

VILLE DE DINANT (*Anseremme*)

Lotissement de 49 terrains destinés à l'habitat

Sis: Tienne Hubaille
5500 DINANT (*Anseremme*)
Cadastrés: 3ème Division, Section B n° 103E.

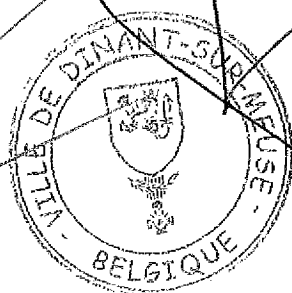
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

***"Les prescriptions urbanistiques du
lotissement sont identiques à celles du PCA"***

Vu et approuvé
Visé favorablement par le Collège communal
en séance du 22 / 11 / 2012
PAR LE COLLEGE

La Secrétaire de,

Le Président,



Maître de l'ouvrage :



MATEXI s.a.
Franklin Rooseveltlaan, 180
8790 Waregem
Représentée par Jean Wicnepeletocks, Business Unit Manager
Bureau Namur - Houtart : Chaussée de Louvain, 379 à 5004 BOULOGNE - 081/20.70.92

Auteur de Projet urbanistique:

OLIVIER CHENU s.p.r.l.
Architecte - Urbaniste
Rue Jonniaux, 16
1040 Bruxelles
Tel : 02/733.14.73 - E-mail: chenu.olivier@skynet.be

Auteur de Projet technique:



BUREAU D'ETUDES SAVOIE s.a.
Résidence La Prairie, 32
7011 Mons (Ghlin)
Représenté par Grégory Savoie, Administrateur délégué
Tel : 065/31.80.67 - Fax : 065/31.31.16

Date : 15/06/2012
Dossier : 1400/12/PLM

PROVINCE DE NAMUR.

COMMUNE DE DINANT.

Plan Communal d'Aménagement de TIENNE HUBAILLE.

OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

&

Pour copie conforme,
L'Attachée,

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

Nathalie SMOES

Prescriptions urbanistiques à
annexer à l'arrêté ministériel
du 31/07/05.

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal de DINANT
en séance du 16 juillet 2002.

La secrétaire ff,

Par ordonnance,

Le Bourgmestre,

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen
public du 10 octobre 2002 au 25 novembre 2002.

La secrétaire ff,

Par le Collège,

Le Bourgmestre,

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal de la commune de DINANT
en séance du 28 janvier 2003.

La secrétaire ff,

Par ordonnance,

Le Bourgmestre,

Dressé par C.MODAVE architecte-urbaniste le 28 JUIN 2002.

1. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES.

JUSTIFICATION

Considérant,

- La saturation complète du cimetière d'Anseremme, contigu au périmètre du P.C.A. dont question ici, et la nécessité de réaliser son extension à proximité immédiate,
- La nécessité de prévoir du parking pour les installations existantes et futures,
- Le manque d'espace disponible pour implanter des terrains de sport,
- La rareté des zones constructibles en regard du plan de secteur et des crues de la Meuse,
- La situation particulière de la ville de Dinant concernée par des zones inondables importantes et un relief très contraignant, ne permettant pas la mise en œuvre de certaines zones urbanisables prévues au plan de secteur,
- La volonté de la Ville de pourvoir au manque d'espace disponible constructible par la mise en œuvre de zones d'habitat et d'aménagement différé d'habitat situées en bord de voiries équipées, dans le prolongement d'une zone résidentielle existante,
- La possibilité offerte par le plan de secteur,
- La disponibilité des terrains concernés par le présent P.C.A., qui sont des propriétés communales situées en zone d'habitat.
 - a. Les rapports d'analyse des situations existantes de fait et de droit,
 - b. L'arrêté ministériel du 16/08/1999 ayant pour effet d'annuler partiellement le permis de lotir autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22/1/1975, par suppression du lot n°6, lequel permis s'oppose à la réalisation des travaux d'utilité publique,

La Ville de Dinant approuve les options qui suivent, relatives à l'urbanisation du site dit « Tienne Hubaille » à Anseremme.

ORIENTATION GENERALE.

Le site est destiné à l'implantation de logements, d'équipements communautaires et des voiries, équipements et espaces verts nécessaires à son urbanisation et à son intégration au paysage.

Demande en logements :

Vu la situation encaissée de la principale zone d'habitat de Dinant et les crues répétées du fleuve, la mise en œuvre du PCA doit permettre de répondre à la demande en logement hors zones inondées, à proximité de la ville et dans le



prolongement du plateau de Tienne Hubaille déjà urbanisé et accessible depuis un axe régional.

Le site du Tienne Hubaille qui prolonge directement une zone urbanisée et équipée, constitue une possibilité de répondre à la demande en matière d'habitat à proximité de la ville mais hors zone inondable.

Ce site est déjà urbanisé par trois lotissements construits, des constructions hors lotissement dans sa partie sud (rue des Sorbiers) et un terrain de football avec buvette au centre. Le cimetière d'Anseremme lui est contigu à sa limite est.

Équipements communautaires :

Le cimetière jouxtant le site est complètement saturé et son extension constitue une priorité pour la ville de Dinant ; celle-ci se fera en lisière du bois et en partie basse (pour préserver la vue) de la limite sud du PCA, elle constitue une solution idéale sur les plans de la gestion (proximité du cimetière actuel) et de l'intégration au paysage.

Voiries :

Le site visé par le PCA est situé en bordure de voiries équipées (charreau de Dréhance, rue des Sorbiers, rue du Castel, et est traversé d'est en ouest en son milieu par la rue du Tienne Hubaille. Les nouvelles voiries auront un caractère résidentiel et seront aménagées de manière à limiter la vitesse).

Un sentier longe sa limite est, un collecteur d'égout longe également cette limite.

Les eaux épurées de la partie située au nord du Tienne Hubaille s'évacueront vers ce collecteur qui sera renforcé (prévu au plan triennal) , tandis que celles de la partie située au sud s'évacueront vers une canalisation à installer vers la Lesse à travers le bois formant la limite sud du site.

Accessibilité :

L'accessibilité au site se fait :

- b. Soit directement de la route « Charlemagne » (RN 97) et l'autoroute E411 par Dréhance, ce qui limite l'impact sur la circulation dans le centre ville déjà surchargé qui ne doit pas être traversé pour l'accès au Tienne Hubaille.
- c. Soit par le charreau de Dréhance depuis Anseremme, qui relie le site à Dinant par la vallée de la Meuse.

OPTIONS PLANOLOGIQUES :

Logement :

Le logement constitue l'affectation principale de la zone, un seul type de logement est prévu : maison unifamiliale.

Le coefficient maximum d'occupation du sol sera de 10 logements à l'hectare pour l'ensemble du site, voiries comprises, zone d'équipement communautaire non comprise.

Toutes les habitations seront équipées d'une mini station d'épuration.

Les activités de proximité, non artisanales et ne constituant aucune nuisance pour le voisinage sont admises (garderie ou crèche, commerce, coiffeur, profession libérale, service) pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et qu'elles concourent à renforcer la qualité de vie des habitants par l'implantation de services de proximité et l'animation du quartier.

Dans ce cas, les emplacements de stationnement doivent être créés, en suffisance pour les besoins engendrés par l'activité, dans un même esprit de continuité avec les zones de recul pavées et les trottoirs.

