

Projet Deflandre

Le projet



Réhabilitation du Manoir Deflandre situé à Chaudfontaine (Embourg) en conciergerie, bureaux, salles de réunion

Revaloriser un actif en créant différents pôles d'activités

Un aménagement paysager en collaboration avec le bureau JNC

Le nouveau hall de Padel accueillera 8 terrains de padel couverts et les fonctions annexes à ce sport

(accueil, vestiaire, douches, shop, salle de kiné), ainsi qu'une cafétéria avec petite restauration et terrasse.

Ce projet a pour objectif de répondre à la demande croissante de la pratique du padel en Belgique, en particulier dans la région de Liège tout en limitant les nuisances sonores, que génère ce sport sur le voisinage lorsque les terrains sont implantés à l'extérieur.

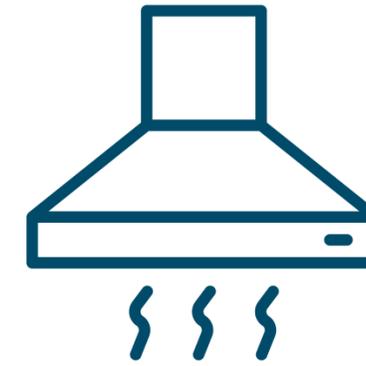
Le Manoir accueillera des salles de séminaires intégrées au projet qui permettront aussi l'organisation d'évènements pour entreprises.



terrains de padel indoor



places de parking + 27 en option



cuisine



appartement de fonction



places de parking PMR



espace bureau



places assises au bar



salles de réunion

Vos craintes

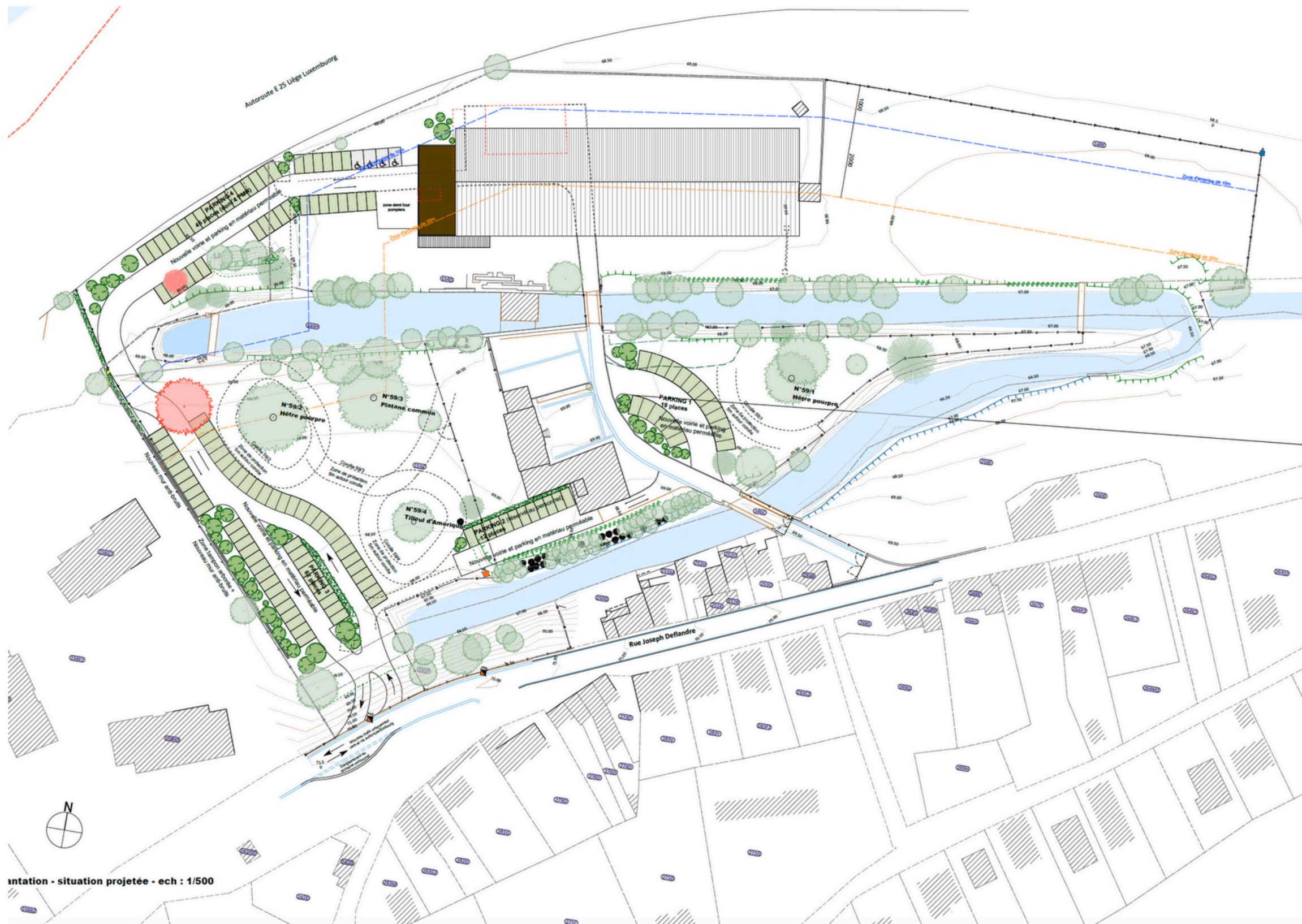
Crainces ressorties de la pétition

- Biodiversité (zone d'habitat)
- Bruit (outdoor à indoor / horaires / mur anti bruit / pas de musique amplifiée / pas de permis d'exploitation nocturne)
- Inondations (hall transparent hydroliquement, revêtements poreux, étude hydrologique, gestion des cours d'eau)
- Mobilité (ouvertures tardives pour éviter des embouteillages dans les alentours / places à disposition des riverains le soir)
- Impact visuel du bâtiment

L'évolution du projet

Les instances consultées ont émis un avis préalable favorable au projet, sous réserve du respect de certaines conditions intégrées au permis.

