

## Commune de Sainte-Ode Compte rendu de la réunion du 19/01/2015

Réf. : N:\SAINTE-ODE\07- CLDR\pv\CL150119 maison rurale Lavacherie.doc

### Présents et excusés :

CLDR, associations et population : cfr. liste ci-après.

Auteur de projet : M. Joël Syne

FRW : Mme Sophie Orban, M. Stéphane Guében

### Ordre du jour

Lavacherie : Aménagement de la maison de village et de ses abords

- 1) Avec la CLDR, les associations et les riverains
  - Présentation de l'avant-projet d'aménagement de la maison rurale et de ses abords
  - Débat.
- 2) Avec la CLDR
  - Débat et approbation de l'avant-projet d'aménagement de la maison rurale.
  - Divers.

Le Président rappelle le contexte de la réunion.

Les agents de développement précisent que l'objectif de la séance est de récolter toutes les remarques, avis et de finaliser l'avant-projet ; il n'y aura plus de remise en cause fondamentale des orientations du projet après cette soirée.

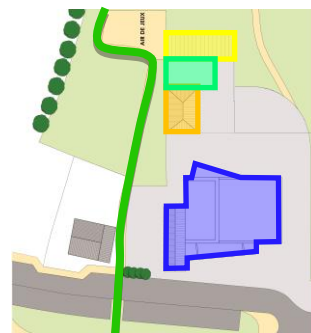
### Lavacherie : Aménagement de la maison rurale et de ses abords

L'auteur explique que le projet présenté tient compte de l'avis de la CLDR remis au moment de la conclusion de la convention. Il intègre également les remarques de l'Urbanisme et des pompiers ; en effet, des démarches préalables ont été faites auprès de ces administrations pour préciser toutes les prescriptions techniques.

L'auteur montre quelques vues de la situation existante.

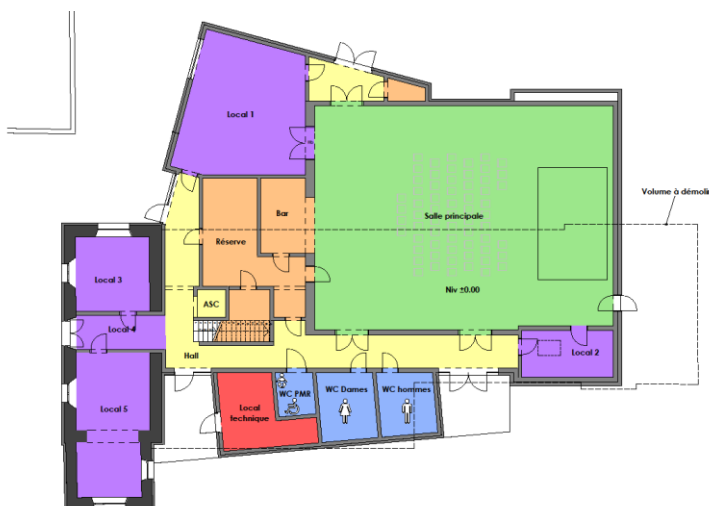
Il présente l'implantation du nouveau projet :

- Dans le cadre de l'aménagement global du centre, la place en face de la maison rurale a été aménagée et des places de parkings ont été créées.
- Aux abords immédiats : ligne verte bordant le bâtiment, terrains multisports, plaine de jeux...
- Les locaux du CRAB et des road spiders sont conservés
- La partie du bâtiment en mauvais état et les salles de cours sont abattues.
- Le corps de logis de l'ancienne école est maintenu, car il présente les caractéristiques du bâti aux alentours et répond aux besoins de locaux pour réunions.
- Un nouveau bâtiment est créé, accolé au corps de logis. Les murs en oblique visent à favoriser l'intégration dans le paysage et à suivre les limites parcellaires.
- Cette configuration induit la création d'un espace vert public autour de la maison rurale. En effet, l'urbanisme a demandé que l'arrière ne serve pas de parking et soit réservé aux activités de plein air ; ce sera aussi un espace « services » inaccessible.



