



OHEY - DEVELOPPEMENT RURAL



Condroz  
Condroz

Havelange, le 22 mai 2019

## Compte-rendu de la réunion de la Commission Locale de Développement Rural du 13 mai 2019

### PARTICIPANTS

Christophe Gilon, Bourgmestre

Laurence Gindt, Echevine du Développement rural,

Nicolas Triolet, Président de la CLDR

Françoise Ansay, Jean Demeure, Jeanne De Pauw, Charles De Quirini, Marie-Aude Goffin, Nicolas Goffin, Olivier Gonne, Didier Hellin, Sabrina Holodiline, Caroline Houart, Rosette Kallen, Miguella Lebrun, Yannic Lecomte, Jean-Pol Somville et Stéphane Vis.

Mikaël Leboutte : a.Linéa, architecte désigné pour le projet d'aménagement de la Maison « Céline Pierre »

Marie André : employée communale en charge du DR (remplaçante de Mélissa Depez pendant son congé maternité).

Audrey Wanzoul et Jessica Donati, FRW

### EXCUSES

Marie-France Latine, Benjamin Mahy, Jacqueline Masson, Marie-Thérèse Meyfroidt, Pol Vermeulen et Anne Wéry

### ABSENTS

Paul Guilmot, Pierre Lhoas, François Debatty, Pierre Halleux, Patrick Materne, Clément Moyersoén, Arnaud Paulet et Vincent Leemans

.....

Le Président introduit la réunion en présentant le déroulement de la soirée et en proposant un tour de table de présentation.

## 1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 28 FEVRIER 2018 ET DU 21 MARS 2019

Suite à un contretemps administratif, les compte-rendu n'ont pas pu être envoyés aux membres. Ils le seront dans les prochains jours.

Concernant le compte-rendu du 28 février 2018, l'annexe 3 (et la demande y liée) n'étant plus du tout d'actualité, elle sera donc retirée du document.

## 2. COMPOSITION ET PRESENTATION DES MEMBRES DE LA CLDR (ANCIENS ET NOUVEAUX MEMBRES)

Au 01 janvier 2019, la CLDR d'Ohey comptait 27 membres (8 élus désignés par le Conseil communal et 19 citoyens).

Suite aux rencontres citoyennes et via le site ODR, 10 candidatures ont été reçues:

LATINE Marie-France, DEMEURE Jean, ANSAY Françoise, KYMPERS Anne, GUNS Robin, GRAUX Delphine et MEYFROIDT Marie Thérèse, GEORGES Monique, VANTIGHEM Kataryna et VIS Stéphane

**La CLDR comptera donc désormais 37 membres (8 élus désignés par le Conseil communal et 29 citoyens).**

Les 10 candidats à la CLDR seront à leur tour désignés par le Conseil communal du mois de mai 2019.

Ils étaient néanmoins invités à participer à la réunion de manière à découvrir le projet d'aménagement de la « Maison Céline Pierre », et ce depuis le début de la réflexion.

Etant donné l'absence de la majorité d'entre eux, la FRW a suggéré de reporter le point présentation des membres à la prochaine réunion de la commission.

FRW

# Quel est votre avis ?

## Aménagement de la Maison Céline Pierre

### 3. RAPPEL DU CONTEXTE

Ce projet a vu le jour dans le cadre de l'opération de développement rural (DR). Il émane donc d'une demande de la population. La CLDR sera associée tout au long du processus.

