

Rénovation et réaménagement de la salle du village de Hockai

Visite de terrain et rencontre du Comité – GT de la CLDR – 19 06 2025 / Compte-rendu



Présences :

Raymond Kockelmann – Echevin

Géraldine Barbry : Présidente CLDR

Aurélie Gazzard : membre CLDR

Arnaud Lallemand : Président de la Société Royale La Fraternité ASBL depuis 2018

Sébastien : Trésorier de la Société Royale La Fraternité ASBL depuis 2018

Laure et Frédéric : villageois

Victor Fontaine : Secrétaire de la Fabrique d'Eglise

Mr Lafontaine : Président de la Fabrique d'Eglise, membre du Syndicat d'Initiative de Francorchamps

Joëlle Genon : villageoise

Suzanne: Villageoise, membre du Syndicat d'Initiative de Francorchamps

Fabrice Léonard : Auteur de programme du PCDR de Stavelot

Pierre Poncelet : Auteur de programme du PCDR de Stavelot

Didier Fortemaison : Agent de Développement à la Fondation Rurale de Wallonie

Cadastre, propriétaires, emphytéose



L'asbl est propriétaire de la parcelle 1847 F et de la salle.

Le terrain de tennis et l'accès à la salle (parcelle 1846 B) est propriété de la F.E. avec un bail emphytéotique en faveur de la Commune de Stavelot.

Le Développement Rural ne pourra pas intervenir financièrement sur terrain privé. Il faut donc que :

- ⇒ Soit la Commune de Stavelot achète la parcelle et le bâtiment à l'asbl
- ⇒ Soit un bail emphytéotique (min 30 ans ?) soit conclu entre l'asbl et la Commune de Stavelot
- ⇒ Dans les deux cas de figure, que la gestion de la salle soit remise à l'asbl

L'ASBL et la Commune sont en accord sur l'une ou l'autre méthode. Choisir en fonction de la rapidité et des coûts engendrés par la procédure.

Il y a nécessité que l'asbl et la F.E. fournissent les actes de propriété et bail emphytéotique pour monter le dossier. Consulter soit MyMinFin, soit demander au service Urbanisme de la commune.

« Etat des lieux » du bâtiment

Date de construction ≈ 1970

Dimensions extérieures estimées (mesuré sur walOnMap) $\cong \cong$ 400m²

Dalle en béton posée à même la terre battue, sans vide ventilé (pas possible d'isoler par le sol). Seule une petite cave est présente sous le bar de la salle.

Bâtiment construit en un seul bloc de béton d'épaisseur.

Charpente métallique. Elle doit faire l'objet d'un audit (résistance charge et incendie). Donne un cachet esthétique au bâtiment.

La toiture contient fort probablement de l'amiante (analyse à faire).

Bardage en plaques probablement composées d'amiante également (analyse à faire).

3 portes de secours dans la salle.

Les châssis sont nouveaux depuis 2 ans.

La salle est « scindable » en deux lors d'événements plus petits et permet de réduire la volumétrie. Des simples panneaux de bois sont « suspendus » à la charpente métallique.

La scène occupe beaucoup de place, elle pourrait sans problème être réduite pour gagner de la surface dans la salle.

Chauffage par chaudière à mazout (1970) et radiateurs.

Toilette homme : 1 évier, 2 urinoirs, 1 toilette

Toilette femme : 1 évier, 2 toilettes

Cuisine équipée, bonne volumétrie, suffisante.

Pas de système d'égouttage.

Une mise en conformité est absolument nécessaire concernant la mise en place de portes coupe-feu, environ 10-15.000€ (devis en cours). Ces travaux doivent être réalisés rapidement sinon la salle sera obligée de fermer en septembre. La commune a lancé un budget participatif vers les associations de village. Dossier à rentrer jusque fin août. L'asbl pourrait rentrer un dossier pour des petits travaux de restauration.

La volonté est de maintenir la salle en conformité en attendant l'activation de la fiche-projet du PCDR, ce qui peut prendre encore quelques années. En attendant il est important de ne pas laisser mourir la salle et la dynamique villageoise qui tient le village en vie.

Différents scénarios possibles

Aujourd'hui il n'est pas encore possible de définir le scénario qui sera mis en œuvre. Les possibilités sont :

- Rénovation : désosser le bâtiment, désamianter, isoler, consolider, revoir les cloisons intérieures, ...
- Démolition de l'ancienne salle et reconstruction d'une nouvelle salle au même endroit.
- Construction d'une nouvelle salle sur un autre terrain. Dans ce cas la salle actuelle resterait propriété de l'asbl.

