

**GROUPEMENT REGIONAL ECONOMIQUE  
OURTHE-VESDRE-AMBLEVE**

(asbl GREOVA)

**COMMUNE D'OUFFET**

**PROGRAMME COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT RURAL**

Procès-verbal de la CLDR

Du 2 février 2021 à 18h00

(Visioconférence – Contexte Covid19)

**Présences**

Représentation	Effectifs	Suppléants
<u>Géographique</u>		
Ouffet	<del>JANSSEN Paulette</del>	LIZEN Jean-Marie
Warzée	<del>VAN SULL Philippe</del>	<del>JADIN Benoît</del> Excusé
Ellemelle	GROSFILS Francis	<del>LAWALREE Geneviève</del>
<u>Politique</u>		
EC	MAILLEUX Caroline	<del>PREVOT Michel</del>
EC	LARDOT Renée	SERVAIS Emilie
EC	<del>FROIDBISE Francis</del>	<del>SEIDEL Marie-Cécile</del>
AE	BRAQUET Marie-Jeanne	LESPAGNARD Lionel
<u>Groupe d'âge</u>		
30 ans et moins	<del>MARTIAL François</del>	POULIPOULIS Simon
30 à 50 ans	MASSIN Arnaud	<del>WAUTELET Fanny</del> (démissionnaire)
+ 50 ans	RUTHY Philippe	<del>DEFRERE Marcel</del>
<u>Associatif et autres</u>	<del>TRINE Jean-Marie</del> <del>DEFRECHEUX Marie-Louise</del> <del>KALBUSCH Xavier</del> <del>WAUTELET Paul</del> <del>MOES Jean-Marc</del> <del>LEGRAND Jean-Pierre</del> Excusé GROGNA Pierre <del>DALVAUX Anandi</del> + JACOB Tony	VANDRORMAEL A-C MARCHAL Caroline LACASSE Fabian LIZEN Valérie SERVAIS Yves BAUDOIN Joseph VANDERVORST Philippe LIMBOURG Sara

Agent de développement du GREOVA : LACASSE Maud et EVRARD Alix

## Rappel de l'ordre du jour

1. Approbation du P.V. de la CLDR du 07 octobre 2020 ;
2. Présentation du projet des logements « Tremplins » à Ellemelle ;
3. Présentation de la circulaire relative au Développement rural ;
4. Proposition d'ajout d'un addendum à notre PCDR : projet de création d'une maison des Jeunes dans la catégorie des bâtiments de services subsidiés à 80% ;
5. Divers.

## Compte-rendu de la réunion

### **1. Approbation du P.V. de la CLDR du 07 octobre 2020**

Le PV est approuvé sans remarque et à l'unanimité.

### **2. Présentation de l'avant-projet des logements tremplins à Ellemelle**

M. MASSIN prend la parole et présente aux membres le dernier avant-projet architectural relatif à la fiche 3.2 « *Aménagement du bâtiment de l'ancienne Administration communale et de l'ancienne école notamment dans un but de valorisation du patrimoine et, via la création de logements tremplins* » afin de pouvoir prévoir – si c'est encore possible - en ce mois de février une réunion de coordination avec le *Service extérieur du Développement rural* et ainsi pouvoir bénéficier prochainement d'une convention-faisabilité qui couvrira les frais de bureau d'études jusqu'à ce que le projet définitif soit bouclé. Pour rappel, si les demandes de convention peuvent encore se faire à tout moment, les dates butoir de délibération sont désormais (depuis la nouvelle circulaire ministérielle de janvier 2020) limitées par le Développement rural au 1<sup>er</sup> mars et 1<sup>er</sup> septembre de chaque année. Aussi, si cette réunion de coordination ne pouvait avoir lieu en février, il faudrait compter sur la date butoir du 1<sup>er</sup> septembre 2021 et non sur celle du 1<sup>er</sup> mars 2021 pour obtenir officiellement une convention-faisabilité pour ce projet.

