

Création de logements intergénérationnels au Carmel

Description du projet

Le projet prévoit la **création de 5 logements intergénérationnels et l'aménagement d'espaces communs (2 locaux polyvalents, 1 grand jardin partagé)** dans l'aile Nord-Est du domaine « Le Carmel de Matagne-la-Petite », situé rue du Carmel 8 à Matagne-la-Petite.

- Le logement existant présent au rez-de-chaussée serait conservé et serait mis à disposition des PMR (présence d'un ascenseur),
- Aménagement d'un logement pour accueillir une famille nombreuse,
- Trois autres logements avec une ou deux chambres selon l'espace disponible,
- Un local polyvalent destiné aux moments de rencontre et d'échange entre les différents locataires - ce local serait accessible aux PMR via la rampe d'accès du « hall 1 » d'entrée du cabinet médical,
- Un local de réserve pour le matériel commun,
- Une chaufferie,
- Deux jardins partagés entourés d'un cloître,
- Une remise de jardin pour le matériel commun.

Ce projet vise à promouvoir le vivre ensemble et le mélange des générations, l'entraide et la convivialité entre les résidents, et entre les résidents et les villageois. Les critères d'attribution des logements rechercheront à veiller à la mixité des locataires. Ceux-ci devant adhérer au projet et participer aux échanges intergénérationnels. Pour accéder au logement, un dossier de candidature est à déposer et la signature d'une convention est à prévoir.



Description du projet global « développement et aménagement du Carmel »

L'ancien Carmel de Matagne-la-Petite, château construit au milieu du XVII^e siècle au cœur du village, a été acquis par la Commune en 2010 afin de préserver et de s'assurer de l'évolution positive du lieu. Ce rachat a été fait afin de préserver le patrimoine local et d'empêcher la fermeture de l'ASBL Charlemagne (Entreprise de Formation par le Travail –EFT - installée sur le site). Le site n'est ni classé ni protégé à la Région Wallonne.

« Le château du domaine du Carmel a été bâti au milieu d'un grand parc d'environ 1,5 ha. Il se présente comme un gros volume carré en moellons de calcaire surmonté d'une haute toiture à quatre pans et cantonné de quatre tours carrées des XVII^e et XVIII^e siècles à couverture pyramidale. Il sera occupé, dès le XVII^e siècle par les comtes de Hamal qui y feront des séjours plus ou moins prolongés. Mis en vente en 1819 par le dernier seigneur féodal de Vierves, François-Charles de Hamal, le château sera acheté par Pierre Renson. Il sera alors occupé par la famille Renson jusqu'en 1920, date à laquelle il sera vendu à des Carmélites françaises qui s'y installeront en 1924. Pendant septante années, le Carmel a fonctionné selon la règle de l'Ordre, septante années de ferveur et de prières qui ont définitivement marqué ces lieux de spiritualité et d'espérance. Mais au début des années 90, n'étant plus en nombre suffisant, les carmélites ont dû se résoudre à dissoudre leur communauté et à poursuivre leur parcours spirituel dans d'autres carmels. L'ensemble de la propriété, comprenant château, chapelle, cloître, parc, ateliers et autres locaux, fut alors officiellement légué à l'Université Catholique de Louvain en 1996. Mis en vente par l'U.C.L. quelques années plus tard, il sera racheté par la Commune de Doische en 2010. »

www.lacarmelle.be

La gestion du Carmel est assurée par la « Régie Communale Autonome Le Carmel de Matagne-la-Petite », qui emploie une personne depuis 2014 (gestion administrative et technique du Carmel) et un concierge.



© www.lacarmelle.be

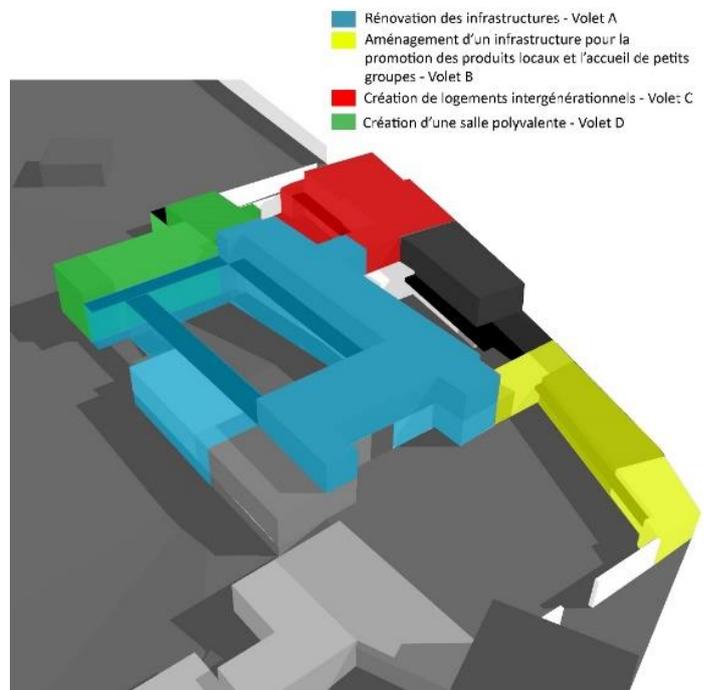
Le Carmel est occupé par des événements communaux, privés et par des associations. Le site présente un grand potentiel et une grande offre en termes de logements et de services :

