**PCDR d'Estaimpuis – Projet 35 : création d'un atelier rural**
*Fiche-projet actualisée – septembre 2019*

Dès 2018, la CLDR a exprimé le souhait de se pencher sur le développement économique des PME via la mise en œuvre de la fiche-projet « créer un atelier rural ». Lors de sa réunion du 06 mai 2019, la CLDR a confirmé son souhait de poursuivre la réflexion sur la création d'un atelier rural (voir compte-rendu de CLDR en annexe).

## ***Etat des lieux de la situation existante***

*Figure 1 : vue aérienne du site*

Plusieurs localisations ont été envisagées mais c'est l'ancien magasin « Discount » d'Estaimbourg qui a été retenu. Ce bâtiment est situé à la rue du Viel Dieu sur une parcelle d'environ 3900m$^2$ en forme de U (périmètre en orange sur la figure 1).

La parcelle comprend une zone en tarmac, un ensemble de bâtiments et une zone enherbée et arborée reliée à la route par une carrière.

L'ensemble de bâtiments est composé de 2 parties : un premier bloc à front de rue (environ 600m$^2$) comprenant une ancienne habitation (en vert sur la figure 1) et un deuxième, continu, sous forme de hangar (+- 45 m de long et 16m de large, soit environ 720m$^2$, en bleu sur la figure 1). Ce dernier est relativement bas avec une hauteur d'environ 3.5m.

*Figure 2: vues du site*

## ***Statuts de propriété des biens concernés***

La parcelle cadastrée Div. 04, Sect. A, N° 419 E (figure 3) comprenant les bâtiments de l'ancien Discount (en bleu et vert sur la figure 1) appartient à la Commune d'Estaimpuis qui utilise actuellement une partie du bâtiment pour du stockage et loue le reste à des particuliers.

## ***Plan général de situation sur fond cadastral et périmètre d'intervention***

Le périmètre du projet comprend l'ensemble de la parcelle excepté le premier bâtiment à front de rue qui n'est pas concerné par le projet ; la Commune projette d'y créer une maison médicale dans le cadre de son Plan de Cohésion Sociale (figure 3).

*Figure 3 : plan général sur fond cadastral - geoportail.wallonie.be*

## ***Le projet***

L'atelier rural se développera au niveau du hangar à l'arrière du site et sur les espaces extérieurs.

Le service Travaux communal juge l'état du hangar encore satisfaisant ; il pourrait bénéficier d'une rénovation. La création de 3 cellules d'environ 250 à 300 m$^2$ semble opportune. Ces cellules devront pouvoir être couplées au besoin via des parois amovibles (figure 4).

L'accès au hangar peut se faire via la zone tarmac au sud-ouest ou via la carrière à l'arrière de l'habitation voisine. Les espaces extérieurs pourront être traités en stationnement et espaces de stockage.

