

Création de logements intergénérationnels (a) Commune : Pecq (b) Nom du village : Hérinnes (c) Développement de logements pour aînés et jeunes à proximité de la maison de repos et du centre du village	Fiche n°34
	Priorité : Lot 3
	(1) Version initiale <input type="checkbox"/>
	(2) Version actualisée (janvier 2026)

Commune	Pecq
Date d'approbation du PCDR	12/2015 (3 ans) – 17/02/2022 (5 ans)
Durée de validité du PCDR	3 + 5 ans
Nombre de conventions approuvée sur cette programmation	3

1. Description succincte du projet

Le projet prévoit de créer trois logements intergénérationnels l'un destiné à des aînés et deux à des jeunes.

Ces logements seront idéalement situés, au n°368 de la chaussée d'Audenarde, juste à côté du home et de la résidence-services. Le bâtiment actuel sera démoli et trois nouveaux logements seront reconstruits avec un espace extérieur privatif pour chacun et un emplacement de stationnement. Un local séparé avec un espace technique et de stockage (poubelles, vélos, etc.) sera également aménagé tandis que le jardin actuel sera réaménagé comme espace vert commun pour les locataires.

Le projet permettra de renforcer les solidarités locales et de garantir une certaine mixité de la population, en encourageant et en facilitant les interactions entre les aînés et les jeunes ainsi que l'échange de services, notamment une buanderie partagée. La commune prévoit de mettre aussi une voiture partagée à disposition de tous les résidents du site d'Hérinnes. Il s'agit dès lors d'aller plus loin qu'une simple cohabitation.

2. Justification du projet

Pression immobilière

La commune rencontre une pression immobilière importante (due à sa proximité de l'Eurométropole et à sa bonne irrigation en voies de communication) et des prix peu accessibles pour les revenus moyens sur l'entité.

Les choix liés aux types de logements préconisés et à leur localisation trouvent leur origine dans les évolutions démographiques et sociétales observées lors de l'analyse statistique liée au dossier de prolongation de la validité du PCDR finalisé en avril 2021.

Par ailleurs, une étude menée au dernier trimestre 2025 dans le cadre d'un stage universitaire (dont la conclusion figure en page suivante) croisant profils démographiques et offre résidentielle, a permis d'affiner le choix de la commune et de la CLDR vers du logement intergénérationnel.

	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

Figure 1: Tableau récapitulatif des besoins, constats et risques en fonction des catégories d'âges pour l'immobilier à Pecq.

Projet parallèle du CPAS du le site

D'autre part, le CPAS travaille actuellement avec IDETA sur l'aménagement complet du site. Le master plan prévoit les aménagements suivants :

- l'extension du home (Subside « Papy boom » - fin des travaux : 2028 – 2030) ;
- l'extension de la résidence-service ;
- un potager partagé ;
- un jardin partagé ;
- de nouveaux logements intergénérationnels (6), dans le prolongement de ceux prévus en DR.

L'objectif est de mutualiser les interventions, notamment pour la construction de nouveaux logements intergénérationnels.

Effets directs et multiplicateurs attendus, interaction avec d'autres fiches projet ou d'autres projets actuels ou futurs

- Le projet se trouve en bordure d'une centralité s'expliquant par une série d'interventions initiées depuis quelques décennies dans le cadre du DR, d'autres politiques régionales. Le cœur d'Hérinnes a subi deux liftings, l'un inscrit dans le premier PCDR et le dernier, en deux phases grâce au PIC 2019-2021 et à Cœur de Village pour correspondre au mieux aux réalités sociétales actuelles. Une plaine de jeu destinée aux plus petits complète la mouture actuelle orientée vers une réinterprétation paysagère du stationnement et des circulations. La salle Roger Lefebvre, dont la rénovation des sanitaires et de la cuisine sont au programme en 2026, accueille des activités festives et culturelles ; la maison de village et sa bourloire sont le support de la vie associative depuis une quinzaine d'années. En 2027, une nouvelle crèche verra le jour dans le cœur de village.
- Une liaison cyclable sécurisée a été créée sur la rue du Vieil Escaut reliant la place d'Hérinnes au village de Warcoing. Deux phases ont été requises l'une dans le cadre de MA mobilité active en 2017 et PIC PIMACI 2023.
- Le projet s'intègre dans le projet du CPAS de la commune de retravailler complètement le site.

3. Lien à la stratégie du PCDR

Ce projet vise à atteindre l'un des trois objectifs du défi « Autour de l'Escaut, mobiliser les forces en présence en faveur du bien être des habitants ». Il s'agit de l'objectif 3 « Déployer » et plus précisément de son axe 1 « Assurer des espaces de vie adaptés à chacun ».