- Une salle de restauration de 140 places (les Chapelles) rénovée en 2017 et ouverte sur une cuisine avec équipement professionnel,
- Une salle de restauration, une salle de projection ou de réunion de 40 places, une salle de travail de 40 places (le Biss trop), et une salle polyvalente à restaurer (l'Estaminet),

- Un centre d'hébergement pour 35 personnes, un gîte pour 2 personnes (Le Compostelle) et un gîte pour 2 à 3 personnes (L'Ermitage),
- Un logement concierge et un logement à la location,
- Un bureau d'accueil-sécrétariat ainsi que des locaux techniques (buanderie, atelier), un bureau pour Oxyjeunes (asbl qui organise des classes de dépaysement depuis 2014) et un local de stockage pour le Centre culturel,
- La boulangerie-pâtisserie du Carmel tenue par l'EFT Charlemagne ainsi que les locaux de la section horticulture,
- Depuis 2019, un cabinet médical avec salle d'attente et 3 espaces libres disponibles pour le développement de l'infrastructure médicale,
- Le domaine accueillait également, jusqu'en 2020, un lieu de coaccueil pour les enfants, une école de danse et un atelier poterie.

La fiche-projet « Développement et aménagement du Carmel » du PCDR mêle de nombreuses fonctions et de nombreux enjeux. Il est question de **valoriser et de développer le site qui présente un patrimoine communal architectural et historique très important pour l'entité**. Le projet prévoit pour cela différents aménagements, qui seront réalisés en fonction des budgets disponibles. La priorisation établie par la CLDR en 2016 était la suivante :

1. Rénovation des infrastructures ;
2. Création d'une salle polyvalente – projet en partie réalisé ;
3. **Création de logements intergénérationnels ;**
4. Aménagement d'une infrastructure pour la promotion des produits locaux et l'accueil de petits groupes ;
5. Création de cabinets de consultation médicale (FP 2.1) –projet réalisé dans le périmètre du volet C.



Justification du projet

Le projet de régénération du site du Carmel se justifie, entre-autre, par la valorisation et le développement d'une infrastructure communale (taux d'occupation, rentabilité financière), la réhabilitation d'un bien du patrimoine local au service de la collectivité et la nécessité de valoriser un bâtiment présentant un riche passé patrimonial et architectural. Le site du Carmel est un complexe qui présente un gigantesque potentiel, tant par sa position dans une région touristiquement intéressante que pour son offre en hébergement et en services. Ce potentiel doit toutefois être exploité de manière plus adaptée pour remettre au goût du jour les infrastructures, ceci afin de toucher un public plus large et d'origine géographique variée.

L'aile Nord-Est du Carmel, pratiquement inoccupée, doit être revalorisée et redynamisée de manière à lui donner un nouveau souffle et une nouvelle fonction.

L'infrastructure offre l'opportunité d'y créer des logements intergénérationnels. De manière générale, en milieu rural, peu de logements locatifs de qualité et de prix raisonnable sont disponibles et adaptés pour des jeunes couples, des jeunes célibataires ou des personnes âgées issus de la commune.

Le dernier programme communal d'actions en matière de logement (programmation 2012-2013) cherchait à mettre davantage de logements au loyer régulé sur le marché locatif, à mobiliser les réserves immobilières et poursuivre la recherche de bâtiments pouvant être transformés en logements adaptés aux besoins de la population, à assurer une mixité sociale et fonctionnelle, à créer des logements adaptables à l'âge et au handicap etc. Ce projet permettra d'augmenter le nombre de logements publics sur le territoire communal.

La pratique intensive du lotissement en milieu rural, avec arrivée au même moment de la population d'âges homogènes, augmente les barrières entre les générations et crée des ghettos où les générations ne se côtoient plus. Les jeunes familles d'un côté, les plus âgés de l'autre, chacun vit dans son coin. Le logement intergénérationnel, c'est l'idée de recréer cette qualité de vie que procurent les contacts humains entre personnes d'âges différents, des contacts que l'habitat pavillonnaire et la vie professionnelle hyperactive ont pour effet de raréfier.

De ce fait, la vie sociale s'appauvrit, l'expérience ne se transmet plus, la mémoire collective s'éteint et surtout, la qualité de vie s'amenuise puisque des services ne peuvent plus être échangés. Le logement intergénérationnel, c'est sans les contraintes et la promiscuité, la reconstitution des familles élargies d'antan qui faisaient vivre sous le même toit au moins trois générations. Les personnes âgées gardent une semi-autonomie beaucoup plus longtemps que si elles demeurent isolées... et les jeunes ménages professionnellement actifs, souvent débordés, profitent de menus services qui allègent leur quotidien.

Le logement intergénérationnel remplit donc différentes fonctions : promouvoir la solidarité et les échanges entre générations, assurer la diversité sociale, favoriser la cohésion sociale, retarder le départ en maison de repos et faciliter la vie des jeunes ménages.

