

**Compte-rendu de la réunion de
Commission locale de développement rural
24/03/21 – Par visioconférence - Wellin**



Marloie, le 26 mars 2021

Présences :

- Annick MAHIN, Philippe ALEXANDRE, Olivia LAMOTTE, Bruno MEUNIER ; Membres politiques de la CLDR.
- Sylvain TRIGALET, Marie-Chantal BURNOTTE, Philippe CORBEEL, Jacqueline HAUSEN, Jean LEONET, Jean-Luc ENGELS, Gérard LAURENT, Anne BUGHIN, Ingrid LAMY, Magali CLOSTER ; Membres citoyens de la CLDR.
- Invités : Katty ROBILLARD ; Agent-relais pour l'ODR à l'administration communale.
Benoît CLOSSON ; Bourgmestre.
Nadine GODET ; Echevine.
Anthony TOMA ; Auteur de projet, Architecte chez Nové Architectures sprl.
- Organisme d'accompagnement : Fanny VAN DER SMISSEN et Alain JACQUET ; Agents de développement à la Fondation rurale de Wallonie.

Excusés :

- Eva VELGHE, Catherine BUGHIN, Arthur GOLINVAUX; Membres de la CLDR.

Vu le contexte sanitaire et le confinement imposé, la réunion est organisée en visioconférence.

Madame Annick Mahin, Présidente de la CLDR et Echevine de la commune de Wellin, accueille les participants et les remercie pour leur présence. Elle présente ensuite l'ordre du jour :

- Présentation de l'actualisation de la fiche-projet de la Maison Rurale de Lomprez
- Avancement des projets en cours
- Approbation du nouveau ROI de la CLDR
- Divers

1. Approbation du compte-rendu de la réunion du 7 décembre 2020

Le compte-rendu de la réunion du 7 décembre 2020 est approuvé sans modifications.

2. Présentation de l'actualisation de la fiche-projet de la Maison Rurale de Lomprez

Rétroactes

La Région avait demandé à la commune de préciser la fiche-projet et le budget, notamment au niveau du système de chauffage et de l'occupation du sous-sol.

La commune a lancé un marché pour désigner un auteur de projet, avec une mission en deux phases : actualiser la fiche-projet du PCDR, et ensuite mener le travail habituel d'auteur (avant-projet, projet, suivi du chantier...). Après avoir rencontré les trois candidats, la commune a attribué le marché à l'entreprise Nové Architectures sprl, basée à Beauraing, le 10/12/2020.

Le Collège a rencontré l'auteur de projet le 11 février 2021 pour préciser le programme. Puis, le 16 février, une réunion a été organisée avec les occupants (comité des fêtes, Cracks, théâtre) et la gestionnaire de la salle.

L'objectif de cette réunion de CLDR est de présenter l'esquisse établie par l'auteur et son impact sur le budget. Les détails seront abordés plus tard, lorsque l'auteur établira l'avant-projet.

Présentation de l'esquisse, par Anthony TOMA, bureau NOVÉ.



La Maison Rurale de Lomprez s'organise sur deux étages ;

- La grande salle au rez-de-chaussée est conservée presque telle quelle ; la scène garde ses dimensions actuelles, la salle est quelque peu réduite par la création d'un local de rangement demandé par la gestionnaire de la salle. La cuisine est agrandie en récupérant une partie de l'arrière-bar pour la chambre froide et la zone de stockage ainsi qu'une petite extension pour la station de lavage. La capacité est de 180 personnes au lieu des 200 actuellement.
- Le sous-sol est modifié pour accueillir une seconde salle d'une capacité de 60 – 70 personnes (+/- 150 m², avec cloison amovible, polyvalente, avec un bar et kitchenette), avec terrasse et accessible de l'extérieur, à destination des différents comités et activités culturelles. Des locaux de rangement sont prévus. Une loge est créée pour les artistes, avec une douche, et du rangement pour le théâtre.
- Un monte-charge est ajouté dans le pignon pour monter le matériel au niveau de la scène.

