



Le centre de vacances

# Ol Fosse D'outh devient Vayamundo Houffalize

**...ET PROFITE DE TOUS LES AVANTAGES DU BÉTON**

**Le phénomène du tourisme social est apparu dans les années 50 et 60. Jusqu'alors, l'idée que « monsieur Tout-le-Monde » puisse partir en vacances faisait partie du domaine de l'imaginaire. Les organisations syndicales ont bouleversé cette situation. Le centre de vacances Ol Fosse D'outh à Houffalize, au cœur de l'Ardenne, est devenu rapidement une destination. Après 60 années de bons et loyaux services, le centre de vacances accumulait les problèmes. L'Atelier d'Architecture Cocina s'est donc attelé à une rénovation durable visant un rendement maximal de la structure en béton. D'un point de vue de préfabrication, ce projet se distingue surtout par l'aménagement du nouveau parking écologique.**

Ce n'est pas par hasard que l'Atelier d'Architecture Pierre Cocina a été impliqué dans ce projet ambitieux. AAC perçoit en effet sa mission sous un angle plus large que la seule conception d'un projet. Architecte gérant, Pierre Cocina: «Ce qui intéresse un propriétaire ou

un manager c'est de travailler avec une équipe qui le comprend à 100 % et qui a la capacité de valoriser ce qui existe déjà. C'est à nous qu'il appartient d'examiner tout le bâtiment, tout le projet, afin de mettre en avant les choses intéressantes. Nous traduisons la vision du

manager dans un masterplan. Le but est d'offrir une synthèse, organisée et censée, un plan stratégique d'aménagement, en fonction des besoins du client. Une rénovation classique n'exploite parfois pas toutes les possibilités d'un bâtiment.» Un bureau tel qu'AAC tient dès lors à être impliqué le plus tôt possible dans le projet. Pierre Cocina: «Nous avons d'abord une mission de consultance. Nous allons questionner le client sur son activité. Quel est-elle? Comment fonctionne-t-elle? Qu'est-ce qu'il souhaite développer demain? Ce n'est pas à nous de définir ce que l'entreprise veut pour son avenir. Nous traduisons la vision du manager, du client.»

Cette forme de consultation s'applique parfaitement à l'ancien centre Ol Fosse D'outh, qui propose désormais une offre attrayante sous l'appellation quelque

# Ol Fosse D'outh vervelt tot Vayamundo Houffalize

## ...MET DE VOORDELEN VAN BETON

In de jaren '50 en '60 ontstond het fenomeen van het sociaal toerisme. De idee dat 'de gewone man' op vakantie kon vertrekken, was tot dan een wilde fantasie. De vakbonden brachten daar verandering in. Het S-vormige vakantiecentrum Ol Fosse D'outh in Houffalize - hartje Ardennen - werd al snel een begrip. Na 60 jaar dienst vertoonde het vakantiecentrum problemen op verschillende fronten. Atelier d'Architecture Cocina stond in voor een duurzame renovatie met maximaal rendement van de betonnen structuur. Vanuit prefab oogpunt springt daarbij de inrichting van een nieuwe, ecologische parkeerplaats in het oog.

Niet voor niets werd Atelier Architecture Pierre Cocina bij dit ambitieuze project betrokken. AAC ziet zijn opdracht breder dan het ontwerp van een project. Architect-zaakvoerder Pierre Cocina: "Voor een eigenaar of een manager is het vooral belangrijk om te kunnen samenwerken met een team dat hem volledig begrijpt en dat in staat is om iets wat al bestaat, extra waarde te geven. Het is onze taak om het volledige gebouw en het volledige project te onderzoeken, zodat we de interessante aspecten naar



*Pierre Cocina Architect-zaakvoerder  
Atelier Architecture Pierre Cocina  
Pierre Cocina Architecte gérant de  
l'Atelier Architecture Pierre Cocina*



peu plus exotique de Vayamundo Houffalize. C'est avec passion que Pierre Cocina explique comment l'apport d'AAC a contribué à la renaissance du centre Ol Fosse D'outh: «En effet, il s'agit d'un domaine de vacances qui a eu son heure de gloire pendant les années soixante. Mais les temps changent, ainsi que la manière dont les gens passent leurs vacances. Depuis 2000, la direction du centre a entrepris plusieurs démarches pour contrer la baisse de fréquentation.

