



Pour des villages vivants et
dynamiques par la

Semois-Ardenne
Semois-Ardenne

Tintigny, 31/01/2020

Commune de Meix-devant-Virton
Réunion de la CLDR – 30 janvier 2020
Avant-projet de création d'une maison de village à Robelmont

Présents :

Pour la CLDR : 19 membres, voir liste en annexe

Pour le Collège communal : Pascal François, Bruno Watelet, Patricia Richard

Pour Architectes Associés SA : Catherine Collet, I-Architecte

Pour la FRW : Nicolas Lecuivre et Juliette Maquet, agents de développement

Pour Idelux projets publics : Esther Hallez

Ordre du jour :

- **Avant-projet de création d'une maison de village sur le site de la maison Marmois-Goffinet à Robelmont**
- **Site Internet de l'Opération**
- **Programme de travail de la CLDR**

FRW

Fondation Rurale de Wallonie
Rue de France, 19a - 6730 TINTIGNY

Tél: (0)63 44 02 02
Fax: (0)63 44 02 09
semois@frw.be - www.frw.be

1. Introduction du Bourgmestre

M. François introduit la séance en présentant les intervenants et en signalant les avancées dans le dossier de création d'une maison rurale multiservices à Gérouville (dossier d'adjudication en attente de la signature du Ministre).

2. Rappel de l'historique du dossier

- Acquisition du bâtiment par la commune en avril 2016.
- Mesure de préservation du bâtiment
- Convention-faisabilité signée le 22 novembre 2018 (porte sur 708 000 euros sur base d'une estimation au m2 préconisée par la RW)
- 16/05/2019 : désignation auteur (Mme Collet)
- 19/07/2019 : présentation esquisse à la CLDR

Remarques exprimées

- *Prévoir des parkings en suffisance*
- *Marquer l'entrée du bâtiment avec un auvent par exemple*
- *Prévoir sanitaires à l'étage*
- *Anticiper le déchargement et l'accès à la cuisine*
- *Prévoir des panneaux solaires et du chauffage sol si l'utilisation est suffisamment fréquente*
- *Prévoir un système de ventilation adapté*

- 31/10/2019 : présentation esquisse aux habitants de Robelmont

Remarques et questions des habitants

- **Qui assurera la gestion et avec quelles exigences ?**

La gestion sera confiée au comité de village. Il est rappelé que l'objectif est de permettre le développement d'initiatives villageoises et de servir aux besoins de tous les habitants du village.

- **Quelle utilisation par le club des jeunes ?**

Il est proposé par le bourgmestre de conserver la cloison afin qu'une moitié de l'espace à l'étage puisse être partagée et conserve sa polyvalence (seule une moitié sera totalement réservée au CDJ)

- **Quel avenir pour la veille cure utilisée actuellement par les habitants ?**

La veille cure n'offrait pas les possibilités qui seront développées dans la nouvelle salle. La veille cure est une propriété communale, cette question lui revient donc.

Voisinage

- **Le cadastre indique une incursion de la parcelle voisine dans la parcelle communale**

sur le cadastre en ligne, mais cela n'est pas confirmé par le géomètre.

- **Les parkings seront-ils suffisants ?**

L'architecte a maximisé ce nombre de place en prévoyant une zone de convivialité devant la salle.

- **Le projet ne va-t-il pas occulter trop fortement le soleil pour les voisins ?**

Le volume de la salle polyvalente va apporter un écran supplémentaire, mais sans être oppressant. Légalement, ces ouvertures ne devraient pas exister car trop proches de la limite de propriété (code civil).

Quels subsides et quels coûts ?

Actuellement les subsides ont été négocié pour un coût estimé à 700 000 euros. Ces subsides sont de 80% jusqu'à 500 000 puis descendent à 50% au-delà. Dans l'hypothèse où le projet coûte bel et bien 700 000, la part communale s'élèverait dès lors à 200 000 euros.

3. Présentation du projet par Catherine Collet, architecte

Principes d'aménagement



Situation dans le contexte

- Le projet s'insère au centre du village sur une parcelle de superficie réduite et doit apporter une solution globale en fonction des dimensions du terrain, de la forte proximité des habitations contre sa limite droite et des contraintes d'accessibilité.
- Le projet apporte une solution originale tenant compte du contexte urbanistique constitué d'un habitat à caractère rural typique peu diversifié, tout en affirmant son caractère public.

