

**Fiche-projet / PM-3-5 /**  
**Rénovation de la salle de village d'Harnoncourt**  
**Actualisation juin 2021**

## 1. Motivation de la demande de convention

Le projet de rénovation de la salle de village d'Harnoncourt est une fiche projet du lot 3 du PCDR de Rouvroy. La raison était que sa propriété n'était pas communale et la Paroisse, propriétaire, n'était pas intéressée pour vendre. Cependant, vu son utilité dans le village et son état ancien, sa rénovation a été inscrite dans le PCDR.

En 2020, la salle a été fermée en raison de la crise sanitaire. La Paroisse n'a alors pas pu disposer des apports financiers des locations pour entretenir la salle dont les travaux devenaient de plus en plus conséquents. En début d'année 2021, elle a sollicité l'aide de la commune de Rouvroy qui ne pouvait rien faire sur un espace privé. Un accord a alors été conclu. La commune en devenait propriétaire via un bail emphytéotique de 99 ans si l'objet social était conservé : permette des activités de convivialité et de rencontre au cœur du village de Harnoncourt. Ce bail est actuellement en cours de finalisation.

Avant la crise COVID, le bâtiment était fortement occupé par des réunions de famille, des habitants et des associations.

Vu l'état du bâtiment et vu l'absence actuelle de salle disponible, il a été proposé à la CLDR de remonter ce projet du lot 3 en demande de convention le 7 juin dernier. Ce qui a été accepté. La commune de Rouvroy sollicite ainsi le Développement Rural pour l'aider à rénover ce lieu de rencontres et de cohésion sociale.

## 2. Description du projet

Le projet consiste en la rénovation intérieure et la modernisation des installations et équipements de la salle de village d'Harnoncourt, dite « Salle Le Mersan » avec principalement au RDC, une salle de réception, la cuisine et des sanitaires et à l'étage, deux belles salles d'activité/réunion.

Le projet prévoit également l'aménagement des abords et du parking.



## PCDR de Rouvroy – Partie V – Projets visant à atteindre les objectifs

Les interventions sur la structure du bâtiment comprendront :

- La rénovation de la couverture de toiture et des gouttières ;
- La restructuration des accès PMR, escaliers et sorties de secours ;
- Un nouvel enduit isolant sur les façades ;
- Un remplacement des châssis.

La rénovation intérieure comprendra les interventions suivantes :

- La rénovation des revêtements des sols intérieurs ;
- La rénovation des enduits ;
- De nouveaux faux plafonds ;
- L'isolation de la toiture.

Des interventions techniques spéciales sont également à prévoir :

- La rénovation de l'installation électrique ;
- De nouveaux sanitaires ;
- Une installation de chauffage à remplacer par une chaudière au gaz ;
- L'équipement du bâtiment d'une ventilation double flux.

L'aménagement extérieur comprendra les interventions suivantes :

- L'aménagement des espaces extérieurs pour rassemblements, festivités extérieures, etc. ;
- L'aménagement du parking ;
- Un reconditionnement des accès ;
- Une végétation en pelouse, des haies, des arbres à planter ;
- La mise en place d'équipement divers.

Le bâtiment se situe dans le centre du village, à proximité de l'école et des départs de balade et de randonnées. Des accès piétons et vélos sont donc à prévoir pour favoriser la mobilité douce.

Une attention particulière sera portée sur l'aménagement des limites de l'intervention pour minimiser les nuisances au voisinage.

La mise en œuvre de ce projet dans le cadre du PCDR nécessite que la Commune dispose d'un titre de propriété sur la salle, laquelle appartient actuellement au Doyenné. Cependant, la Commune a l'opportunité de devenir propriétaire de la salle du Mersan via un bail emphytéotique en cours de signature. C'est la raison pour laquelle, en plus du manque d'un tel lieu dans cette partie de la commune, que le projet est devenu prioritaire.