- **AWAP**
- **DNF**
- **FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**
- **AUTOROUTES (SPW MOBILITÉ)**
- **COURS D'EAU NON NAVIGABLES**
- **COMMUNE**

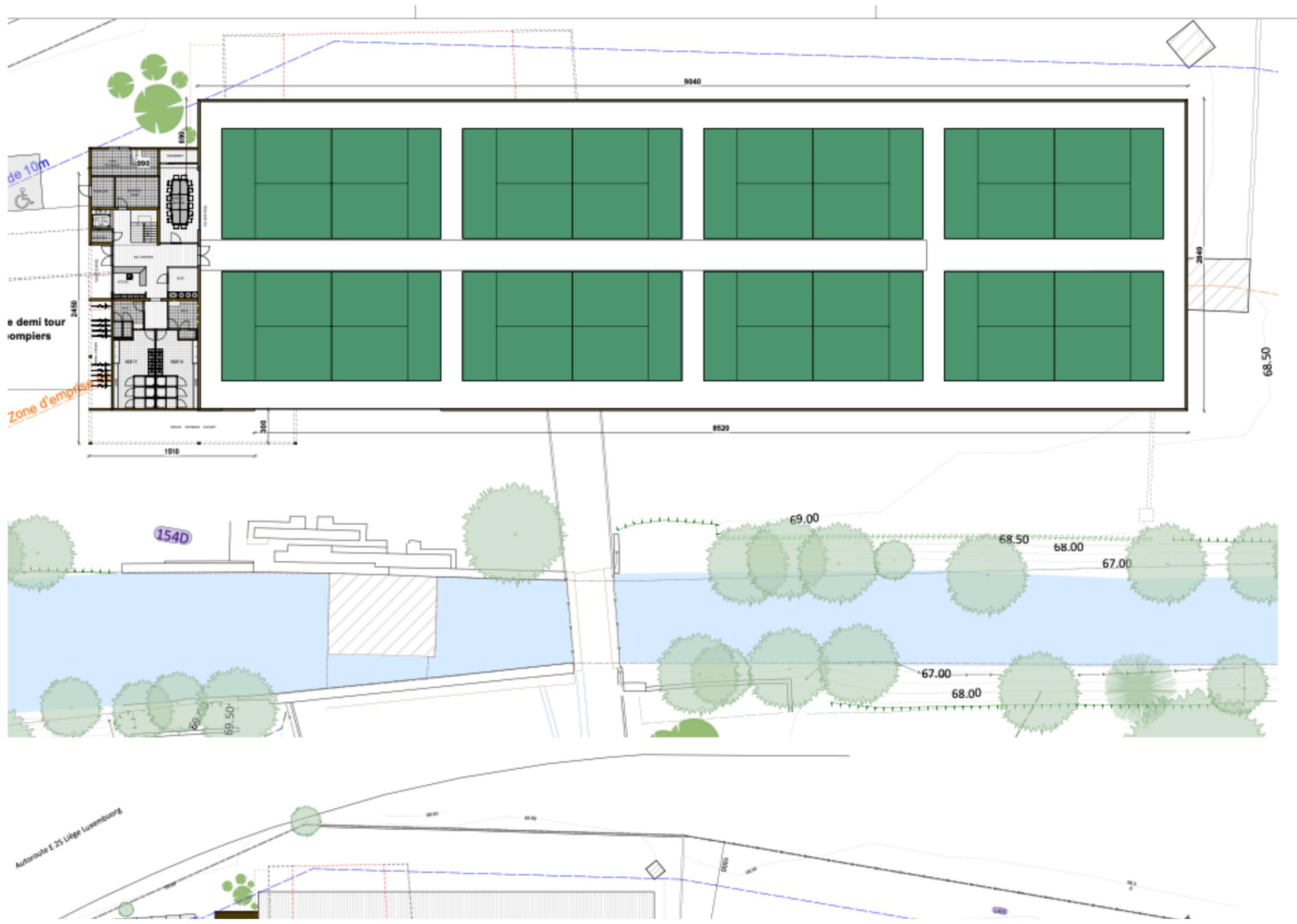


Anticipation - situation projetée - ech : 1/500

22 février 2024

**Aménagement d'un hall 100%
indoor, diminution de la surface
de la cafétéria et éloignement
par rapport aux habitations**

