

Opération de Développement Rural



Reunion citoyenne - 25 janvier 2024



*Rénovation de la maison de village de Cipllet
et aménagement de ses abords directs*

Programme de la soirée

Rappel du contexte

- Objectif de la soirée
- Origine du projet
- Etapes réalisées



Présentation de l'avant-projet

- Rappel de la mission
- Détail de l'aménagement projeté



Suites



Fin de la réunion 22h00

Acteurs autour du projet

Commune



Vincent Germeau

Bruno Louis (Président CLDR)

Membres du Collège communal

Auteur de projet



ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U

Serge Peeters

Anne-Sophie Janssens

Fondation rurale de Wallonie



Aurélie Vandenberg

Braives
en route pour 2030

Projet mené dans le cadre de l'opération de développement rural

Présents ce soir

Commission locale de développement rural

Braives
en route pour 2030

Conseil communal



Comité de village de Ciplet



Riverains



Crèche Le Tilleul



Autres ?



Rappel du contexte

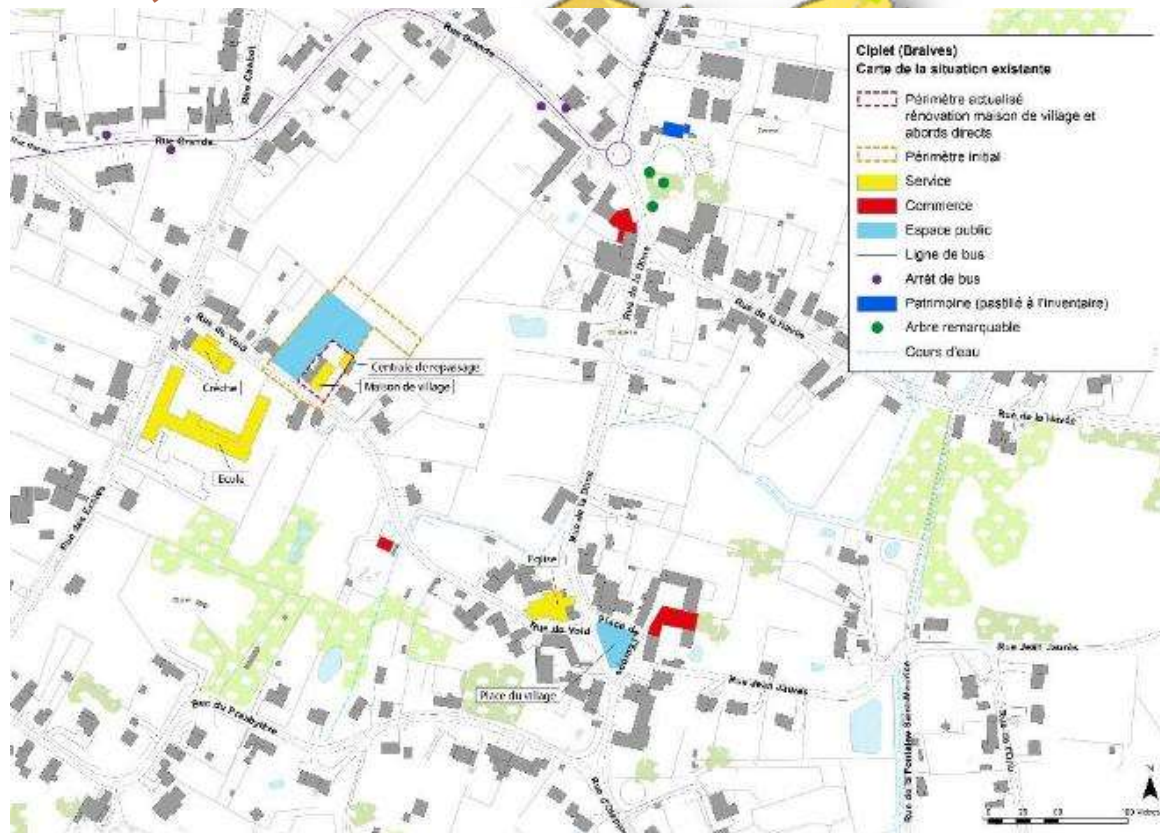


Fondation Rurale
de Wallonie

Origine du projet

Braives
en route pour 2030

Pour la vie associative : Animer la vie dans les villages et soutenir les associations, le bénévolat et les initiatives citoyennes par la création de lieux propices à la rencontre (Infrastructures).



- Très vite une demande de Maison de village moderne a été proposée pour le village
- Le village de Cipliet n'a pas fait l'objet d'un projet lors de la première ODR / connaît une croissance de sa population
- Le centre du village a migré vers le pôle « services » (écoles, Crèche, repassage, ...)

Evolution du projet



2018 – Projet initial

- Programme: salle de fête 300p; local repassage et salle polyvalente, espace jeux détente, acquisition + espace nature, stationnement et réaménagement voirie.
- Coût estimé dans la fiche projet : 2.242.000 €
- Avis de la population : Trop grand, trop cher, la démolition-reconstruction prévue dans la fiche projet (valeur patrimoniale et sentimentale des anciens bâtiments).