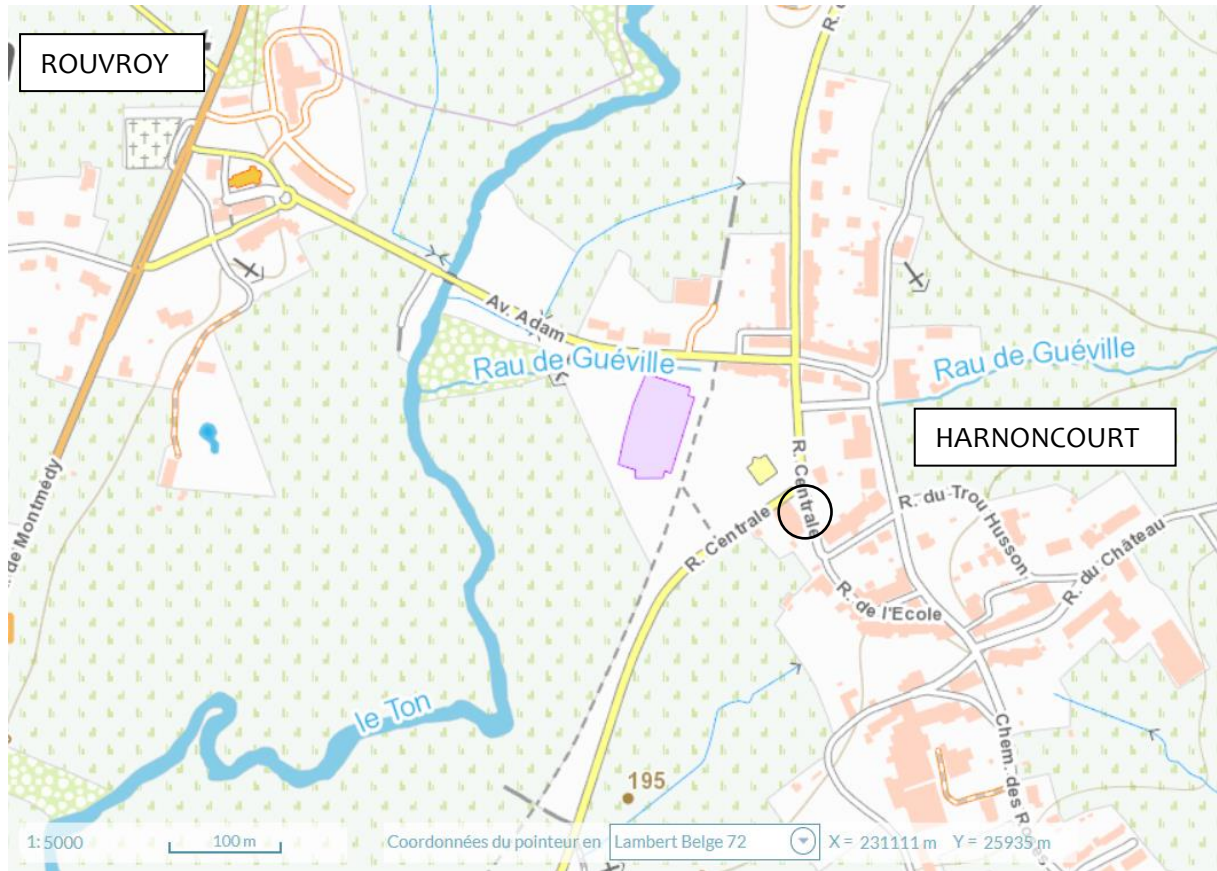
**Périmètre**



Source : géoportail de Wallonie

### Localisation

La salle de village se trouve au centre du village d’Harnoncourt, Rue centrale n° 4



### 3. Justification du projet

La couverture du territoire en salles de village est presque complète à Rouvroy – ne manque que l’aménagement de l’ancien presbytère de Torgny, inscrit au PCDR.

Ces salles remplissent une fonction importante dans une commune sans vraie centralité et faite de petits villages : elles servent la réunion entre habitants, la vie du village et la vitalité associative.

Toutes n’ont cependant pas le même âge ni le même niveau de confort et d’équipement. La salle du Mersan d’Harnoncourt, installée dans ce qui fut une maison privée, appartient ainsi à une ancienne génération de salles de village.

Elle est actuellement en très mauvais état et n’est plus louée pour cette raison. Elle réclame donc, afin de rendre correctement les services attendus d’elle, voire d’encourager le développement de groupes et d’activités nouveaux, d’être modernisée et rendue plus agréable et fonctionnelle à divers égards.

Cette salle était gérée par le Doyenné et très utilisée par les villageois pour des activités associatives et fêtes familiales et privées. Actuellement fermée, il n’y a plus ce type d’espace pour les habitants d’Harnoncourt et de Rouvroy (hameau tout proche).

Les usagers de cet espace polyvalent seront : les habitants et familles de Harnoncourt et des privés (petites fêtes, réceptions), la paroisse (catéchisme, etc.), le comité du village, les associations du



## PCDR de Rouvroy – Partie V – Projets visant à atteindre les objectifs

village tel le club de vélo pour des activités conviviales, l'école de musique (répétition, cours, etc.), le club de lecture (réunions, échanges). A noter que dans la définition du projet, les associations seront sollicitées pour affiner les besoins (besoins en rangements par exemple) et pour organiser la future gestion de la salle.