La baisse a néanmoins continuée. Les idées étaient bonnes, mais pas intégrées dans une vision globale. C'est ainsi que nous sommes entré dans l'histoire du centre. Nous nous appuyons toujours sur le fait qu'il faut voir et revoir le tout dans sa globalité.»

Pierre Cocina et son équipe ont présenté une étude pour le bâtiment, inspirée de la vision de la CSC sur ses missions de demain. L'équipe a travaillé pendant six

mois sur un plan stratégique d'aménagement. AAC a proposé un certain nombre d'interventions fondamentales, dans le respect de la grande richesse de l'environnement. «Jusqu'à présent, les voitures encerclaient le bâtiment. Pourtant, L'Ourthe, la nature, est toute proche. En arrivant sur ce projet j'ai rapidement pris des photos du bâtiment au départ de l'Ourthe. Je voulais montrer à mes clients ce que cela pouvait donner si nous pouvions

voren kunnen schuiven. Wij vertalen de visie van de manager in een masterplan. Het is hierbij de bedoeling om een overzichtelijke en verstandige samenvatting en een strategisch inrichtingsplan voor te leggen dat inspeelt op de behoeften van de klant. Een klassieke renovatie benut soms niet alle mogelijkheden van een gebouw." Een bureau als AAC komt dan ook liefst zo vroeg mogelijk in het verhaal aan tafel. Cocina: "We hebben in de eerste plaats een opdracht als consultant. Daarbij stellen we de klant vragen over zijn activiteiten. Welke activiteiten voert hij uit? Hoe gaat hij te

werk? Wat wil hij morgen ontwikkelen? Het is niet aan ons om te bepalen welke toekomst de onderneming voor ogen moet hebben. Wij vertalen de visie van de manager, van de klant."

### Globaliteit

Deze vorm van consultatie kwam met name goed van pas voor het voormalige Ol Fosse D'outh, dat tegenwoordig onder de iets exotischere naam Vayamundo Houffalize een aantrekkelijk aanbod presenteert. Met passie legt Pierre Cocina uit hoe de inbreng van AAC Ol Fosse D'outh mee

hielp herrijzen: "Het is een vakantie-domein, dat in de jaren zestig van de vorige eeuw zijn glorieperiode beleefde. Maar de tijden veranderen - evenals de manier waarop mensen hun vakantie doorbrengen. De directie van het centrum heeft sinds 2000 al meerdere pogingen ondernomen om het tij te keren en om opnieuw meer bezoekers te lokken. Toch blijft het bezoekersaantal dalen. De ideeën die de afgelopen jaren werden uitgewerkt, waren goed, maar ze waren niet in een globale visie geïntegreerd. Zo zijn wij in dit project gerold. Wij baseren ons altijd op



het feit dat men alles altijd in zijn globaliteit moet (her)bekijken."

Pierre Cocina en zijn team mochten een studie voorstellen voor het gebouw, op basis van wat het ACV als zijn missie van morgen ziet. Zes maanden werd er aan een strategisch inrichtingsplan gewerkt. AAC stelde een aantal fundamentele ingrepen voor, met een grote aandacht voor de rijkdom van de omgeving. "Tot nog toe was het gebouw omringd door auto's. Toch zijn de Ourthe en de natuur vlakbij. Toen ik met dit project begon, ben ik vrijwel onmiddellijk vanaf de Ourthe foto's van het gebouw beginnen te nemen. Ik wilde met die foto's aan mijn klanten tonen wat het resultaat kon zijn als we de auto's uit het beeld zouden verwijderen. Het was niet mogelijk om het gebouw te verplaatsen. Met de auto's lukte dat wel. ►



*Vakantiedomein Ol Fosse D'Outh in Houffalize, hartje Ardennen, was in de jaren 50 en 60 een begrip voor vakantiegangers*

*Le centre de vacances Ol Fosse D'outh à Houffalize, au cœur de l'Ardenne, était une destination très populaire dans les années 50 et 60.*