L'isolation est revue ainsi que le système de chauffage, plus performant.

Les façades sont rafraîchies (bardage bois, crépis).

Les escaliers extérieurs inutiles sont enlevés pour une meilleure lisibilité de l'ensemble. Un escalier de sortie de secours recréé vers l'arrière.

Les toitures sont simplifiées et deux toitures plates sont ajoutées, ce qui permet de supprimer certains volumes inutiles dans la salle et d'installer facilement des panneaux photovoltaïques.

Subsides

La FRW explique que la Ministre Tellier, en charge du développement rural, a sorti une nouvelle circulaire (octobre 2020) relative à la mise en œuvre des PCDR :

- Pour ce projet, le taux de subvention reste fixé à 80 %, avec un subside maximum de 680.000 € tous frais compris (soit un budget global de 850.000 €).
- Le subside ne pourra pas dépasser de plus de 20 % le montant estimé dans la fiche-projet. Il est donc essentiel d'avoir une bonne estimation de départ et de prendre une marge de sécurité.

Les équipements audio-visuels feront l'objet d'une demande de subsides à la Fédération Wallonie-Bruxelles. Les postes relatifs à l'isolation du bâtiment devront faire l'objet d'une demande de subsides auprès d'UREBA.

Réactions des participants

- L'utilisation et la gestion du sous-sol sont modifiés ; il faudra veiller à faire passer cela dans les mœurs, et baliser, cadrer l'utilisation avec les différents comités et acteurs extérieurs.
- Pour certains, la salle du rez devient plus une salle de spectacle qu'une salle des fêtes locales, alors que les activités du théâtre ne sont plus si nombreuses.
- L'escalier extérieur situé à l'avant du bâtiment est enlevé ; il était pourtant bien pratique lors de la Foire des Vignerons.
→ Envisager la possibilité de déplacer le chapiteau pour utiliser le nouvel escalier à l'arrière.
- L'arrière-bar disparaît ; c'est cette particularité qui donnait son attrait à la salle car les gens se retrouvaient là pour discuter « en dehors » du bruit mais quand même présents dans l'ambiance globale, et lors de repas c'est là qu'étaient dressés les buffets. Si on dresse le buffet dans la salle, on risque de perdre une vingtaine de places.
→ Pour une capacité de 180 personnes, il est nécessaire d'avoir une cuisine de 90 m² ; il faut lui trouver de l'espace supplémentaire. La nouvelle configuration rend aussi le bar beaucoup plus pratique (clients d'un seul côté, réserve à proximité du bar plutôt qu'à la cave, ...). Une possibilité serait d'envisager l'installation de la cuisine au sous-sol, avec un monte-plat pour assurer le service dans la grande-salle. À réfléchir. Les utilisateurs ont souvent parlé d'une possibilité d'extension de la cuisine au niveau actuel (à la place de l'escalier extérieur qui donne accès à l'arrière).
- Le fait d'ajouter une salle au sous-sol avec l'accès à la terrasse est positif, cela ajoute une plus-value à l'espace et propose une dimension nouvelle à la salle, qui pourrait ainsi devenir un pôle de convivialité et culture.
- Y a-t-il un réel besoin d'une salle plus petite au niveau inférieur ?
→ L'espace existe déjà, il serait modifié en offrant une salle polyvalente et des réserves privatives pour les différents comités. Il est nécessaire d'imaginer de nouvelles utilisations des espaces, de se tourner vers les futurs possibles plutôt que de rester figer dans l'utilisation actuelle de la salle. *Que veut-on que ce bâtiment devienne dans le futur ?*
- Le bâtiment présente actuellement de gros soucis d'humidité. Les travaux prévoient de creuser autour du bâtiment pour étanchéfier les fondations et vérifier l'état des drains. Mais, il n'est évidemment pas possible d'aller sous le bâtiment ; quid si la dalle de béton n'est pas

étanche ? Existe-t-il une solution efficace pour remédier au problème d'humidité ascensionnelle ?