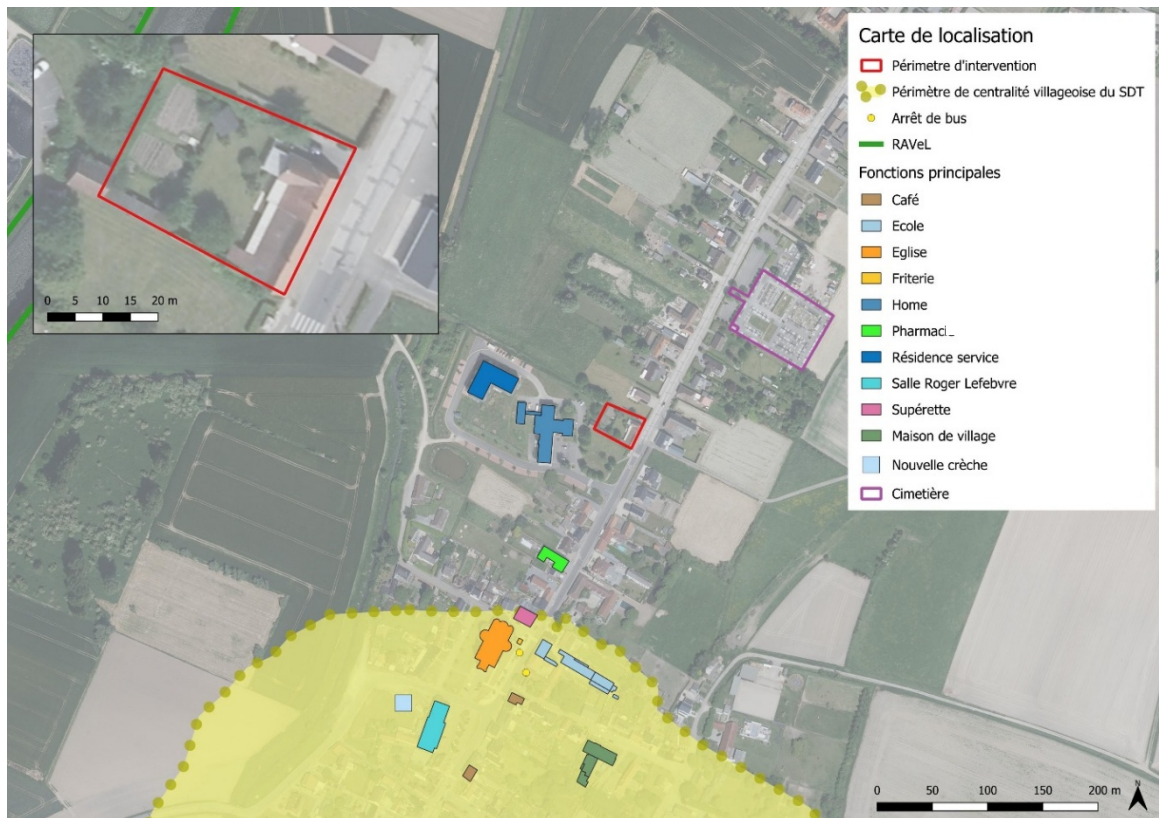
4. Impacts attendus du projet sur la résilience du territoire et de la société

Environnement	Social et culturel	Economique
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la durabilité et l'écoconstruction du bâtiment par le choix de matériaux et des aménagements proposés. Attention portée au PEB et à l'utilisation rationnelle de l'énergie au sein du bâtiment. Mettre en valeur les espaces verts existants. 	<ul style="list-style-type: none"> Développer des logements qui répondent à un besoin de la population. Développer un logement totalement adapté aux PMR. Accroître la cohésion sociale entre les habitants. Accès aisé à divers services (home, crèche, ..). 	<ul style="list-style-type: none"> Développer des logements financièrement accessibles. Avantager des matériaux locaux et des entreprises locales. Les futurs résidents pourront fréquenter les commerces et services à proximité.

5. Localisation et statut

A. Localisation au sein de la commune, adresse, situation

Le projet se situe à Hérinnes, chaussée d'Audenarde n°368 (voir carte ci-dessous), à proximité du centre du village, sur la parcelle cadastrée PECQ, DIV 3, HERINNES, section A, parcelle 57^E (1.037 m²)



Carte de localisation du périmètre d'intervention (FRW- ATEPA).

Intégration du projet par rapport à son environnement direct (pôles d'activités du village ; intégration sociale, culturelle, économique, ...)