► gommer les voitures. Il était impossible de déplacer le bâtiment, nous avons donc déplacé les voitures. Ce changement a valorisé le lieu, qui a en soi beaucoup de richesses.» Cette intervention relativement simple évoque les méandres du cours d'eau. Si le vacancier pouvait à l'époque garer sa voiture devant la porte, il devait cependant gravir un escalier particulièrement raide avec tous ses bagages. Dans la nouvelle configuration, le visiteur abandonne sa voiture sur le parking prévu pour suivre un chemin nouvellement aménagé qui débouche sur une réception confortable et accessible pour les PMR. La réception a par ailleurs été déplacée vers l'arrière du bâtiment et adaptée à l'utilisateur plus exigeant d'aujourd'hui. Elle est désormais lumineuse, aérée, vaste et axée sur le client.

Mais revenons brièvement au parking. L'écosystème du parking même en tant que solution en béton préfabriqué mérite sans nul doute d'être mentionné. Comme toujours, Cocina a collaboré étroitement avec l'administration afin

de répondre à toutes les exigences. Pierre Cocina: «Nous avons opté pour un parking paysager - la végétation doit encore s'y développer - pour que les visiteurs comprennent dès qu'ils arrivent que la nature est prioritaire. Nous avons l'habitude de travailler avec des administrations et le SPW, dans ce cas le Département de la Ruralité et des Cours d'Eau. Dans ce cas-ci, le SPW souhaitait la mise en place de bassins de rétention. Dans la vision du SPW, un parking doit aussi pouvoir gérer les crues et les inondations, ce qui est tout à fait légitime. Dès le début nous avons prévu des dalles drainantes sous les emplacements de voitures. Elle permet une évacuation naturelle des eaux vers le sol. Dans le cas de Vayamundo Houffalize, c'est la proximité du cours d'eau qui préoccupait le SPW. Ils craignaient que les eaux qui pouvaient s'introduire naturellement dans le sol viennent grossir trop rapidement le cours d'eau. Ils nous ont donc demandé de retenir ces eaux un certain temps. Tout d'abord ils nous ont demandé de recueillir ces eaux dans des imposants réservoirs en

béton à placer sous les emplacements de voitures. Pour ce faire nous étions dans l'obligation de les enterrer assez bas - plus bas que le niveau du cours d'eau voisin. Seule solution relier tous ces réservoirs entre eux et installer des pompes pour renvoyer cette eau vers l'Ourthe. Ce système était très onéreux.

AAC a dès lors proposé une alternative moins coûteuse et plus écologique. Un bassin a donc été creusé sous la totalité du parking, soit quelque 1.500m<sup>2</sup>. Le fond du bassin a été recouvert d'une bâche étanche et rempli de gravier. Les emplacements de stationnement sont composés de dalles de béton gazonné. Cette configuration permet de collecter l'eau et de la laisser s'infiltrer très progressivement sous les terrasses. Des avaloirs créent une capacité de collecte supplémentaire. L'eau s'écoule en direction de l'Ourthe en passant par des séparateurs d'hydrocarbures qui captent les résidus d'hydrocarbures éventuels. L'exécution de cette solution novatrice a été grandement simplifiée grâce aux produits préfabriqués en ►

Die verandering zorgde meteen voor een meerwaarde voor de site, die op zich al veel te bieden heeft." Met deze vrij eenvoudige ingreep kwam het gebouw mentaal dichterbij de meanderende rivier te liggen. Waar de vakantieganger vroeger voor de deur kon parkeren, moest hij wel een steile trap beklimmen, met alle bagage. Vandaag laat de bezoeker de wagen achter op de voorziene parking en volgt hij het nieuw aangelegde wandelpad, dat eindigt in een comfortabele en voor rolstoelgebruikers toegankelijk onthaal. Dat

onthaal werd trouwens verplaatst naar de achterkant van het gebouw en aangepast aan de meer eisende burger van deze tijd: licht, luchtig, ruim en klantgericht.

