

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en la création de logement qui soit particulièrement adapté aux besoins des **ménages jeunes** ainsi que des **personnes âgées**.

- Logement pour les jeunes ménages

En réponse à la diminution de la proportion des 20-40 ans, la Commune souhaite qu'un nombre plus important de jeunes puissent accéder à la propriété de leur logement. Pour y parvenir, elle envisage de mettre à disposition des jeunes désirant poursuivre leur vie à La Bruyère des logements tremplins, c'est-à-dire des logements loués à tarif préférentiels, pour permettre l'épargne puis l'achat d'un logement. Ce projet jouxte le projet de Hall de Sport à Emines qui vise à réunir un certain nombre d'infrastructures sportives en face de l'école du village. Le rez-de-chaussée du futur bâtiment « logement évolutif » devrait accueillir une crèche. Ce projet devient ainsi particulièrement attractif pour les jeunes familles, situé à proximité de services et d'équipements dédiés aux enfants.

- Logement pour les personnes âgées

Le projet entend également répondre aux besoins des personnes âgées : toutes les installations seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, face au vieillissement de la population, la création de logement qui prend en compte la situation des personnes âgées est devenue un souhait de la commune.

Les capacités d'accueil des nouveaux logements dépendront du volume des bâtiments. Un bâtiment d'un niveau pourrait par exemple accueillir une crèche de 200m² et environ 6 logements de 80m². Ce projet pourra être complété par la création de logements confiée à un promoteur privé.

Considérant que le terrain est appelé à devenir le cœur de village d'Emines et qu'il concentre la majorité des activités socioculturelles et sportives d'Emines – Emines est le seul village de la commune à ne pas être équipé d'un cœur de village à l'heure actuelle – un gabarit important de R+2 pourrait se justifier afin de marquer la centralité du site.

La conception et la construction du bâtiment répondra aux exigences de la construction durable afin de garantir des économies d'énergie, la qualité de l'air intérieur et les économies d'eau.

ORIGINE DE LA DEMANDE

La construction de logements évolutifs est envisagée par la Commune dans le cadre du projet de cœur de village. L'idée a été intégrée dans le cadre du projet communal « Hall de Sport à Emines ».

Par ailleurs le groupe de travail Aménagement du territoire, cadre de vie et environnement a souligné le besoin de diversifier l'offre de logement à La Bruyère. Le groupe suggère par conséquent de développer le logement tremplin pour les jeunes ménages, ainsi que le logement intergénérationnel.

JUSTIFICATION DU PROJET

L'évolution démographique de La Bruyère pose la commune devant deux défis majeurs en matière de logement :

- la croissance de la population : selon les prévisions de l'IWEPS, la commune devrait compter 100 habitants en plus chaque année ;
- le vieillissement de la population : l'âge moyen de la population augmente peu à peu, ce qui est entre autre dû au départ de jeunes ménages face à des prix du bâti trop élevés

Dans ce contexte, il est nécessaire de créer du logement répondant aux critères suivants : il doit être locatif et acquisitif à coût abordable pour les jeunes ménages et il doit être adapté aux besoins des personnes âgées, entre autre en veillant à

l'accessibilité des bâtiments. Le pouvoir communal a montré son engagement dans ce sens par son ancrage communal qui définit deux axes d'actions privilégiés :

- permettre aux personnes âgées de bien vieillir à La Bruyère via la mise à disposition de logements et de services adaptés
- mener une politique du logement qui favorise l'implantation durable des jeunes de l'entité et qui évite la délocalisation des aînés.

La stratégie communale d'actions en matière de logement 2013-2018 prévoit par ailleurs d'autres projets de création de logements à Emines.

Un projet de construction de logements privés est programmé à proximité.

La bonne cohérence entre ces projets est assurée :

