

Commune de Pecq

Commission locale de Développement rural

Compte-rendu de la séance du 27 novembre 2025

Présences

NOM	PRENOM	PRÉSENT·E.	EXCUSÉ·E.	ABSENT·E.
BADTS	Catherine	X		
CHRISTOPHE	Martine	X		
DEMORTIER	ANDRÉ	X		
DENIS	SYLVIE	X		
DUBART	Yves	X		
FAVIER	Vincent			X
GEVAERT	Erika	X		
HADJU	Pascal	X		
HANSSENS	Christian	X		
HICART	François-Xavier	X		
KERTEUX	Peggy	X		
LARMUSEAU	Michel		X	
LASSAOUI	Christine		X	
LELIEVRE	Ludovic			X
LORAINE	Martine	X		
LOSFELD	Thierry			X
MENART	Didier	X		
NUTIN	Marie	X		
RINGOET	Olivier	X		
ROLAND	Jean-Pierre	X		
TROOSTER	Maurice	X		
VANCOPPENOLLE	Vincent	X		
VANDENDRIESSCHE	Agnès	X		
VANFLETEREN	Patrice	X		
WESTRADE	Bruno		X	

INVITÉ·E·S :

NOM	PRENOM	QUALITÉ	PRÉSENT·E.	EXCUSÉ·E.	ABSENT·E.
Lepoutre	Julie	PRÉSIDENTE	X		
Vancies	Nathalie	COMMUNE	X		
Dubrulle	Régine	FRW		X	
Evrard	Eric	FRW	X		
Nise	Elodie	FRW	X		
Dejonghe	Louise	FRW (STAGIAIRE)	X		
CONIL	Christophe	AUTEUR DE PROJET HIT	X		
DUELZ	David	AUTEUR DE PROJET HIT	X		

1. Introduction de la réunion

Julie Lepoutre remercie les membres pour leur présence à cette réunion de rentrée et rappelle l'ordre du jour. Elle propose que le point relatif au cœur d'Esquelles soit abordé en premier de façon à pouvoir libérer les auteurs de projet.

La FRW présente Elodie Nise qui accompagnera la commune en tant qu'agent de développement par la suite et Louise Dejonghe, stagiaire à la FRW.

2. Aménagement du cœur d'Esquelles – présentation des nouvelles orientations.

L'auteur de projet, HIT, présente les nouvelles orientations du projet de la place d'Esquelles. Il introduit en rappelant la ligne du temps du projet qui a commencée en 2016.

Pour le projet, HIT présente ses vues 3D et ses plans de coupe. Le cœur du village est revu dans son ensemble en tenant compte de plusieurs éléments :

- Patrimoine : avec le calvaire et l'église romane ;
- Tourisme : présence de l'Escaut et du RAVeL ;
- Circulation et zone de convivialité : 14 places de parkings sont prévues (8 places au centre et 6 places sur le côté, dont 2 PMR) avec une possibilité d'installation de bornes de recharge électrique. La drève subira elle aussi des transformations avec des places de parking sur le côté gauche de la route et du mobilier urbain du côté droit. Le reste de la place sera une zone de convivialité pour des festivités comme des brocantes ou fêtes de village. Pour que les voitures ne se rendent pas sur la partie « aire de convivialité », des bornes escamotables (4) seront installées et les propriétaires ayant leur garage et/ou accès vers la place se verront attribuer une clé afin d'ouvrir ces bornes.

