



Havelange, le 6 mai 2015

Assesse – Opération de développement rural

## Compte-rendu de la réunion du groupe de travail « logements intergénérationnels » de la CLDR, le 5 mai 2015

### Présents

**Membres de la CLDR :** ANDRÉ Philippe, ANDRÉ DUMONT Florence, BLEROT Philippe, BOUSMAN Éric, CHILIADE Luc, DE BRUYN Alain, DELFOSSE Julien, EVRARD Valentine, FRIPIAT Joseph, LANTONNOIS André, LEYDER Benjamin, MARCOLINI Nadia, METENS Isabelle, MOSSERAY Jean-Luc, QUEVRAIN Sylviane, QUEVRIN Patricia, RAES Dominique, STERPIN Daniel, ULENS Ingrid, VANDEZANDE Luc, WANT Didier, WAUTELET Françoise, WEVERBERGH Dany

**Employée communale en charge du DR :** GILSON Sylvie

**Pour l'INASEP (auteur du PCDR, en partenariat avec le BEP) :** WEBER Frédérique, PIROUX Arnaud

**Agents de développement de la FRW :** LIGOT Geoffrey, DE MOOR Anne-Marie

### Excusés

**Membres de la CLDR :** AVALOSSE Anne-Françoise, BALLEZ Paul, BEAUDRY Jean-Bernard, BOUCHER Dominique, BOUVEROUX Luc, COPPENS David, DETRAUX Didier, DEVOS Quentin, GEVAERT Christophe, GILLOTAY Jean-Marie, HUMBLET Sébastien, LISSOIR Annick, MARCHAL Christiane, MERCIER Marielle, MICHIELS Elisabeth, MOSSIAT Frieda, MOSSIAT Marielle, MOTTET Bruno, PIROT Annick, REMACLE Fabrice, STASSART Jean-Marc, STEENHAUT Daniel, TASIAUX Pierre

## 1. Contexte et objectif de la réunion

Dans le cadre de la fiche-projet du lot 1, intitulée « Création de solutions permettant le maintien des aînés sur le territoire communal, notamment via la mise en œuvre d'un éco-quartier intergénérationnel », l'INASEP a réalisé une esquisse et une estimation du coût d'aménagement de 5 logements intergénérationnels (3 logements pour aînés au rez-de-chaussée et deux familiaux à l'étage). Ceux-ci seront implantés dans la zone d'aménagement communal concerté (ZACC), à proximité de l'administration communale, des services, de l'école et de la bibliothèque. Une plaine de jeux ainsi qu'une place publique sont également prévues à cet endroit.

Ce groupe de travail de la CLDR a pour mission de faire part de ses suggestions et commentaires afin que l'INASEP puisse en tenir compte dans la finalisation de la fiche-projet.

Pour rappel, conformément au schéma de structure d'Assesse, cette ZACC est destinée à être urbanisée en deux étapes :

- sous-zone communale, située au Sud, en priorité 1 ;
- sous-zone privée, située au Nord, en priorité 3.

Pour pouvoir mettre la ZACC en œuvre, le Conseil communal d'Assesse doit adopter un rapport urbanistique et environnemental (RUE). Ensuite, celui-ci doit être approuvé par le Gouvernement wallon. Concrètement, cela veut dire que les logements intergénérationnels ne pourront être construits que lorsque la ZACC sera mis en œuvre.

Le rapport urbanistique et environnemental (RUE) constitue un document d'orientation exprimant les options d'aménagement et de développement durable pour la ZACC. Il contient:

- les options d'aménagement relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts ;
- l'évaluation des effets probables de la mise en œuvre sur l'environnement ;
- un résumé non technique de ces informations.

A Assesse, l'élaboration de ce RUE est en cours depuis plus de deux ans. Comme le prévoit le décret, il a été soumis à enquête publique. Pendant quelque temps, pour des raisons de manque de personnel au sein de l'administration communale, il a été mis en suspens. La finalisation du travail a été récemment confiée à un bureau d'études chargé d'intégrer les remarques du SPW et de l'enquête publique. Le document devrait être finalisé fin 2015.

Une partie des membres de la CLDR a pu visiter des logements intergénérationnels à Incourt et à Beauvechain. Ces projets étaient encadrés par la FRW dans la cadre de l'opération de développement rural de ces communes. Le Collège communal d'Assesse réfléchit à la possibilité d'appliquer le même raisonnement à la ZACC, afin d'en faire un projet rassembleur, partagé et répondant bien aux besoins des habitants.