Les équipements communautaires :

Ils sont prévus pour l'extension du cimetière et les équipements sportifs. Ceux-ci formeront un ensemble fonctionnel et paysager cohérent. Les parkings seront communs à l'ensemble des équipements communautaires. Cette zone sera desservie par une voirie propre et isolée de la partie résidentielle par un écran végétal constitué de hautes et moyennes tiges d'essences locales identiques au bois longeant le site.

Les zones d'espace vert :

Deux types d'espaces verts publics sont prévus, ils comportent :

- a. La zone destinée à l'espace public est située en limite ouest, le long du sentier n°28, elle sera aménagée en parc ou terrain d'aventure pour la convivialité et les jeux d'enfants.
- b. Les zones destinées à créer des écrans végétaux pour isoler les différentes affectations (principalement entre la zone d'équipement communautaire et la zone d'habitat) ainsi qu'à proximité du rond-point d'accès à la nouvelle zone d'habitat.

Les voiries :

Elles seront toutes de type résidentiel et destinées exclusivement à la circulation locale.

Les équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone seront enfouis en voirie.

L'égouttage

Toutes les habitations de la partie située au sud du Tienne Hubaille seront équipées de stations d'épuration individuelles.

Une gestion unique du contrôle de la qualité des eaux rejetées vers la Lesse est obligatoire. Elle sera assurée par un organisme spécialisé : l'INASEP.

Le réseau d'égouttage sera partagé de manière à évacuer une partie des eaux vers le collecteur existant situé dans le sentier n°28 dit de Petite Gemlenne, et l'autre partie vers le Tienne Hubaille qui sera lui-même équipé jusqu'à son raccordement à l'égout à créer vers la Lesse par la zone d'équipement communautaire dans le bois communal formant la limite sud du PCA.

OPTIONS URBANISTIQUES :

Plan-masse :

Les options urbanistiques figurent principalement au plan-masse.

Implantation dans la zone d'habitat :

Les constructions seront implantées en ordre continu, semi-continu et isolé.

Le logement en ordre continu sera principalement implanté en bord des placettes.

Les jonctions mitoyennes se feront soit par le bâtiment principal sur le front de bâtisse, soit par les annexes qui pourront être établies en recul du front de bâtisse.

En bord de rue, elles seront soit groupées, soit jumelées ou isolées pour certaines constructions d'angle ou dont le pignon à rue est implanté très près de la voirie de manière à créer un effet de porte avec l'immeuble implanté en vis-à-vis.

En règle générale, les façades sont parallèles aux voiries. Les exceptions à cette règle concernent les volumes implantés perpendiculairement à l'alignement pour marquer l'entrée des rues ou placettes, ainsi que pour créer un effet de « resserrement » de la voirie soulignant les divers espaces publics.

La mitoyenneté est toujours privilégiée. Cette option correspond à la volonté de densifier l'habitat sur le modèle typologique du village tout proche de Dréhance et de valoriser la zone dans l'option de la gestion parcimonieuse du sol.

Les gabarits sont inspirés du R.G.B.S.R.

Les matériaux et pentes de toiture doivent être semblables pour des bâtiments contigus et s'harmoniser parfaitement pour des constructions non-mitoyennes.

L'aménagement des abords : doit assurer la cohérence de la voirie, des espaces publics et des zones de recul. Il doit également répondre à la sécurité et au confort des piétons, en particulier des personnes à mobilité réduite. Les matériaux utilisés pour les zones de recul devront s'harmoniser à ceux des trottoirs de manière à obtenir une cohérence des aménagements. Les plantations d'arbres à hautes tiges dans la zone de recul sont essentielles à la création d'un espace voirie s'ouvrant sur des perspectives bien cadrées, ainsi qu'à la nouvelle structuration de l'espace en intégration avec les zones boisées environnantes.

Implantation dans la zone d'équipements communautaires :

Le bâtiment sera situé parallèlement au Tienne Hubaille avec son rez-de-chaussée au niveau de la voirie.

Une éventuelle construction dans le cimetière (partie sud) sera implantée en lisière de la zone boisée ou à l'entrée.

Voiries :

L'urbanisation du site est structurée par deux axes principaux :

1. Le premier axe est celui qui traverse le site en descendant d'une vingtaine de mètres depuis la limite sud (bois) jusqu'à la rue des Sorbiers formant sa limite nord. Cet axe s'ouvre sur la perspective de la vallée de la Meuse et du viaduc de la route Charlemagne. Il est renforcé par les alignements de constructions ou d'arbres en rangée pour les parties non construites, il est ponctué par trois placettes qui marquent les carrefours avec les voiries secondaires. La rue des Sorbiers (actuellement en cul-de-sac) est prolongée selon cet axe pour croiser le Tienne Hubaille et ensuite rejoindre la rue du Castel en desservant la zone d'équipement communautaire.
- a. Le second axe est celui du Tienne Hubaille, voirie existante plus étroite et pittoresque dont l'axe sera maintenu en bordure de la zone d'équipement communautaire et élargi à 8m dans la traversée de la zone d'habitat.

L'éclairage et le mobilier publics (bornes, poubelles, bancs, porte-vélos, ...) devront être de même conception sur l'ensemble du site et s'intégrer parfaitement à celui-ci.

Les voiries sont adaptées aux déplacements des personnes à mobilité réduite et pourvues d'un mobilier simple et cohérent s'intégrant à l'espace bâti. Tous les équipements sont enterrés.

La circulation piétonne est privilégiée.

La circulation est à caractère local et résidentiel.

Les zones boisées d'équipement communautaires ont pour fonction d'isoler celles-ci de la zone d'habitat, elles représentent la zone de plantation minimale. Celle-ci peut donc être étendue dans la zone d'équipement communautaire pour structurer les abords et parkings, stabiliser des talus, ainsi que pour faciliter toute mesure d'intégration au site résidentiel environnant.

Servitude de passage :

La servitude de passage au profit des parcelles forestières section B, n°s 104a et 105a a été déplacée en lisière du bois vers le Tienne Hubaille sur une largeur de 5m.



2. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ACCOMPAGNANT LE PLAN DE DESTINATION DU P.C.A. DIT " TIENNE HUBAILLE ".

MESURES TRANSITOIRES :

1. Bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur du P.C.A. :

Les bâtiments existants, non conformes aux présentes prescriptions pourront être maintenus. Seuls des travaux d'entretien ou d'aménagement y sont tolérés s'ils n'en modifient pas la destination d'origine et respectent les prescriptions qui suivent.

2. Lotissements existant :

À l'exception du lot n°6 du lotissement approuvé les 22/1/75, les dispositions des trois permis de lotir restent d'application. Les modifications des permis de lotir devront se conformer au présent P.C.A.

CHAMP D'APPLICATION :

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de chaque zone du territoire couverte par le plan communal d'aménagement dit de Tienne Hubaille.

Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du plan de destination et en précisent les intentions. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prévalence est accordée à la partie graphique.

Toutefois la circulaire ministérielle 56-2 du 19 octobre 1970 reste d'application : " en cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui sont d'application ; en règle générale, ce sont les dispositions les plus restrictives ".

ARTICLE 1. LIMITES DU P.C.A. :

Elles délimitent la zone pour laquelle le plan de destination et les prescriptions urbanistiques sont fixés par le présent document.

ARTICLE 2. LIMITES DES PARCELLES CADASTRALES EXISTANTES :

Elles correspondent aux limites indiquées sur les documents cadastraux à la période d'élaboration du P.C.A., et figurent à titre indicatif sur le présent document.

ARTICLE 3. LIMITES DES VOIRIES EXISTANTES :

Elles correspondent aux limites indiquées sur les documents cadastraux à la période d'élaboration du P.C.A., et figurent à titre purement indicatif sur le présent document.

