

Création d'un atelier rural à Préhyr

Fiche n° 5

Priorité : Lot 1

1. Description du projet

Ce projet concerne le site de l'ancienne école de Préhyr et s'articule en deux phases :

- Phase 1 : transformation d'un bâtiment en atelier rural.
- Phase 2 : aménagement des abords.

Phase 1 : transformation d'un bâtiment en atelier rural

Cette première phase vise la création d'un atelier rural dans un des bâtiments de l'école désaffectée de Préhyr (ancien réfectoire). Cet atelier rural permettra d'accueillir plusieurs espaces polyvalents destinés aux PME/TPE rochefortoises issues prioritairement d'initiatives économiques en lien avec les spécificités du territoire (voir notamment fiche 1 du lot 2), comme par exemple, un point de vente de produits locaux.

Le bâtiment sera transformé en deux modules polyvalents (dont au moins un avec une chambre froide), des sanitaires, un local technique... Vu l'âge du bâtiment (pavillon RTG des années '60), une rénovation complète est nécessaire (électricité, chauffage, isolation...). Le projet aura aussi un caractère exemplatif au niveau énergie (type de chauffage, panneaux solaires...), gestion de l'eau (citerne d'eau de pluie...) et connectivité (gestion à distance...).

Phase 2 : aménagement des abords

Cette seconde phase concerne l'aménagement des abords des différents bâtiments du site. Le périmètre d'intervention est celui de l'ensemble de la parcelle cadastrale.

Les travaux seront à préciser avec les futurs utilisateurs du site pour répondre au mieux à leurs besoins. L'aménagement de la cour fera l'objet d'une réflexion particulière vu sa superficie et sa situation au centre des bâtiments. Il s'agira aussi de prévoir du parcage et un range-vélos, d'aménager une plaine de jeux et une aire de détente avec barbecue...



Figure 1 : ancienne école de Préhyr, dont le réfectoire est à transformer en atelier rural

