

Compte-rendu du **Groupe de Travail sur la rénovation de la maison de village de Lomprez**  
Dans le cadre de l'Opération de Développement Rural de Wellin  
**Lundi 18/12/17 à 20h - Lomprez**



Marloie, le 19 décembre 2017

**Présents :**

*Fernand GOLINVAUX, Anne BUGHIN, Arthur PONCIN, Jean LÉONET, Martine MERNY, Rina METTEN, Carine MAGERAT ;*

*Marjorie LEQUEUX, architecte, bureau Impact ;*

*Catherine SERVOTTE et Alain JACQUET, Fondation rurale de Wallonie ;*

**Excusés :**

*Philippe GILLES, Arthur GOLINVAUX, Philippe CORBEEL, Bernard ARNOULD, Pierre DUFOING, Claude GRÉGOIRE, Alain BERNARD, Katty ROBILLARD ;*

*Stéphane MOTTIAUX (bureau Impact, auteur de PCDR).*

-----  
Catherine Servotte présente l'ordre du jour et enchaîne sur le contexte dans lequel est organisé ce groupe de travail.

**1. Rappel du contexte et objectifs de la réunion**

La commune de Wellin mène depuis plusieurs mois une nouvelle **Opération de Développement rural**. L'objectif est d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants d'une commune par la mise en œuvre de projets et d'actions inscrits dans un PCDR, Programme Communal de Développement Rural (document de synthèse de l'Opération). L'approbation de ce programme par la Région wallonne ouvre la porte au subventionnement des projets.

Depuis les consultations dans les villages en mai 2016, une commission principalement composée de citoyens (la CLDR, Commission Locale de Développement Rural) a été créée pour plancher sur un projet de territoire, établir un diagnostic de la Commune, se fixer des objectifs et retenir une série de projets qui vont permettre d'atteindre les objectifs. Dernièrement, la CLDR a fixé ses priorités parmi les nombreux projets, parmi lesquels on retrouve la rénovation de la maison de village de Lomprez. L'objectif de la réunion est d'en rédiger une fiche descriptive.

Cette fiche-projet doit comporter :

- La description du projet : que va-t-on faire ? Etat actuel du site, aménagements à réaliser, description de l'action ou des activités...
- La justification du projet : pourquoi faut-il faire ce projet ? Justification par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé et aux besoins spécifiques de la population concernée, effets directs et multiplicateurs attendus, interactions avec d'autres fiches-projets ou d'autres projets actuels ou futurs ▶ Ici on peut déjà préciser que la rénovation de la maison de village contribue à « pérenniser le tissu associatif, culturel et sportif et développer les activités », un des objectif du PCDR.
- Localisation et statut : adresse, contraintes urbanistiques et réglementaires, périmètre d'intervention, statut de propriété...
- Parties prenantes, porteurs de projet : identification des partenaires potentiels pour le projet
- Programme de réalisation : état du dossier (ce qui a déjà été réalisé), programme des travaux (planification, démarches à réaliser, faisabilité technique, administrative, financière,...), éléments à mettre en place pour assurer le bon usage de l'investissement réalisé...
- Estimation globale du coût : montants et sources de financement
- Evaluation : indicateurs de réalisation (Comment saura-t-on que le projet a bien été mis en œuvre ?) et indicateurs de résultat (Comment pourra-t-on estimer les effets du projet ?).

## 2. Travail sur la fiche-projet

La FRW revient d'abord sur la définition d'une maison de village : c'est une infrastructure polyvalente destinée à abriter des activités associatives, sociales ou festives, initiées par les habitants. Ce bâtiment doit répondre au mieux aux besoins des habitants. L'accent est mis sur le caractère polyvalent de la future maison de village et sur le fait qu'elle doit rassembler tous les groupes actifs du village et ici, à Lomprez, de la commune entière.

Puis, Marjorie Lequeux, architecte, dresse un état des lieux du bâtiment, avec photos à l'appui :

### ▶ Au niveau de l'enveloppe :

- Ardoises cassées (à cause des tirs de ballon)
- Bâtiment non isolé (action préalable au changement de chauffage)
- Châssis en mauvais état → *la Bourgmestre précise que certains châssis (sauf porte d'entrée) sont repris dans une demande de subside UREBA exceptionnel.*
- Pieds de murs souillés

### ▶ Au niveau des techniques spéciales :

- Temps de réaction du chauffage pour la grande salle beaucoup trop important → *la Bourgmestre confirme que la Commune a l'intention de remplacer la chaudière mais attend les subsides du PCDR.*
- Humidité fort présente dans les locaux au sous-sol.

