



## SYNTHÈSE DES RENCONTRES PUBLIC CIBLE Domaines en Habitat Permanent



Environ 14% de la population de Philippeville est domiciliée en zone de loisirs, soit 1.351 personnes en date du 18 août 2017. La Ville de Philippeville compte 4 grands Domaines repris au Plan Habitat Permanent : le Domaine du Bois de Roly (475 personnes domiciliées), le Domaine de la Forêt à Neuville (351 personnes domiciliées), le Domaine des Valisettes à Neuville (244 personnes domiciliées) et le Domaine de la Gueule de Loup à Sautour (139 personnes domiciliées).

A ces chiffres viennent s'ajouter 2 campings touristiques repris au Plan Habitat Permanent : le Camping « La Forêt » à Neuville (3 personnes domiciliées) et le camping du Moulin de Romedenne (0 personne domiciliée) ainsi que 4 zones de loisirs non reprises au Plan Habitat Permanent : le Domaine de la Petite Suisse à Villers-en-Fagne (105 personnes domiciliées), le lotissement Vanderelst à Sart-en-Fagne (33 personnes domiciliées), une zone de loisirs au Fraity à Roly (0 personne domiciliée) et une zone de loisirs à Sart-en-Fagne (1 personne domiciliée).

### Méthodologie des interviews

**Ce document reprend la synthèse des 4 rencontres avec les Conseils d'Administration des 4 principaux Domaines en Habitat Permanent de Philippeville, réalisées par la Fondation Rurale de Wallonie les 22 septembre, 9, 10 et 31 octobre 2017.**

Ces entretiens se sont déroulés dans le cadre de l'élaboration du second Programme Communal de Développement Rural de la Ville de Philippeville, **préalablement aux réunions d'Information et de Consultation.**

Ces rencontres visaient à permettre une meilleure connaissance de Philippeville : connaître son territoire, ses acteurs, son fonctionnement... et en particulier le fonctionnement dans les Domaines. Mais aussi d'entendre les problématiques et les souhaits des habitants des Domaines, les idées des habitants sur ce qui devrait évoluer dans les 10 prochaines années. Ces rencontres permettaient également de présenter le PCDR aux représentants des Conseils d'Administration afin qu'ils puissent transmettre l'information et le calendrier des réunions d'Information et de Consultation aux habitants (relais d'information), et de faire des liens entre les Domaines et les villages lors des réunions de consultations villageoises organisées dans chaque village du 13 septembre au 4 décembre 2017.

#### **Pour le Domaine du Bois de Roly :**

- Marc NANIOT, Président du Conseil d'Administration de l'ASBL,
- Véronique ANCIAUX, Trésorière du Conseil d'Administration de l'ASBL,
- Claude LEMAITRE, Administrateur-Responsable technique de l'ASBL,
- Thierry LUCAS, Secrétaire du Conseil d'Administration de l'ASBL,
- Yves RICHET, Commissaire aux comptes de l'ASBL,
- Nicolas SALKIN, Commissaire aux comptes de l'ASBL,
- Emma HOULMONT, Syndic Immo Imact.

#### **Pour le Domaine de la Forêt à Neuville :**

- Alain THEYS, Président du Conseil d'Administration de l'ASBL,

- Marlene SLEUTEL, Administratrice de l'ASBL et membre du comité « la Forêt bouge »,
- Denis VAN ASTER, Administrateur de l'ASBL,
- André VAN BOSBEKE, Gestionnaire du site Internet et de la page Facebook « village la Forêt », membre du comité « la Forêt bouge ».

**Pour le Domaine des Valisettes à Neuville :**

- Claude SCHOONJANS, Président du Conseil d'Administration de l'ASBL, membre du Comité des fêtes et Conseiller communal,
- Claudine DE KEUKELEIRE, Secrétaire du Conseil d'Administration de l'ASBL, membre du Comité des fêtes.

**Pour le Domaine de la Gueule de Loup à Sautour :**

- Bernadette CASTIN, Présidente du Conseil de copropriété (gérance).

## Problématiques des zones de loisirs

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les Communes ne peuvent plus qu'octroyer une « domiciliation provisoire » pour les habitants des zones de loisirs, qui sont des zones exclusivement résidentielles (et non d'habitat). Les habitants rencontrent des difficultés avec les banques, les assurances, cela a des conséquences sur leur emploi etc. car il s'agit d'« une étiquette » qu'on colle à ces habitants. Les habitants ont peur du futur : la répercussion sur le prix de leur bien en cas de revente ou de l'héritage pour leurs enfants. Au Bois de Roly, on observe déjà une chute du prix de l'immobilier d'1/3 de la valeur en 10 ans ; beaucoup de personnes viennent habiter dans les Domaines pour pouvoir accéder à l'immobilier (prix accessible).

