

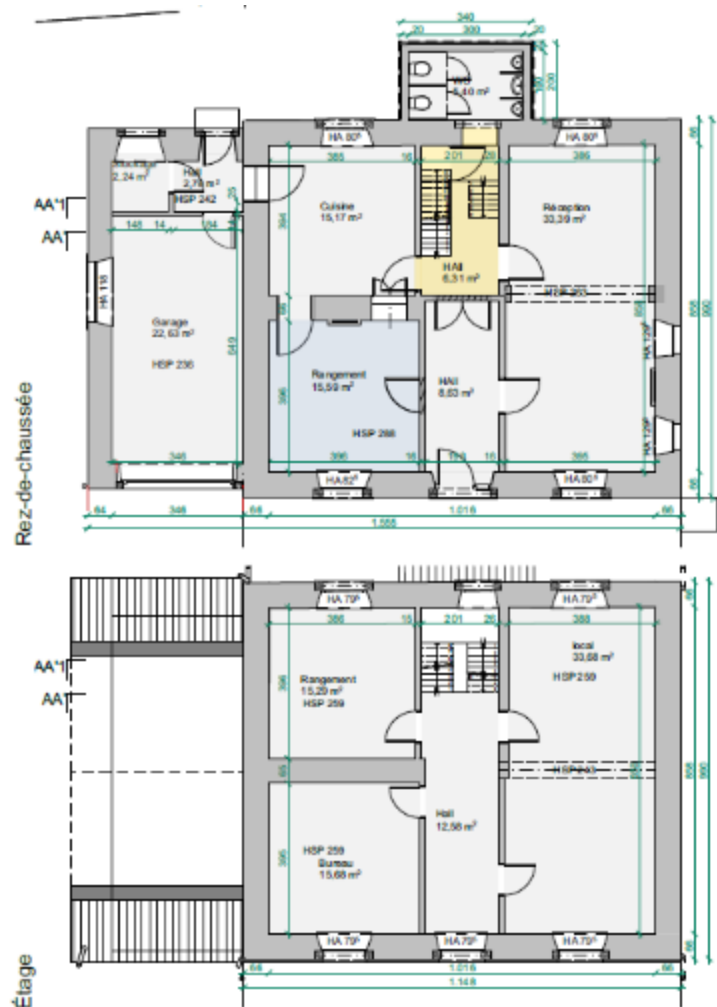
<b>Aménagement de la maison de village de Montplainchamps et de ses abords</b> (a) Commune : Neufchâteau (b) Nom du village ou de l'entité : Montplainchamps (c) Descriptif : Maison de village et ses abords	Fiche n° M-1.01
	Priorité : Lot 1
	Version initiale <input checked="" type="checkbox"/>
	Version actualisée ( / /20 ) <input type="checkbox"/>

## AMENAGEMENT DE LA MAISON DE VILLAGE DE MONTPLAINCHAMPS ET DE SES ABORDS

### 1. Description du projet

Le projet consiste à réhabiliter l'ancien presbytère de Montplainchamps en une maison de village pour y créer un espace fonctionnel et polyvalent au cœur du village.

Le projet prendra place au sein de l'ancien presbytère, fort vétuste, qui appartient actuellement à la Fabrique d'église de la paroisse Saint Bernard de Montplainchamps. Malgré sa vétusté, l'ancien presbytère présente une structure saine avec une configuration d'espaces simples (un couloir desservant plusieurs pièces de belles dimensions), tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage.



A l'heure actuelle, l'étage n'est plus utilisé en raison de son état (voir photos en annexe).

Le parti pris est de rénover et d'agrandir ce bâtiment. Cette configuration permet d'intervenir de façon ponctuelle sur le bâtiment existant en conservant les espaces plus « cloisonnés » pour les fonctions le nécessitant (sanitaires, stockage, cuisine) et en intervenant sur le pignon pour créer une grande salle

permettant d'accueillir entre 80 et 100 personnes. L'étage abritera des salles de réunion ou de stockage avec un accès direct depuis l'extérieur rendant les fonctions indépendantes. Ainsi, la grande salle peut être utilisée pour un évènement privé et l'étage peut accueillir des réunions dans le même temps.

Le programme :

- Salle d'une capacité de 80 personnes,
- Aménagement d'une cuisine équipée,
- Des nouveaux locaux sanitaires,
- Création d'un lieu de culte,
- Lieux de stockage et de réunion,
- Aménagement des abords directs et d'une terrasse à l'avant et à l'arrière.

Les fonctions sont réorganisées au rez-de-chaussée et un lieu de culte est ajouté à gauche du bâtiment, en lieu et place du garage démolì, considérant sa faible qualité architecturale et la nécessité de répondre aux exigences de stabilité de la nouvelle fonction.