Cadre général

Hérinnes est le deuxième village de la commune en nombre d'habitants (1.746 hab. au 1/1/2020) après Pecq. Situé sur la rive droite de l'Escaut, le village s'étire le long de la chaussée d'Audenarde, axe principal permettant de rejoindre Tournai et le long duquel s'implante le périmètre d'intervention et sur l'endroit du bâtiment à démolir. Il bénéficie de ce fait d'une bonne localisation au sein du village.

Contexte socio-économique et culturel

Le périmètre d'intervention prend place dans un site plus large qui comprend un home et une résidence-services (voir carte de localisation ci-dessus). Il se situe à proximité immédiate du cœur du village d'Hérinnes, accueillant l'église et l'école Sainte-Aldegonde, la salle Roger Lefebvre et une nouvelle crèche construite à l'arrière, la maison de village (avec un terrain de bourloire), une supérette, une pharmacie ainsi qu'une friterie et deux cafés. On y retrouve également un médecin généraliste et un bureau d'assurances. Des biens de première nécessité sont donc présents à environ 200 m à pied pour les futurs occupants des logements.

Cadre paysager et environnemental

Hérinnes se situe dans l'aire de la Plaine septentrionale de l'Escaut de l'ensemble paysager de la « Plaine et du bas-plateau limoneux hennuyers ». L'espace situé entre le périmètre d'intervention et l'Escaut présente d'ailleurs une certaine qualité paysagère, caractérisé par un relief plat et un paysage ouvert et l'alignement de peupliers le long du fleuve. Cette qualité est d'ailleurs confirmée par la présence d'un périmètre d'intérêt paysager inscrit à l'inventaire de l'ADESA et d'un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur.

Au sein du périmètre d'intervention, un jardin avec potager a été aménagé à l'arrière du bâtiment avec également un abri de jardin. Un espace vert enherbé avec une ceinture d'arbres ainsi que des arbres des nouveau-nés, est présent à l'entrée du home et offre une certaine qualité paysagère et un certain agrément qu'il s'agit de valoriser.

Au niveau hydrographique un ancien bras de l'Escaut (le Grand Courant d'Hérinnes) passe non loin de la nouvelle résidence-services. Le périmètre d'intervention est toutefois situé juste en dehors des zones inondables officielles cartographiées sur le Géoportail de la Wallonie et n'est pas situé à proximité d'axes de ruissellement concentré.

Cadre bâti et patrimonial

Hérinnes est caractérisé par un étirement linéaire du bâti le long de la chaussée d'Audenarde avec une continuité quasi ininterrompue jusque Obigies, Kain et Tournai.

A proximité du périmètre d'intervention, le contexte bâti présente un bâti un peu plus ancien, caractérisé par des petites maisons basses et jointives, comme celle au sein du périmètre. Les matériaux dominants et caractéristiques de la région sont la brique et la tuile. Quelque peu cachés par les arbres à l'entrée, les bâtiments du home et de la résidence-services présentent, de par leurs

fonctions, des volumétries et gabarits en rupture avec le reste du bâti environnant sans offrir toutefois de réelle qualité architecturale.

Concernant le bâtiment au sein du périmètre d'intervention, il s'implante le long de la voirie, sur la limite parcellaire et sur un seul niveau. Il s'agit probablement d'une ancienne ferme traditionnelle même si la transformation complète de la façade avant ne permet plus d'identifier les ouvertures d'origine. Etant donné que sa mise aux normes s'avérera coûteuse et qu'il ne présente pas de valeur patrimoniale, le bâtiment sera démoli pour faire place à de nouveaux logements répondant mieux aux normes et aux besoins de confort actuels.

A noter à l'arrière du jardin, la présence d'un volume annexe pouvant dater de l'époque de construction du bâtiment à rue et qui, peu remanié, présente un certain intérêt patrimonial. Il mériterait d'être conservé et rénové, au même titre que le mur d'enceinte et les dépendances qui le prolongent. Par contre, la partie du mur enduit qui prolonge le pignon du bâtiment à rue pourrait être transformée ou démolie.

Mobilité et accessibilité

Le périmètre d'intervention est facilement accessible en voiture via la chaussée d'Audenarde. Un espace de stationnement est présent à la droite du bâtiment, délimité par une clôture, mais est insuffisant pour les besoins du futur projet.

Il est également accessible à pied par des trottoirs continus le long de la chaussée d'Audenarde permettant de se rendre vers le cœur du village.

Au niveau de la mobilité cyclable, 2 panneaux « piste cyclable obligatoire (signal D7) » sont présents sur le trottoir juste en face du bâtiment. Toutefois, il s'agit avant tout d'un trottoir et l'aménagement ne semble pas spécialement adéquat pour les cyclistes (conflit potentiel avec les piétons, discontinuités dans l'état du trottoir, voitures stationnées, etc.). Pour le reste, il n'y a pas d'autres aménagements spécifiques pour la mobilité cyclable, ni d'espace de stationnement. Pour des déplacements plus lointains, le RAVeL le long de l'Escaut permet de se rendre jusqu'à Tournai et est accessible à environ 800m via la rue Carrière du Maréchal. Pour les loisirs, un point-nœud est présent au niveau de l'église.