**PROJET :** Reconnaissance des Domaines en Habitat Permanent (zones de loisirs) en « zone d'habitat vert » par la modification du Plan de secteur. *Ou éventuellement en « zone d'habitat à caractère rural » tel que décidé par le Conseil communal en 2006.*

Les Domaines en Habitat Permanent (HP) sont sur propriétés privées, donc les réseaux impétrants (eau, électricité, réseau téléphonique et Internet, égouttage etc.), les infrastructures (locaux et espaces de convivialité), les voiries etc. sont à charges de copropriétaires (entretien et travaux) alors que ses habitants « payent leurs taxes, comme tout autre habitant de Philippeville ». Les frais de gestion et de fonctionnement représentent une facture annuelle de 200 à 450 €/an. De plus, les habitants sont solidaires auprès des fournisseurs (1 seul compteur électrique, eau, téléphone etc.) donc certains doivent payer plus lorsque d'autres ne payent pas leurs factures de charges. Le Conseil d'Administration informe les candidats acheteurs de la situation dans les Domaines en HP.

**PROJET :** Reprise des voiries et impétrants des Domaines en Habitat Permanent par la Ville de Philippeville afin que la Commune en assume la gestion et que chaque ménage soit individuellement raccordé aux réseaux et que les habitants ne soient plus solidaires auprès des fournisseurs. *Sous réserve d'un soutien financier de la Région wallonne car cela représente un coût important pour la Ville (70 km de voiries).*

## Parcelles, statut de propriété et urbanisme

Les habitations dans les Domaines en Habitat Permanent (HP) sont construites conformément au permis de lotir en vigueur dans le Domaine et chaque construction possède un permis de bâtir.

L'habitat y est hétéroclite : caravanes, chalets et habitations en dur. A noter qu'une dérogation a été obtenue pour 3 Domaines HP, on trouve dès lors dans les Domaines de la Forêt, des Valisettes et du Bois de Roly des habitations en dur de 150 m<sup>2</sup> au sol. *La limite au sol pour les zones de loisirs au plan de secteur est de 60 m<sup>2</sup>.*

Le permis de lotir de la Gueule de Loup a été supprimé aux alentours de 2008 mais les habitants ne comprennent pas cette décision. Des aménagements ont été réalisés pour 435 parcelles (station d'épuration, station hydrophore et mise en conformité de l'électricité en cours), soit 194 parcelles de plus que les 241 parcelles loties avant la suppression du permis. Les habitants ne peuvent donc pas réaliser de travaux, ni y construire, seules les caravanes (sur roues et donc déplaçables) peuvent être installées.

**PROJET** : Introduire un permis d'urbanisation ou réaliser un Plan Communal d'Aménagement (PCA) pour le Domaine de la Gueule de Loup afin de permettre les constructions, rénovations et améliorations sur ce Domaine en Habitat Permanent.

Les parcelles ont une superficie moyenne de 7 à 10 ares au Domaine des Valisettes, de 20 ares au Domaine de la Forêt et de 4 ares au Domaine de la Gueule de Loup. Le prix pour un terrain vierge est de 10-15€/m<sup>2</sup> au Domaine de la Forêt et de 5-6€/m<sup>2</sup> au Bois de Roly en 2017. Les terrains vierges au Domaine du Bois de Roly se vendaient il y a 10 ans à 25€-30€/m<sup>2</sup>, en 2016 le prix avait chuté à 12€-17€/m<sup>2</sup> et en 2017 ils se vendent à 5€-6€/m<sup>2</sup>.

**FAIBLESSE** : Chute du prix de l'immobilier dans les Domaines en Habitat Permanent : 1/3 de leur valeur en 10 ans au Domaine du Bois de Roly et au Domaine de la Gueule de Loup les parcelles ne se vendent plus en absence de permis de lotir.

De manière générale, il y a peu de locations de parcelles, hormis à la Gueule de Loup où certaines parcelles sont louées de 300 à 400 euros par mois (ce qui est cher pour ce genre d'installation !). Un propriétaire possède 4 logements au Domaine du Bois de Roly.