## 2. Suggestions et commentaires des participants

Après avoir écouté la présentation de l'esquisse par l'INASEP (**en annexe – NB : ne s'agissant pas des versions finales, les plans du RUE sont présentés à titre indicatif**), les participants émettent les remarques ci-dessous.

Notons qu'à ce stade de fiche-projet, il n'est pas encore question d'entrer dans les détails. En effet, il ne s'agit que d'une esquisse et d'une estimation, qui sont nécessaires pour la demande de subsides. Ceux-ci serviront dans un premier temps à faire réaliser une étude beaucoup plus poussée du projet par un bureau d'études. Aux stades d'avant-projet et de projet, l'avis de la CLDR sera obligatoirement requis.

### **Remarques concernant le bâtiment :**

- Un local d'activités communes de 30m<sup>2</sup> ne semble pas nécessaire. Pour l'utilisation qui en sera faite, il semble fort coûteux, tant en terme de construction que de gestion. De plus, la salle Saint-Louis est située à proximité et une autre fiche-projet prévoit un espace polyvalent sur la zone. Le GT préconise plutôt un grand hall commun, central, avec éventuellement un coin salon et jeux, d'où partirait l'escalier (en intérieur) vers l'étage, et qui donnerait accès au jardin et à la buanderie commune. Cet espace de circulation devrait davantage favoriser les rencontres et les liens que la salle d'activités communes proposée dans l'esquisse. Par ailleurs, les locaux communs devraient être accessibles sans sortir du bâtiment. En tout état de cause, le cahier des charges du bureau d'études qui sera chargé d'élaborer le projet devra l'inciter à faire preuve de créativité afin que l'agencement des locaux favorise les rencontres et interactions entre les habitants et les générations.

- Idéalement, les trois logements devraient être équipés dès le départ pour des PMR (y compris chaises roulantes). En effet, il ne faut pas oublier que l'objectif du projet est de permettre aux aînés d'y terminer leurs jours. Toutefois, si cela s'avère trop coûteux et si cela occasionne un risque de diminuer le nombre de logements pour aînés, le GT suggère de créer un logement complètement aménagé pour les PMR et que les deux autres soient conçus de manière à être très facilement adaptés lorsque cela sera nécessaire (en permettant aux locataires de rester dans les locaux pendant les travaux nécessaires). L'espace gagné en supprimant le local d'activités communes pourrait être réaffecté à des logements pour aînés plus grands. Quoi qu'il en soit, des organismes spécialisés tels que GAMAH ou l'AWIPH devront être consultés au moment de la conception de l'avant-projet.
- Conformément aux options du schéma de structure, les logements doivent avoir une surface d'au minimum 60m<sup>2</sup>.
- L'escalier devra être conçu en tenant compte du passage de jeunes enfants. Un escalier en colimaçon par exemple est à éviter.
- Il manque un espace de rangement pour les poussettes, les vélos,...
- Il manque un local pour les poubelles.
- Des espaces de rangement pourraient être aménagés en sous-toiture.
- Le bâtiment devra être implanté de façon à pouvoir bénéficier au maximum des apports solaires (panneaux photovoltaïques, panneaux thermiques, baies vitrées, etc.). Le bâtiment devra être le moins énergivore possible et les systèmes devront être simples à utiliser.
- Le projet devra être conçu de manière à faire des économies d'échelle (colonnes centrales et regroupement des points d'eau par exemple).
- Il ne semble pas utile de prévoir des logements tremplin à l'étage. Le turnover se fera naturellement, vu la dimension des logements.

#### **Remarques concernant les jardins:**

- Un potager communautaire pourrait être prévu.
- Des jardins privatifs sont indispensables, notamment pour laisser les enfants y jouer en toute sécurité.
- Un escalier menant directement de l'étage vers les jardins serait appréciable.

#### **Remarques concernant le stationnement :**

Quelques places de parking pour les aînés et PMR devraient être prévues à proximité du bâtiment (éventuellement sur la place). Par contre les emplacements de parking pour les occupants de l'étage devraient être en dehors du site (tout en prévoyant un espace de stationnement à proximité du bâtiment pour le déchargement des courses).

#### **Remarques concernant l'accès et la gestion :**

- Le GT recommande de s'inspirer d'expériences d'autres communes (Incourt, Beauvechain,...). Parmi les critères d'accès aux logements elle retient néanmoins déjà :
  - ✓ l'obligation d'habiter l'entité depuis au moins 5 ans ;
  - ✓ la signature d'une charte liée aux échanges intergénérationnels.

