

Compte-rendu de la réunion de la CLDR du 13 mai 2025



Présences

31 personnes présentes, dont 24 membres :

- Invités : BLOCH Kévin (DALT Architectes), CASIER Bernadette (ASBL Maison Thomas), FAUCHET Elisabeth (Cheffe de l'Unité St Pierre de Morialmé), VERSCHOOREN Eric (ASBL Maison Thomas).
- Conseillers communaux : BLAIMONT F., FAIETA S., FRIPPIAT Th., GAGLIARDONE S., GLOGOWSKI N., MATAGNE J. (Bourgmestre).
- Citoyens : BURTON M., BUSINE Ph., CELANT J-M., CORONA-PIRET L., DECHAINOIS F., DEFFONTAINE-DEURBROECK V., DENUIT P., DETRAIT-DEMECKELEER M-C., DEVILEZ W., DOGOT L., DUJEU D., EECHAUDT L., FAIETA G., LALLEMAND K., MICHAUX F., POSTIAU A., ROMAIN S., WEETS G.
- Administration communale : NEVEUX D.
- Fondation Rurale de Wallonie : LEMAIRE C., MAITRE A.

22 personnes excusées, dont 21 membres :

- Conseillers communaux : BINATO L., DELPORTE-DANDOIS M., JACQMIN O.,
- Citoyens : AELGOET M., BADOT L., COFFERNILS L., COLONVAL J., DEFACQZ Ch., DI MARIA T., DUCHENE Ch., FERON O., GOSSELIN J-Y., HENRY E., HEROLD S., HOC F., LEDECCQ Ph., LIZIN A-S., MAHIEUX M., PIERLET A., SOUMILLON P., VAN DER MEIREN E.
- SPW-DDR : NICODEME L.

3 membres absents :

- Conseillers communaux : HERMAN J. (Echevin), STRUELENS A.
- Citoyen : MORAUX J-M.

Ordre du jour de la réunion

1. Présentation et visite de la Maison Thomas de l'Unité Scoute Saint-Pierre de Morialmé ;
2. Approbation du compte-rendu de la dernière réunion ;
3. Construction d'une infrastructure de rencontre et d'hébergement à Gerpinnes : avis de la CLDR sur la fiche-projet actualisée ;
4. Divers.

Madame LEMAIRE de la Fondation Rurale de Wallonie accueille les participants et présente les 4 intervenants :

- Kévin BLOCH du bureau DALT Architectes, auteur de projet désigné pour le projet,
- Bernadette CASIER, gestionnaire administrative au sein de l'ASBL Maison Thomas,
- Elisabeth FAUCHET, Cheffe de l'Unité Scoute St Pierre de Morialmé et membre de l'ASBL Maison Thomas,
- Eric VERSCHOOREN, gestionnaire technique au sein de l'ASBL Maison Thomas.



1. Présentation et visite de la Maison Thomas de l'Unité Scoute Saint-Pierre de Morialmé

Description de la Maison Thomas :

- Locaux de l'Unité Scoute Saint Pierre de Morialmé depuis 55 ans, 4 sections mixte, 100 enfants et 20 animateurs. Les réunions hebdomadaires se déroulent le dimanche après-midi. L'hébergement peut donc être loué pour les hikes du vendredi soir au dimanche midi ou durant les congés scolaires, il est également loué en été pour les camps.
- L'ASBL Maison Thomas a été créée pour pouvoir bénéficier en 2001 d'un bail emphytéotique sur la propriété (l'Unité est une association de fait). Le Conseil d'Administration de l'ASBL est composé de la cheffe d'Unité, de son adjoint, d'un représentant par section et de 3 personnes extérieures bénévoles qui s'investissent pour la gestion des lieux (comptabilité, gestion administrative et gestion technique). L'ASBL a alors entrepris sur fonds propres des travaux de rénovation et de mise aux normes de sécurité incendie afin de pouvoir le louer comme hébergement. L'ASBL n'a pas bénéficié de subsides pour les travaux et n'a pas pu contracter d'emprunt car elle ne possédait pas de garantie bancaire et de rentrée financière. C'est l'Unité qui a organisé des actions pour récolter les fonds nécessaires (vente de lasagnes, organisation de soupers).
- Les travaux ont été réalisés à 70% par les animateurs, avec les conseils de professionnels. Cet investissement a renforcé la valeur de respect de l'Unité pour son bâtiment. Les travaux d'entretien sont réalisés par les animateurs en fonction des moyens financiers (ex : rejointoyage du mur d'enceinte petit à petit).
- L'ASBL tire son revenu des locations, qui permettent de payer les frais de fonctionnement et l'entretien. Elle est en léger bénéfice, qui sont reversés à l'Unité pour la location du lieu de camp. Les tarifs appliqués sont démocratiques : forfait hors charges de 350 € pour les hikes et de 1600 € pour les camps (+ 250€ s'il y a des tentes). L'infrastructure se loue très facilement.



