

Compte-rendu de la Commission Locale de Développement Rural élargie à la population - Mardi 10 juin 2022 Rénovation du presbytère de Warnant-Dreye Présentation de l'avant-projet

Présences – 50 personnes :

Principalement des citoyens de Warnant (origine des participants)



Pour la CLDR : Cédric AMETOENYEDOU, Anisa ARBIB, Albert DEFRANCE, Caroline LIEBRECHTS, Patrick MISSAIRE, Jean-Patrick PIRARD, Gilbert RIGA, Pierre ROSOUX, Magali VAN DE PUT, Nathalie VANHAMME (Excusés : Fernand BROCAL).

Pour le Collège : Séverine BOUCHAT, Christine COLLIGNON, Loris JACOB, François WAUTELET (Excusée : Hélène FASTRE)

Pour la Commune (Service Cadre de Vie – relais de l'ODR) : Cécile CHARLIER

Pour l'ADL (Agence de développement local de Villers-le-B) : Julian ELIAZAR

Pour PH.D (Auteur de projet): Pascal DUMONT, Florian THIRY

Pour la FRW (Organisme d'accompagnement) : Aurélie VANDEBERG

Le Bourgmestre et président de la CLDR François WAUTELET introduit la réunion, présente les différents intervenants et accueille les habitants. À ce stade du projet, et vu la démarche participative liée à l'opération de développement rural, la commune souhaitait réunir les différents usagers du site afin de recueillir leurs avis et contributions.

Le projet de réhabilitation du presbytère répond aux besoins de services, de lieu de rencontre exprimé dans le village. Actuellement, il y a peu de services et lieux d'animation offerts dans le Nord de l'entité.

De plus, il s'agit d'un bâtiment communal inoccupé depuis un certain nombre d'années qui bénéficie d'une place dans le centre du village (à côté de l'église et de l'école et à quelques pas de la maison de quartier de Warnant dont l'état n'est plus qualitatif pour organiser les festivités locales et réception). La mise en place de ce projet, permettra de créer un réel lieu de centralité dans le village mais aussi de renforcer les liens entre les habitants et favoriser le maintien des personnes âgées dans le village.

1) Rappel du contexte et des objectifs d'aménagement

Après avoir expliqué le déroulement de la soirée et l'objectif de la consultation à cette étape d'avant-projet, Aurélie Vandenberg reprend les étapes réalisées jusqu'ici :

- Entre août 2021 et octobre 2023, trois demandes de subsides ont été introduites auprès de la Région wallonne, accompagnées d'une rencontre avec la Ministre de l'époque. Et c'est seulement en juillet 2024 qu'un accord de subside a été obtenu, prévoyant un délai de 24 mois pour étudier le projet.
- Enfin, en mars 2025, l'auteur de projet a été officiellement désigné.
- Ce projet avait également déjà fait l'objet d'une consultation (décembre 2021) et actualisation des besoins avec la population et la CLDR pour aboutir à un projet d'aménagement prévoyant la réhabilitation du presbytère en plusieurs fonctions :
 - **Bistrot du terroir** : espace détente, dégustation, produits régionaux, service plat à emporter, ...
 - **Services de proximité** : dépôts de pains, comptoir/ point relais produits locaux, service bancaire, dépôts colis.
 - **Espace rencontre** : polyvalent, espace d'exposition mise en valeur artisans locaux, exposition)
 - **Point-relais « patrimoine-tourisme »** : développement tourisme rural, dépôt brochure, location vélo
 - Le point logement n'avait pas été retenu par le cabinet de la Ministre. Seule la réhabilitation grossière de l'étage est prévue dans les subsides.

Le budget total estimé est de 848.282€ avec un subside de la région wallonne (développement rural) de 80 % soit une part communale de +/- 170.000€.

La présentation faite en réunion est disponible via le lien ci-dessous : <https://drive.google.com/file/d/1gHJWRP3LdSBP-7hQ3AhuJyXQHvjtLKVU/view?usp=sharing>

2) Présentation de l'avant-projet

Pascal DUMONT introduit le projet en exposant les intentions initiales et philosophie du bureau d'architectes : attrait pour les bâtisses anciennes, rôle des pouvoirs publics dans l'objectif de diminuer leur empreinte carbone d'ici 2050 et avoir recours à des matériaux biosourcés pour la rénovation, isolation et extension du bâtiment.