→ Il est nécessaire de faire des analyses complémentaires.

→ Envisager de se passer du sous-sol pour pallier aux problèmes d'humidité ? Les besoins ne seraient alors pas rencontrés...

- Il n'y a pas de problèmes de stabilité du bâtiment.

Réflexion suite à la visite de M. Schwannen, fonctionnaire délégué de l'urbanisme

Faut-il injecter une somme d'argent conséquente pour rénover la salle (en diminuant un peu sa capacité d'accueil et sans certitude de régler les problèmes d'humidité) ou reconstruire une nouvelle salle ?

- Quel serait le coût de la construction d'un bâtiment neuf (superficie utile à déterminer selon les besoins) et de la démolition de la salle actuelle ?
 - L'implantation de la salle sur le même site posera toujours problème, étant située sur une zone humide. M. Schwannen suggère de construire un bâtiment sur pilotis... mais cela aurait certainement un coût important. Ou alors, il faut chercher un autre endroit...
 - Le Stop Béton vise à valoriser au maximum les bâtiments existants plutôt que d'urbaniser de nouvelles surfaces.
 - Le site de la salle actuel, avec ses abords végétalisés a beaucoup de potentiel ; zone Natagora, caillebotis, étang, il faut conserver cet espace de biodiversité.
 - Les coûts de fonctionnement de la salle actuellement sont également à prendre en considération dans ce calcul. La rénovation va fortement diminuer les besoins en chauffage et électricité.
- Il est demandé à l'auteur d'envisager financièrement les deux hypothèses afin de pouvoir avancer et prendre une décision. La question sera affinée en Collège.
Cette réflexion reporte implicitement l'issue du projet.

Prochaine étape

Une prochaine réunion de CLDR sera organisée pour rediscuter du projet lorsque celui-ci disposera de nouveaux éléments.

3. Etat d'avancement des projets en cours

3.1. La création d'une maison de village à Halma

- Descriptif : démolition de l'ancienne salle et construction d'une nouvelle maison de village (avec salle (160 m²), cuisine équipée, locaux techniques...)
- Etat d'avancement : les travaux ont débuté le 19 août 2019 et sont terminés (réception provisoire réalisée).
- Au niveau de la gestion, le Collège a décidé que la commune assurerait elle-même la gestion du bâtiment (locations...). Une visite des lieux était prévue avec le comité d'animation d'Halma mais a été annulée à cause des mesures sanitaires. Une prochaine réunion de la CLDR pourrait aussi y être organisée...

3.2. L'aménagement de logements-tremplins à Wellin

- Descriptif : transformation d'un bâtiment de l'ancienne gendarmerie de Wellin en 4 logements locatifs (dont un adapté aux PMR). La philosophie des logements tremplins est de proposer à

des jeunes ménages des habitations à des prix attractifs et de les inciter à acheter ou construire sur la commune via une restitution partielle des loyers.

- Etat d'avancement : les travaux ont débuté au mois de juin 2019 et sont terminés (réception provisoire réalisée).
- Lors de sa séance du 26 janvier 2021, le Conseil communal a modifié le règlement d'attribution pour intégrer les remarques de la CLDR (cf. réunion de décembre 2020).
- Les logements seront mis en location prochainement.

3.3. La création d'un réseau de chaleur et d'une chaufferie bois

- Descriptif : réalisation d'une chaufferie au bois collective pour alimenter le hall omnisports, les magasins Colruyt et Carrefour Market ainsi que le Centre de dépaysement et l'école de la Communauté française. Le réseau sera alimenté par des bois locaux en provenance de la plateforme Bois-Energie de Libin.
- Etat d'avancement : les travaux sont en cours.

