



Commune de Vaux-sur-Sûre

Compte rendu de CLDR

28 juin 2022



Présents

- CLDR : 11 membres – voir liste en annexe
- Auteur : Eugénie Ngirabacu
- FRW : Juliette Maquet et Eléonore Gérard

Ordre du jour

1. Approbation du compte-rendu de la réunion précédente
2. Présentation théorique de l'atelier rural
3. Présentation du projet d'atelier rural par l'auteur – Eugénie Ngirabacu
4. Travail et avis sur l'esquisse présentée
5. Divers

Introduction

Yves Besseling, Bourgmestre et président de la CLDR introduit la réunion et détaille l'ordre du jour.

Il explique que dans le cadre de la programmation triennale, la CLDR avait validé trois projets : l'atelier rural, les logements intergénérationnels et le château de Sûre (comme addendum).

L'**atelier rural** va faire l'objet de la prochaine demande de convention de la Commune. Le terrain choisi est situé sur le zoning de la Barrière, près du *Smatch* et de *Chez Coluche*. C'est le bureau AW qui a été retenu dans le cadre de l'appel à projet (c'est le même auteur que pour le hall des sports). L'objectif de ce projet est de permettre aux jeunes indépendants de se lancer dans leur activité ou de la développer, pour à terme, devenir propriétaire ailleurs sur la Commune, c'est une sorte d'atelier « tremplin ».

Concernant les **logements intergénérationnels** : c'est le dossier que la CLDR souhaitait traiter en premier lieu, mais le projet imaginé dans les locaux de la banque Belfius à Vaux-sur-Sûre (2/3 logements) est abandonné car le bâtiment se situe dans un lotissement et doit donc rester un logement individuel. L'alternative choisie est de créer des logements dans l'ancienne gendarmerie dont le fédéral est propriétaire. La Commune va donc rentrer en contact afin d'obtenir la propriété. Il y aurait la possibilité d'y installer 4 logements avec du terrain.

Et finalement concernant le **Château de Sûre** : l'accord avec le promoteur fera l'objet d'une signature d'acte de vente à la fin du mois d'août. Il n'est donc plus possible de le faire rentrer en addendum via le développement rural.

Cependant, une nouvelle opportunité d'addendum est apparue : une **maison multiservice**, le Fer Bien. Elle se situerait dans les anciens bureaux de la poste (là où il y a déjà les ateliers de repassage, la donnerie, la vesti-boutique et l'épicerie sociale). Ce qui est prévu actuellement est d'adapter le rez-de-chaussée au niveau des escaliers et des normes incendies notamment et de créer une extension à l'arrière pour le service social. A l'étage il est prévu de créer un espace dédié aux jeunes afin de recréer du lien social (ex : espace numérique, ludothèque, etc.). Cet espace pourrait éventuellement être ouvert aux aînés également.

1- Approbation du PV de la réunion du 05/04/2022

Le compte-rendu est approuvé sans remarques.

2- Présentation théorique de l'atelier rural

Un **atelier rural** est un bâtiment polyvalent communal qui peut accueillir une ou plusieurs entreprises au sein d'une commune rurale.

Ses **objectifs** sont de :

- Soutenir les entreprises et les artisans locaux.
- Faciliter le lancement des jeunes entreprises en leur évitant un premier investissement lourd.
- Héberger des entreprises existantes en voie d'expansion ou de diversification.

Un atelier rural permet des **retombées locales** à la fois directes et indirectes pour la Commune : la création et le maintien d'entreprises et d'emplois locaux, et des retombées sur les entreprises et les commerces locaux.

Le projet est également intégré dans le programme de l'**ADL** via son suivi vers les entreprises. En effet, il y a sur la Commune une demande des commerçants de création d'espaces avec location de locaux peu onéreuse pour les indépendants.

Techniquement, un atelier rural :

- Doit être modulable, pour pouvoir accueillir un maximum de types d'entreprises.
- Doit être de gestion communale : les bénéfices doivent être réinvestis dans les projets en développement rural.
- Doit faire l'objet d'un bail entre la Commune et l'entrepreneur. Au terme de ce bail, l'entrepreneur peut renouveler son bail ou, après 10 ans, acheter l'atelier pour s'y installer définitivement. Si l'entrepreneur quitte les lieux, l'atelier est loué à nouveau.