Concernant les transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche est à environ 200m au niveau de l'église et est desservi par la ligne 97 Tournai-Renaix avec une bonne fréquence pour rejoindre le centre de Pecq et Warcoing.

Equipements et infrastructures

Une cabine électrique est présente juste à côté du périmètre d'intervention, le long de la chaussée tandis qu'un poteau d'éclairage public est positionné à côté, au milieu du trottoir. Des bulles enterrées pour des déchets résiduels et organiques sont placées à l'entrée de l'accès vers le home.

B. Cadre légal lié au lieu, dont les contraintes urbanistiques et réglementaires (plans de secteur, schémas, règlements, patrimoine...)

Le site est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. A noter la présence, au nord-ouest, d'un périmètre d'intérêt paysager qui couvre la zone agricole et naturelle.

Hérinnes est repris comme centralité par le SDT mais son périmètre s'arrête au niveau de l'église (voir carte de localisation ci-dessus).

Pour le reste, le périmètre d'intervention n'est pas couvert par d'autres schémas et règlements contraignants hormis l'existence d'un « Règlement communal de bâtisse pour la protection des arbres et des espaces verts » datant de 1979.

Au niveau patrimonial, quelques biens dans le village sont repris à l'Inventaire régional du patrimoine dont les plus proches sont l'église Sainte-Aldegonde et le monument aux morts à l'avant (tous les deux pastillés).

C. Contraintes naturelles existantes (inondation, ruissellement, karst, captage, Natura 2000, ...)

Le périmètre d'intervention est situé juste en dehors des zones inondables officielles cartographiées sur le Géoportail de la Wallonie et n'est pas concerné par un axe de ruissellement concentré. Il est toutefois situé dans une zone de contrainte karstique faible (des essais de sols renseignés sur le Géoportail ont d'ailleurs été réalisés à proximité). Pour le reste, aucune autre contrainte naturelle existante ne semble présente.

D. Présentation du périmètre d'intervention

Atouts et faiblesses

Les atouts et faiblesses repris ci-dessous ne sont pas à considérer comme des éléments pour ou contre le projet mais bien comme des réalités de terrain qu'il s'agit de prendre en compte en tant que points à valoriser (atouts) et points à résoudre (faiblesses).

Thématiques	Atouts (points à valoriser)	Faiblesses (points à résoudre)
Cadre général	<ul style="list-style-type: none"> Bonne localisation au sein du village à proximité de la centralité villageoise du SDT. 	<ul style="list-style-type: none"> Trafic de la chaussée d'Audenarde (pollution sonore)
Contexte socio-économique et culturel	<ul style="list-style-type: none"> Proximité de plusieurs fonctions dont des biens de première nécessité (supérette, pharmacie). Situé à côté du home et de la résidence-services. Proximité de la salle Roger Lefevre 	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet
Cadre paysager et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> A proximité d'un grand paysage ouvert de qualité. Présence d'un espace vert arboré. Espace de jardin à l'intérieur du site. 	<ul style="list-style-type: none"> En zone de contrainte karstique faible. Proximité de zone d'aléa d'inondation (100m)
Cadre bâti et patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> Implantation et volumétrie en accord globalement avec les caractéristiques de l'espace-rue. Bâtiment au fond du jardin et une partie du mur d'enceinte avec un certain intérêt patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment actuel coûteux à mettre aux normes et sans réelle qualité patrimoniale. Bâtiments du home et de la résidence-services en rupture par rapport au contexte bâti de la chaussée.

Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Très bonne accessibilité routière via la chaussée d'Audenarde. • Stationnements disponibles à proximité en lien avec le home du CPAS • Trottoirs continus pour arriver jusqu'au périmètre. • Arrêt de bus à un peu plus de 200m avec une bonne fréquence vers Pecq, Warcoing et Tournai • Proximité du RAVeL le long de l'Escaut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
Equipements et infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> • Bulles enterrées pour les déchets à proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet

Identification des enjeux et des objectifs spécifiques (liés à l'aménagement) qui en découlent

Les enjeux et objectifs listés ci-dessous sont les points incontournables pour un projet cohérent et durable. Ils pourront être repris dans le CSC (cahier spécial des charges) lors de l'appel d'offre pour la désignation de l'auteur de projet.

Les éléments repris dans le tableau sont à déduire de l'analyse atouts/faiblesses.