Groupes de travail avec la population → auteur de projet → 4 scénarios → enquête (2019/2020)

2021 – Nouveau programme

- Programme: salle de fête 150p et commodités liées; local repassage et salle polyvalente, espace jeux détente, stationnement.
- Réfléchi avec la population

09/2021 Nouvelle circulaire Développement rural plafonnant le montant des subsides



2022 – Projet revu à la baisse (décision communale)

- Programme: salle de fête 150p et commodités liées + salle polyvalente
- Budget :1.100.000€
- Information à la population du nouveau programme

Requalification et l'agrandissement de l'ensemble du bâtiment afin de répondre aux besoins des citoyens en terme de fonctionnalité, de performances techniques et énergétiques.

des citoyens en terme de fonctionnalité, de performances techniques et énergétiques.

A : Salle des fêtes	144	m2
B : Salle polyvalente	36	m2
C : Foyer / Bar / Vestiaire	70	m2
D : Cuisine + réserve	25	m2
E : Sanitaires	25	m2
F : Réserves	45	m2
F' : Local technique	45	m2
G : Centrale de repassage	60	m2 (existant)



- Une salle des fêtes polyvalente (150 places assises);
- un local de réunion polyvalent et multigénérationnel pouvant accueillir une diversité de réunions ;
- Espace d'accueil, bar et vestiaire attenants à l'espace polyvalent ;
- un local cuisine ;
- des locaux sanitaires, des espaces de rangement/réserve et un local (aux) technique(s).

Étapes déjà réalisées

Subsides Développement Rural : 80% (maximum 680.000€ de subsides)

- Octobre 2022: introduction d'une demande de subsides auprès de la Ministre
- Janvier 2023 : subvention accordée
- Juin 2023 : établissement du CSC et désignation de l'auteur de projet : Bureau Roose Peeters (architecte Urbaniste)
- Août/ septembre 2023 : réalisation d'un avant-projet
- Octobre / novembre : présentations au collège (diminution du coût)
- Décembre : présentation à la CLDR



Autres financements à solliciter : énergie, Fédération Wallonie Bruxelles

Objectifs de la réunion

- Informer de l'état d'avancement du projet (suivi réunion mars 2022)
- Participer à la construction du projet
- Vérifier que le projet réponde aux attentes

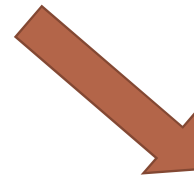


*A ce stade : pas de gros retours en arrière au niveau de l'avant-projet
Il faut aussi tenir compte des contraintes techniques et budgétaires*