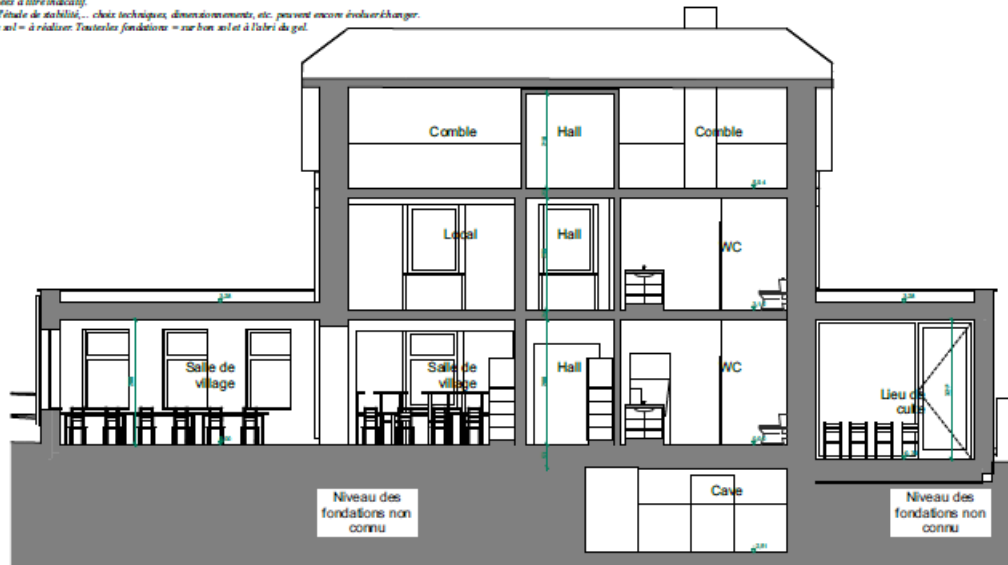
Les abords sont aménagés afin d'y intégrer l'accessibilité des PMR et de créer des espaces extérieurs de qualité (terrasses, aires de jeux, pétanque, etc.).

Concrètement, le bâtiment sera réhabilité de la manière suivante :



**NOTES IMPORTANTES**

*Présenté documents = établis dans le cadre des études (études / avant-projet).  
Toutes les cotes sont données à titre indicatif.  
A ce stade, il n'y a pas eu d'étude de stabilité, choix techniques, dimensionnements, etc. peuvent encore évoluer/échanger.  
Il n'y a pas eu d'étude(s) de sol = à réaliser. Toutes les fondations = sur bon sol et à l'abri du gel.*



## 2. Justification du projet

Il existe plusieurs salles ou maisons de village réparties sur le territoire. Les salles de village jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement des villages, que ce soit dans l'organisation d'évènements par les associations locales ou dans l'organisation d'évènements privés.

Lors des consultations villageoises, la population a mentionné le manque, l'inadaptation et/ou l'insalubrité de certaines infrastructures dont les locaux de Montplainchamps. Le tissu associatif local qui gravite autour de ces infrastructures, offrant à la population la possibilité de pratiquer des activités associatives, sportives et culturelles, est bien fourni et apprécié des habitants, bien qu'ils constatent un manque de cohésion entre les différentes associations.

A l'heure actuelle, la capacité de la salle de village ainsi que sa vétusté avancée ne permettent plus d'organiser des manifestations de qualité que ce soit par le comité de village ou les habitants pour des évènements privés. Ce projet était déjà repris au premier PCDR.

Ce projet répond aux besoins des habitants de Montplainchamps et des hameaux à proximité (Grapfontaine, Hosseuse, Le Sart, Nolinfaing) grâce à sa dimension sociale et culturelle. Une maison de village rénovée et multifonctionnelle permettra aux citoyens et aux associations d'avoir un point de rencontre où il est possible de faire connaissance, de développer la cohésion sociale et le soutien. Le manque de convivialité, d'occasions de faire connaissance, de points de rencontre pour les jeunes, ainsi que la problématique de l'isolement des personnes âgées ont été identifiés par les habitants. Cela permettra aussi de soutenir les associations existantes et éventuellement la création de nouvelles associations. En d'autres termes, le projet favorisera les rencontres et les échanges entre les habitants et permettra d'augmenter le sentiment d'appartenance et d'éviter le phénomène de village dortoir.

Un agrandissement de la salle de village est nécessaire car le village de Montplainchamps et les villages avoisinants se sont fortement densifiés ces dernières années. La demande est présente d'avoir une capacité d'accueil plus importante.

Le caractère rural du projet tient à cette volonté de créer l'ensemble des conditions qui permettront le déploiement d'une vie villageoise.

L'ancien presbytère est l'endroit idéal pour accueillir une maison de village. En effet, ce bâtiment est déjà utilisé par certaines associations et présente une configuration qui permet d'intervenir sur celui-ci de manière minimaliste. Il est prévu de conserver une grande partie des murs et ouvertures existantes, justifiant la transformation du bâtiment plutôt que sa démolition. Il sera aussi possible de développer la partie extérieure afin d'y aménager une piste de pétanque, des modules de jeux, des plantations, des bancs et un accès PMR. De plus, cet endroit n'a pas de proximité immédiate avec le voisinage.

