

Nom du projet	Fiche n° 1.05
(a) Commune de WELLIN	Priorité : Lot 1
(b) Village de Lomprez	(1) Version initiale ☐
(c) Rénovation de la maison rurale de Lomprez	(2) Version actualisée (05/01/2022) X

Commune	WELLIN
Date d'approbation du PCDR	20/12/2018
Durée de validité du PCDR	10 ans
Nombre de conventions approuvées sur cette programmation	Aucune

1. Description succincte du projet

Le projet consiste à mener une rénovation de la salle de village de Lomprez, que ce soit au niveau énergétique, technique, fonctionnel et esthétique, et de lui donner un statut de maison rurale.

Il vise donc à améliorer l'utilisation de l'infrastructure et le confort des usagers afin d'amplifier encore son rôle polarisateur. Vu les activités s'y déroulant, l'orientation sera de développer une maison rurale permettant d'intégrer les aspects culturels.

L'analyse des utilisations et des besoins indique la nécessité d'améliorer la grande salle, la cuisine, le bar et le sous-sol, ce dernier comprenant les locaux à destination des associations. D'importants travaux viseront également à améliorer le volet énergétique et à solutionner le problème d'humidité.

En pratique, au niveau de l'enveloppe du bâtiment :

- L'analyse des résultats d'une campagne de mesures permettra de préciser les solutions techniques pour rabattre la nappe phréatique et éviter les inondations/infiltrations (drain en façade avant...).
- L'ensemble du bâtiment sera isolé (façade isolante sur blocs bétons existants, bardage bois en remplacement des bardages en ardoises...).
- Simplification et isolation de la toiture. Des toitures plates (scène et cuisine-bar) pourront accueillir des panneaux photovoltaïques avec une orientation optimale.
- Remplacement de tous les châssis (pour éviter les ponts thermiques avec la nouvelle isolation et pour uniformiser l'ensemble du bâtiment).

Au niveau du rez :

- Extension du bâtiment pour disposer d'une cuisine professionnelle et d'un espace de rangement en liaison avec la grande salle ; meilleure fonctionnalité du bar.
- Maintien de la grande salle et de la cafétéria (espace derrière le bar).
- Rénovation des sanitaires.
- Suppression du local de régie, qui n'a plus d'utilité vu les techniques modernes de gestion du son, de la lumière... Cela permettra de diminuer la hauteur du bâtiment et de simplifier la toiture.
- Aménagement d'une loge et d'un local de rangement au fond de la scène.

Au niveau du sous-sol :

- Installation d'une ventilation mécanique contrôlée.
- Aménagement d'un local polyvalent pour les associations sous la scène, avec accès via une rampe (PMR) (avec bar, réserve, sanitaires et douche).
- Aménagement d'un local polyvalent modulable sous la grande salle (avec bars, sanitaires et réserves), avec accès indépendant en façade avant du bâtiment.
- Nettoyage du reste du sous-sol pour une affectation technique ou de rangement.

L'installation électrique sera rénovée, voire nouvelle au niveau des extensions et de l'éclairage LED. Le système de chauffage sera revu.

2. Justification du projet

La salle de Lomprez constitue un outil très intéressant pour le développement d'activités associatives et festives. La salle est louée presque tous les week-ends de l'année et quelques fois en semaine, témoignant de son intérêt et des besoins auxquels elle permet de répondre, à l'échelle du village mais également pour l'ensemble de la commune.

Il s'agit de la plus grande salle de la commune bénéficiant d'un vaste parking et de connexions vers des espaces naturels et didactiques. Elle permet donc de répondre aussi bien aux besoins des associations villageoises par la mise à disposition de locaux qu'aux besoins liés à l'organisation d'événements plus importants et d'envergure.

Une première analyse du bâtiment (voir en annexe) laisse apparaître de nombreux problèmes. L'infrastructure, construite en 1976, mérite donc une amélioration de son esthétique, de son isolation et de sa fonctionnalité. De plus, des problèmes d'humidité récurrents doivent être solutionnés car ils hypothèquent l'utilisation des locaux de réunions.

Ce projet permettra de lui conférer un véritable statut de maison rurale, à savoir une infrastructure polyvalente destinée à abriter des activités associatives, sociales ou festives, initiées par les habitants et pouvant également recevoir des activités culturelles. La salle dispose effectivement d'une vaste scène, ce qui permet d'y organiser des pièces de théâtre, des concerts, des spectacles...

