



FLOREFFE

Programme Communal de Développement Rural

Atelier rural

Commission Locale de Développement Rural

29 avril 2014



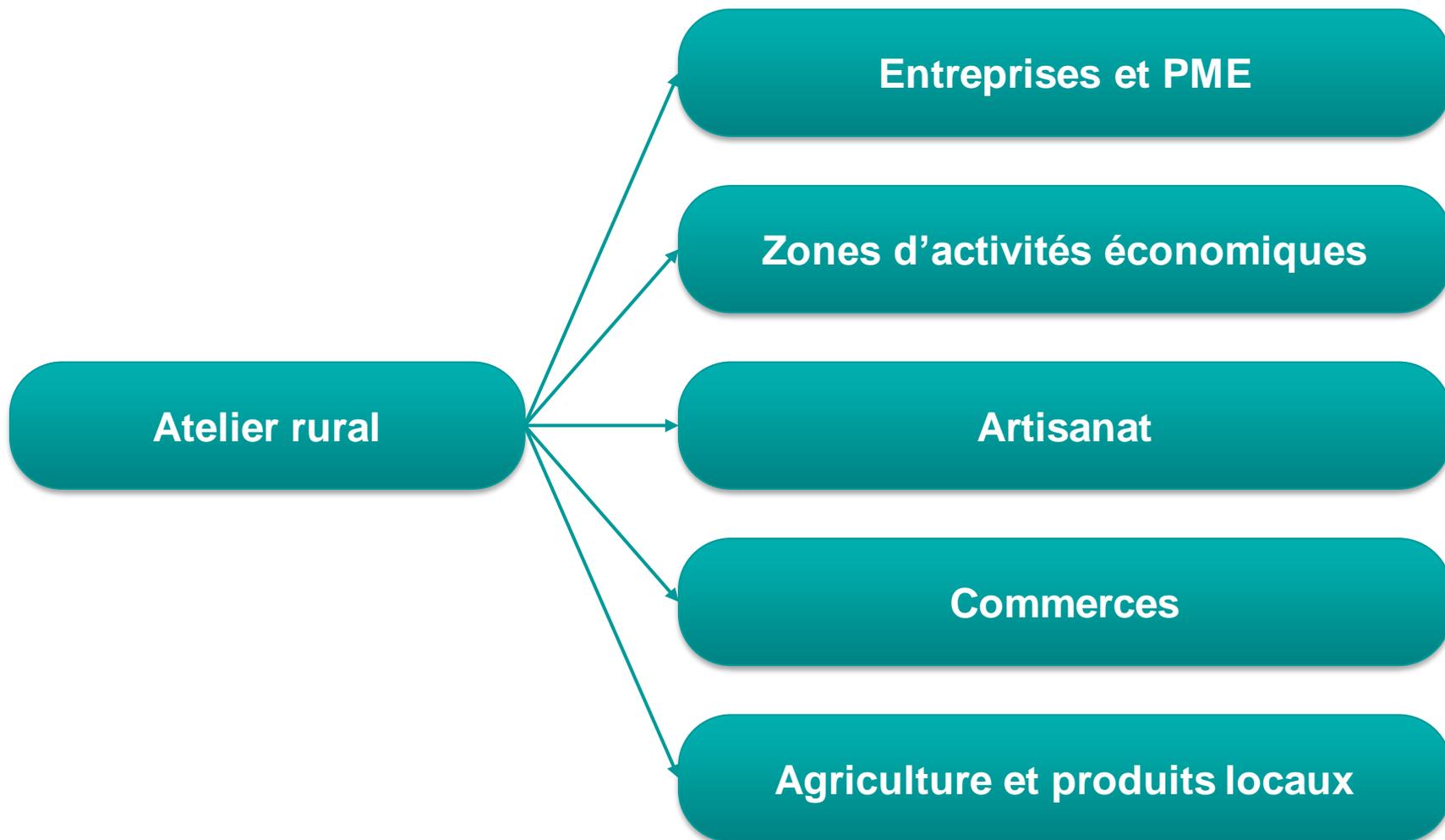
agora



ÉLÉMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET DES DIFFÉRENTES CONSULTATIONS POUVANT S'INTÉGRER À LA CRÉATION D'UN ATELIER RURAL



THÉMATIQUES ABORDÉES





- Remarques
 - Demande en surface d'activités économiques évaluée à 20 ha pour les dix années à venir
 - Beaucoup de grosses entreprises mais également un nombre non négligeable de PME

- Faiblesses
 - Difficultés d'implantation de producteurs locaux (scierie, pépinière...)
 - Manque de commerces et services destinés aux entreprises



- Propositions
 - Mise en place d'un espace de travail décentralisé (atelier rural)
 - Créer un ou plusieurs Ateliers Ruraux ou Hall relais