Deux **exemples** de bâtiments sont mis en avant :

- Le premier se situe à Bertogne et comprend deux grands espaces et un espace commun. Cet atelier rural a été mis en service en 2003, et avec l'expérience, la commune regrette de ne pas avoir de possibilité d'y établir un point de vente pour des petites entreprises.
- Le second est à Martelange et est plus récent (2016). Il s'agit ici d'un atelier d'une superficie de 400m² et d'une mezzanine pour le stockage.

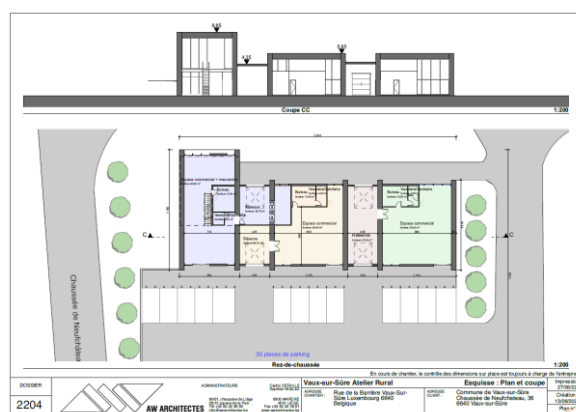
3- Présentation du projet d'atelier rural par l'auteur

L'auteur, Eugénie Ngrabacu, présente l'esquisse de projet. Ce projet s'implante en front de voirie avec deux façades principales (sur la N85 et sur le Chemin de Martelange). Le parking est en arrière et prolonge celui du *Smatch* et de *Chez Coluche*.

3 modules sont proposés avec des volumes différents, avec un module en mezzanine et deux autres d'un seul niveau. Le bâtiment est donc en double hauteur et est partiellement vitré. La superficie du bâtiment complet est de 525 m². Le premier module fait 80 m² et les deux autres font 92 m² hors réserve et bureau. Le bâtiment est orienté de tel manière à ce que l'avant du bâtiment soit au nord et l'arrière, avec les parkings, au sud.

Les réserves des deux modules en un niveau sont modulables en fonction des besoins des locataires. Pour l'instant un espace bureau, un vestiaire et une réserve sont prévus pour chacun des espaces. 30 places de parkings sont prévues pour l'instant mais cela peut être revu à la hausse par la suite.

Concernant les matériaux, les prix actuels sont appliqués (30% d'indexation ces derniers mois). L'estimation propose un bâtiment brut (sans peinture intérieure) avec des matériaux qui ne sont pas trop coûteux et acceptables au niveau urbanistique. La façade sera en crépis.



Voici l'estimatif actuel :

Estimation du projet		28/06/22
Maître de l'ouvrage : Commune de Vaux-sur-Sûre Chaussée de Neufchâteau, 36 6640 Vaux-sur-Sûre		
Travaux: Construction d'un atelier rural à La Barrière (Vaux-sur-Sûre)		
		Surface (m2)
Construction du bâtiment		525
Aménagement des abords		1 850
REALISATION DES TRAVAUX		
LOC	DESIGNATION	PT
1	TOME 0 ENTREPRISE/CHANTIER	66 279,50
2	TOME 1 INFRASTRUCTURE	79 045,64
3	TOME 2 SUPERSTRUCTURE	248 213,55
4	TOME 3 TRAVAUX DE TOITURE	87 863,29
5	TOME 4 FERMETURE DE FAÇADE	86 904,64
6	TOME 5 FINITION INTERIEURE	203 546,31
7	TOME 6 TECHNIQUES / FLUIDE	48 055,72
8	TOME 8 TRAVAUX DE PEINTURE INTERIEURS	/
9	TOME 9 AMENAGEMENT DES ABORDS	129 246,45
Total travaux hors tva		949 155,10
tva		199 322,57
Total tva comprise		1 148 477,67
NON COMPRIS		
Mobiliier intérieur		
HONORAIRES ETUDES ET SUIVI DES TRAVAUX		9,70%
Total honoraires architecte, ingénieur stabilité, ingénieur techniques spéciales, coordination sécurité santé et PEB.		92 068,04
TVA		19 334,29
Total tva comprise		111 402,33
TOTAL TRAVAUX ET ETUDES		
Hors TVA		1 041 223,14
TVA		218 656,86
Total TVA comprise		1 259 880,00