Lien à la stratégie du PCDR

Défis :

- **Défi Services et Population** : Doische, des services renforcés, en phase avec l'évolution de la structure sociétale pour un équilibre démographique global
- **Défi Vie Locale et Associative** : Doische, un territoire solidaire, de rencontre, d'échanges, de communication et d'initiatives

Objectifs :

- 3. Préserver l'importante valeur patrimoniale de Doische, richesse structurante d'un cadre de vie d'exception
- 6. Anticiper l'évolution de la société en créant des logements, des infrastructures et des services adaptés et innovants
- 9. Développer une véritable politique d'aménagement du territoire afin d'accompagner le développement démographique de la population dans le respect du cadre rural de l'entité et des principes du développement durable
- 10. Maintenir les échanges, la solidarité et la communication entre les citoyens, les forces vives locales et les autorités communales

- 11. Améliorer et/ou créer des lieux de rencontre conviviaux dans une dimension intergénérationnelle, patrimoniale et de multifonctionnalité

Liens avec d'autres projets du PCDR :

- FP 2.1 : Création de cabinets de consultation médicale et développement des activités et services pour les seniors ;
- FP 2.3 Création de places de stationnement pour les motor-homes ;
- FP 3.8 : Aménagement du cœur de village de Matagne-le-Petite ;
- FP 3.9 : Création de logements intergénérationnels ;
- FP 3.23 : Réaménagement de l'ancienne école de Matagne-la-Petite.

Impacts du projet sur le développement durable

Impacts positifs et négatifs du projet sur le développement durable	Social et culturel	Environnement	Économique
Diminution des consommations énergétiques des bâtiments		X	X
Valorisation d'un patrimoine communal (rentabilité financière)			X
Mise en valeur d'un patrimoine architectural et historique	X		
Augmentation du nombre de logements publics	X		X
Mixité et équilibrage démographique	X		
Développement de la cohésion sociale	X		

Localisation

Le domaine du Carmel, cadastré Doische 4 Div/Matagne-la-Petite section A 144E, se trouve au sud du village de Matagne-la-Petite, à l'ouest de l'entité de Doische. Il est longé par les rues du Quartier du Petit-Culot, de l'Auberge et du Carmel.



Le périmètre concerné par le projet (voir annexe 6) est le bâtiment constituant l'aile Nord-Est qui se trouve le long de la rue du Carmel ainsi que deux jardins et remises.



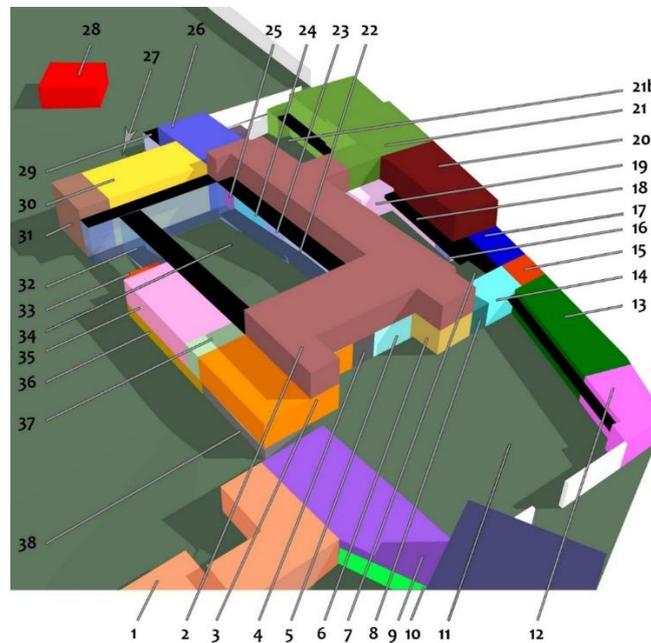
Statut au plan de secteur : Le périmètre concerné se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. *A noter que le domaine du Carmel se trouve sur plusieurs zones : zone agricole, zone d'habitat à caractère rural, zone de services publics et d'équipement communautaire (pour la partie salle polyvalente – Chapelle) et zone de périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (une infime portion au sud).*

Statut de propriété : La totalité du domaine du Carmel est propriété communale depuis 2010. La gestion du Carmel est assurée par la « Régie Communale Autonome Le Carmel de Matagne-la-Petite ».

Périmètre du projet

Ce projet a déjà fait l'objet en partie d'un permis d'urbanisme, en 2013, qui n'a pas été réalisé, qui prévoyait, dans le bloc schématisé 21 sur le plan, la création d'un logement pour seniors de 2 chambres (87 m²) au rez-de-chaussée (accessibilité PMR), un logement de 2 chambres pour un ménage (77,5m² de plain-pied au 1^{er} étage),

un duplex de 2 chambres pour un ménage (108 m² au 1^{er} et 2^{ème} étage) et un duplex de 4 chambres pour une famille (113 m² au 1^{er} et 2^{ème} étage). Mais depuis 2013, l'occupation de l'aile Nord-Est du Carmel a été quelque peu modifiée (21 pour partie sur le schéma) : le service d'accueil d'enfants n'est plus présent mais trois cabinets médicaux y ont été créés en vue de lutter contre la pénurie de médecins généralistes en milieu rural (mise en œuvre de la fiche-projet 2.1 du PCDR). C'est pourquoi il est proposé d'ajouter dans le périmètre du projet les blocs schématisés 17 et 20 sur le plan.



Détails des différentes parties constituant le Carmel © S&A – 2016

L'aménagement des 2^{ème} et 3^{ème} jardins intérieurs et leurs cloîtres (repris en 21b) sont intégrés dans le projet afin d'y aménager un espace commun végétalisé et convivial. Si les locataires souhaitent organiser des activités en commun (repas, soirées...), ils pourront occuper les nombreuses salles présentes sur le domaine du Carmel.