Enjeux	Objectifs spécifiques
La construction d'un bâtiment et l'aménagement d'espaces extérieurs respectueux du contexte bâti et paysager.	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer la construction existante dans son contexte bâti et paysager en termes de volumétrie, gabarit, matériaux, teintes. • Faire preuve de sobriété dans la conception du projet (volumétrie simple, homogénéité des teintes et matériaux, maintien et/ou réemploi éventuel de l'existant, etc.). • Capturer les plus-values offertes par le contexte du site (présence de végétation, ensoleillement, vues, etc.).
La création de 3 logements qualitatifs au sein d'une architecture intégrée au contexte.	<ul style="list-style-type: none"> • Créer 2 logements confortables et de qualité. • Prévoir un troisième logement totalement adapté et équipé PMR. • Offrir un petit espace extérieur privatif à chaque logement, adapté à la spécificité de celui-ci et du site et bien intégré au bâtiment. • Assurer le respect des normes (énergétiques, incendie, accessibilité PMR, acoustique, etc.).
La valorisation de l'espace de jardin actuel.	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et valoriser le jardin existant via de nouveaux aménagements et plantations d'essences locales.
Le maintien d'une partie du mur d'enceinte et des dépendances.	<ul style="list-style-type: none"> • Rénover les dépendances le long du mur pour y accueillir des espaces techniques et de rangement. • Maintenir et valoriser le mur d'enceinte pour sécuriser le lieu.

E. Statut de propriété.

L'ensemble du périmètre d'intervention est propriété communale.

6. Parties prenantes, porteurs de projet

Porteur de projet : Commune de Pecq

Partenaire(s) : CPAS, PCS

Sources de financement : SPW ARNE – Direction du Développement Rural, Commune de Pecq.

7. Programme de réalisation

Eléments pris en compte pour définir la priorité de la fiche

Le projet est considéré comme prioritaire pour la Commune et la CLDR car le besoin en logements locatifs accessibles pour les aînés et les jeunes est bien présent comme exprimé dans le cadre de la démarche de prolongation du PCDR finalisée en 2021, et, récemment dans le cadre de l'analyse menée dans le cadre du travail universitaire évoqué précédemment.

Etat du dossier (ce qui a déjà été réalisé)

- La commune a acquis le bâtiment et son terrain sur fonds propres et en est propriétaire depuis le 16/12/2025.
- En parallèle de cette procédure et en accord avec la CLDR, l'Assistance Territoire et Patrimoine de la FRW a procédé à la mise à jour de la fiche projet le schéma directeur, l'implantation et la nature des 3 logements et le montant estimé ont été validés le 27/11/2025 par la CLDR.

Programme des travaux et/ou aménagements

Le projet répondra aux enjeux et objectifs spécifiques (repris au point 5) ainsi qu'aux besoins des citoyens qui ont été exprimés lors des réunions de CLDR.

La première étape des travaux consiste à **démolir l'habitation actuelle**. Dans la mesure du possible Il sera envisagé de récupérer les éléments de réemploi susceptibles de servir ce projet ou pour un projet sur un autre site (ex : déchets matériaux minéraux broyés sur place pour constituer le fond de coffre).

La seconde étape prévoit de construire un bâtiment qui accueille 3 logements. Ce bâtiment respectera l'implantation et la volumétrie qui respecte la caractéristique de l'espace-rue et des gabarits voisins des implantations proches de la voirie. Chaque logement aura une superficie de 70 à 75 m² et comprendra :

- Un séjour intégrant cuisine et salon
- Une ou deux chambres
- Une salle de bain
- Un espace de buanderie et rangement
- Un WC séparé
- Un espace extérieur de jardin/terrasse.

Un local séparé sera également aménagé pour accueillir un espace technique et de rangement (poubelles, vélo, stockage éventuel, etc.), soit à côté des logements, soit dans les dépendances à l'arrière. La volonté de mutualiser certains équipements comme par exemple un espace buanderie repose sur une logique d'économie d'échelle et d'occasion de rencontres propices à la cohésion sociale entre locataires.

Concernant l'aménagement des espaces extérieurs du site, un emplacement de stationnement sera aménagé sur le côté pour les séniors et un dépose minute devant les logements. Le jardin actuel sera quant à lui aménagé dans une logique de cohabitation d'espaces individuels jardinés réservés aux locataires et de surfaces secondaires accueillantes pour la biodiversité.

Par ailleurs, le périmètre d'intervention se trouvant à côté d'un espace vert public et de fonctions importantes telles que la maison de repos et la résidence-services, le projet s'intègre dans une réflexion d'ensemble menée en collaboration avec le CPAS de la commune. L'intercommunale IDETA a réalisé un plan de masse sur l'ensemble du site afin d'envisager les potentiels futures logements intergénérationnels.



