

Commune de Wellin

# Programme Communal de Développement Rural

Partie 3 – Diagnostic partagé



Mars 2018



## Table des matières

<b>1. DIAGNOSTIC PARTAGE – TABLEAU AFOM.....</b>	<b>1</b>
1.1. PILIER « SOCIAL » .....	1
1.1.1. Population.....	1
1.1.2. Logement.....	2
1.1.3. Services .....	3
1.1.4. Vie associative, culturelle et sportive.....	4
1.1.5. Patrimoine immatériel, communication et participation citoyenne .....	5
1.2. PILIER « ECONOMIE » .....	6
1.2.1. Economie et emploi.....	6
1.2.2. Tourisme.....	7
1.2.3. Agriculture .....	9
1.2.4. Forêt.....	10
1.2.5. Energie.....	11
1.3. PILIER « ENVIRONNEMENT » .....	13
1.3.1. Environnement naturel et paysager .....	13
1.3.2. Environnement bâti et espace public.....	14
1.3.3. Aménagement du territoire.....	15
1.3.4. Mobilité et sécurité routière.....	16
<b>2. DIAGNOSTIC PARTAGE – RAPPORT SYNTHETIQUE.....</b>	<b>18</b>
2.1. PILIER « SOCIAL » .....	18
2.2. PILIER « ECONOMIE » .....	20
2.3. PILIER « ENVIRONNEMENT » .....	22
<b>3. VISION SYNTHETIQUE DU DEVELOPPEMENT – ENJEUX.....</b>	<b>25</b>

## Méthodologie

La **description des caractéristiques socio-économiques (partie 1)** a permis d'identifier les forces et faiblesses du territoire ainsi que les problématiques majeures et les ressources spécifiques. A ce stade, une analyse des données socio-économiques, notamment sous la forme de tableau AFOM - Atouts, Faiblesses, Opportunités (Ressources) et Menaces (Problématiques) -, a été réalisée et des enjeux de développement ont été proposés.

Les **résultats de la participation de la population (partie 2)** constituent une approche des souhaits de la population et apportent la perception et la réalité vécues de la commune.

L'analyse croisée de ces données « objectives » et « subjectives » a été débattue et enrichie par la CLDR et a permis d'aboutir à un **diagnostic partagé (partie 3)**. Ce dernier est présenté sous la forme d'un tableau AFOM ainsi que d'un rapport synthétique. Par rapport à la partie 1, la structure est conservée pour faciliter la lecture et mieux visualiser l'évolution de la réflexion.

Dans un souci constant d'intégrer les principes du développement durable, ce diagnostic partagé est développé en fonction des 3 piliers que sont l'environnement, l'économie et le social.

Suite à ce diagnostic partagé, les enjeux proposés dans le cadre de l'analyse socio-économique ont été confirmés, affinés, amendés et priorisés. Il en ressort donc une **vision synthétique des pistes de développement** souhaité à un horizon de dix ans, premières tendances vers la définition d'une stratégie de développement.

## 1. Diagnostic partagé – Tableau AFOM

### 1.1. Pilier « Social »

#### 1.1.1. Population

Atouts	Faiblesses
<p>Grande partie de la population habitant sur le village de Wellin, centre administratif et de services.</p> <p>Augmentation du nombre d'habitants sur les sections de Chanly, Halma et Wellin. Population jeune sur la section d'Halma.</p> <p>Indicateurs socio-économiques globalement positifs.</p> <p>Revenu moyen par habitant en augmentation et une distribution relativement homogène de ces revenus.</p> <p>Existence d'un plan de cohésion sociale.</p> <p>Présence de DEFITS.</p>	<p>Croissance démographique faible. Attractivité modérée malgré la présence de l'E411.</p> <p>Perte de population pour les sections de Lomprez et de Sohier.</p> <p>Indicateurs démographiques négatifs avec une structure de population âgée et vieillissante. Sous-représentation des jeunes et des jeunes actifs. Solde naturel systématiquement négatif (mais solde migratoire en augmentation).</p> <p>Tendance à un chômage de plus longue durée et touchant des personnes plus âgées.</p>
Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Des potentialités (cadre de vie, accessibilité, coût de l'immobilier, potentiel foncier, etc) à mettre en exergue pour garder et attirer la population.</p> <p>Groupe d'Action Locale « Ardenne Méridionale ». Fiche insertion sociale et professionnelle.</p>	<p>Projections démographiques négatives et structure démographique âgée, vieillissante et orientée vers des plus petites cellules risquant d'entraîner des répercussions importantes au niveau des services, des équipements, des logements, des écoles, des commerces, etc.</p> <p>Répercussion sur le CPAS des exclusions du chômage.</p>