Le lien vers l'esquisse présentée par Florian THIRY est disponible via le lien ci-dessous : <https://drive.google.com/file/d/1iHepE03nY2eiQ7MIGStizmlb2W84hVgP/view?usp=sharing>

Rappel des droits d'auteur et d'image liés au document, en précisant qu'il s'agit d'une version d'avant-projet encore en cours de finalisation.

Questions de compréhension et apports complémentaires d'information demandé suite à la présentation

- *Demande de complément d'information sur les matériaux d'isolation utilisé.*

Au niveau de l'enveloppe extérieur, le bâtiment sera protégé par un enduit de chaux, la toiture sera complètement refaite et isolée avec du polyuréthane (meilleur rapport performance/isolation thermique) ainsi que la pose de nouveaux châssis en bois.

Pourquoi la chaux ? L'utilisation de la chaux se justifie par la mauvaise tenue des autres types d'enduits, alors que la chaux offre une protection efficace et permet de minéraliser les briques dans ce cas-ci anciennes et poreuses. Cette technique, éprouvée dans la restauration du patrimoine, a déjà démontré son efficacité sur d'autres bâtiments publics.

Les avis divergent quant à son entretien à long terme et à son rendu visuel, notamment en ce qui concerne la teinte blanche, qui peut sembler moins adaptée à un village rural selon le contexte local. L'auteur de projet rappelle toutefois que le bâtiment du presbytère était initialement chaulé, et que la couleur de l'enduit à la chaux peut varier du blanc au crème. Cette variation naturelle, résultant du mélange de calcaire broyé et d'eau, constitue justement l'un des attraits de cette solution.

- *Pourquoi avoir choisi un volume d'extension de 100 m² ? Quelle est la hauteur à la pointe ?*

- L'extension initialement prévue dans le cahier des charges était de 80 m², afin de permettre un espace bistrot du terroir plus spacieux et de garantir la polyvalence de la zone. La nouvelle salle proposée fait 70 m², les mètres carrés restants étant utilisés pour créer un volume en façade avant, visible depuis la voirie, afin de renforcer l'appel visuel. Cette extension inclut également un accès indépendant accessible au PMR, de plein pied.

Du côté jardin, l'extension présente une hauteur de 3,30 m, avec une élévation en sifflet atteignant un point culminant de 5 m. Il s'agit d'un choix architectural assumé, destiné à dynamiser les volumes, cela joue également dans l'acoustique intérieure du lieu.

- *Quel sera le système de chauffage ?* ce point n'a pas encore été analysé en profondeur mais pourrait se tourner vers une pompe à chaleur alimentée avec la pose de panneaux photovoltaïque.
- *Demande de complément d'information sur l'aménagement du jardin : Comment sera clôturé le fond du jardin à l'arrière, et qu'en est-il de son accès ? les riverains rappellent que le patro utilise souvent le jardin du presbytère pour ses activités.*

Concernant les abords, des aménagements de terrasses sont prévus pour compenser la différence de niveau. À l'arrière du jardin, la clôture sera assurée principalement par la haie végétale. *Si celle-ci est suffisamment dense en été, elle reste plus perméable visuellement en hiver.* Il est donc prévu de la renforcer avec des essences locales, afin d'assurer une meilleure opacité toute l'année. L'accès à cette zone devra être établie au moment du contrat de gestion.

La proposition d'un espace jeux publique à l'arrière du presbytère pour conserver l'accès publique. Cet aspect devra être établi au moment du contrat de gestion.

