

Valoriser la vallée de la Sambre en lien avec le site de Forestaille

Thèmes :

Patrimoine naturel et bâti/Economie locale/Tourisme/Aménagement du territoire/Urbanisme/
Logement/Mobilité

Défis thématiques du PCDR :

- A. Valoriser le patrimoine lobbain dans une dimension citoyenne (sensibilisation/éducation) et économique (mise en tourisme) tout en assurant sa protection.
- B. Gérer l'aménagement du territoire et la politique de logement de façon durable tant d'un point de vue environnemental que social.
- C. Favoriser les déplacements quotidiens dans une dimension intermodale en renforçant le réseau des transports collectifs et en sécurisant les modes doux.

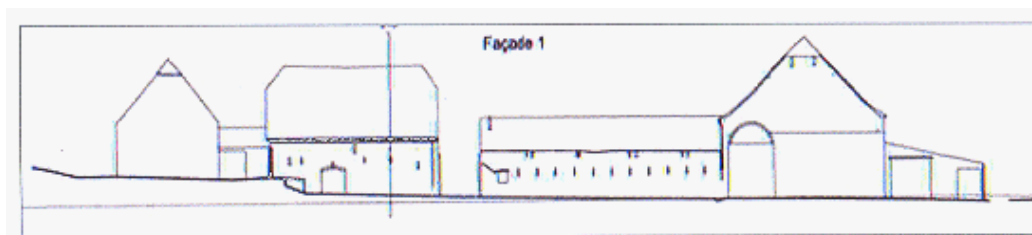
Objectifs opérationnels :

- A.1. Mettre sur pied une politique globale et continue de mise en valeur et de protection du patrimoine bâti ;
- A.4. Développer une politique touristique durable basée sur un partenariat des forces vives actives sur le territoire et sur le potentiel historique, culturel et naturel.
- A.5. Développer des infrastructures d'accueil pour les touristes.
- A.6. Soutenir et diversifier l'économie locale.
- B.3. Aménager et/ou trouver des nouvelles destinations à certains bâtiments et sites, répondant ainsi aux besoins socio-économiques.
- B.4. Développer une offre en logement répondant aux besoins de la population et aux critères de la mixité sociale.
- C.1. Développer un réseau local pour les modes doux (cyclistes, piétons, PMR).

Justification du projet :

La propriété de Forestaille, composée d'une ferme-château du 17^{ème} siècle et de 21 hectares de terres de culture, de prairies et de bois, se situe en bordure de la Sambre à Sars-la-Buissière, à l'ouest du centre urbain de Lobbes. Le site est visible depuis la N562. La propriété, qui menaçait de tomber en ruines si rien n'était entrepris, a récemment été achetée par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW). Ce dernier est un opérateur immobilier qui vise l'insertion socioprofessionnelle par le logement tout en poursuivant trois missions principales : l'octroi de prêts hypothécaires pour les familles nombreuses, l'acquisition-rénovation de logements et enfin, le contrôle et le financement des organismes de logement à finalité sociale.

Le projet envisagé par le Fonds du Logement est vaste et concerne l'ensemble du site. La spécificité repose sur la volonté de créer des logements et des structures d'hébergement conçus prioritairement en réponse aux besoins spécifiques des personnes intégrées au projet. Le site de Forestaille étant cher au cœur des Lobbains et l'urgence d'action pour restaurer les bâtiments se faisant sentir, c'est tout naturellement que la Commission Locale de Développement Rural et le Collège communal ont décidé de retenir ce projet. Cette fiche-projet a donc pour vocation de décrire les grandes lignes du projet et de montrer en quoi il répond aux objectifs définis dans le Programme Communal de Développement Rural.



Coupe et vues du site de Forestaille

(Source : Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie – FLW)

Description du projet :

