

Atelier rural Vaux-sur-Sûre	Fiche n°1
	Priorité : Lot 2
	Version actualisée juillet 2022

1. Description succincte du projet

Le projet consiste à créer un atelier rural, infrastructure polyvalente louée par la commune aux producteurs locaux en phase de lancement ou en voie d'expansion et de diversification. L'objectif principal de ce bâtiment sera d'aider ces artisans via des contrats de location à loyers modérés et de courte durée afin de les aider pour leur activité.

Le bâtiment est assez grand pour pouvoir accueillir plusieurs entreprises. Le projet est composé de 3 ateliers polyvalents, de réserves attenantes et de sanitaires, le tout étant modulaire et modifiable à souhait (selon le concept d'atelier rural). Des ouvertures entre ces modules sont possibles en fonction des besoins et la disposition des lieux peut évoluer. La première cellule fait 92 m² et les deux autres 96 m².

La zone d'implantation comprend déjà deux commerces (un supermarché et un restaurant). Intégrer un atelier rural dans ce cadre est donc intéressant pour que chaque commerce bénéficie l'un de l'autre. Le volume prévu rentre donc dans les gabarits de ceux des bâtiments à côté.

Le bâtiment est orienté de tel manière à ce que l'arrière du bâtiment soit au nord (vers la route nationale) et l'avant, avec les parkings et l'accès aux autres commerces, au sud. Trente places de parkings, avec des zones végétalisées, sont prévues pour l'instant mais cela peut être revu à la hausse par la suite. Des accès pour véhicules plus larges sont prévus à l'arrière du bâtiment.

Une volonté lors de l'élaboration du PCDR était que le bâtiment soit conçu pour atteindre le niveau « basse énergie » et qu'une attention particulière soit portée sur son intégration dans l'environnement. Les matériaux prévus sont simples et durables.

2. Justification du projet

De manière générale, la réalisation de ce projet permettra à la commune de louer pour une courte durée (1 à 2 ans) ces ateliers à moindre coût à des petites entreprises locales en phase de lancement. Cela leur évitera ainsi les investissements lourds de départ tels que l'achat ou la location d'un bâtiment. Le projet permettra de dynamiser les activités économiques et sociales de la commune, tout en accueillant des producteurs du territoire.

La demande est originaire de la CLDR, des réunions consultation des villages, et de plusieurs groupes de travail sur le volet économique. Le diagnostic de la commune a fait ressortir plusieurs problématiques telles que : la diminution de l'activité locale, la dépendance de plus en plus importance des pôles d'emplois voisins et les difficultés d'installation pour les jeunes indépendants. Les citoyens ont exprimé le besoin d'aménager un cadre propice à l'accueil d'activités économiques. Ils souhaitent que l'on trouve des moyens pour inciter les entreprises à venir s'installer sur le territoire.

Plus récemment, en mars 2022, l'Agence de Développement Locale de la Commune a consulté les commerçants et producteurs du territoire dans le cadre de leur demande d'agrégation. Lors de cette

rencontre, un besoin d'espaces avec des locaux moins chers offrant une visibilité aux entrepreneurs a été souligné. En intégrant ces trois ateliers ruraux dans une position centrale de la commune, cela répondra à ce besoin. Divers profils d'artisans seraient susceptibles de s'installer dans ces bâtiments, tels qu'une créatrice de bijoux (Little Things), une fleuriste (L'Annexe Atelier), un fabricant de poterie, vaisselle et bijoux en céramique (Alterego Homemade Ceramics), un atelier de récupération, reconditionnement et restauration de mobilier (R Meuble et Déco) ou encore un artisan de jeux en bois avec des possibilités de cours de couture et patchwork (La Malle au Trésor).

Ces différents échanges ont permis de démontrer qu'il y a une demande des potentiels clients, mais également un besoin réel des futurs utilisateurs. En matière d'infrastructures, les ateliers ruraux répondent au mieux aux besoins exprimés.

Celui-ci sera localisé au centre de la commune, entre les villages de Vaux-sur-Sûre et de Sibret, à l'intersection entre la N85 et le Chemin de Martelage. Cet emplacement est idéal par rapport à sa visibilité (sur deux grands axes routiers) et sa proximité avec l'entrée de l'autoroute (facilité de livraison). Un arrêt de bus est également présent sur la zone afin de permettre l'accès aux personnes sans véhicule.

