
 - Séjour



- Cuisine
 - Salle-de-bain
 - 3 chambres
 - Bureau
 - Local technique
 - comble
- Au niveau du rez de chaussée + extension (144m² + 152m²) : aménagements de divers espaces pour la fonction « maison rurale » qui comprendront
- une salle modulable pouvant accueillir les diverses activités citées ci-dessus (de 80 à 100 personnes) (+-110m²)
 - Espace « sacristie »
 - bar
 - réserve bar/cuisine
 - espace de stockage/rangement
 - espaces techniques
 - hall d'entrée et circulations
- Au niveau des abords : aménagements d'accessibilité au bâtiment et de propreté

Une grande attention sera portée au stade de l'avant-projet sur la mutualisation éventuelle de certains espaces (rangement ou réserve par exemple), sur l'optimisation des surfaces et sur la fluidité des circulations et accès internes et externes.

Ce lieu mixera LES PUBLICS/UTILISATEURS/PARTENARIATS suivants :

- Les habitants d'Abolens.
- Le(s) Comité(s)/association(s) de village et ses bénévoles.
- Les acteurs de la culture : centre culturel et artistes.
- Les étudiants
- Les touristes et promeneurs de passage.
- Les écoles.
- Les acteurs de l'éducation à l'environnement (Natagora, CNB et PCDN).
- La fabrique d'église.
- Les locataires du logement public en location.

Assainissement et mise en conformité :

- Mise en conformité de l'installation électrique et le cas échéant de la chaufferie.
- Assainissement de la cave (traitement contre l'humidité).

Aménagement des abords :

- Aménagement de l'accès au bâtiment et mesures de propreté.

Planification :

Réalisation des travaux en une seule phase.

Démarches administratives à réaliser

- Réunion de Coordination (mai 2023)
- Approbation du projet de Convention-faisabilité par le Conseil communal
- Obtention de la convention faisabilité (signature de la Ministre de la Ruralité)



- Appel à un auteur de projet selon les règles des marchés publics.
- *Contacts avec l'Evêché et organisation de la désacralisation du bâtiment (avant la convention réalisation)*
- Consultation des habitants, des associations et des services pour préciser l'avant-projet.
- Approbation/avis de la CLDR sur l'avant-projet
- Réunion d'accompagnement AP
- Permis d'urbanisme, CSC, dossier d'exécution.
- Obtention d'une convention réalisation.
- Appel à une société de travaux d'aménagement selon les règles des marchés publics.
- Travaux et inauguration

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

- Définir un projet d'aménagement pertinent pour répondre aux besoins réels des habitants et associations.
- Implication des acteurs associatifs et culturels.
- Informer les habitants du projet et de l'état d'avancement des travaux.
- Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin.
- Mettre en place une bonne gestion du site (règlement, convention, charte...)
- Surveillance du site.



8. ESTIMATION GLOBALE DU COÛT

- **Projet de Catégorie 1 « bâtiment de service » : Maison rurale**
- **Projet de Catégorie 4 « Logement »**

Maison rurale

Partie neuve	212	2.145,00 €	454.740,00
Partie rénovée	144	1.485,00 €	213.840,00
Démolition	86	572,00 €	49.192,00
Abords	230	176,00 €	40.480,00

sous-total HTVA	758.252,00
TVA 21%	159.232,92
sous-total TVAC	917.484,92

honoraires 10% HTVA	75.825,20
TVA 21%	15.923,29
sous-total TVAC	91.748,49

TOTAL HTVA	834.077,20
TOTAL TVA 21%	175.156,21
TOTAL TVAC	1.009.233,41

Part DR 80% max 680.000€	680.000,00
Part communale	329.233,41
TOTAL	1.009.233,41

Logement

1er et 2ème étage (rénovation)	266	1.254,00 €	333.564,00
---------------------------------	-----	------------	------------

sous-total HTVA	333.564,00
TVA 6%	20.013,84
sous-total TVAC	353.577,84

honoraires 10% HTVA	33.356,40
TVA 21%	7.004,84
sous-total TVAC	40.361,24

TOTAL HTVA	366.920,40
TOTAL TVA 6% + 21%	27.018,68
TOTAL TVAC	393.939,08

Part DR 60% max 510.000€	236.363,45
Part communale	157.575,63
TOTAL	393.939,08

TOTAUX	Part DR	916.363,45
	Part communale	486.809,05
	Total	1.403.172,50

Projet rémunérateur : Oui (location salle et du logement à loyer modéré)

NDLR : une partie de la surface rénovée accueillera un espace chapelle. Cette surface devra être précisée à l'avant-projet. Cette surface sera subsidiée sur fonds propres et sera retirée de l'assiette pour le calcul de la subvention « DR ». Cet espace est actuellement estimé à 60m².



