Opération de Développement Rural - Jalhay

Compte rendu de la CLDR 3,

le 02 mars 2026

Présences :

- Pour les membres CLDR : 21 présents (voir liste en annexe 1)
- Pour l'Administration communale : Donatienne Solheid
- Pour la Fondation Rurale de Wallonie : Didier Fortemaison et Sarah Maquet, agents de développement.

Ordre du jour :

1 Accueil
2 Approbation CR de la séance précédente
3 Rapport annuel
4 Thématique du logement
5 Suivi des GT Mobilité et Biodiversité
6 Divers
7 Agenda
8 Annexes
8.1 Présences :

Lexique :

ODR : Opération de Développement Rural
CLDR : Commission Locale de Développement Rural
PCDR : Programme Communal de Développement Rural
DR : Développement Rural
PAT : Pôle Aménagement du Territoire

1 Accueil

La réunion début à 20h03. Sarah Maquet ouvre la séance, elle souhaite la bienvenue aux membres et les remercie pour leur présence. Elle présente également brièvement l'ordre du jour de la rencontre.

2 Approbation CR de la séance précédente

Le compte rendu de la CLDR n°2 du 19 janvier 2026 est approuvé sans remarque.

3 Rapport annuel

Il s'agit d'une demande récurrente du SPW pour connaitre l'avancement des ODR. Le rapport est composé de 5 parties et se rapporte au suivi de l'ODR 1 et de l'ODR 2.

- Partie 1 : Situation générale de l'opération
- Partie 2 : Avancement physique et financier
- Partie 3 : Rapport comptable
- Partie 4 : Bilan CLDR
- Partie 5 : Programmation à 3 ans (pour les PCDR en période de validité)

Les parties 1, 2, et 5 sont constitués de tableaux d'avancement des projets de l'ODR 1 et 2.

La partie 3 intègre le projet de l'atelier rural (ODR1) car ce projet rapporte des recettes financières (loyers) à la commune. La commune est tenue d'en informer le SPW. Ce projet rapporte entre 30.000 et 35.000€ par an à la commune.
Beaucoup de locaux vont être remis en location prochainement car il y a des départs d'occupants.

La partie n°4 comporte le bilan de la CLDR. Il n'y a eu qu'une seule réunion CLDR en décembre 2025. Le fait qu'une seule réunion se soit tenue en 2025 s'explique par l'attente de l'approbation du PCDR par le Gouvernement wallon, ainsi que par la notification officielle de cette décision à la commune.

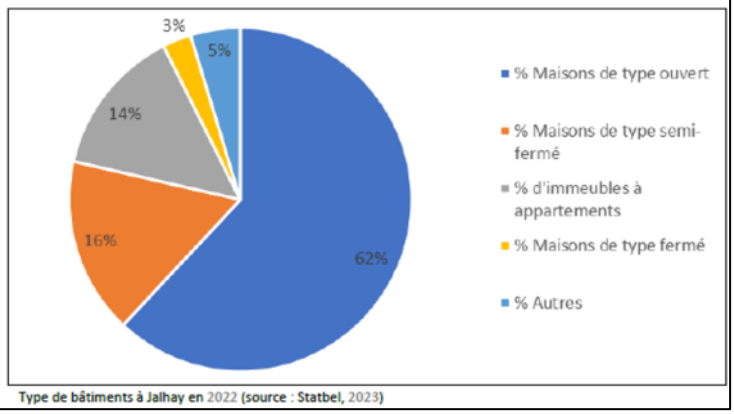
Il n'y a pas de question de la part de l'assemblée. Le rapport annuel est approuvé.

4 Thématique du logement

Lors de la phase d'élaboration du PCDR, la CLDR a déjà travaillé sur la thématique du logement. Des diagnostics ont été réalisés avec le bureau d'études et des échanges ont eu lieu avec les citoyens. Cela a permis de mieux comprendre la situation du logement à Jalhay et d'identifier des enjeux importants pour l'avenir de la commune. Cette présentation sert surtout de rappel pour les nouveaux membres.
Le diagnostic réalisé par le bureau d'études montre que le logement à Jalhay est très majoritairement composé de maisons unifamiliales, souvent isolées et de grande taille. C'est un type d'habitat assez uniforme, comparable à celui des communes rurales voisines, mais avec des bâtiments relativement grands. Ce constat est important car il influence directement l'accessibilité financière et l'adéquation des logements aux différents publics.