- Demandes identifiées (Diagnostic PCDR)
 - Demande d'implantation de petites entreprises de portée locale recherchant des petits halls et entrepôts avec bureaux
 - PailleTech

 - Demande de bureaux pour des entreprises tertiaires soucieuses de bénéficier d'une bonne accessibilité
 - Forem, Esperanzah, Flag 2000



- **Faiblesses**
 - Saturation des grandes zones d'activités économiques
 - Pression foncière et financière générées par les entreprises extérieures
 - Absence de zone d'activités économiques à Soye
 - Absence d'uniformité dans le type d'entreprises du zoning
 - Trop peu de zones d'activités mixtes
 - Présence de friches industrielles à requalifier
 - Site de la Glacerie et de l'ancienne Boulonnerie

- **Propositions**
 - Valoriser et requalifier les friches par l'installation d'entreprises
 - Site de la Glacerie et carrière de la Dolomie
 - Développer une zone d'activités économiques dédiée à l'artisanat et aux petites industries



- **Faiblesses**
 - Trop peu d'artisans présents
 - Manque de possibilités d'implantation pour les artisans
 - Manque de visibilité des artisans
 - Trop de règlementations et de restrictions pour les artisans

- **Propositions**
 - Réserver des zones à l'artisanat mais ne pas le disséminer
 - Site de la Glacerie
 - Développer une zone d'activités économiques dédiée à l'artisanat et aux petites industries
 - Etablir une carte des petits artisans pour les mettre en avant



➤ Faiblesses

- Manque de commerces de proximité dans les villages
 - Manque de commerces alimentaires à Floreffe
 - Absence de magasin à Soye
 - Beaucoup d'ouvertures dans le centre de Floreffe mais pas de pérennité de ces commerces
- Trop de charges pour les commerces ambulants



- Propositions
 - Favoriser l'émergence d'une épicerie sociale
 - Développer l'offre commerciale dans le centre de Floreffe
 - Identifier le type de commerces souhaités par les Floreffois
 - Favoriser des commerces attirants pour les touristes et les personnes extérieures à la commune
 - Favoriser des commerces de grande qualité
 - Créer un commerce qui proposerait des produits locaux, des produits équitables et des produits Bio. Mise en lien avec l'Abbaye et un produit d'appel pourrait avoir un grand attrait touristique
 - Mise en œuvre d'action de promotion du commerce local



- Remarques
 - Difficultés pour le type d'agriculture floreffoise de faire de la vente au détail dans les fermes

- Faiblesses
 - Vente directe à la ferme trop limitée
 - Agriculture biologique limitée
 - Manque de développement des produits locaux
 - Manque de visibilité des produits locaux existants



➤ Propositions

- Inciter et soutenir les commerces à la ferme
- Etablir une cartographie des produits locaux
- Soutenir et promouvoir un Groupe d'Achat Commun qui proposerait des produits locaux directement issus des producteurs
- Initier et soutenir le commerce à la ferme
- Créer une boucherie à la ferme (projet)
 - Possibilité de vendre également des paniers bio en coopérative avec différents producteurs



RÉSERVES FONCIÈRES POUVANT ÊTRE MOBILISÉES POUR L'IMPLANTATION D'UN ATELIER RURAL



- Zone d'habitat : lotissements
 - 26 ha encore disponibles située principalement dans les zones les plus excentrées des noyaux d'habitat et en dehors de ceux-ci

- Zones d'Aménagement Communal Concerté
 - Pas d'affectation déterminée (absence de RUE et PCA)
 - 25 ha disponibles sur un total de 33 ha
 - Localisation dans ou à proximité des noyaux d'habitat secondaires de la commune



➤ Parcs d'activités économiques

➤ Florefe

- Terrains appartenant à Materne
- Terrains difficilement accessible pour les véhicules
- Proximité immédiate de la gare

➔ Possibilité d'accueillir des petites activités de bureau ne nécessitant pas de charroi important