M. MASSIN commente les plans de l'auteur de cet avant-projet, M. Pascal LEGARDEUR, projetés à tous les membres en visioconférence :

- Il s'agit non pas de trois, mais de deux appartements, tous deux aménagés sur les trois niveaux du bâtiment, ce qui leur confère en réalité plus un aspect de maisons que d'appartements, ces derniers étant généralement aménagés de plain-pied sur un seul étage. Mme LARDOT précise qu'en ces temps incertains où le télétravail bat son plein, il est important que les jeunes familles puissent bénéficier d'assez d'espace pour vivre mais également travailler depuis chez elles. Or, si le projet avait privilégié la

création de trois appartements, chacun d'eux n'aurait pu offrir qu'une surface de 82 mètres carrés à chaque famille. Ces deux logements présentent tantôt deux, tantôt trois chambres : ils sont destinés à de jeunes couples susceptibles d'avoir déjà des enfants. Il s'agit donc de logements tremplins pour « jeunes familles ».

- Concernant le premier logement (le plus petit) :

- il se situe sur tous les niveaux de la partie avant du bâtiment + une cave;
- l'entrée se trouve du côté nord-ouest, *rue de Verlée* (petit perron ancien de 5 marches) ;
- le rez-de-chaussée se présente comme suit : un hall d'entrée central auquel mène l'entrée par le perron, distribuant à gauche un WC et un salon et à droite une salle à manger et une cuisine ;
- le premier étage auquel on accède par des escaliers situés au fond du couloir précité se présente comme suit : un hall de nuit central distribuant à sa droite une salle de bain et une première chambre, en son centre à l'extrémité un WC, et à sa gauche une seconde chambre ;
- enfin, le second étage, auquel on accède par une seconde rangée d'escaliers au fond cette fois du hall de nuit central, au-dessus des premiers, offre un grenier sous combles mais spacieux ;
- du côté droit du logement, vu depuis son entrée, s'offrent à l'extérieur, au sud-ouest, une terrasse privée accessible depuis la salle à manger et l'accès à un premier jardin privé bordé du muret ancien et d'une haie.

- Concernant le second logement (le plus grand) :

- il se situe sur tous les niveaux de la partie arrière du bâtiment ;
- l'entrée directe (sans perron) se trouve du côté nord-est, *rue Autour de l'Eglise* ;
- le rez-de-chaussée se présente comme suit : une petite entrée incluant un vestibule, un WC et l'accès aux premiers escaliers vers l'étage, puis une buanderie, et du côté droit : un accès à un grand espace de vie présentant un salon (du côté de l'entrée) et une cuisine ouverte sur une salle à manger (du côté jardin/terrasse) ;
- le premier étage, auquel on accède par les escaliers situés dans l'entrée, offre d'abord une première salle de bain et un second WC, puis sur la gauche : un hall de nuit central desservant en son extrémité une seconde salle de bain, à sa droite une chambre ouverte sur un dressing et à sa gauche deux autres chambres (non enfilées) ;
- enfin, le second étage offre deux grands greniers sous combles mais spacieux ;
- du côté droit du logement, de l'autre côté de son entrée, s'offrent à l'extérieur, au sud-ouest, une terrasse privée accessible depuis la cuisine et, depuis la salle à manger, l'accès à un second jardin privé lui aussi bordé du muret ancien et de deux haies.

- A l'extérieur :

- le long de la *rue de Verlée* se présente au nord-ouest, à droite de l'entrée du premier logement, au bout d'une zone de graviers, un local à poubelles et vélos (accès par une barrière) ;
- Au sud-est, à gauche de l'entrée du second logement se présente un parking auquel on accède par la *rue Autour de l'Eglise* : il offre 4 places (soit 2 par logement), une zone parterre et une zone de manœuvre. Toutes ces zones sont entièrement privées, bordées par le muret ancien du périmètre.