CLDR - Jalhay

- 4.044 logements pour 3.866 bâtiments
- Habitat majoritairement unifamilial
- 77 % des bâtiments ont une superficie bâtie au sol > 104 m²



Type de bâtiments à Jalhay en 2022 (source : Statbel, 2023)

Le diagnostic partagé décline l'enjeu suivant :

- *« **Face à un type d'habitat globalement uniforme** sur la commune, dont le coût ne cesse d'augmenter, **comment rendre le logement accessible** (et adapté) à tous, tout en l'intégrant dans le tissu existant ? »*

L'objectif lié à cet enjeu est intitulé :

- *« **Rendre le logement accessible et adapté à chacun**, intégré dans un habitat harmonieusement développé au sein de villages conviviaux où tous, des plus jeunes aux plus âgés, y ont leur place et trouvent des services répondant à leurs besoins. »*

Comme expliqué lors de la CLDR 1, le Pôle Aménagement du Territoire (PAT) a remis un avis sur le PCDR. L'Arrêté Ministériel validant le PCDR pour 10 ans reprend les demandes de compléments du PAT, à savoir de fournir :

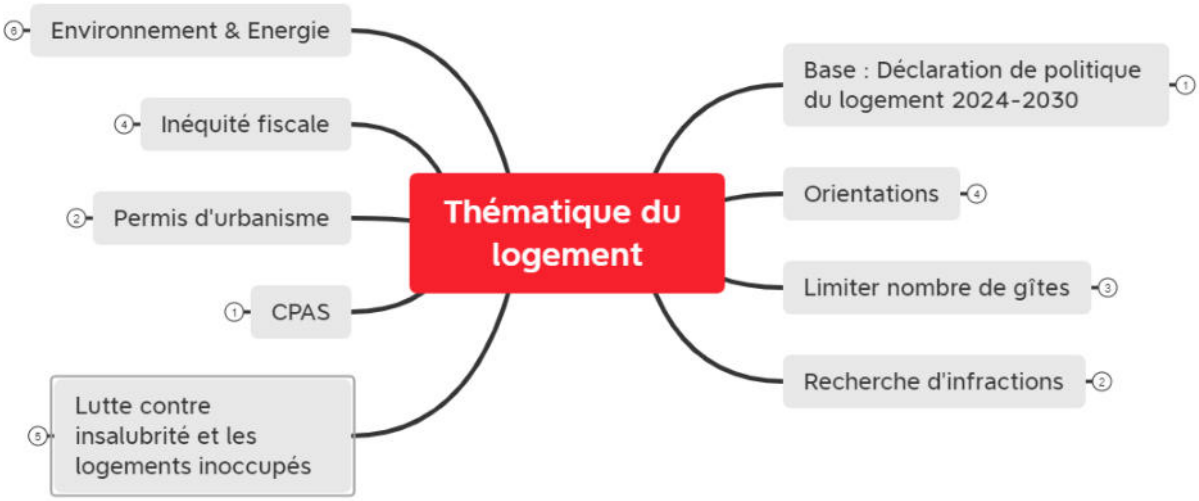
- Un état d'avancement des fiches-projets initiées et réalisées depuis la date d'adoption du PCDR ;
- Des précisions sur la manière dont l'objectif « Rendre le logement accessible et adapté à chacun » va être atteint, dont notamment les actions concrètes qui seront menées ;
- Les efforts qui ont été faits pour redynamiser la participation citoyenne.

L'octroi des futures subventions sera conditionné aux réponses apportées à cette demande de compléments. Il s'agit d'une étape du processus, nécessaire pour la poursuite correcte de la mise en œuvre du PCDR.

Les compléments seront à préciser et compiler dans un rapport à valider par la CLDR, le Collège et le Conseil communal.

