

Procès verbal de la réunion de la CCATM

1. Lieu et date

Administration communale de Bovigny, le 15 mai 2012.

2. Présences

Présent(e)s : ~~Christian Jadot, Joost Vanvoorden, Auguste Huet, Benoit Toussaint, Corine Duplicy, Gauthier de Ryckel, José Syne, Maurice Léonard, Marc Grandjean, Jean-Marie Hubert, Stéphane Caprasse, Benoit Moutschen, Claude Tourteau, Frederick Gobeaux, Michel Meunier, Michel Haan, Ludivine Determe, Jean-Marie Massard, Samuel Désert, Bruno Dewalque, Robert Gregoire, Jules Lejeune, Guy Schmitz, Christophe Lenfant, Michel Nève, Brigitte Caprasse, Anne Morsomme, fonctionnaire désigné par le Gouvernement pour siéger à la CCATM, fonctionnaire délégué de la direction extérieure de la DGO4.~~

Excusé(e)s : Marc Grandjean, Stéphane Caprasse, Michel Meunier, Samuel Désert.

Invité(es) présent(es) : -

3. Approbation du PV de la réunion précédente

Le PV du 17 avril 2012 est approuvé à l'unanimité.

4. Présentation du permis d'urbanisation Massard – Caprasse à Montleban

L'auteur de projet, Cédric Wengler ainsi qu'un demandeur, Jean-Marie Massard présentent le projet de permis d'urbanisation puis se retirent.

La structure d'un permis d'urbanisation (PUR) est rappelée :

1. Options d'aménagement
2. Options architecturales d'ensemble
3. Prescriptions

La CCATM fait remarquer que le point 2.2 des options d'aménagement exclut les appartements qui seraient situés au(x) étage(s), alors que, selon les explications fournies, ce n'est que l'exacte traduction du souhait de départ.

La CCATM propose donc de remplacer l'expression division horizontale des unités d'habitations exclue par l'expression division horizontale des unités d'habitations par plateau complet exclue.

Ce qui donnerait l'option d'aménagement suivante :

2.2 Affectation générale et densité

Fonction d'habitat et toutes les fonctions compatibles avec celle-ci à l'exclusion des immeubles à appartements (division horizontale des unités d'habitations par plateau complet exclue).

Densité pour les logements : entre 8 et 12 unités/ha (avec exclusion de gîtes à moyenne/grande capacité).

Densité pour les logements : entre 8 et 12 unités/ha (avec exclusion de gîtes à moyenne/grande capacité).

La CCATM formule les remarques et observations suivantes :

- le projet présente plusieurs barres de construction. Cet effet de barre, lu négativement, pourrait être atténué par un jeu de matériaux différenciant les maisons ;
- le projet gagnerait à permettre une maximalisation des apports solaires en modifiant l'implantation des zones *aedificandi* grâce à une rotation présentant une façade orientée vers le sud ;
- les croupes faîtières devraient être favorisées.

Le projet ne soulève pas l'enthousiasme mais, vu que c'est la 8ème version travaillée par l'auteur de projet et que l'objectif n'est pas de pénaliser le projet, la CCATM accepte le projet présenté.

5. Projet de résidence-services RésiGouvvy

Madame Cange, porteuse du projet, et Monsieur René Molhan, architecte, présentent le projet puis se retirent.

La résidence-services (54 appartements, 1 restaurant, plusieurs pièces de « services » et stationnement sous-sol et extérieur, ...) sera réalisée en 2 phases. La phase 1 comporte la partie restaurant (blocs en intérieur d'îlot) et la phase 2 concerne les blocs côté « rue d'Ourthe ».

