



Nom du projet (a) Commune de VILLERS-LE-BOUILLET (b) Village de Warnant-Dreye (c) Réhabilitation du presbytère de Warnant-Dreye en un bâtiment multiservices et logement	Fiche n° 1.07
	Priorité : Lot 1
	(1) Version initiale <input type="checkbox"/>
	(2) Version actualisée (16/05/2022) <input checked="" type="checkbox"/>

Commune	VILLERS-LE-BOUILLET
Date d'approbation du PCDR	19 juillet 2018
Durée de validité du PCDR	10 ans → 19 / 07/2028
Nombre de conventions approuvées sur cette programmation	2

1. DESCRIPTION SUCCINCTE DU PROJET

Le projet concerne la rénovation et la réaffectation de l'ancien presbytère de Warnant-Dreye pour y accueillir différentes fonctions et devenir un lieu de centralité.

Dans la fiche-projet initiale, trois fonctions étaient déjà envisagées : résidentielle, patrimoniale-touristique et économique. Celles-ci sont conservées mais réorganisées et affinées selon les besoins et dernières discussions en CLDR.

1. Aménagement d'un espace multiservices¹ avec plusieurs fonctions :

Point central du projet, cette activité permettra de faire revivre l'ancien presbytère et prendra place au **rez-de-chaussée de l'ancien presbytère**. Il s'agit d'un espace qui combinera lieu de rencontre, de découverte et de services.

► Espace rencontre

Cet espace sera un lieu polyvalent permettant de développer la vie villageoise et d'y organiser des réunions de tous types. Une zone d'exposition pour artistes/artisans locaux y sera intégré. L'extérieur sera également aménagé pour y accueillir un espace convivial polyvalent et récréatif.

► Services de proximité

Un autre espace sera dévolu à des services de base non assurés dans le village : dépôt de pains, comptoir/point-relais de produits locaux, service bancaire, point relais pour les colis.

► Point-relais « patrimoine et tourisme »

Cette autre fonction sera associée à l'espace de rencontre et de services. Il s'agit de profiter de l'espace de services de proximité et de détente -dégustation pour y combiner un point relais touristique. Des informations sur les activités existantes à proximité de l'ancien presbytère y seront donnés. De nouvelles activités sont également envisagées.

► Espace détente-dégustation

Il s'agira d'un espace détente dégustation de type « bistrot du terroir » à l'instar des « bistrots de pays » français. Celui-ci proposera boissons et plats basés autant que possible, sur les produits régionaux afin d'en assurer aussi la promotion. Cet espace sera un produit d'appel pour les autres services et notamment pour le point relais-produits locaux tout en favorisant une dynamique à ce nouveau lieu de vie dans le village.

2. Aménagement d'un logement public

Afin de soutenir le développement de l'offre en logements de plus petite capacité plus adaptés aux personnes seules, aux jeunes couples une unité locative sera aménagée dans le bâtiment (1^{er} étage et espace sous-comble).

- Voir annexe pour le tableau d'affectation des surfaces pour les activités futures.

¹ Bâtiments multiservices : infrastructure polyvalente pouvant accueillir des services, publics et privés, mise en place pour répondre aux besoins spécifiques de sa population rurale (Décret développement rural 2014- Article 1^{er})



2. Justification du projet

Inoccupé depuis près de dix ans et sujet à des actes de vandalismes, il était important pour les Villersois de sauver cet ancien presbytère. Différents projets de réaffectation ont bien été imaginés mais aucun n'a été concrétisé.

A la lecture de l'ensemble des projets repris dans le PCDR, les membres de la CLDR ont proposé que ce lieu puisse en intégrer certains, pour que ce bâtiment participe à nouveau pleinement à la vie du village.

La fonction première de « maison du patrimoine » prévue dans la fiche-projet initiale est adaptée pour être complémentaire à la réaffectation de l'ancien presbytère en pôle multiservices. Le développement d'activités de commerces et de services est en lien avec les réalités actuelles et la fonction « patrimoine-tourisme » y sera complémentaire en tant que point-relais. En effet, la commune de Villers le Bouillet n'a pas un potentiel touristique qui justifie l'implantation d'un pôle touristique à part entière.

L'aménagement d'une partie du bâtiment en logement répond également à un enjeu pointé lors de l'élaboration du PCDR. De par sa localisation stratégique et la croissance de sa population, la pression sur l'immobilier est importante et rend l'accès au logement difficile.

Le bâtiment du presbytère possède de nombreux atouts :

- Une présence forte au cœur du village de Warnant-Dreye.
- Une localisation centrale par rapport aux autres villages situées au Nord de l'entité (pour rappel le territoire communal est séparé en deux par la présence de l'E42).
- Un bâtiment d'intérêt historique et patrimonial pour le village et ses habitants.
- Un bâtiment sain (voir annexe – état du dossier).
- Une surface « habitable » intéressante.
- Des abords et un jardin à valoriser et à aménager.
- Un lieu à proximité immédiate des promenades balisées de la commune.