Elle sera très complémentaire aux infrastructures existantes à Harnoncourt qui répondent à d'autres besoins :

Infrastructure existantes	Usages et fonction
ROX	Fonction de centre culturel et sportif pour l'ensemble de la commune et de la sous-région virtonnaise
Bibliothèque	Annexe de la bibliothèque principale située à Lamorteau. Petit espace de location de livres.
Ecole communale	
Aquareptisud	Locaux dédiés au théâtre et ses décors et au club de vélo (rangements, stockage)
Plaine de jeux	Espace extérieur de jeux pour enfants. Utilisé par des enfants et familles du village essentiellement.
Terrain de roller-Hockey	Proche de la voie lente.
Skate park	Espace de pratique du skate board. Utilisé par des jeunes issus du village, de la commune et de la sous-région.

Cette salle est particulièrement bien localisée et très accessible en vélo, à pied et en roller. Elle se situe dans le centre du village. Elle est accessible par la voie lente Harnoncourt-Lamorteau et sera aussi accessible en mobilité douce depuis Dampicourt, le Home de la Sainte-Famille et le hameau de Rouvroy (projet de piste cyclable Dampicourt-ROX).

### Liens au diagnostic partagé :

- *L'action associative (culturelle, sportive, citoyenne) constitue un éminent facteur de cohésion sociale et de sentiment d'appartenance au territoire, particulièrement dans une petite commune dépourvue de centralité et à l'identité peu reconnue telle que Rouvroy. Il est ainsi important de poursuivre les investissements dans ce secteur, en veillant à adapter au mieux l'offre aux besoins.*
- *Sur un territoire bien doté en infrastructures et équipements, il est important d'orienter les efforts vers l'humain et la vie en société, afin de prévenir une précarité croissante. Dans ce contexte, l'implication citoyenne, entre autres au travers des commissions consultatives, constitue un important outil d'amélioration de la cohésion sociale.*

**Le caractère rural du projet** tient à l'importance du rôle des lieux de réunion et de convivialité dans la vie des villages.

## 2. Lien à la stratégie et aux projets du PCDR

Le projet décrit soutient directement l'objectif général « un territoire qui nourrit les relations » et ces objectifs spécifiques « un territoire qui structure et renforce le tissu associatif », par la modernisation d'un espace propice aux activités associatives, et « un territoire qui lutte contre la précarité, favorise la solidarité et l'entraide », par l'amélioration du confort de l'espace villageois destiné à la réunion des habitants.

Il entretient un lien privilégié avec ces autres projets du PCDR :

- Fédération des associations au départ d'un agenda commun des manifestations (PI-2-2);
- Renforcement de la cohésion sociale (PI-2-1).

### 3. Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
<p>Le projet a un impact positif important sur le volet social et culturel, par les activités supplémentaires, associatives et privées, qu'il rend possible, par le renforcement et l'élargissement du rôle de la salle de village dans l'établissement de relations entre habitants du village.</p> <p>Il a un impact positif sur le pilier environnement, par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, ainsi que par l'amélioration de l'environnement naturel du site (aménagement des abords) et le soin apporté à son entretien.</p> <p>Il a un impact positif sur le pilier économique, par le recours aux entreprises (secteurs de la construction et de la fourniture de matériel) pour l'aménagement et l'équipement de l'espace.</p>	+++	++	+

### 4. Localisation et statut

- Localisation : Commune de Rouvroy, 2e division Harnoncourt, section B, parcelle n°564G ;
- Statut au plan de secteur : Zone d'Habitat à Caractère Rural ;
- Statut de propriété : propriété communale sous bail emphytéotique en cours de signature avec le Doyenné.

### 5. Parties prenantes, porteurs de projet

- Est porteur du projet : la Commune de Rouvroy ;
- Sont parties prenantes du projet : la CLDR, les habitants d'Harnoncourt, la Région wallonne.

### 6. Programme de réalisation

- **Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche**
  - Signes flagrants de dégradation du bâtiment ;
  - Etant donné que la Commune a l'opportunité de devenir propriétaire de la salle du Mersan à Harnoncourt par un bail emphytéotique, elle souhaite introduire une demande de convention pour ce projet en septembre 2021 ;
- **État du dossier**
  - Projet matériel du Lot 3 ;
  - 7 Juin 2021 : présentation de la fiche actualisée à la CLDR pour approbation de la demande de convention ;
  - Juin 2021 : réunion de coordination avec la DGO3.

▪ **Programme des travaux**

À l'intérieur :

\*Au RDC :

- Salle de réception de +/- 150 m<sup>2</sup> (capacité d'environ 75 personnes) ;
- Nouvelle cuisine ;
- Nouvel espace sanitaire ;
- Local rangement ;
- Reconditionnement des accès de l'entrée principale pour les PMR et de service, des accès à l'étage ;

\*A l'étage : deux salles à l'étage : 1) une salle de réunion pour les associations (d'environ 70 m<sup>2</sup>) et 2) un local pour des ateliers, réunions, etc. (d'environ 50 m<sup>2</sup>).