Notons que ce projet est en lien avec l'aménagement de la zone de loisirs contiguë visant ainsi à renforcer encore l'attractivité de l'ensemble.

Suite à une première rencontre avec la Direction du développement rural, il s'est avéré nécessaire de préciser les travaux à réaliser. La Commune a alors désigné un auteur de projet, ce qui a permis d'affiner la réflexion, d'où l'actualisation de la fiche-projet.

Différentes solutions ont été imaginées, évaluées et comparées :

- Construire un nouveau bâtiment sur un autre site : l'avantage est alors d'avoir une infrastructure performante, aux normes, sans problèmes d'humidité... Mais, cela implique de trouver et d'acheter un terrain, puis de construire, d'où un coût fort important. Cette solution va à l'encontre de la politique régionale du « stop béton ». Et que faire de la salle actuelle ?
- Démolir le bâtiment actuel et reconstruire sur pilotis : l'avantage est de bénéficier du site actuel, de ne pas urbaniser et de solutionner les problèmes d'humidité. Mais, raser la salle actuelle et reconstruire avec des techniques particulières a un coût prohibitif.
- Abandonner l'utilisation du sous-sol ou le réserver à un usage technique : l'avantage est de rester sur le site et de ne plus avoir à (trop) se préoccuper des problèmes d'humidité. Mais, cela implique la construction d'une annexe à la salle actuelle pour les fonctions manquantes, ce qui a un coût et entraîne une urbanisation supplémentaire.
- Maintenir l'utilisation du sous-sol mais en améliorer la situation : il s'agit de mener les travaux nécessaires pour limiter les problèmes d'humidité ascensionnelle et les risques d'infiltration via la dalle de sol et par capillarité.

Les essais de sol réalisés en juin 2021 ont montré que le terrain pouvait porter une construction en restant dans des techniques classiques. La stabilité du bâtiment étant assurée, la commune a retenu la dernière solution, qui est aussi la plus sobre au niveau financier, foncier et environnemental.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Le projet contribuera à la réalisation des objectifs de développement suivants :

Objectif principal

✓	Objectif 9. Pérenniser le tissu associatif, culturel et sportif et développer les activités
---	--

Objectif secondaire

✓	Objectif 5. Promouvoir les économies d'énergie et valoriser les ressources locales pour produire de l'énergie
---	--

Lien avec le fil rouge : Communication, mobilisation et partenariats

Communication	Actions de communication à mener tout au long de l'élaboration du projet : bulletin communal, visite du chantier en cours avec la CLDR, inauguration, etc.
Mobilisation	Rassemblement des différents utilisateurs de la maison rurale pour cerner aux mieux les besoins de chacun
Partenariat	Gestion de la maison rurale confiée au comité de gestion avec amélioration de son fonctionnement

4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

Social	Environnement	Economie
★★★★ Amélioration d'un lieu de convivialité et de rassemblement des habitants favorable à l'organisation d'activités et au développement des associations	★★★ Amélioration de l'enveloppe énergétique	★ Diminution des frais de fonctionnement sur le long terme

Le projet participe..... au volet du développement durable :

0 étoiles= pas du tout ; ★ = un peu ; ★★ = moyennement ; ★★★ = correctement ; ★★★★ = très bien

5. Localisation et statut

- Localisation : Rue du Mont à Lomprez
- Statut au plan de secteur : zone de loisirs
- Contraintes naturelles existantes : le bâtiment est en zone d'aléa inondation faible. Selon les essais de sol réalisés en juin 2021, la présence d'eau est confirmée, déjà à 120 cm en-dessous du terrain naturel.
- Présentation du périmètre d'intervention : voir plan cadastral en annexe.
- Statut de propriété : propriété communale

6. Parties prenantes, porteurs de projet

- Porteur de projet : Commune de Wellin
- Partenaire(s) : /
- Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural, FWB et UREBA