La salle de la maison de quartier de Warnant-Dreye connaît une forte diminution des locations étant donné son état de salubrité. Les retours réguliers des candidats locataires mentionnent que ceux-ci lui préfèrent très souvent des maisons de quartiers voisines.

La Commune souhaite que la réaffectation de l'ancien presbytère puisse être abordée en prenant en compte l'état de la maison de quartier actuelle et les autres activités déjà présentes ou en projet dans le village et ce, en vue d'obtenir une cohérence d'ensemble, dans une vision prospective de développement de Warnant-Dreye.

La valorisation du presbytère et sa réaffectation en pôle multiservices sera un atout pour le village de Warnant-Dreye et la commune de Villers-le-Bouillet. Les fonctions et activités qui y seront proposées ainsi que les animations présentes dans le village (lieu de promenade, de découverte nature, de reconnaissances historiques et patrimoniales ...) seront attractives vis-à-vis de l'ensemble de l'entité et de l'extérieur.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Ce projet de réhabilitation de l'ancien presbytère de Warnant-Dreye et les différentes fonctions qui y sont envisagées vont permettre de participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, de préserver un bâtiment de caractère, de permettre le développement de diverses activités et ce, tout en dotant le territoire de « services » à la population. Ce projet s'inscrit ainsi dans trois des cinq défis de la stratégie de développement et concerne six objectifs spécifiques.


Défi 1 : L'amélioration du cadre de vie, de l'environnement et des ressources naturelles et bâties

- √ Obj 1 : Structurer et mettre en valeur les espaces villageois bâtis et naturels
- √ Obj 2 : Préserver le patrimoine et améliorer sa connaissance

Défi 4 : La contribution de tous à la construction de l'identité villeroise

- √ Obj 11 : Proposer des infrastructures et des équipements de qualité propices à l'organisation d'animations et d'événements
- √ Obj 12 : Assurer une offre associative, culturelle et sportive qui s'adresse à chacun des villerois

Défi 5 : la poursuite de dynamiques volontaires en matière de services aux citoyens

- √ Obj 16 : Améliorer l'offre de services adaptée aux différentes tranches d'âges
- √ Obj 17 : Favoriser le maintien des villerois sur le territoire communal

L'Objectif transversal « Intégrer les aspects durables de l'utilisation et de la production d'énergie » sera également concerné étant donné que les aménagements seront réalisés en privilégiant les matériaux durables et en intégrant le bâtiment dans une politique d'utilisation rationnelle de l'énergie.

Liens avec les autres outils stratégiques communaux

Ce projet s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Développement Communal -> V. point 5.C.

Interactions avec d'autres projets

- Fiche 2.15 : Aménagement du cœur de village de Warnant-Dreye
- Fiche 3.9 : Création de logements communaux.
- Fiche 3.10 : Parrainage du petit patrimoine

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

Social	Environnement	Economie
<p>★★★★</p> <p>Le projet participe au volet social du développement durable par la création d'une offre en logement(s) à destination de publics spécifiques pour le maintien des habitants dans le village. Il assure la vie sociale tout en consolidant la situation économique de ces publics (locations à prix modéré). Le projet participe au développement touristique par la valorisation des ressources culturelles et historiques du territoire. Ce développement s'adresse tant aux habitants qu'aux touristes.</p>	<p>★★★</p> <p>Le projet participe au volet environnemental du développement durable par la réaffectation d'un bâtiment existant. Ces travaux ainsi que l'aménagement des abords privilégient l'utilisation de matériaux durables. L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment vont également dans ce sens.</p> <p>Le projet respecte et valorise la spécificité locale, le riche patrimoine architectural ainsi que la mémoire collective.</p>	<p>★★★★</p> <p>Le projet participe au volet économique du développement durable par les partenariats imaginés avec les producteurs locaux et l'IFAPME (à travers la formation liée aux produits de bouche mais aussi la section gestion des espaces verts pour un espace test au niveau des abords du Presbytère). La création de ce pôle multiservices permet aussi de développer l'économie locale.</p>

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

5. Localisation et statut

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

Le village de Warnant-Dreye est composé de deux entités, Warnant et Dreye, ayant fusionné en 1823. Il fait partie de la partie nord de la commune de Villers le Bouillet comme Vieux-Waleffe, Vaux et Borset. La partie Sud comprend Villers le Bouillet, le centre administratif de la commune, et Fize-Fontaine. Ces deux ensembles sont séparés par l'autoroute E42 Namur-Liège.

L'ancien presbytère et ses abords qui constituent le périmètre d'intervention de ce projet, se situent au cœur du village, à proximité de l'église et de plusieurs fermes en quadrilatère à caractère patrimonial.

Adresse : Rue Joseph Wauters, 7 à 4530 Warnant-Dreye – Commune de Villers-le-Bouillet

Le village dispose d'un riche patrimoine (privé et public) composé notamment de fermes à cour (6), château, église et autres biens repris à l'IPIC (Inventaire du Patrimoine immobilier culturel) qui méritent d'être mise en valeur.