Les remarques des membres à cette présentation sont les suivantes. Puisqu'il s'agit ici de faire approuver cet avant-projet par tous les membres afin de pouvoir prochainement convoquer une réunion de coordination et obtenir une convention-faisabilité d'ici septembre 2021 (il est probablement administrativement trop tard pour compter sur la date butoir du 1<sup>er</sup> mars pour l'octroi de cette convention), elles seront toutes scrupuleusement rapportées à l'architecte par la Commune afin de voir ce qui peut encore être amélioré durant son avancée vers un projet définitif ; néanmoins, ces possibles modifications ne devront en aucun cas faire exploser l'actuel budget alloué à ce projet déjà onéreux : restaurer un ancien bâtiment coûte en effet plus cher que d'en fonder un nouveau et présente aussi plus de contraintes (isolation, murs porteurs, etc.).

- M. VANDEVORST déplore l'agencement « dépassé » de ces appartements, principalement du premier, le plus petit, qu'il trouve mal agencé en façade (côté entrée) : en effet, la distribution des pièces par un large hall central au rez, et par un tout aussi large hall de nuit à l'étage, lui semble être d'un procédé ancien faisant perdre beaucoup d'espace. La Commune partage cet avis mais il semble que le maintien de ce couloir soit imposé par l'existence de murs porteurs, dont la destruction imposerait la pose de poutres de soutènement susceptibles de faire dépasser le budget. Ce point sera néanmoins soumis à l'architecte.
- M. VANDEVORST regrette aussi que les places de parking des futurs locataires de ce premier logement soient si loin de leur entrée personnelle (dans une autre rue) et se demande s'il n'aurait pas mieux valu déplacer l'entrée actuelle du logement (par le perron ancien) vers un côté latéral du bâtiment (avec seulement deux marches d'accès) afin d'aménager plus opportunément une place de parking au niveau de l'actuel perron. Cela dénaturerait l'aspect ancien du bâtiment précise Mme LARDOT, or le but était bien de préserver son aspect patrimonial. M. VANDEVORST poursuit en proposant d'allouer plutôt l'espace à droite à proximité (futur local à poubelles et vélos) en une zone de parcage plus proche (mais deux places seraient-elle aménageables ? Les manœuvres devraient dès lors se faire en arrière sur l'espace public, point de plus en plus réfuté par la Région wallonne, et il faudrait en outre détruire partiellement le muret ancien entourant le périmètre). Mme CASSART trouve la remarque judicieuse mais précise que cet espace extérieur présente un dénivelé assez important par rapport à la route et que cette alternative priverait en outre les habitants d'un local indispensable de stockage en cette zone rurale (poubelles, barbecue, tondeuse, etc.). Ce point sera également soumis à l'architecte pour voir s'il est améliorable.
- M. GROSFILS poursuit en soulignant que beaucoup d'espace se voit actuellement alloué à la zone de manœuvres située près des 4 emplacements parking prévus à l'arrière du bâtiment. Pourquoi en effet ne pas valoriser cet espace par un autre aménagement utile et choisir plutôt de manœuvrer sur l'espace public ? M. MASSIN et Mme LARDOT précisent que cet espace est nécessaire pour sortir les voitures et que la présence du muret (à préserver impérativement) entourant le périmètre des lieux rendrait de toutes façons toute sortie directe impossible sur l'espace public, ce parking n'étant accessible pour les allers comme les retours que par une seule entrée/sortie (depuis la *rue Autour de l'Eglise*). Mme CASSART poursuit en précisant qu'il était volontaire de ne pas prévoir de stationnement ni de manœuvre sur l'espace public et Mme LIZEN rajoute qu'il est en effet préférable d'éviter la même problématique que dans le village d'Ouffet,