ARTICLE 4. BATI EXISTANT :

Il correspond aux constructions indiquées sur les documents cadastraux ou en construction à la période d'élaboration du P.C.A.

ARTICLE 5. LIMITES DES LOTISSEMENTS EXISTANTS :

Elles déterminent les périmètres dans lesquels les plans et les prescriptions urbanistiques reprises aux permis de lotir suivants restent d'application :

5 a. lotissement accordé le 11/12/1969, en bord du Charreau de Dréhance.

5 b. lotissement accordé le 22/01/1975, en bord de la rue du Castel, modifié par le présent PCA par la suppression du lot n°6 pour créer la voirie d'accès à la zone d'équipement communautaire prévue selon l'arrêté ministériel du 16 août 1999.

5 c. lotissement accordé le 15/06/90, en bord de la rue des Sorbiers.
En cas de modification des permis de lotir, les prescriptions urbanistiques du présent PCA seront d'application.

ARTICLE 6. ALIGNEMENT :

Il définit la limite entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE 7. LIMITE D'AFFECTATION DES ZONES :

Elle définit les limites des zones décrites aux articles suivants.

ARTICLE 8. FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE :

Il définit l'implantation de la façade principale.

ARTICLE 9. FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE SUR L'ALIGNEMENT :

Il définit l'implantation de la façade principale sur l'alignement décrit à l'article 6 et selon l'article 14b.

ARTICLE 10. LIMITE EXTRÊME DE LA ZONE DE BTISSE :

Elle définit la limite extrême de la zone réservée à la construction des bâtisses principales ou des annexes.

ARTICLE 11. NOUVELLE VOIRIE :

11. a. Voiries ordinaires : zone réservée à la création de voiries dont les profils de principe figurent au plan.

Les trottoirs seront revêtus soit

a. de pavés en pierre naturelle, en béton de teinte gris clair,

b. soit d'un hydrocarboné avec finition en graviers de grès ocre clair,

avec teinte et format identiques aux trottoirs et chaussées autour des placettes pour l'ensemble de la zone couverte par le P.C.A.

La chaussée pourra être revêtue d'un hydrocarboné classique, teinte noire.

Les équipements d'eau, électricité, téléphone, télédistribution, égouttage, seront réalisés en souterrain. Les voiries et espaces publics seront pourvus d'un mobilier simple, esthétique et cohérent : éclairage, bancs, poubelles, bornes s'intégreront parfaitement à l'espace public et à l'environnement bâti, ils seront d'une même teinte pour l'ensemble du site (gris, vert foncé ou bleu foncé)

Les voiries et espaces publics seront adaptés aux personnes à mobilité réduite : trottoirs, traversées de voiries, revêtements et accès aux bâtiments,

Les plantations seront toujours d'essence locale.

11. b. Voirie piétonne : sentier réservé à la circulation piétonne, revêtement de type perméable type pavés sur sable, dolomie, gravier ou cendrée. Concerne le sentier de la petite Gemlenne , N° 28.

11. c. Placettes : celles-ci seront réalisées avec des matériaux similaires aux trottoirs pour les chaussées les traversant qui seront légèrement surélevées au niveau du trottoir afin de créer un effet de ralentissement de la circulation ; à ces endroits, la limite entre la chaussée et le trottoir sera marquée par une simple bordure surbaissée dont la hauteur ne dépassera pas 3 cm ou par le filet d'eau.

Les parties des placettes non réservées à la circulation seront traitées en espaces verts, engazonnés et plantés d'arbres à hautes tiges d'essences locales et plantations diverses. Un maximum de 60 % pourra être affecté au parking.

ARTICLE 12. VOIRIE EXISTANTE :

Zone réservée à la voirie existant à élargir à 5 m, soit 2,50 m de part et d'autre de l'axe existant, conformément à la demande du service d'incendie. Concerne le Tienne

Hubaille face à la zone d'équipement communautaire, la rue du Castel, le Charreau de Dréhanche et la rue des Sorbiers.

ARTICLE 13. ZONE DE CONSTRUCTION :

a. Destination :

Zone réservée à l'habitat et son (ses) annexe (s), aux commerces et services de proximité, professions libérales et bureaux pour autant que la construction contienne le logement de l'exploitant.

Les établissements liés à des activités susceptibles d'occasionner des nuisances au voisinage sont interdites.

La construction d'annexes y est autorisée pour autant que celles-ci soient attenantes à la construction principale ou s'implantent sur une limite parcellaire, respectent les limites de la zone de bâtisse et contribuent à renforcer la mitoyenneté.

b. Implantation :

L'implantation des constructions et l'aménagement des abords respecteront le relief du sol de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

Le rez-de-chaussée et le garage ne pourront pas être situés sous le niveau du trottoir.

Le volume principal sera implanté sur le front de bâtisse obligatoire ainsi que sur l'alignement pour les constructions concernées.

L'accès aux constructions se fera au niveau de la rue, y compris pour les garages. La pente entre la voirie et l'entrée des constructions ne pourra être supérieure à 5 %. Les accès en tranchée ou en promontoire sont interdits.

Les constructions voisines seront jumelées, sauf dans le cas où la zone de construction est isolée.

Autour des placettes, la mitoyenneté sera privilégiée soit par les constructions principales, soit par les annexes de manière à obtenir une continuité bâtie.

Toute construction principale respectera les principes d'implantation sur le front de bâtisse obligatoire et, dans les cas de mitoyenneté, également sur une limite latérale de la parcelle.

Les annexes seront implantées soit sur le front de bâtisse, soit en recul de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors du trottoir.

c. Gabarit :

Volume simple dont le plan s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade-pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur mesurée entre le niveau moyen du terrain au front de bâtisse et la gouttière sera comprise entre 3,70m et 5,50m. La hauteur sous gouttière sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture.

Les constructions principales auront une toiture dont le sens du faîtage figure au plan, à deux versants droits de pente semblable comprise entre 35° et 45°, et de même longueur de pente.

La pente des toitures sera identique pour les constructions mitoyennes.

Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant.

Les souches de cheminée seront situées à proximité du faîtage.

Les annexes auront une toiture semblable à celle de la construction principale, de même pente ; le faîtage pourra toutefois être parallèle ou perpendiculaire à celle-ci parallèle à la plus grande dimension. Les annexes couvertes d'une simple pente adossée au pignon du bâtiment principal sont autorisées.

d. Façades :

L'ensemble des ouvertures sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.



Toutes les façades latérales et arrières présenteront par leur composition et les matériaux utilisés, une cohérence avec la façade principale. Pour les bâtiments mitoyens ou groupés, les matériaux de parement seront identiques pour toutes les façades et toitures.

Matériaux autorisés pour les parements de façades :

Ils seront identiques par groupes de bâtiments se touchant. Le premier bâtiment construit constituera la référence obligatoire pour les matériaux de parement de l'ensemble des constructions du groupe.