➤ Espaces non bâti et disponibles pour les activités économiques

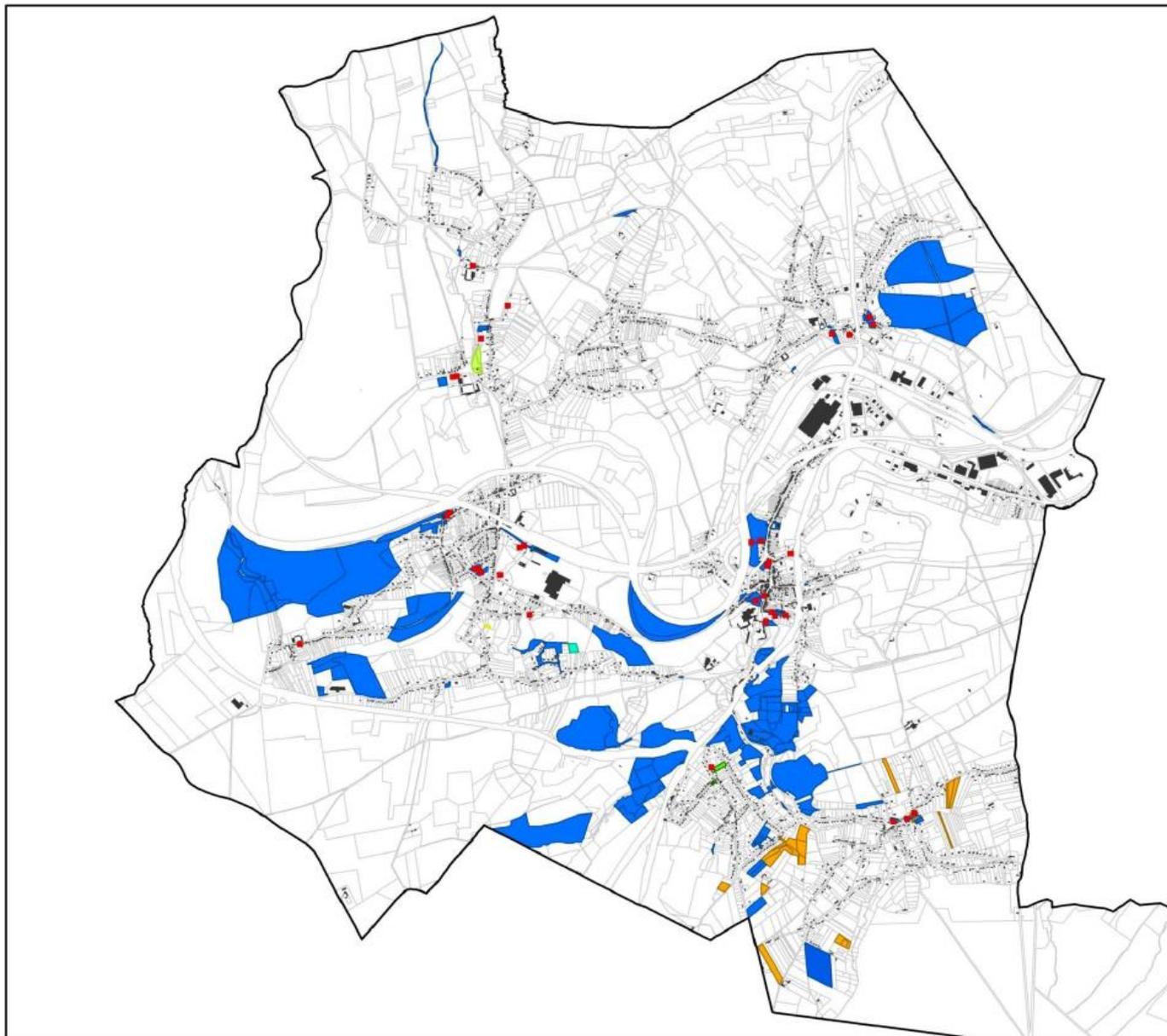
- Nombre limité
- Localisation excentrée par rapport à la commune (rue de Mouchelotte)
- Ne pourra pas répondre à l'ensemble de la demande pour les 10 prochaines années (20 ha)

➔ Possibilité d'implanter 2 ou 3 PME

➤ Site de la Glacerie mais problème de la pollution



PROPRIÉTÉS « PUBLIQUES »



Parcelles communales

- Domaine communal
- Fabrique d'église (Sainte-Agathe)
- Fabrique d'église (Saint-Joseph)
- Fabrique d'église (Saint-Ghislain)
- Fabrique d'église (Notre-dame du Rosaire)
- Fabrique d'église (Saint-Amand)
- CPAS

Patrimoine bâti communal

-

0 0,5 1 Kilomètres

bep
ANNEE GÉNÉRAL VOTÉE le 2008
5 rue Mallet
16 - 1000 Wavre - www.plans.be
Tel : +32 (0) 16 48 11 11
Fax : +32 (0) 16 48 11 12
E-mail : info@plans.be
Web Site : www.plans.be

PLANS
PÉRIODE S.B.I.1
Chemin du Starquins, 1-3 - 1300 Wavre - www.plans.be
Tel : +32 (0) 48 32 12 - Fax : +32 (0) 48 32 13 - info@plans.be
Web Site : www.plans.be



ANNEXES



BESOINS IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET POUVANT ÊTRE RENCONTRÉS PAR LA CRÉATION D'UN ATELIER RURAL