où trop de voitures se parquent et manœuvrent sur les trottoirs. S'ensuit cette remarque de M. MASSIN : l'urbanisme privilégie aujourd'hui l'opération des manœuvres sur les terrains privés afin qu'aucun véhicule ne doive reculer sur la voirie publique. Il est même demandé désormais que les garages – quand ils sont prévus – soient aménagés parallèlement à la voirie afin également d'y éviter tout recul de véhicule. Dans la mesure où les prescriptions urbanistiques doivent être suivies et où le muret ancien doit être préservé, ce point relatif à l'espace manœuvres sera tout de même soumis à l'architecte, dans le cas où une petite réduction de cette zone serait finalement possible à proximité d'un parking à maintenir pour 4 voitures (besoin de 2 par ménage).

Mme LARDOT prend alors la parole pour préciser aux membres les estimatifs budgétaires, poste par poste, projetés en visioconférence. Ce détail sera envoyé aux membres en même temps que ce présent P.V. (voir tableau estimatif en annexe). La bonne nouvelle est que les récentes décisions de la Ministre du Développement rural valent désormais à ce projet de création de logements un financement de 60% (et non plus de 50%). Attention cependant qu'une autre nouveauté réside dans le fait que ce financement à 60% ne sera valable que pour une tranche maximale (dite « assiette de subvention ») de 850 000 euros, soit un financement maximal de 510 000 euros par le Développement rural. En effet, si le montant total des travaux venait à dépasser 850 000 euros, le Développement rural ne financerait pas plus que 510 000 euros : il n'existe donc plus de possibilité de bénéficier d'un moindre taux de subvention passé le budget des 500 000 euros comme c'était le cas jusqu'en 2020.

Les remarques des membres sont les suivantes :

- M. LACASSE demande quel était le budget initial de cette fiche-projet. Cette dernière ayant été classée en lot 3 du PCDR, elle ne devait pas présenter d'estimatif budgétaire. L'estimatif ici visualisé est donc le fruit du récent travail de l'architecte engagé début 2020 pour la création de cet avant-projet. M. VANDEVORST poursuit par cette remarque : un tel devis mérite un réaménagement plus moderne des deux appartements. S'ensuit une nouvelle remarque de Mme CASSART relative aux contraintes d'une restauration : il ne faut pas oublier qu'une bonne partie du budget des travaux partira dans l'isolation du bâtiment pour répondre aux normes PEB. Mme LARDOT ajoute que toute démolition entraînerait vite des coûts proches des 100 000 euros.
- Au regard du poste consacré au gaz, Mme LIZEN demande si un système de chauffage alternatif plus durable n'aurait pas pu être envisagé par l'architecte (système à pellets ou pompe à chaleur). Mme CASSART lui répond que le gaz reste le moyen de chauffage le plus recommandé et que si la pompe à chaleur l'est aussi, l'installation de cette dernière impliquerait en plus la pose – onéreuse – de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment. Mme CASSART rajoute qu'imposer un système à pellets ou une pompe à chaleur à des locataires pourrait leur revenir cher en électricité, et que la Région wallonne recommande le gaz pour les PEB actuels. En outre les importants travaux d'isolation de ce bâtiment garantiront aux locataires de ne pas consommer de gaz de manière excessive. Ce point sera tout de même relayé à l'architecte pour avis.

- Toujours en matière de gaz, M. LACASSE souhaite savoir où se trouveront les citernes d’approvisionnement pour ces deux appartements, car, outre leur inesthétique, on ne peut pas les placer n’importe où pour des raisons de sécurité. L’idéal serait de les enterrer mais ce procédé coûte plus cher. Ce point sera transmis à l’architecte pour davantage d’informations.
- Enfin, par rapport à la proposition de M. VANDEVORST ayant suivi la présentation des plans et relative à une alternative consistant à créer une autre entrée du premier appartement sur un long côté latéral du bâtiment, M. GROGNA précise que cette modification engendrerait une grande hausse des prix car elle impliquerait de ne pas dénaturer ce vieux bâtiment aux fenêtres arrondies et dotées de surcroît de linteaux en pierre bleue : en recréer une identique pour une nouvelle porte-fenêtre (linteaux devant arriver jusqu’au sol) serait en effet particulièrement onéreux.