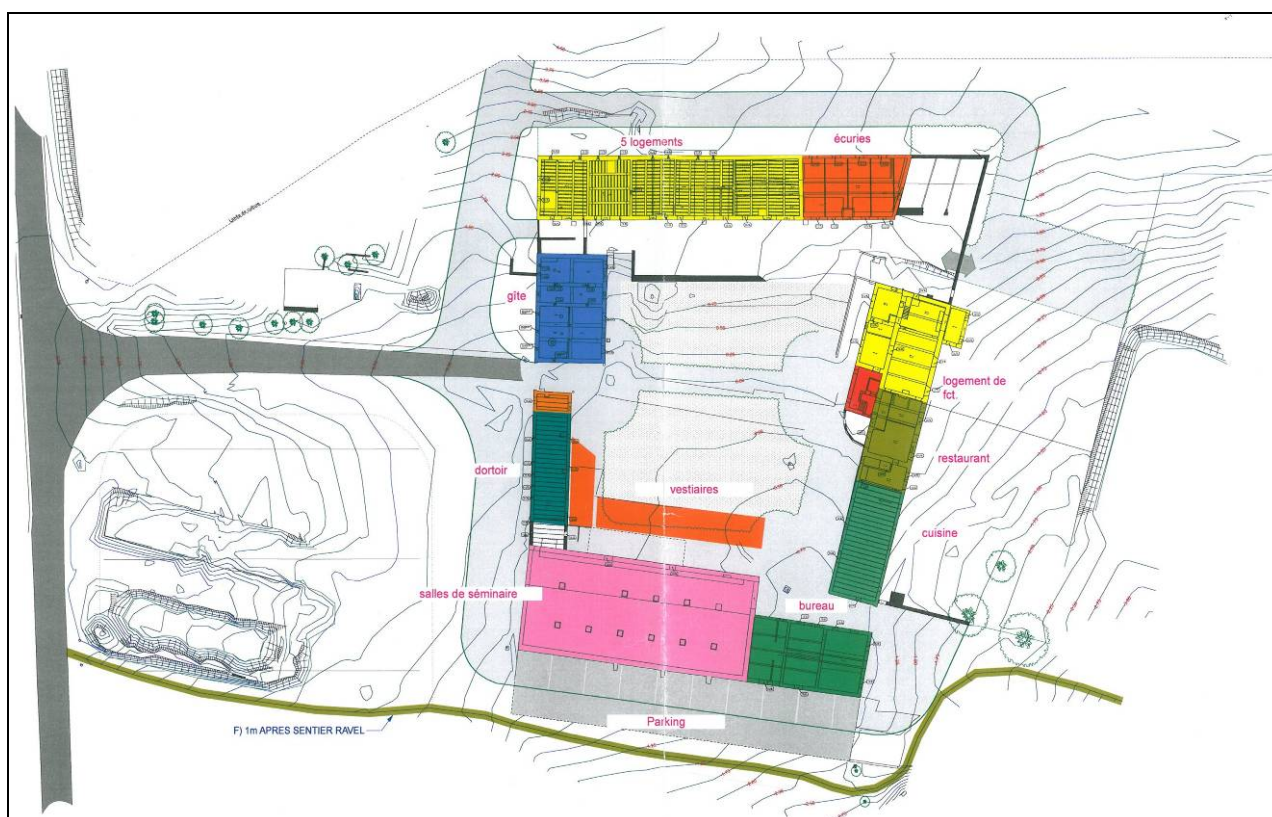
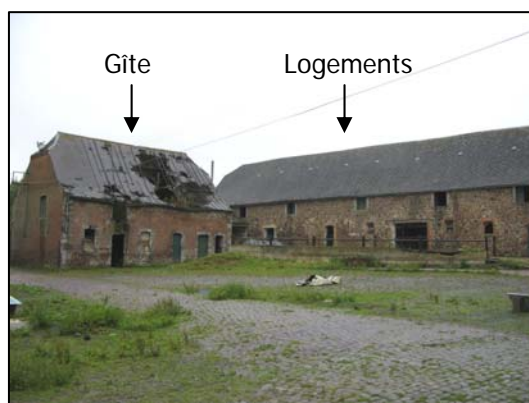
Le projet de Forestaille, fruit d'un large partenariat

Le projet global s'appuie inévitablement sur un large partenariat composé des pouvoirs publics locaux (commune, CPAS, province, ...), le FOREM, le monde associatif et le secteur privé (représentants des habitants, agriculteurs, ...). Il est en effet essentiel de mobiliser les ressources locales et d'associer divers acteurs susceptibles d'être intéressés par le projet et son développement à long terme. Si

aujourd'hui le projet est entré sur les rails, son ampleur et sa diversité ne permettent pas encore de dire de manière très précise ce qu'il adviendra du site. En effet, de nombreuses possibilités s'offrent aux partenaires et devront être étudiées par rapport à leur pertinence et à la cohérence globale.