- Le bâtiment permet d'accueillir 50 personnes : 35 au premier étage et 15 au rez-de-chaussée. Il comporte, au rez-de-chaussée : un grand local réfectoire (6 tables et 12 bancs de brasseur), 2 wc (3 ce serait idéal), une salle de bain (évier et douches collectifs pour 5, avec des minuteries et 2 hauteurs de miroir selon la taille des enfants), une cuisine (2 frigos, 1 cuisinière au gaz, 1 four électrique, 1 évier, 1 congélateur et 1

micro-onde), les locaux techniques (mazout, gaz, nettoyage). Il y a 3 locaux au premier étage et 2 locaux au deuxième étage, chaque section de l'Unité possède ainsi son local.

- La Maison Thomas se situe dans un parc de 2 hectares, comprenant une prairie, un bois et une rivière, sécurisé par un muret tout autour, ce qui permet d'organiser un maximum d'activités sur le site. Il y a un espace pour les tentes, pour le feu de camp, pour le barbecue et un grand préau. Le site permet d'accueillir 100 personnes (50 dans le bâtiment et 50 sous tente) s'il y a un apport de sanitaires supplémentaires (cabines de chantier).
- Elle se trouve à 200 mètres des habitations et à 300 mètres du centre du village de Morialmé, il n'y a donc pas de nuisances pour les riverains. Il y a un bois à 500 mètres accessible pour les jeux.

Recommandations de l'ASBL Maison Thomas :

- La Maison Thomas a été aménagée à destination des mouvements de jeunesse, pour un public de jeunes âgés entre 6 et 25 ans : fonctionnalité, résistance et simplicité. Les matériaux sont solides (ex : portes pleines qui peuvent être ouvertes avec les pieds). Il y a très peu de mobilier (des tables et bancs de brasseur) et aucun matériel (pas de vaisselle ou de matériel de cuisine), qui facilite l'état des lieux d'entrée et de sortie et évite les dégradations et la gestion du matériel cassé. La Maison est parfois louée pour des fêtes familiales, des anniversaires, par des randonneurs, mais ce n'est pas le public qui est recherché par l'ASBL car il faudrait pour cela prévoir du mobilier, de la vaisselle, du matériel de cuisine. Le site a déjà accueilli des cercles d'étudiants, mais maintenant l'ASBL refuse les demandes à cause des nuisances (bruits, tessons de bouteilles, mégots de cigarettes).
- 
- Le grand préau est un bel atout pour accueillir les activités et pour atténuer les cris. Il faut veiller à avoir une excellente orientation, à l'abri du vent, de la pluie et des courant d'air.
 - Il faut se renseigner sur la législation et consulter les pompiers pour s'assurer de la conformité du bâtiment par rapport aux normes incendies. Il y a un escalier de secours pour les dortoirs du premier étage de la Maison Thomas. Il n'y a pas (encore) d'escalier de secours pour le deuxième étage, qui ne peut alors pas être occupé comme dortoir.
 - Il faut veiller à se protéger des tentatives d'effractions. Des barreaux ont été posés aux fenêtres, la Maison Thomas étant isolée.
 - Le matériel de l'Unité se trouve dans deux garages, situés à l'extérieur du bâtiment, ce qui permet qu'il soit, à la fois inaccessible pour les locataires et à la fois accessible même lorsque le bâtiment est loué. Un espace est utilisé de manière hebdomadaire et l'autre est utilisé très ponctuellement pour stocker le matériel du camp (3x par an). Certaines sections possèdent une armoire verrouillée dans le bâtiment avec leur matériel pour les réunions. L'ASBL recommande : un accès rapide et facile au matériel utilisé lors des réunions hebdomadaires, des étagères fixes en béton dans les cellules de stockage pour faciliter le rangement, l'utilisation de cadenas à code pouvant être ouvert par plusieurs personnes (pas de cadenas à clé).