### **3. Présentation de la circulaire relative au Développement rural**

Mme CASSART reprend la parole pour résumer aux membres les changements opérés par la nouvelle Ministre dans la nouvelle *Circulaire ministérielle de janvier 2020 relative au Développement rural* ainsi que du nouvel *Arrêté ministériel du 12 octobre 2020*. Il s’agit des points suivants :

- Possibilité, à partir des deux dernières années du PCDR (soit déjà l’année prochaine pour Ouffet), de demander une prolongation de la durée du PCDR (pallierait le temps perdu en 2020 dû aux confinements imposés par la crise sanitaire COVID19) ;
- Souhait de renforcer la communication envers les citoyens des actions menées à bien dans le cadre du PCDR ;
- Possibilité tous les deux ans de bénéficier d’un budget participatif de 10 000 euros de la part du Développement rural (dans la mesure, donc, où la Commune dépense la même somme) ;
- Limitation à deux dates butoir annuelles pour tout octroi officiel de convention (acquisition, faisabilité comme réalisation) : les 1<sup>er</sup> mars et 1<sup>er</sup> septembre (les demandes – via des réunions de coordination - pourront être introduites durant le reste de l’année mais les décisions d’octroi ou non devant s’ensuivre ne se prendront par le DR qu’à ces deux moments de l’année) ;
- Importants changements de subsides :
  - o Taux de subsidiation désormais calculés selon 8 catégories d’utilité distinctes ;
  - o Disparition de la réduction des taux de subventionnement passé les 500 000 euros : désormais un unique subside maximum déterminé par fiche-projet selon un taux de subvention calculé en fonction de la catégorie concernée et selon le montant précis d’une assiette de subvention ;  
*Voir à cet effet tous les détails dans le tableau de la page 13 de la circulaire ministérielle susmentionnée ;*
- *Remarque* : dans le tableau des projets catégorisés, terrain « nu » signifie classique, à bâtir (plus avantageux à l’achat), et terrain « bâti » concerne les terrains où des démolitions sont prévues ;

- Parmi les nouveaux projets subsidiés : projets dédiés à la biodiversité et l'environnement, et projets immatériels (exemple : campagne de promotion, prestations de conseils, etc.) ;
- Souhait ministériel de faire un état des lieux par Commune afin de ramener les montants qui leur ont été ou seront encore alloués pour leur PCDR à un rapport équilibré avec leur nombre d'habitants (à cet effet, la Commune d'Ouffet risquerait d'avoir déjà perçu beaucoup de gros subsides, mais qu'en serait-il dès lors du mérite d'une Commune pro-active dans le cadre de son PCDR ?).

#### **4. Présentation d'ajout d'un addendum au PCDR : projet de création d'une *Maison des jeunes* dans la catégorie des bâtiments de services désormais subsidiés à 80%**

Le PCDR validé par l'ancienne *Commission Régionale d'Aménagement du Territoire* (CRAT) avant d'entrer dans sa période effective de 10 ans ne comportait pas de fiche-projet relative à la création d'une *Maison des jeunes*. Or, Mme CASSART et Mme LARDOT précisent qu'il est possible, via une procédure purement administrative d'addendum au PCDR, de le rajouter au programme, et ce au regard du taux avantageux de subsidiation récemment calculé pour les bâtiments de services : 80% de maximum 850 000 euros, soit un subside maximum de 680 000 euros de la part du Développement rural pour cette éventuelle *Maison des jeunes*.

