

Compte-rendu de la visite de terrain de la
Commission locale de développement rural
sur l'aménagement du territoire, le logement,
les espaces publics, le patrimoine, la mobilité
et la sécurité routière

25/03/17 - Maison des Associations - Wellin



Marloie, le 27 mars 2017

Présents :

Anne BUGHIN, Gaëtan DEWASMES, Christian VAN SANTE, Jacqueline HAUSEN, Jean-Luc ENGELS, Richard GROYNNE, Carine RUIR, Catherine BUGHIN (membres de CLDR) et Anne DE VLAMINCK (employée communale au Service logement, énergie et patrimoine) ;

Stéphane MOTTIAUX, Auteur de PCDR du bureau d'études IMPACT Sprl ;

Aurore REDOTTE, Esther ZAEYTYDT et Catherine SERVOTTE, Fondation rurale de Wallonie.

Excusés :

Philippe ALEXANDRE, Annick MAHIN, Marie-Noëlle DOUTRELUINGNE, Etienne LAMBERT, Alain BERNARD, Claude GREGOIRE, Dominique CREPIN, François REMACLE, Jean-Marc SIMON, Marie VONECHE, Arthur GOLINVAUX, Paulette COLLEAUX (membres de CLDR) et Katty ROBILLARD, Agent-relais pour l'ODR à l'administration communale

Catherine Servotte accueille les participants et présente les objectifs de cette CLDR qui est un peu particulière puisqu'elle prend la forme d'une visite de terrain :

Les objectifs de la journée sont issus des réflexions de la CLDR à savoir : *comment réussir le développement de Wellin, attirer des habitants, tout en veillant à...*

- * préserver le cadre de vie
- * valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti
- * respecter les particularités de chaque village
- * créer des espaces publics conviviaux
- * améliorer la mobilité et la sécurité routière ?

En effet, pour rappel, la CLDR a constaté :

- Une stagnation de la population
- Un déséquilibre au niveau de la pyramide des âges
- Un vieillissement de la population
- Un changement sociétal dans les familles
- La difficulté pour les jeunes de s'installer dans la commune (trouver un logement ou un terrain à un prix accessible).

Face à ces constats, la FRW rappelle qu'au niveau de la stratégie provisoire du PCDR, il y a un défi et 3 objectifs directement en lien avec les thèmes de cette journée :

Défi 1
En 2027, Wellin aura réussi un développement préservant le cadre de vie et valorisant le patrimoine naturel, paysager et bâti.

- Gérer de manière cohérente le développement territorial en respectant les particularités de chaque village
- Mettre en valeur les paysages bâtis, le patrimoine et créer des espaces conviviaux
- Développer une réelle mobilité douce sécurisée, utilitaire et touristique

→**Méthode ?** Pour répondre à ces questions, la FRW a planché sur une méthode et découpé la journée en 2 temps :

1/ une partie 'théorique' en salle la matinée où les participants, répartis en sous-groupes, analysent les villages en termes d'atouts/faiblesses, éléments structurants, potentiel foncier, lieux stratégiques et projets en vis-à-vis (voir point 2 du PV);

2/ une autre, pratique, au cours de l'après-midi, où les participants vont 'vérifier' leurs propos et idées sur le terrain (voir point 3 du PV).

1. Contexte

Attirer de nouveaux habitants à Wellin ne peut s'improviser et si développement urbanistique il y a, il doit s'envisager de manière réfléchi. Aussi, les agents de la FRW ont fait appel à Aurore Redotté, leur collègue architecte à l'ATEPA (équipe de la FRW en charge de l'Assistance, Territoire et Patrimoine'). Celle-ci présente :

- les enjeux d'une gestion parcimonieuse du sol,
- des pistes de solutions pour rationaliser le développement urbanistique (où, combien et comment développer ?)
- des exemples concrets (Plan Communal d'Aménagement à Ellezelles, réaffectation de Site à Réhabiliter à Marbehan, réaffectation de ferme en logements publics, nouveaux quartiers intergénérationnels...).

Ensuite, Stéphane Mottiaux présente Wellin dans le contexte légal et régional : la commune est incluse dans un Eurocorridor (équivalent à l'axe de l'E411) mais n'est pas mentionnée comme jouant un rôle défini. Tout au plus, Wellin est à proximité de différents pôles d'appui en milieu rural et points d'appui touristique.