Les phases enclenchées du projet

La première phase du projet s'est concrétisée en juillet 2010 et a consisté en la création d'une « Régie d'habitat rural ». Celle-ci est chargée d'une part, de développer les missions habituelles d'une régie de quartier (entretien, embellissement, veille du quartier tout en favorisant l'insertion socioprofessionnelle des habitants) et d'autre part, dans ce cas précis, d'assurer la gestion globale de la ferme de Forestaille. Les activités de cette régie se dérouleront dans la partie dénommée « gîte » sur le plan ci-après (voir photo ci-contre). Ce bâtiment a bénéficié d'un financement de 400.000 euros pour créer des chambres et des lieux de réunions. Deux personnes ont été engagées pour mener à bien cette mission : un ouvrier compagnon et un médiateur social. Dans un même temps, l'idée est de créer 5 logements dans le bâtiment perpendiculaire au gîte. A ce jour, un financement a pu être trouvé pour deux d'entre eux. L'idée est que les locataires de ces logements puissent être impliqués dans le projet global et qu'il y ait une véritable synergie entre les différentes fonctions du site.



Le site de Forestaille, véritable opportunité d'un projet multidimensionnel dans les domaines social, environnemental, touristique, économique ou encore culturel !

(Source : Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie – FLW)

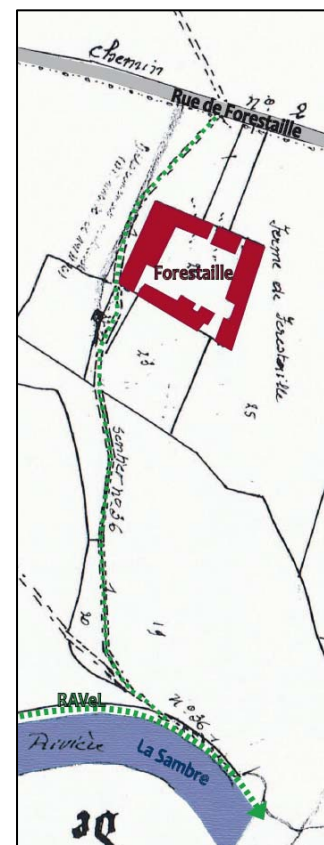
Les objectifs à long terme

Les autres phases du projet devront petit à petit s'enchaîner mais les réalisations seront davantage le fait d'opportunités, tout en restant évidemment dans la cohérence globale recherchée. A terme, un des objectifs est de créer une entreprise d'insertion sociale. A ce stade, le type d'entreprise n'est pas encore déterminé mais on pense entre autres à une entreprise liée par exemple à l'agriculture. Vu l'importante superficie disponible sur le site en termes de terres, prairies et zones boisées, on pourrait très bien imaginer une ferme à tradition de chevaux, du maraîchage ou encore un élevage. Les possibilités sont multiples. Quoi qu'il en soit, la démarche visera à proposer un projet d'habitat durable en lien avec l'insertion socioprofessionnelle ainsi qu'une vitrine des techniques naturelles, des savoir-faire, des ressources et des produits locaux.

D'autres projets complémentaires pourront également être implantés sur le site. Des logements supplémentaires contribuant à la création d'une forme de mixité sur le site sont envisagés : logements tremplin, intergénérationnels, etc. Un espace pour l'organisation de séminaires, de formations pour les stagiaires des régies a été évoqué. Une autre idée porte sur la création d'un jardin pédagogique permettant d'accueillir plusieurs jours des stagiaires des régies de quartiers afin de les sensibiliser aux métiers ruraux. Un restaurant pourrait également trouver sa destination dans une des ailes du site et pourrait faire découvrir par exemple les produits locaux et les productions réalisées sur le site.

La nécessité d'un site convivial et accessible

Les différentes idées exposées, outre leur dimension sociale forte, portent également des valeurs économiques, touristiques et environnementales importantes. Les partenaires marquent également la volonté que les habitants soient associés au projet. Il est donc primordial de « désenclaver » le site de Forestaille. Sa position en bordure de la Sambre longée par le RAVeL et la présence d'un sentier à réaménager longeant le site et rejoignant la rue de Forestaille offrent de nombreuses perspectives en matière d'accès au site pour les modes de déplacement doux (à pied, à vélo). Le lien avec le RAVeL est un élément important à tenir en compte. Il sera donc indispensable de mener une réflexion sur la politique d'accueil au sens large sur le site : accueil des promeneurs, des touristes potentiels, des habitants du site, des Lobbains, des stagiaires, etc. Des espaces tant extérieurs qu'intérieurs devront être conçus à cette fin. Il s'agira de traiter les abords du site, d'aménager de manière conviviale la cour intérieure, de prévoir des parkings voitures et vélos, d'agrémenter le cadre avec du mobilier urbain, des plantations, etc. Bref, il s'agira de rendre le site convivial et accessible à tout un chacun.