Les espaces actuels concernés par le projet de création de logements intergénérationnels sont repris de manière schématique sur le croquis ci-dessous :

N°	Dénomination	Intervention	ETAT
7 et 18	1 ^{er} jardin intérieur et son cloître relié au logement du concierge	NON	AMELIORABLE
16	Accès – escalier pour le 1 ^{er} étage	OUI	MAUVAIS
17	Passage technique (accès rue du Carmel) - débarras	OUI	AMELIORABLE
19	Laveries – Ateliers – Chaufferie (rez)	NON	BON
20	Chambres à rénover non occupées (étage)	OUI	MAUVAIS
21	Bloc comprenant un logement au nord, le cabinet médical et des espaces vides (rez, étage et combles)	OUI	AMELIORABLE
21b	2 ^{ème} et 3 ^{ème} jardins intérieurs et leurs cloîtres	OUI	AMELIORABLE

Parties prenantes, porteurs de projet

Origine de la demande :

- Personnes ressources ;

- Groupes de travail ;
- Commission Locale de Développement Rural ;
- Régie Communale Autonome Le Carmel de Matagne-La-Petite.

Parties prenantes :

- La Régie communale autonome Le Carmel de Matagne-la-Petite ;
- Commission Locale de Développement Rural ;
- Commune de Doische.

Porteurs de projet :

- La Régie Communale Autonome Le Carmel de Matagne-La-Petite ;
- La Commune de Doische.

Pistes de financement :

- DGO3 – Développement Rural ;
- DGO4 – Energie UREBA ;
- Fonds propres Commune de Doische.

Programme de réalisation

Éléments dont il faut tenir compte pour définir la priorité de la fiche :

- Etat de dégradation du bâtiment ;
- Valorisation d'un patrimoine communal et architectural ;
- Logement tremplin à 130 mètres créé en 2020 dans le cadre de l'appel à projet visant à lutter contre la pénurie de médecins généralistes en milieu rural ;
- Priorité issue des discussions menées au sein de la CLDR ;

Priorité : 1

Conditions préalables éventuelles :

- Récupérer un droit réel sur le périmètre concerné par le projet (bail emphytéotique au profil de la RCA Le Carmel à modifier) ;
- Logement libre d'occupation : 30 jours de préavis dans le cadre d'un contrat de bail à titre précaire.

État du dossier :

- Achat, par la Commune, du site en 2010.
- Un permis d'urbanisme a été obtenu en 2013 pour les projets de logements mais n'a pas été réalisé. La procédure de marché public de service avec l'atelier d'architecture Quataert de Couvin a été résiliée par le Collège en date du 11/10/2013. Le périmètre est modifié mais une partie de l'étude a donc déjà été réalisée.
- Aménagement d'une partie des infrastructures présentes sur le Domaine : rénovation des deux grandes salles de réception en 2017 (volet D), création d'un cabinet médical fin 2019 (subsides obtenus dans le

cadre de l'appel à projet visant à lutter contre la pénurie de médecins généralistes en milieu rural), d'un second cabinet fin 2020 et d'un troisième prévu en 2021 (mise en œuvre de la fiche-projet 2.1 du PCDR).

Tâches à réaliser :

- Recherche de subsides ;
- Désignation d'un auteur de projet ;
- Etablissement d'un avant-projet en concertation avec les acteurs concernés (potentiels utilisateurs, riverains, CLDR, population etc.) ;
- Etablissement du projet ;
- Demande de permis d'urbanisme ;
- Rédaction du dossier d'exécution des travaux ;
- Réalisation des travaux ;
- Rédaction du Règlement d'Ordre Intérieur pour la gestion du projet et des infrastructures,
- Location des logements, animation et entretien des lieux.

Estimation globale du coût

- Coût global (métré repris en annexe) : 1.016.233,23 €
- Coût UREBA (30% sur les postes éligibles) : 82.314,30 €
- Coût DR (30-60%) : 510.000 € (subside maximum)
- Coût Commune (40%) : 423.918,93 €