Figure 2: Plan de masse IDETA.

Planification : Descriptif de la mise en œuvre et phasage

La mise en œuvre des logements et l'aménagement des abords sont prévus en première phase.

Démarches administratives à réaliser

- Démarches pour obtenir les accords de subvention (DR) ;
- Désignation d'un auteur de projet selon les règles « marchés publics » en vigueur ;
- Définition finale du programme par la Commune ;
- Élaboration de l'avant-projet ;
- Présentation de l'avant-projet à la CLDR ;
- Validation par le Collège communal ;
- Permis d'urbanisme, cahier des charges et dossier d'exécution ;
- Approbation du projet et de la convention-réalisation ;
- Procédure d'adjudication ;
- Réalisation des travaux selon l'organisation et le planning établi par l'auteur de projet.
- Mise en location.

Éléments à mettre en place pour assurer le bon usage et la pérennité de l'investissement réalisé

- Implication de la CLDR dans le processus de définition du programme : consultation, avis...
- Participation de la CLDR dans la mission « auteur de projet » : consultation lors de l'esquisse, information sur l'avant-projet et le projet.
- Conception et travaux réalisés dans un objectif de durabilité.
- Communication régulière sur l'état d'avancement des travaux.
- Contrôle des travaux en cours de réalisation et à la fin.
- Organisation d'une inauguration festive du projet.
- Rédaction de conventions pour la location et l'entretien des lieux.
- Le passage régulier des services communaux pour vérifier la propreté des lieux.
- Évaluation de la construction et de son usage après 2 ans.

8. Estimation globale du coût

Estimation globale du coût					Sources de financement	
Travaux	Quantité		Prix unitaire en € HTVA	Prix total	Dév. Rural	Commune
Catégorie 4 : Logements						
Démolition						
Démolition et évacuation	1	FFT	60,000.00 €	60,000.00 €	60% du montant des travaux plafonnés à 850.000€ (plafond subvention de 510.000€)	Solde non subventionné
Construction						
Construction de 3 logements	230	m2	2300	529,000.00 €		
Mobilier technique						
Cuisine	3	FFT	15000	45,000.00 €		
Salle-de-bain	3	FFT	15000	45,000.00 €		
Local séparé (technique, poubelles, vélo, stockage, etc.)	12	m ²	2000	24,000.00 €		
Travaux extérieurs						
Aménagement d'espace extérieur privatif (terrasse)	45	m2	150	6,750.00 €		
Aménagement d'espace de stationnement et circulation (à préciser)	175	m2	150	26,250.00 €		
Aménagement du jardin (à préciser)	1	FFT	5000	5,000.00 €		
Sous-total travaux HTVA				741,000.00 €		
Frais d'étude (10%)				74,100.00 €		
Sous-total général HTVA				815,100.00 €		
Total TVAC 21%				986,271.00 €	510,000.00 €	476,271.00 €

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Nombre de logements créés	3 logements	<ul style="list-style-type: none"> • PV de réception des travaux (Commune). • Inauguration ayant eu lieu. • Rapport annuel de l'ODR.
Taux d'occupation des logements	100%	Commune de Pecq

Indicateurs de résultat :

Indicateurs mesurant le résultat direct et immédiat d'une intervention sur le public cible

Quels sont les effets du projet ?

Intitulé de l'indicateur	Valeur cible	Source de vérification (document, rapport, carnet, registre, ...)
Le nombre de personnes logées	Min. 1 adulte par logement	Commune de Pecq
Le taux de satisfaction des locataires quant à la qualité des logements	90% de taux de satisfaction	Commune de Pecq

10. [Notice évolutive] - Mesures en faveur de la résilience locale et de la transition

Ce point fait l'objet d'une actualisation à chacune des étapes de la procédure de développement rural, à savoir (1) la demande de convention, (2) l'avant-projet et (3) le projet.

Le développement de ce point est adapté au type de projet mené et à son degré d'étude.

A. Mesures pour répondre aux risques et contraintes identifiés au Point 5 (Localisation et statut)

Une zone de contrainte karstique faible qui devra être prise en compte par le futur auteur de projet. La cartographie des aléas d'inondation montre que le périmètre n'est pas soumis à ce risque.