Certains membres de la CLDR émettent des questions/remarques :

- *Combien de places de parking sont prévues au total sur la place ?*
 - HIT répond qu'il y en aura, au total, 16.
- *Trop peu de places de parking, a-t-on des données sur la fréquentation de la place (nombre de voiture stationnées, ..) ? on va tuer le commerce sur la place !*
 - HIT répond que la place est peu fréquentée en semaine, sur toutes les fois où il s'est rendu sur la place, il n'y avait que 2 voitures sur la place, dont la sienne. Il ne voit donc pas la nécessité que la place devienne un parking.
 - Julie Lepoutre ajoute que la place est une propriété communale et que la commune ne doit pas investir dans du parking à dessein privé. Le DR a d'ailleurs refusé l'avant-projet pour une raison de parking trop présent au détriment de la convivialité. Elle rappelle que le propriétaire du restaurant possède un terrain jouxtant la place devant son restaurant qu'il pourrait transformer en parking. Elle indique la parcelle cadastrale sur Walonmap : elle ferait 12 ares, ce qui correspondrait à une quarantaine de places de parking privé. Elle ajoute également que le Développement Rural ne va pas financer ce genre de projet
- *Je trouve que cela est trop fermé, il faut ouvrir les espaces !*
 - Nathalie Vancles précise qu'elle n'est pas d'accord : le projet est discuté depuis 10 ans et est construit sur les demandes et remarques de la CLDR. Il aurait fallu faire les remarques bien avant ce soir. Elle rappelle que le périmètre inhérent à la convention DR restreint la marge d'intervention.

- *Pourquoi ne discute-t-on pas avec les principaux concernés ? C'est-à-dire les habitants du village et ceux de la place ?*
 - Julie Lepoutre précise qu'ils ont été invités ce soir mais qu'ils n'ont simplement pas fait le déplacement.
- *Serait-il possible d'envisager un parking de délestage le long de la rue du Village financé par la commune ? Cela pourrait être une solution alternative pour les clients ?*
 - Julie Lepoutre répond que cela n'est pas dans les projets et pointe les désagréments qu'induirait cette option pour les riverains (bruit,...) ; le stationnement au regard de la largeur restreinte de la voirie contrarierait fortement le charroi agricole.
- *Quid de l'égouttage ? Quid d'Ipalle ?*
 - HIT répond qu'Ipalle était associé dans la première version du projet mais ne l'est plus car aucun plan d'égouttage n'est prévu. Dans le cas présent, le projet ne concerne que les eaux de ruissellement. Le seul point d'évacuation des eaux de pluie est un fossé qui appartient à un privé ; vérification faite, la chambre de visite supposée être en lien avec l'évacuation des eaux grises n'en est pas une.
- *Pourquoi avoir ajouté des bornes ? Les propriétaires concernés pourront-ils accéder à leur garage ?*
 - Faute de limites, les usagers de se gareront n'importe où. Ces bornes permettront de garantir un espace exclusivement réservé à la convivialité. Les propriétaires concernés auront une clé d'accès pour les bornes.
Cet aménagement de place sera bénéfique au restaurateur qui pourra envisager d'installer une terrasse éphémère ou des manges debout pour certaines occasion.

La FRW invite les membres à se positionner quant au projet présenté : sont-ils satisfaits ? Est-ce que vous appréciez ce projet ? Est-ce que vous y voyez des améliorations par rapport à l'actuelle place ?

Les membres, à l'unanimité, estiment qu'il s'agit d'un beau projet pour le village d'Esquelmes, cette place sera beaucoup plus praticable et sécurisée pour les enfants. L'avant-projet est donc approuvé, la suite sera d'approuver l'avant-projet par le Collège pour ensuite le soumettre au comité d'accompagnement (SPW DR, commune, auteur de projet, FRW).

3. Approbation du compte rendu du 04 septembre

Julie Lepoutre demande s'il y a des remarques.

Un membre fait constater que sa remarque quant à la facilité d'accès des PV sur le site de l'ODR n'a pas été prise en compte. Il insiste pour revoir la présentation du site web. Suite sera donnée par la FRW.

Deux modifications sont à apporter au compte rendu :

En ce qui concerne l'accueil des classes vertes sur le site de l'Epine, les riverains ne sont pas opposés aux développements pédagogiques de ce type mais le sont pour ce qui concernerait de l'hébergement lié à ces activités.

Le seconde porte sur la demande de local pour des activités, elle n'émane pas des riverains mais d'habitants lambda d'Obigies.