Implantation

Généralités

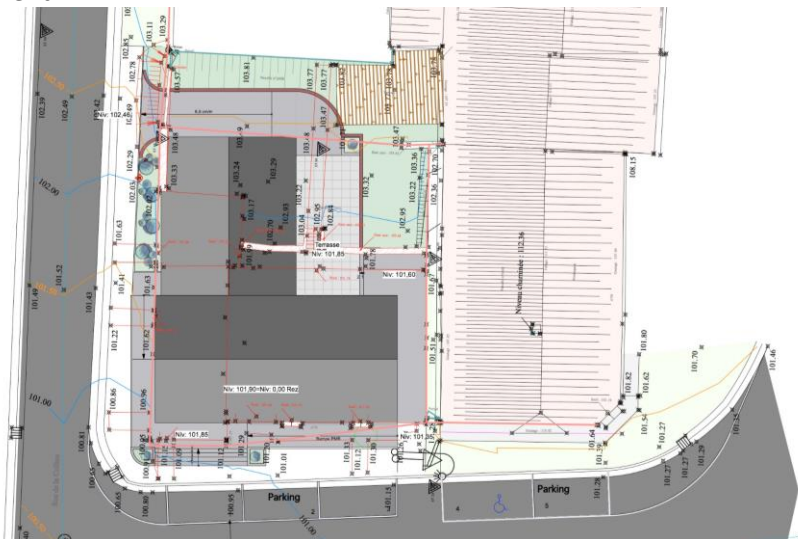
- Le bâtiment principal s'implante à front de rue de la Grand-Place. Il abrite au rez-de-chaussée le hall d'entrée, les sanitaires, la cuisine et ses réserves, le local technique ainsi que la cage d'escalier et les salles de réunion à l'étage. S'y articule en façade arrière, le long de la rue de la colline, le volume secondaire de la salle polyvalente. L'angle avant gauche est évidé pour marquer l'entrée et affirmer la dimension publique du bâtiment (le décalage de l'alignement

est une volonté de l'urbanisme qui va dans le même sens). Les locaux techniques, sanitaires et de réserves sont des locaux peu bruyants situés du côté de ces habitations et de la rue de la Grand-Place et constituent un tampon acoustique par rapport aux activités de la maison de village.

- La rue à l'avant de la maison de village se transforme en une véritable zone de convivialité, avec des places de parking à disposition des deux côtés de la rue. Cette rue sera placée en sens unique.

Evolution de l'implantation

- L'implantation initiale s'est amendée à 4 reprises suivant les réunions avec l'urbanisme une première fois, la population, puis l'urbanisme une seconde fois. Voici l'évolution de l'implantation aux différentes étapes de l'esquisse et des avant-projets
 - Implantation du 17 septembre 2019 : dans l'alignement des maisons voisines et dans gabarit de la parcelle telle qu'elle est reprise cadastralement, avec forte élévation à l'avant, peu de recul par rapport à la maison voisine (1,9m) et passage par l'arrière du bâtiment.



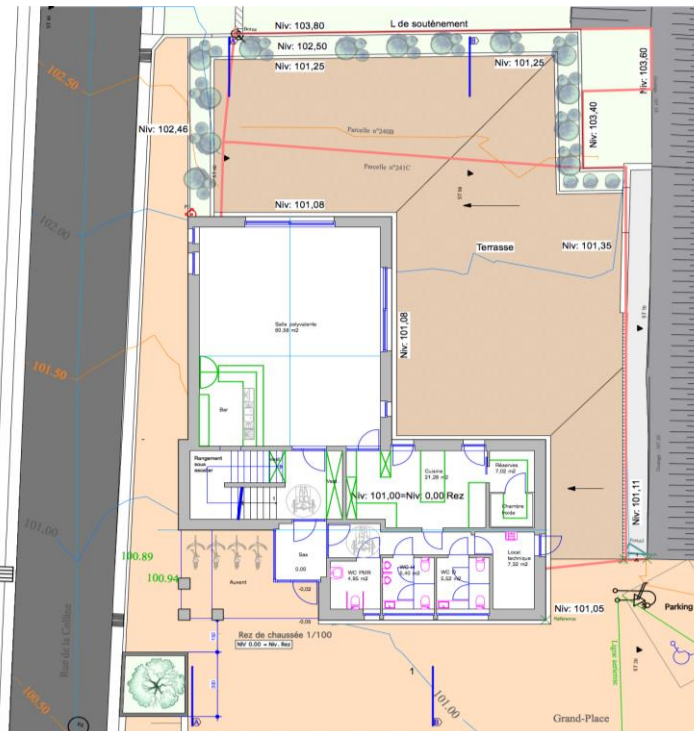
Implantation initiale dans le gabarit original de la parcelle concernée