Ils seront choisis dans la palette suivante :

- les matériaux s'apparentant par leur aspect et leur texture aux matériaux traditionnels locaux, comme la pierre calcaire ;
- les maçonneries de teinte gris clair à gris moyen mises en œuvre à l'aide de briques ou blocs de béton de parement ; les crépis à grain fin (les crépis à relief ou motifs sont exclus) ;
- la brique recouverte d'enduit ou badigeon de teinte blanc cassé, ocre clair, gris rosé ou gris clair.
- La brique de terre cuite de teinte claire, ocre rosé, gris rose.
- Les matériaux contemporains suivants pour autant qu'ils s'harmonisent parfaitement au bâti traditionnel et renforcent la qualité d'une expression architecturale contemporaine et intégrée comme le béton d'aspect pierre calcaire, de décoffrage ou préfabriqué en petits ou grands éléments, le bois posé en bardage simple et contemporain, il ne sera ni teinté, ni verni, de manière à favoriser la patine grise du vieillissement naturel. Les bardages en "demi-rondins" ou planches écorcées et les constructions de type "chalet" sont interdits.

Matériaux autorisés pour les menuiseries :

- Le bois naturel ; le bois peint dans une palette allant du blanc au gris, ou dans une palette de teintes foncées ;
- Le métal ou le PVC de teintes similaires ;

Les menuiseries seront réalisées dans un matériau identique sur l'ensemble des façades et pour les bâtiments mitoyens ou groupés, les couleurs pourront varier par habitation.

Matériaux autorisés pour les toitures :

1. L'ardoise naturelle et l'ardoise artificielle de teinte et aspect similaire à l'ardoise naturelle.
2. Le zinc pré patiné de teinte foncée.
3. Les verrières et fenêtres de toiture sans saillie par rapport au plan du revêtement de toiture sont autorisées, leurs menuiseries et zingueries seront parfaitement intégrées et de teinte semblable à celle de l'ardoise.

e. Équipement :

Chaque habitation sera équipée d'une station d'épuration individuelle raccordée à l'égout public contrôlé et géré par un organisme spécialisé : l'INASEP.

Les antennes paraboliques, ainsi que les câbles aériens, antennes sur toiture ou sur mât sont interdites.

ARTICLE 14. ZONE DE REcul :

Zone non clôturée sur le domaine public et non-aedificandi définie au plan.

Pour les accès aux habitations, cours intérieures et garages, cette zone sera revêtue d'un matériau de teinte identique aux trottoirs, de pavé-gazon, de gazon ou d'un revêtement perméable naturel de teinte identique.

Les boîtiers de raccordements, boîtes aux lettres et éventuel local poubelle feront l'objet d'un groupement unique et esthétique pour chaque groupe de constructions.

L'espace libre constituant la zone de recul entre la voirie et la zone de cours et jardins sera engazonné, la plantation d'arbres sera réalisée en alignement dans son axe médian, dans l'esprit du plan-masse, l'essence choisie sera locale et constante par rue ou place (prunus, hêtre ou charme pyramidal, tilleul, érable plane, marronnier...), de manière à obtenir des ensembles cohérents.

ARTICLE 15. ZONE DE COURS ET JARDINS :

Zone non constructible destinée aux activités extérieures liées à l'habitat et au jardin.

Dans la mesure où du stationnement doit être créé pour assurer l'activité (profession libérale) celui-ci pourra être réalisé à front de voirie, les matériaux seront identiques à ceux qui sont utilisés dans la zone de recul.

La zone sera traitée principalement en espace vert, potager ou jardin engazonné et planté d'essences locales.

Les terrasses sont autorisées et respecteront le relief du sol.

Les mares et piscines y sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50m² en superficie, 40 cm hors sol naturel et d'être implantées au minimum à 3 m des limites latérales ou arrière de la parcelle, et à 15 m minimums de la limite avant.

La construction d'un abri de jardin y est autorisée aux conditions suivantes :

- implantation à moins de 10m de la construction principale, soit sur la limite mitoyenne, soit accolée à la construction principale ;
- les gabarits, façades et matériaux sont conformes à l'article 14, avec toutefois une hauteur inférieure à 2,50m sous gouttière . et 3,50 au faîtage ;
- une surface inférieure à 12m².

La construction d'une serre ou véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale est autorisée à condition qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment, ne comporte qu'un seul niveau, sa profondeur ne dépasse pas 3,5m et que la toiture soit constituée de vitrage transparent et plan.

ARTICLE 16. ZONE D'ESPACES VERTS. :

Zone d'espace public plantée ou arborée. Il sera équipé de mobilier public et pourra recevoir des jeux d'enfant. L'espace vert public doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 17. ZONE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES :

1 Destination : tous les équipements publics et infrastructures à usage communautaire, équipements sportifs, cimetière, parking. La zone pourra contenir les constructions nécessaires à sa gestion et à son exploitation.

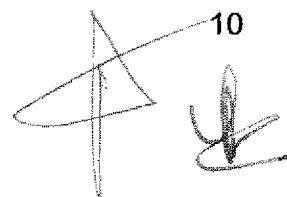
2 Implantation : les constructions s'accrocheront au nouveau relief tel qu'il sera profilé notamment pour la réalisation des infrastructures sportives. Toute construction éventuelle relative à la gestion du cimetière sera implantée, de préférence, à proximité de la voirie, derrière la clôture.

3 Constructions : volumes simples. La hauteur mesurée entre le niveau moyen du terrain au front de bâtisse et la gouttière sera comprise entre 3,70m et 5,50m. Les constructions principales comprendront une toiture à deux versants droits d'une inclinaison de 35° à 45° et de même longueur de pente. Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant. Les souches de cheminée seront situées à proximité du faîtage. Toutes les façades latérales et arrières présenteront par leur composition et les matériaux utilisés, une cohérence avec la façade principale.

4 Matériaux autorisés :

ils sont identiques à ceux décrits à l'article 14.

L'espace et les équipements publics seront adaptés aux personnes à mobilité réduite : largeur des trottoirs, aménagement des traversées de voiries, bordures, revêtements, emplacements de stationnement, accès aux bâtiments et configuration de ceux-ci aux



dispositions du CWATUP relatives à l'accessibilité des espaces ou bâtiments ouverts au public.

ARTICLE 18. ZONE BOISÉE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES :

Destination : écran visuel constitué de plantations de hautes et moyennes tiges d'essences locales. Zone non aedificandi. Les parties en talus seront plantées d'une végétation assurant la stabilisation des terres.

ARTICLE 19. SERVITUDE DE PASSAGE :

Une servitude de passage au bénéfice des parcelles forestières cadastrées section B, n°s 104a et 105a est maintenue en lisière du bois vers le Tienne Hubaille sur une largeur de 5m. Aucun élément fixe ne peut entraver l'usage de la servitude de passage sur une largeur utile de 5m.

ARTICLE 20. CLÔTURES :

Les clôtures des zones de cours et jardins auront une hauteur maximale de 1,80m, elles seront réalisées en haie d'essences locales, doublées d'un treillis, afin de conserver la cohérence du site et de présenter un ensemble harmonieux. Essences recommandées : charme, hêtre, noisetier, aubépine, épine-vinette. Elles seront implantées aux limites arrières et latérales des parcelles, et à la limite entre la zone de cours et jardins et la zone de recul. Elles seront réalisées dans l'année de la construction.

Les clôtures des équipements communautaires seront constituées d'écrans visuels de nature végétale d'essences locales et, éventuellement, d'un mur de clôture en ce qui concerne le cimetière.

PROVINCE DE NAMUR

Ville de DINANT

Maîtres d'ouvrage : MATEXI s.a.,
Franklin Rooseveltlaan, 180
8790 Waregem

Chantier : Parcelle cadastrée, Tienne Hubaille, Dinant, 3^{ème} division (Anseremme), Section B,
n°103D/pie.

Objet : Travaux de création et d'équipement pour un nouveau lotissement de 48 lots de terrains
à bâtir, 1 lot destiné à accueillir une cabine électrique et 1 lot de zone d'accotement.