### Parkeerterrein

Maar even terug naar het parkeerterrein. Daar is het ecosysteem van het parkeerterrein zelf als prefab betonoplossing het vermelden waard. Zoals steeds werkte Cocina nauw samen met de administratie om aan alle eisen te voldoen. Pierre Cocina: "We hebben

geopteerd voor een landschapsparkterrein - de planten moeten er nog groeien - zodat de bezoekers meteen bij hun aankomst begrijpen dat ze zich op een plaats bevinden waar de natuur voorrang heeft. We werken wel vaker samen met besturen en met de Service Public de Wallonie (SPW) - in dit geval met het Département de la Ruralité et des Cours d'Eau. Volgens de SPW moeten parkeerterreinen ook hoge waterstanden en overstromingen kunnen opvangen - wat een gegronde visie is. Vanaf het begin hadden wij waterdoorlatende stenen voorzien onder de parkingplaatsen, omdat die voor een natuurlijke afvloeiing zorgen van het water naar de ondergrond. In het geval van Vayamundo Houffalize was het de nabijheid van de waterloop die SPW zorgen baarde. Ze waren bezorgd dat het water dat natuurlijk de grond in sijpelde, de waterloop te snel zou vergroten. Daarom vroegen ze ons



*Om het water op te vangen werd er onder het hele parkeerterrein een uitgraving voorzien, opgevuld met grind.*

*Un bassin, pour la collecte de l'eau, a été creusé sous la totalité du parking, recouvert d'une bâche étanche et rempli de gravier.*



*De waterdoorlatende stenen voorzien onder de parkingplaatsen, zorgen voor een natuurlijke afvloeiing van het water naar de ondergrond.*

*Les dalles drainantes sous les emplacements de voitures permettent une évacuation naturelle des eaux vers le sol.*

om het water een bepaalde tijd tegen te houden. Om te beginnen moesten we het water verzamelen in enorme bekkens onder de wagens. We werden bovendien verplicht om deze bekkens zeer diep te plaatsen – dieper dan het rivierniveau. Wat ons dan weer dwong om pompen te installeren, zodat wij het overvloedige water zeer gelijkmatig naar de Ourthe konden laten vloeien. Dat systeem werd al bij al zeer duur én weinig duurzaam.”

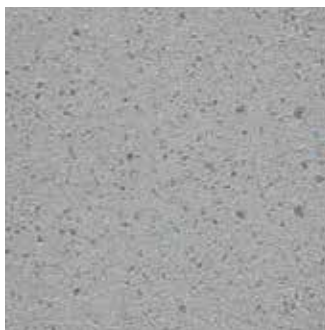
“AAC stelde daarom een goedkoper en ecologischer alternatief voor. Onder het hele parkeerterrein, zo'n 1500 m<sup>2</sup>, werd een uitgraving voorzien. Daarin ligt een waterdicht zeil, opgevuld met grind. De parkeerplaatsen zelf bestaan uit grasbetontegels. Deze constructie laat toe om het water op te vangen en heel geleidelijk te laten doorsijpelen onder de terrassen. Bufferbekkens zorgen voor een extra opvangcapaciteit. Het water



#### DECOMO, uw gevel in beton ...

Architectonisch beton staat garant voor een creatieve en duurzame oplossing voor uw gevel in prefab elementen, toegepast in zowel residentiële bouwprojecten, utiliteitsgebouwen als kantoorgebouwen.

Met meer dan 35 jaar ervaring, is **DECOMO** de specialist inzake de productie van dit kwalitatief en uiterst hoogwaardig betonproduct op maat, dat tevens constructief kan worden aangewend. Wij bieden reeds vanaf de ontwerpfase van uw bouwproject een professioneel advies met aandacht voor een maximale integratie van functies in één prefab concept. Ontdek de voordelen van onze aanpak bij de uitvoering van uw **DECOMO gevel in beton**.



#### DECOMO, votre façade en béton ...

Le béton architectural, c'est la solution durable et créative pour les éléments de façade de vos projets qu'ils soient résidentiels, utilitaires, ou immeubles de bureau.

Avec plus de 35 ans d'expérience, **DECOMO** est le spécialiste dans le domaine de la préfabrication de ce produit en béton sur mesure, de qualité supérieure, et également utilisable comme élément structurel de l'édifice. Nous offrons un avis conceptuel dès la phase de l'élaboration de tout projet de construction et nous nous portons garant d'un suivi professionnel de la réalisation de **votre façade en béton**.



