Commission Locale de Développement Rural			
Liste de présences			
Date de Réunion	21 mars 2016		
Heure	20h00 - 22h30		
Lieu	Rue Emile de Brabant 2		
Membres	15 participants et 9 excusés		
Nom (effectif)	Signature	Nom (suppléant)	Signature
Bernard DAILLIET	Présent	Amélie VERRAGHENNE	Présente
Katherine MEEUS	Absente	Sandrine De GELLINCK	Excusée
Doris HERREMAN	Excusée	Betty BOETS	Excusée
Vincent EGGERICKX	Excusé	Gautier MANIQUET	Présent
André COLLIN	Présent	Marie-Claire JANDRAIN/BENOIT	Absente
Jean-Claude DENIS	Excusé	Luc SERGEANT	Absent
Véronique GOOSSENS	Présente	Josiane DEWOLF	Excusée
Marie-France DETHIER	Présent	Raymond FADEUR	Présent
Dimitri SEVERIN	Excusé	Christian DURIE	Excusé
Carl CAMBRON	Excusé	Jules NOËL (Président f.f.)	Présent
Autres			
Claude PILET, FRW	Présent	Jacques LUYCKX (Public)	Présent
Romain RIBERAUD, ADL	Présent	Sébastien PENS	Présent
Agnès MARTIN, Slowly ASBL	Présente	Muriel DENIS, Slowly ASBL	Présente
Jean-Marc ALDRIC	Présent		

Ordre du Jour / Introduction

1) Cartographie intégrée vélo Perwez – Présentation par J. LUYCKX

2) Approbation du compte-rendu de la dernière réunion plénière de la CLDR du 30 novembre 2015

3) Retour de la réunion du 04 mars 2016 avec l'Administration du Développement Rural (DGO3):

   - Comité d'Accompagnement de l'avant-projet n° 32 « Réalisation d'un réseau cycliste communal ».
   - Demande de convention-exécution 2016 Développement Rural fiche 42 « Création d'une maison multi-services par l'acquisition et l'aménagement des bâtiments de la Gare »

4) Suivi du projet n°23 « Maison de l'Entité » : Stade travaux

5) Approbation du Rapport Annuel 2015 de la CLDR

Le Président, Monsieur Jules NOËL, débute la séance à 20h00.

1) Cartographie intégrée des réseaux cyclables à Perwez - Présentation par M. LUYCKX

M. Luyckx revient sur les initiatives suivantes et félicite les divers opérateurs pour la synergie, la cohérence et la complémentarité des différents projets.

1. Réseau « Points Nœuds » (Province du Brabant wallon)
2. Itinéraires cyclables communaux de Perwez (CLDR-QUIDAM)
3. La Transperwézienne (Maison du Tourisme de Hesbaye brabançonne)
4. TEC Express » (TEC)
5. Cartographie intégrée
6. Panneaux F99c

La CLDR fait également part de son souhait de voir une communication plus régulière au sujet des avancées en matière et surtout lorsque le projet sera opérationnel.

2) Approbation du compte-rendu de la dernière réunion plénière de la CLDR du 30 novembre 2015

La Commission approuve à l'unanimité le compte rendu de la séance du 30 novembre 2015.

3) Retour de la réunion du 04 mars 2016 avec l'Administration du Développement Rural (DGO3)

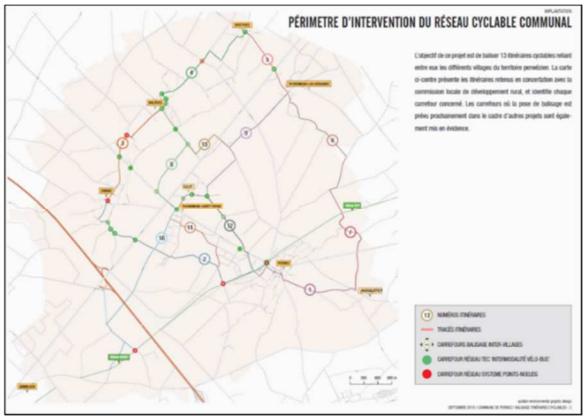
- Comité d'Accompagnement de l'avant-projet n° 32 « Réalisation d'un réseau cycliste communal ».

Le Comité d'accompagnement avait pour objectif de valider les éléments constitutifs suivants concernant l'avant-projet de la fiche-projet n°32 du PCDR : « Réalisation d'un réseau cycliste communal ».

Périmètres d'intervention

Voiries

Balisage



Le projet comprend la réalisation de deux voiries cyclables, ainsi que le balisage du réseau cyclable. L'auteur de projet pour la partie balisage est représenté par Damien Gourdin QUIDAM SPRL.
L'auteur de projet pour la partie voirie est représenté par Jean-Pierre Flabat, Attaché technique communal.

Balisage

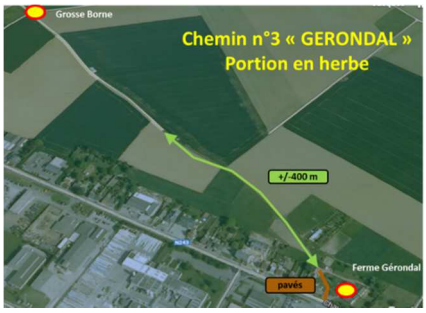
Monsieur Gourdin retrace les objectifs du balisage, à savoir se greffer sur les signalétiques existantes (TEC, Points-nœuds, Transperwézienne) tout en rationnalisant les panneaux. Il s'agit d'une approche convergente. Outre le balisage, des panneaux d'accueil viendront accompagner ces itinéraires dans des lieux stratégiques, tout en s'accordant dans un système global de signalisation sur l'entité de Perwez.

L'ensemble des données géographiques constituées par la société QUIDAM devront être transmises à la Région Wallonne sous un format exploitable afin qu'elles soient intégrées dans une base de données. Conformément au Cahier Spécial des Charges, l'implantation définitive sera transmise avec des coordonnées GPS, ou sous format shapefiles (.shp) ou autre permettant leur géolocalisation sous le logiciel cartographique QGIS.