Vues photographiques



Figure 2 : le site de l'ancienne école de Préhyr le long de la rue de Préhyr



Figure 3 : l'ancien réfectoire réaffectable en atelier rural

Localisation par rapport au centre de Rochefort

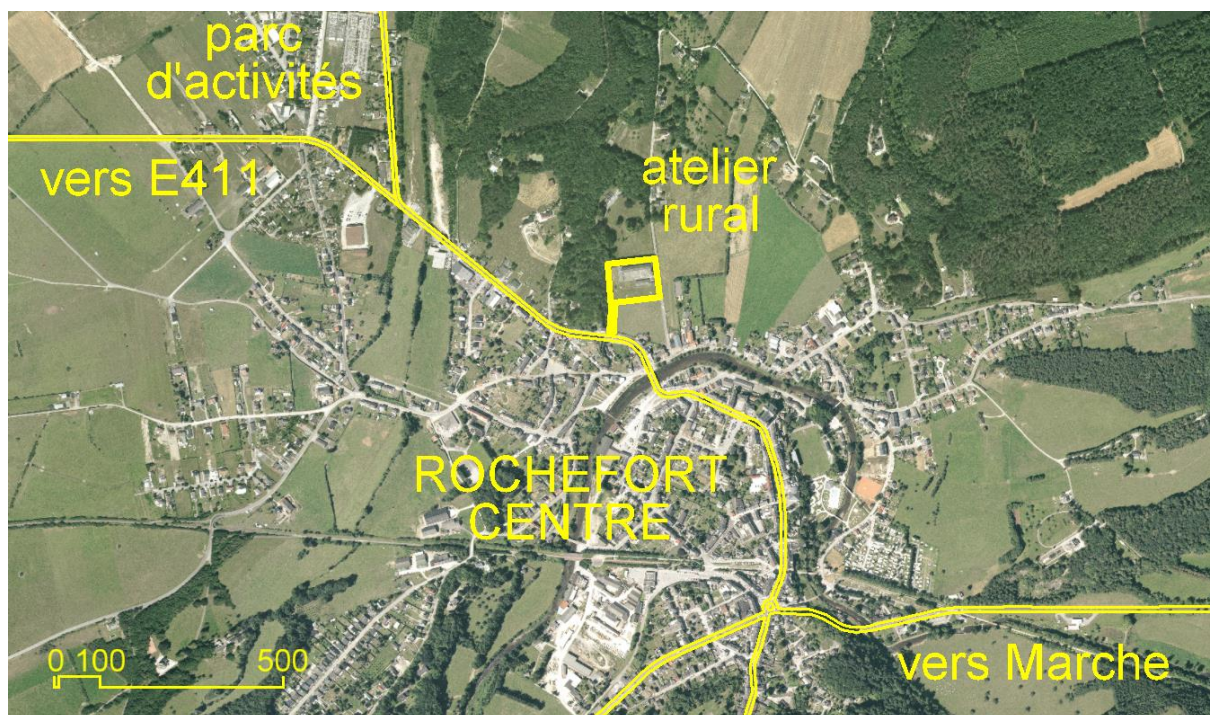


Figure 4 : Localisation dans Rochefort.

2. Justification du projet (par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé)

L'activité économique est fortement orientée vers les secteurs touristiques et l'HoReCa, dont l'activité varie en fonction de la saison touristique.

L'activité commerciale a connu une mutation avec un déplacement des commerces depuis les villages vers des lieux plus accessibles à la voiture (notamment la périphérie de Rochefort). Au centre de Rochefort (comité de commerçants dynamique), la situation s'est améliorée ; les commerces y implantés sont spécialisés, sans réelle concurrence entre ceux-ci et ceux localisés en périphérie. Rochefort, située à proximité des grands axes, mais un peu en retrait, peut sembler moins attractive que d'autres communes telles que Marche. Cependant, le samedi, la moitié de la chalandise provient de l'extérieur de l'entité (30% de Wallonie, 20% d'ailleurs). Une prime communale apporte une aide pour la réouverture d'une cellule commerciale vide à Rochefort-Centre, Jemelle ou Han-sur-Lesse. Une autre aide communale vise la modernisation d'un commerce existant.

On remarque également quelques nouvelles initiatives commerciales dans les villages tels que Wavreille (boulangerie), Villers-sur-Lesse (ferme de Jambjoule), Havrenne (maraîchers) ou autres (distributeurs de pains, commerces ambulants...).

Comme dans beaucoup de communes, les produits locaux et les circuits courts font partie des préoccupations des habitants et donc des membres de CLDR. Mais, à Rochefort, plusieurs groupements citoyens proposent déjà diverses initiatives : les marchés fermiers (organisés par Colibri-Famenne chaque mois à Rochefort ou dans les fermes des villages voisins), le GAC "Le p'tit maga" à Forzée, les marchés de producteurs de l'asbl R.E.L.A.I.S. (Rochefort Economie Locale Associative Interactive et Solidaire, organisés chaque vendredi de 16 à 19h00 depuis avril 2017) ...

La CLDR souhaite stimuler les initiatives économiques en lien avec les spécificités locales et notamment le développement des circuits courts ainsi que la promotion des produits locaux, en matérialisant un pôle *ad hoc* centralisé à Rochefort-Centre.

Actuellement, le réfectoire désaffecté de l'ancienne école de Préhyr est mis à la disposition – à titre temporaire – des différentes initiatives économiques locales. Mais, le bâtiment est vétuste et peu adapté, ce qui implique un gros travail des bénévoles et des producteurs lors de chaque activité. L'objectif est de disposer d'un lieu spécifique et pérenne pour accueillir et promouvoir sur le long terme, ces différentes initiatives économiques locales (pôle économique de proximité et de promotion des spécificités locales). Ce lieu voisin de la maison des associations récemment installée dans l'aile nord de l'ancienne école est par ailleurs facilement accessible (il combine sa proximité au centre urbain de Rochefort, son accessibilité et les possibilités de parkings).