**réunion d'information publique
et d'échange avec les riverais
tenue le 19/3/2024**



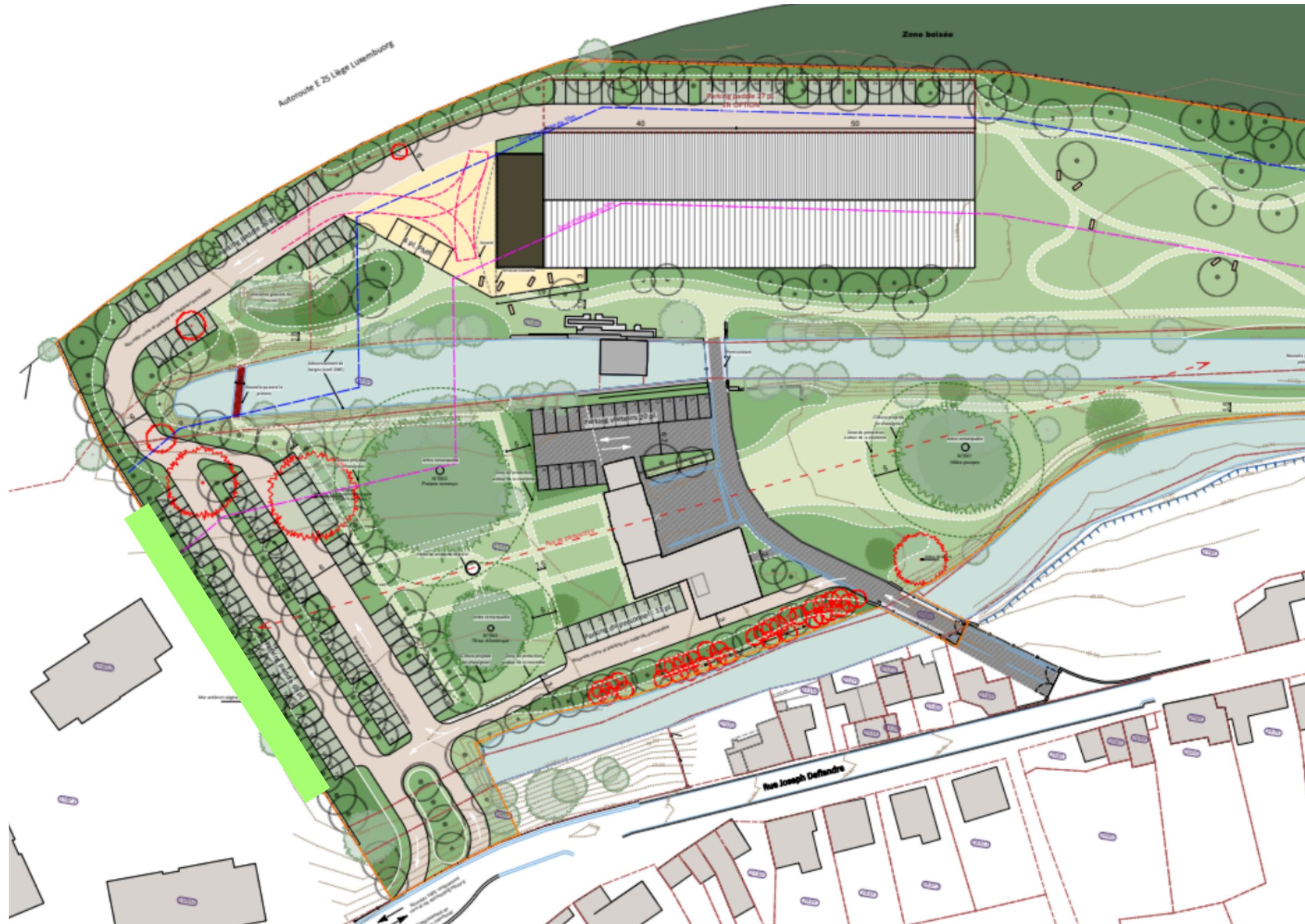


01 mars 2025

Recul maximum du hall padel indoor des habitations...

Aménagements paysagers du parc, du parking et des abords par JNC

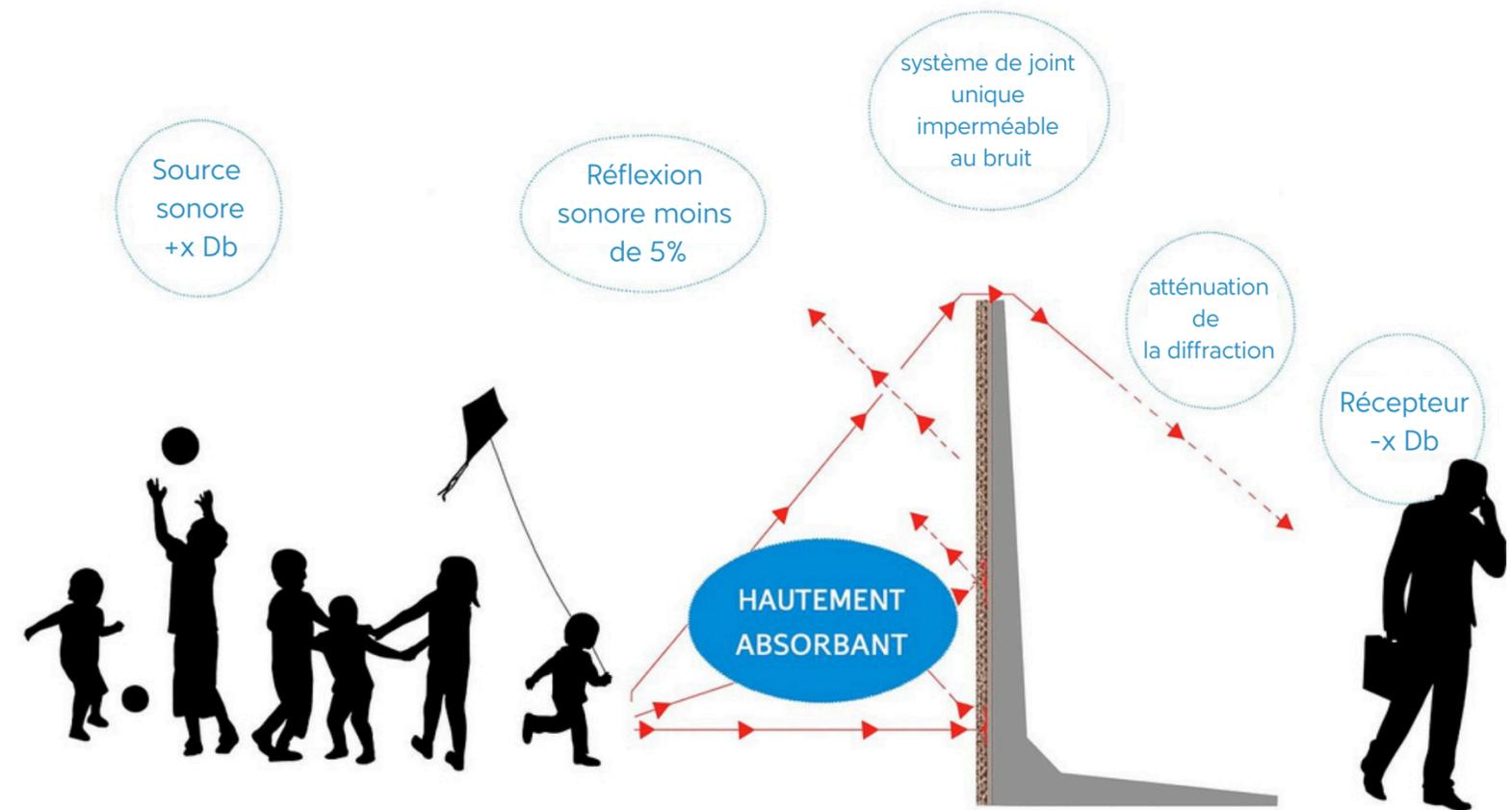
Mur anti bruit végétalisé



VBION, propriétés esthétiques et dacoustiques !

Les VBION® à remplissage épais de 20 cm de pierre de lave (Vulkapor®) ont été soumis en mai 2013 à un test acoustique étendu (selon la norme DIN EN 1793).