### **Effets directs et multiplicateurs**

- Renforcement de la visibilité des acteurs et des activités
- Amélioration du sentiment d'appartenance et d'identité communale
- Participation des habitants aux activités accrue
- Développement d'aménagements pour la convivialité
- Pérennisation des associations et des comités
- Renforcement des échanges entre citoyens actifs et associations
- Renforcement des rencontres et des interactions entre habitants de la commune
- Optimisation de l'utilisation des différentes infrastructures
- Développement de nouvelles activités et nouvelles initiatives

### **Interaction avec d'autres fiches-projets du PCDR**

- IM 1.01 : Gestion des salles et maisons de village
- IM 1.05 : Soutien à la vie associative
- M 2.05 : Création d'une maison de village à Longlier
- M 2.09 : Rénovation de la maison de village d'Hamipré et de ses abords
- IM 2.05 : Création d'espaces et d'activités de rencontre pour les jeunes
- M 3.10 : Création d'un local de rencontres à Verlaine
- IM 3.09 : Renforcement des liens entre les générations et les villageois

## **3. Lien à la stratégie**

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs suivants :

<b>1. Assurer l'épanouissement de toutes les générations en tenant en compte de l'évolution démographique de la commune</b>
1.1. En renforçant les services à la population et en facilitant leur accessibilité
<b>2. Développer la convivialité et la cohésion sociale sur le territoire communal</b>
2.1. En stimulant le dynamisme du monde associatif et en renforçant les liens sociaux
<b>4. Renforcer la qualité patrimoniale et l'identité rurale des villages</b>
4.1 En valorisant les villages par des projets de qualité en s'appuyant sur des outils réglementaires

**Liens avec les autres politiques communales et supra-communales :**



<b>Plan Stratégique Transversal (PST) (2021-2024)</b>	O.S.I.1 Être une commune où il fait bon vivre ➤ O.S.I.4 Soutenir les salles de village et les associations
<b>Plan de Cohésion Sociale (2020-2025)</b>	Epanouissement culturel et social
	Participation citoyenne

**4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société**

<b>SOCIAL</b>	★★★ Amélioration du cadre de vie et de la convivialité au sein de la commune
<b>ENVIRONNEMENT</b>	★★ Rénovation d'un bâtiment existant – Isolation du bâtiment
<b>ÉCONOMIE</b>	★ Réduction de la facture énergétique

**Légende :** ★★★ Impact élevé ; ★★ Impact moyen ; ★ Impact faible ; ☹ Pas d'impact

**Liens avec la stratégie wallonne de développement durable :**

	<b>Objectif 3 – Santé et bien-être</b> <b>Donner aux individus les moyens de vivre une vie saine et promouvoir le bien-être à tous les âges – vise à assurer la santé et le bien-être de toutes et tous.</b>
	<b>Objectif 11 – Villes et communautés durables :</b> <b>Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables – Réhabiliter et planifier les villes, ou tout autre établissement humain, de manière à ce qu'elles puissent offrir à tous des opportunités d'emploi, un accès aux services de base, à l'énergie, au logement, au transport, espaces publics verts et autres, tout en améliorant l'utilisation des ressources et réduisant les impacts environnementaux.</b>

**5. Localisation et statut**

**Localisation :** Le Sclapé, 7- 6840 Montplainchamps

Référence cadastrale : Neufchâteau 3DIV / Grapfontaine section B n°50D, 50<sup>E</sup>, 50A et servitude non cadastrée.



**Statut de propriété :** Fabrique d'église de la paroisse Saint Bernard de Montplainchamps

**Statut au plan de secteur :** Zone d'habitat à caractère rural

Il n'y a pas de contrainte naturelle particulière.

## 6. Parties prenantes et porteurs de projets

- **Porteur de projet :** Commune
- **Partenaires :** Associations du village, Evêché

## 7. Programme de réalisation

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

Afin que la population de Montplainchamps et des hameaux à proximité puisse bénéficier au plus vite des services offerts par la maison de village et vu la dégradation actuelle du bâtiment, il a été décidé en accord avec la CLDR que le projet était prioritaire, à réaliser dans les 3 ans, le plaçant ainsi en lot 1.

Ce projet répond à plusieurs besoins et fonctions essentiels exprimés lors du diagnostic partagé et a été largement plébiscité par les habitants lors de la présentation des pistes sur la plateforme numérique. Il était déjà repris dans le 1<sup>er</sup> PCDR, et l'état du bâtiment s'est encore aggravé. De plus, l'Évêché a marqué son accord pour un bail emphytéotique.

### État du dossier :

- Contacts pris avec l'Evêché pour envisager un bail emphytéotique, sous condition de conserver un espace pour le culte
- Réalisation du relevé de la situation existante
- Désignation de l'auteur de projet
- Esquisse réalisée par l'auteur en avril 2024

### Programme des travaux et/ou aménagements :

- Construction d'une extension
- Réfection de la toiture et remplacement des châssis
- Travaux de façade
- Rafranchissement et mise aux normes du bâtiment
- Aménagement de la cuisine
- Aménagement des abords, d'une terrasse avant et arrière
- Réfection du muret à l'avant pour sécuriser l'espace par rapport à la voirie

### Précisions concernant les travaux :

- Les planchers des étages seront remplacés étant donné leur état actuel (trous dans le plancher mettant en péril la stabilité de ceux-ci et donc la sécurité des utilisateurs). La réalisation de planchers en poutres-claveaux est permise au vu de la faible portée afin de réduire les coûts de construction. Les extensions ont des largeurs qui permettent d'utiliser des hourdis, l'ensemble est recouvert d'un bardage (panneaux) résistant aux chocs rendant plus grande la longévité du bâtiment ; et donc une réduction des coûts liés à l'entretien.