Un avantage supplémentaire à cette localisation est que le bâtiment s'ajouterait à deux autres commerces (supermarché et restaurant) afin de compléter la petite zone économique déjà existante. Le magasin Smatch est le seul commerce alimentaire de la commune, il génère donc énormément de passage, ce qui permet une belle visibilité aux futurs locataires.

De par son caractère tremplin, il est assez complexe de définir un secteur d'activité précis. Sa polyvalence permettra des espaces adéquats pour tout type de production. Les potentiels bénéficiaires de ces ateliers se divisent donc en plusieurs groupes :

- Les artisans locaux : qu'ils soient nouveaux ou déjà en place mais souhaitant agrandir leur activité. Il est intéressant de prendre en compte ceux qui vivent sur la commune, mais également sur les communes limitrophes (principalement le territoire d'action de l'ADL).
- Les habitants de la commune : étant donné la localisation stratégique près du magasin Smatch, la majeure partie des citoyens passent dans cette zone économique pour leurs courses alimentaires.
- Les gens de passage grâce à la proximité avec la sortie d'autoroute (56).

En complément à ces ateliers ruraux, des projets de hall relais sont prévus pour le territoire. Ces infrastructures répondront à des besoins différents et seront plus importants en taille.

- Un hall relais sur la future zone d'activité de Morhet. Ce projet sera destiné à des entreprises plutôt industrielles, il y aura une interdiction de commercialiser sur place.
- Un hall de viande intercommunal à Bastogne. Celui-ci sera dédié à la transformation de la viande et du lait.
- Un hall de l'épeautre à Cobreville, qui fera de la transformation de céréales en farine.

Aux vues de ces projets qui serviront déjà de zone de stockage et de transformation (agricole, céréale, etc), la commune et les membres de la CLDR trouvent qu'il est préférable de dédier ces ateliers ruraux à un espace de production et de vente pour les petits artisans locaux. Il serait même possible de lier les différentes structures grâce à un travail collaboratif (ex : un boulanger s'installe dans un espace de l'atelier rural et s'approvisionne de céréales au hall de Cobreville).

3. Lien à la stratégie du PCDR

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

✓	Objectif 5	Soutenir une économie créatrice d'emplois en exploitant les atouts locaux
✓	Objectif 6	Travailler tous ensemble à la gestion durable de l'énergie

L'objectif principal de ce projet est de soutenir une économie créatrice d'emplois en exploitant les atouts locaux. En effet, la création d'ateliers ruraux répond exactement à cet objectif en stimulant le dynamisme local et en gardant une économie rurale (mesure 13). La CLDR et la Commune ont bien souligné le fait que ces surfaces seraient louées afin d'aider les artisans locaux à mettre en place, diversifier ou accroître leurs activités.

De plus, dans le cadre de sa demande d'agrément, l'ADL a mis en place d'une plate-forme d'échange avec les commerçants. Cette rencontre a fait ressortir des besoins et demandes, dont la création et mise en œuvre d'ateliers ruraux.

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

En référence aux priorités « développement durable » décrites dans l'article 2 § 2 du décret relatif au développement rural du 11 avril 2014, notamment l'intégration harmonieuse des enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux, énergétiques et de mobilité, analyser l'impact du projet en se référant aux questions du point n°10 (notice évolutive).

Lien avec le développement durable :

Impacts économiques :

Le projet contribue pleinement à soutenir le développement économique de la commune en facilitant l'installation de nouvelles entreprises.

Impacts environnementaux :

La conception durable du bâtiment permettra d'améliorer considérablement ses performances énergétiques tant au niveau de l'utilisation rationnelle de l'énergie qu'au niveau de la production d'énergies renouvelables.

Impacts sociaux :

Il y aura à la fois des retombées directes et indirectes pour la Commune :

- La création et le maintien d'entreprises et emplois locaux et des retombées sur les entreprises et commerces locaux existants.
- La création de lien social.

5. Localisation et statut

Celui-ci sera localisé au centre de la commune, entre les villages de Vaux-sur-Sûre et de Sibret, à l'intersection entre la N85 et le Chemin de Martelage. Cet emplacement est idéal par rapport à sa visibilité (sur deux grands axes routiers) et sa proximité avec l'entrée de l'autoroute (facilité de livraison). Un arrêt de bus est également présent sur la zone afin de permettre l'accès aux personnes sans véhicule.

Le bâtiment s'ajouterait à deux autres commerces (supermarché et restaurant) afin de compléter la petite zone économique déjà existante. Le magasin Smatch est le seul commerce alimentaire de la

commune, il génère donc énormément de passage, ce qui permet une belle visibilité aux futurs locataires.