A titre de recommandation, la Wallonie travaille à la mise en place d'une harmonisation des systèmes signalétiques pour les usagers cyclistes. A ce titre, les panneaux F99c devront disposer d'un fond bleu.

Voiries

a. Gérondal



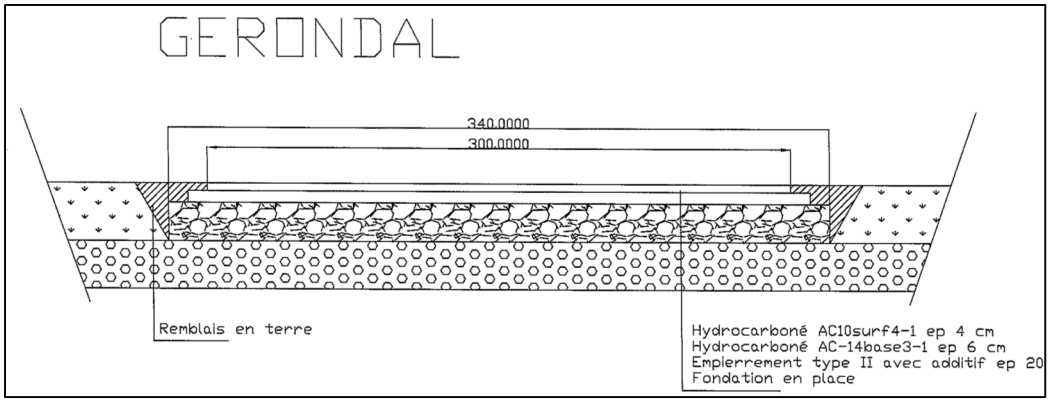
Essais de sols

Le 1er mars 2016, Monsieur Christian Pevée, Attaché à la Direction de la Géotechnique, nous a transmis les résultats des essais de sols. Ceux-ci révèlent que sous les terres limoneuses se trouve l'ancienne Chaussée de Wavre avec un empierrement de 67cm existant. Ceci ne nécessite pas une refonte du coffre de fondation comme proposé.

Réalisation d'un tronçon asphalté sur 3 m de largeur.

Au lieu du bi-bandes prévu initialement dans la convention, l'option retenue par l'auteur de projet (M. Flabat – Attaché technique communal) est l'option en tarmac traditionnel qui sera plutôt privilégiée pour l'aménagement du chemin Gérondal. Il s'agit de conférer une continuité avec la jonction vers le chemin de la Grosse Borne. Quant au choix de l'asphaltage, il se révèle moins onéreux que le béton ou le bi-bande (qui lui, nécessite une fondation plus large).

Il faudra toutefois veiller à ce que ce tronçon demeure une voie lente en site propre pour bénéficier d'un taux de 80% de subsides DR. Pour ce faire des aménagements complémentaires doivent être proposés : bollards, signalisation...



Les travaux proposés comprennent dès lors :

- Le bornage de l'emprise
- les terrassements sur une épaisseur de 30 cm
- la mise en place d'une fondation en empierrement de 20 cm
- la pose de deux couches d'hydrocarboné
- la pose de panneaux F99c et F101c

Aménagements à l'entrée du chemin (chaussée de Wavre)

Le revêtement pavé n'est pas idéal pour les cheminements vélos mais cela signale l'arrivée à une chaussée à grande circulation et cela maintient le caractère rural d'une petite place à l'entrée du carrefour Gérondal. Toutefois, afin de faciliter l'accès aux usagers cyclistes, l'aménagement d'une bande de confort sera intégré au projet sur la zone pavée.

Pour empêcher l'accès aux véhicules, un mobilier adapté de type bollard (en plus des panneaux de signalisation) sera placé à l'intersection de la zone pavée et du tronçon asphalté.

Enfin, une sécurisation de la traversée sera réfléchie dans le cadre du Plan Communal de Mobilité et des aménagements de la RN 243 en vue de prévoir un passage permettant de sécuriser l'accès au cheminement cyclable « Gérondal ».

L'intervention de la Province du Brabant wallon

L'arrêté d'octroi de subvention (du 04.12.14) concerne une intervention pour la réalisation d'un cheminement cyclable au lieu-dit « Moulin de Gérondal » de maximum 50 % du montant de l'investissement et plafonnée à 50.000,00 €. Suite à l'envoi de l'avant-projet par voie postale, Monsieur Pierre Françis a validé la complétude du dossier.

b. Drève de Limelette

Essais de sols

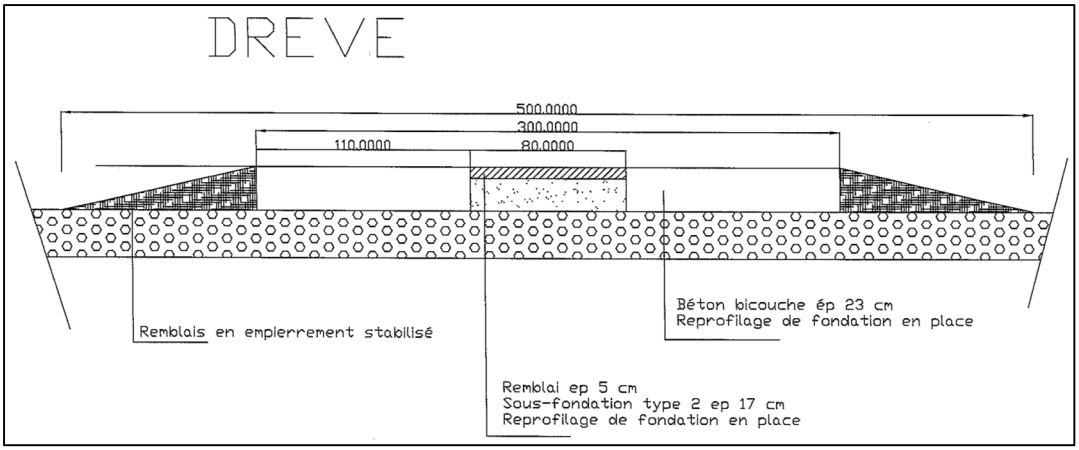
Le 1er mars 2016, Monsieur Christian Pevée, Attaché à la Direction de la Géotechnique, nous a transmis les résultats des essais de sols. Ceux-ci révèlent que les empierrements existants au niveau de la Drève sont suffisants et ne nécessitent pas une refonte du coffre de fondation comme proposé.