7. Programme de réalisation

- Eléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche :
 - La CLDR a défini le projet comme prioritaire, vu le besoin urgent d'amélioration du bâtiment, notamment au niveau énergétique et de l'humidité au sous-sol.
 - La désignation d'un auteur de projet a permis de répondre aux questions techniques et d'affiner le projet.
- Etat du dossier :
 - Organisation d'un groupe de travail afin de déterminer les besoins (en phase d'élaboration du PCDR)
 - Réunion de coordination avec le SPW ARNE-DDR pour négocier une convention-faisabilité et demande de préciser la fiche-projet (24/10/2019)
 - Désignation d'un auteur de projet, le bureau Nové (10/12/2020)
 - Rencontre de l'auteur de projet avec les principaux utilisateurs de la salle et le Collège (16/02/2021)
 - Présentation d'une esquisse à la CLDR (24/03/2021)
 - Réalisation d'essais de sol (10/06/2021)
 - Visite sur place avec un ingénieur d'Almadius, bureau d'études en ingénierie et environnement, notamment spécialisé en bâtiments et études de stabilité (25/08/2021)
 - Proposition d'une nouvelle esquisse (28/10/2021) et validation par le Collège (09/11/2021)
 - Présentation d'une nouvelle esquisse à la CLDR (29/11/2021).
 - Avis de la Maison de la Culture Famenne-Ardenne sur la dernière esquisse (03/12/2021)
 - Contacts avec UREBA et la FWB
- Programme des travaux et/ou aménagements :
 - Sur base des analyses, travaux pour rabattre la nappe phréatique et éviter les inondations/infiltrations (drain en façade avant...)
 - Aménagement d'une rampe d'accès PMR le long du bâtiment (côté scène) pour mener au sous-sol et d'un équipement pour le stationnement vélos
 - Agrandissement de la cuisine et aménagement de celle-ci (chambre froide...)
 - Aménagement de la cafétéria et meilleure fonctionnalité du bar
 - Création d'un local de rangement en lien avec la grande salle
 - Remise en état et réorganisation du sous-sol, aménagement de locaux de réunion
 - Simplification des toitures
 - Isolation de toutes les parois extérieures (toiture et façades)
 - Remplacement partiel des menuiseries extérieures (certaines ont déjà été remplacées)
 - Peintures sur murs
 - Mise en place de stores intérieurs occultant pour la grande salle
 - Remplacement du volet entre la grande salle et le bar
 - Rénovation complète de l'installation de chauffage et révision de l'installation électrique
 - Installation d'une VMC
 - Installation d'une citerne d'eau de pluie
 - Installation d'un éclairage extérieur pour l'accès aux locaux des associations en sous-sol
 - Aménagement d'une loge et d'un local de rangement au fond de la scène
 - Mise aux normes des sanitaires (notamment WC PMR)
 - Installation de panneaux photovoltaïques
- Planification : réalisation des travaux en une seule phase.
- Démarches administratives à réaliser : obtention des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet (permis)

- Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé :
 - Concertation continue des différents utilisateurs afin de répondre pleinement à leurs besoins
 - Amélioration du fonctionnement de la gestion
 - Suivi des consommations énergétiques.

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût	Montant	Sources de financement
- Travaux (rénovation de l'ensemble du bâtiment, extension cuisine et réserve, abords...)	€ 1.232.862,09	SPW ARNE – DDR UREBA FWB Commune
- Honoraires (10% sur la réalisation)	€ 123.286,21	
Total (HTVA)	€ 1.356.148,30	
TVA	€ 284.791,14	
Total (TVAC)	€ 1.640.939,44	

Projet rémunérateur X oui ☐ non

9. Evaluation (en relation avec les objectifs visés et les effets attendus)

▪ Indicateurs de réalisation

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Rénovation de la maison rurale	1	Commune de Wellin

▪ Indicateurs de résultat

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Utilisation de la maison rurale par les associations en semaine	2 fois par semaine	Commune de Wellin
Diminution de la consommation de mazout	50 %	Commune de Wellin
Satisfaction des utilisateurs	75 %	Comité de gestion (questionnaire)

10. [Notice évolutive] - Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Selon les essais de sol réalisés en juin 2021, la présence d'eau est confirmée, déjà à 120 cm en dessous du terrain naturel. Des travaux spécifiques sont prévus dans le projet afin de rabattre la nappe phréatique et éviter les inondations/infiltrations.

Une étude des mesures correctives dans le cadre d'infiltrations et d'humidité ascensionnelle sera réalisée par un bureau d'études spécialisé. Cela impliquera :

- L'installation de piézomètres et une campagne de mesures du niveau de la nappe phréatique et de l'humidité murs ;
- L'analyse des résultats et une proposition de solutions techniques (ex : traitement des parois enterrées, mise en place d'un empierrement périphérique autour du bâtiment ; mise en place d'un drain dispersant en façade avant...) ;
- L'établissement des plans et de clauses techniques particulières pour le projet.