Eléments évoqués lors de la présentation du projet :

- possibilité d'accès à la résidence-services par « l'arrière » (= en intérieur d'îlot) ;
- possibilité de restauration dans la résidence-service, aussi bien pour les résidents que pour leur famille ;
- stationnement intérieur (sous-sol) et extérieur pour les résidents et les travailleurs ;
- possibilité de transformer la résidence-services en maison de repos ou maison de repos et de soins, ce qui correspond à l'évolution actuelle des résidences-services ;
- la résidence-services répond aux obligations légales d'une résidence-services reconnue comme telle par les pouvoirs publics. Elle ne dispose cependant pas d'agrément, l'agrément n'étant plus lié à des subsides. Une collaboration avec une maison de repos (MR) est possible mais pas nécessaire. Il n'y a pas, actuellement, de collaboration entre la résidence-services et une MR ;
- l'ensemble de la résidence est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- PEB : de mémoire, le bâtiment correspond à un K30, chauffage mazout, pas de panneau photovoltaïque, une ventilation mécanique contrôlée (VMC) par appartement.

6. Questions-réponses

Quels sont les espaces de loisir ? Pour quels loisirs ? A-t-on pensé à un équipement type hammam...

Avec la structure en place (54 appartements), l'organisation interne a l'obligation de se réunir tous les 3 mois. Si les résidents souhaitent un équipement particulier (sauna, hammam, ...) c'est envisageable, en fonction du budget.

Les appartements sont-ils réservés spécifiquement aux personnes âgées ou peuvent-ils être loués par des jeunes ?

La priorité est donnée aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes de la commune de Gouvy. Cependant, il n'y a pas d'exclusivité, pas de contraintes formelles.

Remarque : les gouvions ne sont pas prioritaires aux MRS d'Houffalize et de Vielsalm.

Quel sont les coûts d'une location ? Que couvrent-ils ? Est-ce accessible pour un gouvion ?

D'une manière générale, une diminution des coûts de construction se répercute par une diminution des coûts de location. La location s'entend hors charges (compteurs individuels) et hors nourriture. La fourchette de prix de la location dépend du coût de construction et peut être estimée entre 800€ et 1000€/mois. Je [Madame Cange] pense que cette estimation rend la location accessible aux gouvions.

Quels sont les services repris dans la location ?

L'appartement, les animations, la jouissance des parties communes, l'entretien des parties communes.

Ne sont pas compris : les charges, le téléphone, la location de place(s) de stationnement.

Existe-t-il un tarif préférentiel pour la fréquentation du restaurant par les résidents ?

A priori, non.

Quelles sont, par exemples, les activités que l'on peut retrouver au sein de l'établissement ?

Dégustation œnologique, massage, kiné, esthéticienne, jardinage, balade, dégustation culinaire, organisation d'une « sortie pêche », jeux de société, ...

Remarque de la CCATM : *quid* équipements structurels en termes de services ?

Comment le stationnement a-t-il été évalué ?

1 stationnement / appartement, soit 32 places de stationnement à l'intérieur et +- 18 places à l'extérieur.

Quels sont les emplois directs estimés ?

3 emplois pour la permanence 24h/24h, 1 jardinier, 1 cuisinier. Sont à ajouter, les emplois indirects.

La CCATM délibère et relève les points suivants :

Avantages : Bien que le projet ne soit pas parfait (notamment en termes d'équipement), il a l'avantage d'exister. Les gouvions auront la possibilité de se retrouver « entre eux » pour leurs vieux jours.

D'un point de vue urbanistique, le projet est bon. Il présente un jeu de volumes intéressant. La topographie du terrain naturel accentue la volumétrie du projet.

Comme la Commune a opéré par une mise en location du terrain (bail emphytéotique) avec la société RésiGouvy, la CCATM propose que la commune dispose d'un mandat d'administrateur dans cette société.

La CCATM est favorable au projet de résidence-services.

7. Divers

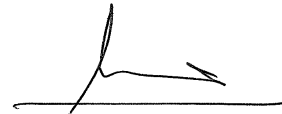
Invitation au colloque interrégional « un (si) cher territoire » qui se tiendra à Attert le 5 juin 2012.

La Secrétaire



Anne Morsomme

Le Président



Michel Nève