DOSSIER IMPETRANTS

AUTEUR DE PROJET TECHNIQUE:



BUREAU D'ETUDES SAVOIE s.a.

Topographie – Mesurages – Lotissements – Voiries – Etats des lieux

Bureaux : Résidence La Prairie, 32 à 7011 MONS – Ghlin

Tél : 065/31.80.87

Fax : 065/36.31.16

E-mail : bes@besavoie.be

Représenté par Grégory SAVOIE, Géomètre-Expert

Administrateur délégué

AUTEUR DE PROJET URBANISTIQUE:

VILLE DE DINANT

Vu et approuvé

Visé favorablement

en séance du

22/4/12

PAR LE COLLEGE

La Secrétaire de,

Le Président,

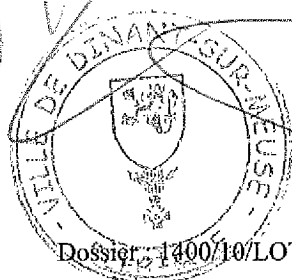
Olivier Chenu

Architecte – Urbaniste

Rue Jonniaux, 16 à 1040 - BRUXELLES

Tél : 02/733.14.73. E-mail : chenu.olivier@skynet.be

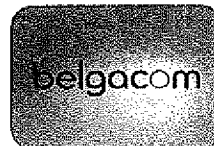
Le Lotisseur,



Dossier : 1400/10/LOT ☐

Le 20 mars 2010

☐



together
with



**Etude & Construction
Réseaux FO & Lotissements**
Luxembourg & Namur Sud

Dossier suivi par : **Fabrice Paulis**
Tél. : +32 (0)61 22 12 71
Gsm : +32 (0)477 51 53 52
Fax : +32 (0)61 23 25 71
fabrice.paulis@belgacom.be

Bureau d'Etudes Savoie sa
Residence La Prairie, 32
7011 GHLIN

Vos réf. : Lettre du 01 avril 2010 DOSSIER 1400/10/LOT
Nos réf. : Lotissement / JMS 186627-186630-186631-186633-186635

RECOMMANDE

Libramont, le 02 avril 2010

Projet de lotissement à Anseremme Tienne Hubaille

Madame,
Monsieur,

Suite à votre demande, je vous informe que Belgacom ne dispose, à l'endroit concerné, d'aucune installation susceptible de desservir les différents lots. Par conséquent, une pose de nouveaux câbles et/ou gaines s'avère nécessaire.

Dans le contexte actuel des télécommunications, la notion de service universel est très importante. En effet, elle constitue l'essentiel du service public de télécommunications et oblige le prestataire de service universel à offrir un certain nombre de facilités de base à tous les utilisateurs et ceci indépendamment de leur implantation géographique.

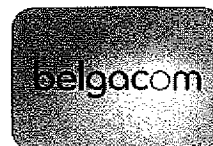
Belgacom a été chargée par le législateur de remplir cette mission de service universel.

Etant donné qu'il est souhaitable que l'infrastructure en télécommunications puisse être intégrée dans l'équipement du lotissement, **je vous demande de bien vouloir nous fournir tout renseignement utile à notre étude (plans, descriptions, ...) dans les plus brefs délais et de nous inviter aux réunions de chantier.**

Belgacom propose par ailleurs d'équiper votre lotissement aux conditions suivantes :

Nous fournissons et installons gratuitement les câbles et/ou gaines FO et vous mettez à notre disposition une tranchée plane et rectiligne à 80 cm de profondeur en trottoir, ainsi que des gaines à 100 cm de profondeur aux traversées de chaussée, suivant nos indications.

>



Page 2

>

Vous voudrez bien aussi nous renvoyer le plus vite possible le formulaire en annexe 1 complété et signé pour accord à l'adresse suivante :

Belgacom – Lotissements
M. Paulis Fabrice
rue des Alliés 1
6800 LIBRAMONT

Nous vous demandons également de **nous prévenir par écrit 3 mois avant le début des travaux** (délai nécessaire pour la commande du matériel) et **15 jours avant la mise à disposition** effective de la tranchée afin de nous permettre de coordonner les différents travaux.

Enfin, vous m'obligeriez en invitant les futurs occupants des immeubles à construire à prendre contact avec nos services à la clientèle aux numéros gratuits suivant :

Besoins privés : **0800 / 33 800**

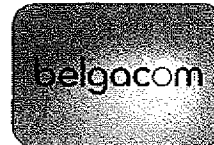
Besoins professionnels : **0800 / 33 500**

Je vous remercie d'avance et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick Peret
Ch. S.

patrick.peret@belgacom.be
Rue des Alliés, 1, 6800 B-Libramont

Annexe 1 : engagement de mise à disposition de la tranchée



together
with



telindus

Page 3

ANNEXE 1

Mise à disposition d'une tranchée pour pose d'installation de télécommunications

Pour un lotissement situé :Tienne Hubaille à Anseremme DINANT

Référence Belgacom : JMS 186627-186630-186631-186633-186635

Le soussigné déclare

- Mettre à disposition de BELGACOM une tranchée ouverte de 80 cm de profondeur pour les câbles et gaines en trottoir, et une gaine PVC Ø160 à 100 cm pour chaque traversée de voirie suivant ses indications.
- Faire cette demande en qualité de : lotisseur – propriétaire du terrain (1)
autre (2) :
- Agir en son propre nom et pour son propre compte.
S'il agit pour le compte d'un tiers, il joindra à la présente une copie de la procuration. (Tant que nous n'aurons pas reçu cette preuve écrite, le signataire sera tenu en personne de respecter cet engagement).

Date : (2)

NOM : (2)

Numéro de TVA : (2)

Signature précédée de « lu et approuvé » :

- (1) : biffer la mention inutile
- (2) : compléter



Société wallonne des eaux

SUCCURSALE DE
MEUSE AMONT

BUREAU D'ETUDE SAVOIE
RÉSIDENCE DE LA PRAIRIE, 32
7011 GHLIN

Prière de rappeler dans la réponse
la date et les indications ci-dessous :

Votre correspondant :
Jean-Pierre Martin
Tél. : 081/25 66 96

Réf. : 602/3267/2610/08-105/jpm

Le

18 SEP. 2008

Messieurs,

Concerne : **Sous-bassin : Meuse Amont et Oise.
Commune de Dinant (Anseremme).
Alimentation en eau du lotissement de la société Simfi (48 lots), rue Tienne
Hubaille, cadastré B n° 103d/pie.
Réf : 1400/08/LOT.**

Par la présente, j'ai l'honneur de vous adresser la réponse à votre courrier du 25 avril 2008 et vous prie de bien vouloir m'excuser pour cette réaction tardive.

Comme demandé dans votre courrier précité, 5 phases ont été étudiées pour l'alimentation du lotissement repris sous rubrique.

D'autre part, je vous confirme que le dossier communal relatif à l'alimentation en eau du complexe sportif et du cimetière ainsi que celui concernant le renforcement de nos installations existantes sont en ordre. Les travaux de distribution d'eau consistent en la pose le long de la rue Tienne Hubaille d'une nouvelle conduite en fonte ductile de Ø 100 mm de manière à couvrir la façade du lotissement.

Néanmoins, compte tenu du choix de la Ville de Dinant, les travaux précités seront entièrement réalisés par la SWDE. Ceux-ci feront l'objet d'un marché pour lequel l'ouverture des soumissions pour les terrassements et la pose des conduites ont eu lieu.