### 1.1.2. Logement

Atouts	Faiblesses
<p>Construction d'appartements (privés) dans le centre de Wellin pouvant permettre de répondre à une demande spécifique (jeunes ménages, personnes âgées, famille monoparentale, etc).</p> <p>Construction de 4 logements tremplins à Wellin.</p> <p>Plan d'ancrage du logement.</p> <p>Taxe communale sur les immeubles non occupés.</p>	<p>Proportion assez importante de logements anciens (anciennes fermes avec des volumes importants) et des années 70 pouvant entraîner des conséquences au niveau énergétique, d'adaptabilité, etc.</p> <p>Faible taux de renouvellement du bâti (peu de permis pour la construction ou la rénovation).</p> <p>Marché immobilier peu dynamique avec une faible mise à disposition de biens immobiliers.</p> <p>Taux de logements publics (5 %).</p> <p>Manque de logements pour les personnes âgées (alternative à la maison de repos) et pour les jeunes.</p> <p>Relativement forte proportion de secondes résidences sur la section de Sohier (+/- 20 %).</p> <p>Quelques problèmes relatifs à des bâtiments abandonnés (logements inoccupés).</p>
Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Pression foncière et immobilière limitée, d'où des prix peu élevés comparativement à certaines communes limitrophes.</p> <p>Initiatives en cours visant à renforcer l'offre en logements : exemple du PCA « Gilson » sur le centre de Wellin (investisseur privé).</p>	<p>Augmentation des prix de vente des biens immobiliers.</p> <p>Risque de rupture entre la construction d'appartements et le bâti classique (perte de qualité de l'environnement bâti dans les villages).</p>

### 1.1.3. Services

Atouts	Faiblesses
Présence de 3 implantations scolaires fondamentales et d'un Centre de Dépaysement et de Plein Air. Enseignement primaire de qualité.	Légère diminution du nombre d'élèves de l'école communale de Lomprez mais ne remettant pas en cause sa pérennité.
Existence de nombreux services à la population visant aussi bien les jeunes enfants que les aînés.	Pas d'école secondaire.
Crèche communale opérationnelle depuis l'automne 2017.	Amélioration (accessibilité ou autres) nécessaire de certains services existants (TEC, Internet, etc.).
Crèche communale opérationnelle depuis l'automne 2017.	Pas assez d'activités pour les adolescents et absence de lieux de rencontre.
Complémentarité et synergie entre les différents services (MACA, EPN, accueil extra-scolaire, etc).	
Services communaux diversifiés et dynamiques et belle offre de stages et activités extra-scolaires.	
Offre en soins de santé de proximité encore bien présentes sur le territoire communal.	Relatif éloignement par rapport au poste médical de garde et aux hôpitaux.
	Temps d'intervention élevé des services de secours.
Partenariat local de prévention sur Wellin et Lomprez.	Problèmes de sécurité (cambriolage) liés à l'E411.
Existence d'un plan de cohésion sociale.	Composantes du radar ISADF pouvant être améliorés, Wellin se classant 23 <sup>ème</sup> sur les 44 communes de la province de Luxembourg.
Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
Mise en place de partenariats transcommunaux.	Pérennité de certains services mise à mal (coûts et manque de moyens humains et financiers).

#### 1.1.4. Vie associative, culturelle et sportive

Atouts	Faiblesses
<p>Maison des Associations de Wellin constituant un outil de référence pour le développement de la vie associative et culturelle (polyvalence et qualité), comprenant également la bibliothèque, l'académie de musique et l'EPN.</p> <p>Maison de village (polyvalence) de Lomprez.</p> <p>Maison d'accueil communautaire des aînés (MACA).</p> <p>Présence d'un complexe sportif (avec de nombreux clubs) et de différentes infrastructures sportives et récréatives sur Wellin.</p> <p>Tissu associatif assez riche et actif avec une quarantaine d'associations.</p> <p>Organisation de nombreuses activités avec une dynamique forte gravitant autour du carnaval de Wellin.</p> <p>Cellule culturelle de la Haute Lesse.</p>	<p>Absence de lieux de rencontre et de convivialité dans certains villages.</p> <p>Etat de la maison de village de Lomprez (isolation, humidité, etc.).</p> <p>Peu de petites infrastructures socio-récréatives dans les villages.</p> <p>Pas de maisons des jeunes et peu d'activités (régulières) à destination des adolescents.</p> <p>Manque de valorisation du bénévolat et de coordination / communication entre les associations.</p> <p>Localisation de la Cellule culturelle à Libin avec moyens humains limités et méconnaissance de la structure par la population. Absence de Conseil culturel.</p>
Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Des structures et des infrastructures favorables au développement de la vie associative, culturelle et sportive.</p> <p>Le renforcement de l'Office du Tourisme (1/2 ETP supplémentaire) et relocalisation pour une meilleure visibilité.</p> <p>Le maintien du secteur associatif, sportif et folklorique.</p>	<p>La non rencontre des besoins actuels mais aussi futurs liés à l'absence de certaines infrastructures.</p>



<p>Une meilleure communication sur les activités culturelles et entre associations.</p> <p>Aboutissement des projets initiés dans le cadre de la précédente ODR.</p>	
--	--

### 1.1.5. Patrimoine immatériel, communication et participation citoyenne

Atouts	Faiblesses
<p>Présence d'un tissu associatif et folklorique.</p> <p>Différents canaux de communication : bulletin communal, site Internet, blog et bottin social et extra-scolaire.</p> <p>Existence de plusieurs structures consultatives.</p>	<p>Manque de communication entre générations.</p> <p>Manque de communication et de structuration sur les activités.</p> <p>Débit et qualité des connexions Internet, plus spécialement à Fays-Famenne.</p> <p>Manque de mobilisation citoyenne.</p> <p>Absence de Conseil consultatif des jeunes.</p>
Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Laboratoire de la vie rurale de Sohier avec mise à disposition de locaux et l'organisation d'activités.</p>	<p>Perte de transmission des savoirs et savoirs faire, d'information et de contacts intergénérationnels.</p>

