

Tintigny, le 26 juin 2015

Commune de Sainte-Ode

Compte rendu de la CLDR du 22/06/2015

N:\SAINTE-ODE\07- CLDR\pv\CL 2015\CL150622 maison rurale AP final.doc

Présents :

CLDR : cf. liste ci-après

Auteur : M. Joël Syne

FRW : Mme Sophie Orban, M. Stéphane Guében

Ordre du jour :

- Avant-projet d'aménagement de la maison rurale de Lavacherie
- Divers



Avant-projet d'aménagement de la maison rurale de Lavacherie

Le président de la CLDR rappelle l'historique de ce dossier

- 7/07/2011 - décision du Conseil communal pour désigner un auteur de projet
- 02/12/2011 – désignation de l'auteur de projet par le Collège
- 20/12/2011 - rencontre avec la population à Lavacherie : inventaire des besoins
- 13/01/2012 - rencontre avec la Communauté Française : reconnaissance et financement du volet culturel
- 16/01/2012 - rencontre avec l'Urbanisme : transformation importante requise
- 24/01/2012 – rencontre avec la population et la CLDR : approbation des esquisses
- 14/02/2012 - réunion de négociation suivie de l'envoi du dossier à la DGO3
- 11/06/2013 – réunion de négociation pour le projet revu
- 09/12/2013 – signature de la convention DR
- 19/01/2015 - rencontre avec la population à l'administration communale : présentation d'un avant-projet => Ce projet a été évalué trop coûteux (dépassement du montant prévu par la convention DR)
 - Décision de revoir le projet pour arriver au montant de la convention
 - Décision de revoir l'inventaire de besoins

Travail réalisé depuis la dernière CLDR :

- Inventaire des besoins :

Les agents de développement présentent une projection des occupations potentielles du bâtiment. En faisant le point sur les demandes des associations, il est possible de répondre aux différents besoins sur base d'une offre organisée autour de trois locaux de dimensions différentes : une grande salle polyvalente (+/- 140 pers), un local de taille moyenne (+/- 40 pers) et un local de réunion (+/- 15 pers).

Remarques :

- Des locaux de rangement sont prévus pour faciliter la polyvalence de chaque local.
 - Les repas de midi pourront être organisés dans la grande salle
 - Les activités hebdomadaires seront nombreuses et se dérouleront parfois simultanément.
 - Le week-end, la grande salle devrait être occupée au minimum une semaine sur deux par les associations locales.
- **Rencontre avec l'urbanisme** (ce point de vue ayant une forte incidence)
Le nouveau projet est plus complet. Il va au-delà d'une simple infrastructure. Il permettra de mettre en valeur l'espace convivial intérieur et extérieur de l'ensemble de la zone.

Présentation de l'avant-projet de maison rurale de Lavacherie

Rappel de l'ancien projet

- Conservation de la maison du maître et adossement d'un nouveau bâtiment
- Conservation des locaux du Crab et des Roadspiders
- Présence de la ligne verte à gauche du logis
- Terrasse à l'arrière
- Parking à l'avant



Nouveau projet

Grands principes

- On repart d'une page blanche
- Démolition totale de l'ancienne école => plus de contrainte
- Rotation du bâtiment
- Mitoyenneté avec le Crab
- Création d'une cour avec le Crab (jusqu'à la verrière)
- Déplacement du parking sur le côté
- Aménagement d'une liaison piétonne vers les Roadspiders et jonction avec la ligne verte
- Valorisation de la plaine de jeux par la création d'un accès et d'une visibilité depuis la grande salle
- Deux niveaux, avec deux accès PMR :
 - Niveau 0 : côté voirie = accès au local de taille moyenne
 - Niveau -120cm : côté CRAB = accès à la grande salle et au local de réunion





Disposition des pièces

- Les 3 salles sont reliées par un couloir qui dessert l'ensemble des locaux.
- Un demi-niveau (120cm) sépare d'un côté le local de taille moyenne qui se trouve à l'avant, une toilette PMR et un espace de rangement du reste des locaux. Deux accès PMR sont prévus de plain-pied pour atteindre chaque partie.
- L'ascenseur est supprimé
- Des caves sont créés en dessous du local de taille moyenne (local technique + rangement)
- Le bloc « bar, cuisine et réserve » jouxte la grande salle et est directement accessible depuis l'extérieur.
- Un accès de la grande salle vers les espaces jeux extérieurs est créé via une « buvette » vitrée ouverte vers l'extérieur. Le lien avec la ligne verte et l'espace de jeux se voit renforcé.
- Les entrées entre les salles sont distinctes et indépendantes, ce qui permet l'utilisation simultanée des différents locaux.