Il y a énormément de terrains en vente actuellement dans les Domaines de la Forêt et du Bois de Roly, en raison de la crise économique : les gens ne savent plus entretenir une seconde-résidence ou quittent le Domaine car ils ne peuvent obtenir qu'une « domiciliation provisoire » ce qui représente un frein à l'emploi.

**OPPORTUNITE** : Il existe de nombreuses parcelles inoccupées et accessibles à bas prix dans les Domaines en Habitat Permanent. Cela permet à certaines personnes d'accéder à l'immobilier et d'apporter une réponse au manque de logement sur l'entité.

**PROJET** : Organisation de formations en autoconstruction (apprendre à construire sa maison de A à Z) dans les Domaines en Habitat Permanent. Ces formations permettraient aux personnes inoccupées (demandeurs d'emploi et allocataires sociaux) de développer une activité professionnelle et de faciliter leur accès à l'immobilier (terrains disponibles à bas prix, moins de contraintes urbanistiques, possibilité de créer des habitats alternatifs etc.).

## Population

Profil des habitants au **Domaine de la Forêt** : la majorité des habitants sont pensionnés et il y a quelques jeunes couples avec enfants. Les enfants vont à l'école à Neuville, Philippeville ou Couvin. Il y a des néerlandophones et des francophones.

Profil des habitants au **Domaine de la Gueule de Loup** : des retraités, des familles, beaucoup de personnes seules. Les enfants du domaine de la Gueule de Loup vont à l'école à Sautour et à Philippeville.

Profil des habitants au **Domaine des Valisettes** : Il y a beaucoup de familles avec de jeunes enfants. Les enfants vont à l'école à Neuville et à Philippeville. Il y a très peu d'adolescents pour l'instant. Leurs jeunes parents travaillent en dehors de l'entité. Beaucoup d'habitants ont un emploi, il n'y a que deux ou trois personnes qui sont au chômage. Il y a également beaucoup de pensionnés, avec de faibles revenus.

Profil des habitants au **Domaine du Bois de Roly** : Il y a 30-35% de familles avec enfants. Les enfants vont à l'école à Neuville, Philippeville ou Couvin. Il y a beaucoup d'actifs, quelques indépendants et 15% de retraités environ. Parmi les 20 logements de secondes-résidences, 2 ou 3 habitations sont inoccupées (même durant les vacances). Il y a beaucoup de hollandais.

Selon les chiffres du service population, 1.209 personnes sont domiciliées (623 habitations) dans les 4 grands Domaines en Habitat Permanent de Philippeville en date du 18 août 2017. A noter qu'aucun chiffre n'est disponible pour le nombre de personnes résidentes (188 logements) alors que, si certains y viennent durant les vacances, d'autres sont pensionnés et vivent toute l'année au Domaine, tout en restant domiciliés ailleurs.

	Bois de Roly	Forêt	Valisettes	Gueule de Loup
Nombre de personnes domiciliées au 18/08/2017	475	351	244	139
Nombre de logements en habitat permanent (= domiciles)	268	175	103	77
Nombre de logements de secondes-résidences	20	80	28	60

**ATOUT** : Les Domaines en Habitat Permanent permettent aux personnes à moindre revenu d'accéder à l'immobilier et de s'en sortir financièrement. Cela permet à beaucoup de ne pas devoir faire appel au CPAS ou de vivre avec une petite pension.

Malheureusement, cela induit une paupérisation de la population des Domaines HP. Certains marginaux profitent du prix des locations (moins chères qu'un appartement ou une maison) pour s'y installer.

A noter qu'au Domaine de la Gueule de Loup, la situation s'est dégradée sur 15 ans, et certains problèmes sont apparus (drogues, alcool, vols, disputes). Les habitants étant solidaires auprès des fournisseurs, cela induit des conflits de voisinage et des problèmes pour la gestion du domaine (dettes auprès des fournisseurs et manque de moyens financiers pour la réalisation des travaux d'entretien ou de mise en conformité des installations).

**CRAINTE** : Paupérisation de la population des Domaines en Habitat Permanent par manque d'accessibilité aux services (mobilité, Internet etc.) et par l'octroi d'un « domicile provisoire » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (« étiquettes » collée aux habitants, ayant des répercussions sur l'emploi, les banques, les assurances etc.). Situation difficile au Domaine de la Gueule de Loup.

## Cadre de vie

**ATOUT** : Les habitants des Domaines en Habitat Permanent apprécient la tranquillité, le calme, le fait de vivre dans un cadre « vert », la proximité avec l'environnement etc.