- Implantation revue suite à la rencontre du fonctionnaire délégué de l'urbanisme le 17 octobre 2019 : demande que la maison de village soit avancée dans le domaine public. Le recul vis-à-vis de la maison voisine est augmenté jusqu'à près de 4 m, permettant un accès aux cuisines et à la cour par le côté. Le niveau de l'arrière du bâtiment est alors abaissé, la cour étant ainsi à un niveau inférieur à celui de la voirie.



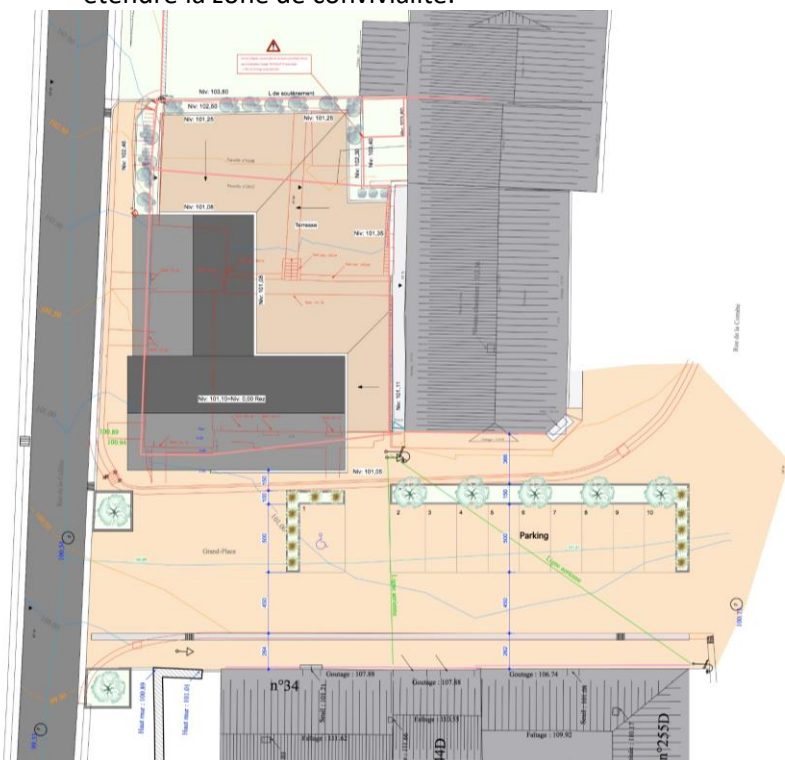
Implantation rectifiée suite à la rencontre de l'urbanisme, présentée aux habitants le 28 novembre 2019

- Lors de la rencontre avec les habitants, une voisine a exprimé le souci vis-à-vis de la parcelle (une incursion privée dans la parcelle communale étant selon elle reprise au cadastre). Demande de vérification au géomètre : cette incursion a existé, a été enlevée puis est réapparue en 1976. L'enclave est donc réelle mais ne dispose pas d'un bornage.



Prise en compte des remarques du voisinage et intégration des nouvelles limites de parcelle

- Implantation présentée à la DG04 le 19 décembre 2019. Nouvelle recommandations : étendre la zone de convivialité.



Phase finale souhaitée pour le projet de maison de village à Robelmont

L'urbanisme accepte que le projet soit conçu en deux phases. La première phase ne comportera pas la zone de convivialité. Les places de parking feront provisoirement l'objet d'un simple marquage au sol :



Abords

La rue à l'avant de la maison de village se transforme en zone de convivialité avec des places de parking côté maison de village.

Le terrain étant en pente montante vers l'arrière, la salle polyvalente et la cour seront situées sous le niveau de la voirie.