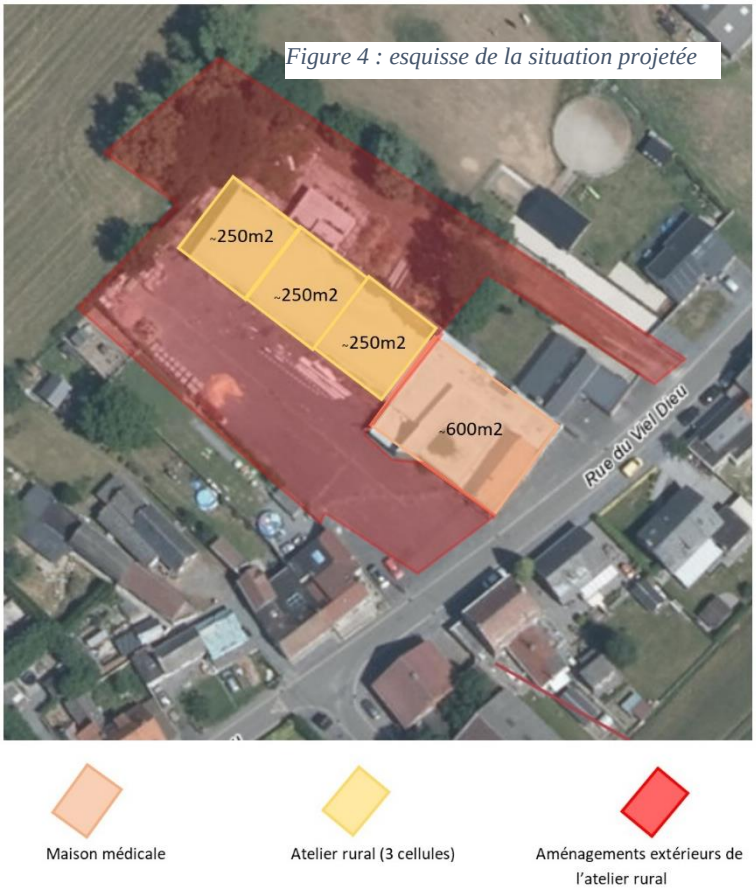


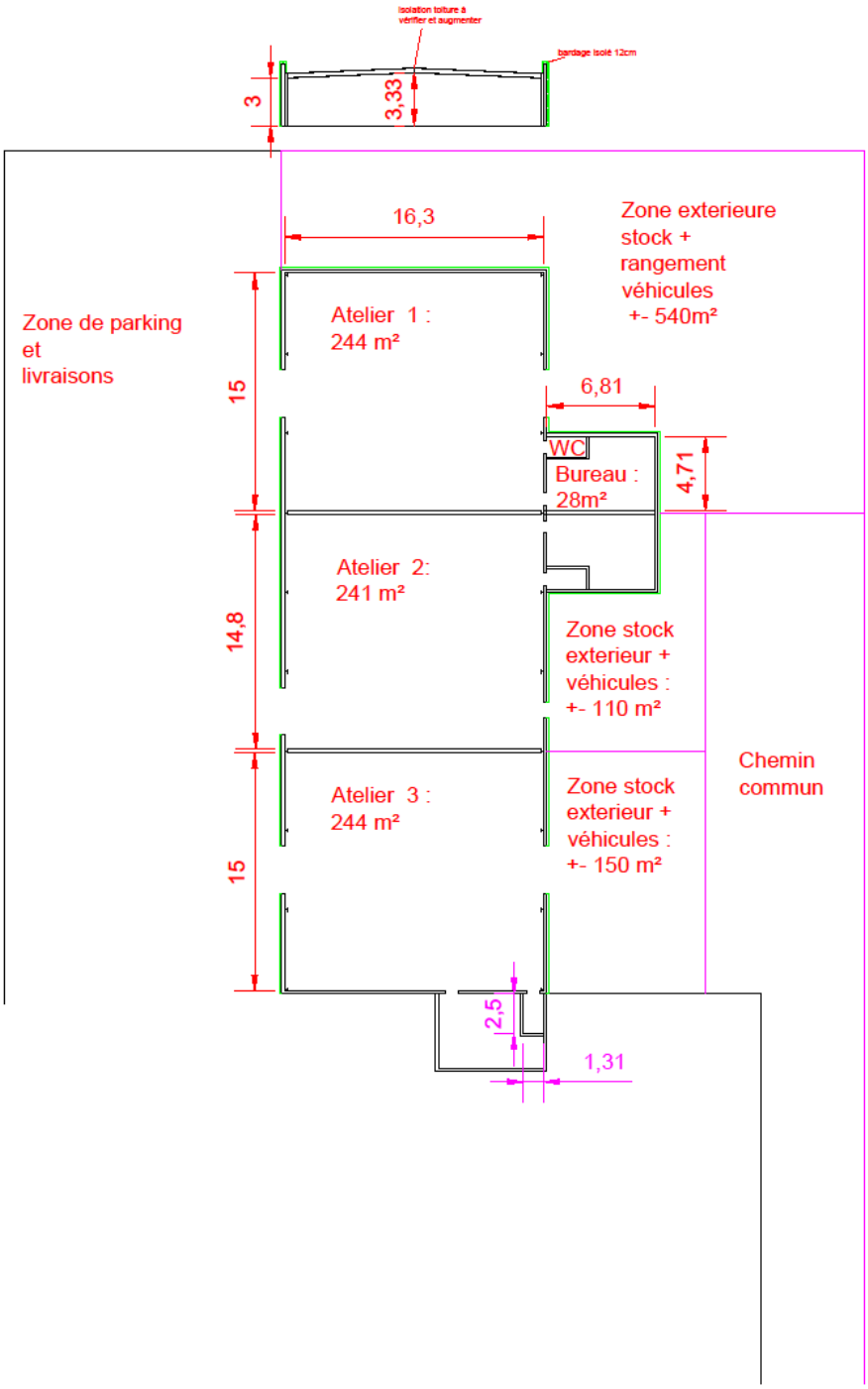

*Figure 4 : esquisse de la situation projetée*

**Programme des travaux et évaluation des surfaces**

| | Quantité présumée | Unité | Estimation indicative |
|---|---|---|---|
| Démolition du bâtiment annexe | 100 | m$^2$ | 10.000€ |
| Ouverture des baies | 5 | | |
| Construction des bureaux | 85 | m$^2$ | 67.000€ |
| Isolation par l'extérieur de la structure verticale | 370 | m$^2$ | 95.000€ |
| Isolation par l'extérieur de la toiture et accès lumière naturelle | 735 | m$^2$ | 50.000€ |
| Création de cloisons intérieures | 33 | m | 20.000€ |
| Mise en place de châssis entre bureaux et ateliers | 3 | | 2.400€ |
| Mise en place de portes semi-vitrées entre bureaux et ateliers | 3 | | 3.000€ |
| Mise en place de portes sectionnelles | 5 | | 12.000€ |
| Mise en place de portes standard intérieures (wc) | 3 | | 2.100€ |
| Mise en place d'une porte standard extérieure | 1 | | 1.200€ |
| Installations électriques | Fft | | 20.000€ |
| Installations plomberie | Fft | | 15.000€ |
| Peintures | fft | | 6.000€ |
| Installation système d'alarme intrusion et incendie | Fft | | 7.000€ |
| Installation système de chauffage (compteurs et aérothermes) | Fft | | 30.000€ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Extérieurs : mise en place d'un revêtement à l'arrière du bâtiment + égouttages | 1200 | $m^2$ | 158.000€ |
| Mise en place de clôtures | 300 | m | 22.000€ |

**Esquisse de la situation projetée avec cotations**



**Estimation du coût global et montage financier comprenant les sources de financement prévues**

| | Quantité présumée | Unité | Prix unitaire HTVA | Coût total estimé | Commune | | Développement Rural | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | % | Somme | % | Somme |
| Réhabilitation du bâtiment | 813 | m² | 420 | 341.460 € | | | | |
| Abords et Parking | 1200 | m² | 150 | 180.000 € | | | | |
| **Sous-total HTVA** | | | | 521.460 € | | 136.763,06 € | | 384.696,94 € |
| **Sous-total TVAC** | | | | **630.966,60 €** | | **165.483,30 €** | | **465.483,30 €** |
| | | | Tranche 1 | 500.000 € | 20% | 100.000 € | 80% | 400.000 € |
| | | | Tranche 2 | 130.966,6 € | 50% | 65.483,30 € | 50% | 65.483,30 € |