DEMANDES IDENTIFIÉES

- « Implantation de petites entreprises de portée locale recherchant des petits halls et entrepôts avec bureaux »⁽¹⁾
 - PailleTech
- « Bureaux pour des entreprises tertiaires soucieuses de bénéficier d'une bonne accessibilité »⁽¹⁾
 - Forem, Esperanzah, Flag 2000
- « Demande en surface d'activités économiques peut raisonnablement être évaluée à 20 ha pour les dix années à venir »⁽¹⁾
- « Les grandes zones d'activité économique [...] [sont] pratiquement saturées [...] [et] ne présentent plus de réserves foncières⁽²⁾ »

⁽¹⁾ Source: Diagnostic socio-économique et environnemental de Floreffe, BEP - Chapitre Economie, p.87

⁽²⁾ Source: Diagnostic socio-économique et environnemental de Floreffe, BEP - Chapitre Economie, p.99



ATOUTS, FAIBLESSES ET PROPOSITIONS ÉNONCÉES LORS DE LA CONSULTATION DE LA POPULATION ET POUVANT S'INSCRIRE DANS LA CRÉATION D'UN ATELIER RURAL



- Zone d'activité économique
 - Faiblesses
 - Places prises par des entreprises extérieures qui font augmenter les prix
 - Pas de zone d'activités économiques à Soye

- Commerces
 - Faiblesses
 - Manque de commerces de proximité dans les villages



➤ Artisanat

➤ Faiblesses

- Peu d'artisanat
- Manque de place pour l'artisanat
- Manque de visibilité de l'artisanat
- Trop de règlementations et de restrictions pour les artisans

➤ Propositions

- Réserver des zones à l'artisanat mais ne pas le disséminer (p.ex. reconverter l'ancienne friche de Franière)

➤ Agriculture

➤ Faiblesse

- Peu ou pas de vente directe à la ferme



➤ Produit du terroir

➤ Faiblesses

- Manque de développement des produits locaux
- Manque de visibilité des produits locaux existants
- Peu ou pas de vente directe à la ferme

➤ Proposition

- Développer de nouvelles zones d'activité



- Zone d'activité économique
 - Faiblesses
 - Pas d'uniformité dans le type d'entreprises présentes dans le zoning
 - Dénature le caractère rural de la commune

- Commerces
 - Faiblesses
 - Plus de petits commerces dans l'entité. Les indépendants ont du mal à survivre. Il y a déjà eu beaucoup d'ouvertures de commerces sur la place de Floreffe mais peu ont tenu le coup.
 - Plus de commerces alimentaires dans le centre de Floreffe



- Artisanat
 - Faiblesses
 - Les artisans ont du mal à se faire connaître
 - Proposition
 - Etablir une carte des petits artisans, les mettre en avant

- Produit du terroir
 - Proposition
 - Etablir une cartographie des produits locaux



- **Commerces**
 - **Faiblesses**
 - Manque de commerces (notamment dans centre de Floreffe)
 - **Proposition**
 - Installer des commerces dans le centre de Floreffe pour le rendre plus attractif
 - Favoriser l'émergence d'une épicerie sociale

- **Artisanat**
 - **Faiblesses**
 - Artisanat floreffois peu connu



HABITANTS DE FLORIFFOUX



- Agriculture
 - Faiblesses
 - Agriculture biologique à renforcer
 - Vente à la ferme à renforcer

- Produit du terroir
 - Proposition
 - Inciter les commerces à la ferme



HABITANTS DE BUZET, SOVIMONT ET LAKISSE



- PME
 - Faiblesses
 - Implantation de producteurs locaux (scierie, pépinière...)

- Zone d'activité économique
 - Proposition
 - Valorisation par les entreprises et les associations des sites abandonnés (glaceries, dolomie...)

- Commerces
 - Faiblesses
 - Manque de petits commerces alimentaires à Floreffe



- Zone d'activité économique
 - Faiblesses
 - Nécessité de réaménager le site de l'ancienne glacerie et de lui trouver une utilité
 - Présence de chancres industriels (exboulonnerie) qui abîment l'environnement

- Commerces
 - Faiblesses
 - Disparition des petits commerces
 - Trop de charges pour les commerces ambulants

- Artisanat
 - Faiblesses
 - Trop peu d'artisans
 - Trop peu de visibilité des artisans présents



BESOINS IDENTIFIES LORS DES CONSULTATIONS THÉMATIQUES ET POUVANT ÊTRE RENCONTRÉS DANS LA CRÉATION D'UN ATELIER RURAL



➤ Economie

- Il n'y a plus de petits magasins à Soye
- Il n'y a pas de magasins à la ferme
- Ce n'est pas possible pour le type d'agriculture floreffoise de faire de la vente au détail dans les fermes
- Un projet est en cours de réflexion dans le chef de Marc Remy, producteur d'agneau bio. Il voudrait peut-être se lancer dans une boucherie à la ferme qui proposerait également des paniers bio en coopérative avec différents producteurs.