Réalisation du bi-bande

Une largeur de 3 mètres (cf. coupe type). Les travaux proposés comprennent :

- le bornage de l'emprise
- le reprofilage de l'empierrement existant
- la pose du bi-bande en béton (deux bandes de 110 cm, espacées de 80 cm)
- Le reprofilage longitudinal de la voirie
- la pose de panneaux F99c et F101c

Afin de faciliter la circulation des usagers, 3 zones de passage de 25 mètres seront prévues.



Plans à fournir au stade dossier de projet définitif

L'auteur de projet demande aux représentants du Développement rural si au stade « projet définitif », un dossier reprenant les limites d'emprise, les coupes types définies et les zones d'entrées/sorties des 2 tronçons est suffisant. D'autre part, il s'engage dans la conception du Cahier Spécial des Charges à se référer au cahier des charges type Qualiroutes (en abrégé CCT Qualiroutes), approuvé le 20 juillet 2011 par le Gouvernement wallon.

Tableau financier

a) Convention-exécution

PROJET	Assiette de la subvention	PART DEVELOPPEMENT RURAL		PART COMMUNALE	
fp32 : Réalisation d'un réseau cycliste communal Phase unique : étude et travaux.					
Deux tronçons bi-bandes	359.128,00 €	80 %	287.302,40 €	20 %	71.825,60 €
Signalétique et mobilier	94.976,53 €	60 %	56.985,92 €	40 %	37.990,61 €
TOTAL GENERAL	**454.104,53 €**		**344.288,32 €**		**109.816,21 €**

L'arrêté d'octroi de subvention (du 20.01.15) concerne un montant de 344.288,32 € pour la mise en œuvre, dans le cadre de l'ODR, du projet de réalisation d'un réseau cycliste communal (Lot1-FP32).

La mise en adjudication doit être effectuée dans un délai de vingt-quatre mois à partir du 20 janvier 2015.

b) Avant-projet

Avant-projet 1. et 2.	Assiette de la subvention	Part Développement Rural et Province BW		Part Commune	
Deux tronçons (version 2) (sur base Estim. JPF + fondation renforcée)	401.289,24 €	80%	**321.031,39 €** Soit 271.031,39 € Dvpt. Rural 50.000,00 € (Prov. Bw)	20%	80.257,85 €
Signalétique et mobilier (sur base Estim. QUIDAM)	53.625,39 €	60%	**32.175,23 €**	40%	21.450,16 €
TOTAL GENERAL (version 2)	**454.914,63 €**		**353.206,62 €** Soit 303.206,62 € (Développement Rural) 50.000,00 € (Province Bw)		**101.708,01 €**

L'enveloppe budgétaire est donc respectée.

- Demande de convention-exécution 2016 Développement Rural fiche 42 « Acquisition et rénovation du bâtiment de l'ancienne Gare de Perwez pour l'aménagement d'une maison multi-services et de logements tremplins »

La réunion avec les membres de l'Administration du Développement Rural du 04 mars 2016 a également permis de connaître leur positionnement concernant les fonctionnalités liées à l'actualisation de la fiche-projet N° 42.

Suite à la réunion, et en cohérence avec les fonctionnalités présentées en CLDR, l'actualisation de la fiche n°42 s'intitule désormais « *Création d'une maison multi-services par l'acquisition et l'aménagement de l'ancienne gare de Perwez* ». La fiche-projet actualisée et la note d'intention sont intégrées au présent procès-verbal aux pages suivantes.

PCDR de Perwez - Lot 1 – Fiche projet 42

FICHE DE PROJET ACTUALISEE

Acquisition et rénovation du bâtiment de l'ancienne Gare de Perwez pour l'aménagement d'une maison multi-services et de logements tremplins

I. Description du projet

A. Origine de la demande

L'aménagement du site de la Gare fit l'objet d'une subvention du développement rural en 1987-1988. La réhabilitation du site « de l'ancienne gare » est une opération de valorisation patrimoniale d'un site ferroviaire désaffecté. L'ODR a permis l'aménagement du site de la Gare dans son ensemble, mais la présence du bâtiment de l'ancienne Gare a persisté jusqu'à ce jour.

Dans le courant 2015, une réelle opportunité s'est présentée en CLDR : la Régie des bâtiments, propriétaire du bâtiment de l'ancienne Gare, n'a plus de locataire, puisque le Ministère des Finances a transféré ses services, des contributions, de l'enregistrement et du cadastre. Le bâtiment est désormais inoccupé et le Collège communal a d'ores et déjà marqué son intérêt quant à son acquisition.

Initialement intitulée « Aménagement du Site de la Gare à Perwez », la fiche 42 s'oriente spécifiquement sur l'acquisition et l'aménagement du bâtiment, afin d'améliorer l'image de la commune, tout en contribuant à attirer des nouveaux habitants et investisseurs.

La Gare est un véritable point de repère, un symbole identifiable de tous. Ce projet permettrait de concrétiser la fusion d'une série d'actions menées dans le cadre du PCDR.

Enfin, il s'inscrit dans un processus global et intégré de l'opération de développement rural en cours, et des plans de développement stratégiques de l'Agence de Développement Local de Perwez ASBL et du Groupe d'Action Local Culturalité ASBL. Il vise à fixer et développer des activités économiques, à soutenir la diversification des activités rurales et la création d'emplois. Quoi de plus emblématique qu'une ancienne Gare, via une réaffectation vers un espace multiservices pour créer une véritable valeur ajoutée pour la Commune de Perwez, tant du point de vue économique, social que patrimonial.