Points positifs dans
le projet présenté

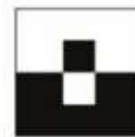


Éléments manquants/
importants à améliorer/
à modifier





Présentation de l'avant-projet



ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U

RENOVATION DE LA MAISON DE VILLAGE DE CIPLET
ET AMENAGEMENT DE SES ABORDS DIRECTS

AVANT-PROJET

COMMUNE DE BRAIVES

2024.01.25





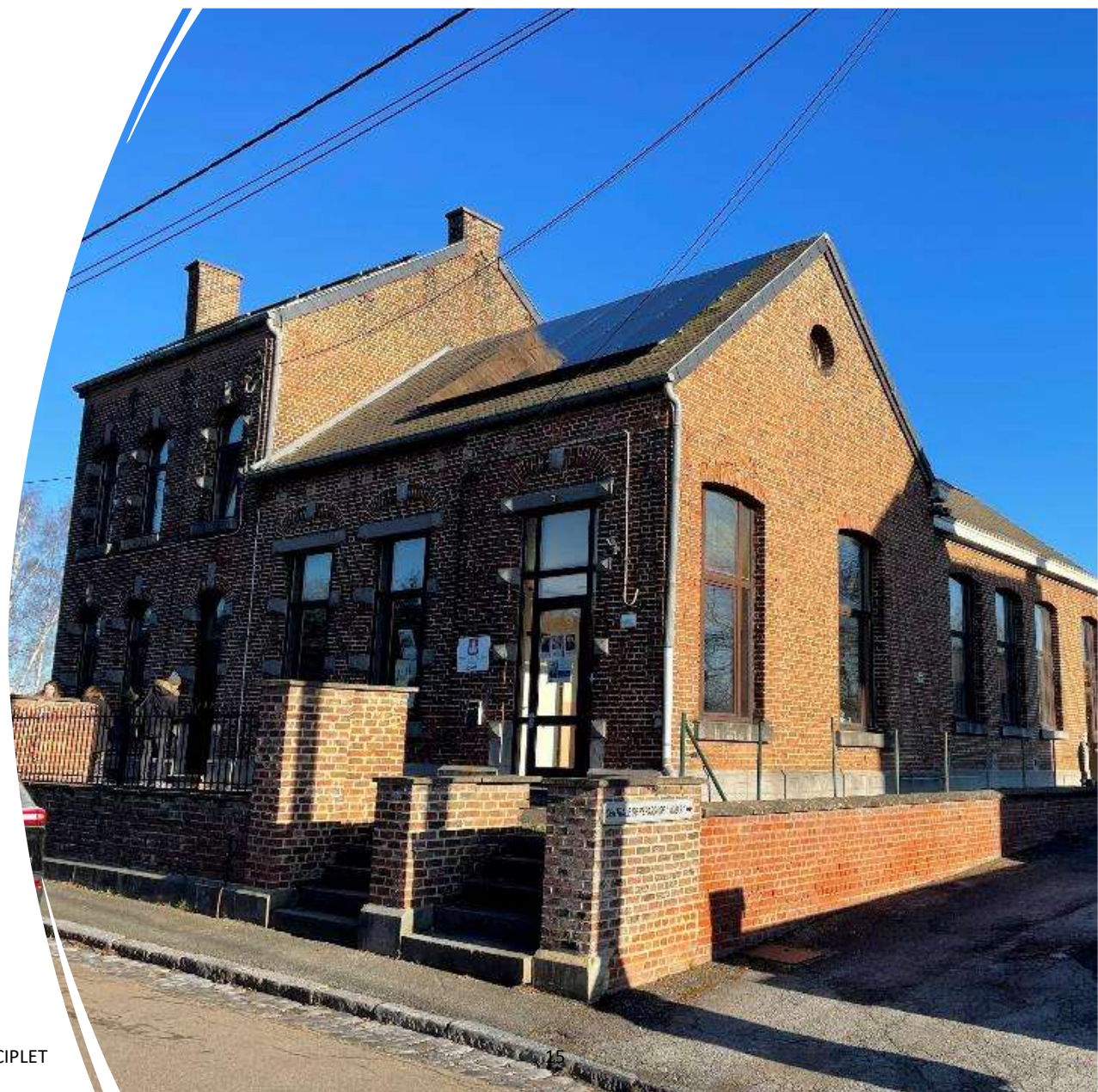
2/27/2024

MAISON DE VILLAGE CIPILET

14

DESCRIPTION DE NOTRE MISSION

- La Commune de Braives souhaite entreprendre des travaux à la maison de village de Ciplet.
- La Commune de Braives souhaite la mise en œuvre d'une infrastructure à caractère DURABLE.
- Le projet consiste en la rénovation et l'agrandissement de la maison de village de Ciplet, rue de Void, par une extension et une refonte de celle-ci pour y créer un espace mieux adapté aux besoins du village et jouant le rôle de lieu de centralité.



DESCRIPTION DE NOTRE MISSION

requalification/agrandissement de l'ensemble
« maison de village actuelle et ancienne poste »
en un ensemble bâti polyvalent comprenant :

- une grande salle polyvalente et modulable ;
- un espace d'accueil, bar et vestiaire attenant à l'espace polyvalent ;
- un local cuisine ;
- un local de réunion polyvalent et multigénérationnel pouvant accueillir une diversité de réunions ;
- un espace pour les jeunes ;
- des locaux sanitaires, des espaces de rangement/réserve et un local (aux) technique(s).



DESCRIPTION DE NOTRE MISSION

Un avis est également sollicité sur les aspects de mobilité et de stationnement sur et autour du site, étant donné qu'un aménagement léger des abords immédiats en vue d'assurer une meilleure accessibilité des lieux pour tous, une plus grande fonctionnalité et convivialité est prévu.