- Qui va rédiger ce document ?
  - La Commune et la FRW. La FRW s'occupera de la partie liée à la participation citoyenne.
- La commune a-t-elle une obligation de résoudre le problème du logement ?
  - La commune doit prouver qu'elle travaille sur la thématique et qu'elle cherche des solutions. Il est clair que la résolution du problème ne se fera pas instantanément.
  - Le SPW a conscience des coûts engendrés par la mise en œuvre de solution.

Donatienne Solheid présente ce que la Commune fait déjà ou a l'intention de faire concernant la thématique du logement :



La Commune s'appuie sur la déclaration de politique du logement 2024-2030 adoptée par le Conseil communal en septembre 2025. Pour rappel, cette déclaration vise à garantir le droit à un logement décent pour tous les citoyens, en tenant compte des spécificités locales et en ciblant les besoins ainsi que les ressources du territoire de Jalhay.

1/ Les principales orientations de cette politique sont les suivantes :

- Élaborer un schéma de développement communal (SDC), actuellement en cours ;
- Élaborer conjointement au SDC un guide communal d'urbanisme (GCU), également en cours ;
- Renforcer la collaboration avec l'Agence immobilière sociale "Haute-Ardenne", en promouvant son activité (exemple : bâtiment Tiège 107) ;

2/ Limiter le nombre de gite sur la Commune :

- Un moratoire est actuellement en vigueur (en attendant l'approbation définitive du SDC);
- Dans certains cas, on limite dans le temps les permis. Des aménagements facilement réversibles sont alors demandés.
- Élaborer un guide communal sur les hébergements touristiques.

3/ Poursuivre la recherche des secondes résidences non déclarées et des gites en infraction;

4/ Continuer la lutte contre les logements inoccupés ;

- Concernant les logements inoccupés, la Commune poursuit sa lutte contre l'insalubrité et les logements inoccupés. À cette fin, elle a renforcé la collaboration entre les services communaux (population et urbanisme) et le CPAS pour le traitement des situations d'insalubrité ou de surpeuplement. Elle accompagne les citoyens dans les démarches d'enquête salubrité auprès du SPW et veille à la mise à disposition de logements de transit lorsque cela s'avère nécessaire et en fonction des disponibilités. Par ailleurs, la Commune poursuit également son travail de recensement des logements inoccupés via l'analyse des données de consommation en collaboration avec les opérateurs de distribution (SWDE et RESA), afin de constituer un listing permettant l'application de mesures appropriées.

5/ Le CPAS envisage également la création d'un logement d'insertion destiné à l'hébergement temporaire de ménages en situation de précarité, afin de leur offrir un accompagnement social, administratif et budgétaire favorisant leur réinsertion durable dans la société.

6/ Au niveau des permis d'urbanisme, les demandes d'avis préalables sont encouragées afin d'apporter des garanties suffisantes aux différentes parties et d'assurer une collaboration efficace ainsi qu'une réactivité optimale dans le respect des délais. Par ailleurs, lors de l'analyse des permis, la Commune privilégie désormais la qualité fonctionnelle du bâtiment et du logement plutôt que la seule prise en compte de la surface brute.

7/ Afin de lutter contre l'iniquité fiscale résultant du décalage entre la réalité du parc immobilier et la base taxable, la Commune entend aussi poursuivre les missions de l'Indicateur-Expert provincial, notamment en priorité :

- L'analyse des biens divisés en appartements non déclarés au niveau fiscal et urbanistique ;
- L'analyse des biens repris à la matrice cadastrale et ne mentionnant pas d'éléments de confort ;
- L'encodage des permis d'urbanisme octroyés dans l'application URBAIN ainsi que le transfert des plans vers l'antenne cadastrale compétente.

