

Compte-rendu de la réunion de la
Commission locale de développement rural
29/11/2021 – Par visioconférence - Wellin



Marloie, le 2 décembre 2021

Présences :

- Annick MAHIN, Philippe ALEXANDRE, Olivia LAMOTTE, Bruno MEUNIER ; Membres politiques de la CLDR
- Sylvain TRIGALET, Marie-Chantal BURNOTTE, Eva VELGHE, Jacqueline HAUSEN, Catherine BUGHIN, Jean LEONET, Jean-Luc ENGELS, Gérard LAURENT, Arthur GOLINVAUX, Anne BUGHIN, Dominique CREPIN, Magali CLOSTER ; Membres citoyens de la CLDR
- Invités : Katty ROBILLARD ; Agent-relais pour l'ODR à l'administration communale
Anthony TOMA ; Auteur de projet, Architecte chez Nové Architectures sprl
Alain JACQUET ; Fondation rurale de Wallonie

Excusés :

- Ingrid GODERNIAUX, Philippe CORBEEL ; Membre de la CLDR
- Benoît CLOSSON ; Bourgmestre

Vu le contexte sanitaire, 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. La Covid entraine le report de la visite de la nouvelle maison de village d'Halma, mais plusieurs membres de la CLDR ont eu l'occasion de la visiter lors de l'inauguration du 20 octobre. Il était néanmoins important de maintenir cette réunion de CLDR, notamment pour le projet de Lomprez. L'ordre du jour est le suivant :

- Rénovation de la maison rurale de Lomprez – Demande de convention
- Approbation du compte-rendu de la réunion du 24 mars 2021
- Avancement des projets en cours
- Divers

1. Rénovation de la maison rurale de Lomprez – Demande de convention

Rétroactes

- 24/10/2019 : réunion de coordination avec la Région pour négocier une convention et demande de préciser la fiche-projet (travaux, budget...)
- 10/12/2020 : désignation de Nové comme auteur de projet
- 16/02/2021 : rencontre des principaux utilisateurs

- 24/03/2021 : présentation d'une esquisse à la CLDR, ce qui a amené plusieurs questions importantes :
 - o Comment concilier l'agrandissement de la cuisine et le fait de conserver l'espace derrière le bar ?
 - o Les travaux vont-ils permettre de solutionner les problèmes d'humidité au sous-sol ?
 - o Construire un bâtiment neuf ne serait-il pas plus intéressant ?

Analyse des options possibles

Suite à la réunion de CLDR, le Collège et l'auteur de projet ont planché sur plusieurs options possibles, chacune ayant ses avantages et ses inconvénients.

Option 1 : construire un nouveau bâtiment sur un autre site

Avantages : - Localisation plus centrale pour la commune
- Infrastructure performante, moderne, aux normes...
- Moins de frais d'entretien, de chauffage...

Difficultés : - Il faut trouver et acheter un terrain (+ possibilités de parking)
- Une nouvelle construction va à l'encontre de la politique régionale du « stop béton »
- Que faire de la salle actuelle ? Quel local pour les associations et habitants de Lomprez?
- Coût : pour une salle de 200 personnes avec scène (520 m²) mais sans salle de réunion = environ 1.175.000 € TTC + terrain + parking

Option 2 : démolir le bâtiment actuel et reconstruire sur pilotis

Avantages : - La situation actuelle est conservée (parking, espace chapiteau, barbecue, promenade caillebotis...)
- Pas de nouvelle urbanisation
- Infrastructure performante, moderne, aux normes...
- Moins de frais d'entretien, de chauffage...

Difficulté : - Coût : raser la salle actuelle et reconstruire avec des techniques particulières a un coût prohibitif (2 millions € TTC pour reconstruire un bâtiment avec les mêmes superficies en technique classique...)