Aménagement intérieur :

- Plusieurs accès sont prévus, pour permettre la tenue d'activités simultanées.
- Le hall dessert toutes les salles.
- Le local technique et les sanitaires sont regroupés et accessibles par tous
- La grande salle peut accueillir 200 personnes. Elle a été conçue pour être la plus polyvalente possible, pour permettre l'organisation d'un maximum d'activités. Vu qu'elle a aussi une finalité culturelle, un ingénieur acousticien a été consulté ; ses principales recommandations pour



éviter que la salle résonne trop fort et de déranger le voisinage :

- adaptation des matériaux utilisés ;
  - beaucoup de masse pour absorber les vibrations de basse ;
  - portes acoustiques ;
  - sas entre la grande salle et les autres salles, et vers l'extérieur
  - Un bar et une réserve jouxtent la grande salle. Selon les pompiers, le bar-réserve peut servir de cuisine, à condition de prévoir des portes coupe-feu vers le couloir.
- Des locaux de toutes tailles pourront accueillir différentes activités.
- Le rez-de-chaussée est accessible aux PMR par un large couloir (min. 1,5m) ; un ascenseur permet l'accès à l'étage.
- L'étage comporte une salle de 9,60\*7,50 m et deux petits locaux de réunion ; ainsi, deux activités assez conséquentes peuvent se dérouler simultanément.



#### Gabarit :

- L'auteur a opté pour un projet le plus compact possible.
- La hauteur de pièce de référence est celle du corps de logis (2,80m sous plafond), ce qui est suffisant pour les activités
- L'Urbanisme a demandé que l'on respecte les gabarits existants – la hauteur de la grande salle doit correspondre à la hauteur du logis.
- La salle principale mesure 2,8m de hauteur au point bas ; la scène se trouve à l'autre bout, où la hauteur est plus importante. Un pan oblique est prévu dans le coin supérieur pour réverbérer le son de la même manière pour tous (abat-son).



#### Énergie, isolation et sécurité

- Normes d'isolation et de ventilation adaptées début 2015 : selon la capacité de la salle, le groupe de ventilation (6000m<sup>3</sup>/heures) doit être prévu pour le max de personnes, même si c'est de manière épisodique - gaines de ventilation de 900mm. La ventilation peut être utilisée aussi pour le chauffage (double-flux).
- Chauffage par radiateurs dans les petites salles ; ventilation similaire à une habitation.
- Isolation : k33, dans les normes. Isolant de 12cm polystyrène graphité sur tous les murs extérieurs.
- Extincteurs et éclairage de secours dans tous les locaux (demande des pompiers)

#### Façades

- A l'avant, il y a 2 entrées à rue (couleurs distinctes pour identifier les entrées)
- Matériaux : enduit blanc sur isolant pour le corps de logis ; crépi blanc ou gris sur la nouvelle partie et grands panneaux en fibre-ciment.
- La toiture du corps de logis est remplacée : la charpente est conservée, de nouveaux madriers sont posés.
- Le toit de la grande salle est composé de hourdis de 12m de long posés en oblique pour raisons acoustiques.
- Sur la façade avant, logo contemporain sur le bloc technique
- Châssis PVC ; certaines portes en alu
- Passage de 7-8 m par rapport au voisin ; pas de fenêtre sur cette façade-là ; porte technique.

#### Estimations

- Comme les blocs seront apparents dans la grande salle, l'auteur a prévu un petit poste peinture.
- Dans les abords sont repris les parkings PMR, l'éclairage extérieur,...
- Le poste FWB couvre le matériel culturel.
- On arrive à un total de 856.235,31€, auquel il faut ajouter les frais et études => 1.234.569,03€ (pour une part communale d'environ 500.000€), la convention prévoyant un montant total de 1.119.054€.

## **Débat :**

### ***Avez-vous tenu compte des recommandations faites à l'introduction de la convention ?***

- Dans la version où on abattait toute l'ancienne école, le bâtiment était plus important, mais il y avait un souci de place. C'est pourquoi le corps de logis a été maintenu dans cette version, pour offrir davantage d'espace. De plus, les locaux secondaires (road spiders et CRAB) sont maintenus.
- Une étude a été faite afin que l'acoustique soit correcte à l'intérieur (installation d'un abat-son) et ne dérange pas le voisinage.
- Au départ, la circulation se faisait autour du bâtiment, avec un parking à l'arrière. Maintenant, les véhicules sont maintenus à l'avant. L'arrière est un espace de promenade.