En 2018, la Commune d'Ohey a acquis un ensemble constitué d'une maison d'habitation et d'un ancien garage situé rue de Ciney (maison dite "Céline Pierre") pour la mise en œuvre de trois fiches projets de son programme communal de développement rural (PCDR):

- ⇒ P1. Aménagement d'une infrastructure de type multiservices > accueil d'activités à vocation numérique (Espace Public Numérique), de services à la personne et de diverses activités
- ⇒ P2. Diversification de l'offre de logements publics > trois logements (dont un PMR) et un espace partagé pour les locataires
- ⇒ P3. Construction d'un atelier rural

Par ailleurs, pour répondre à la pénurie de médecins (à Ohey et dans les communes proches) et suite au prochain départ à la retraite de plusieurs médecins, la Commune d'Ohey a répondu à l'appel à projet visant à lutter contre la pénurie de médecins généralistes en milieu rural (par la création de logement tremplin et de cabinets ruraux) et a reçu une réponse favorable pour les deux projets sollicités à savoir :

- ⇒ P4. Aménagement de trois cabinets médicaux pour aider à l'installation de jeunes médecins **ou acteurs de la santé au sens large (kinésithérapeute, psychologue, etc.)**
- ⇒ P5. Aménagement d'un logement tremplin à destination d'un médecin

Le projet dans sa globalité répond donc aux besoins ci-après :

Développer la cohésion sociale et améliorer l'offre de services spécifiques au centre d'Ohey par :

- la proximité (nécessité de retrouver des services et des activités commerciales au cœur des villages)
- l'accès au logement pour des publics spécifiques (PMR et jeunes)
- les rencontres, les échanges et la solidarité au sein des différents espaces, abords inclus

Le fait d'avoir deux sources de subventionnement (convention DR et appel à projet cabinet médical rural) complique la gestion du projet car il faut faire coexister deux procédures de subventionnement. La Commune a rencontré l'architecte désigné le 14 mars avec les représentants des administrations compétentes pour lui transmettre ses desiderata et pour attirer son attention sur les aspects techniques, financiers,...

Une consultation a eu lieu sur la partie espace multiservices et sur l'aménagement des abords via la plate-forme numérique de la FRW : <https://participation.frw.be/fr-BE/>. Les habitants étaient invités à poster des idées de services et d'activités qui pourraient voir le jour dans l'espace multi-services et à commenter les idées des autres citoyens. Les résultats ont été analysés par le Collège qui a transmis les idées pertinentes et faisables à l'architecte. Celui-ci les a intégrées dans son avant-projet.

Les idées soumises sur la plate-forme qui ont retenu l'attention du Collège :

- bureau de poste
- lieu de brocante couverte
- espace de co-working
- ciné-débat
- repair café
- permanence mutuelle
- lieu d'affichage pour proposition de co-voiturage ou autres échanges de services.

#### 4. PRESENTATION DE L'AVANT-PROJET PAR L'ARCHITECTE DESIGNER

Les plans présentés par M. Leboutte du bureau a.Linéa figurent en annexe du présent compte-rendu.



#### 5. AVIS REMIS PAR LA CLDR

En plénière, les membres de la CLDR interrogent M. Leboutte, lequel précise les éléments suivants :

- tous les appartements disposent d'une terrasse
- un accès distinct pour l'appartement dédié au médecin
- une utilisation de matériaux différents pour le revêtement de sol extérieur dans le but de ralentir la circulation automobile
- un débord au niveau de la toiture de l'espace multiservices pour la création d'ombre (davantage utile en période estivale)
- une largeur suffisante pour les véhicules manœuvrer/ se stationner
- une dissociation de deux espaces extérieurs, l'un pour les véhicules (parking) et l'autre pour les usagers faibles (détente, rencontre)
- une implantation de l'espace multiservices qui crée un appel vers le fond du site mais également qui cache la zone de parking
- une conservation du noyer
- des WC (pour l'espace multiservices) de plein pied avec le jardin
- un logement PMR avec deux accès (un à l'avant et un à l'arrière)
- une hauteur de bâtiment à rue justifiée par la hauteur des bâtiments voisins (intégration au front de bâti existant) et une annexe à l'arrière du bâtiment servant de liaison vers les bâtiments sans étage, transition vers le jardin
- une barrière végétale pour la terrasse du logement PMR pour préserver l'intimité des locataires
- le choix des matériaux est encore à déterminer ainsi que le mobilier à installer dans le jardin

**La CLDR d'Ohey apprécie l'avant-projet présenté et l'approuve. Elle transmet cependant différents points d'attention au Collège communal.**

En sous-groupes, les membres de la CLDR s'expriment sur les éléments suivants :

Ne pas parler de « maison médicale » mais plutôt de « cabinets médicaux ».