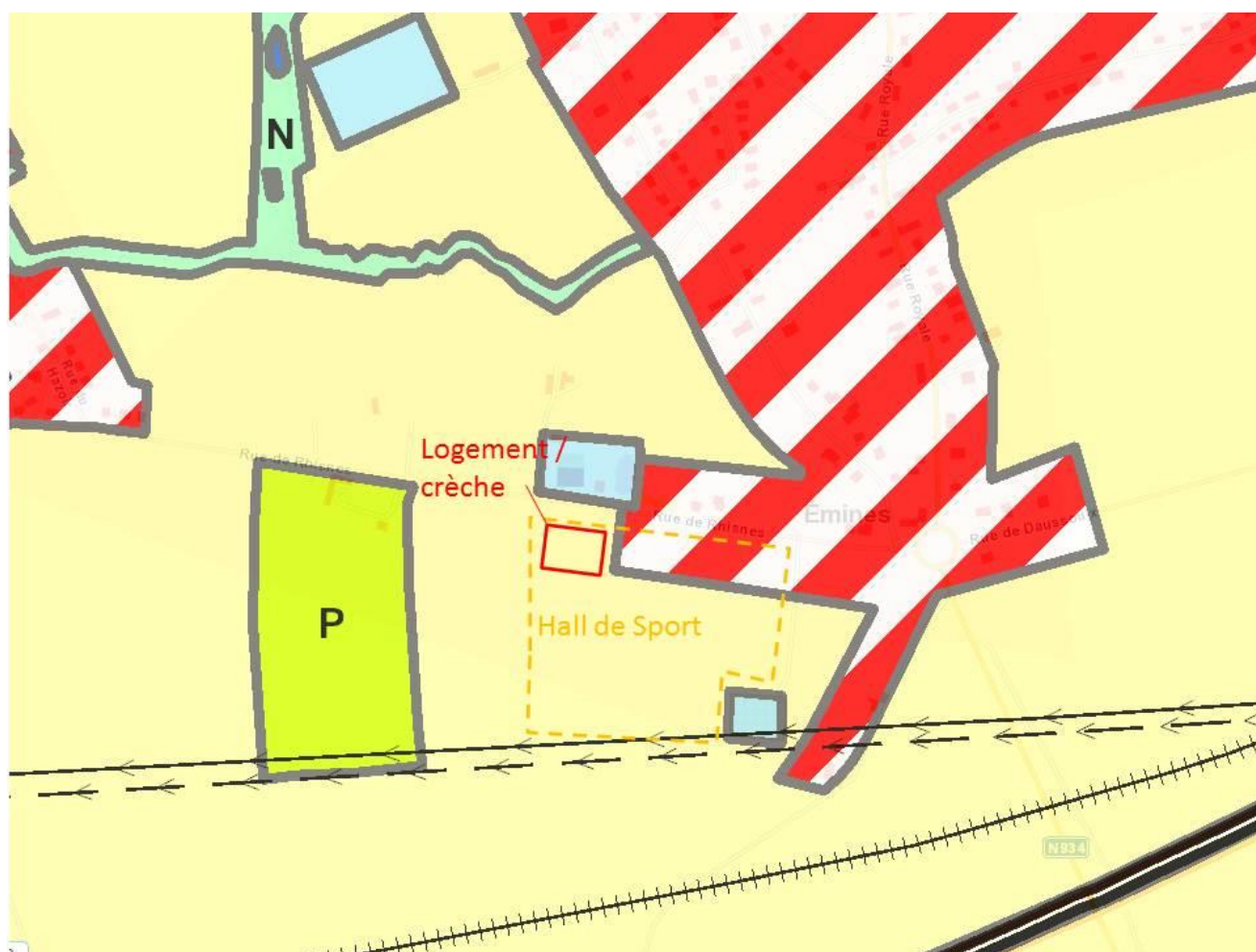
- par leur prise en compte dans le schéma directeur du projet « Hall de sport »,
- par la fiche projet II.08. Restructurer le cœur du village d'Emines.

LOCALISATION

Le site est localisé à Emines et concerne les terrains situés en face de l'église et de l'école.



STATUT AU PLAN DE SECTEUR



Dans le plan de secteur le terrain du projet « Hall de Sport » est largement inscrit comme zone agricole. Conformément à l'article 127§3 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, les demandes de permis dans cette zone doivent donc faire l'objet d'une dérogation au plan de secteur pour cause d'utilité publique.

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Le terrain du projet « Hall sportif » appartient à la Commune.

TÂCHES À RÉALISER

- Appel d'offre
- Choix de l'auteur du projet
- Réalisation du cahier des charges et mise en adjudication