## 1.2. Pilier « Economie »

### 1.2.1. Economie et emploi

Atouts	Faiblesses
<p>Structure économique basée sur des TPE-PME mais également sur des structures plus importantes.</p> <p>Nombreux emplois salariés et indépendants avec une évolution positive.</p> <p>Présence d'une structure commerciale relativement diversifiée sur le centre de Wellin avec des commerces de distribution au rayonnement supracommunal et des établissements à la renommée internationale.</p> <p>Chèques cadeaux commerces de la commune.</p> <p>Présence d'un parc d'activités économiques à Halma rencontrant un certain succès et avec un projet d'extension actuellement à l'étude (avant-projet de PCA approuvé en 2017).</p> <p>Existence d'un règlement d'aide aux entreprises pour la zone d'activités économiques d'Halma.</p> <p>Présence de DEFITS.</p> <p>Existence d'un club d'entreprises (C2P) actif sur 11 communes dont Wellin.</p> <p>Présence de l'ALE « Entreprise Titres-Services de la Haute-Lesse » pour la réinsertion socio-professionnelle et comme relais local de l'ONEM.</p>	<p>Diminution du nombre d'emplois dans certains secteurs, aussi bien au niveau des emplois salariés que des emplois indépendants.</p> <p>Evolution négative de l'emploi indépendant à titre principal.</p> <p>Disparition presque totale des commerces et services dans les villages autres que Wellin.</p> <p>Dynamique commerciale contrastée avec la fermeture récente de quelques commerces (notamment services commerciaux).</p> <p>Manque de diversité dans les commerces (par exemple vêtements).</p> <p>Manque de soutien / valorisation des petits commerces.</p> <p>Plus d'espaces disponibles dans le parc d'activités économiques</p> <p>Pas d'Agence de Développement Local.</p> <p>Pas de bureau du FOREM ni de Maison de l'Emploi (la plus proche étant située à Rochefort).</p>

Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Un tissu diversifié d'entreprises et d'emplois.</p> <p>Situation géographique intéressante avec proximité de l'E411.</p> <p>Groupe d'Action Locale « Ardenne Méridionale » et le Geopark « Famenne-Ardenne ».</p> <p>La naissance de deux monnaies locales dans la région (Le Voltî et l'Ardoise).</p>	<p>Contexte socio-économique général dépassant le seul cadre communal : disparition des petits commerces, restructuration dans le secteur bancaire, etc.</p> <p>Evolution des modes de consommation : achat par Internet par exemple.</p>

### 1.2.2. Tourisme

Atouts	Faiblesses
<p>Tourisme « vert » et « diffus » basé sur les ressources patrimoniales, naturelles et paysagères, historiques, folkloriques et artisanales locales.</p> <p>Présence d'un centre de dépaysement et de plein air à Wellin</p> <p>Présence d'un Office du Tourisme.</p> <p>Nombreuses activités et évènements organisés</p> <p>Intégration dans des structures telles que la Maison du Tourisme du Pays de Saint-Hubert ou encore le massif forestier de la Grande Forêt de Saint-Hubert. Réflexion transcommunale prévue dans le GAL.</p> <p>Des structures HoReCa, y compris des hébergements, de qualité.</p>	<p>Porte d'entrée de la commune depuis l'E411 matérialisé par la zone d'activités économiques.</p> <p>Manque de communication sur les activités qui attirent le touriste et manque de promotion de la commune.</p> <p>Multiplication des structures actives dans le domaine touristique avec un manque de lisibilité et de compréhension.</p> <p>Déclin progressif de l'Horeca et absence dans certains villages (exemple de Sohier alors qu'il est repris comme plus beaux villages de Wallonie).</p>

<p>Nombreuses promenades touristiques balisées et diversifiées (promeneurs, vélos, chevaux, etc) avec la mise en place d'un parrainage pour l'entretien.</p> <p>Projet d'achat de vélos électriques et mise en place de bornes de recharge par la Maison du Tourisme.</p> <p>Sohier repris comme un des plus beaux villages de Wallonie.</p>	<p>Une faible capacité d'accueil et un nombre réduit d'arrivées et de nuitées.</p> <p>Peu de diversité dans l'offre en logements touristiques.</p> <p>Une partie importante (+/- 50 %) des gîtes qui ne sont pas reconnus.</p> <p>Absence d' « attractions » touristiques.</p> <p>Manque d'entretien, présence de chancres et de « points noirs » dans les villages (à éliminer).</p>
<p><b>Opportunités - Ressources</b></p>	<p><b>Menaces - Problématiques</b></p>
<p>Un territoire présentant un fort potentiel touristique axé sur un tourisme « diffus », « nature » et « promenades ».</p> <p>A proximité d'une région fortement touristique et de différents pôles (Rochefort, Han-sur-Lesse, etc).</p> <p>Porte d'entrée de la Province de Luxembourg et de l'Ardenne.</p> <p>Massif forestier de la Grande Forêt de Saint-Hubert.</p> <p>Projet de parc Naturel « Ardenne Méridionale »</p> <p>Groupe d'Action Locale « Ardenne Méridionale ».</p> <p>Reconnaissance du Geopark</p> <p>Parution de l'Atlas des paysages de Wallonie « L'Ardenne centrale et la Thiérache » (CPDT).</p>	<p>Une difficulté à développer une image vu la situation au croisement de nombreuses structures</p>

<p>Potentiel offert par les produits locaux.</p> <p>Développement des nouvelles technologies (applications smartphone) ou encore le géotourisme, le slow tourisme, etc.</p> <p>Laboratoire de la vie rurale à Sohier avec marchés du terroir lancés en 2017.</p> <p>Captation des touristes présents sur les communes voisines via les commerces tels que Colruyt.</p> <p>Le renforcement de l'Office du Tourisme (1/2 ETP supplémentaire) et relocalisation pour une meilleure visibilité. Projet de bornes d'information tactiles.</p>	
--	--