On compte une dizaine de chancre dans le Domaine du Bois de Roly, dont 1 ou 2 sont des domiciles. Il y a beaucoup de chancre et de parcelles non entretenues dans le Domaine de la Gueule de Loup. Certaines sont occupées par des domiciles, d'autres sont inoccupées et laissées en chancre. On y note une dégradation du cadre de vie.

**PROJET** : Assainir les chancre dans les Domaines en Habitat Permanent. *Il existe pour cela notamment le « Règlement communal insalubrité susceptible d'être utilisé à des fins d'habitation au sein des équipements à*

*vocation touristique inscrits dans le plan HP » (adopté par le Conseil communal en 2014). Mais la Commune ne le fait pas appliquer (pas d'amendes, pas de procès-verbaux dressés pour les parcelles insalubres, sales etc.).*

**PROJET** : Embellir le Domaine de la Gueule de Loup. Encourager les habitants à entretenir leur parcelle, à fleurir leur habitation... afin d'améliorer le cadre de vie.

Un ouvrier est engagé sous contrat ALE pour la gestion du Domaine de la Gueule de Loup. Il surveille chaque jour le bon fonctionnement des infrastructures (la station d'épuration et la station hydrophore), entretient les extérieurs (propreté, tonte, taille, poubelles...) etc. Au Domaine de la Forêt, l'entretien du Domaine est assuré par les nombreux bénévoles (dont les initiatives sont coordonnées par le comité « la forêt bouge ») et via des entreprises privées. Au Domaine des Valisettes, l'entretien du Domaine est assuré par les bénévoles (qui ont entre 70 et 80 ans !).

**PROJET** : Engagement d'un cantonnier pour la gestion du Domaine des Valisettes. Exemple : ouvrier sous statut ALE. *ASBL privée, pas de maîtrise communale.*

Le salage des voiries en hiver n'est pas assuré dans les Domaines HP, si ce n'est par un bénévole au Domaine de la Forêt (un habitant qui possède un tracteur). L'entretien le long des voiries (haies) est à charge des différents propriétaires ; cela pose souvent problème, en particulier au Domaine du Bois de Roly.

**PROJET** : Déneigement et entretien des voiries « d'utilité publique » par l'Administration communale dans les Domaines en Habitat Permanent (salage des voiries, élagage et débroussaillage des accotements). *Les habitants aimeraient que cela soit assuré par le Service Travaux car ils payent les taxes communales « comme tous les autres habitants ».*

## Gestion des Domaines

Les 4 Domaines en Habitat Permanent (HP) sont des copropriétés privées, dont la cogestion est assurée par les habitants. Les propriétaires sont réunis en Conseil de copropriété (Gueule de Loup) ou en Assemblée Générale des copropriétaires (ASBL « Domaine des Valisettes », ASBL « Les propriétaires associés du Bois de Roly » et ASBL « Communauté de Défense des Résidences de Week-end (CDRW) » au Domaine de la Forêt). L'Assemblée générale se réunit 1 fois par an pour approuver les comptes, les financements (décisions d'investissement) et désigner les membres du Conseil de copropriété/d'Administration.

La gérance des 4 Domaines est assurée par le Conseil de copropriété/d'Administration (habitants bénévoles), accompagné d'un syndic (SOBER SYNDIC SPRL pour le Domaine de la Gueule de Loup et SYNDIC IMMO IMACT pour le Domaine du Bois de Roly), d'un comptable (Domaine des Valisettes) ou seul (Domaine de la Forêt). Ceux-ci s'occupent de la gestion administrative, comptable et financière du Domaine : paiement des fournisseurs, facturation des charges à chaque copropriétaire, travaux d'entretien, de réparations et d'investissements, gestion technique des infrastructures etc. Le Conseil d'Administration remplit également une fonction sociale, cherche à trouver une solution ou une aide pour les habitants en difficulté et les aiguille vers l'antenne sociale Habitat Permanent (2 assistantes sociales et 1 chef de projet).

**MENACE** : Pérennité des comités de gestion au Domaine des Valisettes. Les bénévoles sont âgés (70-80 ans) et la relève n'est pas assurée par les jeunes. Manque de bénévoles qui acceptent de prendre des responsabilités dans le comité de gestion et le comité des fêtes, manque de participation des habitants à l'Assemblée générale.

## Convivialité

Ces 4 villages « à part entière » ont tous un comité des fêtes. Toutefois, l'esprit « de communauté » au sein des Domaines et les problématiques spécifiques rencontrées par les habitants des zones en Habitat Permanent, les amènent parfois à se refermer sur eux-mêmes (manque d'appartenance à la commune).