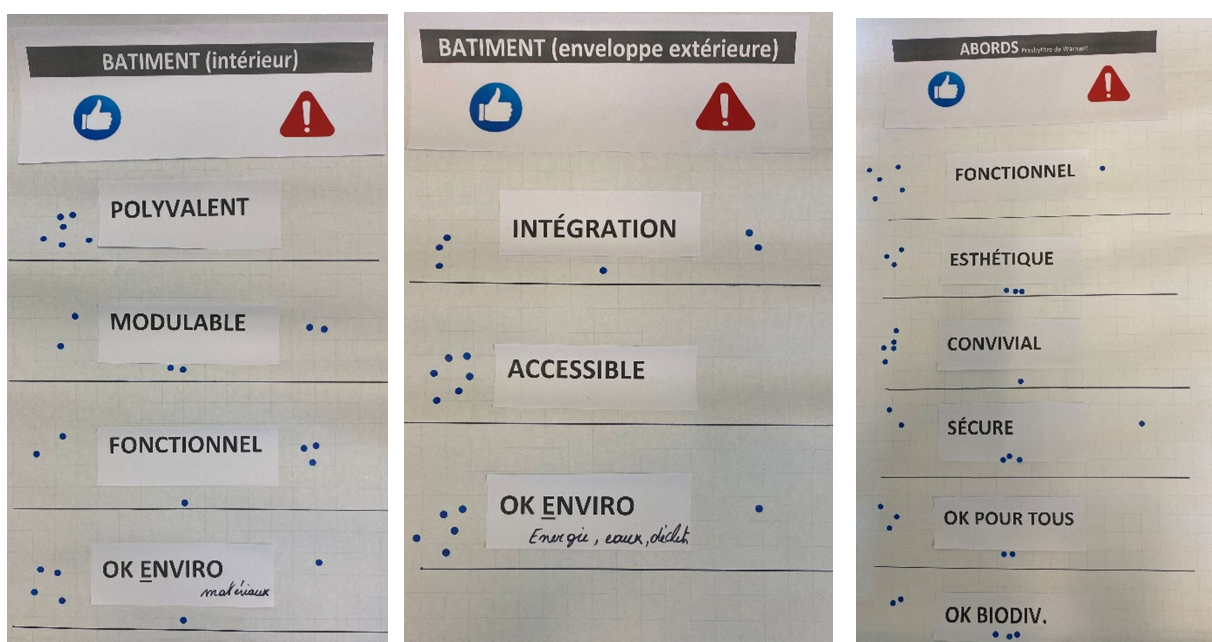
- *Que deviendra la salle actuelle de la maison de quartier ?* Une réaffectation doit en effet être envisagée, car l'état de la salle ne permet plus de répondre aux besoins.
- *Quid de l'étage ?* L'espace au 1^{er} étage sera un gros œuvre fermé (nouvelles dalles, nouveaux châssis) mais pas de matériaux de finition. L'espace sera aménagé par la suite selon l'utilisation et la vie du bâtiment.

- *Quels sont les espaces de réserve, de rangement ?* Un vide ventilé est prévu sous l'extension permettra d'accueillir des tables et des chaises ou autre matériel. En complément, des espaces de stockage ont été intégrés au projet à proximité de la cuisine : une arrière-cuisine de 8 m², un local poubelle de 2,6 m² ainsi qu'une réserve de 5,9 m².
- *Le président de la Fabrique d'Église tient à exprimer son mécontentement à l'égard du projet. Il regrette l'utilisation de fonds publics pour le développement de ce bien, alors que des besoins prioritaires subsistent, notamment le logement du curé suite à la vente du presbytère de Villers. Il rappelle l'état général dramatique des bâtiments liés au culte. Ce point a déjà fait l'objet d'échanges avec la Commune en amont et n'a pas été approfondi lors de la réunion.*

3) Avis sur l'avant-projet

Pour donner la possibilité à un maximum de participants de s'exprimer, la FRW propose une méthodologie de travail en deux temps :

- 1) Les participants sont répartis en sous-groupes (+/- 6-7 personnes) Le travail en sous-groupes a pour but de s'assurer que le projet réponde à différents critères d'appréciation pour :
 - *INTERIEUR DU BATIMENT* : Polyvalence, modularité, côtés fonctionnel et pratique de l'aménagement proposé
 - *« ENVELOPPE EXTERIEURE » DU BATIMENT* : Intégration architecturale, urbanistique et esthétique du bâtiment + accessibilité
 - *ABORDS* : fonctionnel, esthétique, confortable, sécuritaire, respectueux des riverains, ...
- 2) La mise en commun en plénière se déroule de manière visuelle. Le rapporteur de chaque sous-groupe indique à l'aide d'une gommette si les aspects précités (tant pour le bâtiment (intérieur et enveloppe) que pour les abords) sont rencontrés ou s'il subsiste des points d'attention.



Dans l'ensemble l'objectif du projet de recréer de la vie dans le centre du village, d'y retrouver des services et lieux de rencontre est fortement apprécié et va dans le sens de ce qui avait été exprimé/ demandé lors de la consultation en décembre 2021. Des points d'attention sont quand même soulignés dans l'analyse du projet d'aménagement présenté.