### 1.2.3. Agriculture

Atouts	Faiblesses
<p>Relative stabilité de la superficie agricole utilisée.</p> <p>Taille moyenne des exploitations assez importante.</p> <p>Présence de quelques artisans et producteurs.</p> <p>Réflexion transcommunale menée dans le cadre du GAL avec l'inscription d'une fiche-projet « agriculture ».</p>	<p>Forte diminution du nombre d'exploitations et de la main d'œuvre agricole.</p> <p>Peu de jeunes agriculteurs et proportion assez importante d'agriculteurs de 65 ans et plus.</p> <p>Faible taux de successions des exploitations agricoles.</p> <p>Faible diversification agricole.</p> <p>Faible valorisation des artisans et producteurs.</p>

Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Une agriculture ancrée sur le territoire.</p> <p>Des initiatives récentes en faveur d'une diversification agricole et la valorisation des produits locaux.</p> <p>Laboratoire de la vie rurale à Sohier avec marchés du terroir lancés en 2017.</p> <p>Autonomie alimentaire et recours aux productions locales (par exemple dans les cantines scolaires).</p>	<p>Une agriculture traditionnelle en déclin.</p> <p>Une certaine « inertie » pour la reconversion liée à la taille assez importante des exploitations.</p> <p>Contexte agricole wallon, européen et international dépassant largement la sphère communale.</p> <p>Contraintes et modifications des pratiques agricoles liées à Natura 2000.</p>

#### 1.2.4. Forêt

Atouts	Faiblesses
<p>Superficie forestière représentant 55,9 % de la superficie communale et jouant différents rôles (économique, social et récréatif, écologique, etc.).</p> <p>Forêt communale couvrant 2.600 ha (68,5 % de la surface forestière totale).</p> <p>Milieus forestiers spécifiques (forêt subnaturelle et de la Calestienne).</p> <p>Importance des revenus forestiers dans les rentrées financières de la commune</p> <p>Système de vente donnant la priorité aux habitants pour le bois de chauffage.</p> <p>Présence d'une chênaie de qualité (chêne pouvant être utilisé pour le tranchage).</p>	<p>Morcellement de la forêt privée même si quelques propriétaires plus importants.</p> <p>Plan d'aménagement forestier ancien (2000).</p> <p>Revenus liés à la vente de bois en diminution (déficit de gros bois résineux suite à un manque d'investissement et à des coupes extraordinaires dans le passé).</p>

<p>Valorisation des bois de faible valeur dans le cadre du bois-énergie.</p> <p>Amélioration de l'état sanitaire de la forêt communale et diminution des dégâts liés au gibier (essentiellement du sanglier).</p> <p>Adhésion à la charte PEFC.</p> <p>Plateforme transcommunale bois-énergie (avec les communes de Libin et Paliseul) et projet de réseau de chaleur.</p>	<p>Faible valeur économique des boisements (pins) sur la bande calestienne.</p> <p>Filière économique de valorisation du bois local peu développée.</p>
<b>Opportunités – Ressources</b>	<b>Menaces – Problématiques</b>
<p>Superficie importante couverte par la forêt avec une multitude de rôles.</p> <p>Actualisation du plan d'aménagement forestier.</p> <p>Présence de quelques acteurs économiques gravitant autour du bois : scierie, menuiserie, etc.</p>	<p>Incompatibilité entre chasses et activités touristiques.</p> <p>Surdensité de gibiers menaçant l'équilibre écologique de la forêt.</p>

### 1.2.5. Energie

Atouts	Faiblesses
<p>Adhésion à la Convention des Maires en réalisant un PAED.</p> <p>Plusieurs primes communales relatives à l'utilisation rationnelle de l'énergie et à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>Permanences du guichet énergie à l'administration communale et information possible auprès du service communal du logement.</p> <p>Mise en place d'une plate-forme bois-énergie avec les communes de Libin et Paliseul et Maison des Associations chauffée aux plaquettes.</p> <p>Projet de création d'un réseau de chaleur à Wellin.</p>	<p>Absence de relevés des consommations énergétiques des bâtiments communaux.</p> <p>Manque de communication sur les services offerts en matière d'énergie.</p>

Opportunités – Ressources	Menaces – Problématiques
<p>Intégration systématique de la performance énergétique dans la construction ou la rénovation de bâtiments.</p> <p>Autonomie énergétique avec des ressources naturelles telles la forêt et l'agriculture.</p>	<p>Difficulté pour améliorer la performance énergétique de certains bâtiments (anciens).</p>