Parallèlement à cette opportunité d'acquisition pour la Commune, la CLDR, a identifié sur les 93 fiches du PCDR, 5 fiches constituantes d'une combinaison de différentes fonctions qu'elle souhaite mettre en œuvre de manière prioritaire. Ainsi, la CLDR proposait le 29 juin dernier d'articuler un projet global autour des fiches suivantes élaborées dans le cadre de l'opération de développement rural. Trois grandes fonctionnalités ont été identifiées et construites par la CLDR en totale concertation avec les autorités communales.

Références des Fiches-projets dont le libellé initial est :

- Fiche 9 : « Valorisation et commercialisation des produis locaux ».
- Fiche 27 : « Construction, acquisition, rénovation et mise à disposition de logements sociaux » qui a évolué en logements tremplins.
- Fiche 34 : « Réalisation d'aménagements de parking pour vélo », continuité avec la fiche 32 en cours.
- Fiche 47 : « Information et promotion des activités de vente directe des produits locaux ».
- Fiche 82 : « Création / réactivation d'un syndicat d'initiative » qui rejoint les objectifs de la fiche 47.

La première fonctionnalité : **Mise en valeur du patrimoine rural** (fait référence aux enjeux des fiches 34, 47 et 82 du PCDR).

Elle traduit une véritable convergence, puisqu'elle s'insère en parfaite continuité avec la fiche n°32 « réalisation d'un itinéraire cycliste communal » en cours. Les réseaux cyclistes (qu'ils soient régionaux – TEC – Provinciaux – Points nœuds – ou communaux) convergent vers la Gare. Pour ce qui est de la « Création / réactivation d'un syndicat d'initiative », il serait privilégié d'insérer un point d'information recensant l'« Information et promotion des activités de vente directe des produits locaux » (fiche 47).

La seconde fonctionnalité : **Mise à disposition de modules à vocation multiple** (agroalimentaire, commercial, services, économie sociale).

Elle visera à contribuer à la valorisation et la commercialisation des productions locales (fiches-projets 9 et 47 du PCDR). A cet effet, cette fonctionnalité doit jouir d'une localisation optimale que l'ancienne gare incarne à l'évidence et ce, dans le but d'assurer la viabilité économique de cette fonction. Des demandes de producteurs et de porteurs de projets orientés sur la thématique des circuits-courts, des marchés de niche abondent dans ce sens.

A ce titre des partenaires associatifs ont montré un intérêt :

- Le GAL Culturalité asbl : développement d'un espace test maraicher sur Perwez avec possibilité de commercialisation de produits maraîchers.
- Made in BW asbl : plate-forme de logistique et de promotion des produits locaux
- Slowly ASBL : développement d'un point de distribution de producteurs locaux

Par ailleurs, des producteurs installés et porteurs de projets se montrent également intéressés :

- Une productrice Perwézienne de fraises et d'asperges primés (2 Cristal d'or 2014/2015) ;
- Un porteur de projet souhaitant développer un centre de services aux personnes ;
- Un porteur de projet souhaitant développer point de vente de sucreries ;
- Une porteuse de projet souhaitant développer un commerce de détail (laine) et salon de thé ;
- …

Enfin, la troisième fonctionnalité, quant à elle s'articulerait autour de la rénovation et mise à disposition de logements dédiés à un public spécifique (fiche-projet 27 du PCDR) ; à l'instar notamment d'une opération à succès instaurée dans la précédente opération de développement rural, à savoir l'opération de logements tremplins. En effet, dans la mesure où le bâtiment comprend un étage, il serait judicieux de rationaliser son occupation.

A l'heure actuelle, la configuration de la Place de la Gare permet un accès relativement aisé via la N243. Elle lui confère une position centrale et une proximité accrue avec la population, en zone plus densément peuplée.

La Place de la Gare reste un lieu de rassemblement qui lui confère du lien social. En effet, des manifestations publiques récurrentes s'y déroulent (marchés hebdomadaires, concerts, festivités de fin d'années, etc.)

Le bâtiment, en phase d'abandon constitue une réelle opportunité de concrétiser en développement rural la fusion de 5 fiches-projets émanent du PCDR. Le centre de Perwez est enclin à une relative désertification des activités commerciales vers les axes structurants, cette concrétisation symboliserait la volonté d'enrayer le phénomène de disparition des entreprises et amplifier celui de création d'emplois.

B. Objectifs poursuivis

Objectifs directs :

- Favoriser Services publics et privés pour répondre aux besoins de la population et les rendre accessibles ;
- Apporter une aide aux TPE/PME rurales :

Loué par la Commune aux TPE et PME, l'espace multi-services a pour fonction de faciliter le lancement de jeunes entreprises (commerces, services, point de vente) en leur évitant des investissements lourds de départ pour l'achat d'un bâtiment. Il les soutient donc pendant la période généralement reconnue comme la plus critique de la vie d'une entreprise en les débarrassant momentanément d'un souci important. Dans le même esprit, l'espace multi-services peut aussi faire référence au qualificatif « tremplin » repris par la fonction logement. Il leur donne le coup de pouce qui fait la différence en soutenant les porteurs de projets qui veulent s'implanter ou explorer de nouveaux marchés ;

- Acquérir, rénover et mettre à disposition des logements (intergénérationnels et/ou tremplins) ;
- Améliorer la qualité de vie en milieu rural et diversifier l'économie rurale en ramenant une ou des fonctions polarisantes autour d'un bâtiment patrimonial ;
- Renforcer l'attractivité du site de la Gare, tout en valorisant le patrimoine bâti (RAVeL, point de départ de promenades) ;
- Informer et promouvoir les productions locales, ses activités dérivées et les activités de vente directe ;
- Créer / réactiver l'implantation d'un point d'information lié au patrimoine rural local