### ***Quand l'infrastructure sera-t-elle réalisée ?***

- Les travaux devraient commencer en 2016 et durer un an.

### ***Climatisation ?***

- Lors des activités estivales, il faut éviter que les gens ne bloquent les sas. La ventilation est prévue pour 200 personnes (6000m<sup>3</sup>/heure) ; les groupes vont tourner à moindre vitesse dans la plupart des cas (ce sera moins bruyant ; il est important de bien les dimensionner). Si la température monte trop fort, la ventilation s'accélèrera. Il est toujours possible d'ajouter un bloc clim si nécessaire.
- Les spectacles culturels ont davantage lieu au printemps ou en automne.

### ***Énergie renouvelable***

Au départ, des panneaux photovoltaïques étaient prévus sur la toiture du corps de logis. Une colonne partira de la chaufferie vers le grenier à cet effet. La principale difficulté est de définir la consommation de la maison rurale et de bien dimensionner les panneaux.

Ils n'ont donc pas été intégrés dans cet estimatif (il faut compter environ 25.000€ de plus). Leur installation pourra se faire ultérieurement.

### ***Comité de gestion et règlement d'ordre intérieur***

- Le règlement d'ordre intérieur spécifiera les types d'activités qui pourront se tenir dans la maison rurale. À priori, il n'est pas prévu d'y organiser des bals. Il doit permettre un accès à l'infrastructure pour les associations du village et des activités plus culturelles.
- Le Comité de gestion sera constitué sans trop attendre ; il participera à la rédaction du ROI.
- Les plans et le ROI seront soumis à la CCATM.

### ***Toutes les associations trouveront-elles place dans le bâtiment ?***

Les associations ne se réunissent pas en même temps (cf. l'exercice fait par le Collège pour une bonne répartition). Il n'y a pas de local attitré ; les associations devront se partager les salles. Le comité de gestion y veillera.

La petite salle de l'étage bénéficie également d'une bonne isolation acoustique.

Les locaux sont polyvalents par essence.

L'accueil des enfants le midi y est toujours prévu.

### ***Gestion du son selon les activités***

Selon un participant, la salle ressemble un peu à un bunker ; elle bénéficie peu de lumière naturelle... Dans un centre culturel, les salles peuvent être occultées.

- Les fenêtres sont délicates pour l'acoustique. Il faut poser un choix entre la salle des fêtes et la salle culturelle.
- Il faut un sas pour limiter la propagation du son vers l'extérieur. La norme fait référence au bruit ambiant voisin – ici, nous sommes en milieu rural, ce qui nécessite une bonne isolation.
- L'isolation devrait aussi être adaptée au type de musicien (harmonie ou quatuor à cordes)
- Traitement des surfaces dans la grande salle : hourdis de 12 m de long + faux-plafond acoustique / l'abat-son doit renvoyer le son (double plaque de plâtre) / panneaux acoustiques près de la scène / le reste est en béton
- Dans les petites salles : faux-plafond, pas de souci de résonnance ; cela peut être fait par la suite si nécessaire. De grandes tentures peuvent aussi aider à gérer l'acoustique.

### **Abords**

- L'ancien préau et les toilettes seront détruits. Le muret reste pour contenir les terres.
- Un petit budget est prévu pour les plantations, pour limiter les bruits ou le visuel. Sur le devant de la grande salle, il y aura une haie et de grands arbres
- L'accès aux road spiders se fera par le passage technique latéral. Des bornes/potelets limiteront le passage de véhicules (tout en permettant l'accès au CRAB, des services de sécurité, des ouvriers communaux), mais les motos pourront passer.