➤ Faiblesses

- Trop peu de zones d'activités mixtes
- Anciennes zones industrielles à réaffecter
- Manque de certains commerces et services spécifiquement destinés aux entreprises (ex. concessionnaire et location de véhicules utilitaires)



BESOINS IDENTIFIÉS LORS DES GROUPES DE TRAVAIL ET POUVANT ÊTRE RENCONTRÉS DANS LA CRÉATION D'UN ATELIER RURAL



➤ Commerces

➤ Idées de projets

- Favoriser des commerces attirants pour les touristes et les personnes extérieures à la commune
- Identifier le type de commerces souhaités par les Floreffois dans le centre
- Favoriser des commerces de grande qualité et spécialisés dans le centre de Floreffe
- Créer un commerce qui proposerait des produits locaux, des produits équitables et des produits Bio dans le centre. Ce magasin pourrait avoir un grand attrait touristique mis en lien avec l'Abbaye et un produit d'appel



➤ Entreprises, PME

➤ Remarques

- La commune de Floreffe compte beaucoup de grosses entreprises mais également un nombre non négligeable de PME
- L'Ancienne glacerie de Floreffe pourrait être un lieu d'accueil pour de petites entreprises et d'artisans lorsque le site sera dépollué. Le site a été classé en S.A.R. Un budget dépollution est donc prévu par la Wallonie

➤ Agriculture, Produits locaux

➤ Remarques

- Il existe actuellement un projet de Coopérative de groupement d'achat (GAC) qui proposerait des produits locaux directement issus des producteurs. Le Groupe est à la recherche d'un local

➤ Idées de projets

- Soutenir un GAC



➤ Remarques sur le GAC

- Le premier marché des producteurs locaux (01.06.13) fut un réel succès. Il avait pour mission de présenter et de promouvoir la nouvelle coopérative « Paysans, Artisans ». La mission de cette coopérative est de faire le lien entre producteurs locaux et consommateurs.
Une première structure de type GAC (groupement d'achat en commun) va voir le jour à Buzet dans laquelle les consommateurs pourront commander et payer des produits qu'ils pourront venir rechercher dans un local de dépôt (à déterminer) une fois par semaine. Ce moment sera également l'occasion pour consommateurs et producteurs de se parler et d'échanger.
D'autres structures semblables pourront voir le jour dans d'autres villages de la commune mais aussi dans des villages d'autres communes voisines. Des marchés des producteurs locaux pourront encore avoir lieu à l'avenir (3-4 fois par an).
- Afin de redynamiser le marché du jeudi à Floreffe, peut-être qu'une structure GAC pourrait voir le jour à Floreffe dans ce cadre-là. La coopérative et les producteurs locaux auraient un point de dépôt supplémentaire et une bonne visibilité. D'autres types de liens pourraient être faits avec le marché du jeudi.



- Idées de projets
 - Mise en place d'un espace de travail décentralisé, flexible et équipé des technologies nécessaires (smart work center), dont le lieu serait bien choisi par exemple dans un atelier rural
 - Créer un ou plusieurs Ateliers Ruraux (gestion communale) ou Hall relais (gestion par le BEP) qui pourraient accueillir des PME et artisans à des loyers avantageux et progressifs, le temps qu'ils se lancent
 - Développer une zone d'activités économiques dédiée à l'artisanat et aux petites industries afin de créer des espaces spécifiquement dédiés aux entreprises locales
 - Revaloriser les anciens sites industriels désaffectés
 - Mise en œuvre d'action de promotion du commerce local
 - Favoriser l'émergence d'une épicerie sociale (en cours)



- Idées de projets
 - Favoriser des commerces attirants pour les touristes et les personnes extérieures à la commune
 - Favoriser des commerces de grande qualité et spécialisés dans le centre de Floreffe (qui proposeraient des produits non présents dans les grandes surfaces ou sur internet)
 - Favoriser un commerce qui proposerait des produits locaux, des produits équitables et des produits Bio dans le centre
 - Identifier le type de commerces souhaités par les Floreffois dans le centre
 - Soutenir et promouvoir une coopération d'achats groupés de produits locaux (GAC) (P.ex. la Coopérative paysans-artisans naissante)
 - Initier et soutenir le commerce à la ferme



RÉSERVES FONCIÈRES POUVANT ÊTRE MOBILISÉES POUR L'IMPLANTATION D'UN ATELIER RURAL



- Zone d'habitat : lotissements
 - « 26 ha encore [...] disponibles, la plupart dans les zones les plus excentrées des noyaux d'habitat et en dehors de ceux-ci » (1)