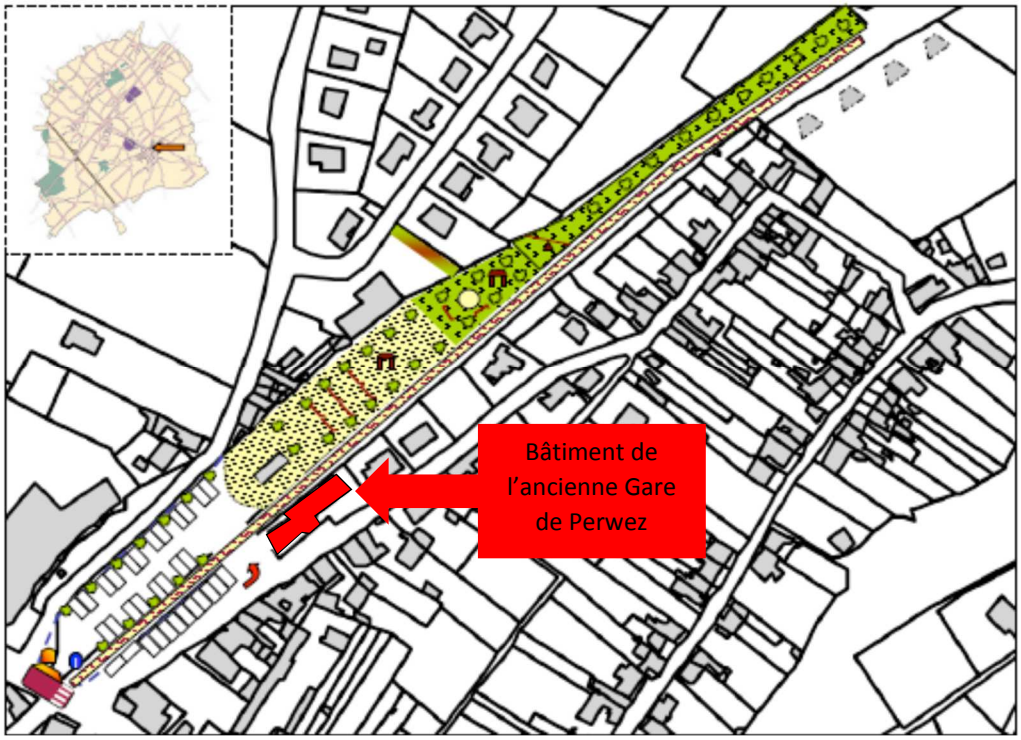
Objectifs indirects :

- Amélioration de la qualité de vie au sein de la commune (services offerts, dynamique locale, emploi à pourvoir à proximité, etc.) ;
- Développement d'une culture locale (production de produits locaux) au-delà de la renommée de la commune ;
- Développement de contacts sociaux entre acteurs d'une même commune (commune et entreprises) ;
- Retombées sur les entreprises et le commerce local

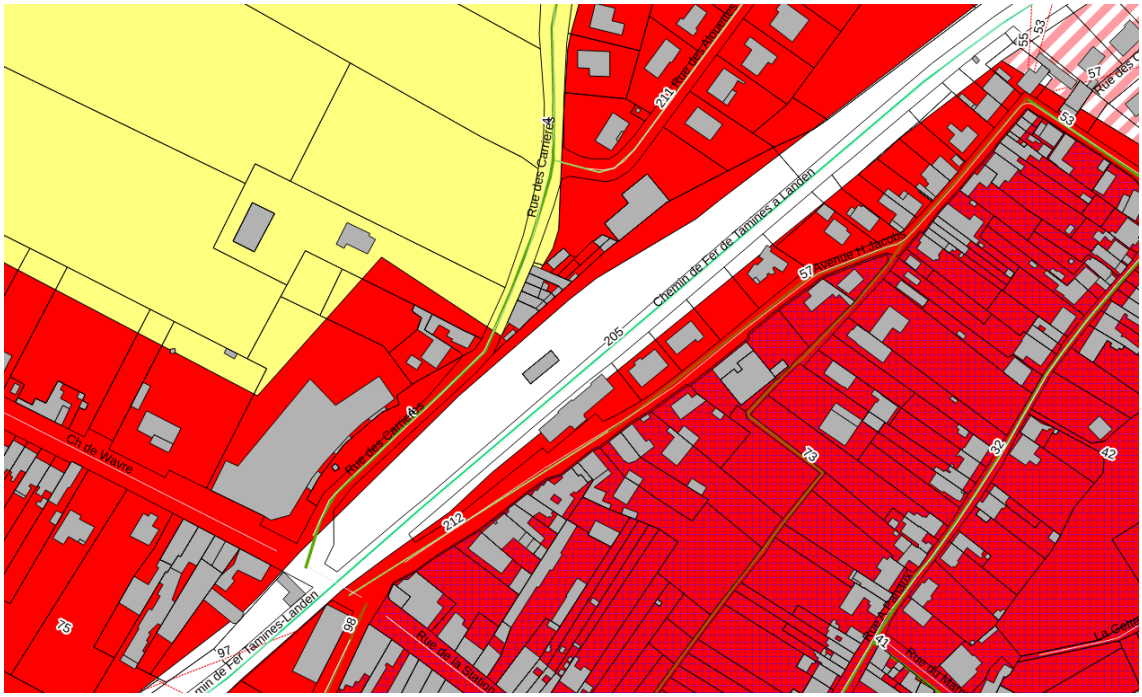
C. La localisation.

Le bâtiment est idéalement situé sur le site de l'ancienne Gare de Perwez, à proximité de places de parkings et du RAVeL. Il s'agit d'un ensemble architectural remarquable, il est d'ailleurs repris à l'inventaire du Patrimoine Wallon. Il est idéalement situé au cœur d'une zone d'habitat plus dense susceptible de conférer une solidité économique au projet dans son ensemble.