- Plusieurs locaux de rangement sont prévus pour les associations. Les caves peuvent aussi servir de locaux de rangement.
- Le local de rangement jouxtant la grande salle pourrait servir de coulisses, via une double porte située 120 cm plus haut que le niveau de la grande salle (=> escalier amovible ou hauteur de scène).
- Capacité de la grande salle :
 - en mode spectacle : 140 personnes assises face à une scène
 - en mode repas : 140 personnes assises à table
- Un parking est créé entre la maison rurale et le voisin ; de la végétation absorbera les bruits. Il desservira les bâtiments localisés sur le site.
- La zone préau-sanitaires au-dessus du Crab disparaît. La cuisine de la maison rurale pourra ainsi être annexée au Crab.

Chauffage

- Installation de deux chaudières à gaz, solution économiquement rentable et logique.
- La citerne sera enterrée.
- Radiateurs dans les petits locaux.
- VMC avec chauffage intégré dans la grande salle (et peut-être la moyenne)
- Il n'y aura pas besoin de beaucoup de chauffage, vu l'isolation du bâtiment et son utilisation quotidienne.

Incendie, pompiers

- Un seul compartimentage sur tout le bâtiment.
- Portes RF aux cuisines.

Acoustique

- Parois et plafonds acoustiques dans la grande salle.
- Mur de masse pour absorber le son et protéger les voisins.
- Le couloir sert de sas pour le bruit.
- Norme acoustique pour les établissements publics et privés : max. 35 décibels.

Budget

- La démolition de l'ancien bâtiment et la suppression de l'ascenseur diminuent le budget.
- La mise en plain-pied nécessite d'augmenter légèrement la superficie au sol et donc génère un léger surcoût.
- Les soumissions actuelles (juin 2015) sont moins chères que les estimations.
- Le parking n'est pas compris dans le budget.
- Le pavage de la cour près du Crab, le cheminement piéton, la terrasse et l'accès PMR sont intégrés dans le budget.
- Aucun équipement de cuisine n'est prévu dans le budget. Cependant :
 - Il est prévu de récupérer le matériel existant.
 - Le Bourgmestre est en pourparlers avec l'hôpital de Sainte-Ode pour y récupérer du matériel gratuitement.
 - L'idée est plus de faire venir un traiteur que d'y faire de la grosse cuisine.
- La seule façon de diminuer le coût est de diminuer les m². Mais dans ce cas, on ne rencontre plus tous les besoins.
- Tout le monde est favorable au respect du budget conventionné !

1. Infrastructure	155 104,64 €
2. Superstructure	187 631,57 €
3. Travaux de toiture	54 513,40 €
4. Fermetures de façades	89 696,00 €
5. Finitions intérieures	94 162,68 €
6. Techniques / Fluides	82 430,00 €
7. Techniques / Electricité	35 860,00 €
8. Abords	48 375,00 €