La réunion est utile pour écouter, apprécier les besoins. Des analyses seront nécessaires avant de décider la meilleure option et en faire un outil performant par rapport aux besoins du comité.

Selon l'option choisie, il faudra s'attendre à une fourchette approximative de 18 à 24 mois entre début et fin des travaux. Délais à confirmer après une première étude.

21% de TVA

Une participation active de bénévoles est possible pour diminuer certains coûts (peinture, ...) mais la majorité des travaux doivent être réalisés par des entreprises et corps de métier pour garantie (électricité, chauffage, toiture, ...)

Activités actuelles dans la salle

Grand-feu au printemps, kermesse en juillet, VTT mi-août, souper villageois en septembre, Halloween en octobre, Marché de Noël. Pas de bal car la salle n'est pas suffisamment en ordre.

Location pour des anniversaires ou des événements de petit/moyen ampleur, (en moyenne entre 2 à 3 locations/mois)

Besoins de l'asbl pour les activités liées à la salle

- Garder la surface intérieure actuelle, belle grande salle. Il faut qu'elle soit modulable selon les différents événements (grande salle et petite salle – prévoir des cloisons)
- Places de parking !
- Endroit extérieur de convivialité couvert (ex : école des Filles à Stoumont). Sur le terrain côté Est (! fabrique d'Eglise)
- Espace extérieur de rangement couvert pour les chalets de Noël, et tout type de matériel. (Derrière la salle, sur le bout de terrain côté Ouest)
- Réduire la scène. Elle est utilisée mais est trop profonde actuellement
- Agrandir les toilettes et prévoir toilette PMR (obligatoire)
- Essayer de garder la hauteur de la salle, intéressant en hiver pour mettre un château gonflable à l'intérieur. Ou alors le mettre sous abris à l'extérieur.
- Un espace de rangement intérieur. Actuellement sur la scène mais l'idée est de la réduire.
- Acoustique voisinage ! L'isolation ne solutionnera pas tout. Possibilité de mettre un sonomètre dans la salle.
- Des douches permettraient d'accueillir mieux et d'avantage d'événements sportifs
- Prévoir un revêtement perméable et propre le long de salle pour accéder au terrain du fond (gravier, dolomie,...). Ne plus avoir de la boue et des herbes à cet endroit.

Contexte global du village de Hockai

Un manque de places de parking semble criant dans le village pour permettre aux habitants, aux utilisateurs de la salle, du tennis, des touristes ,... de se garer.

Pistes évoquées pour des places de parking:

- La F.E. est propriétaire d'un terrain nu en face du cimetière. Un bail emphytéotique permettrait l'aménagement de cette parcelle. Déplacer le tennis sur ce terrain et faire le parking à la place du tennis actuel ? Faire le parking sur le terrain de la F.E. ? A ce stade rien n'est clair ni décidé.
- Les bulles à verres occupent de l'espace sur le petit parking en face du cimetière => les déplacer et les enterrer Rue de Fohalle ?
- Les bornes de rechargement de vélos en face du cimetière semblent très très peu utilisées, inutiles => est-ce possible de les enlever/déplacer ?
- Mettre la rue de Fohalle en sens unique, ce qui permettrait de créer des parkings en épi le long. Longue route, possibilité de créer de nombreuses places de parking. Et faire un sens giratoire Rue de Fohalle / Rue Abbé Dossogne.
- Acquérir le terrain à côté de l'allée d'accès à la salle pour y faire une cinquantaine de place de parking. Terrain à bâtir. Propriétaire Monsieur Godefroid.

Il manque aussi dans le village une pleine de jeux, un terrain de pétanque, ...

Les suites

Le résumé de cette réunion sera présenté à la CLDR de Stavelot le 30/06/25, celle-ci devra valider les orientations.

Le rapport de prévention sera transmis par le comité des fêtes aux auteurs de programme ainsi que les plans de la salle devant se trouver aux archives.

Le bureau d'études travaillera ensuite sur une première esquisse, estimation des coûts, ... pour permettre une décision du scénario le plus intéressant.

L'ASBL et Commune de Stavelot doivent **s'accorder sur la manière de céder le terrain et la salle à la Commune** (achat ou bail emphytéotique).

La commune et la F.E. doivent **s'accorder sur la manière de continuer/faire évoluer le bail emphytéotique** permettant l'accès à la salle. La construction d'un espace couvert contre la salle, donc sur la parcelle de la F.E., est envisagée.

Les **documents de propriétés et les baux doivent être retrouvés et fournis à la commune**, à Nathalie Rentmeister.



Les participants sont remerciés pour leur présence et leur contribution à l'élaboration du projet.

Pour la FRW, Didier FORTEMAISON