### **Égouttage, récolte des eaux**

- Une microstation sera installée prévue au coin arrière du corps de logis, avec dispersion dans la pelouse vers le bas.
- Le point bas de la toiture sur la grande salle est en pente pour rejeter les eaux vers les extérieurs.
- Une citerne de 3000 litres est prévue pour récupérer les eaux de pluies. Elles seront utilisées dans les sanitaires et pour l'entretien ; il est important de ne pas surdimensionner la citerne.

### **Parking**

Les parkings à l'avant ont déjà été aménagés et asphaltés dans le cadre de l'aménagement du centre. Ils seront réparés.

Le passage latéral sera empierré pour faciliter l'accès au local.

Suite à ce débat, les habitants et les associations non membres de la CLDR sont invités à quitter la séance.

## **Débat et approbation par la CLDR de l'avant-projet d'aménagement de la maison rurale**

La **microstation** est dimensionnée pour 27 Equivalents habitants et comporte 2 cuves. Or, une station d'épuration est en projet sur le village. Le collecteur d'eau passant dans la rue est enfoui peu profondément dans la voirie (1 m ?).

⇒ Vérifier les niveaux pour savoir s'il faut une pompe de relevage.

Il est important d'ouvrir la salle à d'autres fonctions que culturelle, pour qu'elle soit utilisée très régulièrement. Ex : mariage, soirée,... La salle doit être rentabilisée.

Cette salle doit d'abord être une salle de village, ce qui nécessite une **cuisine**. L'espace réserve derrière le bar est considéré par les pompiers comme espace cuisine. Pour une cuisine collective, il faut prévoir des couvertures antifeu, des zones propres, sales, froides,... La salle 1 pourra servir de dressoir occasionnel quand il y aura un souper, ou on prévoit une cuisine fixe.

- ⇒ Il faut prévoir techniquement une évacuation adaptée – la fonctionnalité doit être prévue, ainsi que la hotte, le plan de travail, le lave-vaisselle industriel.
- ⇒ Tout ce qui ne pourra pas être fait par la suite sera intégré.
- ⇒ Il y a une cuisine utilisable pour le moment ; il n'est pas nécessaire de tout acheter neuf.

Les **dimensions des salles** dans le corps de logis sont 4m\*4m / 4m\*7.75m / local 2 : 4,90m\*2,5m. Pourquoi maintenir les locaux 3-4 + et à l'étage si petits ? Ils serviront de salle de cours, pour des réunions de 10 personnes,... Il y a des locaux de tous les genres.

- ⇒ 1 grand local en bas / 2 petits en haut.

Les **panneaux photovoltaïques** seront rentables à terme, donc à prévoir dès le début ? Ureba peut intervenir à hauteur de maximum 30% (25.000€) – ou 15% en cosubsidiation.

Pas d'accès à la **cave**.

Cette structure permet d'accueillir toutes les associations, d'autant plus que toutes les activités ne se déroulent pas en même temps. Mais les mentalités devront évoluer pour partager les espaces.

- ⇒ Il serait intéressant de constituer le **comité de gestion** assez rapidement.

Les locaux de **rangement** se trouvent à proximité des grandes salles.

Des **changements** pourront être opérés en cours de travaux moyennant accord du fonctionnaire DGO3 lors des réunions de chantier.

- ⇒ Moyennant prise en compte des remarques ci-dessus, la CLDR approuve cet avant-projet.

## Divers

### **CRAT**

La Commune défendra son PCDR en CRAT le 21/01/2015.

### **Maison de village de Tillet**

La Commune vient de recevoir la promesse ferme de subsides. Les travaux vont pouvoir commencer prochainement.

### **Aménagement du centre de Houmont**

Les travaux sont en cours.

### **Noms de rue**

La section d'Amberloup a basculé.

Ce sera le tour de celle de Lavacherie en mai, et de Tillet en novembre 2015.

### **CLDR**

M. Schleich d'Amberloup a remis sa candidature pour la CLDR. Pas d'objection. Le Conseil l'approuvera donc à une prochaine séance.