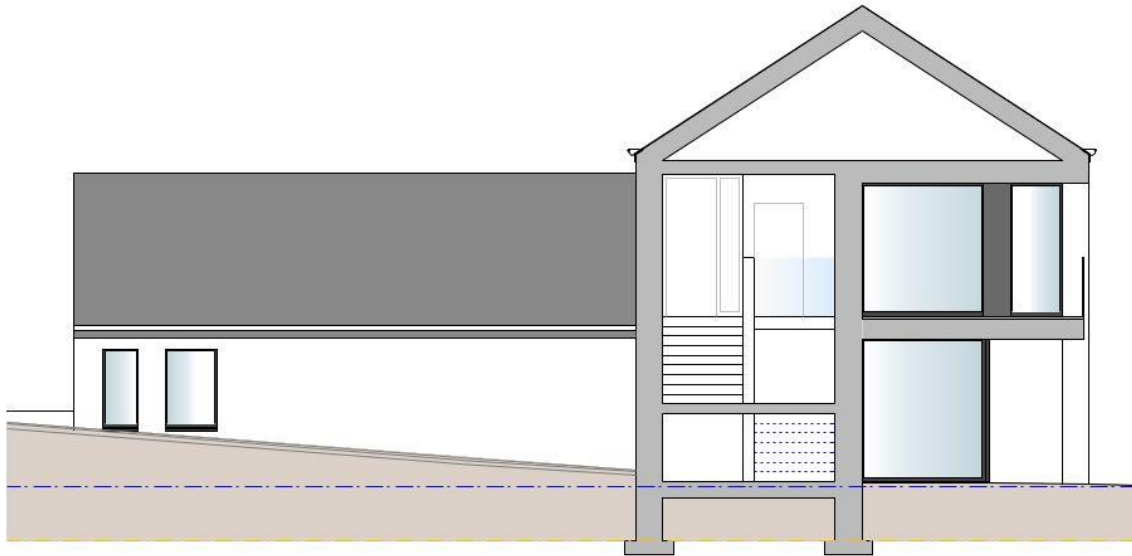
L'aménagement d'un soutènement sera nécessaire pour garantir un bon rapport avec la rue communale et les terrains voisins



Volumétrie

- La volumétrie simple se veut respectueuse du contexte : le village de Robelmont ne présente pas ou peu de volumétries contemporaines en toiture plate.
- Les volumes sous toitures inclinées ont donc été privilégiés, d'autant que celles-ci réalisées en ardoises naturelles requièrent peu d'entretien et ont une durabilité éprouvée. Les charpentes apparentes dans la salle polyvalente ajouteront par ailleurs un bel effet de convivialité.
- Le gabarit est pleinement compatible avec l'environnement bâti.

Le terrain étant en pente, le bâtiment devra se positionner sur base du niveau initial à front de voirie. La salle et la cour seront donc sous le niveau de la voirie. L'aménagement d'un soutènement sera nécessaire pour garantir un bon rapport avec la rue communale.



Mme Collet ayant présenté les détails de la composition technique du bâtiment lors de la présentation villageoise, elle propose de ne pas ré approfondir ces éléments (les personnes intéressées trouveront les informations complémentaires en Annexe 2)

Synthèse de la prise en compte des remarques en cours d'élaboration du dossier

Les remarques émises au cours du dossier ont été prise en compte.

- Modification des baies de fenêtres sanitaires rez et salle polyvalente sur cour
- Suppression de l'ascenseur
- Ajout de sanitaires à l'étage
- Parkings rue de la Grand-Place (10 places)
- Les performances acoustiques du bâtiment font l'objet d'un suivi par le bureau ATS
- L'accès à la cuisine se fait par le passage latéral entre la maison de village et la maison voisine
- Pour le chauffage, l'option retenue à ce jour est une pompe à chaleur air-air avec ventilo-convecteurs. Le chauffage de sol n'est pas adéquat pour un bâtiment à occupation intermittente.
- Le groupe de ventilation est situé dans les combles, son dimensionnement est en cours, la hauteur sous corniche sera adaptée si nécessaire
- Le local technique est destiné à la production d'eau chaude pour le chauffage et le sanitaire, la vérification de son dimensionnement est en cours. Il n'y a pas de cave prévue. Le relevé du géomètre a été complété suite aux remarques de la voisine de droite
- L'ensoleillement sera globalement meilleur pour les voisins de droite car le nouveau bâtiment est situé plus en avant et plus en recul par rapport aux parcelles de droite, la hauteur sous corniche du bâtiment principal est 30 cm plus basse.
- Le volume secondaire apporte un masque supplémentaire en fin de journée pour les fenêtres situées au rez.
- Des panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture avant sud.

