

Création de logements dans les villages

Fiche n° 4

Priorité : Lot 3

1. Description du projet

Ce projet consiste à créer des logements dans différents villages de l'entité (particulièrement à Mont-Gauthier, Lavaux-Sainte-Anne, Villers-sur-Lesse, Laloux...) et implique les opérations suivantes :

La construction de logements :

- L'identification de terrains bâtissables ;
- La mise à disposition de ces terrains ;
- Le lotissement et la construction de ces terrains :
 - o Nouvelles constructions sur parcelles non bâties ;
 - o Nouvelles constructions sur parcelle déjà bâties (division et densification de parcelle selon le processus « yimby »).

La transformation d'immeubles existants en logements :

- L'identification d'immeubles à reconvertir ;
- La mise à disposition de ces immeubles ;
- La réalisation de logements via la transformation de ces immeubles :
 - o Requalification de bâtiments industriels ou de services (voir fiche 8 du lot 1) ;
 - o Requalification de fermes (voir « Les fermes en long et large » - doc. FRW).

Ces nouveaux logements peuvent être d'un nouveau type pour répondre le plus justement aux différentes demandes de la population rochefortoise, ainsi qu'au vieillissement de la population :

Logements intergénérationnels :

Logement permettant d'accueillir simultanément des locataires jeunes (à l'étage) et des locataires âgés (au rez-de-chaussée), en encourageant et en facilitant les interactions entre eux, notamment l'échange de services concourant à la qualité de vie que procurent les contacts humains entre personnes d'âges différents (les personnes âgées gardent ainsi une semi-autonomie beaucoup plus longtemps que si elles demeuraient isolées et les jeunes ménages professionnellement actifs profitent de menus services qui allègent leur quotidien).

Logements « Tremplins » :

Logement locatif mis à la disposition de jeunes ménages par la Commune moyennant un loyer modéré pour permettre aux jeunes de faire des économies et, endéans quelques années, de s'installer définitivement dans la commune en acquérant ou en construisant un logement (une partie du loyer versé est restituée aux jeunes locataires en cas d'achat ou de construction d'un logement dans la même commune. C'est cette restitution qui constitue l'originalité fondamentale du système).

2. Justification du projet (par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic partagé)

L’attractivité résidentielle de la commune –qualité du cadre de vie et accessibilité– engendre l’arrivée de nouveaux habitants qui compensent le vieillissement de la population. Le parc de logements est composé essentiellement de maisons unifamiliales à quatre façades (+/- 90%), de peu d’appartements ou de petits logements. Malgré un coût moyen inférieur, les logements rochefortois sont relativement chers et les terrains sont de plus en plus rares.

La demande en logements porte particulièrement sur trois villages étant donné leurs faibles réserves foncières et de l’évolution négative de leur population (stagnation ou diminution) :

- Mont-Gauthier : procédure de révision du plan de secteur en cours, la CLDR propose d’étendre le périmètre de la nouvelle zone d’habitat jusqu’à la scierie) ;
- Villers sur Lesse : raréfaction de réserves, diminution de population, nécessité de mise en œuvre de la ZACC et de négociations avec la Donation Royale ;
- Lavaux-Sainte-Anne : nécessité de mise en œuvre de la ZACC ;
- ...

D’autres villages pourraient également à l’avenir faire l’objet de cette fiche-projet.

Les habitants mettent en exergue la hausse du coût des logements et la difficulté de trouver des logements adaptés aux personnes précarisées ou à la portée des jeunes, des personnes seules ou disposant de ressources modestes.

Les habitants se montrent également plutôt favorables au développement de nouvelles formes d’habitat tels que logements intergénérationnels, habitats collectifs, mais insistent qu’il faut d’abord réaffecter les immeubles abandonnés avant de faire du neuf.

Par ailleurs, la création de nouveaux pôles de logements –de formes ou de densités nouvelles– contribuerait à la conservation de la vie villageoise (écoles, vie associative...).

3. Lien avec la stratégie du PCDR (enjeux, défis, objectifs...)

En 2030...												
Défi 1 : Renforcer la politique de développement de l’emploi, sur base des spécificités du territoire				Défi 2 : Développer des villages vivants en harmonie avec des centres attractifs				Défi 3 : Accroître la sensibilisation et les actions en faveur du cadre de vie naturel			Défi 4 : Renforcer les initiatives et les liens entre générations	
1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2	

Les objectifs spécifiques de la stratégie du PCDR qui sont visés par ce projet sont :

1.1/ Développer l’économie résidentielle (biens et services à la population locale, équipements, soins... en lien aussi avec le vieillissement de la population).