Le résultat a été stupéfiant. Ce test a révélé que les VBION® atteignaient une classe d'absorption acoustique de niveau A3, ce qui signifie qu'ils sont « hautement absorbants avec une capacité d'absorption de l'énergie sonore atteignant plus de 90 % voire 100 % à certaines fréquences ». Lors de ces tests, l'étanchéité sonore des joints a fait l'objet d'une attention toute particulière.





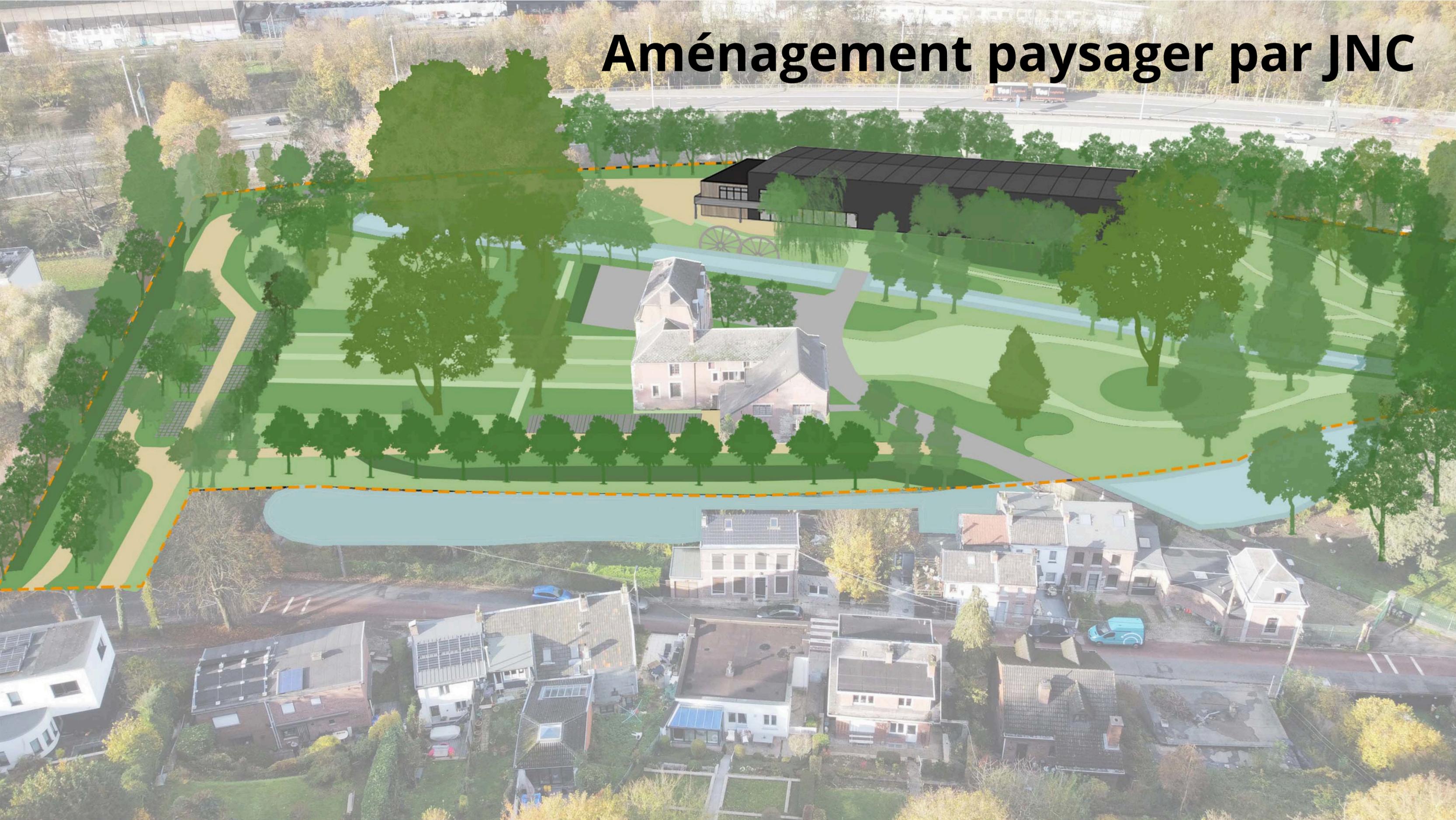
Aménagement paysager

Respect du site

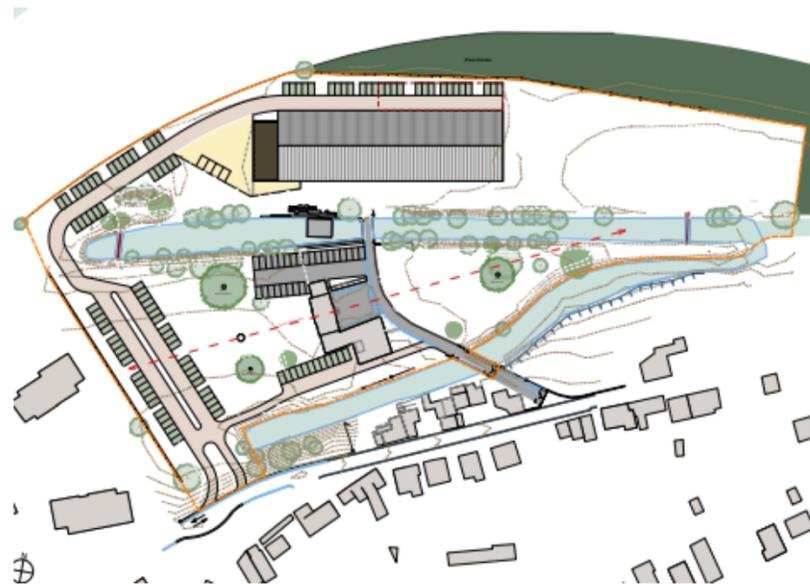
L'aménagement des abords du Manoir est l'occasion d'évoquer l'histoire du site en remettant en valeur son patrimoine architectural et en recréant des espaces paysagers qui avaient disparu avec le temps. Il est aussi l'occasion de prendre en compte la dimension environnementale du site ainsi que l'élaboration d'un plan de gestion.