✓ **L'intégration architecturale et urbanistique**

Quid de l'autorisation du fonctionnaire délégué pour l'implantation d'un bâtiment en « zone de jardin » à l'arrière de la parcelle ?

Attention à l'aspect de la façade côté rue (austère/monolithique/aveugle), aux matériaux utilisés et à la luminosité de l'appartement au 1<sup>er</sup> étage.

La façade du bâtiment à construire en jonction de l'existant, à la place de l'actuel atelier est à revoir, pour assurer une intégration de l'ancien et du nouveau.

✓ **L'aspect énergétique**

L'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est-elle possible ? L'inclinaison de certaines toitures (légèrement) ne serait-elle pas judicieuse ?

Veiller à la qualité de l'isolation.

✓ **Le développement durable**

Connecter les bâtiments au réseau de chaleur (phase 2), à vérifier

Créer un bâtiment « semi-passif » (ou basse énergie).

Attention au choix des matériaux. Utilisation de bois local ou certifié PFC. Mur en argile (typique de la région).

Récupérer l'eau de pluie.

Attention à la perméabilité des espaces carrossables.

Verduriser les toitures plates.

Prévoir des plantations pour ombrager le site.

Envisager des plantations d'essences locales/indigènes

✓ **La mobilité**

Maximiser le ralentissement des voitures.

Attention à l'accessibilité du parking (chicane). Etudier la possibilité d'un goulot d'étranglement et/ou d'un dévoiement sur la rue de Ciney.

Qui va utiliser les places de parking ?

Est-il prévu une borne de recharge pour les voitures électriques ?

Un cheminement piéton par l'arrière du terrain est-il possible (lot central non construit)?

Vérifier la possibilité du demi-tour au bout de l'espace parking.

Prévoir un parking vélos.

✓ **Les abords, l'accès, la sécurité**

Pas trop de mobiliers fixes pour plus de polyvalence.

Pas trop de bancs dans l'espace public (proximité Night&Day).

Végétaliser le plus possible la zone de jardin.

Ajouter des potelets (ou autre élément similaire) pour empêcher les voitures d'entrer dans la zone réservée aux usagers faibles (piétons).

Avertir de la présence de cabinets médicaux.

Sécuriser la sortie pour les piétons et les voitures.

Attention à la gestion entrée/sortie des véhicules

✓ **Les nuisances pour le voisinage**

La construction « en zone de jardins » a des impacts significatifs pour le voisin de droite (de même que l'espace polyvalent en fonction du type d'activités organisées).

Prévoir des éclairages intelligents.

Préciser que c'est un parking privé.

✓ **La transition entre espaces publics et privés**

Prévoir une barrière végétale entre la terrasse PMR et le parking.  
Limiter le parking (zone tampon au bout du parking).

✓ **La polyvalence de l'espace multi-services**

Si point post (Bepost), ne pas négliger les mesures de sécurité liées à ce type de bâtiment (bancontact, vitres pare-balles, etc.)

Attention aux éventuelles nuisances pour le voisin de droite.

## Le saviez-vous ? Ca en est où ?

### 6. DIVERS

Un cahier sur l'aménagement d'atelier rural est disponible à partir du site de la FRW ([www.frw.be](http://www.frw.be))

Un membre signale la nécessité de retracer les cheminements piétons au Pré au Pont à Libois. Il demande également où en est le projet (cheminement, étang, plantations, entretien, etc.) ?

- Le Bourgmestre signale que la tonte sera confiée rapidement au service travaux
- Le Président suggère de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la CLDR

Prochaine CLDR :

**03/10/19, à l'ordre du jour :** présentation des (nouveaux) membres, remise à niveau des (nouveaux) membres, programmation des derniers projets du PCDR (>2022) et discussion sur la communication (interne CLDR) & externe