Option 3 : abandonner l'utilisation du sous-sol ou le réserver à un usage technique

Avantages : - La situation actuelle est conservée (parking, espace chapiteau, barbecue, promenade caillebotis...)
- Plus besoin de trop se préoccuper des problèmes d'humidité

Difficultés : il faut construire une annexe à la salle actuelle pour les fonctions manquantes
- Cela va à l'encontre de la politique régionale du « stop béton »
- Coût : 375 m² utiles pour l'annexe = environ 847.000 € TTC, à ajouter au coût de la rénovation du rez de la salle actuelle (environ 750.000 € TTC)

Option 4 : maintenir l'utilisation du sous-sol mais en améliorer l'état

Avantages : - La situation actuelle est conservée (parking, espace chapiteau, barbecue, promenade caillebotis...)
- Pas de nouvelle urbanisation
- Maintien des superficies utiles
- Solution la moins coûteuse

- Difficultés : - Travaux à mener pour limiter les problèmes d'humidité ascensionnelle et les risques d'infiltration via la dalle de sol et par capillarité... mais risque potentiel
- Bâtiment rénové mais moins « efficace » que du nouveau

Le Collège a considéré que l'option 4 était la plus avantageuse et l'auteur de projet a poursuivi ses investigations :

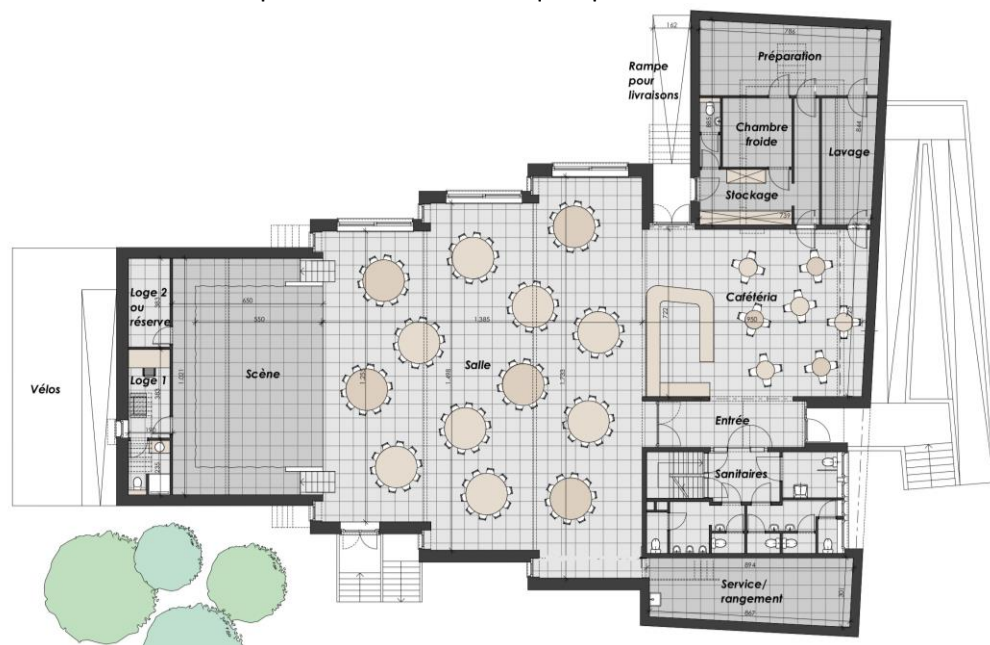
- 10/06/2021 : réalisation d'essais de sol
- 25/08/2021 : visite avec un bureau d'étude spécialisé
- 28/10/2021 : nouvelles propositions au Collège
- 09/11/2021 : validation de l'esquisse par le Collège
- 29/11/2021 : présentation à la CLDR

Les rencontres avec des spécialistes ont permis d'aborder différentes solutions pour lutter contre les problèmes d'humidité. La réalisation d'un cuvelage intérieur des parties basses afin d'étanchéifier totalement le bâtiment est apparue comme très coûteuse et techniquement complexe. De plus, cela entraînait une diminution de la hauteur utile du sous-sol, ce qui n'est pas intéressant pour les fonctions qui y sont prévues. Le choix retenu est donc de créer une barrière drainante côté avant (qui n'existe actuellement pas) afin de permettre l'abaissement de la nappe phréatique. En complément, il est possible d'améliorer le sous-sol en changeant les châssis et en installant une ventilation mécanique.