Projet chapeauté par JNC qui durant plus d'un demi-siècle, a développé une pratique originale et créative au travers d'un grand nombre de projets en Europe et au-delà, participant ainsi à la transformation harmonieuse et signifiante des paysages entre ville et nature.

Aménagement paysager par JNC



3. SCHEMA DE MOBILITE



Revêtement existant à reposer



Parking à augmenter vers arrière jardin



Nouvelles voiries en béton désactivé



Stationnements en dalles béton



et/ou en pavés avec gazon

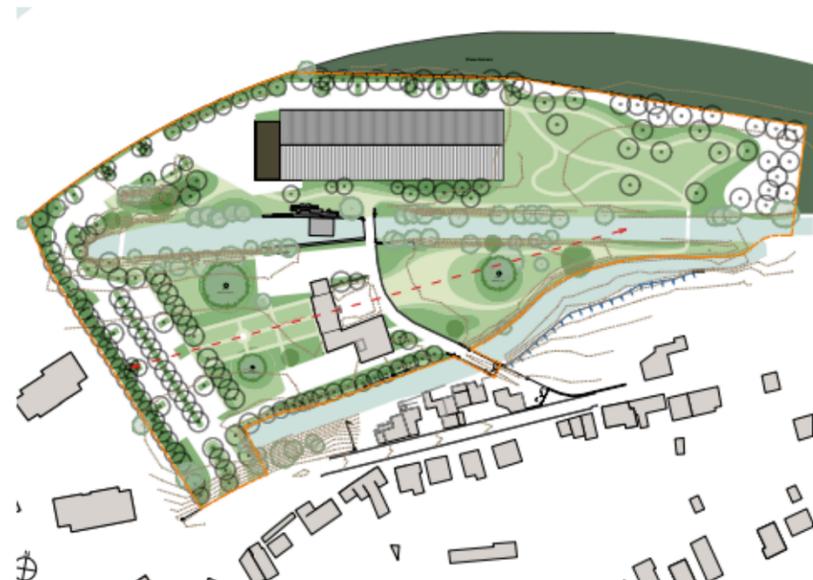


MATERIAUX PERMEABLES ET DURABLES



4. SCHEMA TRAME VERTE

GESTION DIFERENCIEE



Massif arbustif mixte



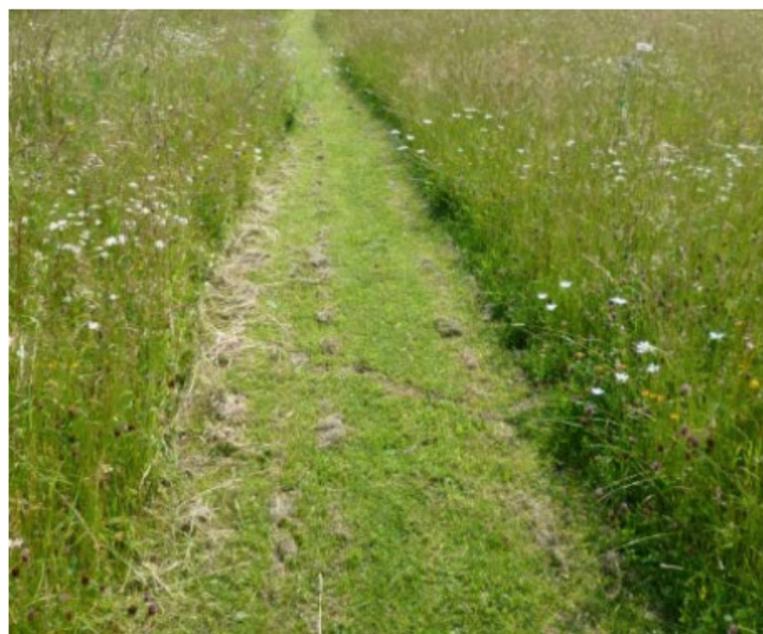
Massif vivaces et graminées mixte



Prairie fleurie fauchée



Chemin d'herbe tondu



Arbres : Castanea sativa (châtaignier)



TONTE RAISONNEE

4. SCHEMA TRAME VERTE

Acer platanoides (érable plane)



Fraxinus excelsior (frêne commun)



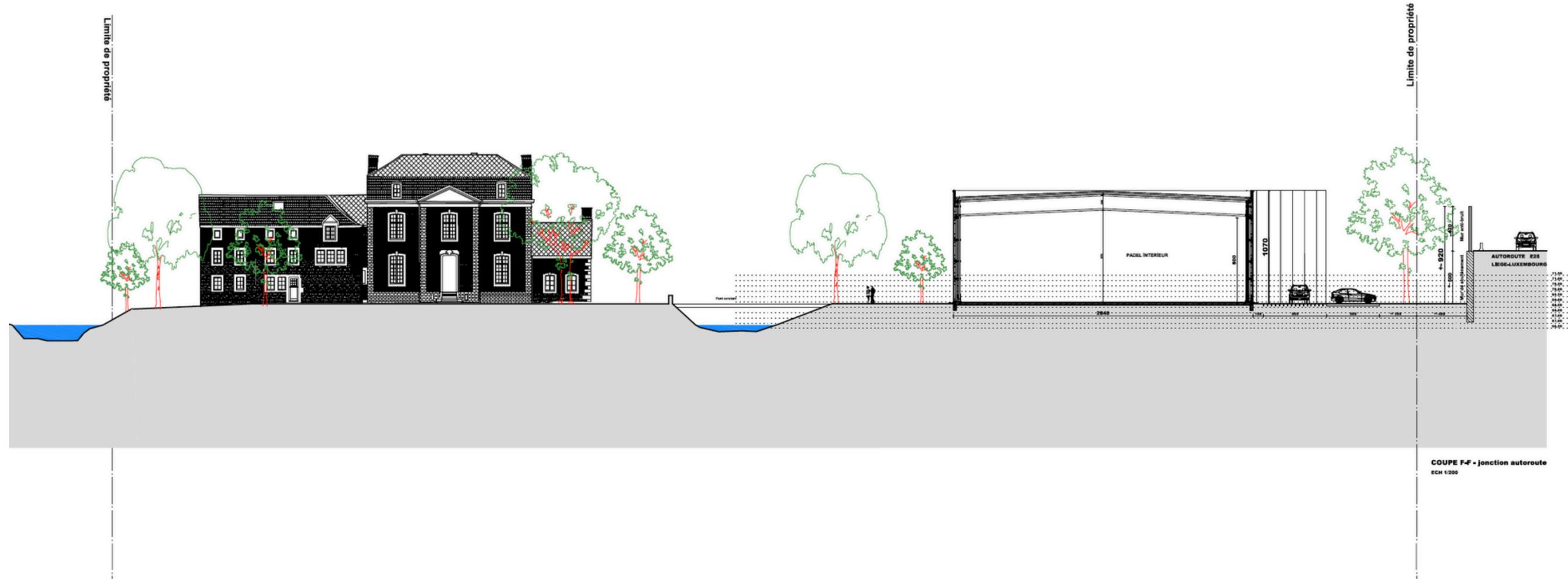
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)