De plus, il se situe exactement au point de convergence voulu de l'Itinéraire cyclable (Fiche Projet n°32), par ailleurs, financé pour partie par le Développement Rural, ce projet étant en phase de finalisation ; des sept ballades et de la Transperwézienne.



D. Statut au plan de secteur



Non affecté

Habitat

E. Statut de propriété

Propriété communale

Bâtiment de l'ancienne gare / Propriété de la Régie des bâtiments

Rez-commerciaux / professions libérales, etc. + logements

RAVeL

Actuellement le bâtiment de la Gare est la propriété de la Régie des bâtiments. Concernant le site de la Gare, en ce compris le local de la pétanque, il est propriété de la Commune de Perwez.

Enfin, les bâtiments qui ceinturent la place sont principalement des rez-de-chaussée commerciaux (HoReCa, professions libérales, banques, assurances, commerces) avec des logements aux étages (R+2) sur la première partie de la place puis des habitations privées lorsque l'on pénètre l'Avenue Jacobs et la Rue des Carrières.

F. Description du projet.

1) Prendre option sur le bâtiment de l'ancienne gare (Régie des Bâtiments)

a) Aménagement du bâtiment, de ses abords immédiats

b) Mise en place d'une maison multi-services (espace multiservices)

Il ne faut prévoir aucun aménagement spécifique. La maison multi-services doit au contraire être suffisamment modulable pour pouvoir accueillir des entreprises aussi variées qu'une mercerie, ou un point de vente de produits locaux.

Il comporte toutefois systématiquement un ou plusieurs grands espaces, un ou plusieurs bureaux administratifs et des espaces sanitaires. Afin de garantir une accessibilité et une visibilité optimale, la localisation de l'espace multiservices (en lien direct avec le marché hebdomadaire) sera opportune en rez-de-chaussée.

2) Développer des partenariats Public/Privé en vue :

a) d'implanter une/des surface(s) commerciale(s) ou de transformation à des coûts avantageux

b) De créer des logements en Développement rural (intergénérationnels et/ou tremplin)

Ce second volet d'intervention se concrétisera via la mise en place de partenariats. A ce titre, pour l'occupation de l'espace multiservices, des contacts sont d'ores et déjà établis avec des porteurs de projets (indépendants, Groupe d'Action Local Culturalité, associatif).

G. Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

- CLDR du 11 mai 2015 (positionnement)
- CLDR du 29 juin 2015 (co-construction de la fiche-projet avec les membres de la CLDR)
- Réunion du 6 novembre 2015 avec Messieurs Mokadem (Directeur de la DGO3/DDR) et Dubois (Agent traitant DGO3/DDR) permettant d'avoir un retour quant à la proposition faite par la CLDR du 29/06/15.
- CLDR du 30 novembre 2015 : Adaptation de la fiche-projet sur base des remarques faites par Messieurs Mokadem (Directeur de la DGO3/DDR) et Dubois (Agent traitant DGO3/DDR) lors de la réunion du 6/11/15.

H. Tâches à réaliser

1. Convention auteur de projet
2. Désignation d'un auteur de projet
3. Rencontre auteur/GT de la CLDR
4. Présentation avant-projet et projet en CLDR
5. Réalisation des travaux

I. Programme de réalisation

1. Acquisition du bâtiment
2. Aménagement de la Gare
3. Concession du rez-commercial (modules de transformation / production / vente)
4. Réalisation de la campagne de promotion
5. Inauguration avec invitations au Ministre, à l'Administration, à la population Perwézienne, aux commerces, artisans, écoles, aux associations locales et à la presse
6. Promouvoir l'implantation définitive des « entreprises » hébergées
7. Première évaluation après 3 ans

J. Programmation dans le temps

2016 : introduction de la demande de convention-exécution 2015-16, obtention de la convention-exécution 2015-16

2016 : convention auteur de projet, désignation auteur de projet, rencontre auteur/CLDR, avant-projet, projet

2017 : adjudication, travaux

2018 : inauguration

2021 : évaluation

K. Impacts du projet

Impacts environnementaux :

La réhabilitation du bâtiment respectera les normes en vigueur du point de vue environnemental. De plus, la proximité avec le RAVeL confère au lieu une identité qu'il s'agira de promouvoir auprès d'investisseurs potentiels (commerçants, artisans).

Impacts sociaux :

Redonner au bâtiment une fonction sociale, commerçante, culturelle et patrimoniale. Un lieu où il fait bon vivre ensemble. Redynamiser le marché hebdomadaire.

Impacts économiques :

Le repositionnement du bâtiment de la Gare en tant que repère historique et dynamique du cœur de Perwez aura des externalités positives par la densification par des commerces / logements / services d'un espace sous-exploité.

Impacts culturels :

Développement d'activités socio-culturelles dans le bâtiment et autour du site de la Gare, du RAVeL. Ceci permettra aux citoyens une meilleure connaissance de leur entité et de leur patrimoine rural.

L. Indicateurs de résultats

Indicateurs	Cible	Source de vérification
de résultats		
Nombre d'articles parus dans la presse lors de l'inauguration	5 articles.	Média locaux Journaux et TV locale
Nombre d'articles parus dans la presse	5 articles par année	Média locaux Journaux et TV locale
Fréquentation de la Gare	Augmentation de fréquentation du bâtiment : N : 500 personnes N+1 : 1500 personnes N+2 : 2000 personnes	Bulletin d'informations communales Gestionnaire du bâtiment
Développement de manifestations et du nombre de participants à ces manifestations	3 manifestations par an.	Demande aux organisateurs
Nombre de vélos comptabilisés dans les racks-vélos	Augmentation de 25% après 2 ans	Comptage périodique (par membres du GRACQ)
Occupation des cellules et logements	80% d'occupation à l'ouverture du bâtiment	Gestionnaire du bâtiment / locataires
Création d'emplois	1 emploi après 1 an 2 emplois après 3 ans	ADL / Commune
d'impacts		
Développement d'un système « d'incubateur commercial » dans la commune	Aide à l'implantation sous forme de baux commerciaux spécifiques	Commune
Ouverture d'un commerce local	1 commerce créé après 1 an	Commune

1. NOTE D'INTENTION

L'aménagement du site de la Gare à l'entrée de Perwez fit déjà l'objet d'une subvention du développement rural. Au fil du temps, avec la construction du RAVeL, l'avènement des commerces et l'aménagement de la Grand'Place de Perwez, son affectation s'est quelque peu modifiée.