3.4. La voie lente Neupon-Chanly

La commune a pu retrouver et contacter tous les propriétaires (sauf un dont la parcelle ne mesure que quelques m²). Ils sont tous d'accord de vendre... mais à condition d'en avoir un prix correct. La commune a introduit une demande auprès du Comité d'acquisition pour avoir une estimation de la valeur des terrains.

3.5. Le circuit didactique « A la découverte de la Calestienne »

Ce circuit de 7,5 km part de l'église de Froidlieu ; un panneau d'information est installé au pied du talus, dans le carrefour. La promenade est ponctuée de 10 panneaux didactiques qui abordent la géologie, l'histoire (ancien cimetière), la faune et la flore...

Une balade inaugurale est prévue le dimanche 20 juin. L'inauguration sera adaptée en fonction des mesures en vigueur à ce moment-là.

3.6. La promotion du tourisme

L'Office du Tourisme a réalisé une vidéo promotionnelle.

Pour la voir : <https://www.facebook.com/officedutourismewellin/videos/1730821567083938/>

3.7. Le Schéma de Développement Communal

Le bureau d'études (Impact) poursuit son travail. Des visites de terrain ont eu lieu avec le fonctionnaire délégué de l'urbanisme. L'idée est de présenter le schéma lors d'une réunion conjointe de la CLDR et de la CCATM.

4. Règlement d'Ordre Intérieur de la CLDR

Le 12 février 2021, la Ministre Tellier a pris un arrêté approuvant le modèle type de Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) d'une CLDR. Le ROI de la CLDR de Wellin doit comprendre au minimum les articles prévus dans le règlement type. D'autres précisions peuvent être apportées à condition de ne pas aller à l'encontre du règlement type.

Pour préparer ce point, les participants ont reçu, avec l'invitation à la réunion, le ROI de la CLDR de Wellin, le ROI type arrêté par la Ministre et un tableau comparatif des deux documents. Quelques différences importantes sont soulignées :

- Les démissions d'office en fonction des absences constatées (Article 7 du nouveau règlement).

- La convocation doit être envoyée 10 jours ouvrables avant la date de la réunion (au lieu de 8) (Article 12).
- Pour pouvoir valider une décision, un quorum de participation de 50 % des membres de la CLDR ne faisant pas partie du quart communal est requis (Article 18). La CLDR de Wellin compte 20 membres, dont 4 représentants du Conseil communal. Le quorum est donc de 8 membres... et était atteint lors des dernières réunions. Aucun système de procuration n'est prévu ; l'objectif de cet article est de s'assurer d'une réelle participation citoyenne. Il conviendra donc de faire le point avec les personnes souvent absentes et, si nécessaire, de les remplacer.
- ...

Les participants parcourent le tableau et décident d'ajouter les points suivant au ROI type :

- Un rapporteur désigné parmi les membres de la Commission se charge de la rédaction du procès-verbal... en l'absence d'organisme d'accompagnement (Article 15).
- Dans l'hypothèse où le Président de la CLDR n'est pas le Bourgmestre, ce dernier est invité permanent. L'agent-relais communal bénéficie également d'un statut d'invité permanent vu sa fonction (Article 20).

Un vote est organisé en fin de discussion, afin de valider le nouveau ROI. Sur douze votants :

- 8 valident le nouveau ROI.
- 4 s'abstiennent.

La FRW intégrera les ajouts (surlignés en jaune) dans le ROI type et le document complet sera joint au compte-rendu de la réunion. Chacun aura l'occasion d'y réagir dans les 8 jours.

Le ROI sera ensuite soumis au Conseil communal.

5. Divers

Katty Robillard a rédigé le rapport annuel de l'opération de développement rural ; il sera envoyé à chaque membre de la CLDR dans les prochains jours.

La FRW remercie les membres de la CLDR pour leur participation et leur enthousiasme malgré la rencontre virtuelle !

*Pour la Fondation Rurale de Wallonie,
Fanny Van Der Smissen et Alain Jacquet*