

**Thierry BODLET**  
**Rue Cousot 13 5500 DINANT**  
Conseiller communal  
**0495/79.83.86.**  
thierry.bodlet@dinant.be

**Ville de Dinant**  
**Collège des Bourgmestre et Echevins**  
**Rue Grande, 112**  
**5500 DINANT**

Dinant, le 28 avril 2018.

Concerne : Neffe, projet Motown, 128 appartements, enquête publique.

Madame, Messieurs,

Par la présente, je fais part de mon avis au sujet du projet de construction de 128 appartements à Neffe.

### **1) Les écarts au R C U.**

#### **Ecart concernant les hauteurs.**

Les hauteurs excessives proposées dans ce projet ne s'harmonisent pas du tout avec le bâti existant, il suffit de les comparer à l'église pour s'en rendre compte. Elles accentuent une volumétrie importante et massive qui renforce l'effet de « littoralisation » des bords du fleuve qui ne cadre pas du tout aux spécificités de la Haute Meuse.

Pour les habitants déjà présents à Neffe, ce non-respect de la réglementation induira tantôt des pertes de luminosité et d'ensoleillement, tantôt une altération de la vue sur Meuse ; c'est-à-dire, une moins-value pour leurs biens et une dégradation de leur confort de vie.

### **Ecart concernant les toitures.**

Les toitures peu inclinées et surtout à un seul versant qui permettent sans doute de gagner du volume utilisable sont totalement en contradiction avec le style de notre région. Elles accentuent le caractère inesthétique de l'ensemble qui atteint son paroxysme par la présentation de façades qui ont l'air dépourvues de toit.

### **Ecart concernant construction en zone de cours et jardins.**

La zone de cours et jardins, idéalement situées pour servir de zone « tampon » entre la voie de chemin de fer et les logements, est une caractéristique typique d'un habitat familial et aéré qui n'a rien à voir avec la saturation de la zone par des appartements dépourvus de jardins privatifs.

### **Ecart concernant les garages non-établis de plain-pied...**

La situation de garages établis en zone et à un niveau inondable incitera sans doute les usagés à les délaisser au profit des bords de voiries lorsqu'en hiver, par exemple, la Meuse sera « grosse » et qu'une petite augmentation du débit représentera un risque permanent de devoir sortir en vitesse, tous ensemble par un accès pentu et pas assez large pour laisser passer deux voitures à la fois. Quid de la sécurité et de la garantie d'une mobilité correcte ?

### **Ecart concernant le coloris des parements.**

Incapable d'identifier la teinte orange-rouge-beige ou gris-jaune-mousse, je considère que le dossier ne contient pas assez d'informations à ce sujet.

## **2) Considérations générales en lien avec le projet.**

Indépendamment des aspects strictement réglementaires, il faut regretter l'absence d'obligations pour le promoteur de fournir des études d'incidences pour les urbanisations inférieures à deux hectares.

Or, ce projet n'est pas anecdotique puisque la population de Neffe augmentera de 50 % concentrés sur une surface présentant une forte densité de logements.

Si la ville ne se sent pas en position d'exiger ces démarches du promoteur, le souci d'une gestion prudente et mesurée devrait lui imposer de réaliser ces analyses elle-même.

Une étude d'incidence approfondie devrait traiter au moins des aspects :

**-Mobilité**

**-Impact lié au bruit** de la voie ferrée aussi bien pour les habitants déjà présents que pour les futurs résidents.

**-Les besoins en termes d'équipements communautaires** : jeux pour enfants, sport... (ces éléments peuvent d'ailleurs être imposés au promoteur au titre de « charges urbanistiques »).

**-Impact d'un projet exclusivement composé d'appartements** et donc, exempts de maisons unifamiliales et de mixité de types de logements.

Il faut savoir que les maisons unifamiliales sont peu rentables à la location et sont le plus souvent acquises par des familles qui s'y installent pour assez longtemps devenant ainsi des habitants du quartier qui s'y intègrent et s'y investissent.

Ce principe est beaucoup moins applicable aux appartements surtout s'ils sont moyennement confortables. Par exemple : situés le dos au chemin de fer avec vue sur rien. Les appartements sont propices à une forte proportion de locataires (statistiquement, un locataire reste en moyenne 4 à 5 ans. Il s'investit donc beaucoup moins dans les quartiers, il est souvent de passage.)

Cet aspect doit être d'autant moins négligé que la Ville de Dinant connaît un développement de l'offre de logements bien plus important que les besoins d'une augmentation naturelle de la population.

**3) Conclusions.**

Compte tenu des nombreux écarts qui sont à eux seuls inacceptables, dont la plupart révèle un désir de surdensifier la zone à tout prix et qui ne seraient pas nécessaires si on mettait en œuvre un quartier de maisons unifamiliales correspondant plus à l'esprit du Règlement Communal d'Urbanisme.

Compte tenu de l'absence d'analyses d'ensemble et d'études d'incidences sur les conséquences du projet sur le quartier.

Compte tenu de l'absence de prise en compte du souci de préserver la qualité de vie des riverains.

Je m'oppose totalement à la réalisation de ce projet.

Thierry Bodlet