Le site de la Gare est devenu le pôle de stationnement du centre urbain, permettant d'accéder aux commerces ainsi qu'aux différents établissements publics du centre de Perwez. Par ailleurs, suite aux travaux de la Grand'Place, le site de la gare accueille désormais le marché hebdomadaire de Perwez, le samedi matin. La présence d'un arrêt de bus en fait par ailleurs un nœud intermodal en puissance. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter à cette place un élément polarisateur.

Avec l'avènement du RAVeL et la revalorisation des sentiers/promenades sur l'entité, le site de la gare est devenue le point de départ d'un certain nombre de circuits qu'il serait souhaitable de mettre en exergue. Parallèlement, dans le courant du second semestre 2015 s'est présenté l'opportunité d'acquisition du bâtiment de l'ancienne gare ; jusqu'alors propriété de la Régie des Bâtiments. Quoi de mieux qu'une ancienne Gare pour incarner des fonctions rurales au cœur de Perwez ?

La volonté de la CLDR d'activer cette fiche aujourd'hui résulte d'un travail d'efficience ayant eu pour but de condenser une série de fiche-projets (5) émanant du PCDR au sein d'une fiche actualisée renommée « Création d'une maison multi-services par l'acquisition et l'aménagement de l'ancienne Gare de Perwez ». Trois fonctionnalités ont été identifiées et construites en CLDR en totale concertation avec les autorités politiques :

- La mise en avant du patrimoine rural avec notamment un réel engouement « cycliste » croissant en cours sur l'entité et dans l'est du Brabant wallon, depuis plusieurs années (tour de Wallonie, beau-vélo de RAVeL, émergence de clubs et associations,…), combiné à une dynamique structurelle mise en place par la Commune notamment via le projet de RAVel de la fiche 32 « réseau cycliste communal »...
- La mise à disposition de modules à vocation multiples en vue de répondre à des problématiques rurales (point de vente de produits locaux, marchés de niche).
- La mise à disposition de logements Tremplins dédiés à un public spécifique.

C'est sur base des multiples opportunités existantes et face à un réel engouement de la part de la population, que la CLDR et la Commune souhaitent développer cette fiche-projet. Son activation permettra, non seulement le développement d'activités économiques en soutenant la diversification des activités rurales, la création d'emplois ; tout en renforçant les interconnexions entre les villages. Un tel projet constitue par ailleurs un lien concret respectant le caractère rural des villages tout en assurant des pratiques de consommations / services vers le cœur de l'entité.

C'est pourquoi la Commune de Perwez sollicite Monsieur René COLLIN, Ministre de la Ruralité pour l'obtention d'une convention-exécution en Développement Rural 2016 pour la création d'une maison multi-services (acquisition et l'aménagement du bâtiment de l'ancienne Gare) en vue d'y intégrer des services publics / privés et des logements spécifiques. Le montant d'intervention du Développement Rural, est estimé selon le détail suivant :

2. BUDGET

	Assiette globale	Assiette de la subvention DR	Part Développement		Part Commune	
Frais d'acquisition 1ère tranche	599 625,00 €	500 000,00 €	80%	400 000,00 €	20%	100 000,00 €
Frais d'acquisition 2ème tranche		99 625,00 €	50%	49 812,50 €	50%	49 812,50 €
Travaux et frais d'auteurs 1ère tranche	688 000,00 €	500 000,00 €	80%	400 000,00 €	20%	100 000,00 €
Travaux et frais d'auteurs 2ème tranche		188 000,00 €	50%	94 000,00 €	50%	94 000,00 €
TOTAL GENERAL		1 287 625,00 €		943 812,50 €		343 812,50 €

Estimation des frais de création d'une Maison multi-services dans le bâtiment de l'ancienne Gare de Perwez

Travaux	Prix unitaire	Quantité estimée	Prix total
Corniche	120 €/m	100m	€ 12 000,00
Remise en état façade	25€/m²	900m²	€ 22 500,00
Chassis bloc logements			€ 40 000,00
Velux toiture			€ 10 000,00
Abords extérieurs			€ 30 000,00
Revêtement sols	100€/m²	550m²	€ 55 000,00
Plafonnage	30€/m²	1800m²	€ 54 000,00
Electricité	100€/m²	550m²	€ 55 000,00
Chauffage			€ 40 000,00
Eau / compteurs			€ 8 000,00
Aménagements divers (cuisine, ...)			€ 30 000,00
Peintures	20€/m²	1600m²	€ 32 000,00
Plafonds	50€/m²	550m²	€ 27 500,00
luminaires			€ 25 000,00
Sanitaires			€ 30 000,00
Cloisonnement			€ 30 000,00
Escaliers			€ 20 000,00
démolition / maçonnerie			€ 30 000,00
déchets			€ 7 000,00
divers travaux			€ 30 000,00
Menuiseries intérieures			€ 25 000,00
Sécurité incendie			€ 15 000,00
		Total travaux estimés	€ 628 000,00
			soit 1140€ / m²
Achat bâtiment			€ 533 000,00
Frais notaires			€ 66 625,00
Auteurs de projets			€ 60 000,00
		Total travaux estimés	€ 659 625,00
		TOTAL GENERAL	€ 1 287 625,00

3. CONTEXTE DES LOGEMENTS PUBLICS A PERWEZ

Les logements proposés dans le projet d'acquisition et d'aménagement du bâtiment de l'ancienne gare de PERWEZ font l'objet d'une considération en tant que logements « Tremplin ».