Il poursuit sur les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme existants sur la commune, en signalant la réforme amenée par le CoDT, Code du développement territorial. Enfin, il explique le principe du plan de secteur (répartir le territoire en différentes fonctions) en zoomant sur celui de Wellin.

2. Wellin et ses villages – travail en sous-groupes

Catherine Servotte propose aux membres de la CLDR de former deux sous-groupes, afin de réaliser pour chaque village le travail suivant :

- Prendre connaissance des cartes mises à disposition, pour chaque village
 - o Le plan de secteur (annexé au PV)
 - o Une carte de la structure du bâti (noyau villageois ancien, espace public, élément patrimonial, ...)
 - o Une carte du potentiel foncier (zones encore constructibles)
- Compléter les points forts et points faibles, pour chaque village, au niveau de :
 - o Son organisation spatiale (présence de services, équipements, commerces, accessibilité, structure du village)
 - o Son cadre de vie (l'implantation du bâti, la présence d'espace public, le patrimoine bâti, paysager, les problèmes de sécurité routière...)
 - o Son potentiel foncier

➔ **Objectifs de l'exercice :**

- Scanner le village : quelles sont ses caractéristiques? Son urbanisation est-elle prioritaire?
- Déterminer le potentiel foncier (Où? Propositions? ...)
- Repérer les lieux stratégiques (dans le but de rédiger des fiches-projets)

L'exercice est entamé à titre d'exemple en plénière pour le village de Wellin.

RÉSULTATS DU TRAVAIL DES DEUX SOUS-GROUPES :

WELLIN

Village à développer en priorité au vu de tous les services, équipements,...

→Où ? Dans le cœur du village. Exemples : faire déplacer le terrain de foot B vers le A et récupérer l'espace pour du logement (en faire un nouveau quartier innovant, intergénérationnel), ne pas urbaniser la ZH (Zone d'Habitat de la Coputienne) et/ou la réviser, réviser la zone de Parc en ZHCR (Zone d'Habitat à Caractère Rural), rassembler les infrastructures sportives près du hall de sport (pour faire des liens notamment avec les classes vertes de la FWB, un peu à l'instar des centres ADEPS). Côté Halma, il est trop tard pour « désurbaniser » mais côté Lomprez, il y a moyen d'arrêter le développement en ruban.

NB : La Marlière (Zone d'Habitat) est utilisée comme zone de compensation avec l'extension de la ZAE qui prendra place en zone agricole

→Lieux stratégiques ? La Grand-Place, le cœur historique (église), le patrimoine de ce cœur à préserver. Mais la Grand-Place est un carrefour autoroutier et est très minérale, personne ne s'y attarde -> pour éviter ce carrefour, envisager une déviation de Halma vers l'ouest de la commune en descendant vers le sud. Privilégier le cadre de vie et inciter à la mobilité douce en réalisant des liaisons inter-villages.

HALMA

Village à développer de manière secondaire (ce n'est pas un pôle et la fonction « économique » avec la ZAE est déconnectée du village). Néanmoins quelques services sont présents (stations essence avec supérette) ou à venir (maison de village). Le village est défiguré par la route régionale et est soumis aux contraintes du relief. Il y a un espace public non aménagé devant l'église.

→Où ? Il y a un enjeu dans la zone sud-est avec un lotissement récent « déconnecté » du cœur ancien (mais comment le connecter ?) où on pourrait créer un espace public. S'il faut densifier avec du logement, c'est au cœur de l'existant, dans les dents creuses mais certainement pas le long de la route régionale à gauche en allant vers Chanly.

→Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Le carrefour de la station essence avec la sortie de l'autoroute, le croisement de 6 routes → la Région a le projet d'aménager le haut du carrefour (près de la station) avec un rond-point et des passages piétons.

NEUPONT

Hameau mais il y a une contradiction entre le noyau existant (situation de fait) et la ZHCR (Zone d'Habitat à Caractère Rural) : elles ne correspondent pas ! Il y a un problème de sécurité routière dans le tournant du Père Finet : les gens roulent trop vite !

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Liaison lente Neupont-Chanly, passerelle Maria avec des aménagements à réaliser, y compris dans le parking en face.

CHANLY

Village à développer de manière secondaire (quelques services et équipements mais peu de commerces, TEC, Horeca, mobilité).