Dès l'approbation du marché et la notification auprès de l'entrepreneur à désigner, la commande pourra lui être transmise pour débiter les travaux. Ceux-ci seront réalisés en coordination avec l'entreprise Halloy de Hamerenne, adjudicataire des travaux d'aménagement de la rue Tienne Hubaille.

Phase 1 – lots 13 à 17 :

Je vous informe que les lots 13 à 17 pourront être raccordés à la conduite précitée.

Les futurs propriétaires pourront demander lors de la construction de leur immeuble, la réalisation du raccordement, en s'adressant au Centre de Contact Commercial – tél. : 087/87 87 87.

Phase 2 – lots 11 et 12, lots 22 à 25 et lots 43 à 48 :

L'alimentation en eau de ces lots requiert la pose, de part et d'autre de la voirie à créer, de nouvelles conduites DN 80 mm et DN 100 mm sur une longueur totale de $\pm$ 400 mètres.

Phase 3 – lots 4 à 10, lot 18, lots 26 à 28 et lots 33 à 36:

L'alimentation en eau de ces lots requiert la pose, de part et d'autre de la voirie à créer, de nouvelles conduites DN 80 mm et DN 100 mm sur une longueur totale de $\pm$ 500 mètres.

Phase 4 – lots 19 à 21 et lots 37 à 42 :

L'alimentation en eau de ces lots requiert la pose, de part et d'autre de la voirie à créer, de nouvelles conduites DN 80 mm et DN 100 mm sur une longueur totale de $\pm$ 250 mètres.

Phase 5 – lots 1 à 3 et lots 29 à 32 :

L'alimentation en eau de ces lots requiert la pose, de part et d'autre de la voirie à créer, de nouvelles conduites DN 80 mm et DN 100 mm sur une longueur totale de $\pm$ 250 mètres.

Pour l'ensemble des 5 phases, la longueur totale des nouvelles conduites est estimée à 1400 mètres, dont $\pm$ 800 mètres en DN 80 mm et 600 mètres en DN 100 mm.

En toute première approche, le coût approximatif de l'équipement peut donc être estimé à **238.000 €**.

En vue de l'obtention d'un devis estimatif (à votre demande, pour l'ensemble des travaux ou par phase), la réalisation de l'étude particulière est subordonnée au versement de 7.140,00 € (TVA 21 % comprise) représentant les frais d'étude, sur le n° de compte **091-0177936-67 de la succursale Meuse Amont avec la mention FE/MEAM/08-105**. Le devis aura une durée de validité de deux mois.

Seule une étude particulière permet d'évaluer précisément ces coûts; ce montant vous est par conséquent transmis pour information et sans aucun engagement de la part de la SWDE.

Si, après réception du devis, le demandeur décide de faire exécuter les travaux, ceux-ci ne seront entamés qu'après le paiement complet du montant réclamé. En cas d'accord et de paiement, le montant versé à titre de frais d'étude sera déduit de la somme globale à payer pour l'équipement en eau du lotissement.

Il est important de préciser qu'en cas de non-exécution des travaux, par contre, les frais d'étude ne seront pas restitués et demeureront acquis à la SWDE.

Veuillez noter que d'une part, si le financement de l'équipement en eau du lotissement est à charge du demandeur, les canalisations deviennent cependant la propriété de la SWDE, qui en assure l'entretien, se réserve le droit d'y brancher d'autres canalisations, de les prolonger et d'y apporter toute modification nécessaire, sans que quiconque soit en droit de réclamer un dédommagement.

De plus, les conduites-mères sont posées en voirie, si possible en accotement, pour autant que le lotisseur s'engage à céder, en fin de travaux, à la commune de Dinant, les voiries à créer.

Si ces dernières ne devaient pas être cédées, les propositions de la présente seraient conditionnées à l'obtention impérative et préalable d'un droit réel pour la SWDE afin de lui permettre l'entretien et l'exploitation des conduites et appareils.

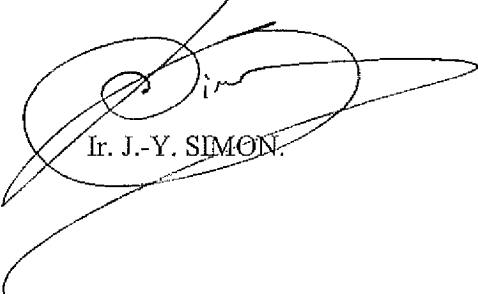
D'autre part, la réalisation des raccordements à partir de la nouvelle conduite-mère est à charge des futurs acquéreurs de lots. Elle n'est donc pas reprise dans le relevé précité et devra faire l'objet d'une demande ultérieure.

J'attire particulièrement votre attention sur le fait que le montant repris au devis estimatif relatif à l'équipement du lotissement pourrait être revu si, par le fait du demandeur, les conditions d'alimentation étaient modifiées (modification d'implantation du lotissement, réalisation d'ouvrages, de revêtement, etc) ou si la SWDE se trouvaient dans l'impossibilité de terminer les travaux dans l'année qui suit la réception du paiement des travaux d'extension.

Je tiens aussi à vous préciser que l'aboutissement du projet de lotissement est subordonné à la réalisation des travaux d'extension de réseau nécessaires à l'alimentation en eau du complexe sportif et du nouveau cimetière, de renforcement des installations existantes à l'intérieur du réservoir SWDE d'Hordenne destiné à l'alimentation du lotissement ainsi que de la chambre enterrée pour réducteur à implanter au niveau de la rue des Sorbiers et de leur mise en service.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur de succursale,


Ir. J.-Y. SIMON.

**Région Namur-Auvélais**Avenue Albert I^{er} 19 • B-5000 Namur

S.A. SIMFI
Rue aux 4 Bonniers, 8
B-4052 BEAUFAYS

Date : 13.11.2008

Références à rappeler
Offre : 20123183
Date : 13.11.2008
V/Référence : NEANT

Votre correspondant : Laurent Etienne
Tel. : 081/244250
Fax. : 081/244241

Concerne : Lotissement à Anseremme, Tienne Hubaille (48 lots).
LN 080925 03 - Trace : 107834

Messieurs,

Suite à votre demande pour laquelle nous vous remercions, nous avons établi une offre dont vous trouverez le détail en annexe.

Cette proposition est valable pour une durée de 6 mois à dater de la présente.

Afin de vous servir dans les meilleures conditions, nous vous invitons à

- prendre connaissance des documents repris en annexe. Ceux-ci font partie intégrante de la présente offre,
- nous renvoyer le bon de commande dûment complété et signé.
- verser au plus tard 40 semaines avant la date de mise en service souhaitée le montant repris au bulletin de virement ci-joint.

Dans le cas où vous souhaiteriez modifier votre demande initiale, il est souhaitable de reprendre contact avec votre correspondant.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Marcel Descamps
Administrateur

JA. SQUÉLART

Didier Moës
IDEG / ~~syndicat~~ Administrateur
Intercommunauté de l'électricité et de gaz - Namur

Association intercommunale coopérative à responsabilité limitée, régie par le décret du 19 juillet 2006 modifiant le Livre V de la première partie du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et le Livre Ier de la troisième partie du même code.