8/ En matière de respect de l'environnement et d'efficacité énergétique des bâtiments destinés au logement, la Commune, via la Conseillère en énergie, souhaite aussi :

- Renforcer la sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie
  Ce qui est fait à l'heure actuelle :
  - Achat groupé d'énergie pour le citoyen (société Wikipower): ce service permet aux particuliers, indépendants, professions libérales et petits commerces de la Commune de se regrouper pour obtenir des tarifs réduits sur l'électricité et le gaz naturel (prochaine possibilité pour s'inscrire: septembre 2026);
  - Permanences « énergie » accessibles les jeudis et samedi matin sur rendez-vous pour les citoyens ;
  - Octroi d'une prime pour un audit logement mais aussi pour l'installation d'un système photovoltaïque ;
  - Rédaction d'articles dans le bulletin communal sur l'énergie : (prochain article dans le bulletin communal (mars 2026) : « Trucs et astuces pour économiser l'énergie et réduire ses factures »).
- Renforcer la communication relative aux normes PEB ainsi que le respect des exigences énergétiques lors des nouvelles constructions ou rénovations.

Suite à l'adoption de cette déclaration, un plan triennal d'actions précisant les mesures concrètes à mettre en œuvre devra être soumis à l'approbation du Conseil communal en 2026.

Suite à la présentation, les membres de la CLDR sont ensuite invités à partager leurs questions, idées et remarques :

- La commune est-elle tenue à des résultats chiffrés en lien avec le logement, ou l'énergie ?
  - Dans la thématique de l'énergie, il n'y a pas de demande chiffrée. Pour la thématique du logement, la commune met en place des éléments : par exemple à partir d'un projet de 4 logements, l'un d'entre eux doit être adapté aux PMR ou adaptable.
- Il y a des normes européennes sur l'énergie, vous n'en parlez pas ?
  - Oui il y a des objectifs généraux, et la commune tente d'y répondre sur les bâtiments communaux.
  - La commune encourage et conseille les bâtisseurs à prévoir des aménagements ad hoc en énergie renouvelable. Il est proposé d'intégrer, dans les courriers liés aux permis d'urbanisme, une phrase informative visant à sensibiliser les demandeurs aux solutions en matière d'énergies durables. La commune ne pouvant imposer ce type d'aménagement, l'objectif serait d'encourager et d'orienter vers des pratiques plus durables.
- Comment la commune repère t'elle des « bâtiments frauduleux » ?
  - Les données relatives aux bâtiments sont réparties dans plusieurs bases non connectées entre elles. Un travail d'identification et de prise de contact avec les propriétaires pourrait être envisagé afin d'encourager la remise en location ou l'occupation des biens concernés.
  - En ce qui concerne les logements non occupés, une taxe est prévue. Celle-ci vise à encourager la remise en occupation des bâtiments concernés.
- Qu'est-il prévu en matière d'épuration des eaux ?
  - En zone d'assainissement autonome les microstations sont imposées dans les demandes de permis d'urbanisme, ce que l'on ne peut pas imposer en zone d'épuration collective.
- La CLDR avait émis des points sur le logement lors des groupes de travail, sont-ils pris en compte dans la politique du logement ? Il y avait par exemple des Logements kangourou, et un Community Land trust (Principe de la Commune achète un terrain, l'aménage et le loue à des occupants)
  - Ces points sont plus des projets que des règlements. Ils sont déjà intégrés dans le PCDR et dans le travail de l'élaboration de celui-ci. Le PAT n'a pas vraiment de questions sur le PCDR, d'avantage des compléments d'action.

5 Suivi des GT Mobilité et Biodiversité

Des dates vont être proposées rapidement aux membres pour participer à ces GT. Avant toute chose, il y a nécessité de savoir si certains d'entre vous souhaitent participer aux 2 thématiques

- ⇨ Tous les participants ont choisi une thématique unique.
- ⇨ Des dates (ou une seule date pour les deux GT) seront fixées et diffusées.

6 Divers

Un bureau d'études travaille déjà sur les premiers plans de la première demande de convention. Ils seront soumis prochainement à la CLDR.

Concernant la biodiversité,

- La commune a distribué 220 pièges à frelon asiatique la semaine dernière. L'ensemble du stock disponible a été écoulé. Une personne a par ailleurs fait don de 100 pièges supplémentaires à la commune, afin de permettre la poursuite de la distribution.
- Un marché public sera prochainement lancé pour la destruction des nids situés sur l'espace public, en collaboration avec un prestataire spécialisé.