Sophie Orban et Stéphane Guében,  
Agents de développement FRW

## Participants à la réunion CLDR du 19/01/2015

Titre	Nom	Prénom	Adresse	N°	CP	Localité	CLDR
M.	Bricotte	Yannick	rue de Bastogne	19	6681	Lavacherie	
Mme	Brilot	Viviane	rue de Lejardin	9	6681	Lavacherie	
Mme	Burette	Annick	Place de l'Eglise	12	6681	Lavacherie	
Mme	Clementi	Liliane	Place de l'Eglise	22	6681	Lavacherie	
M.	Demass	Patrick	rue de Lejardin	7	6681	Lavacherie	
Mme	Dessart	Annie	rue d'Amberloup	15	6681	Lavacherie	
Mme	Dessé	Marie	rue des Vieilles Ecoles	51	6680	Tonny	o
M.	Flamagne	Elie	rue de Lejardin	54	6681	Lavacherie	
M.	Frazelle	Gaetan	rue de Bastogne	15	6681	Lavacherie	
M.	Frazelle	Stéphane	rue d'Amberloup	29b	6681	Lavacherie	
M.	Godfroid	Armand	Amberloup	44	6680	Sainte-Ode	o
M.	Hartman	Tristan	Place de l'Eglise	16	6681	Lavacherie	
Mme	Hatert	Wanda	rue de Lejardin	4	6681	Lavacherie	
Mme	Hatert-Mottet	Brigitte	Tillet	66	6680	Sainte-Ode	o
Mme	Henet	Alexandra	rue de Bastogne	53	6681	Lavacherie	o
Mme	Jacoby	Anne-Sophie	rue de Bastogne	24	6681	Lavacherie	
Mme	Kupper	Christine	rue des Vieilles écoles	45	6680	Tonny	o
M.	Léonard	Jean-Paul	Rue de Saint Hubert	28	6681	Lavacherie	o
M.	Léonard	José	rue de St-Hubert	17	6681	Lavacherie	
Mme	Ligot	Micheline	Place de l'Eglise	18	6681	Lavacherie	
M.	Maheu	Léon	rue de Lejardin	9	6681	Lavacherie	
Mme	Mazzoni	Jeanne	rue de Bockaissart	6	6681	Lavacherie	
M.	Paquet	Philippe	rue de Hiémont	6	6681	Lavacherie	
M.	Pierre	Jacques	rue de Bastogne	22	6681	Lavacherie	o
M.	Pirard	Pierre	rue d'Amberloup	40	6681	Lavacherie	o
M.	Piron	Guillaume	rue de St-Hubert	25	6681	Lavacherie	
Mme	Remy	Mady	rue de Lejardin	7	6681	Lavacherie	
M.	Robert	Jérémy	rue des Chasseurs Ardennais	39	6681	Lavacherie	
M.	Rochet	Pierre	rue des Vieilles écoles	45	6680	Tonny	o
M.	Sauvage	Jérémy	rue de Bastogne	13	6681	Lavacherie	
M.	Schmitz	Frédéric	Aviscourt	7b	6680	Sainte-Ode	o
M.	Son	Charles	rue d'Amberloup	14	6681	Lavacherie	
M.	Son	Clément	rue d'Amberloup	14	6681	Lavacherie	
M.	Stevens	Fernand	rue de Ste-Ode	19	6681	Lavacherie	
Mme	Strépenne-Martin	Laurence	Amberloup	51A	6680	Sainte-Ode	o
M.	Therasse	Gaetan	rue des Chasseurs Ardennais	29	6681	Lavacherie	
Mme	Thiry	Bernadette	Tillet	2	6680	Sainte-Ode	o
Mme	Van Ballaer	Anita	rue de Bockaissart	8	6681	Lavacherie	o
M.	Vermeesch	Samuel	rue de Hiémont	28	6681	Lavacherie	o

### Excusés

Titre	Nom	Prénom	Adresse	N°	CP	Localité	CLDR
M.	Devigne	Alain	Amberloup	84	6680	Sainte-Ode	o
M.	Fays	Pierre-Yves	Amberloup	90	6680	Sainte-Ode	o
M.	Jusseret	Denis	Sprimont	41	6680	Sainte-Ode	o
M.	Nevraumont	Marc	Magerotte	22	6680	Sainte-Ode	o
M.	Ska	Jean-Philippe	Houmont	32	6680	Sainte-Ode	o