Ces remarques sont prises en compte et le compte-rendu de la CLDR du 04 septembre 2025 est approuvé.

Julie Lepoutre signale que la prochaine CLDR sera consacrée à la réflexion sur le site de l'Epine.

4. Point sur les projets en cours

Julie Lepoutre fait le point sur la Maison MultiServices (MMS) de Warcoing. Elle signale que le permis d'urbanisme a été octroyé et que le stade projet est atteint ; la prochaine étape sera de solliciter la convention-réalisation pour le lancement des travaux.

Elle présente les vues 3D du projet.

Quelques questions sont formulées :

- *Est-ce que les accès PMR ont bien été pensés ?*
 - La présidente précise que oui et les indique sur le plan.
- *A quoi va servir cette MMS ?*
 - Julie Lepoutre précise qu'elle aura diverses occupations mais qu'elle pourrait être utilisée pour des vernissages, des expositions en tous genre, pour des étudiants en blocus, pour du télétravail ou une réunion... Cela doit encore se discuter.
- *Ce bâtiment est-il nécessaire ? Sera-t-il suffisamment loué ?*
 - Une membre, faisant partie de la gestion de la salle actuelle à Warcoing, atteste que ce bâtiment est tout le temps loué et que les gens doivent s'y prendre bien à l'avance pour la location.
- *Est-ce que ce projet cadre avec le budget de la commune ?*
 - Julie Lepoutre confirme que le projet reste dans l'enveloppe du budget prévu et que celui-ci a été approuvée.
- *Quid de l'entretien de ce bâtiment ? Un concierge y sera-t-il hébergé ?*
 - Julie Lepoutre explique que le subside ne comprend pas de conciergerie. L'entretien (nettoyage de la salle, abords) sera assuré par la commune.
- *Est-ce que le bâtiment garde son crépi blanc ?*
 - Oui

5. Convention faisabilité 2026 création de logements sur Hérinnes – fiche projet : éléments d'actualisation et présentation du diagnostic logement de la commune.

Julie Lepoutre introduit le point en rappelant qu'à la dernière CLDR les membres s'étaient prononcés favorablement sur le principe de solliciter une convention pour la création de logements. Elle précise que le but est d'actualiser la fiche-projet en lien avec les logements.

La FRW présente ensuite le diagnostic logements qui a été effectué sur la commune de Pecq. Elle présente donc des données démographiques et urbanistiques ainsi que la synthétisation des résultats de son enquête.

Il apparaît que la commune de Pecq voit son parc immobilier dominé de maisons (50% de 2-3 façades et de 40% de 4 façades) avec une faible offre en appartements.

Il est également marquant que 64% des bâtiments actuels ont une surface au sol de plus de 104m² et ne correspondent pas forcément aux besoins des jeunes ménages qui cherchent à s'installer ou des aînés qui souhaiteraient s'alléger de la charge d'entretien de leurs grandes maisons.

Au terme de la présentation, les enseignements sont les suivants :

	Jeunes (18 – 30 ans)	Familles (31 – 55 ans)	Séniors (65 ans et +)
Profil	En recherche d'autonomie, revenus plus faibles et mobilité importante	Encore majoritaires, demande classique de maisons 2-3 façades	Besoins de logements adaptés à leur profil
Besoins	Logements compacts et abordables (souvent en location)	Maisons accessibles financièrement	Résidences-services, logements séniors ou intergénérationnels
Constat	Offre actuelle très limitée (7% d'appartements et peu de logements à loyers modérés)	Parc déjà bien fourni, projets immobiliers en cours qui couvrent largement ce segment	Parc actuel dominé par grandes maisons (>104m ² au sol)
Risque	Fuite des jeunes vers des communes plus urbaines si rien n'est proposé	Moindre, mais attention à l'accessibilité prix	Isolement, difficulté de maintien à domicile

Un membre émet une remarque : *il ne faut pas croire que tous les aînés (65 ans et plus comme présenté dans le tableau) veulent aller au home ! il se prend comme exemple : à 75 ans il compte encore rester chez lui !*

La FRW répond que cela reste des suppositions et non des généralités absolues. Elle précise que pour les personnes âgées, toujours autonomes, deux options s'offrent à elles, soit rester chez elles en autonomie mais avec une aide en terme d'entretien, soit déménager dans des logements plus petits et de plain-pied pour plus de facilité d'entretien.