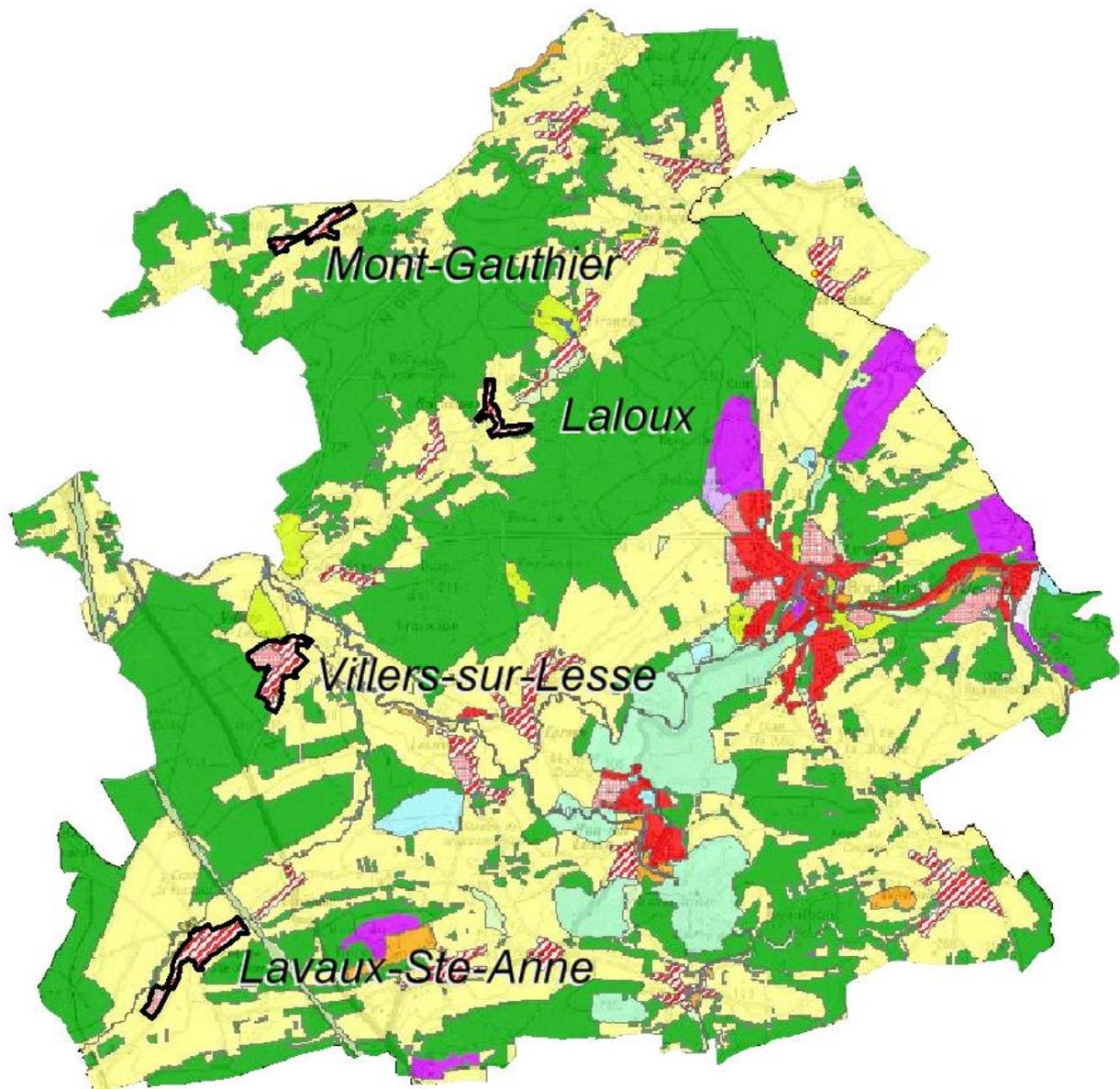
1.3/ Encourager et accompagner les jeunes vers le monde professionnel (contact avec entreprises, liens avec les acteurs de l'enseignement, emplois moins qualifiés pour populations plus sensibles au chômage, formations en lien avec les secteurs d'emplois...).

2.1/ Développer l'habitat dans certains villages (*opérations foncières, lotissements, logements tremplins...*) et rendre attractif l'habitat à Jemelle (*y compris nouveaux lotissements*).

3.3/ Poursuivre et approfondir la politique volontariste de gestion de l'énergie (*POLLEC III*) et les démarches en matière d'énergies renouvelables.

4.1/ Mettre en place des initiatives pour les différentes tranches d'âges (*viser à mieux accompagner les aînés, développer les services d'accueil et /ou garde de la petite enfance : 0-3 ans...*), avec une attention accrue et spécifique envers les jeunes.

Annexes



Annexe 1 : Plan de situation des opérations de création de logements (Illustration : Aménagement sc).