Forestaille, un pari environnemental et paysager aussi

Le site de Forestaille est repris, au Plan de Secteur (voir ci-dessous), en zone agricole et en partie en zone forestière surimprimées d'un périmètre d'intérêt paysager. Le site offre une vue pittoresque sur la vallée de la Sambre (photo ci-contre). Il est également à noter que le château-ferme est repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique. Le site consiste en un important quadrilatère composé entre autres d'un logis fortifié (1666), d'une grange, d'une écurie.

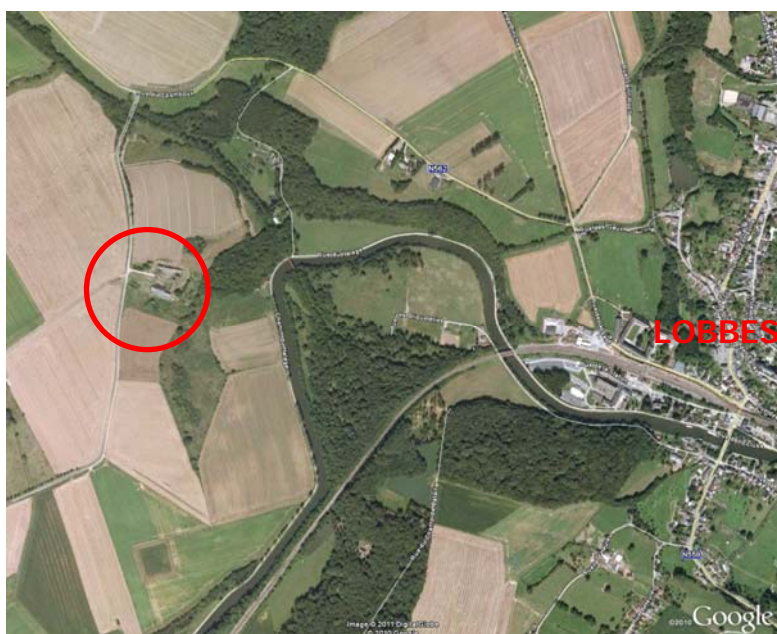


Comme expliqué précédemment, l'état de délabrement très avancé des bâtiments nécessite une réhabilitation complète. Et celle-ci ne se fera pas sans avoir égard aux nouveaux défis énergétiques et durables de notre époque. La rénovation et la réhabilitation du site reposeront sur la mise en œuvre de clauses sociales et environnementales ainsi que sur des investissements en faveur des énergies renouvelables performantes. Un autre défi sera de prendre en compte les éléments constitutifs des paysages sur, depuis et vers le site afin d'établir des mesures de protection et de valorisation adéquates.

Origine de la demande :

- Réunion d'information et de consultation ;
- Commission locale de développement rural ;
- Collège communal.

Localisation :



Statut au plan de secteur :



Statut de propriété :

- Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

Tâches à réaliser :

- Continuer à élargir et à mobiliser sur le long terme les partenariats ;
- Rédiger une programmation évolutive, sorte de tableau de bord général pour le site ;
- Poursuivre la recherche de financements pour réaménager les bâtiments et ses abords ;
- Finaliser le dossier de demande de reconnaissance en Site à Réaménager (SAR) ;
- Phaser les interventions futures de manière à ce qu'elles n'entravent pas les activités déjà présentes sur le site (régie, etc.).

Objectifs visés par le projet :

- La réhabilitation et le réaménagement d'un site de grand intérêt patrimonial pour la commune ;
- La recherche d'une liaison entre le centre de Lobbes et le site de Forestaille via la Sambre ;
- La création d'une synergie entre les habitants et les futurs occupants du site ;
- Le développement d'un projet social fort ;
- Le soutien à l'économie locale (activités liées à l'agriculture, le tourisme, l'artisanat) -> vitrine importante ;
- La création de logements ;
- La protection et la valorisation paysagère du site.