9. EVALUATION (en lien avec les objectifs visés et les effets attendus)

Indicateurs de réalisation :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Travaux réalisés	Rénovation du bâtiment en maison rurale et en logement à loyer modéré	PV de réception des travaux et inauguration du bâtiment, administration communale.

Indicateurs de résultat :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Nombre d'activités organisées par an	Min 30 activités/an	Rapport de gestion
Nombre de personnes qui participent aux activités	Au moins 411 personnes/an	Rapport de gestion
Taux de fréquentation	Au moins 30 jours d'occupation/an	Calendrier d'occupation, rapport annuel de gestion

10. NOTICE ÉVOLUTIVE – Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Les contraintes légales, notamment urbanistiques et environnementales, seront strictement respectées.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux

- Éléments quantitatifs généraux du dossier :
 - Superficie totale des parcelles : 1153m² (807+346 m²)
 - Superficie initiale bâtie de la parcelle : 259m²
 - Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 894m²
 - Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 797 m²
- Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées :
 - Le projet envisagera la possibilité de récolter les eaux de ruissellement de ses toitures et surfaces minéralisées.
 - Les travaux prévus pour l'aménagement des abords du bâtiment veilleront à tenir compte, selon les possibilités, d'une imperméabilisation des sols restreinte.



C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles

L'ensemble des aménagements seront réalisés dans une volonté de réduction des consommations énergétiques et d'utilisation et production d'énergies renouvelables.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet

- Réutilisation d'un bâtiment existant en plein cœur de village au lieu d'en construire un nouveau participe à la sobriété du projet ;
- Réorganisation des espaces disponibles pour gagner en fonctionnalité et répondre aux besoins identifiés.
- Aménagement des abords limités et sobres.
- Analyse coût/bénéfice du projet : le projet permettra de répondre à des besoins en locaux pour les associations et les citoyens du village et de la commune.

E. Mesures en faveur de la biodiversité

Quelques arbres et arbustes sont déjà présents sur le terrain. Ils seront maintenus.

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet

Le projet sera étudié pour permettre la meilleure accessibilité PMR. L'arrêt de bus est localisé directement en face du bâtiment.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire

Le projet a pour objectif premier d'offrir un espace polyvalent et performant énergétiquement aux associations locales. Le recours à des entrepreneurs locaux sera étudié lors de l'élaboration du cahier des charges.

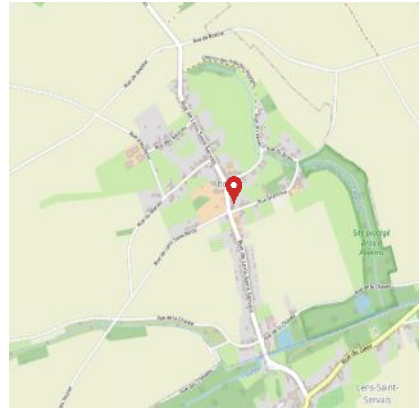
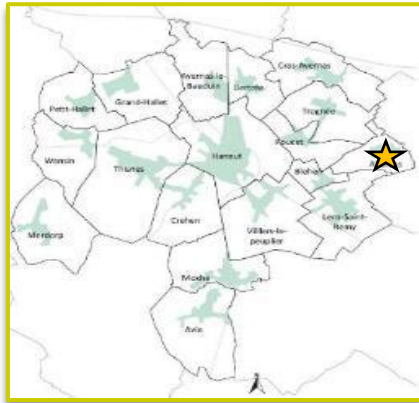
H. Intégration du projet dans l'environnement

Un des objectifs du projet sera de conserver et de mettre en valeur les qualités architecturales et historiques de ce bâtiment emblématique au cœur du village d'Abolens.

Les travaux permettront de limiter les nuisances pouvant être générées par les fonctions.

ANNEXES

Annexe n°1 : Périmètre d'intervention sur plan de situation



Annexe n°3 : Dossier photographique













Annexe n°5 : Etat des lieux

Actuellement, le bâtiment est quasi uniquement occupé et entretenu par la Fabrique d'église pour sa fonction de « Chapelle » depuis une quarantaine d'années. Le comité de village et la commune occupent les lieux ponctuellement.

L'étage n'est plus occupé (par le logement du curé) depuis environ 20 ans.

Les abords du site ont récemment été aménagés en plaine de jeux par la Ville de Hannut.