En effet, ce concept de logement, déjà en place sur la commune de PERWEZ par 3 logements Tremplin sis avenue des Tourterelles rencontre un franc succès auprès de jeunes ménages Perwéziens, et permettrait de répondre à une demande particulière de logement et d'accroche au territoire de PERWEZ par nos jeunes.

De ce fait, ces logements entreront dans le concept du développement rural et seront donc développés indépendamment du plan d'ancrage communal du logement. Celui-ci, en parallèle, est en croissante évolution, notamment en partenariat avec la société de logements publics « Notre Maison ».

A l'heure actuelle, il y a sur Perwez 128 logements publics, dont :

- 103 sociaux (dont 10 Abbeyfield),
- 18 moyens,
- 2 transits,
- 2 insertions,
- 3 tremplins,

A cela s'ajoutent 32 logements publics en projet.

Ce constat aidant, il convient de répondre aux besoins spécifiques de jeunes originaires de l'entité qui souhaitent à terme de venir propriétaires dans la commune de Perwez par la création de 4 à 5 logements Tremplins, dans le cadre de la création d'une Maison multi-services dans le bâtiment de l'ancienne Gare.

Présentation du logement Tremplin

Si l'exode rural fait partie du passé en Wallonie, le départ des jeunes reste un risque que nos communes rurales ne veulent pas courir.
Parce que les jeunes couples provoquent souvent un impact positif sur la dynamique locale (essor de la vie associative, maintien voire développement des écoles communales…)
Parce que diversifier sa population, intégrer de manière diffuse toutes les catégories sociales, culturelles et générationnelles est devenu à l'heure actuelle une évidente nécessité.
Mais l'achat d'un bien immobilier n'est pas chose aisée. Surtout au moment de l'entrée dans la vie active.
De manière générale, l'accès à la propriété est freiné par le prix élevé des immeubles et des terrains : la part du budget des ménages engloutie par le logement constitue en moyenne plus du quart des revenus.
A cette première difficulté peut s'ajouter l'allongement de nos durées de vie. La rotation des générations dans les maisons se fait plus lentement et – aggravant d'autres facteurs tels les flux villes-campagne – le vieillissement raréfie l'offre de logements disponibles.
Enfin, accéder à la propriété suppose d'avoir épargné une mise de départ suffisante. Tout d'abord parce que la plupart des organismes de prêt l'exigent, ensuite parce que c'est une condition pour que la mensualité de remboursement de l'emprunt soit acceptable. La cherté relative des loyers empêche trop souvent les jeunes couples d'épargner cette première mise de fonds indispensable.
Face à ces constats, les pouvoirs publics locaux sont donc amenés à agir pour faciliter l'accès à la propriété (en renfort des politiques fédérales et régionales) et pour inciter les jeunes à rester habitants de leur commune.

Ancrer les jeunes dans leur commune en leur favorisant l'accès à la propriété constitue donc un objectif majeur de certaines opérations de développement rural.
Le logement à loyer modéré pour jeunes ménages avec épargne foncière locale répond à ces préoccupations.

Principes du logement Tremplin
Un logement Tremplin est un logement locatif mis à la disposition de jeunes ménages par une commune moyennant un loyer modéré.
L'idée est de permettre aux jeunes de faire ainsi des économies et, endéans quelques années, de s'installer définitivement dans la commune en acquérant ou en construisant un logement.
Une partie du loyer versé est restituée aux jeunes locataires en cas d'achat ou de construction d'un logement dans la même commune. C'est cette restitution qui constitue l'originalité fondamentale du système.
L'objectif est donc de garder, fixer à long terme des jeunes de la commune.
Secondairement, la commune génère un impact positif sur la dynamique locale en offrant, même pour une durée limitée, un logement locatif financièrement accessible à des jeunes ménages.

Concevoir par la réhabilitation du bâti existant :
Inscrire la réhabilitation d'un bâtiment inoccupé en logements Tremplins dans son Programme communal de développement rural (PCDR) offre notamment à la Commune les moyens financiers de conserver son patrimoine tout en valorisant son utilisation.
Le conserver, mais aussi le rénover. Il s'agit souvent de bâtiments ruraux de caractère ou de maisons de maître. L'opération de développement rural en rend la restauration possible. Dans ce cas, le projet de réhabilitation devra nécessairement respecter les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.
A noter également qu'ils ont en général une situation centrale, facilitant ainsi à la fois une bonne intégration des locataires et une revitalisation du cœur du village.

La « ristourne »
L'objectif des logements Tremplins est bien de favoriser l'installation des jeunes couples dans la commune et leur accès à la propriété. Concrètement, ce principe se traduit par la restitution d'une partie des loyers versés sous forme de ristourne si le locataire acquiert ou fait construire dans la commune un bien immobilier destiné à devenir son domicile principal.

LA COMMISSION APPROUVE À L'UNANIMITÉ L'ACTUALISATION DE LA FICHE-PROJET N°42, AINSI QUE LA NOTE D'INTENTION Y AFFÉRENT.

4) Suivi du projet N° 23 « Maison de l'Entité » : État d'avancement des travaux

Les travaux se poursuivent. Concernant le gros-œuvre sous-sol, la dalle a été coulée. Pour le gros-œuvre hors sol, les travaux de maçonnerie d'élévation (blocs béton apparents) sont en cours et devraient se terminer pour la semaine du 28 mars.

5) Approbation du Rapport Annuel 2015 de la CLDR

La Commission approuve à l'unanimité le rapport d'activités annuel 2015 de la CLDR.

6) Divers

Afin de permettre aux membres de mieux se rendre compte de l'état d'avancement des travaux de construction de la Maison de l'Entité, les membres conviennent que la prochaine séance de la CLDR débutera sur le chantier à 19h (la date exacte restant à déterminer ultérieurement).

La séance est clôturée à 22h30.

Le Président f.f.,

Jules NOËL