L'atelier rural pourra accueillir des activités commerciales. Il pourra s'agir de marchés, mais aussi d'un point de vente centralisé et permanent de produits locaux et de la distribution vers des points-dépôts dans les villages. La configuration des lieux (superficie disponible, hauteur

sous plafond, voisinage...) limite le type d'activités qui pourra s'y installer mais la transformation de produits sera aussi possible (conditionnement, réalisation de conserves, plats préparés, fromages...). L'objectif est de louer les modules de l'atelier rural à des entreprises ou associations qui vont commercialiser ou valoriser les produits locaux.

L'aménagement des abords, au niveau de l'ensemble du site, constituera un plus, tant au niveau de l'attractivité que des facilités pour les acteurs (entreprises, associations...). Actuellement, la cour est en mauvais état, le parcage est souvent insuffisant... Mais, il convient de laisser un peu de temps aux nouveaux acteurs pour s'approprier le site avant de l'aménager, d'où le choix de prévoir ces travaux dans une deuxième phase.

Les activités de cet atelier rural seront promues sur un site web spécialement conçu, intégrant au besoin une plateforme de vente en ligne. Par ailleurs, le bâtiment sera connecté en vue de sa gestion à distance (technologie domotique).

3. Lien avec la stratégie du PCDR (*enjeux, défis, objectifs...*)

En 2030...											
Défi 1 : Renforcer la politique de développement de l'emploi, sur base des spécificités du territoire				Défi 2 : Développer des villages vivants en harmonie avec des centres attractifs			Défi 3 : Accroître la sensibilisation et les actions en faveur du cadre de vie naturel			Défi 4 : Renforcer les initiatives et les liens entre générations	
1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2

Les objectifs spécifiques de la stratégie du PCDR qui sont visés par ce projet sont :

1.1/ Développer l'économie résidentielle (*biens et services à la population locale, équipements, soins... en lien aussi avec le vieillissement de la population*).

1.3/ Encourager et accompagner les jeunes vers le monde professionnel (*contact avec entreprises, liens avec les acteurs de l'enseignement, emplois moins qualifiés pour populations plus sensibles au chômage, formations en lien avec les secteurs d'emplois...*).

1.4/ Soutenir le développement de la filière « produits locaux », tant au niveau de l'agriculture que de la commercialisation.

3.2/ Favoriser le renforcement du tourisme local (*en se basant sur le patrimoine naturel, le petit patrimoine, le Géopark et sur une valorisation du centre de Rochefort*).

3.3/ Poursuivre et approfondir la politique volontariste de gestion de l'énergie (*POLLEC III*) et les démarches en matière d'énergies renouvelables.

4.2/ Favoriser la participation citoyenne et le bénévolat (*infrastructures et équipements, soutien aux associations...*).

4. Impacts du projet sur le développement durable (impacts positifs et négatifs)

Environnement	Social et culturel	Economique
<ul style="list-style-type: none"> - Contribution à la préservation de l'environnement par la valorisation d'activités locales - Promotion de l'agro-écologie / agriculture écologique ou permaculture en rupture avec les mono-cultures à grande échelle pratiquées - Promotion des cycles courts entre la production, l'écoulement ou la distribution 	<ul style="list-style-type: none"> - Dynamisation de la vie locale - Facilitation de l'accès aux habitants des produits sains et locaux - Sensibilisation à ce type de cultures, ayant pour résultat une production saine et locale - Etablissement d'une vitrine de l'agro-écologie rochefortoise - Production maraîchère saine et locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de l'attractivité d'une commune offrant une variété d'évènements et de services de qualité à ses habitants - Renforcement de l'attractivité économique (promotion activités locales, mise à l'emploi) et touristique de la commune - Développement d'activités rémunératrices et éventuellement créatrices d'emplois

5. Localisation et statut

Statut au Plan de Secteur : En zone d'aménagement communal concerté (ZACC).