Estimation financière

L'estimation du 17 septembre 2019 est basée sur un coût m2 de 1 500,00 € TVAC

Soit

	unité		total	
Rez	m ²		206,08	
Etage	m ²		128,31	
Comble	m ²	87,36	x 1/3	29,12
			363,51 m2	
Bâtiment neuf	363,51	x	1.500,00	545.265,00 € TVAC
Démolition				30.000,00 € TVAC
				575.265,00 € TVAC

Sachant que les travaux doivent intégrer du mobilier et la réalisation des abords.
Les impositions de l'urbanisme génèrent un coût important pour ces derniers.

L'estimation détaillée est en cours de réalisation et sera jointe au dossier complet d'avant-projet à déposer pour le 10 février 2020

Programme de travail

- Essais de sol cette semaine
- Remise du dossier d'avant-projet pour le 10 février
- Comité d'accompagnement avec DGO3 fin février-début mars

Remarques de la CLDR

- ***L'avancée de la maison sur le domaine public est surprenante. Cela ne va-t-il pas créer un résultat peu adapté au contexte villageois ?***
C'est une demande réfléchie de la part de l'urbanisme. Cela permettra de mieux marquer le caractère public du bâtiment et de renforcer son appel pour la population. De plus, cette formule permet de créer l'accès sur le côté droit du bâtiment et renforce donc l'aspect pratique du projet.
- ***Même s'il s'agit d'une seconde phase, il serait intéressant de disposer d'une évaluation chiffrée pour la réalisation de la zone de convivialité.***
Une première évaluation sera réalisée car cette question sera certainement posée en comité d'accompagnement
- ***La capacité électrique sera-t-elle suffisante pour faire fonctionner les pompes à chaleur ?***
Ores sera prochainement consulté à ce propos. Selon les possibilités, l'option sera maintenue ou non.
- ***Le gaz est-il une option envisagée ?***
C'est une solution éventuelle, mais estimée à ce stade moins performante. En outre, le placement d'une cuve enterrée pose le problème de devoir réaliser un contrat

privilegié avec l'installateur ; ce qui pose un problème dans le cadre des marchés publics.

- ***Intégrer des caves ne serait-il pas pratique ?***

Cela dépend principalement de la qualité du sol et de la taille des fondations du bâtiment. Si elles doivent être plus importantes, il est possible d'en ajouter pour un moindre coût. A l'inverse, cela reviendrait beaucoup plus cher.

⇒ **Les membres de la CLDR approuvent l'avant-projet à l'unanimité**

4) Site internet de l'Opération de Développement Rural

Nicolas Lecuire présente brièvement le contenu du futur site de l'opération de développement rural.

Sa mise en ligne et sa publication sont prévues en février.

⇒ La CLDR choisit le nom suivant : [www. Meix-PCDR.info](http://www.Meix-PCDR.info)

5) Programme de travail de la CLDR

- Fin février : CLDR rapport annuel et actions de la CLDR
- Fin mars ou début avril : CLDR spéciale charte paysagère du Parc Naturel de Gaume

*Pour la Fondation Rurale de Wallonie,
Nicolas Lecuire – Juliette Maquet
Agents de développement*

ANNEXE 1 –LISTE DE PRÉSENCES

COMMUNE DE MEIX – DEVANT – VIRTON
RÉUNION DE CLDR
DU 30 JANVIER 2020

PRÉSENTS (19) :

Titre	Nom	Prénom
M.	Albanese	Stefano
M.	Anselme	Pierre
Mme	Braconnier	Thérèse
M.	Brynaert	Philippe
M.	Catot	Bernard
M.	Evrard	Sébastien
Mme	Fagny	Angélique
M.	François	Pascal
Mme	Gilson	Béatrice
Mme	Hanus	Caroline
M.	Inglebert	Arnaud
M.	Kaiser	Aurélie
M.	Martin	Jean-Robert
Mme	Richard	Patricia
Mme	Rongvaux	Stéphanie
M.	Seivert	William
M.	Seret	Albert
M.	Watelet	Bruno
M.	Wekhuizen	Michaël