### 1.3. Pilier « Environnement »

#### 1.3.1. Environnement naturel et paysager

Atouts	Faiblesses
<p>Reconnaissance du Geopark « Famenne-Ardenne ».</p> <p>Retombées économiques par la valorisation du sous-sol (carrière du Fond des Vaulx).</p> <p>Bonne qualité générale des eaux souterraines et des eaux de surface.</p> <p>Territoire peu concerné par la problématique des zones inondables (principalement en zone agricole et en zone forestière).</p> <p>Importance des sites Natura 2000 (plus de 50 % du territoire), des zones humides d'intérêt biologique, des sites de grand intérêt biologique et des arbres et haies remarquables.</p> <p>3 réserves naturelles en cours de reconnaissance.</p> <p>Richesse de la biodiversité avec la présence de nombreuses espèces et habitats d'intérêt.</p> <p>Projets Life « Prairies bocagères », « Carrières » et « Intégré », Contrat de rivière de la Lesse et plusieurs actions menées en faveur de la biodiversité (fauchage tardif, commune Maya, combles et clochers, Be WaPP, semaine de l'Arbre, etc.).</p>	<p>Nuisances potentielles engendrées par l'activité d'extraction : bruit, poussière, charroi, etc.</p> <p>Fragilité des sites où sont recensés des phénomènes karstiques mais également de la qualité des eaux.</p> <p>Aucune zone de prévention de captage arrêtée.</p> <p>Majeure partie du territoire communal repris en zone vulnérable (nitrates).</p> <p>Contraintes physiques liées à l'engorgement permanent ou temporaire de certains terrains en fonds de vallée.</p> <p>Fragilité de certains habitats et espèces caractéristique du territoire dont la pérennité est mise à mal par l'évolution des activités humaines.</p> <p>Disparition progressive des pelouses calcicoles, faute d'entretien.</p> <p>Présence de quelques stations d'espèces invasives le long des cours d'eau et problèmes de dépôts sauvages et d'incivilités.</p>

Week-end des paysages et belvédère de Wellin.	Paysage peu mis en valeur (exemple du point de vue de la Marlière).  Impact paysager du parc d'activités économiques.
<b>Opportunités - Ressources</b>	<b>Menaces - Problématiques</b>
<p>Territoire traversé par la bande calestienne conférant une richesse géologique indéniable (phénomènes karstiques) mais également au niveau floristique, faunistique et paysager.</p> <p>Situation entre Famenne et Ardenne offrant une grande diversité géomorphologique et paysagère. Intérêt paysager remarquable du territoire.</p> <p>Constitution d'un Parc Naturel basé sur le territoire du GAL.</p> <p>Présence de Natagora et des Naturalistes de la Haute Lesse.</p>	<p>Un équilibre naturel fragile entre protection de l'environnement et activités humaines.</p> <p>Faible mise en valeur du patrimoine naturel, notamment la Lesse.</p> <p>Peu de communication et de valorisation des connaissances.</p>

### 1.3.2. Environnement bâti et espace public

Atouts	Faiblesses
<p>Noyaux villageois présentant une très grande qualité et homogénéité (constructions en pierre calcaire s'élevant sur deux niveaux).</p> <p>Sohier, un des plus beaux villages de Wallonie.</p> <p>Très grand intérêt patrimonial avec une diversité reconnue de monuments et autres.</p> <p>Présence de plusieurs sites archéologiques, témoins de l'histoire.</p>	<p>Bâti récent généralement en rupture avec les caractéristiques traditionnelles de l'habitat.</p> <p>Peu d'espaces publics centraux et polarisateurs aménagés dans les centres villageois.</p> <p>Peu d'éléments patrimoniaux disposant d'un statut de protection (seulement 1 monument et 1 site classés).</p> <p>Manque d'entretien du patrimoine communal et du petit patrimoine mais également du seul monument classé (four à chaux).</p> <p>Absence de mise en valeur du patrimoine bâti, archéologique et historique.</p>

Opportunités - Ressources	Menaces - Problématiques
<p>Une très grande qualité urbanistique, architecturale et patrimoniale du territoire.</p> <p>Rénovation de l'Hôtel de Ville.</p>	<p>Un faible niveau de protection et de mise en valeur du patrimoine.</p>

### 1.3.3. Aménagement du territoire

Atouts	Faiblesses
<p>Existence de structures d'encadrement et d'avis telles la Maison de l'Urbanisme Famenne-Ardenne et la CCATM.</p> <p>Potentiel foncier théorique assez important en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural.</p> <p>Projet en cours (PCA révisant le plan de secteur) en 2016 pour l'extension de la zone d'activités économiques mixtes d'Halma.</p> <p>Importante zone d'extraction permettant la valorisation d'une ressource naturelle (sous-sol).</p> <p>Plusieurs périmètres d'intérêt culturel, historique et esthétique et périmètres d'intérêt paysager soulignant la qualité du territoire.</p> <p>PCA pour la gestion de la reconversion des anciens établissements Gilson dans le centre de Wellin.</p> <p>Sohier, un des plus beaux villages de Wallonie, soumis au RGBSR.</p>	<p>Pas de mention de Wellin dans les documents régionaux de référence (SDER).</p> <p>Configuration peu appropriée des 3 zones d'habitat (anciennes zones de parc résidentiel).</p> <p>Développement linéaire des villages pouvant parfois être important avec la fusion progressive de certaines entités. Potentiel foncier pouvant également présenter des contraintes à l'urbanisation.</p> <p>Impact paysager de la zone d'activités économiques d'Halma.</p> <p>Potentiel assez peu important en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone de loisirs.</p> <p>Pas de potentiel intéressant offert par les ZACC (une seule zone excentrée sur le village de Chanly).</p> <p>Peu de terrains en propriété communale.</p> <p>Pas de Schéma de Structure Communal.</p>

Opportunités - Ressources	Menaces
<p>Des actions et des projets ciblés permettant de répondre à des besoins et des problématiques identifiées.</p> <p>Un potentiel foncier à activer ou à redévelopper mais aussi à gérer et à encadrer.</p>	<p>Une absence d'outils pour une gestion et une réflexion globale du développement urbanistique à l'échelle du territoire communal.</p>