Lien avec un autre projet du PCDR :

- FP 1.1 - Création de liaisons pour les modes doux dans une dimension utilitaire et/ou de loisirs ;
- FP 1.2 - Aménagement d'une liaison entre la collégiale, la place de l'hôtel de ville et l'ancienne abbaye et étude de la potentialité de prolongement vers la gare et l'hôpital ;
- FP 2.9 – Diversifier l'économie locale et les services ;
- FP 2.10 – Créer des vergers et des jardins communautaires ;

- FP 2.12 – Maintenir le caractère agricole du territoire.

Impact environnemental :

- La propriété de Forestaille rachetée par le Fonds du Logement comprend 21 hectares de terres de culture, de prairies et de bois. Par conséquent, une gestion durable et respectueuse de ces espaces devra être mise petit à petit en place. Cette gestion est essentielle pour renforcer la spécificité naturelle du site et pourra par exemple se traduire dans un plan de gestion des espaces naturels de Forestaille.

Impact social :

- Le projet poursuit un but social fort : celui de créer des logements et des structures d'hébergement à destination, prioritairement, des personnes souhaitant s'intégrer au projet global mené sur Forestaille. L'idée est que les locataires des logements et les habitants de l'entité y soient associés.
- A terme, l'objectif est de créer une multitude d'activités complémentaires sur le site, notamment une entreprise d'insertion sociale.

Impact économique :

- La vaste propriété permet d'envisager sérieusement l'implantation d'activités liées à l'agriculture sous diverses formes. Les produits issus de la production locale pourraient être vendus localement ou encore alimenter une structure HoReCa qui pourrait éventuellement trouver sa place sur le site.
- Le fait d'offrir une vitrine à l'artisanat local sur le site vient également en soutien à l'économie locale. Les différents petits producteurs et artisans locaux pourraient ainsi mettre en place une filière centralisée de vente directe et s'organiser en réseau local.

Création d'emploi(s) envisagée (nombre et nature) :

- Stagiaires et ouvriers liés à l'entreprise d'insertion socioprofessionnelle ;
- Personnel HoReCa lié aux potentialités touristiques du site.

Origine du financement :

POUVOIR SUBSIDIANT	LIBELLE DU SUBSIDE	OBJET DU SUBSIDE	MONTANT	REFERENCE LEGALE
DGO 1 - Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments	Subsides aux administrations publiques subordonnées pour favoriser l'amélioration du cadre de vie, les conditions d'accueil et d'accessibilité aux bâtiments publics et l'intégration sociale	Ce crédit est destiné au développement d'actions en matière de sécurisation et amélioration des cheminements destinés aux usagers les plus vulnérables (PMR, piétons, cyclistes, motards), éclairage public pertinent et adapté, et globalement économe en énergie, aménagement de l'espace public, d'entretien de voiries, amélioration de l'accessibilité aux PMR dans les bâtiments publics et lieux publics, étude et mise en place de réseaux locaux d'itinéraires communaux verts, création de piste d'habilité et de sécurité et se concrétisent notamment dans les Plans MERCURE (ME : mieux éclairer, RC : rechercher convivialité, RE : rénover et entretenir), Projets PICVERTS (projets d'itinéraires communaux verts).	Le subside est de 80% du montant effectivement déboursé (travaux et frais d'études éventuels) limité néanmoins à un montant maximum.	Décret du 10 décembre 2009 - Budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'exercice 2010.