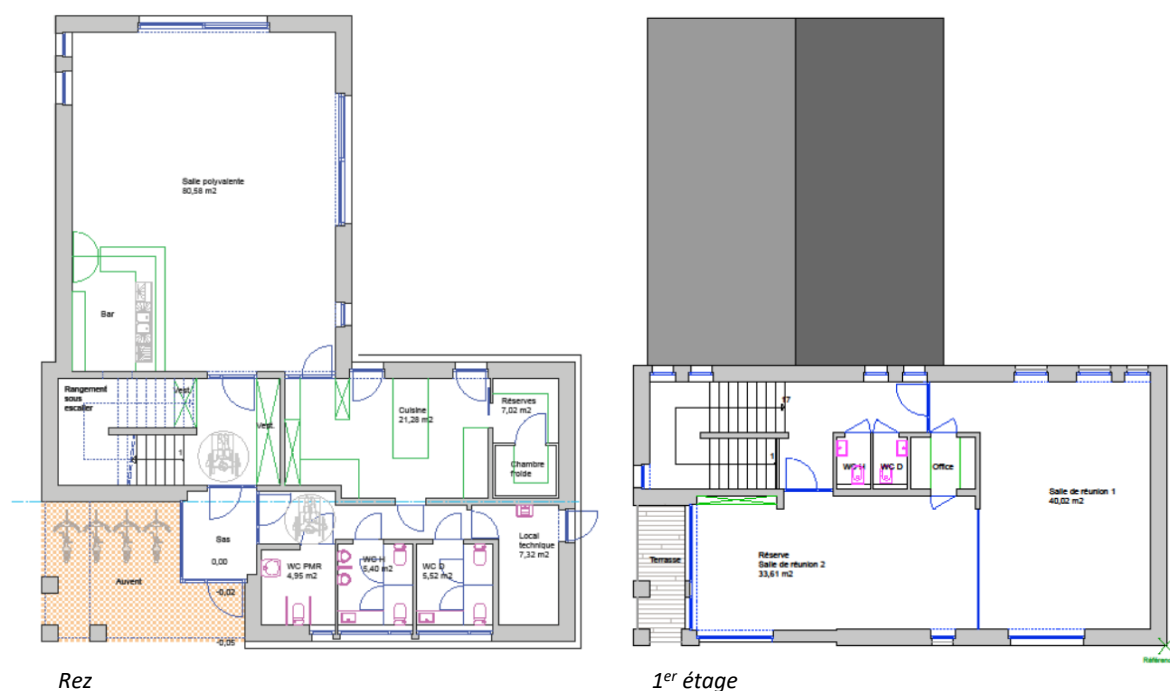
EXCUSÉS (8) :

Titre	Nom	Prénom
M.	Baetsle	Ludo
Mme	barnich	Laurence
M.	Beuseling	Peter
Mme	Bolis	Nathalie
M.	Gérard	Jean-Louis
M.	Gilson	Marc
M.	Lenoir	Eric
M.	Poncé	Yvon

ANNEXE 2 – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES DE L'ARCHITECTE

Morphologie interne

- Depuis l'entrée, un sas réalise un espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur. Il donne accès, d'une part, à la zone sanitaire, à la cuisine et au local technique et d'autre part, à la salle polyvalente et à la cage d'escalier.
- La zone sanitaire a été placée à l'écart des locaux d'activités de la maison de village pour éviter les nuisances olfactives de ces lieux fortement fréquentés par des utilisateurs parfois peu respectueux des conditions d'hygiène.
- La salle polyvalente en façade arrière s'ouvre sur le jardin en partie nord et est.
- Le bar s'implante à l'entrée, réalisant un accueil convivial dans la salle.
- En face du bar, l'entrée de la cuisine jouxte la salle qu'elle dessert de façon directe.
- La cuisine est organisée pour respecter la marche en avant préconisée par l'AFSCA. Elle peut être approvisionnée directement par l'accès latéral entre la salle et la maison voisine.
- De part et d'autre de l'entrée de la salle, se situent deux vestiaires, tandis que le dessous de l'escalier peut servir de rangement pour le bar.



- Au premier étage, deux salles de réunion peuvent être aménagées, elles sont accessibles par un escalier aménageable pour un lift PMR si nécessaire.
- Le club des jeunes, habituellement plus bruyant, peut investir la salle à l'avant gauche, plus à l'écart des habitations voisines.
- Une cloison amovible permet de réunir les deux salles en une pour une activité de plus grande ampleur. Elle confère de la flexibilité et de la convivialité à ces espaces.
 - Un petit office accessible à partir de chacune des salles réalise un espace relais de la cuisine lors d'évènements organisés dans ces salles. S'y ajoutent deux sanitaires.