→ Où ? Le village a une vocation résidentielle mais pourrait développer son potentiel touristique notamment autour de la Lesse (mais attention à Natura 2000 qui gère le site communal). Au niveau de l'aménagement du territoire, les participants proposent de réviser l'extension 'ouest' du village', d'urbaniser la poche creuse mais n'ont pas d'avis sur la zone de loisirs.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Liaison Neupont-Chanly (près de la Maison de Repos), création d'un HORECA (projet d'un hôtel rue du Tombois ?), aménagement du chancre rue du Launet, les bords de la Lesse (terrain communal géré par Natagora, promenade vers scierie qui plus loin « tombe » sur les forges de Neupont), problème de sécurité routière au carrefour du Tombois.

LOMPREZ

Village à développer de manière secondaire (quelques points forts : maison de village, école communale, barbecue et étang de pêche mais en points faibles, village linéaire avec des problèmes de mobilité et de sécurité routière et une salle vétuste et humide au niveau des locaux de réunion en sous-sol). Ne pas densifier entre Lomppez et Wellin.

→ Où ? Le village, très bien conservé au niveau du cœur ancien et du caractère architectural (pierres calcaires majoritaires et très peu de 4 façades en briques, pas de nouveau lotissement), a une vocation résidentielle essentiellement. Mais on pourrait développer son potentiel touristique notamment autour de la zone de loisirs (qui est très humide et accueille à la place de l'ancien terrain de foot, un chemin didactique créé par Natagora et des étangs) et au niveau du patrimoine historique (ancien château qui n'est plus visible, anciens remparts, moulin privé...) en sachant que c'est aussi la porte d'entrée vers Sohier, village touristique.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Création d'une liaison lente entre Wellin et Lomppez par le Nord (sur le tracé / fossé des anciens remparts) et le Sud (chemin existant qui revient derrière le moulin de madame Thérèse Mahy), création d'une promenade historique (Wellin, Lomppez, Froidlieu), rénovation de la maison de village et aménagement de ses abords (soit la zone de loisirs avec une aire de mobilhome, une plaine de jeux, des modules de fitness...), aménagement des espaces publics devant l'église et l'école en lien avec le projet du SPW de rénover la route régionale, préservation de la qualité architecturale du bâti.

SOHIER

Village à préserver (beau noyau d'habitat groupé), à vocation touristique, à urbaniser de manière secondaire. Pas de services ni d'équipements sauf la salle et le laboratoire de la vie rurale

→ Où ? D'abord densifier les dents creuses et réaffecter des fermes en logement, pour attirer des jeunes ménages (la population se partage entre seconds résidents et une certaine partie de la population qui prend de l'âge). Ne pas urbaniser vers Barzin.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Aménager un parking pour le laboratoire de la vie rurale et la salle, création (et point de départs) de promenades, le château, la Drève à valoriser.

BARZIN

Hameau où il n'y a pas eu de demandes de la population pendant les consultations.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Espace vert au cœur du village (mais bien comme ça), fontaine. Il n'y a pas de voies lentes. Attention à la mise en valeur de la drève.

FAYS FAMENNE

Hameau résidentiel où il n'y a aucun service (ancienne école vendue, quelques gîtes et seconds résidents), et pas d'internet haut débit → Catherine Bughin annonce qu'il y a en ce moment un appel à projets « Wifi for EU ».

Des habitants ont créé un comité dont le projet est de faire de l'église, une salle polyvalente (accueil de scouts, concerts, etc.). La Commune vient d'avoir une réunion avec les habitants à ce sujet et la fonction du culte, jusque-là souhaitée si l'église était rénovée, pourrait disparaître.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Fontaine-abreuvoir (en cours de restauration), installer des chicanes (pour réduire la vitesse), désacraliser l'église pour du logement, lieu de rencontre/concert (l'église appartient à la commune). En outre, les participants déplorent les constructions en briques d'où l'idée de créer un guide communal sur les matériaux à utiliser.

FROIDLIEU

Hameau où il n'y a pas de demandes de la population.

→ Lieux stratégiques (en lien avec les projets)? Espace devant l'église, sur le parking qui accueille le chapiteau avec une liaison vers le site de fouilles archéologiques.