Le périmètre d'intervention concerne la parcelle cadastrée VILLERS-LE-BOUILLET, DIV/WARNANT-DREYE – section B - parcelle n° 0402A. Le petit garage situé à front de rue, à l'avant du presbytère, et qui sera intégré au projet est à cheval sur cette même parcelle, sur la parcelle n° 0084 B (église) et sur l'espace public (communal). Cette parcelle comprend l'église et un chemin qui permet l'accès au jardin du presbytère. L'ensemble est sur domaine communal.

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

Cadre général

Le périmètre d'intervention de la fiche-projet concerne l'ancien presbytère de Warnant-Dreye et ses abords. Il s'agit d'un bâtiment implanté en léger retrait de la voirie et séparé de celle-ci par un jardin auquel on accédait par un portail dont un des piliers à aujourd'hui disparu. Cette maison de la 1^{ère} moitié du 19^{ème} siècle est en maçonnerie de briques avec encadrements de baie et chaînages d'angle en calcaire. Le volume propose deux niveaux de trois travées d'ouverture sous bâtière d'asbeste-ciments. La façade à rue présente une organisation en double corps (porte d'entrée axiale) sur cave. A l'arrière, la distribution est identique mais la façade est enduite. Quelques baies ponctuent les pignons. Un volume secondaire, d'un seul niveau est accolé au pignon droit. Un autre volume encore plus tardif englobe une véranda accolée à la façade arrière.

Le jardin comporte quelques grands arbres et arbustes qui lui donne un certain charme.

Paysage

Le nord de la commune dont fait partie Warnant-Dreye reprend les caractéristiques de l'organisation spatiale des villages hesbignons. Le plateau présente peu de relief, à l'exception des quelques vallées boisées et peu profondes dont les ruisseaux s'écoulent vers la Meuhaigne, Ceux-ci traversent les villages qui se sont installés à proximité : Vaux-et-Borset, Vieux-Waleffe et Warnant-Dreye. Les villages présentent un habitat groupé entouré de prairies qui s'étirent le long des cours d'eau et zones humides. Le reste du territoire est composé de terres cultivables. Quelques rares bois, ponctuent le paysage plat et ouvert, dit « openfield ».

Contexte socio-économique et culturel

Villers-le Bouillet est la localité la plus importante de la commune. Avec son parc d'activités, la localité offre la majeure partie des commerces, services et d'équipements. Quant au village de Warnant-Dreye, il en est quasiment dépourvu.

Le groupe de travail « réhabilitation du presbytère de Warnant-Dreye » a mis en avant quelques activités dans le développement du site. ;

- > Dans un rayon proche de 500 m, on retrouve l'école, l'église, la Maison de quartier, le local Patro, Club de football, le futur skate-park attendu par les jeunes du village.



- > A l'échelle du village de Warnant, il y a la pizzeria Coccollino qui permet d'avoir des pizzas à emporter (jeudi au dimanche), la ferme des Cotaies avec produits locaux (produits laitiers et transformation) et dépôts d'autres producteurs, une pharmacie, mais aussi un service traiteur qui propose des plats à emporter le jeudi « La Cocotte » et le centre « Hêtre intérieur », lieu de formation et cours autour du bien-être qui draine pas mal de monde.
- > Au niveau des autres villages avoisinants, la coopérative « Au Top'in en Bourg », la boulangerie de Vaux-et-Borsset et le marchand de légumes Bio Lemaire sur la chaussée Huy-Waremme peuvent être mis en avant. Pour la coopérative et la boulangerie à Vaux, la situation d'avenir n'est pas assurée.

Cadre bâti et patrimoine

Le périmètre d'intervention se situe au cœur du village de Warnant-Dreye, dans un espace bâti s'organisant de manière plus ou moins alignée autour d'une rue quasiment circulaire. L'habitat est composé de fermes à cour et de petites et moyennes exploitations venues s'y greffer au fil du temps. Des éléments végétaux tels que prés, vergers, alignements d'arbres, haies, des points d'eau et des cheminements ponctuent le centre du village. A partir du 18^{ème} siècle, le village s'est développée le long des voiries quittant le noyau central.

La richesse historique et patrimoniale de Warnant-Dreye n'est pas à démontrer. Son église, son château, ses fermes à cour et ses éléments du petit patrimoine témoignent de l'histoire des lieux. Certains de ces éléments sont pastillés à l'IPIC.

Mobilité et accessibilité

Warnant-Dreye se situe au cœur d'un important réseau routier avec d'une part la E42 et d'autre part les N64 et N65 mais aucune de ces Nationales ne traverse le village. Celui-ci est néanmoins desservi par le TEC et sa ligne 45 reliant Huy et Waremme. Un des arrêts de bus de cette ligne sur Warnant-Dreye se trouve juste devant l'ancien presbytère. Une autre ligne TEC, la ligne 127, suit la N64 et passe à proximité de Warnant-Dreye.