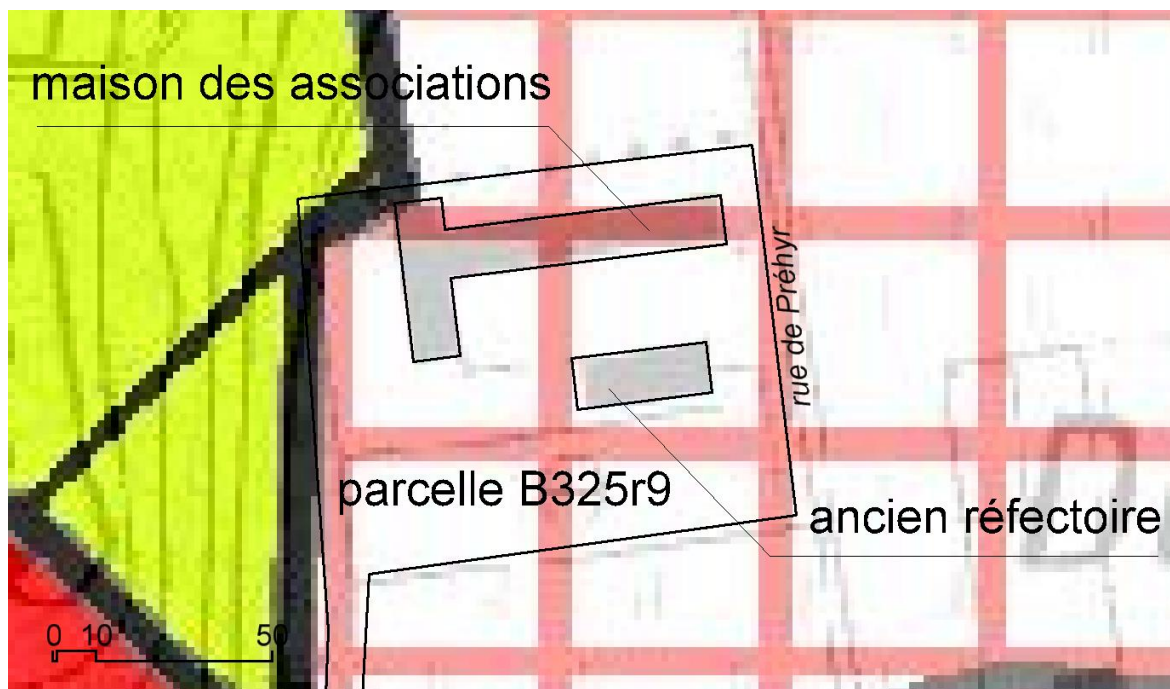


Figure 5 : plan de secteur (Source DGO4)

Statut de propriété : Parcelle publique B325r9 (ancienne école communale).