- Le bien sera pourvu d'un nouveau système de traitement des eaux usées et claires, avec l'ajout d'une citerne d'eau de pluie qui permettra un stockage de celle-ci en vue de son utilisation pour l'alimentation des wc notamment.
- Le chauffage sera étudié de telle sorte à chauffer les locaux instantanément en cas d'utilisation du bâtiment (par air chaud pulsé ; pas de chauffage par le sol) et de manière indépendante au rez-de-chaussée et à l'étage. Alimentation par la citerne à gaz existante.
- L'éclairage sera de type LED pour une plus grande longévité de l'installation et une diminution des entretiens et une gestion sera également prévue pour augmenter la durée de vie des appareils.
- Un siège lift permettra aux PMR de rejoindre l'étage.
- Le projet est conçu en vue d'assurer la longévité du bâtiment pour en réduire les coûts liés à la maintenance (matériaux durables par leur résistance).
- Les matériaux utilisés répondent/respectent des caractéristiques urbanistiques de la zone (ardoises, pierre, teintes foncées).

### Planification :

Sans objet

### Démarches administratives à réaliser :

- Obtention d'une convention faisabilité
- Rédaction du bail emphytéotique
- Permis d'urbanisme
- Obtention d'une convention réalisation
- Adjudication et mise en œuvre des travaux

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

- Avoir une personne de référence pour la gestion des locations.

## 8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant
Travaux et aménagements	761.000 €
TVA (21%)	159.810 €
<b>Total (TVAC)</b>	<b>920.810 €</b>
Honoraires	<b>72.295 €</b>
<b>Total (TTC)</b>	<b>993.105 €</b>

### Répartition des coûts :

Estimatif des travaux	Part DR	Part Communale
<b>993.105 €</b>	<b>680.000 €</b> DGARNE-DDR Catégorie 1 – Bâtiments – 80% (850.000€)	<b>313.105 €</b>

Projet rémunérateur : Non

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

### Indicateur de réalisation :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Réalisation des travaux	Les travaux ont été réalisés	PV de réception des travaux, inauguration, communication

### Indicateurs de résultat :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Niveaux d'occupation des locaux	Utilisés au moins 2 fois par semaine	Calendrier d'occupation

## 10. Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

### Mesure pour répondre aux risques et contraintes identifiés au point 5 (localisation et statut) :

Pas de contrainte significative identifiée. Les contraintes légales, notamment urbanistiques et environnementales, seront strictement respectées.

### Mesure en faveur de la bonne gestion des eaux :

Remarque : surface de la parcelle mesurée sur le plan cadastral, à ce jour l'auteur de projet n'est pas en possession d'un mesurage de géomètre agréé.

### Éléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle : 1126 m<sup>2</sup>
- Superficie non bâtie sur la parcelle : 848 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie sur la parcelle : 278 m<sup>2</sup>

### Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées :

- Une citerne d'eau de pluie sera installée afin de récupérer les eaux de toiture pour les réutiliser au niveau des WC.
- Equipement économiseur d'eau : robinets mélangeurs au lieu de robinet mitigeur et équipés de limiteur de débit, compteur individuel visible.
- Information visible aux habitants et aux utilisateurs du bâtiment sur l'utilisation rationnelle de l'eau potable.

### Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Le bâtiment sera isolé par l'intérieur pour la partie existante et par l'extérieur pour la partie nouvelle ; l'isolation sera conforme aux valeurs demandées par la performance énergétique des bâtiments (PEB) réalisée dans le cadre de la demande de permis. L'auteur de projet donnera un soin important au choix des matériaux isolants, les équivalents biosourcés seront utilisés pour autant que leurs caractéristiques techniques le permettent. Ici, l'isolation de la toiture pourrait être réalisée au moyen de panneaux sandwich composés d'un noyau d'EPS recyclé et écologique (constitué à 98% d'air).



Un système de gestion de l'électricité sera mis en place pour minimiser la consommation électrique (luminaires led avec gestion centralisée). De plus, le chauffage se fera à l'aide de batteries à air chaud permettant de réchauffer les locaux efficacement, diminuant ainsi la consommation en énergie fossile.

Une citerne d'eau de pluie avec récupération sera mise en place pour l'alimentation des sanitaires.

#### **Mesures en faveur de la sobriété du projet**

Utilisation raisonnée du bâtiment existant pour conserver un maximum de ses caractéristiques, tout en adaptant ce qui ne peut être conservé pour des raisons structurelles et économiques.

Les nouveaux éléments mis en œuvre seront réfléchis pour réduire les coûts d'entretien et d'énergie (utilisation de l'eau de pluie, LED, panneaux extérieurs résistants, ...)

#### **Mesures en faveur de la biodiversité :**

Les espaces végétalisés existants seront conservés

L'utilisation de toitures végétalisées pourra être étudiée dans le cadre du projet (pour l'extension)

#### **Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :**

Le projet prévoit de réétudier les espaces extérieurs existants afin d'être conforme au niveau de l'accessibilité aux personnes publiques (PMR).

De plus, une chaise élévatrice sera prévue dans l'escalier amenant à l'étage, les niveaux étant de plain-pied.

#### **Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :**

Le bâtiment dans son état actuel ne permet pas une réutilisation des matériaux démontés.