Bâtiment Intérieur et enveloppe extérieure :

L'inquiétude réside dans l'aspect **fonctionnel** du lieu :

- Le lien entre la cuisine et la salle pour rendre les lieux fonctionnels ? comment connecter les espaces de manière plus aisée ? par l'extérieur via la terrasse ? faut-il élargir la zone couverte ou décaler la porte extérieure de la salle ?
- L'articulation des différents espaces — bistrot, cuisine, salle — : doivent-ils pouvoir être utilisés et loués de manière indépendante, ou doivent-ils être considérés comme un ensemble cohérent et indissociable ? Par ailleurs, si la salle est louée pendant que le bistrot fonctionne en parallèle, une réflexion s'impose sur la gestion pratique de ces usages simultanés. Faut-il, dès lors, prévoir un minimum d'équipements autonomes dans la salle, tels qu'un point d'eau ou du matériel de base ?
- Dans l'hypothèse où la maison de quartier ne serait plus utilisée à terme, il apparaît essentiel de réfléchir en profondeur à l'organisation des espaces et à la fonctionnalité du futur aménagement du presbytère, afin qu'il puisse en assurer efficacement le relais.
- Une inquiétude sur la taille des réserves, zone de stockage.

Malgré les choix architecturaux et techniques défendus, certaines inquiétudes persistent sur l'**intégration** du projet dans son contexte principalement pour le revêtement blanc à la chaux et la pointe de l'extension.

En termes d'**aspect environnemental**, les citoyens mettent des points d'attention quant aux aspects énergétiques non encore approfondis à ce stade :

- Isolation efficace
- Placement de panneaux photovoltaïque
- Récolte des eaux de pluie
- Bon compromis entre matériaux biosourcés et charge d'entretien : entre autres pour l'aspect isolation, enduit, châssis.

Rappel que ces points font partie du cahier des charges et étaient prévus dans le budget initial.

Abords :

- L'importance de la fonctionnalité et de l'accessibilité pour tous des espaces extérieurs est soulignée.
Actuellement, ces espaces sont occasionnellement utilisés par le Patro. À l'avenir, si un opérateur privé prend en charge l'exploitation du lieu, la question de l'accessibilité publique du site se pose. Faut-il envisager l'aménagement d'un espace de jeux public pour encourager l'ouverture du site ? Et, dans ce cas, comment concilier cet usage avec l'activité du futur gérant, sans créer de nuisances ou de conflits d'usage ?
Mais dans un autre sens, comment protéger l'espace extérieur des dégradations et rassemblements non souhaités ?

- Inclure une réflexion sur les flux(entrées) accès PMR, stationnement voiture à proximité, stationnements vélo sur le site.
- Quel aménagement pour le cabanon ? il peut à la fois servir d'obstacle visuel ou justement servir de vitrine pour le futur espace. Cet aspect est peu développé dans l'avant-projet également.

Autres points d'attention :

- Certains citoyens expriment des réserves quant à la viabilité économique de l'activité du futur opérateur. Celui-ci devra en effet réussir à ramener de la vie au lieu, tout en limitant les impacts pour le voisinage et en assurant une accessibilité réelle pour l'ensemble des habitants du village. Dans ce contexte, il sera essentiel de définir un contrat de gestion clair, qui encadrera le projet et garantira la prise en compte des préoccupations exprimées par la population, notamment en matière de nuisances potentielles et d'accessibilité publique. Cet encadrement est perçu comme un élément central pour assurer l'adhésion au projet.
- Il serait intéressant de communiquer l'appel d'offre de gestion à tous les habitants.

3) Prochaines étapes

La FRW clôture la réunion en présentant le calendrier des prochains mois.

- Réalisation d'un **compte-rendu** avec les différents éléments apportés qui sera envoyé par mail aux différents participants.
- Automne 2025: **Approbation de l'avant-projet par le SPW-DR**, en présence des pouvoirs subsidiaires
- Fin d'année 2025: **Finalisation du projet** (Demande de permis, plans, Cahier de charges, métrés, ...)

En guise de conclusion, François Wautelet remercie l'Auteur de projet, la FRW ainsi que les participants pour leurs échanges constructifs.

Le Bourgmestre rappelle la procédure liée au développement rural qui permet de consulter les habitants et d'entendre les craintes pour pouvoir y répondre au mieux. La commune reste ouverte à toutes remarques constructives pour faire évoluer le projet.

Pour le secrétariat de la CLDR,
Aurélie Vandenberg

*Pour toutes remarques concernant ce compte rendu, vous pouvez contacter Aurélie Vandenberg
(Fondation Rurale de Wallonie) au n° 019/58.93.25 ou par courriel : a.vandenberg@frw.be
Ou Cécile Charlier (agent relais de l'Opération) au 085/61.62.78 ou cecile.charlier@villers-le-bouillet.be*