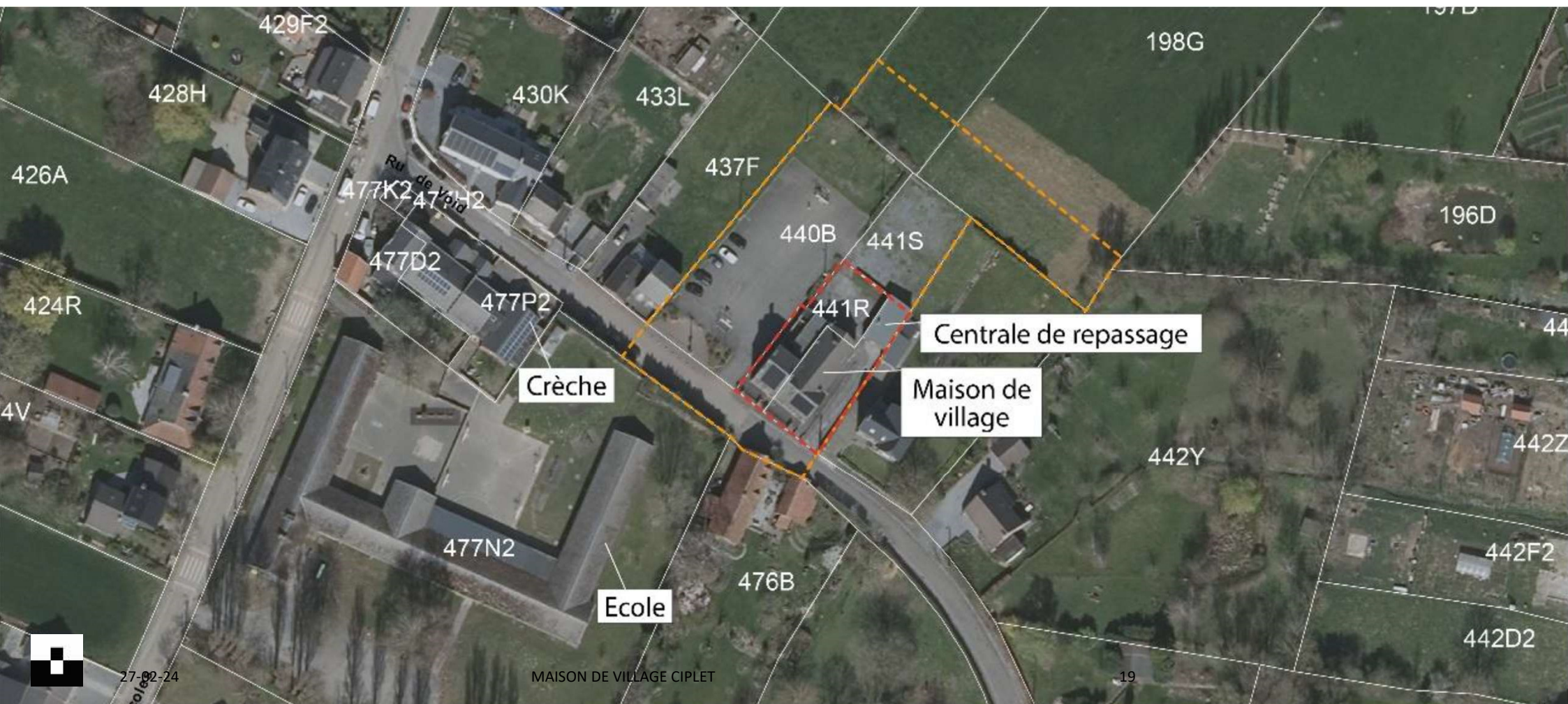
DESCRIPTION DE NOTRE MISSION

Les travaux permettront également d'améliorer le bâtiment existant d'un point de vue énergétique et technique.



PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022



PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022

- Les enjeux
 - Un aménagement des lieux tenant compte de l'existant.
 - Un bâtiment fonctionnel et polyvalent.
 - La création d'un lieu de centralité permettant la dynamisation du village.
 - Améliorer l'accessibilité pour tous.
 - Le respect des habitants riverains et la sécurité des visiteurs.
- PARTIES PRENANTES, PORTEURS DE PROJET
 - Porteur de projet : Commune de Braives, Comité villageois de Ciplet, Villageois
 - Partenaire(s) : Maison des jeunes
 - Sources de financement :
 - SPW ARNE – Direction du Développement Rural,
 - UREBA,
 - Fédération Wallonie-Bruxelles



PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022

- un espace polyvalent et modulable avec cuisine collective et bar avec terrasse extérieure :
 - une salle des fêtes polyvalente pouvant accueillir 150 personnes assise (mode assemblée) ;
 - un espace d'accueil et vestiaire ;
 - un espace bar avec réserve ;
 - une cuisine de type « collectivité » avec réserve ;
 - un local de réunion polyvalent ;
 - un espace de rangement ;
 - des locaux techniques et déambulateurs ;
 - l'aménagement des locaux présents à l'étage + 1 pour accueillir une diversité de réunions,
- 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.
- Le programme précis devra être défini par la Commune et l'auteur de projet avant la phase avant-projet, en collaboration avec les utilisateurs actuels et futurs des lieux.

PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022

Pistes de financement

Source	Taux
Développement rural	80% avec un subside maximum de 680.000 €
UREBA	A déterminer (30% sur part non prise en charge par DR) Coûts éligibles pour l'achat et l'installation de matériaux ou d'équipements visant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment
FWB	+/- 30.000€ pour l'aménagement des espaces
Commune	• Solde non subventionné



PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022

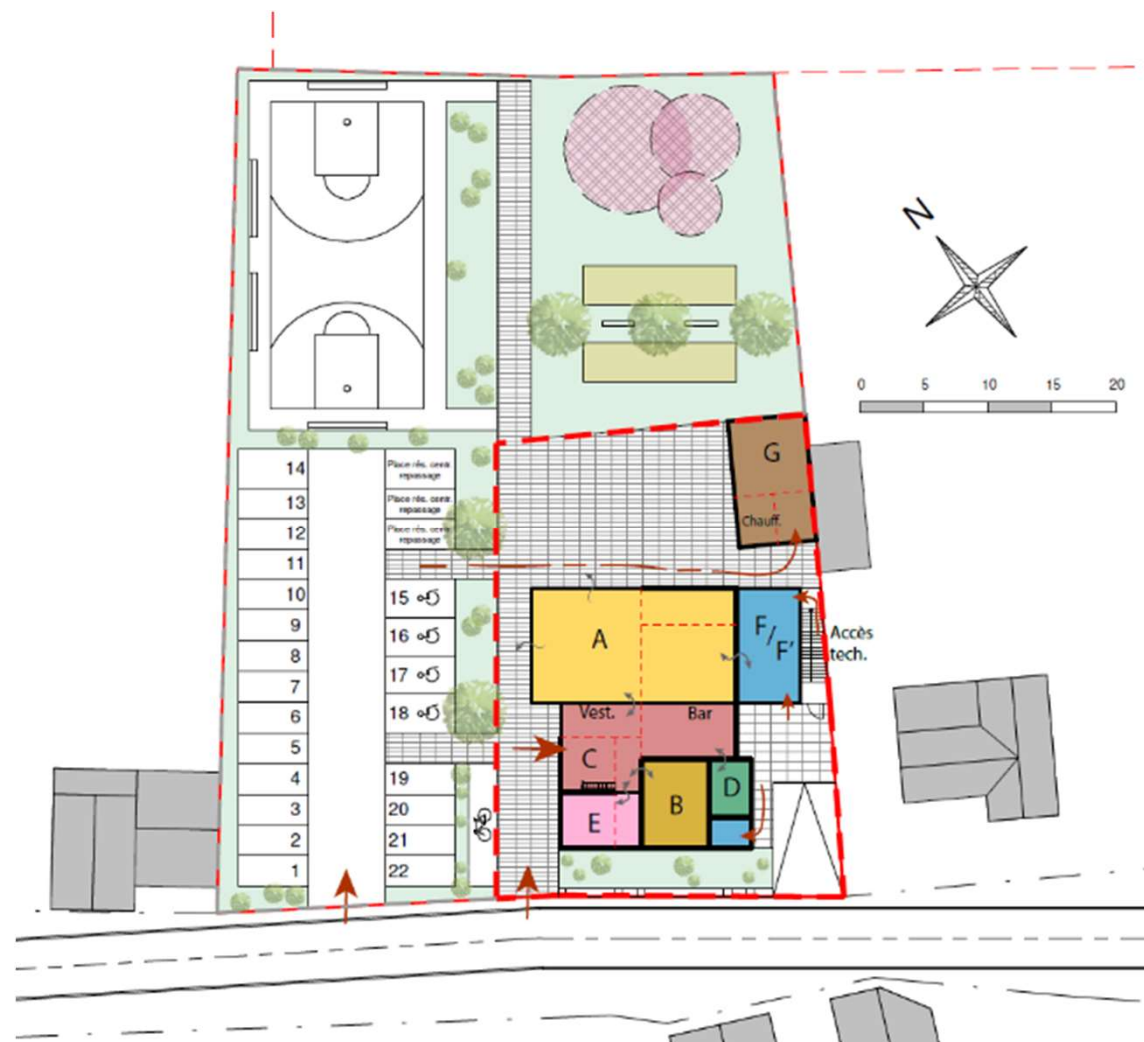
Estimation globale du coût

▪ Volume à démolir :	120 m ³ à 100€/m ² + 12.000 €
▪ Aménagements des abords directs (réalisation d'une terrasse, améliorer les accès pour PMR...)	400 m ² à 175€/m ² = 70.000 €
Rez-de-chaussée :	
▪ Extension (nouvelle construction)	150 m ² à 1.900€/m ² = 285.000 €
▪ Rénovation et transformation du bâtiment existant	215 m ² à 1.700€/m ² = 365.500 €
▪ Aménagement d'une cuisine semi-professionnelle	35.000 €
Étage +1 :	
▪ Assainissement et rénovation du bâtiment existant	55 m ² à 600€/m ² = 33.000 €
Étage +2 :	
▪ Assainissement et mise aux normes du bâtiment existant	40 m ² à 400€/m ² = 16.000 €
SOUS-TOTAL HTVA :	816.500 €
TOTAL TTC :	987.965 €



PCDR DE BRAIVES FICHE N°1.1 | LOT 1

DATE D'ACTUALISATION : JUIN 2022



ESQUISSE

- A : Salle des fêtes 144 m²
- B : Salle polyvalente 36 m²
- C : Foyer / Bar / Vestiaire 70 m²
- D : Cuisine + réserve 25 m²
- E : Sanitaires 25 m²
- F : Réserves 45 m²
- F' : Local technique 45 m²
- G : Centrale de repassage 60 m² (existant)



AVIS SUR LES ASPECTS DE MOBILITÉ

- Pas de définition claire des espaces
- Trottoir du plateau utilisé comme stationnement
- Trottoir non sécurisé et utilisé comme stationnement devant la crèche



AVIS SUR LES ASPECTS DE MOBILITÉ

- créer un trottoir d'1,5 m le long de la haie de tuyas afin de permettre la création de 4 places de dépose-minute dédiées à la crèche
- prévoir des poteaux pour empêcher l'arrêt de véhicules sur le trottoir devant la crèche, ainsi que sur le trottoir d'en face (à l'endroit où il s'élargit, juste avant le carrefour avec la rue des Écoles)
- envisager de mettre le tronçon zone 30 en rue cyclable (à noter que la Sécurothèque préconise ce genre de dispositif pour des voiries dont la largeur est comprise entre 4 et 5,5 m).