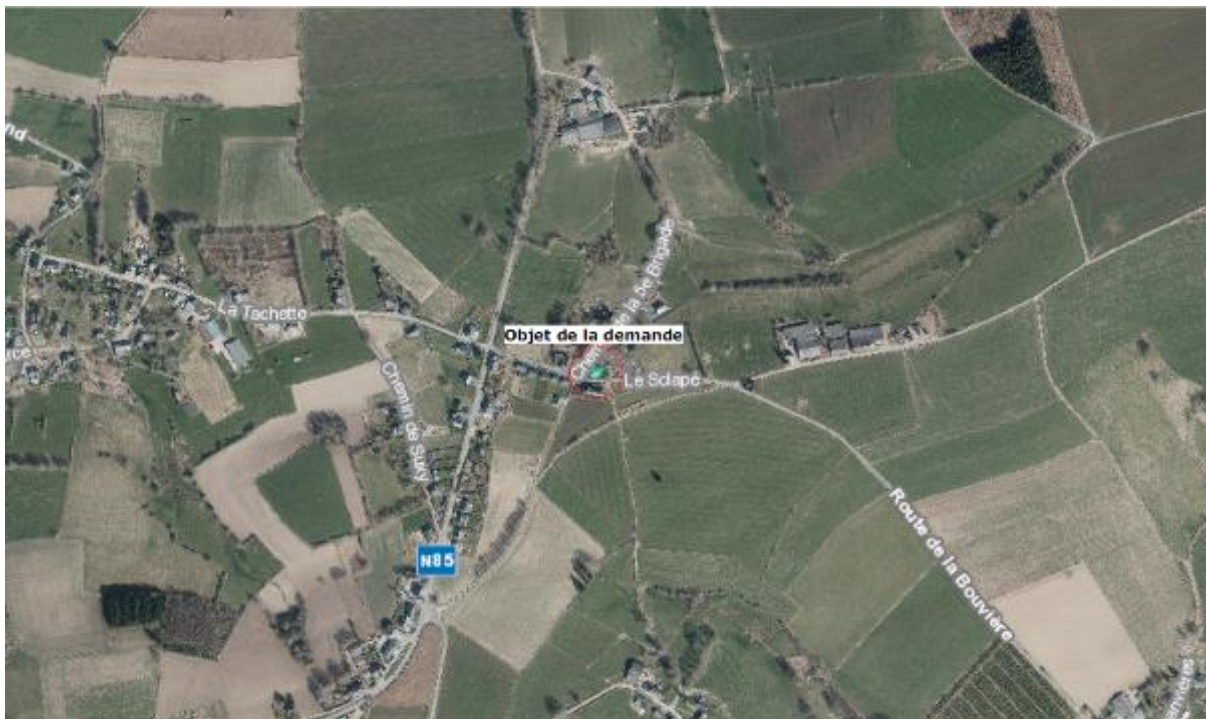
#### **Intégration du projet dans l'environnement :**

Les matériaux utilisés sont sobres et en harmonie avec les matériaux présents aux alentours notamment avec l'église située en face par l'utilisation de l'ardoise, de panneaux sombres et par la remise en état de la pierre déjà présente sur le bâtiment.

Les espaces verts seront maintenus.