Siège social : Avenue Albert I^{er}, 19 à 5000 Namur
Reg. Soc. Civ. Namur I
TVA BE 0201 400 308 - RPM Namur

BON DE COMMANDE DE L'OFFRE N° 20123183
DE S.A. SIMFI

Racc.lot tranch.Lot.+local (>10 <=50) :

Le montant de votre intervention s'élève à 84.000,00 EUR + 0,00 EUR (TVA 0 %) soit 84.000,00 EUR TVAC

Racc.EP ss candélabre (par lot) :

Le montant de votre intervention s'élève à 45.164,88 EUR + 9.484,62 EUR (TVA 21 %) soit 54.649,50 EUR TVAC

Je passe commande à l'adresse, Avenue Albert 1er, 19, 5000 Namur, pour l'offre n° 20123183 dont le montant total s'élève à 138.649,50 EUR TVA comprise (*)

J'ai pris bonne note des conditions de paiement qui m'ont été communiquées dans l'offre.

Nom :

Adresse :

Date & Signature (**)

(*) La présente offre est valable 6 mois à dater de ce jour.

(**) A précéder de la mention 'Lu et Approuvé'



Loisements Privés

Offre N°: 20123183

Libellé : Racc.lot tranch.Lot.+local (>10 <=50)

Description	Quantité	Un.	Valeur Un.	Valeur Tt
Ces montants sont exprimés en Euro.				
TOTAL GENERAL HTVA				84.000,00
Racc.lot tranch.Lot.+local (>10 <=50)	48	PCE	1.750,00	84.000,00



Lotissements Privés

Offre N°: 20123183

Libellé : Racc.EP ss candélabre (par lot)

Description	Quantité	Un.	Valeur Un.	Valeur Tt
Ces montants sont exprimés en Euro.				
TOTAL GENERAL HTVA				45.164,88
Racc.EP ss candélabre (par lot)	24	PCE	1.000,00	24.000,00
Placement candélabre avec luminaire	24	M	881,87	21.164,88



DETAIL DE L'OFFRE 20123183 **DE S.A. SIMFI**

Racc.lot tranch.Lot.+local (>10 <=50) :

Le montant de votre intervention s'élève à 84.000,00 EUR + 0,00 EUR (TVA 0 %) soit 84.000,00 EUR TVAC

Racc.EP ss candélabre (par lot) :

Le montant de votre intervention s'élève à 45.164,88 EUR + 9.484,62 EUR (TVA 21 %) soit 54.649,50 EUR TVAC

Le montant total de cette offre s'élève à 138.649,50 EUR TVA comprise (*)

Le montant figurant sur le bulletin de virement correspond à 100 % de votre participation dans le coût des travaux réalisés à nos installations et est payable 40 semaines avant la date de mise en service souhaitée. Le solde éventuel est payable suivant les conditions reprises en annexe.

(*) La présente offre est valable 6 mois à dater de ce jour.

Si vous ne désirez pas utiliser le formulaire de virement ci-annexé, nous vous demandons de bien vouloir mentionner le numéro de référence : +++002/0123/18348+++ avec le mode de paiement que vous voudrez bien utiliser.

Numéro de compte bancaire : 091-0173013-91

IBAN: BE23 0910 1730 1391

BIC: GKCCBEBB

COPIE CLIENT

montant en lettres

date même

montant en EUR

compte donneur d'ordre

compte bénéficiaire

nom bénéficiaire

communication

date de remise

EURO

date de signature

signature(s)

VIREMENT OU VERSEMENT

~~En cas de virement manuel, le seul caractère noir (ou bleu) est celui du chiffre de l'ordre de virement.~~

date même (facultatif)

(uniquement pour exécution dans la futur)

montant

EUR

CENT

1 3 8 6 4 9 , 5 0

compte donneur d'ordre

compte bénéficiaire

0 9 1 0 1 7 3 0 1 3 9 1

nom et adresse donneur d'ordre

nom et adresse bénéficiaire

Rue des Glaces, 88

5060 Auvélais

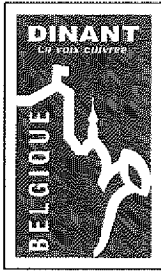
communication (en MAJUSCULES)

+++ 0 0 2 / 0 1 2 3 / 1 8 3 4 8 + + +

Ne rien écrire ci-dessous

EURO

[Signature]



COMMUNE
DE
DINANT

ARRONDISSEMENT
DE
DINANT-PHILIPPEVILLE

PROVINCE
DE
NAMUR

PERMIS DE LOTIR.

ANNEXE 31 - Formulaire B

PERMIS DE LOTIR N° 2010/003-154/PL
Références DGATLP : 4/LDC3/2010/14/184L

SEANCE DU 22/11/2012 point n°7.

Présents : MM R. FOURNAUX, Bourgmestre-Président, MM. TAYZEN, BODLET, TUMERELLE, FLOYMONT, VERMER, Echevins; M. FRIPPIAT, Président du CPAS, F. HUBERT, Secrétaire communale.

Le Collège communal,

Considérant que la **SA MATEXI**, ayant établi son bureau à Franklin Rooseveltlaan 180 8790 Waregem, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à **Anseremme, Tienne-Hubaille**, cadastré 3^{ème}. division section **B** parcelle 103E, et ayant pour objet : **création de 48 lots de terrains à bâtir (lots 1 à 48), d'un lot destiné à accueillir une cabine électrique (lot 49) et d'un lot de zone d'accotement (lot 50);**

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 27 mai 2004 portant confirmation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, et particulièrement les articles 1125-10, 1122-19 et 1122 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er}. du Code du droit de l'environnement;

Vu le Code de l'environnement et le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er}. du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis de lotir a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 11/06/2010, et dont l'accusé de réception est daté 17/06/2010;

Considérant que le bien est situé dans la zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Dinant-Cincy-Rochefort, adopté par arrêté Royal du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué, pour avis, en date du 27/04/2012; qu'une telle proposition est requise ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, daté du 30/05/2011, sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal le 27/04/2011, est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

«LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine tel que modifié par le décret du 18/07/2002;

Vu les articles 115 et 116 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatifs à l'introduction des demandes de permis;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Vu la demande introduite par la S.A. MATEXI représentée par Monsieur Joël ACKAERT ; et relative au lotissement d'un bien sis à DINANT/Anseremme; cadastré section B n° 103d;

Attendu que la demande du Collège communal porte la date du 27.04.2011 (cachet de la poste) ;

Attendu que le Gouvernement wallon n'a pas pris l'arrêté prescrit par l'article 107 § 1^{er}, al.5 du Code précité constatant que les conditions visées à l'alinéa 1^{er}, 3° du même article sont réunies;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé; Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer quarante-huit lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 48), un lot destiné à l'implantation d'une cabine électrique (lot 49) et un lot réservé à des fins d'équipement et d'extension de trottoir ou comme zone de recul avec servitude de passage et de placement des impétrants (lot 50).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Dinant Ciney Rochefort en zone d'aménagement communal concerté.

Le lotissement en cause est repris au plan communal d'aménagement n° 2 « Tienne Hubaille » approuvé par A.M. du 31 juillet 2003 en zone de construction, en zone de recul, en zone de cours et jardins et en zone de nouvelle voirie.

Le bien est situé en zone d'équipements communautaires et de services publics et en zone d'extension d'habitat à caractère résidentiel et rural sis au sein d'une aire sensible d'intérêt paysager au schéma de structure communal adopté par A.M du 10 janvier 1998;

Un règlement communal d'urbanisme approuvé par A.M. du 5 janvier 1998 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code wallon. Le bien est situé en aire d'extension d'habitat (aire VII) audit règlement.

Le projet est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, en application du décret du 11 septembre 1985 et de l'arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 2 juillet 2008 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la région wallonne.