La FRW enchaîne en demandant aux participants de lister les comités et activités occupant les lieux :

Qui ?	Quoi et quand ?
Comité des fêtes de Lomprez	Activités : barbecue annuel (lundi de Pentecôte), kermesse d'octobre (cuisine et barbecue). Occupe la grande salle 1x/an (coût de location : 100€). Et la petite salle en sous-sol : Saint-Nicolas, distribution de sapins de Noël, et réunions du comité 1x/trimestre. + quelques réunions de comités carnaval dans la petite salle

Club des cyclos « Les Cracks »	Occupe l'autre petite salle en sous-sol (+ douche) : les mercredi et dimanche. Activités : une marche de nuit avec petit souper (buvette en-bas), barbecue début juillet, réunions du club 6x/an.
Club des marcheurs de Wellin	Occupe la petite salle des Cracks en sous-sol : réunion 1x/trimestre
Cellule culturelle Haute-Lesse	Atelier théâtre 1x/semaine (mercredi après-midi) dans la grande salle
Office du tourisme avec MCFA	Concert des Belles Muses 1x/an et Noël au Théâtre 1x/an dans la grande salle
Ecole Saint-Joseph	Spectacle annuel dans la grande salle
Ecole de Lomprez	Spectacle annuel dans la grande salle ou dans leur cour d'école Bingo et souper 1x/an dans la grande salle
Schola Cantorum de Wellin	Concert dans la grande salle (30 choristes sur scène)
Les Cochran's, groupe de reprises musicales de Wellin	Concert dans la grande salle 2 ou 3x/an
Expositions	Location de la grande salle 1 ou 2x/an
Brocante (Patrick Guillaume) et événement « militaire »	Bâtiment et abords : 1 W-E/an (1 <sup>er</sup> mai)
Foire aux vins	Bâtiment et abords avec chapiteau : 1 W-E/an
Marcheurs de Beuraing-Seniors	Grande salle : 1x/an
Marches ADEPS de Natagora	Grande salle : 1x/an
Troupe de théâtre de Gedinne	Location de la grande salle 1x/an
Troupe de théâtre de Bièvre	Location de la grande salle 1x/an
Troupe de théâtre de Porcheresse	Location de la grande salle 1x/an
CCCAînés	Conférence dans la grande salle 1 ou 2x/an
Patro de Wellin (60 jeunes)	Location de la grande salle 1x/an
Club de judo	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Club de foot	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Roi Carnaval	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Anciens rois Carnaval	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Saltimbanques	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Jeu du géant	Souper annuel dans la grande salle 1x/an
Evénements familiaux	Baptême, communion, mariage, enterrement, repas de famille, repas de nouvel an...

Les participants complètent :

- Au niveau historique, la salle est construite, vers 1976, sur le site de l'ancien terrain de foot (raison pour laquelle il y a des vestiaires et douches au sous-sol). Elle est assez humide car érigée sur un sol marécageux et à proximité du ruisseau.
- Au niveau de l'occupation, la salle est louée presque tous les w-e pendant l'année et quelques fois en semaine, un peu moins pendant les w-e de juillet-août ('prisés' avec les mariages). La salle n'accueille plus de bal (c'était surtout le cas dans les années '80) ou très exceptionnellement (2 en 2016). Pour les soupers, la salle a une capacité de 180 personnes assises. Si la salle est trop petite, certains locataires installent un chapiteau sur le plancher extérieur devant la cuisine.
- Les riverains ne se plaignent pas de nuisances sonores, mais certains se sont « adaptés » en aménageant leur maison.

Ensuite, avec l'aide d'une « check-list », l'assemblée passe en revue les différents éléments de la salle :