## 11. Annexes

### Annexe 1 : Plan de situation



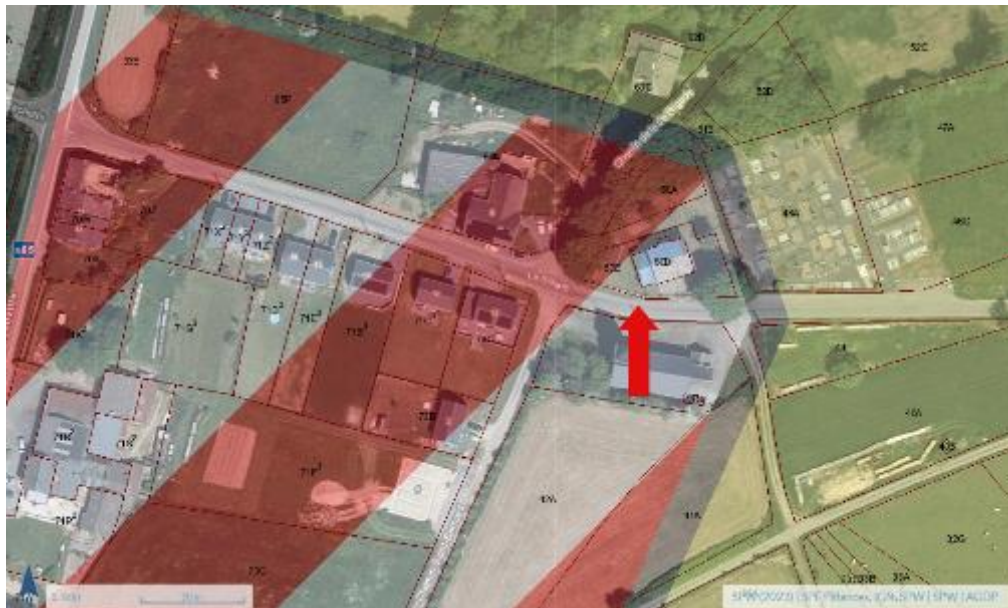
Plan de situation - éch. 1/10000



### Annexe 2a : Périmètre d'intervention sur fond cadastral



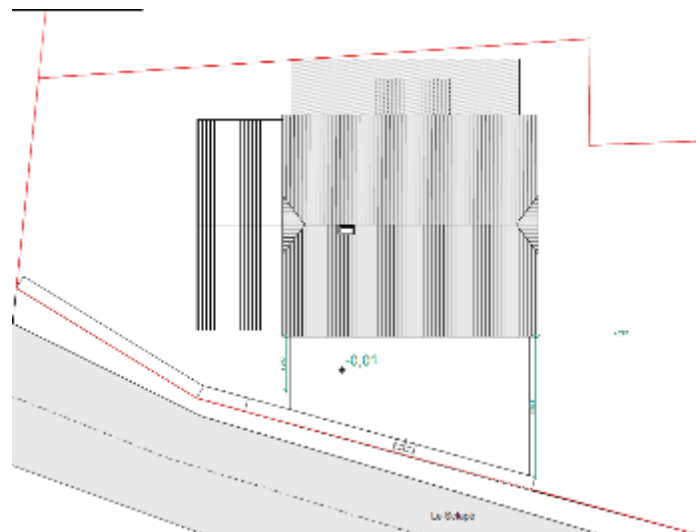


Annexe 2b : Périmètre d'intervention sur plan de secteur



- Zones d'affectation
-  Habitat à caractère rural
  -  Agricole

Annexe 2c : Implantation et profils



Annexe 3a : Etat actuel - Vues extérieures du bâtiment



↑  
Emplacement de la future extension  
↓



Annexe 3b : Reportage photographique et état des lieux

Vues intérieures du bâtiment

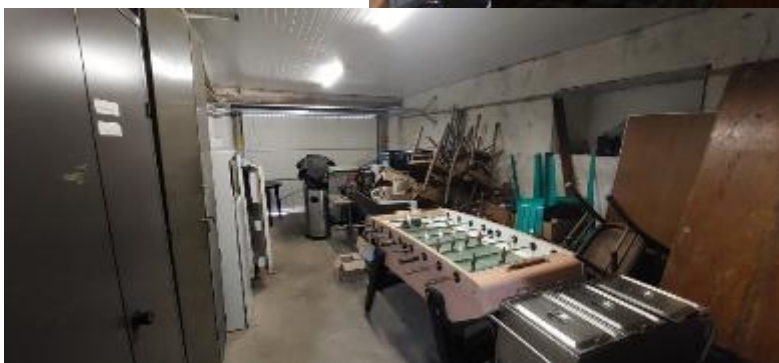


Corridor



Salle actuelle

Cuisine



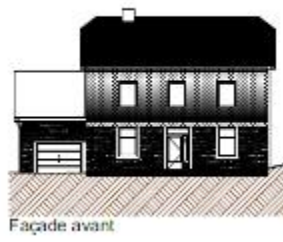
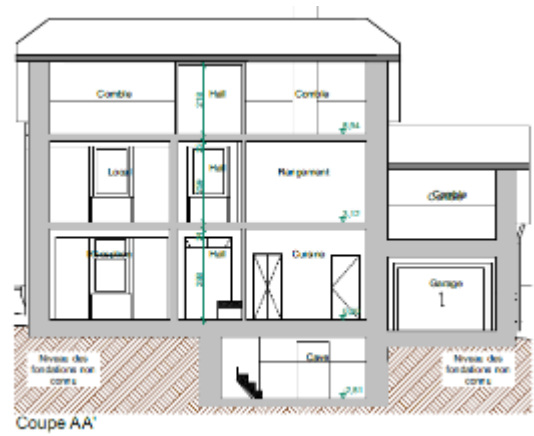
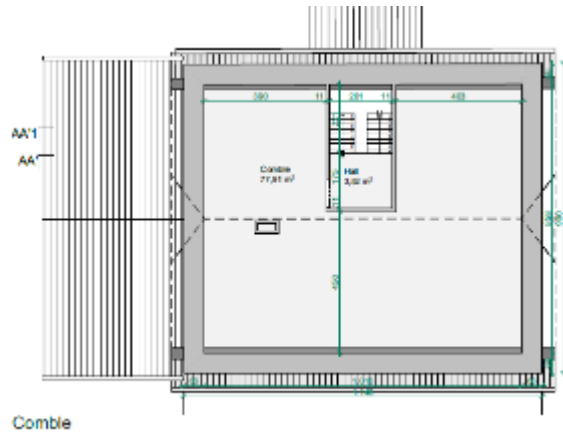
Garage actuel