Une zone de stationnement comprenant 23 places dont une place PMR se situe sur l'espace entre l'église et la Ferme Gustin à quelques mètres du projet.

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

Plan de Secteur

Le bien (presbytère et abords) est notamment repris en zone d'habitat à caractère rural du Plan de secteur.

Schéma de développement communal

La fiche-projet s'inscrit parfaitement au sein de plusieurs axes et objectifs du Schéma de développement communal entré en vigueur le 05.05.2012.

Axe 1 : Habitat et patrimoine

Objectif 2 - Maintenir les commerces et les services de fréquentation courante dans les centres de villages.

Axe 2 : Programmation des zones d'aménagement communal concerté

Objectif 2 - Renouveler l'offre résidentielle.

Axe 3 : Localisation des fonctions économiques

Objectif 1 - Maintenir les activités artisanales dans les villages

Patrimoine

Le bien (presbytère) est repris à l'IPIC mais n'est ni pastillé, ni classé. D'autres éléments situés à proximité sont aussi repris à l'IPIC. Certains d'entre eux comme la Ferme du Tilleul, en face de l'ancien presbytère, y sont pastillés (reconnaissance d'une qualité patrimoniale dont la reconnaissance est souhaitée).

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

Les terrains situés en contrebas du jardin comportent un risque faible sur la carte des aléas d'inondations.

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 (points à résoudre)
Cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment au cœur du village. Bâtiment d'intérêt patrimonial. Surface disponible pouvant être scindée en différents espaces. Possibilité de créer plusieurs accès. 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment à l'abandon, non chauffé. Surface du hall d'entrée et de l'étage.
Abords	<ul style="list-style-type: none"> Devant-de-porte avec portail et allée d'accès. Petit jardin à l'avant et sur les côtés. Grand jardin à l'arrière du bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> Portail de l'entrée endommagé. Végétation existante non entretenue. Léger dénivelé entre le bâtiment et le jardin.
Socio-économie	<ul style="list-style-type: none"> Espace pouvant accueillir différentes fonctions. 	<ul style="list-style-type: none"> Manque de services et commerces dans le village.
Culture et tourisme	<ul style="list-style-type: none"> Environnement d'intérêt patrimonial tant bâti que naturel. Cheminements / mobilité douce proche du bâtiment. 	<ul style="list-style-type: none"> Manque d'explication sur l'histoire du village et ses différents bâtiments.
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> Zone de stationnement aux abords de l'église. 	<ul style="list-style-type: none"> Manque d'accès en lien direct avec le bâtiment (accès PMR, livraison).
Logement	<ul style="list-style-type: none"> Potentiel de surfaces « habitables » du presbytère. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande de logement locatif sur l'entité

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

Les enjeux et objectifs listés ci-dessous sont les points incontournables pour un projet cohérent et durable. Ils pourront être repris dans le CSC (cahier spécial des charges) lors de l'appel d'offre pour l'auteur de projet.

Enjeux	Objectifs spécifiques
Une réflexion d'ensemble sur les fonctions pouvant prendre place dans le bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Créer un pôle multiservices au service de la population. Créer différents espaces répondant aux différentes fonctions envisagées. Créer un espace extérieur polyvalent et convivial pouvant accueillir diverses activités de masse ou en groupe restreint. Participer à la préservation du patrimoine villageois.
Un aménagement des lieux tenant compte de l'existant.	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte des éléments existants (façades, éléments intérieurs...). Proposer un volume secondaire qui laisse la prédominance au volume principal. Proposer une architecture exprimant son époque.



<p>La création d'un lieu de centralité permettant la dynamisation du village, un des souhaits de la CLDR (commission locale de développement rural).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire vivre un village en déclin (démographie descendante, peu de services qui demandent à être valorisés et soutenus par une relance de la dynamique villageoise) • Redonner vie à l'ancien presbytère en l'ancrant dans la vie du village. • Aménager un espace multiservices correspondant aux attentes de la population. • Mettre en valeur le patrimoine villageois.
<p>La gestion de la mobilité et des stationnements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer différents lieux de stationnements. • Créer un accès PMR. • Proposer un service de location/réparation de vélos.
<p>La prise en compte de la biodiversité du site.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la couverture végétale existante au niveau des abords et en assurer l'entretien. • Proposer de nouvelles plantations (arbres, arbustes végétaux) d'essences locales. • Créer un jardin au naturel. • Aménager le devant-de-porte et le jardin en toute sobriété.
<p>Le respect des habitants riverains et la sécurité des visiteurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à limiter les nuisances. • Proposer un règlement d'ordre intérieur en lien avec les différentes occupations du lieu et de ses espaces/fonctions.

Statut de propriété

Propriété communale.