- Zones d'Aménagement Communal Concerté
 - « ZACC de Floreffe ne font pas l'objet de procédures de RUE ou de PCA, leur affectation finale (urbanisable ou non) n'est donc pas encore déterminée » (2)
 - « sur un total de 33 ha, 25 sont encore disponibles » (2)
 - « L'ensemble des ZACC est situé dans ou à proximité des noyaux d'habitat secondaires de la commune » (2)

(1) Source: Diagnostic socio-économique et environnemental de Floreffe, BEP - Chapitre Réserves foncières, p.139

(2) Source: Diagnostic socio-économique et environnemental de Floreffe, BEP - Chapitre Réserves foncières, p.140

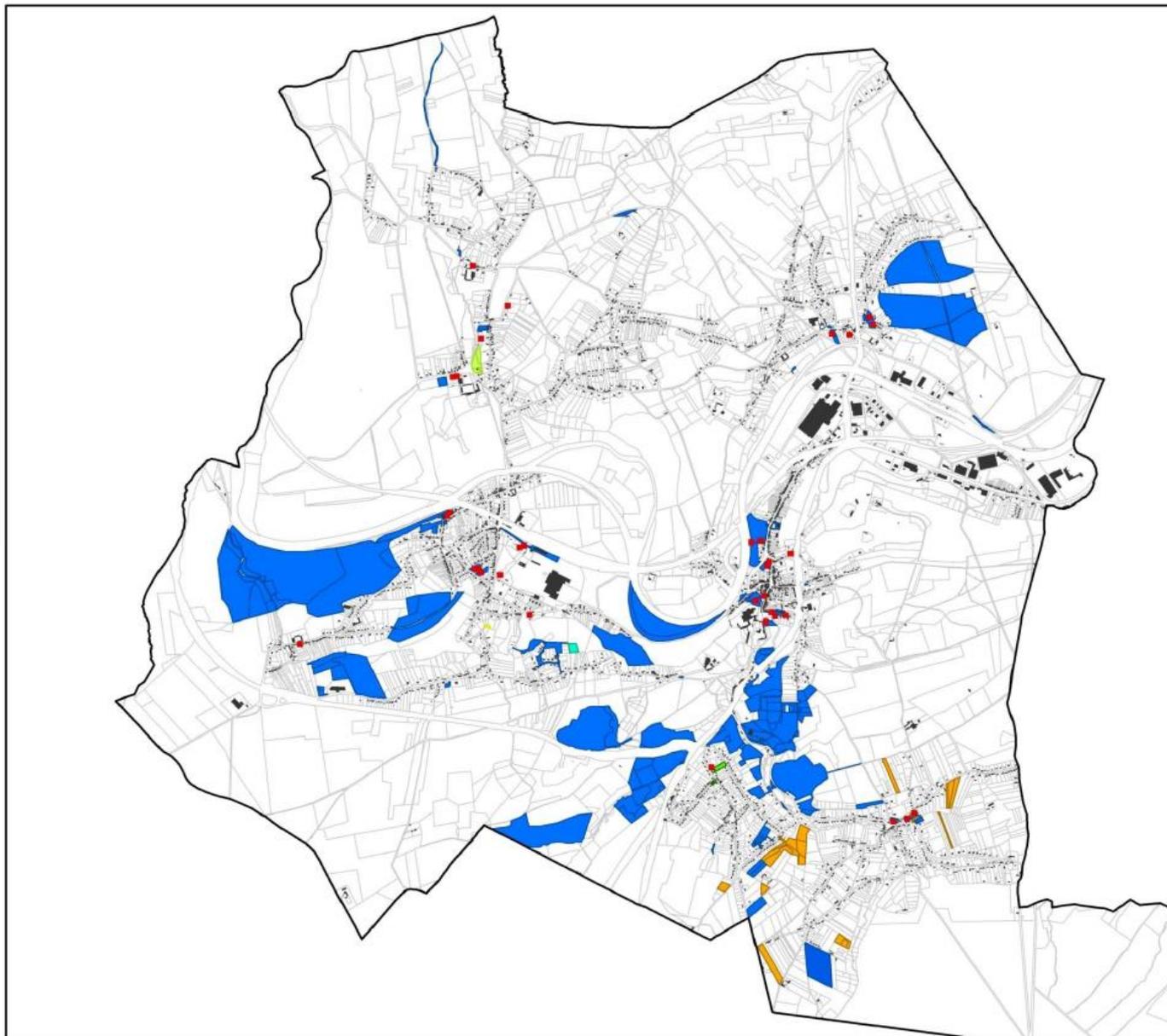


- Parcs d'activités économiques
 - « Sur le parc d'activité de Floreffe, une part importante de la surface disponible constitue une réserve foncière appartenant à l'établissement Materne. La difficulté de l'accès et la position favorable des terrains à proximité de la gare constitueraient un potentiel non négligeable pour accueillir des petites activités de bureau ne nécessitant pas de charroi important » (1)
 - Les espaces actuellement non bâtis, disponibles pour les activités économiques, sont très limités et excentrés par rapport à la commune puisque situés rue de la Mouchelotte. L'implantation de deux ou trois PME pourrait être envisagée à moyen terme, mais elle ne pourra répondre à l'ensemble de la demande identifiée pour les 10 prochaines années. » (1)
 - Site de la Glacerie mais problème de la pollution