- L'accessibilité aux différentes salles peut se faire indépendamment l'une de l'autre. Le bâtiment principal peut être utilisé et chauffé en dehors de la salle polyvalente.

Accessibilité PMR

- Le rez-de-chaussée est de plain-pied avec la rue de la Grand-Place. L'ensemble des locaux du rez-de-chaussée est entièrement aménagé pour être parfaitement accessible aux personnes à mobilité réduite.
- La salle polyvalente est directement accessible depuis l'entrée principale. Un WC PMR est prévu au rez-de-chaussée.

Choix des matériaux et des techniques

Blocs béton enduits d'un crépi minéral traditionnel

Les parements des façades seront réalisés en maçonnerie de blocs béton enduits d'un crépi minéral. Ces matériaux traditionnels, bien qu'un peu plus coûteux à la mise en œuvre qu'un crépi sur isolant, réalisent en combinaison avec les prémurs en béton une paroi de grande qualité acoustique qui reste bon marché à long terme par sa grande longévité et sa facilité d'entretien. De plus, ils sont particulièrement résistants aux dégradations et aux chocs.

Bois

Grâce à l'aménagement rationnel des locaux, la largeur du bâtiment est de 8,85 m au maximum. Cela autorise la réalisation de la toiture en panneaux de bois plein collé (panneaux CLT). Le panneau en bois offre un bon comportement acoustique dans la salle polyvalente, les salles de réunion et la cage d'escalier et permet une économie en termes de finition puisque le panneau ne nécessite pas de traitement complémentaire ni de peinture. Ce système est également très intéressant en termes de fixation des éléments au plafond. (luminaires, baffles, éléments de scénographie...)

Béton

Les murs de la salle polyvalente sont réalisés en prémurs en béton. Cette mise en œuvre permet une grande rapidité d'exécution. Les prémurs sont préfabriqués en usine et montés sur place en moins d'une journée. La préfabrication assure un fini de qualité. Le mariage avec le plafond en bois donne un ensemble chaleureux malgré le béton.

Au rez-de-chaussée, le sol est réalisé en béton lissé. Cette mise en œuvre est bon marché. La finition du sol est adaptée à l'utilisation de la salle et d'entretien aisé.

Les escaliers seront réalisés en béton préfabriqué.

Tout comme les prémurs, les escaliers préfabriqués en béton permettent une grande rapidité d'exécution, avec un fini de qualité, un entretien aisé et une grande durabilité pour un coût réduit.

Châssis en Aluminium

Les châssis en aluminium sont très résistants. Ils permettent de constituer de grands ensembles vitrés avec un bon niveau d'isolation. Ce matériau est en outre facilement recyclable. Des triples vitrages performants tant thermiquement qu'acoustiquement équiperont les châssis.

Parachèvements intérieurs

Les parachèvements intérieurs seront réalisés avec les matériaux les mieux adaptés en fonction des critères de développement durables, de facilité d'entretien et de résistance aux dégradations :

peintures à base d'eau, portes stratifiées à âme pleine,.... Des faux-plafonds locaux permettront d'améliorer l'acoustique en dissimulant les réseaux techniques sans pour autant réduire l'inertie thermique.

Economie d'énergie et développement durable

Diminution des besoins en énergie

Pour diminuer les besoins en énergie, les surfaces de déperditions de l'enveloppe doivent être minimales : le projet réalise un bâtiment de compacité optimale.

Isolation thermique

L'isolation thermique sera très poussée avec les meilleurs matériaux sélectionnés pour leurs performances et leur durabilité.

Étanchéité à l'air

Les mesures prises pour garantir l'étanchéité à l'air ($n_{50} < 1$) complète la conception d'un bâtiment d'un niveau de déperditions énergétiques extrêmement réduit, elles contribuent à réaliser un bon niveau de performances acoustiques.

Choix des techniques

Les techniques sont choisies tant pour leur efficacité que pour leur utilisation simple et leur maintenance aisée ce qui contribue à la réduction globale des coûts de construction sur la durée de vie du bâtiment.

Chauffage et ventilation

La nouvelle construction de la maison de village permet de réaliser une isolation optimale et efficace. Au vu des besoins réduits et étant donné la nécessité d'apporter une mise en régime rapide en fonction du type d'utilisation, la solution de production par pompe à chaleur air-air avec ventilo-convecteurs est la meilleure réponse.