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- Porteur de projet : Commune de Villers-le-Bouillet (ADL et Service cadre de vie)
- Partenaire(s) directs : Habitants, CPAS, Maison de quartier, IFAPME, Coopérative « au top in en bourg », Hesbicoop, producteurs locaux (ferme des Cotaies sur Warnant et autres producteurs avoisinants,...), commerces du village (Pharmacie) et des villages voisins (boulangerie de Vaux), Poste, Batopin.
- Partenaires liés à la mise en réseaux du projet : Parc Naturel BM, GAL (Je suis Hesbignon et Burdinale-Mehaigne), Maison du tourisme Hesbaye-Meuse, communes voisines.

Le développement de la fonction patrimoniale-touristique sera étudiée sous l'angle de la transcommunalité. Elle sera complémentaire aux autres structures existantes (Maison du Tourisme des Terres-de-Meuse et ses antennes locales, Maison du Parc Naturel des Vallées de la Burdinale et de la Mehaigne) et relayera les activités de celles-ci.

- Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural

7. Programme de réalisation

Éléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

- L'urgence de rénover et réaffecter un bâtiment communal inoccupé depuis un certain nombre d'années et sujet à des actes de vandalisme.



- L'ancien presbytère de Warnant-Dreye occupe une place stratégique dans le village et dans la configuration des trois villages du Nord de la commune. Il constitue un lieu central qui permettra par le développement de nouvelles fonctions, d'établir des liens entre ces villages.
- La création de services et de commerces de proximité est de plus en plus demandée. L'actuelle crise sanitaire a renforcé cette nécessité.
- En plus de répondre aux besoins des habitants actifs, la présence de ces différents services participe au maintien des personnes âgées dans leur village.
- Le besoin de lieux de vie pour tisser des liens, intégrer les nouveaux habitants à la vie du village.

Etat du dossier

- 2019 : sécurisation des lieux suite à des actes de vandalisme.
- Décembre 2021 : état des lieux (stabilité, infiltration) réalisé au niveau de la stabilité générale. Résultat : structure générale qualifiée de bonne, quelques infiltrations en toiture (voir annexe)
- Décembre 2021 : récolte des attentes des habitants via une enquête/ consultation auprès des habitants du village via un groupe de travail CLDR et citoyens de Warnant-Dreye pour affiner les options d'aménagement du site et besoins dans le village.

Programme des travaux et aménagements

Au niveau du sous-sol

- Nettoyage du sous-sol pour une affectation technique ou de rangement.
- Aménagement en lien avec une occupation local technique, stockage, rangement.

Au niveau de l'enveloppe du bâtiment

- Remplacement de la toiture.
- Isolation de l'ensemble du bâtiment (sol, plancher, murs intérieurs, toiture).
- Remplacement des menuiseries extérieurs (prioritairement au sous-sol).
- Placement de panneaux photovoltaïques, fenêtres de toiture.
- Démolition des volumes secondaires dénaturant le volume initial (petit volume en brique et véranda attenante).
- Extension sous forme d'un volume secondaire.

Au niveau du rez-de-chaussée

- Aménagement des différents espaces pour répondre aux deux premières fonctions.
- Augmentation des surfaces exploitables par un volume secondaire s'ouvrant visuellement sur le jardin.
- Création de sanitaires, d'une cuisine de base semi-professionnelle, d'espaces de rangement et de réserves.

Au niveau de l'étage

- Aménagement d'un logement qui comprendra une pièce de vie, une cuisine, une salle de bain/douche, un WC, une ou deux chambres, un bureau.
- Aménagement d'un accès indépendant pour le logement par rapport à l'espace multiservices
- Placement d'une isolation phonique entre rez-de-chaussée et 1er étage pour une bonne cohabitation des activités.

Au niveau des combles

- Les combles pourront servir d'espace de stockage/rangement. Aménagement selon occupation.

Pour l'ensemble du bâtiment

- Remplacement de l'installation électrique, du chauffage et des sanitaires.



Au niveau des abords

- Aménagement du jardin et du devant-de-porte (accès PMR).
- Place de stationnement PMR et accès livraison.

Annexe à rue

- Aménagement sommaire pour stockage et fermeture du local.

Au niveau du point-relais touristique

Découverte touristique :

- Point de départ de promenades.
Trois balades communales passent déjà par le presbytère de Warnant. Un circuit de visite en lien avec la valorisation du patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune pourra être développé.
- Lieu de location de vélos. Celui-ci sera organisé dans le garage situé à l'avant du bâtiment.

Découverte historique et patrimoniale :

- Création d'un espace documentaire pouvant être animé par des rencontres avec des historiens, des spécialistes du patrimoine et permettant de développer des animations pour les enfants. Un partenariat sera mis en place avec les départements « Histoire » et « archéologie/histoire de l'art » des universités.
- Développement d'un projet de parrainage du petit patrimoine en faisant appel aux habitants pour dans un premier temps participer à l'inventaire et ensuite être en charge de l'entretien d'un élément du petit patrimoine (nettoyage, entretien des abords, fleurissement...).
- Visite du Château d'Oultermont organisée par les propriétaires sur demande et lors des Journées du Patrimoine.

...