Présentation de la nouvelle esquisse, par Anthony TOMA, bureau NOVé

Suite à l'évolution de la réflexion, M. Toma résume les principes retenus :

- Le bâtiment existant est maintenu (et les études ont validé sa stabilité).
- Il est rénové et étendu de +/- 80 m² (cuisine 50 m² et rangement 30 m²).
- L'espace de la salle est maintenu tel quel.
- La cuisine n'empiète plus sur l'espace « cafétéria », à l'arrière du bar.
- Le sous-sol est amélioré (isolation, ventilation, finitions).
- Des travaux spécifiques sont prévus pour rabattre la nappe phréatique et éviter les inondations/infiltrations. L'étude de mesures correctives dans le cadre d'infiltrations et d'humidité ascensionnelle est confié au bureau d'études spécialisé ALMADIUS (Naninne) ; cela implique :
 - Installation de piézomètres et campagne de mesures niveau de nappe et humidité murs
 - Analyse des résultats et proposition de solutions techniques
 - Etablissement des plans et clauses techniques particulières.



Au niveau des plans, cela se traduit de la manière suivante :

- Pour le rez :
 - Le bâtiment est agrandi du côté de l'entrée principale, contre la rampe d'accès (« trou à crasses »).
 - Cela permet d'étendre la cuisine et d'y organiser des zones de stockage, préparation et lavage ainsi qu'une chambre froide et un sanitaire. Un accès direct vers l'extérieur donne sur une rampe, ce qui permettra des livraisons faciles pour le traiteur et le brasseur. La cuisine est donc adaptée pour assurer un repas de 200 personnes (en réchauffe).
 - Cette nouvelle organisation de la cuisine permet de conserver la cafétéria (espace à l'arrière du bar), qu'il faudra rendre plus cosy (baisser le plafond...).
 - La grande salle est conservée, de même que les sanitaires.
 - La scène étant très grande, son fond est utilisé pour aménager une loge (avec sanitaire) et un autre local qui pourra servir de réserve ou de seconde loge. Cela permet de récupérer un espace intéressant au sous-sol.
 - Un local de rangement est ajouté à côté des sanitaires, accessible depuis la salle.
 - Une isolation importante de tout le bâtiment est prévue, mais une nouvelle porte qui va de la salle vers l'avant du bâtiment est créée (pour la liaison facile vers un chapiteau).



- Pour le sous-sol :
 - L'espace situé sous la scène est celui qui a le moins de problèmes d'humidité (car moins enterré) ; il est donc logique de le valoriser comme salle de réunion (avec bar, réserve, sanitaires et douche). Une rampe d'accès est aménagée à l'extérieur (65 cm de dénivelé) le long du bâtiment (côté fond de la scène). Cette rampe permet un accès PMR et pourrait aussi intéresser les cyclos soucieux d'amener leur vélo près du local.
 - La partie sous la grande salle est aménagée en deux locaux de réunion (séparables), avec bars, sanitaires et réserves. L'accès se fait via un nouvel escalier en façade avant du bâtiment (au même endroit que l'escalier qui mène à la grande salle du rez).
 - La partie sous les sanitaires, le bar, la cuisine... est celle qui a les plus gros problèmes d'humidité. Les locaux seront nettoyés mais n'auront pas d'autre affectation que du rangement et de la technique (à confirmer). Les espaces sous les nouvelles extensions du bâtiment seront de simples vides ventilés.