- La Commune ne disposant pas de personnel pour s'occuper de la gestion des logements, elle se renseignera auprès de la Société de Logement de Service Public (le Foyer Jambois) sur la possibilité de la leur confier.

### **Remarques concernant la place publique :**

Cet espace devra être conçu de manière à favoriser les rencontres, la convivialité (bancs,..).

### **Remarques concernant la plaine de jeux :**

Il est recommandé de s'inspirer des aménagements fribourgeois. Ceux-ci font se côtoyer des engins pour petits, pour ados, pour adultes et pour aînés.

### **Remarques concernant la faisabilité du projet dans les trois ans à partir de l'approbation du PCDR (lot 1) :**

Certains membres de la CLDR s'inquiètent quant à la faisabilité de ce projet dans les délais impartis, vu :

- ✓ le caractère conditionnel lié à la mise en œuvre de la ZACC ;
- ✓ le budget annoncé (900.0000 euros) et les finances communales.

Ils insistent sur un des enseignements appris lors de la visite à Incourt et Beauvechian, à savoir la nécessité absolue d'une volonté et d'une implication du Collège pour que ce genre de projet réussisse.

## **3. Les suites**

Dans un premier temps, l'INASEP va finaliser la rédaction des fiches-projets du lot 1. Il était initialement prévu que la Commune les reçoive le 17 mai. Cela ne sera toutefois pas possible pour l'INASEP. La Commune (et la CLDR dans la foulée) devrait recevoir la plupart des fiches du lot 1 le 26 mai. La réunion prévue le 9 juin est maintenue. La CLDR pourra émettre ses questions et commentaires sur les fiches. Les fiches du lot 1 modifiées en tenant compte de ces avis pourraient être approuvées par la CLDR en septembre.

Concernant la fiche-projet relative aux liaisons douces, la CLDR devra se positionner quant aux propositions de tracés qui seront faites par l'auteur de PCDR ; et ce notamment concernant la liaison entre Courrière et Sorinne-la-Longue, pour laquelle deux options ont été mentionnées sans faire l'unanimité (cf. compte-rendu de la réunion du 2 avril 2015).

En réponse à la demande de la CLDR, la FRW joint ci-dessous un récapitulatif des principales étapes et des délais légaux qui y sont associés, entre l'approbation du PCDR par la CLDR et les premières réalisations liées à des subsides en développement rural.

### **MERCI DE VOTRE PARTICIPATION**

*Pour toute question ou remarque, n'hésitez pas à contacter la FRW :*

*Geoffrey LIGOT - [g.ligot@frw.be](mailto:g.ligot@frw.be) - 083/67 02 60*

*Denis DEFAYS - [d.defays@frw.be](mailto:d.defays@frw.be) - 083/66 07 75*



**Merci pour votre participation !**

**PRINCIPALES ETAPES ET DÉLAIS LÉGAUX  
À PARTIR DE L'APPROBATION DU PCDR PAR LA CLDR**

**1. APPROBATION DU PCDR**

ETAPES	DÉLAIS LÉGAUX
Approbation de l'avant-projet de PCDR par la CLDR	-
Remise d'avis de conformité par l'Administration régionale (DGO3)	1 mois à partir de la réception de l'avant-projet de PCDR
Approbation du projet de PCDR par le Conseil communal	-
Remise d'avis au Gouvernement wallon par la Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire (CRAT), après défense orale du PCDR par la Commune	2 mois après réception du projet de PCDR
Approbation du PCDR par le Gouvernement wallon	3 mois après réception de l'avis de la CRAT

**2. SUIVI D'UN PROJET SUBSIDIÉ EN DÉVELOPPEMENT RURAL**

ETAPES	DÉLAIS LÉGAUX
Introduction de la demande de convention auprès du Ministre	-
Approbation et signature de la convention-faisabilité (phase d'étude) par le Ministre	-
Procédure de marché public pour la désignation de l'auteur de projet	18 mois entre la notification à la Commune de la signature de la convention-faisabilité par le Ministre et l'envoi du projet à l'Administration régionale (DGO3)
Réalisation de l'avant-projet et du projet, en ce compris : - remise d'avis de la CLDR à chaque stade - approbation du projet par le Conseil communal - obtention du permis d'urbanisme	
Remise d'avis de la DGO3 sur le projet	-
Approbation par le Ministre et signature de la convention-exécution (travaux)	-
Procédure de marché public pour l'adjudication des travaux	-
Réalisation des travaux	-