MONTANT TOTAL TRAVAUX HTVA	747 773,29 €
-----------------------------------	---------------------

11. Honoraires & divers	+/- 74 000€
12. Aménagements amovibles culturels	+/- 102 218,00 €

MONTANT TOTAL HTVA	924 062,29 €
MONTANT TOTAL TFC	1 118 115,37 €

Réactions

- Éviter les portes trop étroites dans les locaux de rangements et pour l'entrée de la salle : prévoir d'y accéder par une double porte (rangement près petite salle).
- Le passage entre la scène et le local de rangement se situe en hauteur (120 cm). Il faudra prévoir un petit escalier escamotable ou une scène adaptée pour être de plain-pied.
- Avis de l'urbanisme favorable par rapport au caractère moderne du bâtiment au centre du village (à remarquer qu'il l'était déjà pour l'ancien projet). La façade est moins appréciée par certains.
- Hauteur sous toiture de la façade avant : 4.5 m.
- Prévoir un point d'eau dans la petite et la moyenne salles ? C'est possible, mais pas prévu. Il y en aura dans le local « rangement/coulisses », la cuisine, les sanitaires.
- Prévoir un robinet près du sanitaire PMR pour les personnes qui nettoient, via les caves (eau chaude + eau froide).
- Aucune douche n'est prévue, ce ne seront pas des locaux destinés à la pratique sportive.
- Récupération eaux de pluie dans une citerne pour les sanitaires.
- Le gaz est-il vraiment moins cher, alors qu'il n'y a pas de gaz de ville ? Le gaz est un peu moins cher à long terme pour un projet comme celui-ci : installation moins coûteuse, performance, faible consommation.
- Le bâtiment du Crab bénéficie d'un subside Ureba et la verrière sera refaite. Il faudra veiller à harmoniser l'ensemble des bâtiments (anciens et nouveaux).
- A terme, la verrière pourrait accueillir le club des jeunes.
- Il n'y aura pas de nouvelle rencontre avec la population et les associations, car la CLDR est le représentant de l'ensemble de la population et des associations.

La CLDR approuve à l'unanimité cet avant-projet d'aménagement de la maison rurale de Lavacherie.

Conclusions

- L'architecte est remercié pour le travail réalisé car il n'est pas facile de remettre en question ses propres idées et de tout changer : belle prise de distance !
- C'est un beau compromis urbanistique et architectural. Ce projet est logique et cohérent avec son environnement : il intègre la topographie du terrain et se rattache à l'existant. On obtient ainsi une cohérence architecturale et une fonctionnalité plus importante intégrant les différences de niveau.
- La créativité dans le projet est assez intéressante (buvette) et des mesures ont été prises pour limiter les nuisances par rapport aux voisins (sas sonores, matériaux,...).
- Le projet rencontre les besoins des associations.

Prochaines étapes

Fin de la phase d'avant-projet :

- Approbation au collège
- Envoi du dossier à la DGO3
- Comité d'accompagnement avec l'architecte de la DGO3
- Approbation de l'avant-projet par la DGO3

Phase projet :

- Elaboration du projet, avec notamment le permis d'urbanisme, le cahier des charges, les plans d'exécution,...
- Approbation du projet par le Conseil Communal
- Envoi du dossier à la DGO3
- Approbation du projet par le Ministre

+ Phase d'adjudication

+ Phase des travaux

Sophie Orban et Stéphane Guében,
Agents de développement FRW

Liste des participants à la réunion de CLDR du 22/06/2015

Titre	Nom	Prénom	Adresse	N°	CP	Localité
Mme	Demanez-Caron	France-Lise	Magerotte	7	6680	Sainte-Ode
M.	Devigne	Alain	rue de la Vallée de l'Ourthe	57	6680	Amberloup
Mme	du Bus de Warnaffe	Vinciane	La Tourette	1	6680	Sainte-Ode
M.	Gérard	Joseph	Herbaimont	21	6680	Sainte-Ode
M.	Godfroid	Armand	Amberloup	44	6680	Sainte-Ode
Mme	Hatert-Mottet	Brigitte	Tillet	66	6680	Sainte-Ode
Mme	Kupper	Christine	rue des Vieilles écoles	45	6680	Tonny
M.	Mormont	Yvan	Hubermont	6	6680	Sainte-Ode
M.	Pierre	Jacques	rue de Bastogne	22	6681	Lavacherie
M.	Pirard	Pierre	rue d'Amberloup	40	6681	Lavacherie
M.	Rochet	Pierre	rue des Vieilles écoles	45	6680	Tonny
M.	Ska	Jean-Philippe	Houmont	32	6680	Sainte-Ode
Mme	Van Ballaer	Anita	rue de Bockaissart	8	6681	Lavacherie

Excusés

Titre	Nom	Prénom	Adresse	N°	CP	Localité
Mme	Barkat	Zohra	Tillet	27	6680	Sainte-Ode
Mme	Dessé	Marie	rue des Vieilles Ecoles	51	6680	Tonny
M.	Jusseret	Denis	Sprimont	41	6680	Sainte-Ode
M.	Nevraumont	Marc	Magerotte	22	6680	Sainte-Ode
M.	Sleich	Christian	rue de la Vallée de l'Ourthe	34	6680	Sainte-Ode
Mme	Thiry	Bernadette	Tillet	2	6680	Sainte-Ode
M.	Vermeesch	Samuel	rue de Hiémont	28	6681	Lavacherie