Il s'agit d'une parcelle de propriété communale (929M) qui est implantée dans une zone d'activité économique (les différents plans de situation se trouvent en annexe).

6. Parties prenantes, porteurs de projet

La Commune est le porteur de projet, mais celle-ci sera soutenue par l'Agence Locale de Développement et la Commission Locale de Développement Rural.

7. Programme de réalisation

Etat du dossier :

- Un projet privé souhaitait s'implanter dans cette zone, mais n'a malheureusement pas vu le jour.
- Cette parcelle communale a donc été identifiée et répond aux besoins du projet.
- Le projet était inscrit dans la programmation triennale de l'année 2022.
- La Commune a notifié un auteur de projet
- Une consultation de la CLDR a été mise en place.

Planification :

- Obtention d'une convention-faisabilité.
- Consultation de la CLDR et des acteurs économiques sur base d'une esquisse en vue de l'avant-projet.
- Obtention d'une convention-exécution
- Demande de permis d'urbanisme, cahier des charges, dossier d'exécution.
- Mise en adjudication suivant la loi sur les marchés publics.
- Exécution des travaux.
- Mise en location et organisation de la gestion du bâtiment, en concertation avec l'ADL.

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
- Investissement et/ou phase	949 155,10 €	DR (60 % jusque 850 000 €)
- Frais accessoires (honoraires divers, acquisition...)	111 402,33 €	
- TVA	199 322,57 €	
- Total (TFC)	1 259 880,00 €	510 000 €

Projet rémunérateur ☒ oui ☐ non

9. Evaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)**Indicateurs de résultat :**

Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible

Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Nombre d'entreprises louant les ateliers ruraux	6 entreprises différentes sur 5 ans	Commune et ADL

10. [Notice évolutive] - Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition**A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)**

Le site se trouve en zone d'activité économique au plan de secteur. Actuellement, il y a deux commerces. Le nouvel atelier viendrait compléter la fonction au plan de secteur.

Une petite portion du terrain sur le coin Est de la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible. Le bâtiment sera implanté en dehors de cette zone.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

- Eléments quantitatifs généraux du dossier :

- Superficie totale de la parcelle : 2833 m²
- Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 2833 m²
- Superficie finale non bâtie sur la parcelle : 2343 m²

- Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées. Mesures envisagées :

Pour la gestion de l'eau de pluie, le but sera de réduire le ruissellement et donc favoriser les infiltrations directes sur la parcelle.

Les accès seront réalisés en pavés perméables. L'aire de stationnement pour les voitures sera réalisée en dalles gazon car elles sont perméables et économiques. Elles limitent l'impact visuel des zones minéralisées et évitent l'égouttage de ces zones. Si des économies doivent être réalisées, on envisagera de la dolomie pour les parkings.

L'eau des toitures sera récupérée dans une citerne pour une utilisation dans les WC et l'arrosage.

Une étude sur l'infiltration (en concertation avec le gestionnaire des égouts) pourra être réalisée.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Les caractéristiques techniques du bâtiment répondront aux exigences en vigueur en matière d'isolation et de ventilation préconisées par la région Wallonne.

Une ventilation double flux sera prévue, ce qui permettra une économie d'énergie importante, et surtout garantira une qualité d'air impeccable à l'intérieur. La ventilation étant consommatrice d'électricité, il y aura lieu de prendre toutes les mesures pour adapter son utilisation aux besoins :

- les débits de ventilation mis en œuvre respecteront rigoureusement la législation PEB et le Code du bien-être.
- des clapets de réglage motorisés seront prévus et permettront de faire varier le débit de ventilation dans les pièces en fonction d'un horaire et/ou d'une sonde de CO₂. De cette manière, on s'assurera que les locaux seront ventilés suivant leur utilisation réelle et on évitera tout gaspillage.

Un confort thermique sera obtenu grâce à une isolation poussée, des vitrages performants, une régulation du chauffage et une ventilation contrôlée.

Un système de chauffage par pompe à chaleur, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques seront envisagés.

Les équipements sanitaires seront adaptés pour être durables. Les robinets seront à débits limités. De plus, les robinets des lavabos seront temporisés (voire électroniques si le budget le permet).

