

Intitulé projet :

*Houdrigny*

*Aménagement de l'ancien magasin Elgey en atelier rural*

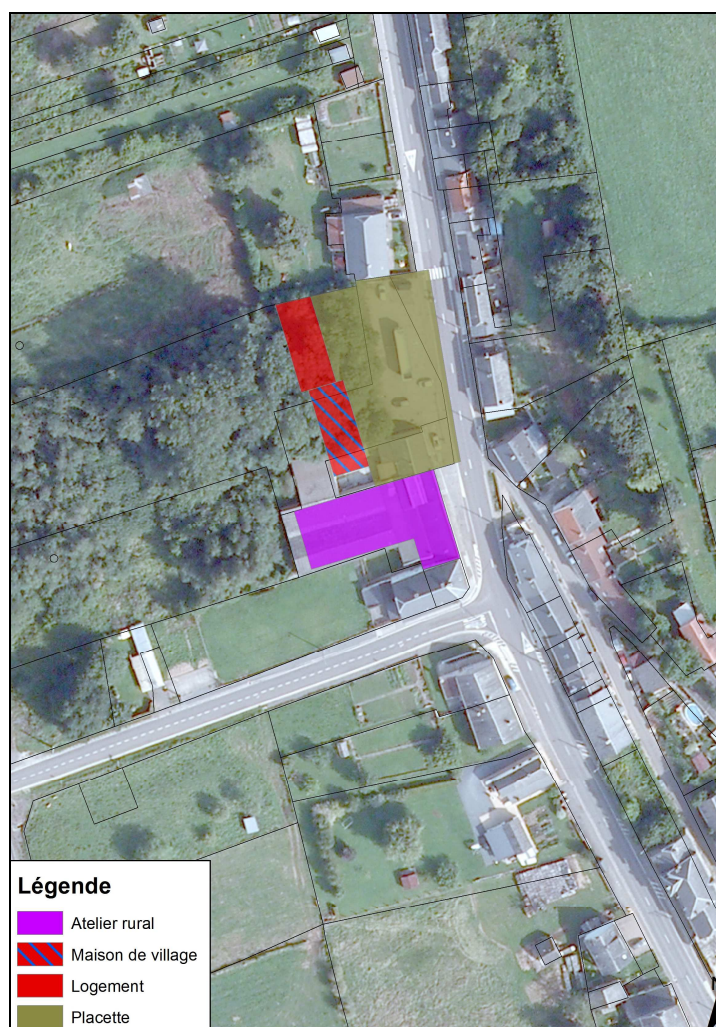
---

Description du projet :

Aménagement global

Le projet s'inscrit dans la valorisation globale du site Elgey à Houdrigny par le renforcement du cœur du village (création d'une place) et la mise en place de différentes fonctions (atelier rural, maison de village, logements...). La création d'un atelier rural a été retenue comme prioritaire.

Le village d'Houdrigny est traversé par la N88 et ne dispose d'aucun espace central de convivialité (lieu de vie). L'aménagement global proposé offre la possibilité de recréer un front bâti en retrait de la voirie régionale et ainsi dégager un espace de convivialité qui pourra servir de lieu de rencontre et d'activités.



L'atelier rural prendra place sur le site de l'ancien magasin Elgey et sera en connexion physique avec la future maison de village, ce qui permet de rationaliser les besoins en termes d'accessibilité (chargement/déchargement, parkings...). Le tout est complété par l'implantation de logements (logements tremplins). Si le projet de maison de village devait ne pas se concrétiser, son affectation pourrait aisément être remplacée par du logement sans remettre en cause la cohérence et la fonctionnalité de l'ensemble.

#### Atelier rural – Situation existante

L'ancien magasin Elgey offre une superficie intéressante pour y développer une structure de type atelier rural. La façade à rue se compose des bâtiments administratifs et s'élève sur un niveau rehaussé. Ce volume est traité en toiture plate. La partie arrière comprend quant à elle des bâtiments techniques de type entrepôt avec une toiture à double versant perpendiculaire à la voirie.



Notons également que l'ancienne école est adossée au bâtiment Elgey.



#### Atelier rural – Situation projetée

L'atelier rural vise à fixer et développer des activités économiques, à soutenir la diversification des activités rurales et la création d'emplois. Loué pour une durée limitée par la commune aux TPE et PME, l'atelier rural a pour fonction de faciliter le lancement de jeunes entreprises en leur évitant des investissements lourds de départ pour l'achat d'un bâtiment. Dans le même esprit, l'atelier rural peut aussi héberger des entreprises en voie d'expansion ou de diversification.

Vu l'état vétuste et délabré des constructions (ancien magasin Elgey et ancienne école) et suite à différentes réunions techniques et en accord avec la CLDR, il a été décidé ne pas garder les constructions existantes et procéder à une démolition. Cette solution permettra en effet de créer des volumes plus fonctionnels et plus économes en énergie tout en garantissant un coût de réalisation moins onéreux.

L'atelier rural sera traité selon une architecture contemporaine. Présentant une hauteur à rue correspondant à 1,5 niveau, la construction est couverte d'une toiture plate. Cela permet d'éviter de disposer de volume trop important inutilisable et énergivore. De plus, techniquement, la toiture plate permet un raccord plus aisé avec la construction voisine (habitation). Les matériaux utilisés pourront être un bardage bois ou un enduit ou encore un mixte entre les deux.