DGO 3 - Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et environnement	Subsides aux pouvoirs et organismes publics en matière de développement rural	Subsides destinés à contribuer au financement des programmes communaux de développement rural (PCDR) en exécution des conventions conclues annuellement avec les communes concernées . Les subsides accordés portent sur des investissements corporels et incorporels qui concourent aux objectifs de développement rural , repris dans un programme approuvé par le Gouvernement. L'assiette du subside est composée du coût réel des travaux et des frais accessoires tels que les faits d'acquisition et d'étude.	Dans le cadre du développement rural. Pour la création de logements tremplins , les communes peuvent bénéficier d'une subvention à hauteur de 80 % du coût total mais trois règles sont à respecter : le logement doit se situer en zone urbanisable au plan de secteur, il doit respecter les règles d'urbanisme locales et il doit s'inscrire dans un PCDR.	Arrêté d'exécution du 20 novembre 1991. Décret du 06 juin 1991 relatif au développement rural.
DGO 3 - Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et environnement	Subsides au secteur public en matière d'étude du milieu naturel et agricole	Subsides octroyés aux organismes publics en matière d'expérience pilote et de protection de l'environnement. Conditions d'octroi : projet de sensibilisation à l'agriculture et ruralité .	En fonction du projet.	Décret du 10 décembre 2009.
DGO 4 - Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie	Subventions aux pouvoirs publics pour la création de logements sociaux ou moyens	Ce crédit permet la création de logements sociaux ou moyens par les pouvoirs locaux. Dans le cadre de l'ancrage communal, si l'on souhaite recourir aux subventions logement social ou logement moyen, il est préférable de passer une convention avec la Société de Logement de Service Public.	Pour du logement social : - 65 % du coût du logement en cas de construction ; 75 % si le logement est situé dans une zone visée à l'article 79 du Code ; - 75 % du coût du logement, en cas de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation du bâtiment améliorable ou de démolition/reconstruction du bâtiment non-améliorable. - Montant maximum dans le cadre de la subvention : 110.000 € Pour du logement moyen : - 40 % du coût du logement ; 45 % si le logement est situé dans une zone visée à l'article 79 du Code. - Montant maximum dans le cadre de la subvention : 135.000 €.	Code wallon du Logement (Articles 29 et 187 à 190). Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007.
DGO 4 - Direction générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie	Subventions aux communes et aux C.P.A.S. pour les sites à réaménager	Ce crédit permet à la Région de subventionner les communes et les CPAS comme prévu aux livres II et IV du CWATUPE, en matière de réaménagement des sites à réaménager (SAR) . Les investissements et/ou équipements pouvant faire l'objet d'une subvention et destinés aux communes sont définis par les articles 453 et 454 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie ; soit : « Art. 453. Les actes et travaux de réhabilitation visés à l'article 167, 2°. Les actes et travaux de rénovation visés à l'article 167, 2°, désignent les actes et travaux qui se rapportent à l'assainissement du sol, au traitement antifongique, au démontage, au nettoyage, à la remise en état ou au remplacement des éléments de structure et des murs extérieurs, en ce compris la protection par bardage ou hydrofugation ainsi que les menuiseries extérieures, les charpentes, couverture et isolation des toitures, des cheminées, des corniches, des gouttières et des descentes d'eau pluviale et les études y relatives.	En ce qui concerne l'acquisition , la subvention couvre à concurrence de 60% la valeur du site, limitée, sauf en cas d'expropriation judiciaire, à sa valeur vénale évaluée par le comité d'acquisition d'immeubles ou par le receveur de l'enregistrement. La subvention couvre les frais d'acquisition liés à la passation de l'acte authentique. En ce qui concerne les actes et travaux , la subvention couvre le coût des actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, les révisions et les décomptes contractuels ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance et de coordination des actes et travaux.	CWATUPE (Livres II et IV). Décret programme du 03 février 2005 de relance économique et de simplification administrative. Décret programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.
CGT - Commissariat général au Tourisme	Subsides aux pouvoirs subordonnés en matière d'équipements touristiques	Financement d'acquisitions et de travaux de construction, d'aménagement, d'agrandissement et d'équipement destinés à augmenter l'attrait d'une localité touristique .	Le taux de financement est de 60% du coût éligible des acquisitions et travaux faisant l'objet de la demande motivée. Il peut être porté à 80% lorsque les possibilités financières de l'organisme intéressé sont suffisantes et que le travail ou l'acquisition présente un caractère suffisant d'intérêt touristique général.	

Programme de réalisation et priorités

Eléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :

- La reconnaissance possible en Site en Réaménager (SAR) qui ouvrirait la voie à de nouvelles pistes de financements ;
- Les nouveaux partenaires potentiels qui marqueraient un intérêt dans le projet.

Etat du dossier (ce qui a été réalisé) :

- Création de la régie d'habitat rurale en juillet 2010 ;
- Financement acquis pour l'aménagement du « Gîte » et deux des cinq logements.

Programmation dans le temps :

- Commission Locale de Développement Rural : priorité 2 ;
- Collège communal : priorité 2.

Maître d'ouvrage

- Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

Partenaires

- Commune de Lobbes ;
- CPAS ;
- Régie d'habitat rural ;
- Opérateurs en insertion socioprofessionnelle (l'Essor asbl, etc.);
- Acteurs économiques et touristiques locaux ;
- Service Public de Wallonie ;
- FOREM ;
- Secteur privé (habitants, agriculteurs, ...) ;
- Etc.

Estimation financière

- Sans objet (dépend des types de projets qui seront mis en place).

Annexes

- Sans objet.