L'ensemble des luminaires seront à source lumineuse LED. Ces luminaires correctement sélectionnés permettront d'obtenir une consommation raisonnable. L'étude de l'éclairage sera axée sur les objectifs de convivialité et d'économie, partant sur les points suivants :

- Favoriser au maximum la lumière naturelle (tout en contrôlant les apports de chaleur) et favoriser les parois claires, qui réfléchissent mieux la lumière. Les luminaires seront dimés en fonction de l'apport de lumière naturelle.
- Un système de domotique simple et centralisé sera installé, permettant des automatismes pour éviter les consommations inutiles (extinction généralisée, détecteurs de présence et mouvement dans les locaux annexes (réserves, sanitaires, bureaux).

Autant que possible, des matériaux non polluants aussi bien lors de leur fabrication que lors de leur durée de vie seront privilégiés. On préconisera les labels verts.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

L'esthétique du projet se veut sobre et contemporaine, tout en s'intégrant au bâti existant.

Le choix des finitions permettra de rester dans le budget. Le matériel choisi sera robuste et simple, ce qui limitera les interventions ultérieures onéreuses et garantira une meilleure tenue dans le temps.

Pour ce qui est du prix au m², il peut être réparti en 3 postes :

- › Bâtiment : 1 350,00 €
- › Abords aménagés (parkings) : 135,00 €
- › Abords végétalisés : 12,00 €

Des techniques peintes et apparentes quand cela est possible seront privilégiées pour éviter les faux-plafonds et dynamiser les espaces.

Les locaux se veulent polyvalents afin de permettre un maximum d'usages divers. Les plans en annexe montrent les différents aménagements possibles : installer deux ou trois modules ou encore modifier les affectations des réserves.

Cette polyvalence d'usage rend complexe le calcul précis des futurs bénéficiaires de cet aménagement. Par contre, nous pouvons compter des artisans locaux, tels que repris dans la justification du projet et les habitants de la commune, ce qui représente une population de plus ou moins 5 700 habitants.

Ces ateliers ruraux auront un but d'atelier tremplin pour les artisans du territoire. L'objectif serait donc de faire des contrats de courte durée, permettant à un maximum de producteurs de bénéficier de cette aide au fil des années.

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Une plantation d'arbres dans les parkings et en périphérie de la parcelle permettra de constituer une réponse forte au niveau de la structure paysagère. Pour assurer une bonne intégration paysagère, cette plantation sera réalisée directement.

Des plantations d'origine indigène assez denses seront proposées. Elles sont mieux adaptées et favorisent la biodiversité. L'idée sera d'atténuer l'impact des automobiles sur le site, c'est aussi l'expression d'une forme de compensation de la nature faces aux véhicules.

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Le bâtiment sera conçu de façon à ce que toutes les fonctions soient accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une attention particulière sera portée aux points suivants :

- L'identification : Le bâtiment sera clairement identifié depuis la rue (enseigne), l'entrée sera visible depuis l'espace public.
- Stationnement : Des places de parking pour personnes à mobilité réduite sont prévues à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Sol sans entrave : Pas de marche ni ressaut à l'entrée ou à l'intérieur du bâtiment. Les seuils seront intégrés plats ou avec un très léger talon (<5mm). Les abords sont en pavés lisses.
- Absence d'obstacle : Il y aura le moins d'obstacles possibles à l'intérieur, des bandes autocollantes seront prévues sur les vitrages. Les portes seront coulissantes automatiques.
- Aire de manœuvre : Une aire de rotation de Ø 150 cm sera prévue partout où des manœuvres sont nécessaires.
- Équipements : Une de toilettes du bâtiment sera adaptée aux personnes à mobilité réduite : hauteur wc, lavabo adapté, barre fixe et relevable.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

De par l'installation d'artisans locaux dans ces ateliers, la Commune apporte son aide à la mise en place d'une économie rurale et locale. Ce service permettra aux citoyens de la commune de soutenir les petits producteurs et d'avoir la possibilité d'acheter des produits fabriqués localement.

H. Intégration du projet dans l'environnement :

Le bâtiment se compose de 3 modules avec des toitures plates qui s'intègrent aux lignes de forces du paysage. Il est en harmonie avec les bâtiments voisins de par son gabarit et ses matériaux.

L'idée est de construire un bâtiment simple et économique avec une valeur architecturale élevée grâce au choix des matériaux et au souci du détail, ce qui permettra d'offrir des espaces agréables, fonctionnels, performants et évolutifs.

Annexes : Pièces à joindre à la Fiche-Projet

1. Plan de situation ;
2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur ;
3. Impression des propriétaires ;
4. Dossier photographique et état des lieux actuel ;
5. Estimation budgétaire ;
6. Esquisse et simulations 3D.