Evaluation

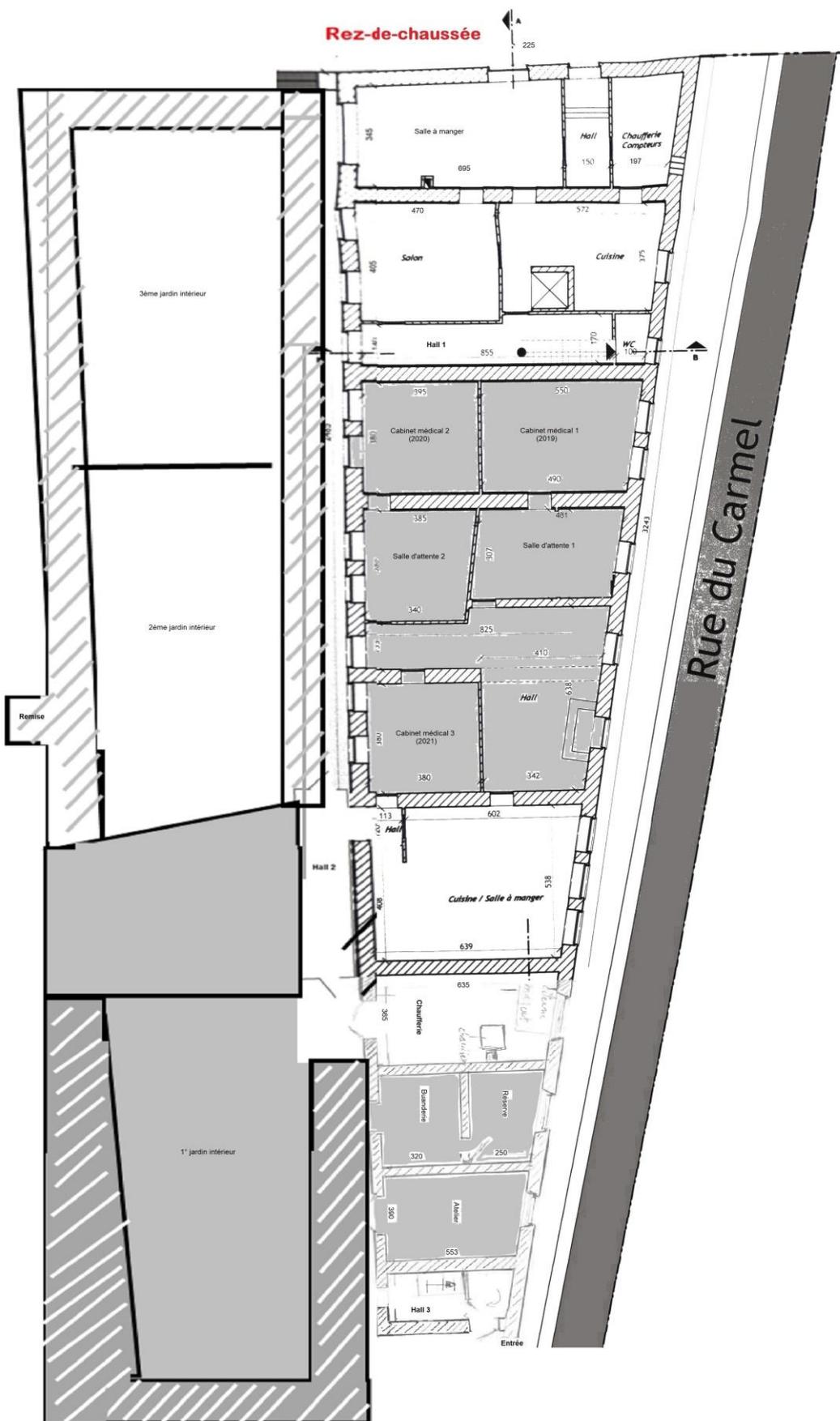
Indicateurs de réalisation :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Réalisation de logements intergénérationnels	5 envisagés	Obtention du permis d'urbanisme Réception des travaux

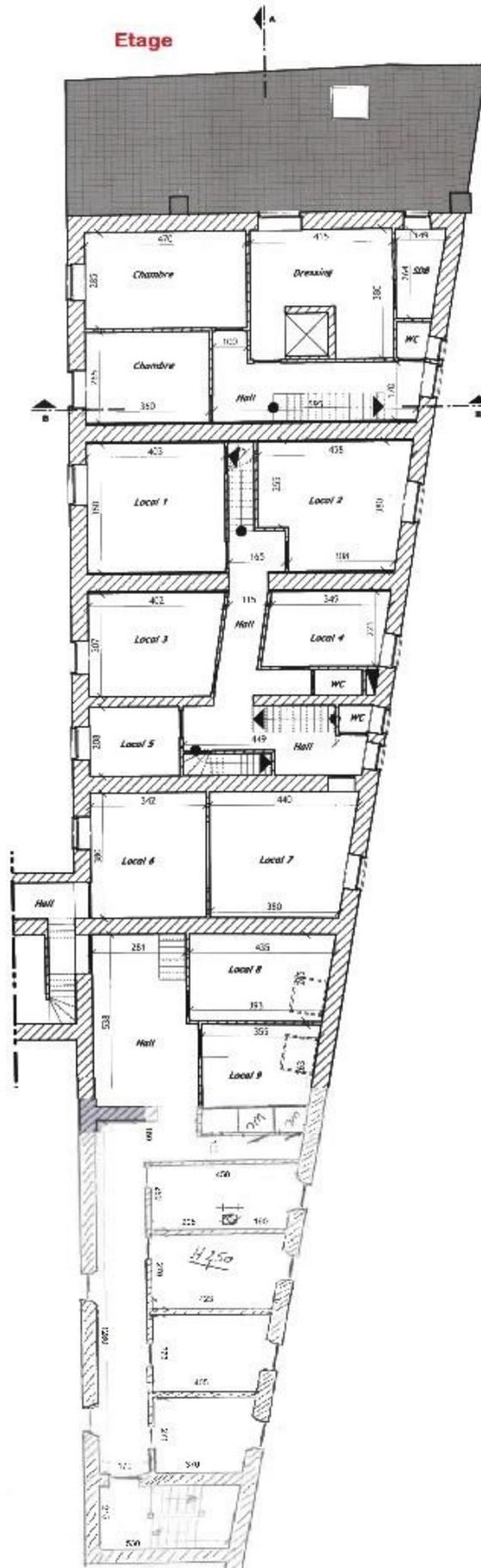
Indicateurs de résultats :

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre,...)
Nombre de logements loués	5 envisagés	Contrats de location
Nombre d'échanges entre résidents	/	/