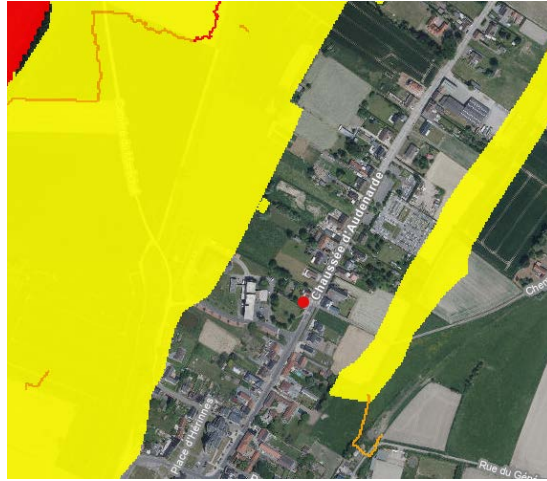


Figure 3: carte d'aléa d'inondations. source: Walonmap

L'évolution et l'impact futur des aléas climatique, pourraient toutefois justifier une étude par l'auteur de projet, voir une consultation de services techniques compétents sur le sujet.

B. Mesures en faveur de la bonne gestion des eaux :

Le projet tâchera de limiter au maximum les surfaces imperméables en privilégiant les superficies d'espaces verts et en proposant un aménagement minéral avec joints perméables là où c'est possible.

- Superficie totale des parcelles : +/- 1.020 m²
- Superficie initiale non bâtie sur les parcelles : +/- 680 m²
- Superficie finale non bâtie sur les parcelles : +/- 680 m²

Les différentes mesures envisageables (citernes, systèmes limitant la consommation d'eau, etc.) seront étudiées par le futur auteur de projet.

C. Mesures en faveur de l'utilisation durable des ressources naturelles :

Utilisation des énergies renouvelables : la possibilité d'équiper les nouveaux logements de panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sera étudiée.

Mise en œuvre de matériaux écologiques : les matériaux seront choisis notamment pour leur caractère local, biosourcé, écologique et durable. Par ailleurs, un réemploi encore à définir pourra être étudié...

Dispositifs pour minimiser la consommation des énergies fossiles, électrique (luminaire) : lors de la conception du projet, il sera tenu compte de la nécessité de minimiser les consommations en chauffage, électricité, eau suivant les besoins des logements.

D. Mesures en faveur de la sobriété du projet :

Etudes de différentes alternatives : les alternatives architecturales seront étudiées dans le cadre de l'avant-projet.

Analyse coût/bénéfice du projet : le projet permettra de répondre à un besoin de logements pour les aînés et jeunes de la Commune. Il sera défini de façon à être le plus rationnel, modulable et sobre tout en répondant aux besoins et enjeux de compacité et d'adaptabilité. L'entretien du bâtiment sera également un point d'attention pour la définition du projet.

E. Mesures en faveur de la biodiversité :

Le périmètre d'intervention comprend un espace de jardin qu'il s'agira de valoriser au mieux. Un espace vert public est également présent au sud et autour des bâtiments de la maison de repos. Les abords directs des logements seront aménagés pour s'intégrer au mieux avec ceux-ci. Les nouvelles plantations éventuelles seront choisies en lien avec les espèces déjà présentes.

Dans la mesure du possible, l'éclairage nocturne sera défini pour en limiter au maximum l'impact sur la faune (détecteurs de mouvement, réduction de l'intensité, orientation des sources lumineuses...).

F. Mesures en faveur de l'accessibilité et de l'inclusivité du projet :

Comme un des logements sera à destination des aînés, le projet sera conçu pour permettre une bonne accessibilité globale et être accessible PMR, sachant que le logement Senior sera de plain-pied. Un espace de stationnement automobile sera aménagé sur le côté du bâtiment en se limitant aux besoins et espaces strictement nécessaires et en minimisant son impact en termes de surfaces imperméables. Par ailleurs, du stationnement vélo sera également proposé.

G. Mesures de transition vers l'économie locale et circulaire :

Le recours à des entreprises et matériaux locaux et/ou à des entreprises d'insertion sociale sera fortement privilégié, dans le strict respect des règles des marchés publics durables. Les nouveaux matériaux seront choisis notamment pour leur caractère local, biosourcé, écologique et durable. Par ailleurs, un réemploi encore à définir pourra être étudié...

H. Intégration du projet dans l'environnement :

Le projet d'aménagement tâchera de limiter au maximum son impact sur l'environnement en s'intégrant au mieux au contexte paysager et environnemental. Il aura un impact positif sur le paysage bâti intérieur du village et donc sur le cadre de vie des habitants par un nouveau bâtiment idéalement situé dans le centre du village et dont les gabarits seront en phase avec ceux périphériques.