(1) Source: Diagnostic socio-économique et environnemental de Floreffe, BEP - Chapitre Réserves foncières, p.14



PROPRIÉTÉS « PUBLIQUES »



Parcelles communales

- Domaine communal
- Fabrique d'église (Sainte-Agathe)
- Fabrique d'église (Saint-Joseph)
- Fabrique d'église (Saint-Ghislain)
- Fabrique d'église (Notre-dame du Rosaire)
- Fabrique d'église (Saint-Amand)
- CPAS

Patrimoine bâti communal

-

0 0,5 1 Kilomètres

bep
ANNEE GÉNÉRAL VOTÉE le 2008
5 rue MAEST
16 - tel : 010 48 32 11 - fax : 010 48 32 12 - info@planning.be
www.planning.be

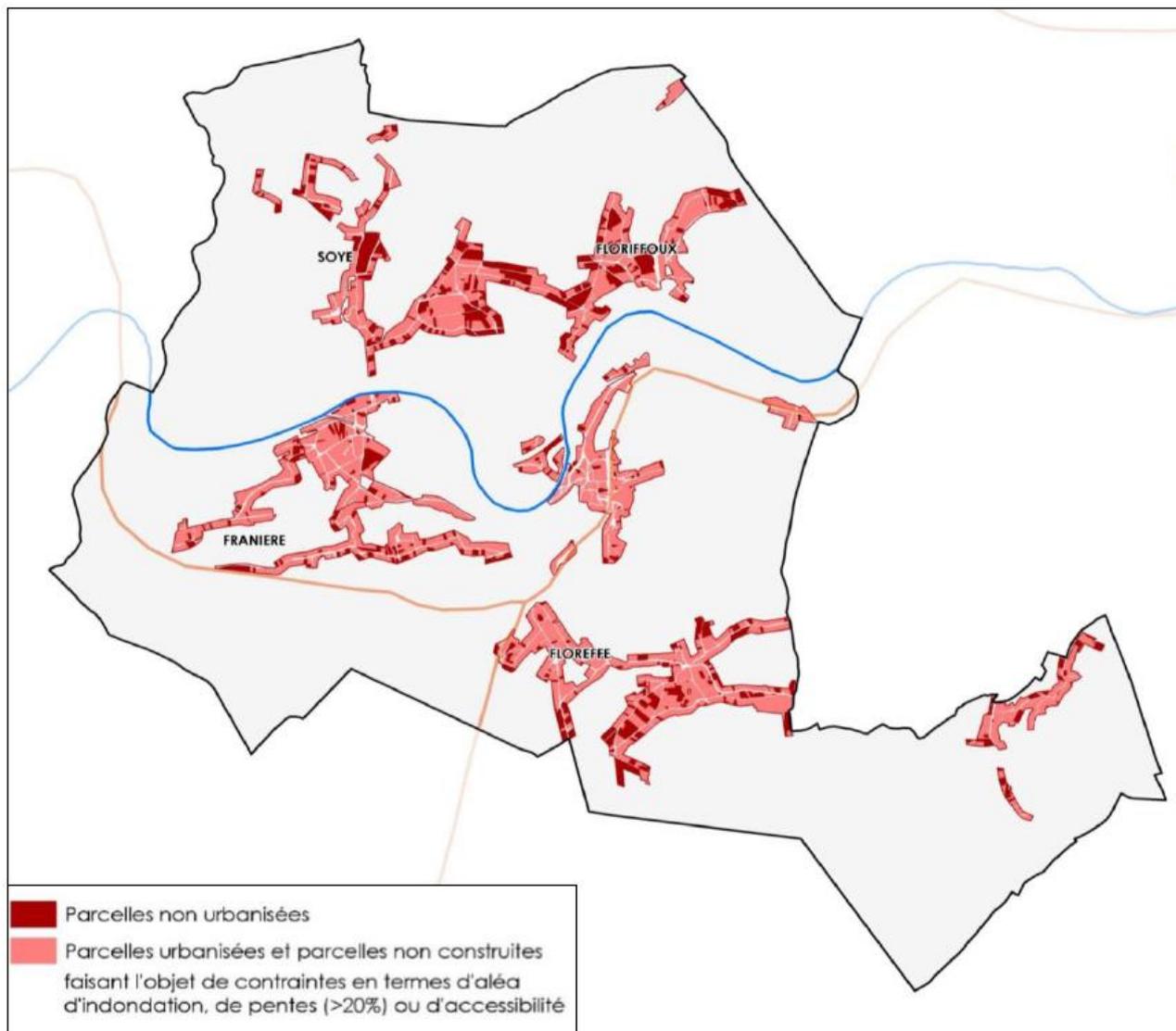
PLANNING
Chemin du Starquins, 1-3 - 1300 Wavre - www.planning.be
16 - tel : 010 48 32 12 - fax : 010 48 32 13 - info@planning.be
www.planning.be