Par ailleurs, le changement des châssis et la mise en place de nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation participeront également à solutionner les problèmes d'humidité.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

- Eléments quantitatifs généraux du dossier :
 - o Superficie totale de la parcelle : 2450 m²
 - o Superficie initiale non bâtie sur la parcelle : 1939 m²
 - o Superficie finale non bâtie sur la parcelle : ... m²- à définir au stade du projet. Une légère extension du volume existant sera peut-être envisagée pour répondre aux besoins.
- Dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées : récupération des eaux de toiture via citerne d'eau de pluie (capacité à définir dans le projet).
Comme il n'y a pas de travaux prévus pour l'aménagement des abords du bâtiment, il n'y a pas lieu de prévoir de mesures supplémentaires – à confirmer dans le futur projet.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Le projet prévoit une réfection énergétique globale du bâtiment : isolation complète du bâtiment, mise en place de nouveaux systèmes de chauffage et de ventilation (simple flux), remplacement des châssis et menuiseries extérieures, mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture et rénovation de l'installation électrique (éclairage LED). Une citerne d'eau de pluie est également prévue.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Le projet a fait l'objet d'une étude préalable quant au choix de la solution la plus durable tout en répondant aux besoins des usagers. Au final, la solution retenue est de rénover le bâtiment en maintenant l'utilisation du sous-sol et en améliorant la situation sanitaire du bâtiment. Ce choix permet de conserver les superficies utiles du bâtiment. Il n'y a donc pas de nouvelle urbanisation et les abords du bâtiment sont conservés tels quels. C'est la solution la plus sobre au niveau financier, foncier et environnemental.

En plus des travaux de rénovation techniques et énergétiques nécessaires, le projet visera une réorganisation des espaces pour gagner en fonctionnalité. Ce réagencement des espaces et équipements est devenu nécessaire vu l'évolution des besoins et des usages (le bâtiment datant de 1976).

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Le projet porte uniquement sur la rénovation du bâtiment. L'aménagement des abords n'est pas prévu dans le projet car ceux-ci ont déjà fait l'objet d'équipements : plusieurs bancs, tables et un espace couvert avec barbecue sont présents à l'arrière.

Quelques arbres et arbustes sont présents sur le terrain. Une zone humide avec promenade sur caillebotis et panneaux didactiques jouxte le terrain. Celle-ci est gérée par Natagora et est directement accessible depuis la rue du Mont (à proximité de l'entrée principale du bâtiment).

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Située au centre du village de Lomprez, la maison rurale bénéficie d'une bonne accessibilité. En termes de modes doux, elle est accessible depuis Wellin via une piste cyclable en bonne partie en site propre. Celle-ci débouche à l'entrée de Lomprez, les dernières centaines de mètres devant être parcourus sur la route pour rejoindre la maison rurale.

Un équipement pour le stationnement vélos et une rampe d'accès à destination des cyclistes pour accéder au sous-sol seront prévus. Le bâtiment étant déjà partiellement accessible aux PMR, via une rampe d'accès à l'entrée du bâtiment pour accéder au rez-de-chaussée, la nouvelle rampe d'accès au sous-sol sera étudiée pour l'accès des PMR.

Une large zone de stationnement est présente devant le bâtiment. La maison rurale est également accessible en transport en commun (bus : ligne TEC n°26 Beauraing-Wellin et Proxibus de Daverdisse), les arrêts de bus étant situés à 200 mètres le long de la N835.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

A définir ultérieurement dans le projet.