À l'extérieur :

- Espace pour rassemblements et festivités extérieurs ;
- Espace équipements (bancs, etc.) en complémentarité avec la plaine de jeux existante ;
- Espace vert ;
- Espace parking dont PMR et vélo ;
- Espace de tri des déchets ;
- ...

▪ **Planification**

- Signature bail emphytéotique ;
- Demande de la convention ;
- Réalisation des travaux en une phase.

▪ **Démarches administratives à réaliser**

- Demande de la convention ;
- Consultation des habitants et de la CLDR ;
- Mise en place d'un Comité d'accompagnement de l'avant-projet ;
- Obtention des permis et autorisations nécessaires.

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

- Existence d'un contrat entre Commune et Comité de gestion ;
- Existence d'un ROI et d'un tarif de location ;
- Entretien régulier du bâtiment réalisé par le gestionnaire et non par les utilisateurs.

## 7. Estimation globale du coût

- Le projet est estimé globalement à **783.183,5 euros tout frais compris** pour la réalisation de la rénovation de la salle et l'aménagement de ses abords.

Estimation générale :

Description	Coût	Quantité	Prix au m <sup>2</sup>
Bâtiment	489.100	390 m <sup>2</sup>	1.192 €/m <sup>2</sup>
Abords	108 750 €	600 m <sup>2</sup>	181 €/m <sup>2</sup>
<b>Total travaux HTVA</b>	<b>597.850 €</b>		
TVA (21%)	125.548,5 €		
Frais, honoraires, stabilité, surveillance, coordination, sécurité (10%)	59.785 €		
<b>TOTAL</b>	<b>783.183,5 € TTC</b>		

Estimation détaillée :

### Rénovation intérieure

Description	Quantité	Prix à l'unité	Coût
Démolition	1	40 000 €	40 000 €
Aménagement structure bâtiment	1	45 000 €	45 000 €
Toiture	265 m <sup>2</sup>	225 €	59 625 €
Isolation toiture	265 m <sup>2</sup>	65 €	17 225 €
Châssis	1	28 000 €	28 000 €
Façade isolante	300 m <sup>2</sup>	150 €	45 000 €
Revêtement de sol	390 m <sup>2</sup>	150 €	58 500 €
Electricité	1	12 000 €	12 000 €
Sanitaire	1	12 000 €	12 000 €
Chauffage	1	25 000 €	25 000 €
Ventilation	1	15 000 €	15 000 €
Finitions enduits	400 m <sup>2</sup>	35 €	14 000 €
Finitions plafonds	390 m <sup>2</sup>	125 €	48 750 €
Menuiseries intérieures	1	8 000 €	8 000 €
Peinture	600 m <sup>2</sup>	30 €	18 000 €
Cuisine	1	28 000 €	28 000 €
Placards, rangements fixes	1	15 000 €	15 000 €
Mobilier – NON ELIGIBLE	1	15 000 €	15 000 €
<b>Total</b>			<b>504 100 €</b>
<b>Totale Eligible</b>			<b>489.100 €</b>

### Aménagement des abords

Description	Quantité	Prix à l'unité	Coût
Démolition et préparation	1	15 000 €	15 000 €
Terrassement	600 m <sup>2</sup>	50 €	30 000 €
Revêtement pavés béton	225 m <sup>2</sup>	120 €	27 000 €
Terre végétale et pelouse	375 m <sup>2</sup>	50 €	18 750 €
Plantations	1	4 000 €	4 000 €
Clôture	1	2 500 €	2 500 €
Réparation mur enceinte	1	3 000 €	3 000 €
Eclairage	1	2 500 €	2 500 €
Mobilier fixe	1	6 000 €	6 000 €
<b>Total</b>			<b>108 750 €</b>



## PCDR de Rouvroy – Partie V – Projets visant à atteindre les objectifs

Projet rémunérateur :  oui  non

Financement du projet :

	Total Eligible	Part DR (80%)	Part communale (20%)
Rénovation de la salle de village d'Harnoncourt	783.183,5 € TTC	626.546,8 €	156.636,7 €

### 8. Évaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

#### ▪ **Indicateurs de réalisation**

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification
Nombre de m <sup>2</sup> intérieurs aménagés.	390 m <sup>2</sup>	Commune
Nombre de m <sup>2</sup> extérieurs disponibles.	600 m <sup>2</sup>	
Nombre de salle de village aménagée	1	Commune

#### ▪ **Indicateurs de résultat**

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification
Nombre d'usagers différents de la salle de village (familles, associations, clubs sportifs, etc.).	30 / an	Commune

### 9. Annexes

- Situation générale
- Situation sur fond cadastral
- Situation sur plan de secteur
- Dossier photographique