- La capacité du boiler et le système de chauffe-eau sont importants pour les douches et les vaisselles. A la Maison Thomas, le temps de chauffe de l'eau est trop long, alors que les enfants devraient pouvoir tous prendre leurs douches sur peu de temps.
- Il faut faciliter le nettoyage. A la Maison Thomas il y a un sterput au centre de la cuisine. Il y a des règles sanitaires : normes AFSCA pour l'alimentaire et normes légionelloses pour l'eau.
- Prévoir un espace de stationnement pour les parents, qui déposent et qui viennent chercher leurs enfants avant et après les réunions.

2. Approbation du compte-rendu de la dernière réunion

Les membres de la CLDR approuvent le compte-rendu de la réunion du 17 février 2025 sans réserve.

3. Construction d'une infrastructure de rencontre et d'hébergement à Gerpinnes : avis de la CLDR sur la fiche-projet actualisée

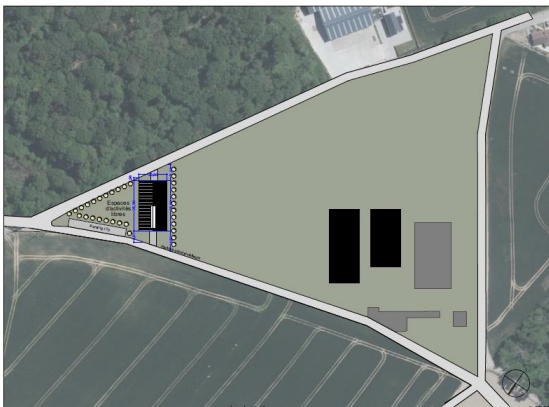
La fiche-projet actualisée est distribuée en séance et les esquisses sont affichées.

Monsieur MATAGNE présente la fiche-projet actualisée en demandant aux membres de faire part de leurs questions et remarques.

Monsieur Bloch, l'auteur de projet désigné par la Commune en décembre 2024, est présent pour répondre aux questions des membres sur l'esquisse et l'estimation budgétaire.



- Il est proposé de construire un bâtiment rue des ACEC, sur la zone d'activité économique mixte située à l'arrière du service travaux, à la pointe située au carrefour des Chemins des Demoiselles et Tri Marie Linô. Cet espace est proche de la zone boisée, éloignée des habitations et de la circulation, et n'entravera pas l'extension du Service travaux et l'implantation d'entreprises.



- Utilisation de matériaux bruts et robustes (blocs, béton lissé, parois en polycarbonate) et utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques probablement).
- Création de 6 cellules, 1 pour chacune des 6 sections de l'Unité Scoute de Gerpinnes. Il est proposé d'utiliser des murs de séparation transparents et coulissants permettant d'apporter de la luminosité et

d'ouvrir les cellules vers l'espace central. Mais il pourrait être décidé de mettre des portes pleines, les aménagements devront être définis avec les utilisateurs. L'Unité compte 300 enfants qui se réunissent 4 heures x 33 semaines par an. Les Unités Scoutes de Joncret et de Loverval souhaitent conserver un ancrage local et ne souhaitent pas se réunir à Gerpinnes-centre.