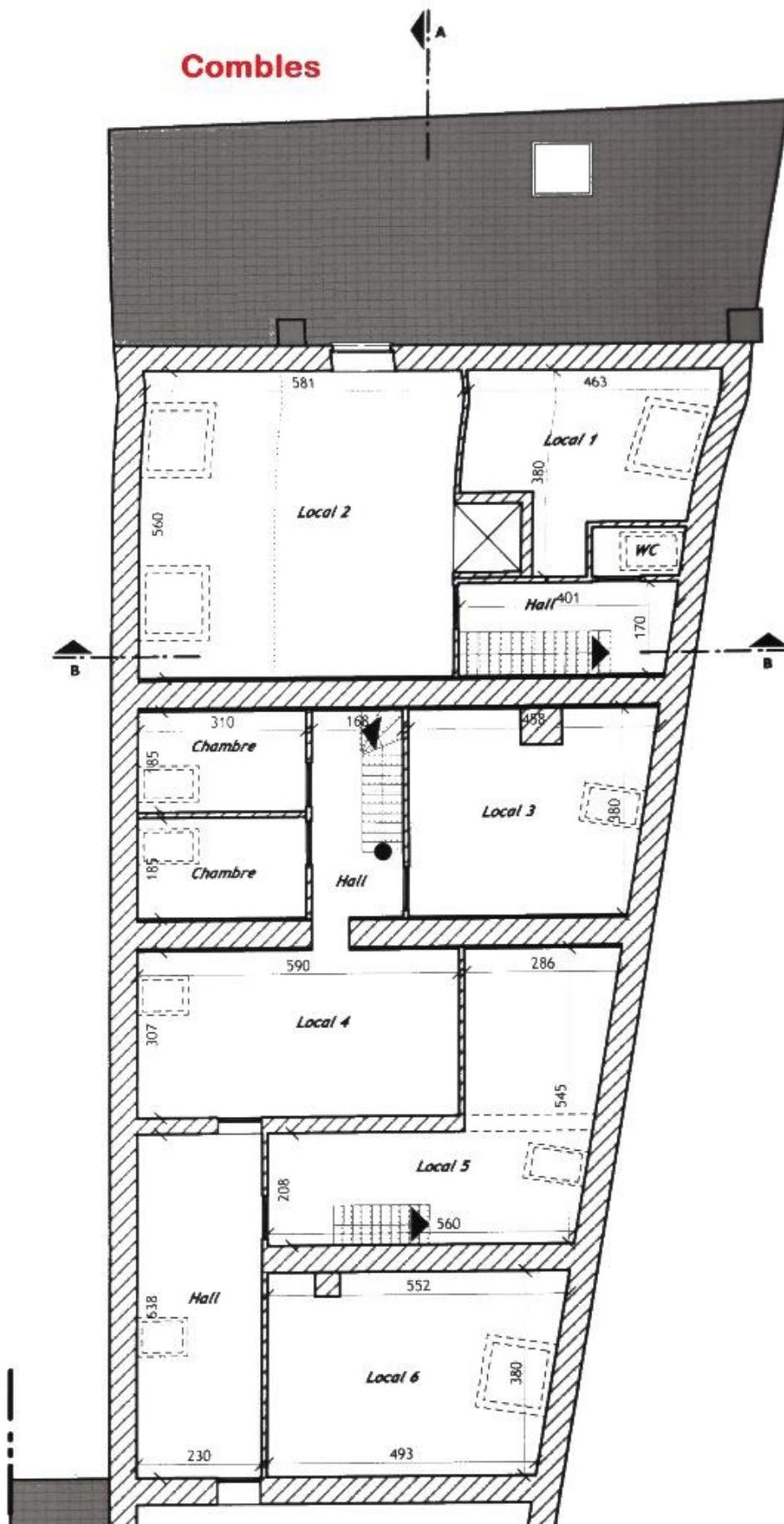
Annexe 1 - Métré existant



© Administration communale de Doische – 2021



© Administration communale de Doische - 2020



© Administration communale de Doische - 2020

Annexe 2 – Dossier photographique

3 façades avant composant l'aile nord-est



Rez-de-chaussée

Logement au nord actuellement occupé (rez, étage et combles)



Cuisine / Salle à manger



Accessibilité PMR depuis la rampe d'accès du cabinet médical

Hall 2



Chaufferie



Hall 3 avec porte donnant accès à la rue du Carmel et accès à l'étage



Extérieurs

2^{ème} jardin intérieur, son cloître et une remise



3^{ème} jardin intérieur et son cloître

Pas de photo – jardin occupé par le locataire du logement au nord

Étage





Annexe 3 – Description de l'état actuel du bien

Il est proposé de conserver le gabarit du bâtiment, composé de 3 bâtiments contigus, ainsi que les matériaux extérieurs pour préserver l'architecture globale du Carmel côté rue.