27-02-24



AVIS SUR LES ASPECTS DE MOBILITÉ

- créer un nouvel accès voiture au parking au niveau de l'arrondi et réserver l'accès actuel aux piétons et aux vélos

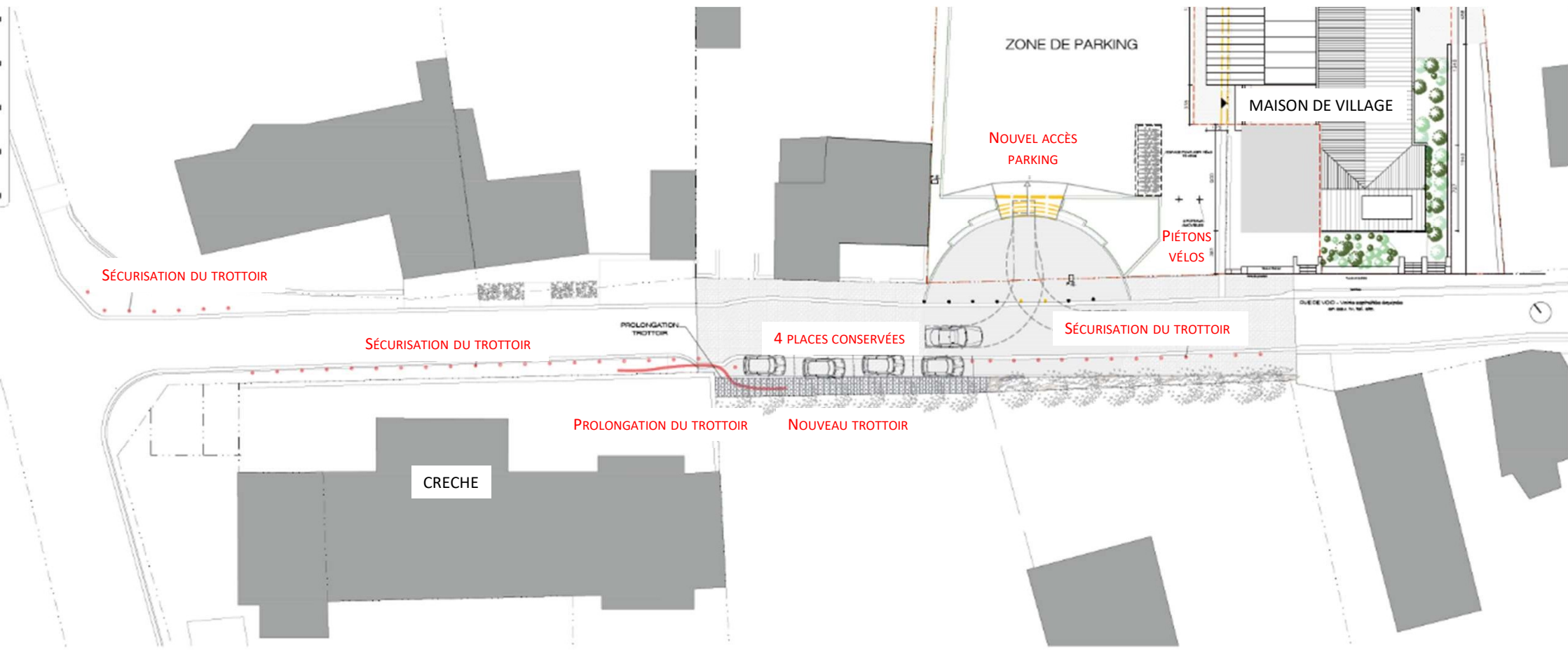


27-02-24

MAISON DE VILLAGE CIPLET

27

AVIS SUR LES ASPECTS DE MOBILITÉ



- 27-02-24



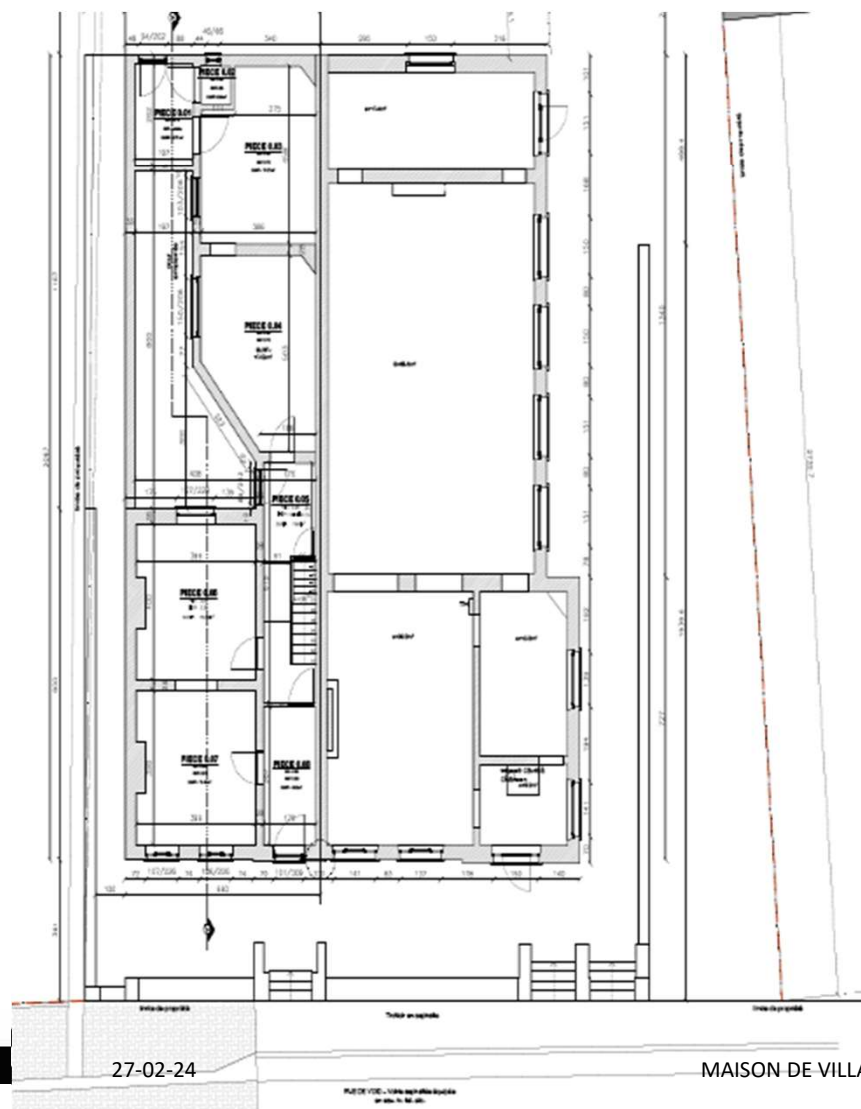
NOTRE PROPOSITION

programme

- | | | | |
|--------------|---|----------|---|
| A | Salle de fêtes 114m ² | E | sanitaires 33m ² |
| B | salle polyvalente et bar 49m ² | F | Réserves :12m ² |
| C | foyer 21m ² | F | Locaux techniques 19m ² +15m ² +8m ² |
| A+B+C | Salle de fêtes étendue 184m ² | | |