Réactions des participants

- Au niveau de la cuisine, l'organisation des différentes zones doit permettre de séparer le propre (plats à consommer) du sale (retours). Sur le plan actuel, la zone de préparation est au bout de la cuisine, ce qui allonge le chemin à parcourir par le service pour aller en salle... même si cela ne fait pas des kilomètres ! Mais, la zone de stockage doit rester près de l'accès extérieur... L'agencement de la cuisine sera affiné avec un cuisiniste. Il faudra aussi valider la nécessité d'y prévoir un sanitaire pour le personnel.
- Le fait de conserver la cafétéria répond bien à la demande. Un système de fermeture par rapport à la grande salle sera prévu. Ce local fait 70 m² ce qui permet déjà d'y organiser certaines activités.
- La réserve du bar devrait trouver sa place dans l'espace global de la cuisine ; c'est encore à affiner.
- Le maintien de la régie (accès par les sanitaires du rez) a un gros impact visuel (toiture) et financier. L'auteur de projet s'interroge sur la pertinence de conserver ce local. Les participants se souviennent bien de son utilisation, mais pas récemment. Les technologies (projection, son, lumière...) ont beaucoup évolué. Lors de ses spectacles, la Maison de la Culture installe sa régie dans la salle... Il semble plus pertinent d'avoir un point d'accès technique au niveau de la salle et de supprimer ce local. Néanmoins, pour s'en assurer, Annick Mahin contactera la Maison de la Culture Famenne-Ardenne.
- La localisation de la chaufferie reste à préciser et dépendra aussi du mode de chauffage qui sera choisi. Elle pourrait rester au sous-sol, mais l'idéal serait de la monter d'un niveau.
- Au niveau de l'humidité, la campagne de mesures (niveau de nappe, humidité des murs, niveau du ruisseau...) est prévue sur 2 mois ; à voir avec le bureau d'études si la période est suffisante. Actuellement, le drain installé à l'arrière du bâtiment fonctionne (l'eau est pompée vers l'égout). Le bureau d'études devra déterminer la technique à mettre en œuvre à l'avant (et qui nécessitera sans doute l'installation d'une ou plusieurs pompes supplémentaires).
- L'organisation des toitures sera revue et simplifiée, avec des toitures plates au-dessus de la scène et du bloc cuisine – cafétéria – sanitaires. Cela permettra d'y installer des panneaux photovoltaïques avec une orientation optimale.
- L'installation électrique sera rénovée, voire nouvelle au niveau des extensions et de l'éclairage LED.
- Un participant s'étonne de la méthode de travail du Collège et estime qu'on est revenu à l'idée de départ, ce qui fait 8 mois de perdu. Annick Mahin explique que ce délai a été nécessaire pour faire des études techniques, analyser les options et faire évoluer le projet, qui est différent de celui du mois de mars. Le temps consacré aux études techniques devrait éviter de mauvaises surprises en cours de travaux. Le temps investi à ce stade permettra d'aller plus vite lors des prochaines étapes.

En conclusion, les participants estiment que les différentes fonctions du bâtiment (bal, souper, concert, réunion...) sont conservées et que les remarques émises par la CLDR lors de sa réunion précédente ont été prises en compte. Les participants approuvent cette esquisse qui peut dès lors servir de base pour une demande de convention dans le cadre du développement rural.

L'auteur de projet va donc poursuivre son travail dans ce sens et établir une estimation budgétaire.

Prochaines étapes

- 29 novembre 2021 : réunion de CLDR
- Décembre 2021 : actualisation de la fiche-projet (selon le nouveau modèle approuvé par la Région et qui sera d'application dès le 1^{er} janvier 2022). La FRW travaille sur ce document qui reprend le descriptif du projet, sa justification, le budget... Dès que le document sera complet, il sera envoyé à la CLDR pour accord. Les participants estiment que cela ne nécessite par une réunion ; les échanges se feront donc par mail.
- Janvier 2022 : réunion de demande de convention avec le SPW
- Février 2022 : approbation du projet de convention-faisabilité par le Conseil communal
- 15 mars 2022 : le SPW dépose le dossier complet au Cabinet Tellier.

La Wallonie va lancer un appel à projets concernant la rénovation énergétique des bâtiments publics. La commune verra si la maison rurale de Lomprez peut rentrer dans cet appel, ce qui permettrait alors de compléter utilement la subvention du développement rural.

2. Approbation du compte-rendu de la réunion du 24 mars 2021

Le compte-rendu de la réunion du 24 mars 2021 est approuvé sans modifications.

3. Etat d'avancement des projets en cours

3.1. Les logements-tremplins à Wellin

Les travaux se sont terminés au printemps 2021 et la mise en location s'est organisée de la manière suivante :

- 26 janvier 2021 : modification du règlement d'attribution par le Conseil communal suite aux remarques de la CLDR (critère lié à la scolarité)
- 31 mai 2021 : réception des candidatures
- 17 juin 2021 : réunion du comité d'attribution
- 20 juin 2021 : tornade à Beauraing et proposition de mise à disposition des sinistrés
- 28 juin 2021: autorisation de la Ministre de tutelle

Dès le mois de juin, les 4 logements ont donc été occupés par des sinistrés de Beauraing. L'appartement PMR s'est libéré le 1^{er} septembre et a été mis à la disposition du CPAS de Rochefort, en charge du relogement des sinistrés des inondations de la mi-juillet.