[www.decomo.be](http://www.decomo.be)

loopt via vetafscheiders – die ervoor moeten zorgen dat er geen brandstof meestroomt – terug naar de Ourthe. De inventieve oplossing werd heel eenvoudig dankzij de prefab betonproducten. Pierre Cocina: "Met de grote reservoir en het pompsysteem hadden wij meer water kunnen opvangen en hadden wij dat met meer precisie kunnen laten terugvloeien. De methode die nu gebruikt is, is echter natuurlijker, vraagt minder mindelen en draagt even goed bij tot het goede beheer van het milieu. Hiermee beschikken we over 1.500 m<sup>3</sup> opvangvolume tegen een lage kostprijs."

### Inertiecomfort

Wat met de verdere renovatie van dit iconische vakantieverblijf? Ook dat gebeurde met veel aandacht voor duurzaamheid. De betonnen structuur uit de jaren '60 was verre van geïsoleerd. Kamers waren weinig klimaatcomfortabel en het vocht veroorzaakte schimmels. AAC bood via isolatie van metalen wandpanelen een antwoord op deze problemen. Pierre Cocina: "Toch speelt beton een belangrijke rol in dit project. Het is dankzij het gebruik van beton dat dit gebouw vanaf het begin een heel specifieke vorm kon krijgen. Aangezien we de vorm en de structuur wilden behouden, hebben we alles

vanaf de buitenkant geïsoleerd. Vervolgens hebben we de betonnen structuur benut voor de thermische inertie van het gebouw. Hoe doeltreffend deze methode was, konden we in juli 2015 testen, toen het verluchtingsstelsel nog niet werkte. Doordat we de massa konden behouden en doordat we ze konden isoleren, konden we de gebruikers nog meer comfort bieden. Deze oplossing had dan ook een regelfunctie." AAC maakte bij dit project ook gebruik van prefaboplossingen voor de nieuwe constructies in de vorm van holle betonblokken, holle betonelementen en L-vormige elementen."



béton. Pierre Cocina: «Il est clair que si nous avons fait placer les gros réservoirs, placer les pompes nous aurions pu retenir un volume plus important d'eau. Nous aurions aussi pu agir avec plus de précision sur le moment où nous aurions renvoyer ces eaux vers l'Ourthe. Notre système plus simple a le mérite d'être plus économique, simple à installer et à entretenir (Pas de pompes, ..). Cette méthode est une solution qui contribue à la bonne gestion de l'environnement.

Nous disposons de 1500 m<sup>3</sup> de réservoirs à un coût léger. L'eau s'écoule tout doucement dans l'Ourthe par un goulot d'étranglement.»

### Confort de l'inertie

Pour les autres rénovations de cet emblématique lieu de vacances iconique, une attention particulière a été accordée à l'écologie. La structure en béton des années 60 n'était pas isolée. L'atmosphère dans les chambres était loin d'être

idéale et l'humidité provoquait des moisissures. AAC a résolu efficacement ce genre de problèmes par une isolation par l'extérieur et des bardages à métalliques. Pierre Cocina: «Le béton joue néanmoins une rôle important dans ce projet. A l'origine, le béton a permis à ce bâtiment d'avoir cette forme singulière. Nous voulions garder la forme et la structure, nous avons donc isolé par l'extérieur. Puis, nous avons fait participer cette structure en béton à l'inertie thermique

## Beleving

De diepgaande en complexe renovatie brengt ons naar het concept van vandaag. Ol Fosse d'Outh transformeerde tot Vayamundo Houffalize. De veranderde vlag dekt een even drastische gewijzigde lading. Het weinig commerciële arbeiderscomplex is herrezen als een belevingscentrum, klantvriendelijk, transparant en aangepast aan het denkpatroon van de eenentwintigste natuur- en Ardennenliefhebber en/of seminarieganger. In beide gedaanten speelde en speelt beton een sleutelrol (KDA). ●