| D | Cuisine + réserves 26m ² | | |

— Périmètre global (hors projet)

- - - Périmètre projet



27-02-24

MAISON DE VILLAGE CIPLET



RUE DE VOIE - Voirie 30
sanitaires équipées
en eau, tv, tel, etc.

programme

A	Salle de fêtes 114m ²	E	sanitaires 33m ²		Périmètre global (hors projet)
B	salle polyvalente et bar 49m ²	F	Réserves : 12m ²		Périmètre projet
C	foyer 21m ²	P	Locaux techniques 19m ² +15m ² +8m ²		
A+B+C	Salle de fêtes étendue 184m ²				
D	Cuisine + réserves 26m ²				



MAISON DE VILLAGE _ SALLE DES FETES ET SALLE POLYVALENTE



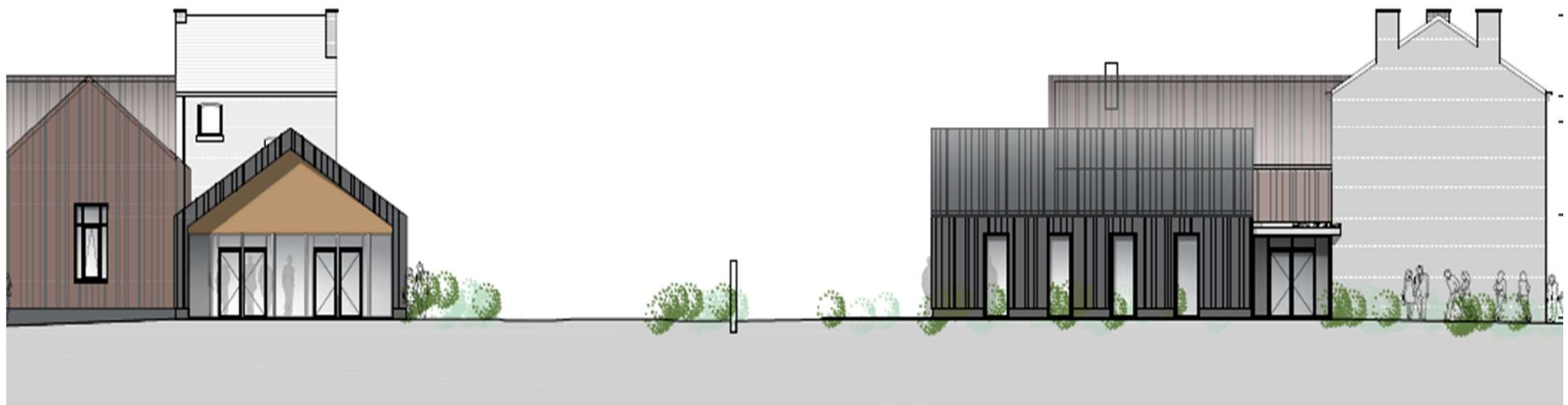
MAISON DE VILLAGE _ SALLE DES FETES ETENDUE