Ce type de production permet d'obtenir une température adéquate de l'air rapidement, sans devoir lutter contre l'inertie du bâtiment (une masse importante du bâtiment est nécessaire pour le confort acoustique). Un système réversible permet également une climatisation des salles en période de fortes chaleurs, sans investissement dans des circuits de distributions séparés ni appareils terminaux supplémentaires.

L'utilisation de sondes de température (sonde d'ambiance et sonde extérieure) et de sonde CO₂ dans les salles de réunion et polyvalente assurera une régulation simple et peu onéreuse adaptant les débits de renouvellement d'air au nombre de personnes présentes dans le bâtiment.

La déperdition de l'enveloppe étant particulièrement réduite, les pertes d'énergie par renouvellement d'air ont une importance relative plus importante. La ventilation est à double flux et le groupe est équipé de récupérateur de chaleur.

Cycle de l'eau

Les eaux de pluie sont récupérées et utilisées pour les toilettes. Les appareils sanitaires sont choisis pour leur efficacité et seront alimentés en eau froide uniquement.

L'eau chaude, nécessaire uniquement pour le bar, la cuisine, l'office et le vidoir de ménage, est produite par des boilers électriques de petite capacité. La distance de puisage est réduite au minimum réduisant le gaspillage d'eau et d'énergie.

Conclusion

D'une manière générale, tous les choix sont opérés afin de limiter les coûts de construction mais aussi les coûts d'exploitation (énergie et maintenance) dans une logique de développement durable.

Mesure de prévention acoustique

Conception

La conception du projet permet de limiter les risques de nuisances acoustiques par rapport aux habitations voisines.

Le bâtiment est réfléchi de manière à intégrer et combiner les contraintes de construction.

L'implantation du bâtiment et l'organisation interne des différents locaux participent aux mesures de prévention acoustique globale du bâtiment.

Sa morphologie est le fruit d'une recherche d'intégration respectueuse de la maison de village dans son environnement bâti.

L'enveloppe du bâtiment sera réalisée pour assurer l'isolation acoustique de la salle polyvalente et des salles de réunion à l'étage et la protection du voisinage par rapport aux activités réalisées dans ces salles.

La conception de l'enveloppe et la composition des parois permettront d'atténuer la transmission des bruits aériens.

Matériaux

Dans le but d'obtenir une isolation acoustique adaptée, les parois combineront la loi de masse et la combinaison de différents matériaux.

Les complexes de parois prévus sont les suivants :

- Entre la salle et l'extérieur par les murs : 20cm de béton (prémurs remplis de béton coulé sur place),
isolant thermique et acoustique 18cm, vide 2cm, maçonnerie en blocs de 9 cm et crépi traditionnel de 1 cm.
- Entre la salle et l'extérieur par la toiture : 15 cm de bois massif CLT, pare-vapeur, 2x15cm de laine de roche (isolant thermique et acoustique), pare-pluie, contre-lattage, lattage et ardoises épaisseur +/- 6cm.

Tous les châssis de fenêtres seront réalisés en aluminium à coupure thermique avec triples vitrages feuilletés acoustiques permettant de réaliser à la fois un confort thermique et acoustique adéquats.

Ils auront une performance acoustique de 45dB.

Les portes des issues de secours auront une performance équivalente.

Les resserrages autour des châssis seront composés d'une bande d'étanchéité collée sur la structure et d'un remplissage en laine de roche.

Mesures additionnelles

L'accès à la salle se fait par un sas.

Les portes de secours et les fenêtres seront fermées lors de toute utilisation des salles avec sonorisation ou lors de concerts.

Les prise et rejet d'air du groupe de ventilation seront dimensionnés pour éviter le bruit lors du passage d'air dans les ventelles des grilles. Des silencieux permettront d'éviter la transmission du bruit entre le bâtiment et l'extérieur.

Le groupe sera placé à l'intérieur, dans les combles, sur silentbloc et le local du groupe sera isolé acoustiquement de l'extérieur du bâtiment comme des autres locaux du projet.

La conception des nœuds constructifs et des détails permettra d'éviter les éventuelles faiblesses acoustiques.

Ces solutions sont un exemple de notre philosophie de conception des bâtiments publics, où des solutions architecturales répondent à des contraintes techniques et évitent de recourir à des éléments complémentaires tels que panneaux acoustiques, plafonds absorbants ou autre éléments spécifiques coûteux en installation et en maintenance.