Voir aussi Annexe n°3 « Dossier photographique »

Annexe n°6 : liste des activités actuelles et futures concernées par le projet et leur fréquentation.

- **Activités organisées actuellement dans le bâtiment et ses abords :**
 - Messes deux fois par mois + le cas échéant enterrement et autres célébrations.
 - Bureau de vote lors des élections
 - Ponctuellement : réunions et consultations citoyennes
 - Abords : plaine de jeux

- **Activités futures et fréquentation prévues**

Le projet permettra de remplir les FONCTIONS suivantes (sources : consultations des habitants et des comités de village, CLDR) :

- Logement à loyer modéré
- Maison rurale -> 411 habitants potentiellement concernés
 - **Activités socio-culturelles, récréatives ou simplement conviviales** en lien avec les acteurs du territoire mais aussi de locaux désireux de partager leurs savoirs faire : repair café, donnerie, boîte à livres, échanges de savoirs et d'objets, cinéclubs, espace de travail en période de blocus, des ateliers créatifs et nature... Le Festival des Granges pourrait se diversifier à d'autres périodes de l'année ou sous d'autres formules comme des résidences, petits concerts, des formations...
 - **Organisation de gouters, de repas, du culte et de réunions** liées à la vie du village (Saint-Nicolas, Carnaval, réceptions enterrement...), organisation de messes.
 - **Activités sportives « légères »** : danse, yoga, pilates...
 - Le projet permettra également de mettre en valeur et contribuera à la sauvegarder du **patrimoine local**.
 - La proximité de zones naturelles et de balades (points nœuds, Via Jecore, balade du Geer, balades de la Maison du tourisme...) fait de l'ancienne école un **point d'arrêt** idéal pour les promeneurs et écoles en besoin d'un point d'accès/arrêt aux espaces naturels. La présence d'une pelouse pour pique-niquer et d'une plaine de jeux contribuent à cette attractivité. La mise à disposition des lieux et surtout de l'information sont prévus à court terme (panneaux didactiques et brochures).



Annexe n°7 : Liste des projets de même fonction existant sur la commune

- **Logements publics dont le propriétaire est la Ville de Hannut**

Adresse du logement (rue, n° de police)	Informations cadastrales (division, section, n°)	Studio, appartement, maison ou autre	Type de logement	Logements adaptables / adaptés	Nombre de chambres	Date de première occupation
Rue de Wavre 12/1	Division 1, section A 417 R	appartement	Logement moyen	non	2	2013
Rue de Wavre 12/2	Division 1, section A 417 R	appartement	Logement de transit	non	2	2013
Rue de Wavre 12/3	Division 1, section A 417 R	appartement	Logement de transit	non	1	2013
Impasse Martin n°2	Division 1, section B 772 P	maison	Logement moyen	non	2	2001
Place H. Hallet, 28/3	Division 1, section B 863 C/2	appartement	Logement social	non	2	2012
Place H. Hallet, 28/4	Division 1, section B 863 C/2	appartement	Logement moyen	non	2	2012
Place H. Hallet, 28/5	Division 1, section B 863 C/2	appartement	Logement moyen	non	2	2012
Rue des Mayeurs 15/1	Division 5, section B 58 W	appartement	Logement moyen	non	2	2005
Rue des Mayeurs 15/2	Division 5, section B 58 W	appartement	Logement moyen	non	1	2005
Rue de la Crosse 5 A/1	Division 9, section A 192 L	appartement	Logement moyen	non	1	1998
Rue de la Crosse 5A/2	Division 9, section A 192 L	appartement	Logement moyen	non	2	1998
Rue de Thisnes 3/1	Division 10, section A 364 D	appartement	Logement moyen	non	2	2005
Rue de Thisnes 3/2	Division 10, section A 364 D	appartement	Logement moyen	non	2	2005
Rue de Thisnes 3/3	Division 10, section A 364 D	appartement	Logement moyen	non	1	2005
Rue de Huy 42B bte1	Division 1, section B 1168 A	appartement	Logement moyen	non	2	2017
Rue de Huy 42B bte2	Division 1, section B 1168 A	appartement	Logement moyen	non	2	2017
Rue de Huy 42 B bte	Division 1, section B 1168 A	appartement	Logement moyen	non	3	2017
Rue de Tirlemont 67/1	Division 1 section A 275 K	maison	Logement d'insertion	non	2	2018

- **Maisons/salles de villages hannutois à proximité d'Abolens :**

- L'espace Lensois à Lens-Saint-Remy (gestion par le Comité de la vieille fête)
- Salle de village de Trognée
- Salle La Concorde à Blehen



Annexe 8 : Le site dans son environnement local