Planification

- Rédaction du cahier des charges pour la désignation d'un auteur de projet
- Réalisation de l'étude d'aménagement du bâtiment - Elaboration du projet d'aménagement en collaboration avec les habitants, partenaires et la CLDR.
- Présentation des états d'avancement (esquisse/ avant-projet).
- Réalisation des travaux selon l'organisation et le planning établi par l'auteur de projet.

Démarches administratives à réaliser

- Démarches pour obtenir les accords de subvention.
- Désignation d'un auteur de projet selon les règles « marchés publics » en vigueur.
- Mise en place d'un comité de suivi du projet composé de représentants de la Commune, d'habitants du village, de représentants des partenaires du projet, des partenaires.
- Mise en place d'un contrat de gestion pour lier l'indépendant à la commune avec une garantie de la mainmise de la commune sur l'espace et l'obligation du privé de respecter la polyvalence des services proposés : espace de convivialité/ restauration/ services pour la vie au village et point de relais pour le tourisme local.
- Définition des modalités de gestion du projet : perception des loyers, contrats de location et d'occupation, entretien...
- Réflexion sur la logistique et les lieux et espace à prévoir pour une utilisation rationnelle et multi-services de l'espace commercial (avec différents professionnels de divers secteurs) – anticipation des besoins en matériel
- Demande de permis d'urbanisme.
- Contacts (via l'ADL) avec des porteurs de projets potentiels pour la partie économique (notamment via un travail avec des Structures d'accompagnement et de lancement de petites entreprises (Créajob, JOBIN...)).



- Introduction des demandes d'autorisation (si nécessaire) et finalisation des dossiers de demande de subvention.
- Désignation de la/des entreprises en charge des travaux selon les règles « marchés publics » en vigueur.
- Mise en concurrence pour le choix du(des) gestionnaires sur base du contrat de gestion
- Mise en location via le contrat de gestion.

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

- Gestion du bâtiment : la Commune gardera la main mise sur le bâtiment et assurera via l'encadrement de l'ADL, la bonne continuité des actions et locations selon les modalités définies dans la fiche. Afin de donner plus de chance au projet de vivre et jouer un réel rôle de rencontre et de convivialité dans le village, la commune permettra la location à un privé sous forme d'un contrat de gestion. Ce contrat reprendra de manière claire et détaillée les objectifs souhaités et activités à tenir dans le lieu (Cfr Fiche-projet). La partie bistrot du terroir et l'espace point relais boulangerie/ relais produits locaux pourrait être tenue par des personnes différentes. L'aménagement des locaux tiendra compte de cette possibilité (entrées indépendantes, fermeture des espaces ...) pour multiplier les possibilités de dynamisation de ce nouveau lieu de centralité. Une évaluation régulière de l'activité devra être tenue par la Commune/ ADL, avec possibilité de rompre le bail avec le privé si non-respect de contrat.
- Implication des partenaires dans la définition du projet et des aménagements du bâtiment.

8. Estimation globale du coût

La partie espace détente et dégustation – type bistrot du terroir initialement reprise dans l'espace multiservices pour permettre de compléter l'offre et la dynamique du futur projet a été retirée de la partie subsidiée en développement rural à la demande de la Direction du Développement rural (Réunion de coordination du 28 avril 2022).

PARTIE BÂTIMENT ESPACES MULTISERVICES

Estimation globale du coût	m ²	Prix unitaire HT	Montant	Sources de financement	
				Développement rural (80% pour l'espace multiservices)	Commune
Aménagements intérieurs du bâtiment (espace multiservices) - Sous-sol	75 m ²	600€/m ²	45.000€	474.922,1€	118.730,52€
Aménagements intérieurs du bâtiment (espace multiservices) - Rez-de chaussée	91 m ²	1.700€/m ²	154.700€		
Construction volume secondaire – partie multiservices	80 m ²	1.900€/m ²	152.000€		
Aménagements extérieurs /abords – partie multiservices		Forfait	50.000,00€		
Aménagement sommaire du cabanon		Forfait	10.000€		



Remplacement toiture	130 m²	260/m ²	34.320,00€		
Auteur de projet			44.602,00€		
Total HTVA			490.622,00€		
TVA 21%			103.030,62€		
Total TVAC			593.652,62€		

PARTIE LOGEMENT

Estimation globale du coût	m ²	Prix unitaire HT	Montant	Sources de financement	
				Développement rural (80% pour l'espace multiservices et 60% pour l'espace logement)	Commune
Aménagement du logement : 1 ^{er} étage + partie combles)	112 m²	1.700€/m ²	190.400,00€	167.386,56€	111.591,04€
Aménagement du logement : -Combles	32 m²	600/m²	19.200€		
Auteur de projet			20.960,00€		
Total HTVA			230.560,00€		
TVA 21%			48.417,6€		
Total TVAC			278.977,60€		

ESPACE DETENTE DÉGUSTATION TYPE BISTROT DU TERROIR

Estimation globale du coût	m ²	Prix unitaire HT	Montant	Sources de financement	
				Commune	
Aménagement cuisine semi-professionnelle	/	Forfait	35.000,00€	103.152,5€	
Espace bistrot Rez-de-chaussée	25 m²	1.700€/m ²	42.500,00€		
Auteur de projet			7.750,00€		
Total HTVA			85.250,00€		
TVA 21%			17.902,50€		
Total TVAC			103.152,50€		