Julie Lepoutre reprend la parole en présentant les premières réflexions d'aménagement. Ces propositions découlent de la cellule Assistance Territoire et Patrimoine (ATEPA) de la FRW ainsi que d'une rencontre entre l'échevine, la FRW et les agents communaux en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Elle contextualise également l'emplacement de la parcelle (Chaussée d'Audenarde. 368 à Hérinnes) et le cadre environnant (parking, home, résidence-services, PAV). Elle présente une carte isochrone démontrant à quel point le lieu est idéal au vu des services et commerces proposés à Hérinnes. Julie Lepoutre précise que les aînés occupant le logement en projet pourraient bénéficier des activités et du service de repas dont les résidents du home et de la résidence-services jouissent déjà.

Elle continue en présentant les plans d'aménagement envisagés : pour cadrer avec la typologie des bâtiments voisins et pour rationaliser l'emprise au sol, trois cellules pourraient trouver place à front de rue de la parcelle. Une projection urbanistique (figure 2) démontre que le potentiel de la zone offre la possibilité d'implantations futures aux logements prévus via le développement rural. Le projet s'axe sur une démolition-reconstruction sur la même emprise au sol pour éviter l'étalement. Vu l'exemplarité pour les normes énergétiques de la commune (PEB), le choix se porte sur cette formule.



Figure 1 – Option « Tetris » : 3 cellules (2 tremplins + 1 pour ainés)