3. Fiches-projets

Ci-dessous, une compilation des idées de fiches-projets proposées par les sous-groupes et lors de la visite de terrain (à noter qu'au long de la journée, les agents FRW ont communiqué aux participants la liste des projets issus des consultations et des CLDR) :

- Regrouper les infrastructures sportives autour du hall sportif de Wellin : terrain de foot B, terrains de tennis (enjeu d'aménagement du territoire -> récupérer de l'espace pour du logement, éviter la construction en ruban et enjeu sportif -> rayonnement et utilisation des infrastructures par davantage de publics dont le Centre de dépaysement et de plein air).
- Créer du logement à Wellin (différents lieux repérés sur carte) voire un nouveau quartier innovant avec des logements intergénérationnels sur l'emplacement actuel du terrain de foot B (en le déplaçant vers le terrain A et le hall sportif) ou encore dans la zone de Parc (entre la rue de Tribois et le chemin d'Ave).
- Aménager le cœur de Wellin (sa Grand-Place et revoir sa position ?) comme espace attractif, convivial, vert, laissant davantage de place aux usagers lents.
- Réaffecter le parking de la rue Fort-Mahon en espace public ? logement ? ou un « mixe » avec du parking (qui sert à accueillir le chapiteau ou le public de la MDA).
- Améliorer le système de dépose-minute pour l'école St-Joseph (espace à l'arrière) à Wellin.
- Créer une promenade thématique sur les différentes périodes de l'histoire : mérovingienne (à Wellin), moyenâgeuse (château et remparts de Lomprez), du 18^e siècle (ancienne église de Froidlieu), contemporaine avec des tranchées de la 2^e Guerre mondiale dans le bois.
- Aménager l'espace public de Froidlieu (devant l'église, avec le parking qui accueille le chapiteau et avec une liaison vers le site de fouilles archéologiques).

- Aménager la zone de loisirs contigu à la maison de village de Lomprez (avec une plaine de jeux, une aire de mobilhomes, un point de départ pour les randonnées vélos, un point d'arrêt pour le circuit historique, des modules de fitness ...).
- Rénover la maison de village de Lomprez.
- Aménager la traversée de Lomprez avec les différents espaces publics devant l'église et l'école.
- Réaliser un Guide communal d'urbanisme (qui remplace, dans le nouveau CoDT, les règlements communaux d'urbanisme), valable pour tous les villages pour conserver les caractéristiques architecturales (coloris, matériaux, etc.) de la Famenne (attention aux jeunes qui ont peu de moyens ▶ trouver une alternative au matériau onéreux comme la pierre).
- Développer le potentiel touristique de Sohier et le mettre en œuvre (valoriser l'étang pédagogique, le laboratoire de la vie rurale, la drève et aménager le parking communal de la rue de la Place (e.a. redessiner son portique) utile pour le laboratoire et la salle de village).
- Réaffecter des fermes en logements tremplis/intergénérationnels (notamment à Sohier).
- Créer un réseau de mobilité lente intra et intercommunal (dont liaison Neupont-Chanly sur l'ancien vicinal) et à partir de là, relier les points de vue paysagers remarquables.
- Aménager les bords de Lesse à Chanly (passerelle liant le parking à l'île, tables et barbecue, point de départ de promenades vers la scierie notamment, solution au chancre).
- Aménager deux espaces publics à Halma : l'un situé entre l'église et la maison de village et l'autre dans le quartier du sud-est (lotissement).
- Aménager l'espace autour de la passerelle Maria et dans le parking en face.
- Aménager les points noirs en matière de sécurité routière à Neupont, Chanly, Lomprez et Wellin où il faut créer des effets de porte à l'entrée du village et par ailleurs sécuriser le carrefour rue Fort-Mahon / rue de Gedinne (créer de vrais trottoirs).

Enfin, lors de la visite de terrain, deux idées émergent :

- ❖ une participante évoque la mauvaise connexion internet à Fays ▶ idée d'action : contribuer à l'amélioration des connexions aux réseaux de télécommunication.
- ❖ un participant invite le groupe à se rendre sur le site de la scierie à Chanly (qui, dans environ 2 ans, remettrait son entreprise) ▶ idée de projet : étude sur le devenir de la ZAE de Chanly et mise en œuvre (si pas de repreneur car le site accueille des bâtiments témoins du passé : anciennes granges, ancien moulin, tour à vapeur...).

La FRW remercie tous les participants : les membres de la CLDR, la Commune pour l'organisation pratique (salle, bus et sandwich), Aurore Redotté (FRW) et Stéphane Mottiaux (bureau Impact).

Pour la Fondation Rurale de Wallonie,
Catherine Servotte et Esther Zaeytydt

Fondation Rurale de Wallonie
Rue des Tilleuls, 1E
B-6900 MARLOIE

Tél: (0)84 21 98 60
famenne@frw.be - www.frw.be