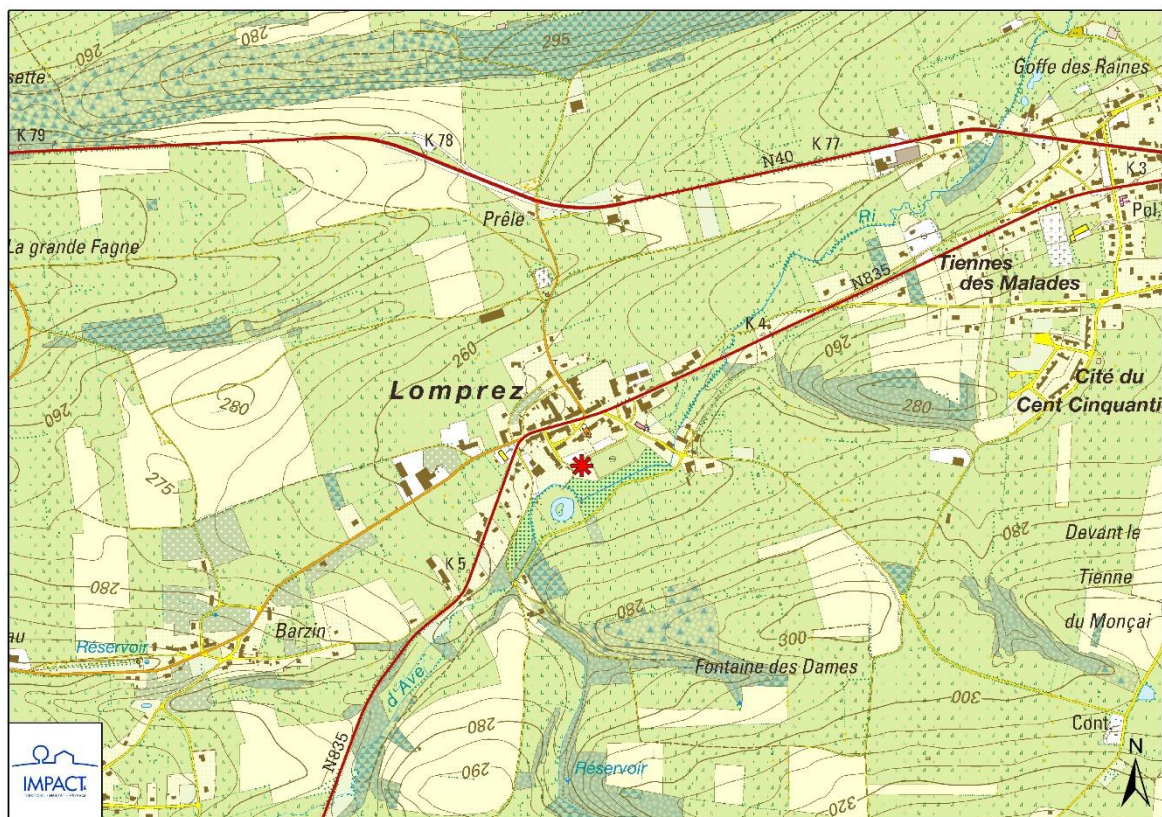
H. Intégration du projet dans l'environnement :

Le projet de rénovation de la maison rurale aura un impact positif sur le paysage intérieur du village et donc sur le cadre de vie des habitants. Les matériaux choisis pour la rénovation des façades s'intégreront harmonieusement au cadre bâti et paysager.

La maison rurale accueille déjà des activités actuellement, il n'y a aucune nuisance supplémentaire à craindre pour le voisinage. Les habitations existantes les plus proches se situent à une bonne distance du bâtiment. Le bâtiment étant localisé en zone de loisirs au plan de secteur, il n'y aura donc aucune urbanisation à vocation résidentielle qui s'implantera à proximité.

Annexes :

1. Plan de situation



2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur



3. Dossier photographique







4. Etat des lieux

Une première analyse du bâtiment laisse apparaître les problèmes suivants (liste non exhaustive) :

- Ardoises cassées.
- Pas d'isolation.
- Châssis en mauvais état (principalement au sous-sol).
- Pieds de mur souillés.
- Temps de réaction du chauffage très élevé.
- Humidité dans les locaux au sous-sol.

Par ailleurs, le bar (surtout au niveau de la réserve) et la cuisine posent des problèmes organisationnels. L'infrastructure, construite en 1976, mérite donc une amélioration de son esthétique, de son isolation et de sa fonctionnalité. De plus, des problèmes d'humidité récurrents doivent être solutionnés car ils hypothèquent l'utilisation des locaux de réunions.

5. La liste des activités actuelles, concernées par le projet, et de leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets

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 + souper
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 ou autres musiciens	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 ^{er} mai)
Foire aux vins	Bâtiment et abords avec chapiteau : 1 W-E/an (3 jours) + spectacle
Marcheurs de Beauraing-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
Confrérie	Chapitre (repas avec les autres confréries de la province de Luxembourg)
Evénements familiaux	Baptême, communion, mariage, enterrement, repas de famille, repas de nouvel an...

6. Liste des projets de même fonction existant sur la commune

- Maison des Associations (Wellin)
- Maison de village de Halma