Plan des replantations



Plan de coupe autoroute



Etude acoustique

3.2.4 Situation projetée + fermeture en ‘dur’ (4 côtés + toit)

Nous avons modélisé l’impact acoustique de ces panneaux en tenant en compte une atténuation acoustique des parois telle que décrite ci-dessous. Cette atténuation correspond à une tôle de bardage simple peau de 63/100 mm d’épaisseur. Des tôles plus épaisses peuvent être envisagées pour des questions de résistance au vent. Des tôles plus fines ne peuvent pas être envisagées.

Fréquence (Hz)	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz
Atténuation (dB)	11	15	19	23	26	30	34	38

La carte est calculée à une hauteur de 4 m au-dessus du relief du terrain (environ la hauteur des fenêtres de l’étage des maisons les plus proches).



Impact acoustique du projet de 8 terrains de padel.

Le tableau suivant permet de comparer les valeurs obtenues par calcul aux différents points sensibles. Les points de calcul sont à 1,5 m du sol.

Point	Bruit particulier de l’activité calculé (dB(A))	Limite légale (dB(A)) (période de transition / période de nuit)	Résultat (période de transition / période de nuit)
A	31,6 (-13,1)	45 / 40	Conforme / Conforme
B	29,9 (-11,4)		Conforme / Conforme
C	26,9 (-9,4)		Conforme / Conforme
D	28,9 (-6,7)		Conforme / Conforme

Une fermeture en ‘dur’ apporte une atténuation encore plus importante.

Les niveaux de bruit obtenus dans cette configuration sont nettement inférieurs au bruit ambiant induit par l’autoroute de sorte que les terrains seraient quasiment inaudibles.

Etude de mobilité

Le présent rapport a été réalisé à la demande de VOLUMIC société civile d'architectes SPRL, dans le cadre d'un projet de transformation de l'ancien manoir Deflandre, rue J . Deflandre à Embourg.

La présente note constitue l'évaluation du trafic maximal généré par le projet et son besoin théorique maximal en stationnement.

Afin d'évaluer le trafic maximal généré par le Projet et son besoin théorique maximal en stationnement lors du fonctionnement « Normal » du site, différentes hypothèses ont été considérées. Sur base des hypothèses considérées, il est attendu que :

- ◇ Le Projet devrait générer au maximum un trafic supplémentaire de l'ordre de 50 EVP/h, soit en moyenne environ 1 véhicule/minute.
- ◇ Le besoin théorique maximal du Projet est de l'ordre de 100 emplacements.

Le trafic sera généré de manière plus importante en semaine en HPM et en HPS uniquement en cas de team building/séminaire. Le Projet devrait néanmoins générer du trafic principalement en dehors des heures de pointes (soir et weekend), période pendant lesquelles le trafic est moins important et donc y compris les problèmes de croisement.

En ce qui concerne ce problème de croisement de véhicules, ABV DEVELOPMENT considère que le projet de réaménagement de la rue J. Deflandre en cours de réflexion par la commune de Chaudfontaine aura un impact positif sur la circulation. L'organisation du stationnement le long de la rue J. Deflandre, ayant pour effet d'obliger les véhicules à circuler de manière alternée au droit des zones de stationnement, participerait en effet à :

- ◇ Faciliter la circulation et clarifier les règles de priorités au niveau des tronçons les plus étroits de la voirie ;
- ◇ Réduire l'attractivité de la voirie comme voirie de transit ;
- ◇ Libérer les trottoirs des voitures stationnées sur ces derniers, améliorant les connexions piétonnes et la sécurité des usagers faibles ;
- ◇ Limiter la vitesse des automobilistes.

En ce qui concerne le stationnement, l'offre en stationnement du Projet sera de 150 emplacements, soit une offre en stationnement largement supérieure au besoin théorique estimé lors du fonctionnement « normal » du site (100 emplacements).

Un projet soucieux des riverains

Comité de quartier entre exploitant et riverains

Offrir un site de qualité pour les amoureux de padel

Comme tous citoyens, nous restons soumis à la réglementation contre le tapage nocturne (22h)

Heures d'ouverture du hall padel :

lundi au vendredi de 09h à 00h --> 9h30 à 23h

compte tenu du trafic important entre 8h et 9h du matin, du lundi au vendredi, nous sommes prêts à décaler l'ouverture à 9h30.

Samedi de 09h30 à 01h --> 23h

Dimanche de 09h30 à 23h00 --> 21h30

Nous sommes prêts à fermer le site dans son entièreté, le dimanche soir à 21h30.