#### 1.3.4. Mobilité et sécurité routière

Atouts	Faiblesses
<p>Bonne accessibilité routière via l'E411 (sortie n°23) et un réseau routier dense.</p> <p>Inventaire communal et de l'IBSR des différents points noirs de la commune en matière de sécurité routière.</p> <p>Parking de co-voiturage (E411).</p> <p>Pas de problématique particulière de stationnement, notamment dans le centre de Wellin malgré une demande de plus en plus importante.</p> <p>Existence d'un service de mobilité de l'ALE et de DEFITS.</p> <p>Réseau de déplacements de loisirs bien développé. Tronçons de voies lentes existants.</p> <p>Projet de voie lente porté par le GAL.</p>	<p>Pas de desserte ferroviaire et forte dépendance à la voiture.</p> <p>Sentiment d'insécurité routière, plus spécialement le long des axes régionaux ou de liaison, aux abords des écoles et aux entrées/sorties de village. Manque de trottoirs et signalisation routière à revoir.</p> <p>Pas de desserte en transports en commun pour les villages de Fays-Famenne et Neupont.</p> <p>Faibles dessertes par les TEC et fréquences calquées sur les horaires scolaires.</p> <p>Absence d'alternative au TEC « classique ».</p> <p>Manque de certains chaînons importants au niveau des déplacements lents utilitaires (liaisons inter-villages sécurisées, accessibilité PMR et entretien), notamment entre Wellin et Halma le long de la N40.</p>

	Problématique du relief limitant par endroits certaines connexions.  Pas de Plan Communal de Mobilité
<b>Opportunités - Ressources</b>	<b>Menaces - Problématiques</b>
Une mobilité alternative à développer par le renforcement des voies lentes.  La création d'un ront-point à Halma.	Une mobilité essentiellement axée vers la voiture.  Problématique de la disparition des sentiers.

## 2. Diagnostic partagé – Rapport synthétique

---

### 2.1. Pilier « Social »

#### Des indicateurs démographiques largement défavorables...

L'analyse socio-économique réalisée en partie 1 met en évidence une évolution défavorable des indicateurs démographiques et socio-économiques : faible croissance, population âgée et vieillissante, etc. Les projections futures sont également peu réjouissantes et n'augurent pas d'embellie. Il s'agit donc là d'une problématique majeure, voire la principale, issue de l'analyse socio-économique.

Il convient dès lors d'y apporter une attention particulière pour enrayer cette dynamique négative. Cela passe par une réflexion plus spécifique sur le maintien des jeunes sur la commune mais également sur la prise en compte du vieillissement de la population. Les besoins liés devront trouver réponse que ce soit en matière de logements, de services, d'équipements, de mobilité, etc.

Pour les habitants, s'il devait y avoir une inversion de la tendance actuelle, la croissance démographique doit être réfléchie, gérée et harmonieuse en étant attentif à un équilibre intergénérationnel. Il convient également d'être attentif à renforcer les atouts actuels (cadre de vie par exemple) et combler les manquements (au niveau des services notamment) mis en évidence.

#### Un parc de logements à diversifier...

Pour les habitants, le logement constitue sans conteste un axe de travail important pour renforcer l'attractivité territoriale. L'évolution des composantes démographiques nécessite en effet de mener une réflexion sur le renforcement et la diversification des logements : logements pour jeunes ménages, logements pour familles monoparentales, logements pour personnes âgées, etc.

En ce sens, la création d'appartements, par la réponse qu'elle apporte à la demande en logements de petite taille (pour les jeunes ménages, pour les personnes âgées, pour les familles monoparentales, etc.) doit être considérée comme une plus-value car elle permet de répondre à un besoin.

La faible pression foncière et le coût de l'immobilier abordable mis en évidence dans le cadre de l'analyse socio-économique doivent être nuancés. En effet, la population estime que l'augmentation des prix de l'immobilier est assez conséquente et peut être synonyme de difficulté d'acquisition pour certains habitants.

### **Une offre importante en services...**

Pour une commune de cette taille, Wellin offre de nombreux services à la population que ce soit pour les enfants ou pour les aînés. Les habitants mettent également en avant la complémentarité et les synergies entre les différents services communaux et paracommunaux ainsi que leur dynamisme.

Par ailleurs, il convient de faire connaître l'existence de ces différents services par une meilleure information et communication vers la population et l'ensemble de ces publics cibles.

Toutefois, la population a ciblé un manque d'infrastructures et d'activités à destination des jeunes (adolescents) et également, même si cela est plus nuancé, pour les jeunes enfants (de 2,5 à 5 ans).

La présence d'un enseignement de qualité est également un atout. Cependant, la baisse de fréquentation de l'école communale de Lomprez interpelle les habitants bien que cela ne remette pas en cause sa pérennité.

L'accueil de la petite enfance est également un sujet important. En effet, la nouvelle crèche communale permet d'augmenter en 2017 la capacité d'accueil mais il conviendra de vérifier, à terme, si elle permet de répondre totalement aux besoins.

Il a également été mis en évidence une problématique au niveau du temps d'intervention des services de secours ainsi que des problèmes de sécurité (cambriolage) liés à la proximité de l'E411. Le maintien d'une antenne locale de police est donc nécessaire.

Ces réflexions sont d'autant plus importantes que les mutations socio-économiques vont engendrer des besoins supplémentaires, notamment en lien avec le vieillissement de la population, mais aussi qu'il est nécessaire d'offrir des services adaptés pour maintenir la population sur place. Le fait d'attirer de nouveaux habitants est d'autant plus primordial pour la viabilité voire le maintien des services.