Yves Besseling explique qu'il faut tenir compte de la zone commerciale dans laquelle se situera le bâtiment, et de rester dans un cadre commercial/artisanal concernant l'architecture du bâtiment et le choix des occupants de l'atelier : c'est plutôt destiné à des petits commerces de type fleuriste, magasin de vêtement ou petite brasserie avec petite production.

4- Travail et avis sur l'esquisse présentée

En sous-groupe (deux en présentiel et un en virtuel), les membres présents répondent aux deux questions suivantes :

- Est-ce que le caractère **modulable**, essentiel pour un atelier rural, est bien présent dans ce projet ?
- Selon vous, est-ce que l'esquisse présentée et les **aménagements** prévus répondent aux besoins des **futurs usagers** ?

Après 15 minutes de travail en sous-groupe, une mise en commun est réalisée. Voici les différentes remarques et questions soulevées par les participants :

1. L'accès est-il suffisant pour que de gros véhicules puissent **manœuvrer** (type semi-remorque) ? L'auteur explique qu'il n'est actuellement pas prévu que des semi-remorques se rendent sur le site, et que les accès sont plus adaptés à des véhicules moyens, type camionnette. Mais un aménagement est tout à fait possible en élargissant l'accès parallèle au Chemin de Martelange.
2. Il faudra s'assurer de la bonne **cohabitation** entre les différents commerces présents s'il existe des espaces partagés. Les membres imaginaient par exemple un marchand de vélo, un coiffeur et une enseigne bancaire, ou encore un vendeur/réparateur de tondeuses, puisque l'endroit se prête plus à de la vente qu'à du dépôt/entrepôt. Il faudra donc veiller à ce que ce soit bien un lieu de **service et/ou de vente**.
3. Les membres se demandent s'il ne serait pas possible de rendre l'espace encore **plus modulable** (avec plus d'ouvertures entre tous les modules). Ce serait également intéressant de ne pas imposer de bureau au départ car ça limite le côté modulable. Pour les modules 2 et 3, on pourrait couper la réserve du fond et mettre les sanitaires à cet endroit, côte à côte. Pour accentuer encore le côté modulable, il serait intéressant de prévoir dans chacune des cellules la **possibilité d'installer des cloisons** afin que cet investissement ne revienne pas au locataire. L'auteur fait remarquer qu'une cloison, c'est du léger et qu'au niveau acoustique ce n'est pas la même chose qu'un mur. Les modules pourraient donc être prééquipés (rails, etc.), et non des cloisons en elles-mêmes (diffèrent par rapport aux besoins de l'usager).
4. Il faudrait également peut-être prévoir un **espace extérieur** devant les modules (pour exposer ou mettre une terrasse par exemple). L'auteur explique qu'il y a un espace piéton de 2m30 de largeur qui pourrait être augmenté.
5. Il faudrait réfléchir à la possibilité d'inverser le « L » formé par le module en médiatique de l'autre côté afin de créer un **espace plus cosy/fermé** vers l'entrée des clients. Eugénie Ngirabacu explique que le bâtiment était dessiné de telle manière à créer un volume d'appel, mais il est peut-être possible de combiner les deux.
6. Le groupe fait remarquer que la **dénomination du projet** n'est pas claire, ce n'est pas ce qu'on attendrait en général d'un atelier rural. Yves Besseling explique que ce projet est complémentaire avec le hall relais prévu par Idelux à la zone de Morhet, qui sera lui dédié à des ateliers industriels et économiques, et où la vente sera interdite. L'atelier rural est donc le pendant commercial du hall relais. Il existe également d'autres projets similaires mais axés sur des thématiques plus spécifiques :
 - Hall de la viande intercommunal à Bastogne (transformation de la viande et du lait)
 - Hall de l'épeautre à Cobreville (transformation de l'épeautre pour avoir de la farine, ...)
7. La beauté du projet est également soulevée, est-ce que la présence d'autant de vitres est nécessaire ? Cela risque de poser problème dans le cas d'un commerce alimentaire ou d'un salon

d'esthétique par exemple. Si ce projet se veut adaptable à tout type d'entreprises, cela doit avant tout être **fonctionnel**, et donc peut-être plus restrictif.