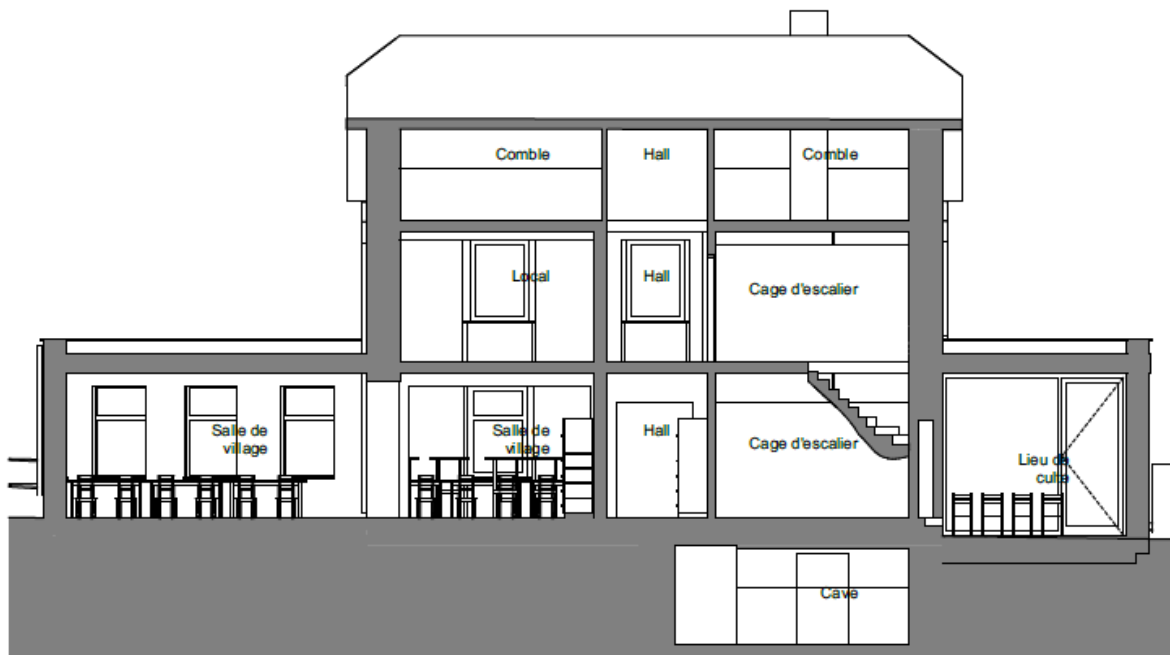
Salle de l'étage

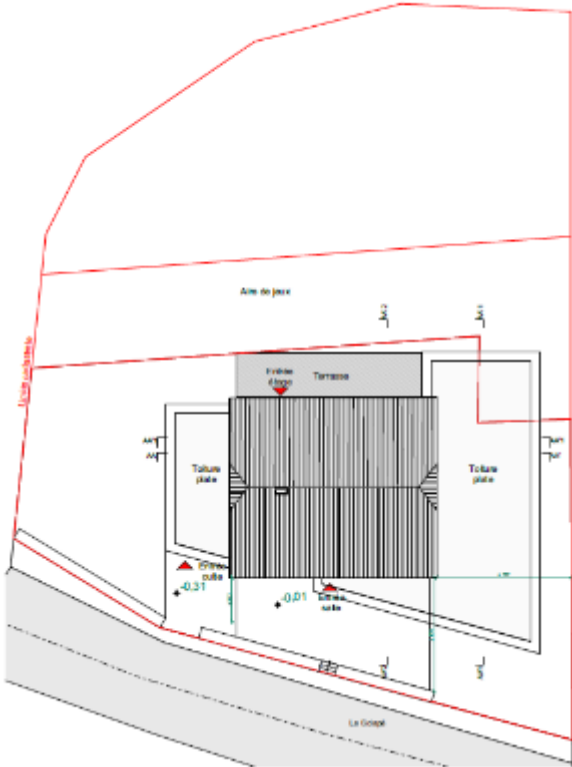


Annexe 4 : Situation existante, coupe et façades



Annexe 5 : Dossier d'esquisse d'aménagement



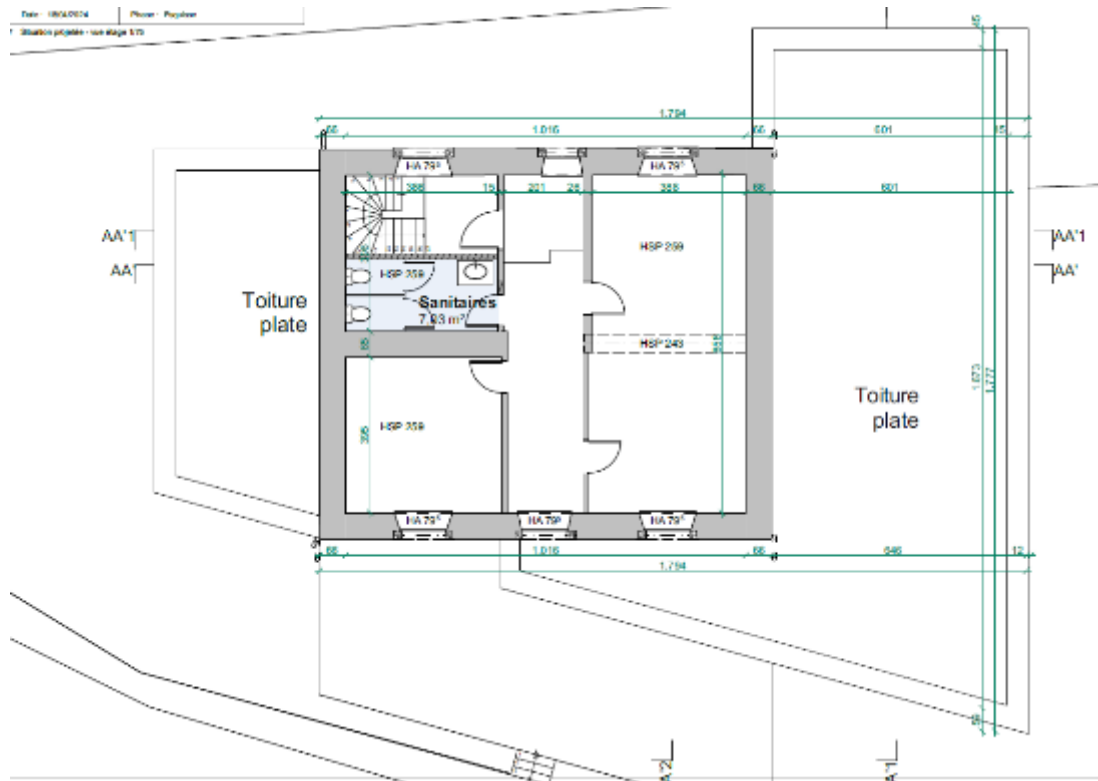




Vue du RDC :