CARTES



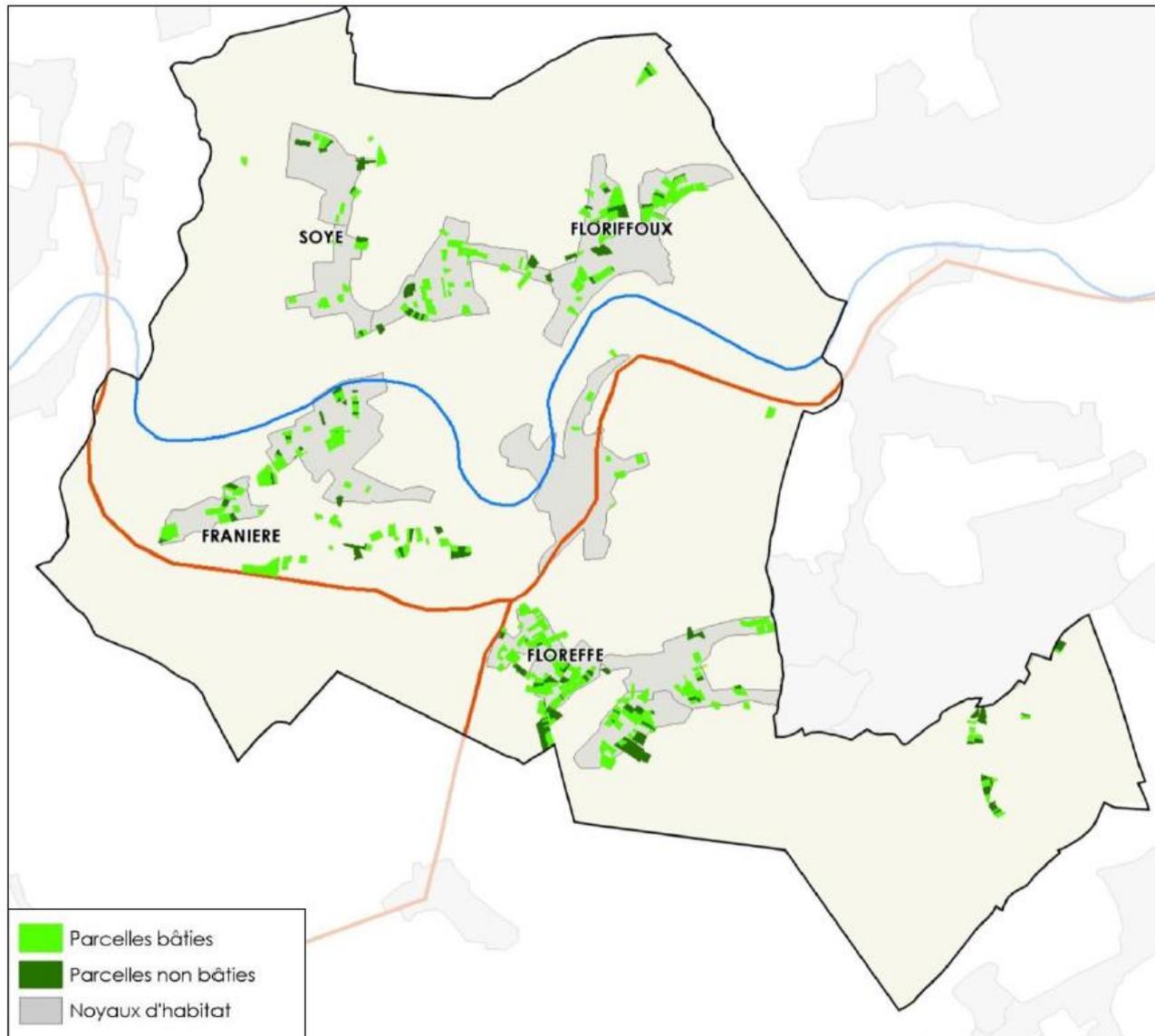
PARCELLES NON URBANISÉES SITUÉES EN ZONE D'HABITAT



Carte 46 : les réserves foncières en zones d'habitat (Source : PLU)



RÉSERVES FONCIÈRES DANS LES LOTISSEMENTS



Carte 47 : les réserves foncières dans les lotissements (Source : BEP)