- Un espace central pouvant servir d'espace de jeux ou de réfectoire et qui pourra être utilisé avec la porte ouverte comme un préau. Un espace ouvert sur la hauteur pour la luminosité (pointe de toit vitrée) et l'acoustique (300 enfants). De fait, il y aura une mezzanine à l'étage, avec une surface perdue.
- Des sanitaires.
- Une cuisine ouverte sur l'espace central.
- Un dortoir de grande capacité à l'étage (50 enfants et 10 chefs, sans mobilier de couchage) et des douches, autour de l'espace central ouvert. Création d'une infrastructure d'hébergement pour l'accueil des mouvements de jeunesse pour des hikes et durant les 6 semaines d'été au tarif de 4 ou 5 € par jour et par enfant. Ce grand dortoir pourrait être divisé pour créer plusieurs chambres. Du mobilier pourrait être installé afin de permettre l'accueil de classes vertes ou de groupes touristiques (RAVeL, folklore).
- Des espaces de stockage pour les associations avec un accès pour les véhicules lourds : 4, 6 ou 8 cellules à définir en fonction des besoins. La fiche-projet comporte la liste des utilisateurs qui seront sollicités et qui pourront marquer leur intérêt. Création de deux chemins d'accès pour permettre aux associations de décharger leur matériel en toute sécurité même lorsque l'espace de l'autre côté est occupé.
- Un espace associatif. Cet espace sera dimensionné pour pouvoir accueillir la scène et le montage des décors du cercle l'Equipe et ainsi permettre à l'association d'y organiser ses répétitions pendant quelques semaines (10 semaines x 2 fois par an), libérant alors la salle des Combattants. En autre temps, la salle pourra être occupée par d'autres associations.
- Deux portes de garages ; mais pas de portes afin de dissuader les tentatives d'effractions. Des espaces de stationnement. Deux chemins d'accès indépendants. Un espace pour sécuriser les enfants par rapport à la voirie (haie) et à la zone de chargement (accès aux véhicules lourds).
- Ce projet a été estimé par Monsieur Bloch à 1,2 millions de travaux hors frais d'honoraires. Il s'agit encore d'un prix estimatif, qui variera en fonction des besoins (ex : nombre de cellules de stockage), des aménagements et des équipements (ex : ajout de mobilier de couchage).
- La gestion de l'infrastructure pourrait être confiée à l'Unité Scout de Gerpinnes. Les locations devraient permettre de couvrir les frais de fonctionnement et d'entretien.
- La Commune espère obtenir 12.500€ de subsides du Commissariat Général au Tourisme via l'ASBL Atouts Camps et 680.000€ de subsides Développement rural. La Fédération des Scouts n'octroie pas de subsides pour les locaux. Le Bourgmestre précise que si la Ministre de la Ruralité n'accorde pas de subsides pour l'infrastructure, il faudra revoir ce projet en regard de la capacité financière de la Commune.
- Le Bourgmestre demande à Madame LEMAIRE de rappeler la procédure de demande de subsidiation Développement rural : Le Collège organisera une réunion de demande de convention pour présenter le projet au SPW Direction du Développement rural qui analysera la recevabilité du projet. Le Conseil communal pourra ensuite solliciter la convention-faisabilité (subsides de 20.000€ pour l'étude du projet). La Ministre de la Ruralité approuvera la convention lors de l'une des deux sessions d'approbation

annuelle, en fonction du budget disponible. Il n'est pas possible d'annoncer un calendrier (cf. convention sollicitée pour l'aménagement de la Place d'Acoz en janvier 2023).

- Un auteur de projet a été désigné pour permettre l'actualisation de la fiche-projet et de gagner du temps ensuite durant la procédure. L'esquisse présentée à la CLDR n'a pas été présentée aux utilisateurs. Pour l'instant, le projet en est au stade de la recherche de subvention. La procédure Développement rural prévoit la présentation de l'avant-projet aux utilisateurs et à la CLDR.

Avis de la CLDR sur la fiche-projet actualisée :

- La CLDR trouve important de scinder le bâtiment pour créer deux espaces indépendants, de séparer les deux fonctions (mouvements de jeunesse et associations).
- La CLDR demande d'ajouter un espace extérieur pour les jeux, le feu de camp et les tentes. Cela sera un atout pour l'infrastructure, qui sera beaucoup plus attractive et pourra accueillir des groupes plus importants (les jeunes enfants dans le bâtiment et les grands sous tentes).

Toutefois, le projet étant situé en zone d'activité économique mixte, l'aménagement de cet espace ne doit pas handicaper la politique de gestion future de l'aménagement du territoire et le développement économique de la Commune. Les membres de la CLDR pensent qu'il est pertinent que les scouts puissent occuper la parcelle communale libre, même si n'est que provisoire. Cet espace extérieur devra donc pouvoir être diminué, voir supprimé, en fonction de l'expansion de la zone économique.