Séminaires et évènements d'entreprises:

accueillir les sociétés liégeoises dans un cadre verdoyant et sportif

--> **pas de musique amplifiée**



Une cafétéria pour les amoureux de Padel

Heures d'ouverture:

lundi au mercredi de 17h00 à --> 23h

jeudi et vendredi de 17h00 à 00h

samedi de 11h00 à 01h --> 00h

Dimanche de 11h00 à 22h --> 21h30

--> Pas de musique amplifiée

L'exploitant s'engage à fermer sa terrasse :

- à 22h en semaine

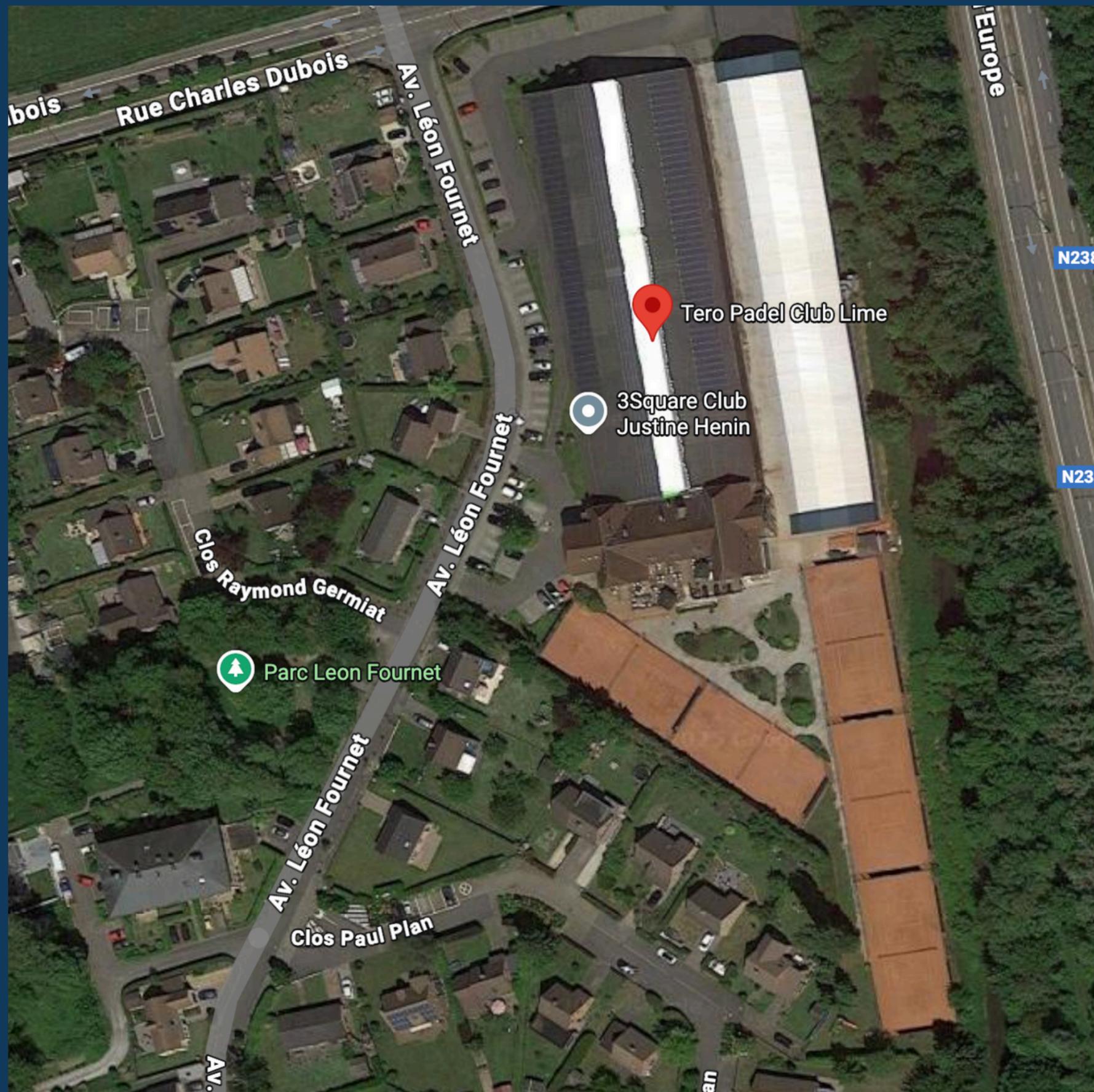
- à 00h --> 22h le vendredi et samedi soir

- à 22h --> 20h le dimanche soir.