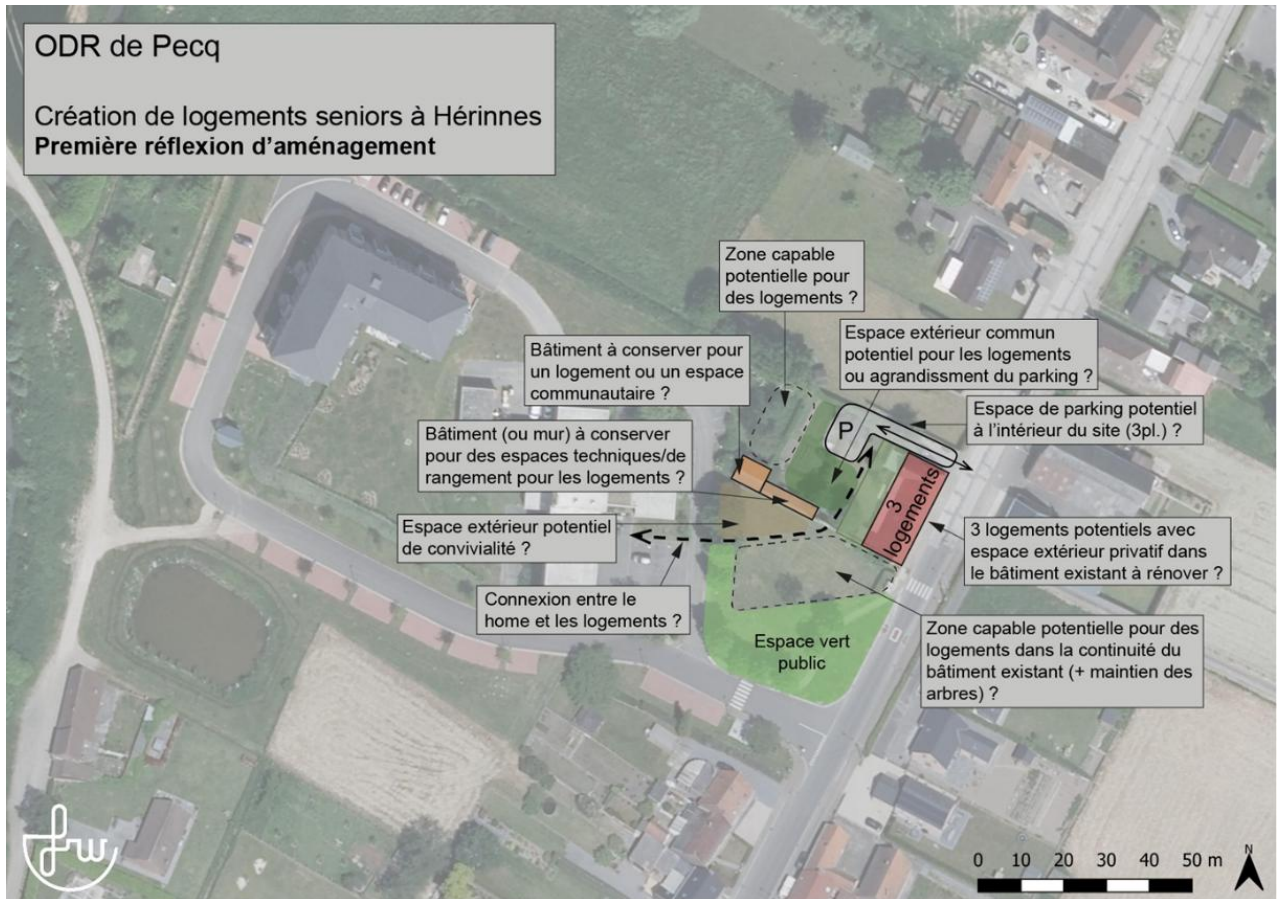


Figure 2 – Premières réflexions d'aménagements du lieu

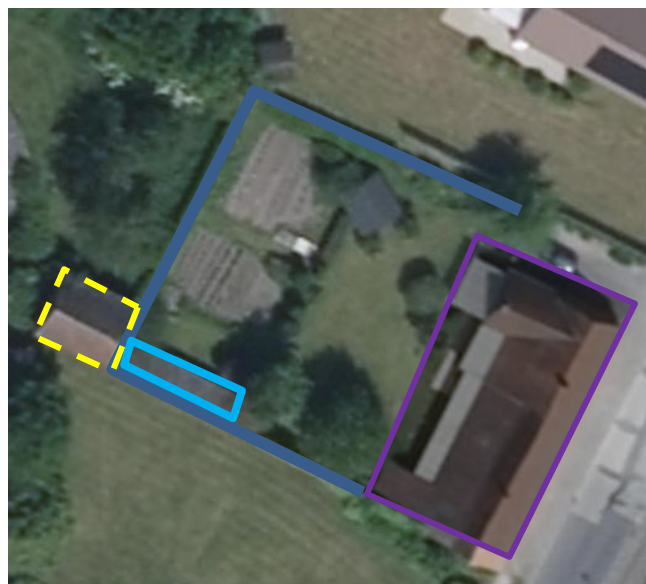


Figure 3 – Premières réflexions d'aménagements de la parcelle

La FRW précise que ces figures et suggestions composent la fiche projet actualisée par l'ATEPA.

Quelques précisions sur les aménagements / fonctions connexes aux logements restent toutefois en suspend et il est proposé à la CLDR d'y répondre pour finaliser la fiche.