### **Une belle dynamique associative, culturelle et sportive...**

La commune de Wellin se caractérise par un tissu associatif riche et diversifié, ce qui est, selon ses habitants, une très grande ressource du territoire.

Bien que certains manques existent, différentes infrastructures polyvalentes et de qualité sont présentes et permettent de développer de nombreuses activités socio-culturelles et sportives. Ce foisonnement d'activités est pour les habitants une grande richesse témoignant de la vitalité de la commune. Toutefois, il faut rester attentif à une programmation équilibrée et à une bonne communication ainsi qu'au soutien et à la valorisation du bénévolat (difficultés à mobiliser des bénévoles).

La population pointe également le manque de communication entre générations, ce qui conduit à la perte de la transmission des savoirs et des savoirs faire. Toutefois, des initiatives en ce sens sont entreprises, notamment par le biais du laboratoire de la vie rurale de Sohier.

Toujours en terme de communication, il importe de mettre en valeur les activités organisées par la Cellule culturelle de la Haute Lesse qui restent trop peu connues ou trop peu visibles.

## **2.2. Pilier « Economie »**

### **Un nombre important d'emplois...**

Bien que rural, le territoire communal offre de nombreux emplois avec la présence de petites structures mais également d'entreprises plus importantes (forte orientation vers le secteur de la construction) dont certaines disposent d'une renommée internationale (par exemple chapellerie). La présence d'un parc d'activités économiques bien localisé à proximité de la sortie de l'autoroute et le projet d'extension mené par la commune et Idelux sont des opportunités pour renforcer encore l'emploi.

Par ailleurs, il existe toute une série de structures ou d'aides pour le développement des entreprises (C2P, règlement communal d'aide aux entreprises, GAL « Ardenne Méridionale », etc.).

Au niveau commercial, la population souligne la présence d'une structure commerciale intéressante, notamment la présence de grandes surfaces (alimentation, bricolage, etc.) dont le rayonnement dépasse les frontières communales. On regrettera toutefois un manque de diversité et un déclin des petits commerces.

La création d'emploi est donc un facteur de renforcement de l'attractivité afin d'enrayer la dynamique démographique négative. Toutefois, notons que la commune a peu d'emprise sur certaines décisions, d'où une fragilité dans la pérennité des emplois, des activités et des commerces ou une volatilité de ceux-ci (évolution des modes de consommation, restructuration, etc.).

### **Un tourisme diffus à consolider...**

Le territoire communal recèle de nombreux atouts touristiques : à proximité d'une région et de pôles touristiques, environnement et cadre de vie, promenades, artisans, activités folkloriques, patrimoine historique, etc. Toutefois, ces atouts sont similaires à ceux rencontrés sur les communes voisines et Wellin ne se démarque donc pas à ce niveau.

On peut qualifier ces différents atouts de potentiel non (pleinement) exploité. En effet, à l'heure actuelle, les retombées du tourisme restent limitées : peu d'emplois, faible développement de l'horeca, peu de diversité dans les logements touristiques (essentiellement des gîtes non reconnus et des secondes résidences), etc.



De (trop ?) nombreux « organes » participent de près ou de loin au développement et à la promotion touristique : office du tourisme, maison du tourisme, massif forestier, GAL, Geopark, etc. Il existe donc une superposition de structures aux missions et aux territoires différents qui ne rend pas toujours aisé la coordination des politiques vers un objectif clairement fixé. La communication et la promotion sont également jugées insatisfaisantes par les habitants.

Or, le tourisme est indéniablement une source potentielle de développement mais qui doit rester intégré, diffus et basé sur la valorisation des ressources locales que sont les paysages, la forêt, la nature, le patrimoine, etc.

Le recours aux nouvelles technologies et aux nouvelles formes de tourisme constitue en ce sens une réelle opportunité selon la population.

### **Une agriculture très traditionnelle en déclin...**

L'agriculture présente sur le territoire communal est une agriculture très traditionnelle. Comme c'est le cas ailleurs également (contexte wallon, européen et international), cette agriculture est malheureusement en déclin : diminution du nombre d'exploitations, faible taux de reprise, augmentation de la taille des exploitations, etc.

Il est donc nécessaire de soutenir l'activité agricole. Une piste de réflexion est certainement la diversification de l'agriculture par la valorisation d'autres débouchés et d'autres productions. Toutefois, l'intérêt des agriculteurs reste faible et semble plutôt s'orienter vers les sources d'énergie renouvelables et les économies qui y sont liées.

### **La forêt, l'or vert...**

Couvrant plus de la moitié du territoire communal, la forêt constitue une richesse importante et joue différents rôles (économique, social et récréatif, écologique, etc). Par ailleurs, la commune « maîtrise » 2.600 ha de bois communaux, ce qui lui garantit des rentrées financières substantielles. Les valorisations économiques de la forêt wellinoise peuvent être de différents ordres : chênes à haute valeur, pins pour le bois énergie, etc.

Toutefois, les revenus sont en baisse, du fait d'un déficit de gros bois résineux, mais restent importants dans le budget communal. En parallèle, la filière économique de valorisation du bois local est très faiblement développée, à peine quelques entreprises.

Adhérent à la charte PEFC, la commune de Wellin devra cependant revoir son plan d'aménagement forestier, aujourd'hui devenu « vieillissant ». La population souhaite ici une gestion équilibrée de la forêt : équilibre écologique, équilibre cynégétique, équilibre touristique, etc.