Au niveau du règlement d'attribution, lors du premier appel, le comité d'attribution des logements a constaté que les candidatures ne correspondaient pas au profil recherché. L'objectif d'un logement-tremplin est de soutenir les personnes qui veulent construire ou acheter un logement dans la commune. De plus, le règlement n'était pas assez précis par rapport au logement PMR.

Le comité d'attribution propose de modifier le règlement sur la base suivante :

- Ajouter une condition d'admissibilité liée aux revenus (maximum un tiers des revenus consacré au loyer)
- Préciser que le logement PMR est réservé prioritairement à une personne en chaise roulante

La CLDR marque son accord sur ces modifications.

3.4. La voie lente Neupont-Chanly

Voici l'état d'avancement de ce projet :

- 18 juin 2021 : contact de la FRW avec l'asbl les Chemins du Rail et accord de principe pour une remise d'avis
- 1er juillet 2021 : estimation de la valeur des parcelles par le Comité d'acquisition (demande faite le 26 janvier 2021 !)
- 1er septembre 2021 : réunion de coordination avec l'asbl pour préciser la mission
- 9 octobre 2021 : visite de l'asbl sur le terrain
- 20 octobre 2021 : remise du rapport de visite de l'asbl
- 16 décembre 2021 : réunion de présentation du rapport

L'asbl Chemins du Rail encourage le maintien d'anciennes lignes de chemin de fer et vicinales pour les aménager en voies vertes. Elle contribue ainsi au développement de la mobilité active pour tous les usagers non motorisés. Pour atteindre cet objectif, l'association gère un centre de documentation et délivre des conseils techniques aux institutions et au public. La visite de terrain a montré que le cheminement était intéressant et que l'empierrement initial était encore bien présent, ce qui devrait faciliter l'installation du futur revêtement.

Maintenant que la commune dispose d'un avis technique (notamment les emprises nécessaires) et d'une estimation de la valeur des terrains, elle va pouvoir entamer les négociations avec les différents propriétaires.

Par la suite, l'étude du projet devra aborder le choix délicat du type de revêtement.

Une réunion technique est d'ores et déjà prévue pour la présentation du rapport de visite. Celui-ci sera également à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la CLDR.

4. Divers

* Qu'en est-il du projet de réseau de chaleur ?

Les travaux sont à l'arrêt à cause d'un problème d'étanchéité du silo qui doit accueillir les plaquettes de bois. La responsabilité de l'entreprise qui a construit le silo est engagée et celle-ci doit trouver une solution et en garantir la durabilité. Plusieurs réunions se sont déjà tenues sur le sujet, mais l'entreprise souhaite encore des avis complémentaires.

* Quand le rond-point d'Halma sera-t-il entretenu ?

Le rond-point fait partie de la route régionale et c'est donc au SPW à se charger de son entretien ainsi que de celui des abords de la voirie.

Le SPW a budgété un projet de réfection de la rue de la Station, avec l'aménagement d'une bande cyclable. Le Collège souhaite compléter cette approche par une réflexion globale sur l'aménagement de la voirie et de ses abords, du rond-point d'Halma au centre de Wellin.

Les habitants d'Halma souhaitent néanmoins que le service technique communal assure l'entretien des pelouses comme c'était le cas avant ; Annick Mahin fera passer le message aux intéressés.

* Prochaine réunion

Comme expliqué plus haut dans le texte, en décembre, par mail, les participants seront invités à relire la fiche-projet actualisée relative à la rénovation de la maison rurale de Lomprez.

La prochaine réunion de CLDR se tiendra début 2022 et abordera la voie lente Neupont-Chanly.

Merci pour votre participation

*Pour la Fondation Rurale de Wallonie,
Alain Jacquet*

Fondation Rurale de Wallonie
Rue des Tilleuls, 1E
B-6900 MARLOIE
Tél: (0)84 21 98 60
famenne@frw.be - www.frw.be