8. Il sera tout à fait possible pour les **commerces éphémères** de s'installer à l'atelier rural. Il peut même être envisageable de dédicacer un des modules à ce type de commerce.
9. Le **partage d'un même module** entre plusieurs commerçants avec un horaire est également envisageable.
10. Le contrat de bail à établir et le type de commerce qui pourra se retrouver dans l'atelier rural seront travailler avec les avis de la CLDR.
11. Toutes les **questions techniques** (chauffage, électricité, etc.) seront approfondies au moment de l'avant-projet. Mais les membres mettent en avant la volonté de bien réfléchir au côté énergétique du bâtiment.
12. Les utilisateurs ne seront pas connus au moment de la construction puisqu'ils changeront au cours du temps.
13. **Les livraisons** peuvent avoir lieu aussi bien à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment.

→ **La demande de convention est approuvée par les membres de la CLDR.** Il y a néanmoins une abstention : la maison multi-service devrait être prioritaire mais Yves Besseling explique que c'est un addendum qui demandera plus de temps, puisqu'il faut recréer une fiche-projet.

5- Divers

Composition de la CLDR :

Suite au nouvel ROI, il est demandé à ce que les membres de la CLDR qui ne sont pas venus à 3 réunions consécutives soient interrogés sur leur volonté de continuer à être membre de la Commission. Des courriers ont donc été envoyés aux personnes concernées. Certains membres ont manifesté leur souhait de démissionner, d'autres n'ont pas répondu au courrier et sont donc démissionnaires d'office. Il faudra maintenant procéder à un renouvellement et au recrutement de nouveaux membres.

Remarque : à l'avenir, il faudra informer les personnes intéressées sur l'implication nécessaire pour être membre de la CLDR (nombre de réunions, etc.)

→ **La CLDR acte la démission des membres mentionnés (liste en annexe).**

Yves Besseling conclut la réunion et remercie les participants. Puisque le quorum n'a pas été atteint à cette réunion, une réunion en visioconférence de rattrapage sera prévue le mardi 12 juillet à 20h.

Eléonore Gérard & Juliette Maquet
Agents de développement

Fondation Rurale de Wallonie
Equipe Semois-Ardenne

Rue de France, 19A – 6730 TINTIGNY I +32 (0)63 44 02 02
semois@frw.be | www.frw.be | www.facebook.com/FRW.SemoisArdenne

Annexe : Liste de présence CLDR du 28 juin 2022

Présents :

Nom	Prénom
Besseling	Yves
Colot	Sandrine
Conrard	Cécile
Dourte	Michel
Dziechciarek	Eric
Leyder	Olivier
Lhoas	Vinciane
Otte	Pierre
Widart	Steve

Présents en virtuel :

Nom	Prénom
Grogna	Joseph
Reyter	René

Excusés :

Nom	Prénom
Annet	Stéphanie
Dujardin	Sandra
Hogge	Mathilde
Koeune	Germain
Lamoline-Grégoire	Pascale
Monnier	Isabelle
Nicolay	Pierre
Notet	Patrick

Annexe : Liste des membres démissionnaires

NOM	Prénom	Village
Bertrand	Samuel	Nives
Bihain	Jean-Marc	Granru
Chair	Sébastien	Morhet
Hornard	Christian	Mande-Ste-Marie
Hogge	Mathilde	Chenogne
Mathu	Brigitte	Assenois
Mouton	Benoît	Sibret
Paul	Delphine	Lescheret
Pauly	Vincent	Sibret
Philipin	Michel	Cobreville
Pierret	Alin	Juseret
Pirotte	Henriette	Vaux-sur-Sûre
Willot	Joseph	Chenogne