### Une politique énergétique initiée...

Au niveau énergétique, en plus de l'octroi de nombreuses primes communales, un projet de réseau de chaleur est actuellement à l'étude et Wellin participe à la plateforme bois-énergie avec Libin et Paliseul. Notons également que la Maison des Associations (prix d'architecture durable de la Province de Luxembourg en 2013) et la nouvelle crèche sont chauffées au moyen de plaquettes et le Laboratoire de la vie rural et le hall des sports disposent d'une chaudière à pellets.

Parallèlement à la réalisation du PCDR, la commune de Wellin a décidé d'initier une politique énergétique, par la signature de la Convention des Maires. Cette dernière devra permettre à la commune de mettre en place un véritable plan d'actions coordonnées visant la performance et l'amélioration énergétique.

La CLDR a confirmé la mise en place de liens entre ces projets énergétiques et le PCDR, sans pour autant mener une réflexion approfondie qui pourrait faire doublon à celle menée dans le PAED.

Par ailleurs, une attention particulière devra bien entendu être portée à la question énergétique dans l'ensemble des projets inscrits au PCDR.

## **2.3. Pilier « Environnement »**

### Une richesse naturelle et paysagère influencée par la situation géographique particulière...

L'environnement de Wellin est largement influencé par son positionnement particulier à la frontière entre la Famenne et l'Ardenne tout en étant traversé par la bande calestienne, cette dernière étant tout à fait spécifique. Il en résulte que le territoire communal se caractérise par une très grande qualité environnementale : patrimoine naturel, paysager, etc. Les ressources naturelles (eau, forêt, sous-sol, etc) sont également une très grande richesse du territoire.

Un grand nombre d'acteurs participent activement à la mise en valeur du patrimoine naturel : Naturalistes de la Haute-Lesse, Natagora, DNF, Geopark, Contrat de rivière de la Lesse, etc.

Consciente de la fragilité de cet environnement mais également de l'atout qu'il constitue, la population souhaite une meilleure mise en valeur de ce patrimoine exceptionnel pour les habitants mais également pour les touristes.

La qualité de l'environnement est sans conteste une opportunité de développement et est un facteur d'attractivité à mettre en valeur. Il convient, certes de le mettre en valeur par toute une série d'actions, mais également de le protéger. Il est donc impératif de préserver un équilibre entre environnement et développement.

### **Un patrimoine bâti de grande qualité...**

A l'instar de l'environnement naturel et paysager, l'environnement bâti recèle une très grande qualité : noyaux villageois, éléments du patrimoine, sites archéologiques, Sohier repris comme un des plus beaux villages de Wallonie, etc. Toutefois, on peut regretter ici sa faible prise en compte : pas ou pratiquement pas de statut de protection, très faible mise en valeur, manque d'entretien, etc.

De plus, ce patrimoine est bien souvent privé et les possibilités d'actions publiques restent limitées. Dès lors, il est impératif de sensibiliser à la conservation des caractéristiques architecturales du patrimoine au sens large du terme afin qu'il conserve son identité et son intégration.

Il en résulte que ce patrimoine risque d'être mis à mal au fil du temps par des développements non intégrés. Il pourrait également jouer un rôle plus important dans l'attractivité du territoire (habitants, touristes, entreprises, etc.).

### **Une mobilité très axée sur la voiture...**

Le territoire communal bénéficie d'une très bonne accessibilité (auto) routière mais c'est loin d'être le cas pour les transports en commun (par exemple pas de liaison vers le pôle de référence de Libramont). L'absence de mobilité alternative à la voiture constitue donc un frein au développement du territoire communal.

Pour la population, la marge de manœuvre communale reste limitée. Il s'agit avant tout de proposer des pistes de solution ou de soutenir des initiatives particulières, la voiture restant malheureusement incontournable pour une commune comme Wellin.

La polarisation de Wellin étant répartie entre différents pôles, il en résulte une dispersion des habitants vers les centres voisins que ce soit pour les soins de santé, les écoles, les commerces, etc., d'où une mobilité accrue et des difficultés de mettre en place des solutions pour remplacer la voiture.

Par ailleurs, la mobilité lente (hormis touristique) est faiblement développée. Il n'existe pas en effet de liens entre et vers les lieux polarisateurs : services, emplois, etc.

Enfin, les habitants pointent également un sentiment d'insécurité routière, plus spécialement pour les usagers faibles.

### **Un territoire à gérer de manière cohérente...**

Le territoire communal offre un important potentiel foncier en lien avec le plan de secteur, principalement en zone d'habitat à caractère rural. Actuellement, le développement est généralement laissé à l'initiative des propriétaires privés.

Cependant, la commune mène ou a mené différentes actions ciblées pour gérer au mieux certaines portions de son territoire : PCA « Gilson », PCA pour l'extension de la zone d'activités économiques, RGBSR, etc. Toutefois, on peut regretter l'absence d'une vision d'ensemble sur l'aménagement et le développement territorial.

Pour les habitants, le potentiel foncier doit avant tout être géré de manière cohérente avec une mobilisation concertée et parcimonieuse.

La CLDR est toutefois bien consciente de la nécessité d'un développement urbanistique raisonné et durable : densification des cœurs de village, renforcer les entités offrant des services, etc.

### 3. Vision synthétique du développement – Enjeux

Le schéma synthétique suivant reprend les enjeux amendés suite au diagnostic partagé.