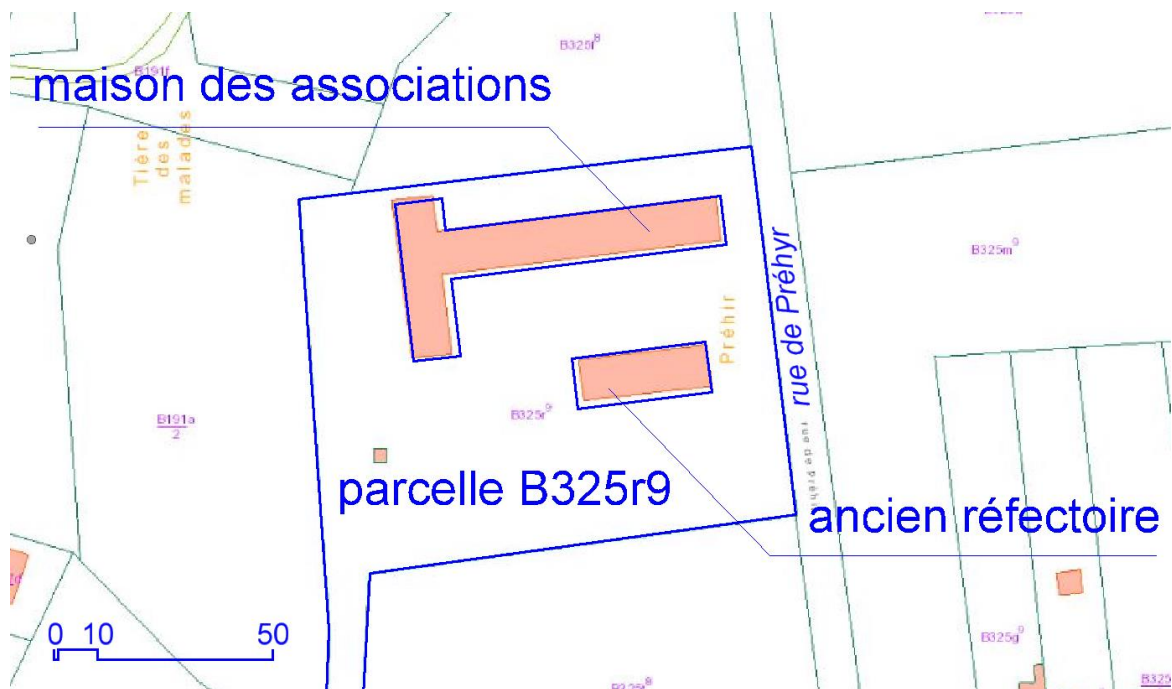


Figure 6 : plan de cadastre (Source : cadastre en ligne)

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- PARTENAIRES
 - Producteurs, agriculteurs, associations, et artisans locaux ;
 - L'Agence de Développement Local ;
 - GAL RoMaNa ; La Maison du Tourisme ; Rochefort en Transition ; Le Volti ;
 - Le Centre Culturel des Roches de Rochefort, le Syndicat d'Initiative
 - Le Petit Théâtre de la Grande Vie asbl, Colibri Famenne
 - Le Géopark pour la promotion ;
- PORTEURS
 - Commune de Rochefort ; CLDR.

7. Programme de réalisation

- Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche (critère de faisabilité technique, administrative et financière).
/
- Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé) ;
Installation de la « maison des associations » sur le site et marché temporaire.

Fiche projet 5 actualisée : Création d'un atelier rural à Préhydr.

- Programme des travaux (préciser les besoins en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'organisation des espaces...) ;
 - Pour la phase 1 :
 - Rénovation de l'ancien réfectoire de 350 m² : réfection toiture et des parois (étanchéité, isolation...), mise en conformité de l'ensemble (électricité, incendie...)
 - Transformation en atelier rural avec cloisonnement des espaces intérieurs (bureaux, ateliers, réserves, sanitaires)
 - Pour la phase 2 :
 - Consultation des utilisateurs du site
 - Aménagement de la cour, création de parcage, d'une plaine de jeux, d'une aire de détente avec barbecue...

- Planification: Descriptif de la mise en œuvre et phasage ;
 - Phase 1 : création d'un atelier rural
 - Choix d'un auteur de projet / Projet et Permis d'Urbanisme ;
 - Dossier d'adjudication et choix d'une entreprise / Chantier ;
 - Mise à disposition pour les PME, TPE (convention).
 - Phase 2 : aménagement des abords

- Démarches administratives à réaliser - Etude préalable
 - Demande éventuelle de permis d'urbanisme/d'environnement pour la réalisation de l'atelier rural et son aménagement – Autorisations sanitaire éventuelles.

- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé
 - Convention d'occupation avec les PME et TPE

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
<u>Investissement et/ou phase :</u>		
PHASE 1 : création d'un atelier rural - Rénovation / transformation (réfection enveloppe, mise en conformité, modularisation 350m ²) - Honoraires 10% sur la réalisation Total (HTVA) TVA Total (TVAC)	€ 578.513,00 € 57.851,00 € 636.364,00 € 133.636,00 € 770.000,00	Développement rural ; Commune
PHASE 2 : aménagement des abords - Travaux encore à estimer – forfait Total (HTVA) TVA Total (TVAC)	 € 200.000,00	Infrasports Espaces verts Développement rural Commune

Projet rémunérateur non oui

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

- Indicateurs de réalisation (Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Réalisation de l'atelier rural	1.	Commune.

- Indicateurs de résultat (Quels sont les effets du projet ?)

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre...)
Occupation des deux modules par des entreprises ou associations	2. (100%).	Commune.