Julie Lepoutre pose les questions suivantes :

- *Prévoit-on un espace extérieur privatif pour chacun ?*
 - Les membres le confirment.
- *Pour le jardin actuel : le réaménage-t-on comme espace vert commun ? Le valorise-t-on par des plantations d'essences locales ?*
 - Les membres sont d'accord quant aux plantations d'essences locales.
- *Que fait-on du mur d'enceinte et des dépendances (espaces techniques, de rangements par exemple) qui le prolongent, est-ce à conserver ?*
 - Le mur d'enceinte est à conserver pour une raison de sécurité et les dépendances à voir en fonction du projet.
- *Que fait-on du volume annexe (au fond de jardin ; NDLR : propriété du CPAS), il a un intérêt patrimonial à conserver (ou pas ?), doit-on le rénover ? Si oui, pour y accueillir quoi ?*
 - Un membre prend la parole en expliquant qu'il pense que ce bâtiment est déjà utilisé comme remise par le CPAS.
 - Les membres disent que c'est dur de se prononcer sans l'expérience de terrain mais s'il a un intérêt patrimonial, pourquoi pas le conserver.
 - S'il manque une tuile ou deux, les services communaux pourraient s'en occuper
- *Que prévoit-t-on en termes d'emplacement de stationnement ? Julie Lepoutre indique que les places de parking à côté des PAV et le long de la résidence-services ne sont jamais utilisées. Elle explique que la commune étudie/envisage l'acquisition d'une petite voiture électrique partagée qui serait mise à disposition des résidents et pourquoi pas aux futurs locataires de ces logements.*
 - Les membres suggèrent une place PMR à l'avant des futurs logements pour la cellule « aînés »
 - L'échevine propose également une zone de dépose-minute qui serait utile lorsque les locataires reviendraient de leurs courses, le temps de décharger.
 - Pour les emplacements avec bornes électriques, Julie Lepoutre indique que des bornes devraient être installés à la résidence et sur la place d'Hérinnes.
- *Est-il nécessaire de prévoir une connexion avec le home ?*
 - Les membres disent que non, ces logements doivent rester indépendants du home pour conserver leur quiétude et qu'une connexion n'est, à priori, pas nécessaire.

Les membres sont d'accord avec les premières réflexions d'aménagement et valident la création de 3 cellules logements : 2 logements tremplins pour jeunes et 1 logement pour personnes âgées. La fiche projet peut donc être finalisée dans ce sens.

L'estimation chiffrée ventilée selon les postes est présentée, la FRW rappelle qu'elle est indicative et sera affinée au terme du travail de l'auteur de projet. La prochaine étape sera donc la négociation de la convention faisabilité avec l'administration du développement rural.

6. Nouveau budget participatif dans le cadre de l'ODR : proposition de calendrier

Julie Lepoutre introduit le point en rappelant ce qu'est un budget participatif et ses grandes étapes.

Elle précise avoir ajouté ce point à l'ordre du jour pour discuter, ensemble, du calendrier du budget participatif. En effet, les autres années, le dépôt se faisait pendant la période des grandes vacances. Ces dates étaient jugées défavorables compte tenu de la période estivale et les divers départs en vacances liés ; ce qui pouvait expliquer le peu de projets rentrés.

Au terme de la réflexion, les membres s'accordent sur le planning suivant :

- **Lancement du projet** : le 1^{er} septembre 2026 → faire la publicité dans le bulletin communal et solliciter la presse. Inauguration des réalisations du précédent BP comme coup de projecteur sur le nouvel appel à projets.
- **Dépôt des dossiers de candidature** : 15 septembre – 15 novembre → les membres veulent laisser assez de temps aux gens : réflexion quant au projet voulu, construction du dossier en lui-même, possibilité pour les gens de se tourner vers les services administratifs et techniques de la commune pour prendre leurs renseignements...
- **Analyse des projets par le comité de sélection** : 15 novembre – 15 décembre
- **Vote des citoyens** (si nécessaire) : 15 décembre – 31 janvier 2027
- **Vote du comité de sélection et décision finale** : 31 Janvier
- **Annonce et mise en vie des projets lauréats** : le 1^{er} février 2027

7. Divers

Aucun point n'est abordé.

Le Secrétariat,

La Présidence

Louise Dejonghe
Elodie Nise
Eric Evrard
Fondation rurale de Wallonie

Julie LEPOUTRE
Échevine