Projet rémunérateur : oui

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

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Réalisation des travaux	Travaux terminés	PV de réception des travaux Bail de location signé
Réaffectation de l'ancien presbytère de Warnant-Dreye en bâtiment multiservices.	1	Commune de Villers-le-Bouillet : Communication sur le site Web, bulletin communal Programme des travaux

▪ Indicateurs de résultat

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Utilisation du pôle multiservices	Au moins 70-80 %	Commune de Villers le Bouillet Enquête de satisfaction
	Au moins 50 % des Villersois des utilisateurs.	Commune de Villers le Bouillet Rapport annuel d'activités
Satisfaction des utilisateurs	75 %	Gestionnaire et habitants du lieu+ visiteurs.

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)

Néant.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux

- Eléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle : 1134,6909 m²
- Superficie bâtie sur la parcelle : 150,9785 m²
- Superficie non bâtie sur la parcelle : 983,7124 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : à définir au stade du projet.
Une extension du volume existant est envisagée pour répondre aux besoins.

- Récupération des eaux de toiture via citerne d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet, minimum 10.000m³).

Les travaux prévus pour l'aménagement des abords du bâtiment veilleront à tenir compte d'une l'imperméabilisation des sols restreinte. Les matériaux choisis seront perméables.

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

Le projet prévoit une réflexion énergétique globale : isolation complète du bâtiment, mise en place de



nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation, remplacement des châssis et menuiseries extérieures, mise en place de systèmes d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques en toiture et citerne eau de pluie). L'installation électrique sera également rénovée à l'aide d'éclairages LED.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet

Le choix d'utiliser un bâtiment patrimonial existant et de le réaffecter plutôt que d'en construire un nouveau participe à la sobriété du projet. Pour rappel, le bâtiment est à l'abandon depuis plusieurs années.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques nécessaires, le projet visera une réorganisation des espaces pour gagner en fonctionnalité et répondre aux différents besoins. Ce réagencement des espaces et équipements est nécessaire au vu de la nouvelle affectation multiservice choisie.

Les nouvelles interventions (volume secondaire, nouvelles ouvertures, châssis...) se feront dans le respect de l'existant.

Les aménagements extérieurs respecteront les spécificités du lieu et seront sobres.

E. Mesures en faveur de la biodiversité

Le projet porte sur la réaffectation d'un ancien presbytère en ce compris l'aménagement de ces abords. Quelques arbres et arbustes sont déjà présents sur le terrain. Ils seront maintenus et entretenus. D'autres plantations indigènes seront prévues. Dans le cadre de la gestion et l'entretien de ces espaces verts. Un partenariat avec l'IFAPME pour en faire un espace test permettra de garantir une gestion continue de l'endroit.

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

Située au centre du village de Villers-le-Bouillet, l'ancien presbytère est facilement accessible selon les différents modes de circulation. Des promenades balisées passent à proximité des lieux. Un service « vélo » (location/réparation) est prévu dans l'aménagement du petit garage proche de l'ancien presbytère.

Une zone de stationnement est présente à proximité du bâtiment, le long de l'église (23 places de stationnement dont 1 PMR). L'ancien presbytère est également accessible en transport en commun (bus : ligne TEC n°145 et 127 le long de la N64), un arrêt de bus est situé juste devant l'entrée.

L'aménagement des abords et les travaux de rénovation du bâtiment incluront la réalisation d'une rampe permettant aux PMR d'accéder facilement au rez-de-chaussée du bâtiment (espace détente et dégustation / espace de services de proximité). Une place de parking PMR pourra être aménagée à proximité du bâtiment.

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

A définir ultérieurement dans le projet. Mais souhait d'avoir recours à des entreprises et matériaux locaux et/ou à des entreprises d'insertion sociale/IFAPME

- Soutien aux activités locales, à la valorisation de ressources locales
- ...

H. Intégration du projet dans l'environnement

Le projet de réaffectation de l'ancien presbytère aura un impact positif sur le paysage intérieur du village et donc sur le cadre de vie des habitants. De plus ce bâtiment, participe à l'identité du village et au sentiment d'attachement de la population pour un élément du patrimoine local.

Les matériaux choisis pour la rénovation des façades et la construction d'un volume secondaire s'intégreront harmonieusement au cadre bâti et paysager.

Le jardin sera aménagé dans le respect des espaces ruraux et sera entretenu.

Les habitations existantes les plus proches se situent à une faible distance du bâtiment. La création d'un règlement d'ordre intérieur précisant notamment le type d'activités accepté, les horaires d'ouverture...) permettra de limiter les éventuelles nuisances d'un pôle multiservice.