Elevation rue de Void

Elevation latérale droite





Sources :
Wierberger – BMI Monier - Komproment.dk - Terreal

27-02-24

MAISON DE VILLAGE CIPIET

35



Sources : VMZinc - ElZinc - Zinc-House



27-02-24

MAISON DE VILLAGE CIPIET

36

ESTIMATIF DES TRAVAUX

DESCRIPTION	BUDGET AVANT-PROJET 12-12-2023	PRIX TOTAL	BUDGET PREVU PCDR 2022
VOLUME A DEMOLIR		24.001,60 €	12.000,00 €
AMENAGEMENT DES ABORDS		66.103,00 €	70.000,00 €
EXTENSION POUR SALLE DES FETES : nouvelle construction		317.290,88 €	285.000,00 €
Aménagement d'une cuisine semi-professionnelle		35.000,00 €	35.000,00 €
TRANSFORMATION DU BÂTI EXISTANT : ANCIENNE ECOLE (DROITE) , hors isolation		220.944,73 €	272.000,00 €
ISOLATION : Rénovation énergétique enveloppe du bâtiment - ancienne école (droite)		150.163,35 €	
TRANSFORMATION DU BÂTI EXISTANT : ANCIENNE POSTE (GAUCHE) : HORS PROJET	NON-COMPRIS		142.500,00 €
CENTRALE DE REPASSAGE : installation d'un sanitaire		6.450,00 €	NON-COMPRIS
TOTAL travaux HTVA		819.953,56 €	816.500,00 €
imprévus	8%	65.596 €	
installation de chantier	10%	88.555 €	
TOTAL HTVA		974.104,83 €	BUDGET PCDR HTVA 816.500,00 €

DEPASSEMENT : 157.604,83 €



ESTIMATIF : EXPLICATIONS

- Annexes à démolir
 - Démontage et évacuation de la citerne à mazout
 - démolition des toitures plates
 - démolition des murs, y compris menuiseries dans ces murs
 - démolition dalle de sol et revêtement de sol
- Nouvel accès au parking
- Réparation des murets et ferronneries
- Salle des fêtes :
 - ≠ surface nette (114 m²) et surface brute (130 m²)
 - + le foyer
 - 1.900 €/m² est totalement dépassé : 2.200 €/m²
- Transformations ancienne école
 - + de transformations que de nouvelle construction
 - Peu d'interventions sur la structure
 - Hors isolation et nouvelle façade : 150.163,35 €

- Centrale de repassage :
 - Non budgété dans la fiche du PCDR
 - Nouvelles installations sanitaires
- Non budgété dans la fiche du PCDR :
 - Imprévus
 - Installation de chantier
- Transformation ancienne poste : HORS PROJET
- Hors inventaire amiante et enlèvement amiante
- Hors fondations profondes
- Hors dépollution de sol éventuelle
- Hors raccordements régies

Coût moyen hors TVA étude Région wallonne - CAPRU				
Cellule d'Analyse et de Prospective en matière de Ruralité				
INDEX ABEX (Association Belge des Experts)	index	année	transformation	construction neuve
	711	2012	1.314,05 €	1.537,19 € 100%
	954	2022	1.763,16 €	2.062,56 € 134%
	1032	2023	1.907,31 €	2.231,20 € 145%
	1041	01-01-24	1.923,95 €	2.250,65 € 146%



NOS RÉPONSES AU REGARD DU PROGRAMME

- une salle des fêtes polyvalente
 - Mode assemblée : 104 personnes au lieu de 150 personnes
 - Mode banquet en salle étendue : 156 personnes
- un espace d'accueil et vestiaire
 - Vestiaire dans le fond de la salle
 - Espace d'accueil = le foyer
- un espace bar avec réserve
 - Bar dans la salle des fêtes étendue
 - Réserve avec celle de la cuisine
- une cuisine de type « collectivité » avec réserve
 - Cuisine avec réserve : 26m²
- un local de réunion polyvalent
 - Salle polyvalente : 49m²
 - Bar
 - Extension de la salle des fêtes
- un espace de rangement
 - Réserve : 12m²
 - À définir en fonction de la taille du local technique
- des locaux techniques et déambulateurs
 - Local technique : 19m²
 - Local actuel chaudière : 8m²
- l'aménagement des locaux présents à l'étage + 1 pour accueillir une diversité de réunions
 - HORS PROJET
 - 210.051,02 € HTVA



NOS RÉPONSES AU REGARD DU BUDGET

Budget total de notre proposition :

- 974.104,83 € HTVA
- **1.178.666,84 € TTC**

Prise en charge par :

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| ▪ Développement rural : | 680.000,00 € |
| ▪ UREBA : | 66.486,42 € |
| ▪ FWB : | 30.000,00 € |
| ▪ Commune : | 376.762,00 € |
| (Cf. fiche projet) | |
| ▪ Solde à trouver : | 25.418,43 € |





ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U

GLAVERBEL BUILDING - CHAUSSÉE DE LA HULPE, 166, BTE 27 - B-1170 BRUXELLES
TEL + 32(0)2 514 17 43 – ARCHI@ROOSE.BE – WWW.ROOSE.BE – TVA BE 0475 089 370 – SC SRL



Suites

Prochaines étapes

24 mois pour réaliser un projet définitif (décembre 2024)

- Rencontre des impétrants et des pouvoirs subsidants
- Finalisation de l'avant-projet suite aux dernières remarques
- Permis d'urbanisme
- Approbation du projet définitif et mode de passation de marché par le conseil communal

2025: phase travaux

- Accord de la ministre pour la phase travaux
- Mise en adjudication et lancement des travaux



Travail sur la charte d'utilisation du futur espace

Serge Peeters
Bureau Roose Peeters
Architects + U
archi@roose.be

Vincent Germeau
Commune de Braives
Tel : 019 / 69 62 42
vincent.germeau@braives.be

Aurélie Vandenberg
Fondation rurale de Wallonie
019/58.93.20.
a.vandenberg@frw.be

Merci
pour votre participation



Fondation Rurale
de Wallonie