Les locaux à front de rue seront destinés aux fonctions plus administratives (espace de bureaux et espace de vente) complété des fonctions annexes (sanitaires...). L'arrière du bâtiment sera quant à lui consacré aux fonctions plus techniques. La transition entre ces deux parties peut quant à elle être assurée par des fonctions « mixtes ». Pour cette partie, l'objectif est de créer un espace polyvalent et modulable en fonction des besoins des entreprises occupant les locaux. Le tout est aménagé pour permettre éventuellement l'accueil de deux entreprises simultanément.

L'accès à l'atelier rural est prévu latéralement afin de le sécuriser par rapport à la voirie régionale. Deux entrées sont aménagées : une première pour les personnes et une seconde pour les véhicules (type camionnette). Une structure couverte de type car-port est également prévue pour le chargement/déchargement à l'abri de la pluie sans pour autant pénétrer dans le bâtiment. A l'intérieur du bâtiment, les circulations sont conçues de manière simple et rationnelle.

Les constructions s'orienteront au minimum vers le concept « basse énergie » avec un effort important réalisé pour réduire les déperditions de chaleur et la consommation énergétique (compacité et isolation). Le mode de chauffage sera adapté aux besoins des entreprises, avec par exemple la mise en place d'un poêle à pellets.

#### **Origine de la demande :**

- Consultation de la population
- Groupe de travail
- CLDR

#### **Justification du projet :**

Meix-devant-Virton connaît un faible développement économique, l'emploi salarié et dans une moindre mesure l'emploi indépendant étant peu développés. L'absence d'infrastructures spécifiques d'accueil des entreprises est également un point négatif.

Toutefois, la structure économique se base sur une série de TPE/PME et on recense de nombreux artisans et producteurs locaux.

La création d'un atelier rural permettra donc d'offrir aux entreprises locales désireuses de s'implanter et de se développer un outil performant et adapté.

Au stade actuel du projet, une entreprise est déjà pressentie pour occuper dans un premier temps l'infrastructure. Il s'agit de l'ASBL Solidairement qui est à l'origine du réseau « Grosses légumes » et également gestionnaire de l'épicerie solidaire de Meix-devant-Virton. Le réseau propose un panier hebdomadaire disponible auprès d'une petite vingtaine de dépôts de la région. Sont également associés à la démarche une vingtaine de producteurs locaux. Actuellement, les locaux mis à disposition de l'ASBL sont inadaptés et ne permettent pas un développement et une diversification des activités.

Les besoins identifiés de l'ASBL sont les suivants :

- Pour les activités actuelles :
  - Un espace de stockage : relativement vaste (+/- 200 m<sup>2</sup>), de plain-pied, au rez-de-chaussée. Cet espace serait occupé 2 jours/semaine.
  - Un espace de bureaux : chauffé, hors humidité pour le stockage des balances et des sachets.
  - Une entrée des camionnettes dans le bâtiment : pour un déchargement hors pluie.
- Pour les activités futures :
  - Un atelier de transformation : espace « laverie », salle de découpe et cuisine.

### **Localisation :**

- Houdrigny – Rue des Paquis

### **Statut au plan de secteur :**

- Zone d'habitat à caractère rural

### **Statut de propriété :**

- Propriété en cours d'acquisition par la commune

### **Tâches à réaliser (y compris les conditions préalables) :**

- Acquisition du terrain
- Démolition du bâtiment existant
- Gros œuvre
- Toiture
- Menuiseries extérieures
- Sanitaires et ventilation
- Chauffage
- Electricité et sécurité incendie
- Parachèvement
- Gestion des systèmes de location

**Parties prenantes, porteurs de projet :**

- Commune
- ASBL Solidairement

**Objectifs visés :**

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

**Objectifs principaux**

✓	Objectif 5	En synergie avec les pôles voisins, favoriser un développement économique et touristique intégré basé sur les spécificités locales.
---	------------	---

**Objectifs connexes**

✓	Objectif 4	En suivant l'exemple de l'eau, protéger et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales comme vecteur de développement et d'identification.
✓	Objectif transversal	Amplifier les efforts déjà réalisés visant à réduire de manière perceptible l'empreinte écologique.

**Création d'emplois envisagée :**

- Création d'emplois par le renforcement des activités économiques locales

**Estimation globale du coût :**

- 758.614,34 € TVAC
- Voir annexe pour estimation détaillée

**Origines du financement :**

Le projet est financé par :

- Le Développement Rural pour 80 % sur la tranche jusqu'à 500.000 € et pour 50 % sur la tranche supérieure à 500.000 €, soit 529.307,17 €.
- La Commune pour le solde, soit 229.307,17 €.

**Programme de réalisation :**

Le projet de construction de l'atelier rural est réalisé en une seule phase.

**Éléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :**

- Acquisition du bâtiment en cours

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

- Evaluation des besoins
- Esquisse d'aménagement
- Estimation

**Programmation dans le temps :**

- Projet prioritaire

**Impacts du projet :**

Social	Environnement	Economie	Culture
★★★ L'économie sociale et solidaire sera mise en avant par la réalisation du projet	★★★ L'occupation par l'ASBL solidairement va permettre de valoriser les ressources locales	★★★★ La création d'un atelier va permettre de dynamiser l'économie locale	

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

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

**Evaluation**

Indicateur	Source	Cible
Nombre d'emplois créés	Commune	5 emplois

**Annexe(s) :**

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