- La CLDR demande que le bâtiment soit déplacé à côté du Service travaux et ce, pour plusieurs raisons : l'emplacement envisagé est une zone humide, voir marécageuse ; cela facilitera le raccordement à l'eau et à l'égouttage, l'emplacement envisagé n'étant raccordé qu'à l'électricité ; et cela permettra de valoriser le parking du service Travaux le week-end comme espace de stationnement pour les parents qui déposent et qui viennent chercher leurs enfants avant et après les réunions d'Unité.

La Commune et l'auteur de projet analyseront la faisabilité de cette demande.

- La CLDR demande de prévoir une hauteur de toit suffisante dans le dortoir pour installer des lits superposés (2m40 ?) et pouvoir envisager le développement futur de l'infrastructure. Il est prévu actuellement une hauteur de 2m et un toit mansardé.
- La CLDR s'interroge sur la pointe de toit vitrée, qui amènera dans le dortoir de la chaleur et de la lumière en soirée et à l'aube, ce qui pourrait déranger le repos des enfants. Il est possible de prévoir un système d'occultation ou de fermer le dortoir.
- La CLDR s'interroge sur la mezzanine pour le bruit dans les dortoirs provenant du rez-de-chaussée (soirée des chefs). Il est possible de fermer le dortoir. Il est également possible de cloisonner les espaces pour créer plusieurs dortoirs.
- La CLDR demande de placer des compteurs de consommation pour faciliter les relevés des locations.
- La CLDR attire l'attention sur l'augmentation du charroi dans ces voiries agricoles. La réfection du Chemin du Tri Marie Linô est programmée en 2025.

A l'unanimité des membres présents :

La CLDR confirme son choix de solliciter une convention-faisabilité Développement rural pour la mise en œuvre de la fiche-projet 2.1 actualisée en vue de la « Construction d'une infrastructure de rencontre et d'hébergement à Gerpinnes ».

Monsieur MATAGNE invite les membres à transmettre, dans la semaine, leurs remarques complémentaires.
Celles-ci sont les suivantes :

- Réaliser un business plan pour calculer la rentabilité de l'infrastructure.
- Il faudra réfléchir s'il est nécessaire de clôturer l'étang du Tri Marie Linô afin d'empêcher les accidents et les dégradations de la zone naturelle. La Commune est propriétaire des 3 terrains attenants à cet étang qui appartient à l'ASBL Gerpinnes Environnement. Il avait été dit précédemment que « les enfants sont accompagnés et avertis » (cf. PV CLDR du 17 février 2025).
- Le projet est au stade de la recherche de subvention. L'esquisse concerne l'articulation générale des différentes fonctions que doit remplir ce bâtiment, sa situation et sa capacité d'accueil. Mais rien n'est figé pour le reste. Le Conseil de l'Unité scout de Gerpinnes et les autres utilisateurs seront consultés en vue de la réalisation de l'avant-projet.

4. Divers

Aménagement du local de l'Unité Scout de Loverval – fiche-projet 3.30 du PCDR : La Fabrique d'église a vendu des terrains à bâtir et a décidé d'utiliser une partie des bénéfices pour octroyer une aide financière pour l'entretien du presbytère, des sanitaires et des locaux des Scouts. Le Bourgmestre rappelle que le bâtiment n'est pas communal, il appartient à la Fabrique d'Eglise.

Budget participatif 2025 – Subsidés Développement rural : L'appel à projet de 30.000€ permettra de soutenir des projets citoyens jusqu'à 15.000€ (soit 2 projets au minimum). La publicité est diffusée depuis le 5 mai dernier et une séance d'information est programmée le 26 mai. Les candidats peuvent solliciter l'Administration communale afin de compléter leur dossier de candidatures ou pour les accompagner dans leurs démarches et questionnements.

Monsieur MATAGNE, Bourgmestre et Président de la CLDR, conclut la réunion et remercie les intervenants pour les échanges.

Céline LEMAIRE et Anne MAITRE,
Fondation Rurale de Wallonie