- 1) Grande salle : la taille est suffisante, peut-être penser à une paroi de séparation mobile lors de réunion de petit comité (mais pour le moment la cafétéria est utilisée pour cela).
- 2) Cuisine : trop petite, elle doit être agrandie. Elle pourrait être étendue sur la petite terrasse (environ 6 X 4 m). Il manque une chambre froide.
- 3) Bar : l'espace doit être repensé pour davantage de fonctionnalité (actuellement, il présente deux côtés, les pompes à bière sont « dos » à une partie du public qui pourrait en « profiter » pour se servir dans la caisse). Il manque de l'espace (pour un frigo supplémentaire, du stockage de boissons, du rangement...). L'accès à la réserve de boissons est compliqué. Une solution serait de « repousser » le bar contre le mur pour l'agencer au mieux et éviter que les accès de la cuisine et du bar ne se gênent mutuellement.  
Le volet du bar est à remplacer.  
Si la réserve boisson est annexée au bar, le frigo pourrait être à double porte (pour un « renflouage » optimal).
- 4) Réserve et espace de stockage suffisant : il manque un rangement pour les produits de nettoyage (qui « squattent » les escaliers, le WC PMR, le local de projection...) et la réserve boissons, située au sous-sol, n'est pas pratique (il faut remonter les escaliers avec les casiers de boisson et traverser la foule).
- 5) Accès facilité vers le parking pour les livraisons : le brasseur livre sa marchandise par une fenêtre qui donne sur une cave du sous-sol ; même s'il ne s'est jamais plaint de la situation, une meilleure solution au rez pourrait améliorer la vie du brasseur et des locataires.
- 6) Capacité électrique suffisante : l'électricité aurait été refaite et il n'y a pas de plaintes à ce sujet mais à vérifier car pour un spectacle, il faut 4 prises triphasées (2 en fond de scène et 2 au milieu de la salle).
- 7) Besoins en sonorisation : non, le matériel de la MDA est déplaçable.
- 8) Occultation et acoustique : actuellement, des tentures sont scratchées (sauf pour les grandes fenêtres). Il faut prévoir des stores occultant (grande salle pour spectacles) et des stores dans les petites salles pour éviter les vols. L'acoustique actuelle ne pose pas de problème.
- 9) Accès PMR : existant pour la grande salle. Sortie de secours à prévoir derrière la scène ?
- 10) Sanitaires : sont-ils suffisants ? Pour plus d'intimité, couvrir les sanitaires d'un plafond. Vérifier que le WC PMR est bien aux normes.
- 11) Scène : à garder (les tentures de scène, pendrillons, tapis de sol sont neufs car rénovés y a deux ans). A noter qu'il faut 3 barres métalliques au plafond pour y accrocher des projecteurs : une en fond de scène, une devant la scène et une dans la salle (cette dernière est déjà présente). NB : pas de remarque sur la régie/local de projection dans les combles.
- 12) Loge : prévoir une douche pour les artistes, rationaliser WC, évier, kitchenette, etc. Les loges pourraient aussi servir d'espace-repos pour les enfants lors de soupers...
- 13) Volet énergie : isoler, prévoir une citerne d'eau de pluie pour les WC, des panneaux solaires... Le chauffage est à remplacer (actuellement, il faut 48h pour chauffer la salle et la Commune dépense 8000 €/an pour l'achat du mazout).
- 14) Aspect esthétique global : rendre la salle du rez plus chaleureuse et accueillante. Certains trouvent la salle assez « froide », peut-être à cause des couleurs ou de la grande hauteur...
- 15) Sous-sol : le sous-sol présente un espace considérable, utilisable indépendamment des locaux du rez (accès et sanitaires indépendants). Mais, il faudrait assainir le bâtiment (problèmes d'humidité, d'odeur...), restructurer certains locaux (beaucoup de petites pièces...), éclairer les accès extérieurs... La commune a mis un drain autour du bâtiment, mais les problèmes d'humidité datent de longtemps...

La FRW signale que le mobilier n'est pas « subventionnable » (tables, chaises, frigo, lave-vaisselle,...) par contre les éléments intégrés/fixes le sont (sanitaires, plan de travail cuisine, armoires, chambre froide...).

Enfin, avec son point de vue d'architecte, Marjorie Lequeux soumet déjà une **série de questions et actions** :

► **Au niveau de l'enveloppe :**

- Isoler le bâtiment par l'extérieur : façade isolante sur blocs bétons peints, bardage bois ajouré à la place des ardoises et en toiture, vérifier l'état + réaliser des dépassements pour couvrir l'isolation des murs
- Remplacer les anciens châssis + porte d'entrée

► **Au niveau des équipements :**

- La cuisine est-elle suffisante ? Non, il faut l'agrandir et installer une chambre froide.

► **Au niveau des parachèvements :**

- Remplacer le plafond de la grande salle et de la scène ? Ce serait l'occasion d'isoler et de réduire le volume à chauffer.
- Placer un plafond au-dessus des sanitaires ? Oui, et créer un espace de rangement.
- Remplacer le volet entre le bar et la grande salle
- Remplacer la double porte entre le hall et la grande salle
- Rafraichir les locaux au sous-sol
- Créer un cloison pour refermer le WC de la loge sous la scène
- Cuisine : placer des crédences ou faïencer toute la cuisine

► **Au niveau des techniques spéciales :**

- Modifier système de chauffage de la grande salle (air pulsé pour amener rapidement la salle à la température souhaitée, puis radiateurs pour maintenir la température)
- Ventiler les locaux au sous-sol
- Ventiler les locaux au rez-de-chaussée si on l'isole
- Revoir l'éclairage de la scène

► **Au niveau des abords :**

- Placer un empièchement périphérique pour éviter toute éclaboussure des pieds de murs en crépis
- Créer une terrasse dans le prolongement du couloir devant le bar : cela ne semble pas nécessaire car le terrain à proximité est aménagé (barbecue couvert, bancs...).

### 3. Conclusion – Les suites

Les prochaines étapes sont :

**Pour la fiche « Rénovation de la Maison de Village de Lomprez »**

- Rédaction de la fiche projet par le bureau d'étude Impact
- Présentation et travail des fiches-projets en CLDR
- Inclusion de la fiche dans le PCDR, Programme communal de développement rural

**Pour le PCDR en général :**

- Finalisation du PCDR par le bureau Impact

- Approbation du PCDR par la CLDR, le Collège et le Conseil communal (avec avis de la DGO3 avant le Conseil)
- Défense du PCDR en PAT, Pôle aménagement du territoire
- Approbation par le Gouvernement wallon et le Ministre de tutelle

Si le PCDR est approuvé, les projets qui obtiendront une Convention (accord de subsides) pourront être mis en œuvre.

Avant de clôturer la réunion, l'assemblée fait une visite des lieux puis la FRW remercie les participants.

Pour la Fondation Rurale de Wallonie,

Alain Jacquet et Catherine Servotte