🗣 Est-ce qu'il y a moyen d'impliquer les citoyens d'une manière ou d'une autre, dans ce marché public ? Par exemple un transfert d'infos des destructeurs vers les particuliers ?

↳ Rien n'est encore défini à ce stade, pour le moment c'est le piégeage de printemps, la destruction s'opère en été, chaque étape en son temps, mais on peut s'organiser pour diffuser des informations.

🗣 Une cartographie de la position des pièges est prévue pour consulter le maillage de piège. Va-t-il y avoir des pièges partout sur le territoire y compris dans les zones sans habitations ?

Le frelon asiatique semble particulièrement apprécier les zones semi-rurales, au sein des villages ou à leurs abords. Éloigner les pièges des habitations implique toutefois un relevé quotidien et donc des déplacements réguliers.

Il est également précisé que le frelon asiatique installe rarement son nid à plus de 10 mètres à l'intérieur des bois ; il n'est donc pas nécessaire de placer des pièges au cœur des massifs forestiers.

Les apiculteurs s'organiseront afin de compléter le maillage de pièges sur le territoire.

La commune, pour sa part, n'a pas procédé à l'installation directe de pièges ; elle en assure la distribution auprès des citoyens.

🗣 Dans les projets du PCDR il y a un bassin d'orage dans les hauteurs de Nivezé. Où en ce projet ?

La fiche-projet existe toujours, mais le DR ne le subventionnera pas. Pour le moment d'autres projets sont mis en place. De plus, La Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) proche de l'aéroport suffirait pour protéger le village. Par contre 2 autres ZIT sont bien prévues sur le Wahai.

7 Agenda

Les dates des prochains Groupes de Travail « Mobilité douce » et « Biodiversité » seront communiquées prochainement.

Victoria Vandeberg précise que les réunions de la CLDR ont pour objectif d'apporter une réelle plus-value aux participants et de garantir un travail constructif. Il ne s'agit pas de mobiliser les membres sans contenu pertinent.
La prochaine réunion de la CLDR se tiendra dans un délai plus long, afin de disposer de matière suffisante pour alimenter les échanges. Les membres sont invités à ne pas s'étonner si celle-ci a lieu dans plus d'un mois.

Elle remercie l'ensemble des participants pour leur présence et leur implication.

La réunion se clôture à 20h53.

Pour la Fondation Rurale de Wallonie
Didier FORTEMAISON et Sarah MAQUET

Pour toutes remarques concernant ce compte rendu, vous pouvez contacter Didier FORTEMAISON ou Sarah MAQUET (Fondation Rurale de Wallonie) au 081/23 11 28 ou au 080 / 29 11 22 ou par courriel : d.fortemaison@frw.be ou s.maquet@frw.be

8 Annexes

8.1 Présences :

Citoyens (16/24)					
BECKER	Luc	P	MARIEN	Charline	P
BLEUART	Anne-Marie	P	MATTHIEU	Sylvie	P
BREUER	Xavier	P	MICHOEL	Julien	P
CALLEWAERT	André	P	MONFORT	Marc	P
CORTEIL	Alain	E	ORBAN	Anne	P
DETHIER	Orlane	A	PIRONET	Jean-Philippe	E
DUPONT	Michel	P	SENTE	Isabelle	E
EENENS	Jacqueline	P	SENTE	Cécile	P
GREGOIRE	Jean-Philippe	A	STATTROPP	Patrick	A
HEUSDENS	Didier	P	THEATE	Pierre	P
HOUSSA	Cécile	A	VERHAEGHE	Léon	A
LEBEAU	Ludivine	P	WIES	Claude	P

Membres du Conseil Communal (5/6)					
BELBOOM	André	P	LEGRAS	Marc	P
CLEMENT	Alison	P	VANDEBERG	Victoria	P
HOUSSA	Dimitri	P	XHROUET	Audrey	A

P = Présent ; E = Excusé ; A = Absent
(*) = Membre invité – candidature non encore validée par le Conseil