OBJECTIFS VISÉS

	Défi (objectifs de développement)	Objectifs opérationnels	
Axe 1 : Gouvernance	Affirmer l'inscription de la gouvernance communale dans les enjeux du développement rural durable	<input checked="" type="checkbox"/>	Asseoir le rôle exemplatif de l'Administration communale en matière de développement durable
		<input checked="" type="checkbox"/>	Sensibiliser et mobiliser les citoyens aux gestes durables
		<input type="checkbox"/>	Etablir une communication efficace entre Commune, citoyens et acteurs du territoire
Axe 2 : développement économique	Assurer un développement économique en phase avec le caractère rural	<input checked="" type="checkbox"/>	Valoriser et développer les ressources du territoire communal
		<input type="checkbox"/>	Attirer de nouvelles activités économiques en lien avec les besoins locaux
		<input type="checkbox"/>	Initier des partenariats avec des pôles économiques avoisinants
Axe 3 : Aménagement du territoire, cadre de vie et environnement	Préserver l'équilibre entre le cadre de vie rural de la commune et son dynamisme territorial	<input type="checkbox"/>	Gérer et améliorer la qualité environnementale du territoire
		<input type="checkbox"/>	Développer une vision prospective et dynamique du territoire
		<input type="checkbox"/>	Aménager des espaces publics intégrés, pour tous et de manière concertée
		<input checked="" type="checkbox"/>	Soutenir la création de logements pour toutes les générations
Axe 4 : Mobilité	Donner une place à tous les modes de déplacements	<input type="checkbox"/>	Permettre à chacun de rallier les différents pôles en toute sécurité
		<input type="checkbox"/>	Créer un circuit de liaisons lentes inter villages
		<input type="checkbox"/>	Favoriser les alternatives à la voiture individuelle
Axe 5 : Dynamisme socio-culturel	Renforcer le plaisir de vivre ensemble à La Bruyère	<input checked="" type="checkbox"/>	Améliorer les services aux personnes
		<input checked="" type="checkbox"/>	Permettre le développement d'activités intergénérationnelles
		<input type="checkbox"/>	Mettre en valeur les atouts associatifs, sportifs, culturels et patrimoniaux

Ces objectifs sont rencontrés parce que :

- Le nouveau bâtiment respectera les normes de la construction durable. Cela démontre l'engagement de la commune dans une démarche de développement durable et sensibilisera les futurs habitants à l'impact environnemental des gestes quotidiens.
- Les nouveaux logements seront en priorité destinés aux jeunes ménages ainsi qu'aux personnes âgées, qui constituent en même temps les deux générations qui éprouvent les plus grandes difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs moyens.
- Le projet facilitera l'accès aux services pour les familles et les personnes âgées.
- La cohabitation de plusieurs générations favorisera l'interaction et l'échange intergénérationnels.

INDICATEURS

Objectif	Indicateur	Source	Cible
Création de logement	Nombre de logements créés	Auteur du projet	6
Offrir du logement aux jeunes et aux personnes âgées	Age des habitants du nouvel immeuble	Enquête à mener auprès des habitants	> 30% du logement occupé par des personnes âgées entre 25 et 35 ans > 30% du logement occupé par des personnes âgées de 60 ans ou plus
Favoriser l'accès au logement pour les ménages à revenu modeste	Revenu des habitants de l'immeuble	Enquête à mener auprès des habitants	Revenu moyen des habitants 20% inférieur à la moyenne communale

ESTIMATION GLOBALE DU COÛT

Considérant que le prix de construction par mètre carré se situe entre 2000 et 2600€, nous supposons un coût de construction moyen de 2300€/m².

	Nombre	Prix/m ²	Coût
Logements de 80m ²	6	2300€/m ²	1.104.000 €
Total HTVA			1.104.000 €
Total TVAC et frais architectes (+30%)			1.435.200 €

SOURCES DE FINANCEMENT

- Fonds communaux
- Développement rural
- Plan d'ancrage Communal du Logement

GESTIONNAIRES DE PROJET

- Commune

ELÉMENTS DONT IL FAUT TENIR COMPTE POUR LA PRIORITÉ À ACCORDER

- Plan communal du logement
- Le projet « Hall sportif »

ETAT DU DOSSIER

La création d'habitat à Emines fait depuis longtemps l'objet de la politique communale de logement de La Bruyère. Les permis d'urbanisme du projet de « Hall de Sport » et de « Place publique » ont tous deux été délivrés.

PROGRAMMATION DANS LE TEMPS

La programmation dans le temps est liée au projet communal « Hall de Sport ». Le projet pourrait toutefois être lancé en amont du hall de sport, en 2021.

IMPACTS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pilier environnemental :

Impacts	Réponse attendue (développer si pertinent)
Réduction des émissions de gaz à effet de serre et préservation des ressources	Une gestion énergétique efficace dans les nouveaux logements

Pilier économique :

Impacts	Réponse attendue (développer si pertinent)
Création d'activité économique	Engagement d'une société de construction avec des retombées positives pour l'économie locale

Pilier social :

Impacts	Réponse attendue (développer si pertinent)
Cohésion intergénérationnelle	Cohabitation et échanges entre plusieurs générations
Création d'un centre socio-culturel au cœur du village	Animation du village ; des villageois plus actifs

Pilier culturel :

Impacts	Réponse attendue (développer si pertinent)
Sans objet	Sans objet

ANNEXES

Implantation projetée du logement évolutif dans le projet Hall de Sport (dossier en évolution)