Cette démarche prenant du temps, il s'agirait d'un projet à réaliser à long terme. L'idéal serait dans un premier temps de recevoir un accord de principe du Développement rural au plus tard pour la date butoir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, aucun plan n'étant encore proposable d'ici celle du 1<sup>er</sup> mars (il ne serait d'ailleurs pas certain de réussir à organiser une réunion en ce mois de février à cet effet). Il serait néanmoins utile d'en parler durant la future réunion de coordination relative aux Logements tremplins d'Ellemelle, ne fut-ce que pour entreprendre les premières démarches quant à la création d'un semblant d'avant-projet à présenter au Développement rural d'ici septembre prochain.

Il s'agirait de construire un nouvel espace mieux adapté que l'actuel bâtiment (vétuste et peu sécuritaire) utilisé par les jeunes de la commune près du terrain de foot Warzée-Ouffet. Le football récupérerait, ainsi, de l'espace. Le lieu est en effet idéal car il est assez éloigné des habitations et les jeunes qui s'y retrouvent n'y occasionnent donc pas de dérangement. Le bâtiment se voudrait simple, avec quelques jeux à mettre à disposition des jeunes visiteurs : billard, ping-pong, etc. Quant au parking, il en existe déjà un, qui peut être conservé.

Si cet addendum était accepté à partir de septembre, la Commune d'Ouffet et ses habitants pourraient se targuer d'avoir œuvré pour le Développement rural en faveur de TOUS les âges.

#### **5. Divers**

Néant.

**Annexe** : Tableau estimatif poste par poste relatif à la création de logements tremplins à Ellemelle (fiche 3.2)

**TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE ECOLE D'ELLEMELLE EN 2 LOGEMENTS "Tremplins".**

Maître de l'ouvrage : Administration communale de Ouffet.

Auteur de projet : Pascal LEGARDEUR, architecte, rue du Bout n°16 à 4590 OUFFET.

**ESTIMATION DES TRAVAUX SUR BASE DES PLANS DE L'AVANT-PROJET - DECEMBRE 2020.**

Numéro	Désignation des travaux :		Prix total
Partie 1A	DEMONTAGES, DEMOLITIONS ET TRANSFORMATIONS	FORFAIT	56.370,00
Partie 1B	GROS-ŒUVRE	FORFAIT	62.757,50
Partie 2	CHARPENTE & TOITURE	FORFAIT	37.595,00
Partie 3	MENUISERIES EXTERIEURES	FORFAIT	27.100,00
Partie 4	INSTALLATION ELECTRIQUE	FORFAIT	16.255,00
Partie 5A	INSTALLATION SANITAIRE	FORFAIT	23.390,00
Partie 5B	INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRAL GAZ	FORFAIT	24.650,00
Partie 5C	INSTALLATION DE VENTILATION SIMPLE FLUX	FORFAIT	6.000,00
Partie 6	PLAFONNAGE	FORFAIT	31.470,00
Partie 7A	SOUS-CHAPE EN PU PROJETE	FORFAIT	3.690,00
Partie 7B	CHAPES DE CIMENT	FORFAIT	3.974,00
Partie 7C	CARRELAGES	FORFAIT	31.667,50
Partie 8	MENUISERIES INTERIEURES	FORFAIT	19.800,00
Partie 9	CUISINE EQUIPEE	FORFAIT	15.000,00
Partie 10	AMENAGEMENT DES ABORDS	FORFAIT	43.691,25
<b>Montant total HTVA :</b>			<b>403.410,25</b>
<b>TVA 21 % :</b>			<b>84.716,15</b>
<b>Montant total TVAC :</b>			<b>488.126,40</b>

Numéro	Services		Prix total
1)	Honoraires architecte et coordinateur sécurité santé.	FORFAIT	27.500,00
2)	Honoraires responsable PEB.	FORFAIT	1.000,00
<b>Montant total HTVA :</b>			<b>28.500,00</b>
<b>TVA 21 % :</b>			<b>5.985,00</b>
<b>Montant total TVAC :</b>			<b>34.485,00</b>

Fait à OUFFET, le 26/12/2020

Pascal LEGARDEUR

architecte / coordinateur sécurité santé