Vue de l'étage :



## Annexe 6 : Estimation détaillée

**2A ARCHITECTURE, société d'architectes SRL**

Geoffrey PICO - Julie ROLAND Architectes  
 0494/03 00 01 - 0496/33 67 42  
 Avenue de la Gare 17 à 6840 NEUFCHATEAU  
 info@2a-architecture.be  
 Entreprise / TVA : (BE) 0715.980.754  
 Ordre des Architectes : 3003593

18 avril 2024

<b>Aménagement de la maison de village de Montplainchamps et de ses abords</b>
--

<b>Tableau estimatif du coût de la réalisation des travaux - sur base de l'avant-projet du 04/04/2024</b>
---

Surfaces construites	±	139,84 m <sup>2</sup>	extra-muros au sol
Surfaces rinnovées	±	300,00 m <sup>2</sup>	extra-muros au sol et pondéré
Extension			
-salle	±	95,60 m <sup>2</sup>	intra-muros
- lieu de culte	±	26,00 m <sup>2</sup>	intra-muros
Rénovation			
- rez-de-chaussée	±	80,00 m <sup>2</sup>	intra-muros
- étage	±	80,00 m <sup>2</sup>	intra-muros
- combles	±	80,00 m <sup>2</sup>	intra-muros
Prix au m <sup>2</sup> estimé	±	1.860,00 € /m <sup>2</sup>	sol = majoritairement matériaux "bruts"
Prix estimé de l'extension	±	260.102,40 €	
Prix au m <sup>2</sup> estimé	±	1.400,00 € /m <sup>2</sup>	sol = majoritairement matériaux "bruts"
Prix estimé de la rénovation	±	420.000,00 €	
Abords		30.000,00 €	
Aire de jeux		50.000,00 €	
<b>TOTAL</b>		<b>760.102,40 € HTVA</b>	
		919.723,90 € TVAC A vérifier par PA	

## Ventilation par poste :

Poste	Descriptif des lots	Totaux
A	Travaux préalables	10.000,00 €
B	Démolitions (sous réserve présence amiante)	25.000,00 €
C	Terrassement	8.000,00 €
D	Gros-œuvre + égouttage	223.000,00 €
E	Toiture	60.000,00 €
F	Menuiseries extérieures	45.000,00 €
G	Sols	65.000,00 €
H	Electricité	35.000,00 €
I	HVAC	35.000,00 €
J	Sanitaires	25.000,00 €
K	Cloisons/enduits intérieurs/peinture/revêtements muraux	30.000,00 €
L	Menuiseries intérieures	10.000,00 €
M	Façades	95.000,00 €
N	Abords	30.000,00 €
O	Divers (aire de jeux, signalétique, etc.)	60.000,00 €
P	Imprévus	5.000,00 €

HTVA 761.000,00 €  
 TVA 159.810,00 €

<b>TOTAL TVAC 920.810,00 €</b>
--------------------------------

Fait à NEUFCHATEAU, le 18-04-24  
 Pour 2A ARCHITECTURE, société d'architectes SRL

Julie ROLAND

**Annexe 7 : Liste des associations et des activités organisées actuellement et prévus**

Actuellement, la maison de village de Montplainchamps est utilisée par le comité de village. Ce comité y propose des activités comme des barbecues, des repas, des soirées Halloween, le Grand Feu, etc. De plus, ce bâtiment sert de point de départ pour les marches, comme par exemple la marche chestrolaise qui aura lieu le 30 juin 2024 à Montplainchamps.

A l'avenir et grâce à l'aménagement de cette maison de village, le comité de village pourra développer ses activités et accueillir plus de monde. De plus, il sera utilisé par le futur comité des jeunes et pour les réunions organisées par l'église. Par la suite, de nouvelles associations pourront voir le jour.

**Annexe 8 : Liste de projets de même fonction**

Plusieurs salles communales, paroissiales ou associatives sont présentes sur le territoire et sont disponibles à la location :

- Salle « Saint-Donat » à Grandvoir ;
- Buvette du Football à Grandvoir ;
- Cercle « Chez Nous » à Grapfontaine ;
- Salle « Le Carrefour » à Hamipré ;
- Maison de village à Lahérie ;
- Cercle « Saint-Étienne » à Longlier ;
- Buvette du Football à Longlier ;
- Salle « Les Sorbiers » à Massul ;
- Maison de village à Namoussart ;
- Buvette du Football à Namoussart ;
- Salle « Moulin Klepper » à Neufchâteau ;
- L'Espace 29 à Neufchâteau ;
- Salle « Institut Saint-Michel » à Neufchâteau ;
- Buvette du Football à Neufchâteau ;
- Salle « Les Joyeux Lurons » à Petitvoir ;
- Buvette du Football à Petitvoir ;
- Maison de village à Tournay ;
- Salle « Les Aubépines » à Tronquoy-Respelt ;
- Buvette du Football à Warmifontaine ;

Actuellement, à Montplainchamps, l'ancien presbytère est utilisé temporairement comme salle de village mais ce bâtiment ne dispose pas d'une infrastructure adaptée pour accueillir les associations et les activités de la commune.