3. Dossier photographique



Vue avant du presbytère



Vue arrière du presbytère



Cabanon



Vue du jardin



Vues de l'intérieur du bâtiment

4. Etat des lieux

Le bâtiment est à l'abandon depuis quelques années. Il se servit tout un temps de maison de jeunes puis a subi différents actes de vandalisme.

Enveloppe extérieure :

- Maçonnerie en brique en relativement bon état.
- Fissure visible sur le petit volume secondaire de droite.
- Volume secondaire attenant à la véranda en mauvais état.
- Vitres brisées



- Toiture en asbeste ciment ponctuée d'une fenêtre de toit sur le pan avant. Présente des signes d'infiltration – prévoir un remplacement.

Intérieur :

- Sol et plancher relativement stables
- Anciennes cheminées encore présentes.
- Cage d'escalier en mauvais état.
- Plancher du grenier en mauvais état.
- Espace grenier en mauvais état.
- Pas d'isolation.
- Chauffage et électricité plus aux normes.
- Pas de sanitaires si ce n'est une baignoire et un ballon d'eau non entretenu.

Abords

- Jardin non entretenu
- Pilier d'entrée manquant à droite, instable à gauche.

5. **Liste des animations actuelles**, concernées par le projet, et de leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets.

Cette liste fait suite à une étude AFOM réalisée par l'ADL en 2020 et à des consultations citoyens dans le cadre du PCDR.

Activités envisagées	Type d'utilisation	Fréquence possible
Comptoir/point-relais de produits locaux	Stockage/enlèvement de paniers locaux et/ou vente produits locaux	Idéalement 6 jours/semaine
Boulangerie – point de dépôt pains	Dépôt - enlèvement	3 x semaine
Point de relais poste-colis	Dépôt - enlèvement	Horaire de permanence (suivant horaire d'ouverture)
Permanence services à la population	Permanence banque/assureur, CPAS, Forem, ...	1 x toutes les 2 semaines (rotation)
Exposition permanente d'artistes locaux	Exposition permanente	Permanente (changement d'exposant 4x/an)
Espace détente dégustation type Bistrot du terroir	Accueil, service, dégustation, petite restauration	A convenir avec le gestionnaire désigné par la Commune (appel à candidature et convention de mise à disposition) – idéalement 6 jours/semaine
Espace rencontre* Lieu polyvalent	Pour réception mariages, enterrements (proximité de l'église), fêtes et mise à disposition pour associations	En fonction des demandes



	locales	
Point de relais touristique	Stand renseignements patrimoine, balades...	Idéalement 6 jours/semaine
Lieu de location de vélos	Activité de location	5 jours/semaine

*Activités recensées dans les Maisons de Quartier (MQ) villersaises : modélisme, jeux de cartes, jeux de rôles, Vie Féminine, club cyclos, dentelle...



Tableau d'affectation des différents espaces selon les souhaits d'aménagements :

Localisation	Surface estimée	Fonctions/ services	Type d'aménagement
Rez-de-chaussée du presbytère	+/-15 m ²	Espace détente-dégustation - Espace de restauration/ dégustation / convivialité type bistrot du terroir, restauration avec produits locaux	Aménagement d'un espace avec un bar Accès aux sanitaires et cuisine Accès à l'extension et l'extérieur
Rez-de-chaussée du presbytère (comprenant l'annexe et la véranda et hall-cage d'escalier)	+/-100 m ² +/-80 m ² à créer (extension)	- Services de proximité : dépôt de pains, comptoir/point-relais de produits locaux, point relais pour les colis, éventuellement permanences services divers à la population - Point relais « patrimoine et tourisme » : dépôt de brochure – espace conseil touristique, point départ promenade - Espace rencontre (lieu polyvalent)	Rénovation et ouverture de l'espace, construction d'une extension Aménagement d'un local et espace d'accueil/ guichet Aménagement d'une salle Création cuisine et sanitaires
Cave	+/-75 m ²	- Espace stockage/ technique lié à l'activité de de l'espace de rencontre/ de détente-dégustation / et de services de proximité	Rénovation sommaire
Partie du 1er étage + 2ème étage avec hall et cage d'escalier pour monter	+/-102m ² + 32m ² (espace sous- comble -rangement)	Logement	Aménagement de l'espace en un logement avec cuisine espace de vie (salon) et chambre et bureau à l'étage avec espace sous-comble pour le rangement. Utilisation de la cage d'escalier pour desservir l'étage.
Cabanon	+/-25 m ²	Point relais tourisme/ espace de rencontre Espace de location de vélo électrique Ateliers liés à l'espace de rencontre (exemple repair café, ...)	Aménagement sommaire avec fermeture.
Entrée allée d'accès / Abords / jardins	+/-1000m ²	Lien avec l'espace de rencontre et détente-dégustation	Aménagement de l'allée d'accès et accès PMR Aménagement du jardin en un lieu convivial et récréatif Accès aux sanitaires par l'extérieur.



Annexes jointes :

- Plan actuel du presbytère et métré.
- Rapport de visite du bâtiment réalisé par le service travaux en décembre 2021