Suite à une visite du site en juillet 2020, quelques travaux sur l'infrastructure ont déjà pu être mis en évidence :

- Les toitures devront être isolées (panneaux sandwich PUR) et le revêtement rénové,
- Isolation des murs intérieurs à prévoir,
- L'ensemble des châssis est à remplacer et ceux-ci devront permettre une meilleure isolation de l'enveloppe,
- Présence d'infiltration d'eau au niveau de la cheminée,
- À l'étage, le sol est actuellement fait de gitages en aggloméré en très mauvais état, à refaire entièrement (gîtage compris),
- L'ascenseur du logement actuel situé au Nord devra être révisé et remis aux normes actuelles,
- L'électricité et l'éclairage ne sont pas aux normes et devront être révisés entièrement, nouvelle installation à réaliser et pose de compteurs individuels,
- La chaudière actuelle permettra d'alimenter l'infrastructure médicale ainsi que les logements situés au sud, une chaudière devra être installée pour le logement nord afin d'éviter les déperditions d'énergie,
- Création de cloisons, remplacement des menuiseries intérieures, installations sanitaires, équipement cuisines, travaux de finitions intérieures (plafonnage, carrelage, vinyle, peintures...), raccordement téléphone-Internet-TV sont à prévoir,
- Sablage et rejointoyage des façades extérieures côté rue (travaux déjà réalisés sur la façade du cabinet médical).

Annexe 4 – Métré avec estimation du coût des travaux d'aménagement

Description	U	Q	P.U.	P.T.	DR 60%/30%	UREBA 30%	Commune 40%
Gros œuvre : Démolition des cloisons, et planchers avec évacuations	FF			24000	14400		9600
Transformation des maçonneries : Divers percements, aménagement et déplacement de certains murs	FF			40000	24000		16000

Réalisation des planchers RF : Donc changer les gites à certains endroits et rectifier l'ensemble, pose de l'isolation, panneaux OSB, panneau PROMAT contre le feu, puis parquet et plafond en plaque de plâtre compris (polystyrène extrudé en 10 cm avec plaque de plâtre incorporée à 75€/m²)	M²	550	190	104500 dont 41250 isolation	50325	12375	41800
Rez de chaussée : Démolition du sol, avec terrassement, béton de propreté, isolation du sol (en 8 cm de polystyrène extrudé à 40€/m²), chape+ pose d'un carrelage	M²	220	140	30800 dont 8800 isolation	15840	2640	12320
Escalier en béton : Réalisations des escaliers en béton avec finition en carrelage+ plinthe. À la marche	Pièce	80	260	20800	12480		8320
Menuiserie extérieure en PVC : triple vitrage 28 châssis+ 4 portes				32200	9660	9660	12880
Toiture : démontage de l'ancien avec évacuation, pose avec fourniture d'un isolant avec finition blanc à l'intérieur (panneau sandwich autoportant en polystyrène expansé graphité épaisseur 17 cm à 100€/m²) et toiture en ardoise artificielle 32/60, avec zinguerie et fenêtres de toiture comprises (16 fenêtres ouverture par rotation peint à l'intérieur et PVC à l'extérieur : 8 de 98/78cm à 1220€/pièce et 8 de 118/114 cm à 1455€/pièce).	M²	582	220	128040 dont 58200 isolation et 21400 châssis	52944	23880	51216
Isolation des murs extérieurs par l'intérieur : avec un panneau sandwich avec plaque de plâtre incorporée (polystyrène extrudé en 10 cm à 75€/m²), retour des fenêtres compris, ainsi que les tablettes en garnit	M²	560	100	56000 dont 42000 isolation	21000	12600	22400
Plafonnage sur vieux murs	M²	250	26	6500	3900		2600
Réalisations des cloisons : en blocs isolant, et en SLS avec isolants et plafonnage compris	M²	408	96	39168	23500,8		15667,2
Electricité : le poste comprend, l'ensemble du gainage, de la pose des appareils lumineux en Leds, les prises, interrupteurs, les coffrets divisionnaires et réceptions par une société agréée	FF			55000 dont 5000 leds	31500	1500	22000

Chauffage : Le poste comprend, l'étude du chauffage avec des radiateurs par pièces, il y aura une chaudière mazout à condensation pour l'ensemble des logements, mais avec des départs différents, et donc avec compteurs séparés.	FF.			50000	15000	15000	20000
Sanitaire : Le poste comprend la pose des tuyaux pour l'eau chaude et froide, les accessoires pour le sanitaire, à savoir, WC, baignoires, meubles éviers par salle de bain, boilers, arrivés d'eau pour la cuisine, lave-linge, lave-vaisselle.	FF			48000	28800		19200
Menuiserie intérieure : Ce poste comprend, les portes normales et les portes RF, pour les cages des évacuations, attention ceci comprend, la visserie, les tours de porte, le resserrage, etc.	FF			40000	24000		16000
Menuiserie intérieure : Gitage des combles en bois, avec plafond en plaque de plâtre + isolant et panneau OSB comme plancher. Pour moi, n'est pas utile, car pouvons laisser ouvert jusqu'au-dessus car nous avons un plafond apparent avec les panneaux de toiture	FF			21000	12600		8400
Détection incendie : Avoir suivant les exigences du conseiller en prévention de la zone de secours.	FF			40000	24000		16000
Peinture : Le poste comprend, la préparation des murs, la pose d'un primer, de deux couches de peinture. + peintures sur les boiseries.	FF			36000	21600		14400
Cuisine équipée : Les logements seront équipés d'une petite cuisine équipée, avec un plan de travail de +/- 3 m des armoires basses et hautes, 1 frigo, congélateur encastré, une hotte, une taque vitro céramique, 4 points, un four à air pulsé., et un endroit pour un lave-vaisselle, mais non compris dans le prix.	Nombre	4	9000	36000	21600		14400
Sablage des façades : Sablage, vider les joints, et rejointoyer, donc continuation de la partie cabinet médical	M ²	434	80	34720	20832		13888

Aménagement des extérieurs communs (2 jardins partagés, cloître et remise)	FF			12500	7500		5000
Total travaux HTVA				855228	435481,8	77655	342091,2
Total travaux TVAC 6%				906541,68	461610,71	82314,3	362616,67
Honoraires bureaux d'études y compris coordination sécurité-santé	QF	10%		90654,17	54392,5		36261,67
Total honoraires TVAC 21%				109691.55	65814,93		43876,62
Total général TVAC				1.016.233,23€	510.000€ subside maximum	82.314,3€	423.918,93€

Annexe 5 – Mesures en faveur de la résilience locale et de transition

Cette annexe fera l'objet d'une actualisation à chacune des étapes du projet de développement rural (demande de convention / avant-projet / projet).

Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiées au point 5 :

Il s'agit de l'aménagement d'un bâtiment communal inoccupé.

Il n'y a pas de contrainte répertoriée : pas de souci au niveau du plan de secteur vu que le terrain est en zone d'habitat à caractère rural.

Aucune contrainte urbanistique ou environnementale n'est recensée.

Mesures pour gérer l'imperméabilisation et les eaux pluviales issues du projet :

Le projet ne modifiera pas le bâtiment existant et n'augmentera donc pas les surfaces imperméabilisées. Concernant les eaux de toiture, l'auteur de projet aura à étudier l'intérêt d'un recours à une citerne d'eau de pluie (avec réutilisation pour les sanitaires ?).

Mesures en faveur de la transition énergétique et utilisation des ressources naturelles :

Le bureau d'études aura pour mission de bien considérer ces réflexions dans la conception du projet. Certains éléments peuvent être cependant cités :

Il est prévu d'isoler le bâtiment existant pour le projet de création de logements intergénérationnels afin de répondre aux normes actuelles : isolation du sol, des planchers, de la toiture, des murs par l'intérieur et remplacement des menuiseries par des triples vitrages. Par ailleurs, le projet prévoit l'installation d'une nouvelle chaudière dont le rendement sera optimal. Le choix d'opter pour une seule chaudière pour l'ensemble des logements permettra de réduire l'impact environnemental (moins de matière première utilisée, moins d'énergie utilisée pour la fabrication des chaudières et donc moins de CO2 libérés, utilisation de la chaudière à pleine capacité, etc.). La Commune veillera à ce que les matériaux utilisés soient de bonne qualité.

Mesures en faveur de la sobriété du projet :

A l'heure actuelle, les coûts ne sont qu'estimatifs.

La Commune souhaite avoir sur son territoire des logements locatifs de qualité à prix raisonnable afin de conserver une attractivité pour les jeunes et les moins jeunes. Le bâtiment du Carmel a été racheté par la Commune en 2010 car ce dernier était bien situé (centre du village de Matagne-la-Petite) et est emblématique de la région. Il était donc indispensable que ce bâtiment à caractère patrimonial reste en bon état et que des fonctions indispensables à la vie en milieu rural puissent s'y développer. La Commune a souhaité développer des logements dans ce bâtiment plutôt que dans un nouveau bâtiment, ce qui aurait participé à l'étalement de l'habitat dans ce territoire rural. Le projet est donc sobre puisqu'il économise la construction d'un nouveau bâtiment et permet également de conserver un bâtiment à caractère patrimonial dans le village.

Par ailleurs, les loyers perçus par la Commune pourront être réinvestis dans d'autres projets du PCDR, permettant de continuer la dynamique entamée par la Commune.

Mesures en faveur de la biodiversité

L'emprise du projet concerne un bâtiment déjà construit, ainsi que des jardins autour du cloître. L'aménagement des logements dans le bâtiment n'aura aucun impact sur la biodiversité étant donné que l'enveloppe du bâtiment restera identique. Concernant les jardins, ceux-ci pourront être aménagés de manière à accueillir une certaine biodiversité.

Mesures en faveur de l'accessibilité du projet :

Le bâtiment du Carmel est idéalement situé au centre du village de Matagne-la-Petite et est donc accessible en modes doux pour les habitants du village, les écoliers et les visiteurs du bâtiment du Carmel (stages, etc.).

Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement d'un logement PMR équipé d'un ascenseur (existant, à réviser) permettant d'accéder à l'étage et l'accessibilité du local polyvalent destiné aux moments de rencontre et d'échange entre les différents locataires via une rampe d'accès (existante).

Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

Cet aspect devra être pris en compte par l'auteur de projet, tout en tenant compte de la législation en cours et de l'enveloppe financière dont il dispose. La Commune et la CLDR sont soucieuses de cet aspect.

L'auteur de projet sera invité à concevoir l'infrastructure de manière à en permettre un fonctionnement aisé et durable et en anticipant à bonne gestion de son entretien. Les matériaux seront pour cela choisis en tenant compte de leur durabilité, leur tenue dans le temps ainsi que de leur entretien aisé.

Intégration du projet dans l'environnement :

Les logements intergénérationnels seront intégrés dans leur environnement étant donné que l'enveloppe du bâtiment et son architecture seront entièrement conservés. Le projet ne modifiera donc pas la situation actuelle, au contraire il l'améliorera. En effet, ce bâtiment à valeur patrimonial sera rénové en profondeur, assurant sa sauvegarde pour les générations futures. Par ailleurs, ces nouveaux logements qualitatifs permettront d'accueillir de nouveaux habitants dans le village.

Annexe 6 – Périmètre du projet