Une réunion préalable avec la population s'est tenue le 20 janvier 2005.

L'étude d'incidences sur l'environnement du lotissement a été établie par le bureau d'étude « BIEAU ».

L'INASEP a émis un avis en date du 30 juin 2010.

La CCATM a émis un avis en date du 2 octobre 2010.

Le CWEDD a émis un avis en date du 13 octobre 2010.

Le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement, Département de la Nature et des Forêts a émis un avis en date du 28 juillet 2010.

L'avis de l'INASEP est libellé comme suit :

« Suite à votre demande de renseignement de ce 21 juin, nous vous faisons part de nos conclusions.

Le lotissement dont objet est actuellement situé en zone d'assainissement autonome au PASH, cependant et suite à l'étude commandée par la ville de Dinant et effectuée en avril 2009 par l'INASEP, il avait été décidé de modifier le régime d'assainissement en faveur du collectif par la création d'un



- le projet prévoit des aménagements de voirie qui entre-temps ont été réalisés. Le dossier ne précise pas si les recommandations de l'étude au niveau des lots 13 à 17 ont été prises en compte ;
- l'étude de mobilité date de 2005 ;
- l'étude ne fournit pas d'information concernant les équipements (enterré ou non), ou la cabine électrique ;
- l'étude annonce un réseau unitaire ; les informations relatives aux eaux usées et pluviales ne semblent plus d'actualité et ne sont pas claires (l'auteur précise lui-même qu'il ne dispose que d'informations fragmentaires). Etant donné que les équipements ont été entre-temps installés, l'étude aurait pu être complétée. La pente du terrain et la proximité d'un site Natura 2000 et d'une zone de baignade dans laquelle seraient déversées les eaux méritent plus d'attention ;
- concernant le cadre biologique, l'étude conclut que des centaines de possibilités existent et peuvent encore être proposées ;
- l'étude ne comprend pas d'évaluation du projet par rapport aux économies d'énergie ;
- la qualité et la surface des espaces publics sont faibles.

Au vu des lacunes de l'étude, le CWEDD estime ne pas pouvoir remettre d'avis sur l'opportunité environnementale du projet.

Le rapport du Collège communal du 30 septembre 2010 ne comporte aucune réponse aux remarques du CWEDD.

Le Collège communal devra veiller à préciser dans sa décision en quoi il a trouvé dans l'étude d'incidences tous les éléments nécessaires pour statuer.

L'avis du Département de la Nature et des Forêts est libellé comme suit :

« En réponse à votre courrier du 21 juin 2010, reçu le 28 juin 2010 à la Direction de Dinant, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments suivants.

Considérant que le projet se situe :

- Au plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté ;
- En bordure du site Natura 2000 BE35021 « Vallée de la Lesse en aval d'Houyet »

Considérant que ce projet vise la création d'un nouveau lotissement comprenant 48 lots de terrains à bâtir ;

Considérant que ce dossier très complet prévoit l'obligation de plantation et l'usage d'essences feuillues indigènes est préconisé voire obligatoire dans certains cas ;

Considérant que compte tenu de la proximité du site Natura 2000, il est important de prendre des dispositions pour éviter toute colonisation du site par des espèces invasives qui auraient été initialement introduites dans les jardins privés ;

Considérant que les jardins des lots 29 à 40 sont directement adjacents au bois, il convient de prendre toutes les précautions pour éviter que ces jardins ne s'étendent en zone forestière ou que cette dernière ne devienne un site privilégié par les riverains pour le déversement et/ou le stockage de déchets organiques (compost, tonte de pelouse...) ;

Considérant dès lors qu'il serait important de matérialiser une limite claire (clôture ou haie) entre les jardins privés et la zone forestière, Natura 2000 ;

J'émet un avis favorable au présent projet pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

La demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- permis de lotir portant sur une superficie de 2 hectares et plus ;
- permis de lotir impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication ;

Une lettre de réclamation a été adressée au Collège communal dans le cadre de cette enquête.

Le réclamant, administrateur provisoire de biens appartenant à une propriétaire voisine du bien loti rappelle :

L'article 5.4 du cahier des prescriptions urbanistiques fait mention de l'existence de cette servitude et propose des prescriptions qui garantissent l'exercice de ladite servitude.

Le Conseil communal a délibéré sur la question de voirie en date du 21 septembre 2010.

La demande de dérogation vise à permettre sur certains lots un recul d'un mètre par rapport au front de bâtisse obligatoire fixé par le plan communal d'aménagement. Cette demande vise les lots dont le front de bâtisse obligatoire correspond à l'alignement. Le plan de lotissement en ne figurant pas de front de bâtisse obligatoire pour ces lots autorise une libre implantation dans la zone de bâtisse.

l'IN.A.S.E.P.;

Vu les plans modificatifs tenant compte de la motivation de l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué.

Considérant que le projet a été revu postérieurement à l'avis du C.W.E.D.D.; que sa nouvelle mouture répond en partie à quelques interrogations soulevées par le Conseil ;

Considérant surtout que le projet a été modifié en respectant scrupuleusement le plan communal d'aménagement en vigueur ; que celui-ci est récent et a fait l'objet de toutes les études et analyses nécessaires par un bureau agréé; que le lotissement n'aura dès lors aucune autre incidence sur l'environnement que celles prévues par le plan communal d'aménagement;

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, abstract shape with a loop and a vertical stroke, followed by a series of horizontal and diagonal lines.

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE
L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108 le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal de lotir ou à un règlement régional de lotir;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;*
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;*
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;*



5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES DE LOTIR OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges de lotir ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.



COMMUNE
DE
DINANT

ARRONDISSEMENT
DE
DINANT-PHILIPPEVILLE

PROVINCE
DE
NAMUR

EXTRAITS DU REGISTRE AUX
DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 28/04/2016 point n°36

Présents : MM R. FOURNAUX, Le Bourgmestre, MM. CLOSSET, TUMERELLE, LADOUCE, FLOYMONT, PIGNEUR, Echevins; M. ROUARD, Président du CPAS, M. F.HUBERT, La Directrice générale.

Le Collège communal,

Vu le permis de lotir délivré le 22/11/2012 à la SA MATEXI, Franklin Rooseveltlaan 180 à 8790 Waregem relatif à un bien sis à Anseremme, Tienne-Hubaille, et cadastré 3ème. division section B parcelle 103^E, et ayant pour objet : création de 48 lots de terrains à bâtir (lots 1 à 48), d'un lot destiné à accueillir une cabine électrique (lot 49) et d'un lot de zone d'accotement (lot 50);

Vu les charges imposées au lotisseur en matière d'équipement du lotissement;

Vu le procès-verbal de réception provisoire, daté du 12/06/2015 constatant que les travaux sont, en général, exécutés suivant les conditions des plans, devis et cahiers de charges approuvés;

Vu le courrier d'ORES du 09/12/2015 nous informant que le placement de l'équipement électrique et de l'éclairage public a été réalisé;

Vu le courrier de la SWDE du 19/04/2016 certifiant que les travaux relatifs à l'alimentation en eau du lotissement, ont été réalisés et qu'elle n'a plus d'imposition en matière d'équipement en eau;

DECIDE :

Article 1 - la vente des lots peut être réalisée.

La Directrice générale
F.HUBERT.

La Directrice générale,
F.HUBERT

PAR LE COLLEGE :

Pour copie conforme le 03/05/2016,

Le Bourgmestre,
R. FOURNAUX

Le Bourgmestre,
R. FOURNAUX.