## Vayamundo Houffalize | Houffalize, 2015

ENTREPRENEUR & BUREAU D'ÉTUDE BÂTIMENT | AANNEMER & STUDIEBUREAU GEBOUW: Wust

ENTREPRENEUR & BUREAU D'ÉTUDE PARKING | AANNEMER & STUDIEBUREAU PARKING : Socogetra

ARCHITECT(E): Atelier d'Architecture Cocina

MAÎTRE D'OUVRAGE | OPDRACHTGEVER : Vaca Immo Houffalize SCRL-FS

SPECIFICITÉS DU PROJET | SPECIFICITEITEN VAN HET PROJECT

SURFACE RÉNOVATION BÂTIMENT | OPPERVLAKTE RENOVATIE GEBOUW : 15.000 m<sup>2</sup>

SURFACE RÉNOVATION PARKING | OPPERVLAKTE RENOVATIE PARKING: 20.000 m<sup>2</sup>

PRODUITS PRÉFABRIQUÉS PARKING | PREFAB BETONPRODUCTEN PARKING: *Regards de visite, Dalles béton-gazon, Bordures enterrées, Filet d'eau bandes de contrebutage, bordures filet d'eau, pavés béton* – Toezichtspuiten, grasbetondallen, verzinkte greppels, Filet d'eau bandes de contrebutage, bordures filet d'eau, betonstraatstenen: BPMN SA

SÉPARATEUR À HYDROCARBURES | BENZINE-AFSCHIEDER: Eloy Water SA

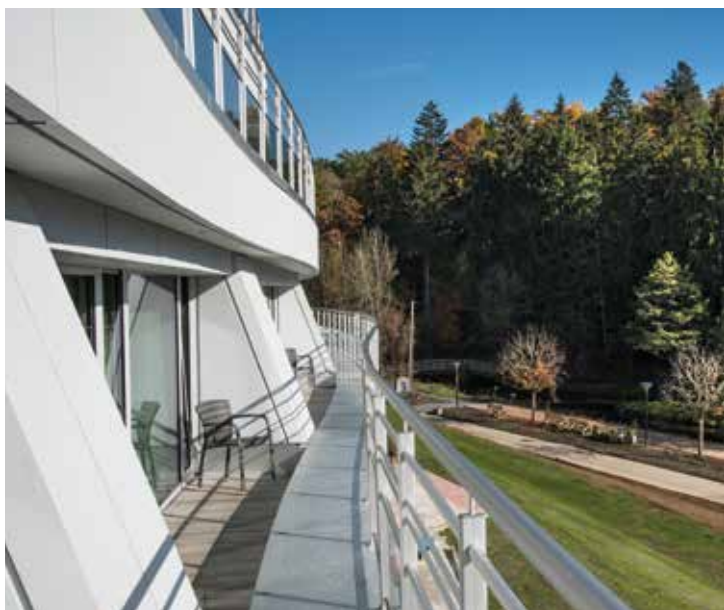
PRODUITS PRÉFABRIQUÉS BÂTIMENT | PREFAB BETONPRODUCTEN GEBOUW

BLOCS DE BÉTON CREUX | HOLLE BETONBLOKKEN : Béton de la Lomme

HOURDIS EN BÉTON PRÉCONTRAIT | HOLLE VOORGESPANNEN WELFSELS: Echo

BORDURES | BOORDSTENEN: Stradus Infra

ÉLÉMENTS L | L-ELEMENTEN: Béton de la Lomme



du bâtiment. L'efficace de cette méthode a pu être testée en juillet 2015, quand la ventilation n'était pas encore en marche. En gardant cette masse et en l'isolant on gagne en confort. Cela jouait son rôle de régulateur.

AAC a également eu recours aux solutions préfabriquées pour les nouvelles constructions en utilisant des blocs de béton creux, des hourdis creux et des éléments en L.»

## L'expérience

La transformation révision et la rénovation approfondies et complexes débouchent sur le concept d'aujourd'hui. Ol Fosse d'Outh s'est mué en Vayamundo Houffalize. Le nouveau pavillon qu'arbore le centre couvre une approche tout aussi drastiquement changée. Le complexe ouvrier peu commercial est ressuscité sous l'apparence d'un centre moderne, axé sur le client, transparent et adapté exigences du visiteur du vingt-et-unième

siècle, qu'il soit amateur de nature et de l'Ardenne ou participant à un séminaire. Le béton jouait et joue encore un rôle-clé dans les deux conformations (KDA). ●