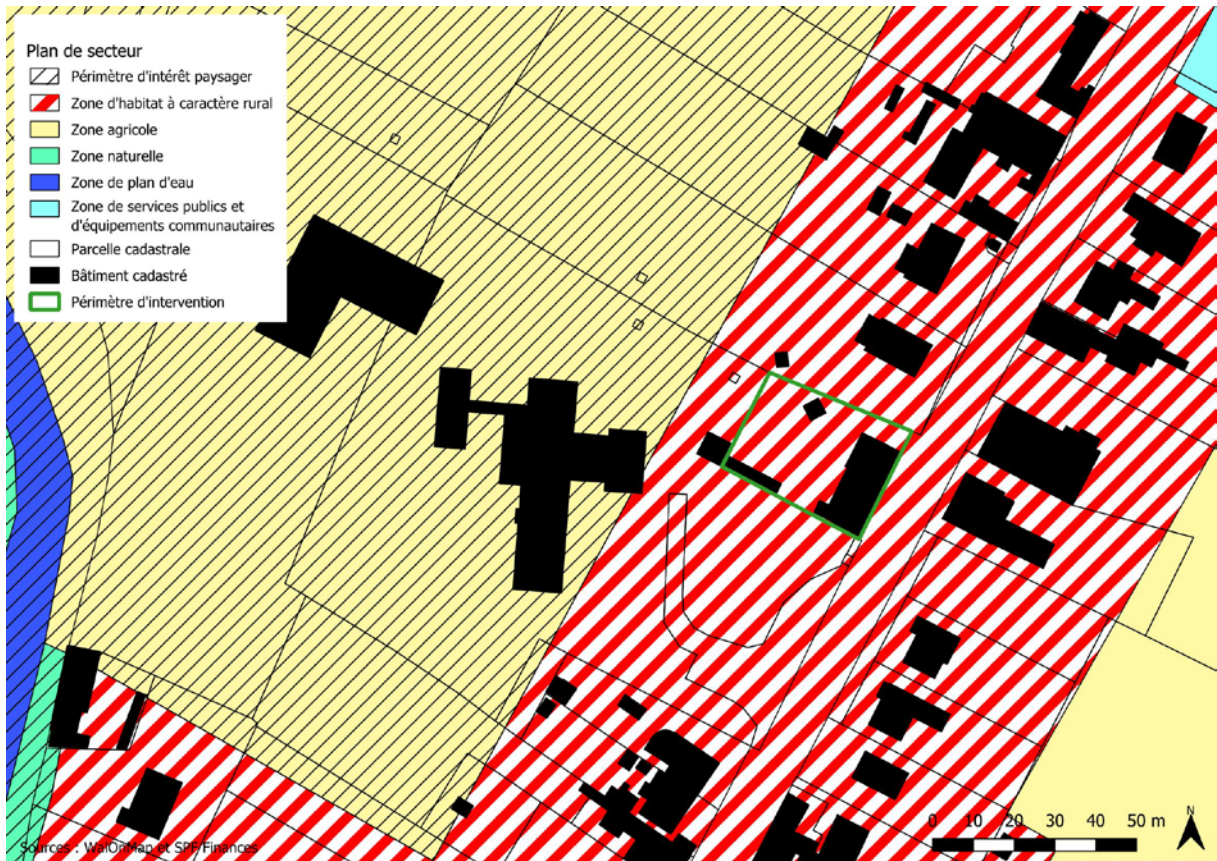
Annexes : Pièces à joindre à la Fiche-Projet

1. Plan de situation



2. Périmètre d'intervention sur fond cadastral et sur plan de secteur





3. Dossier photographique





Vue A



Vue B



Vue C



Vue D



Vue E



Vue F

4. Etat des lieux

Le projet se situe à Hérinnes, chaussée d'Audenarde n°368, à proximité du centre du village, sur la parcelle cadastrée PECQ, DIV 3, HERINNES, section A, parcelle 57E (1.037 m²).

Le bâtiment au sein du périmètre d'intervention s'implante le long de la voirie, sur la limite parcellaire et sur un seul niveau. Il s'agit probablement d'une ancienne ferme traditionnelle même si la transformation complète de la façade avant ne permet plus d'identifier les ouvertures d'origine. Etant donné que sa mise aux normes s'avérera coûteuse et qu'il ne présente pas de valeur patrimoniale, le bâtiment sera démoli pour faire place à de nouveaux logements répondant mieux aux normes et aux besoins de confort actuels.

5. Liste des activités actuelles concernées par le projet et leur fréquentation ainsi que leurs perspectives d'évolution afin de justifier de l'ampleur du projet et de sa nature par rapport aux besoins concrets

Sans objet.

6. Liste des projets de même fonction existant sur la commune

L'entité de Pecq comporte divers établissements réservés aux aînés :

Résidence « les Templiers », MRS avec 60 chambres individuelles et 5 chambres doubles

Résidence « l'Escaut tranquille », résidences-services avec 36 appartements

Home « Général Lemaire » MRS/MRPA avec 2 appartements réservés aux couples, 40 chambres individuelles et 10 lits en chambre commune.