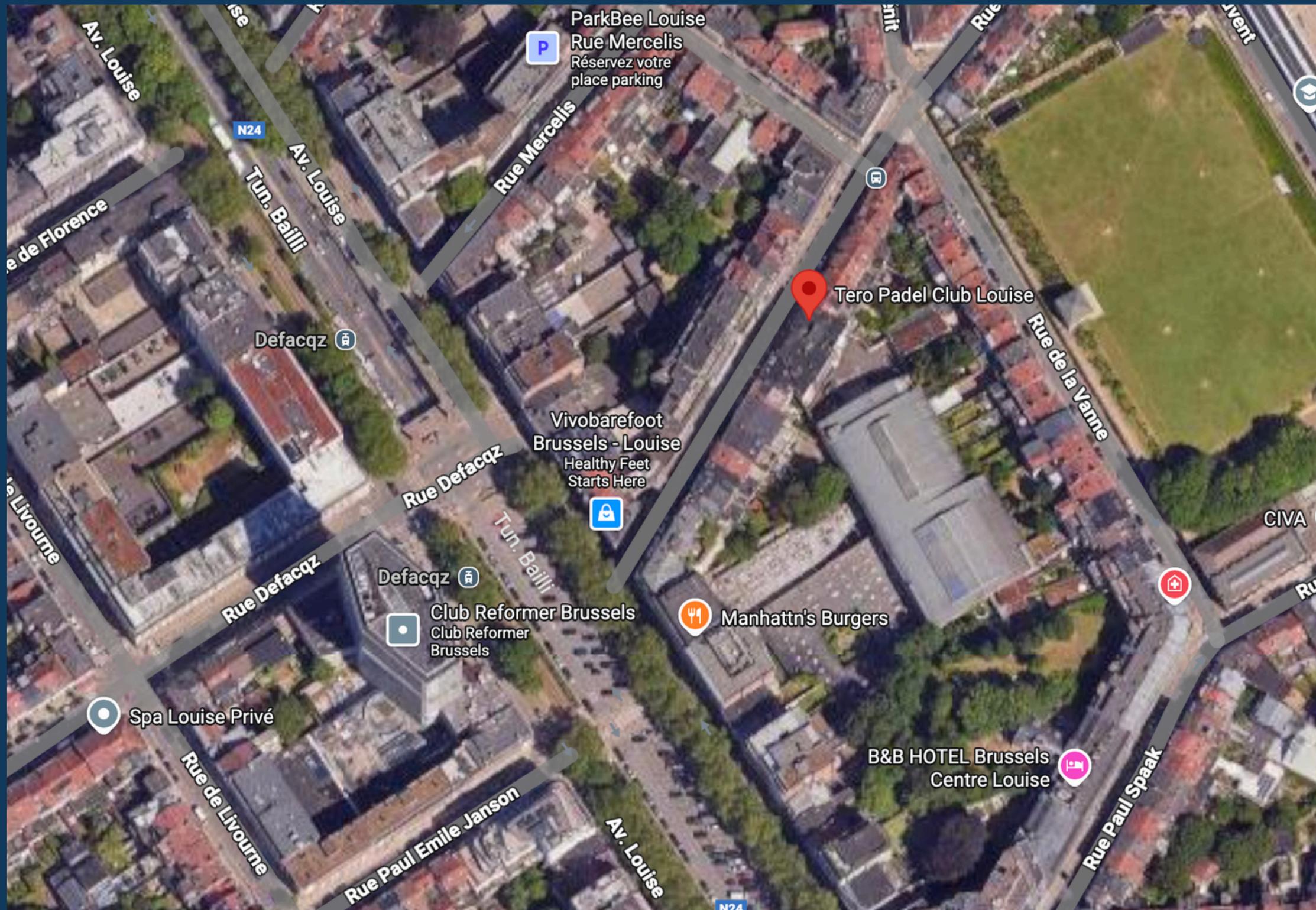


Nouvelles mesures proposées par le futur exploitant

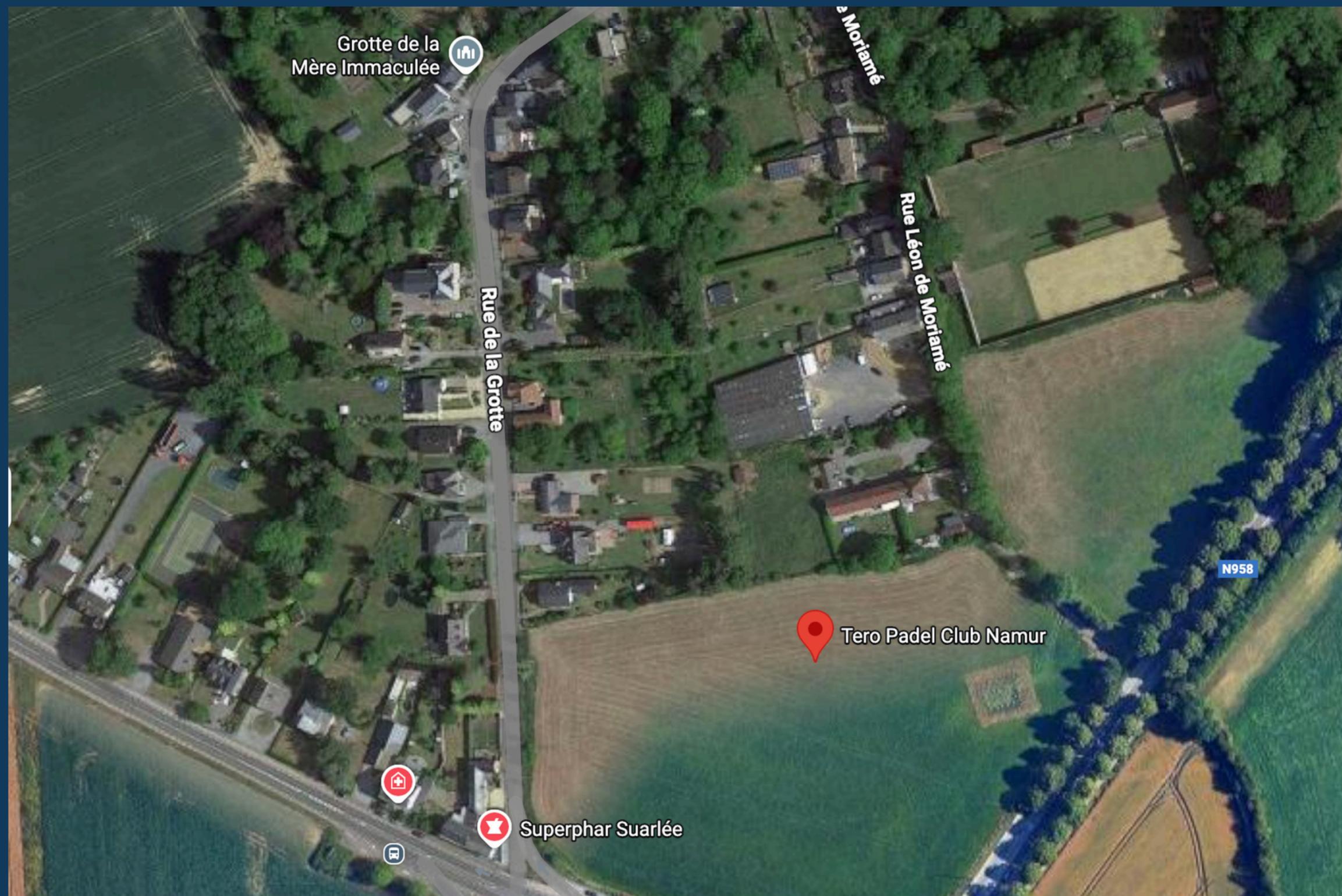
- Murs anti-bruit le long des immeubles, le long du parking et des 3 grands immeubles
- Différentes indications et visibilité sur site, pour respecter la quiétude du quartier résidentiel
- Places de parking (nb à définir) disponibles pour les riverains de la rue Joseph Deflandre, la nuit
- Heures d'ouverture adaptées
- Conditions d'abonnement et de réservation de terrains préférentielle aux riverains du quartier
- Présence d'un concierge vivant sur place



La vue aérienne du Tero Padel Club Lime en plein coeur de Limelette



La vue aérienne
du Tero Padel
Club Louise en
plein coeur de
Bruxelles



**La vue aérienne
du Tero Padel
Club Namur à
Suarlée où nous
aurons un hall
padel indoor avec
9 terrains**



RACKET CLUB

Des questions ?