**PROJET** : Organisation d'activités villageoises au Domaine de la Gueule de Loup afin d'améliorer la convivialité et la solidarité entre les habitants : organisation de rencontres intergénérationnelles de type jeux de carte, cuisine, couture etc. *Manque de convivialité au sein du Domaine. On ne connaît plus ses voisins, il y a eu beaucoup de nouveaux habitants en 2017 et peu d'activités sont organisées par le comité des fêtes.*

**FAIBLESSE** : Absence de contacts entre les habitants de Sautour et du Domaine de la Gueule de Loup. Le Domaine en Habitat Permanent a mauvaise réputation, ses habitants sont mal vus, considérés comme des marginaux et il y a donc des disputes.

**ATOUT** : Nombreuses activités organisées au Domaine des Valisettes : jeux de cartes ou pétanque tous les 15 jours, et le comité des fêtes organise un tournoi de pétanque, des soupers, la Saint-Nicolas, une chasse aux œufs et des stages d'occupation pour les enfants durant les vacances scolaires (Carnaval, Pâques et Toussaint - en collaboration avec le Plan de Cohésion Sociale - pour les 5-12 ans). *Les stages sont ouverts à tous les habitants de l'entité et permettent aux enfants du Domaine de tisser des liens sociaux.*

**PROJET** : Création d'un comité des jeunes dans le domaine des Valisettes. *Projet à mener dans quelques années, lorsque les enfants d'aujourd'hui seront adolescents car il y a peu d'adolescents aujourd'hui dans le Domaine. Cela permet d'investir sur l'avenir : amener ces jeunes à s'investir, une fois adultes, dans le comité de gestion ou le comité des fêtes, à prendre des responsabilités dans la gestion du Domaine.*

**FAIBLESSE** : Le Domaine des Valisettes devient une « cité dortoir ». Les jeunes couples travaillent en dehors de l'entité et ont peu de temps pour participer aux activités et pour s'impliquer dans la gestion du Domaine. *Toutefois, l'entente est bonne, les gens covoiturent etc. Les « anciens » résidants (qui y habitent depuis longtemps) participent à toutes les activités, ont l'« esprit camping », sont solidaires. Certains habitants des « secondes résidences » (week-end et vacances) participent aux activités quand ils sont là, ils sont bien intégrés. Les nouveaux résidants sont plus réservés, disent apprécier les activités organisées, mais n'y participent pas. Ce phénomène de développement de « village dortoir » s'observe comme dans tout autre village de l'entité.*

**ATOUT** : Convivialité au sein du Domaine de la Forêt malgré le peu de participation des habitants aux activités organisées par le comité des fêtes. Il y a des néerlandophones et des francophones mais aucune tension linguistique, les seconds-résidents participent aux activités et s'intègrent au Domaine, pas de conflits de voisinage etc. Le site Internet et les valves d'information (5) permettent aux habitants de partager des informations. Le comité des fêtes organise un tournoi annuel de pétanque, des jeux de cartes durant l'année, et a déjà organisé des soirées, soupers. *Toutefois, les mentalités changent, les habitants deviennent plus individualistes, comme partout ils sont davantage sur Internet ou devant leur télévision qu'avec leurs voisins.*

**ATOUT** : Le comité « la Forêt bouge » cherche à connecter entre-elles les actions individuelles des habitants du Domaine de la Forêt. Le groupe organise des actions de nettoyage, apporte une aide aux personnes âgées, a organisé une promenade historique etc. Le comité cherche ainsi à motiver les habitants à devenir acteur de leur village et, par la suite, administrateur du Domaine.

**ATOUT** : Un « chalet aux livres » au Domaine de la Forêt permet aux habitants de prendre ou déposer gratuitement des livres. *On y trouve également des objets et des petits électro à donner.*

**ATOUT** : Bons contacts entre le Domaine des Valisettes, le Domaine de la Forêt et le village de Neuville. Les habitants des Domaines participent aux manifestations organisées à Neuville. Les relations sont bonnes également entre les Domaines et un tournoi de pétanque a déjà été organisé conjointement (1 fois).



**ATOUT** : Le comité des fêtes du Domaine du Bois de Roly organise des activités : Saint-Nicolas, Halloween, Fête de la musique et Carnaval qui permettent de réunir les habitants.

**FAIBLESSE** : Le Domaine du Bois de Roly se situe de part et d'autre de la N5 (coupé en deux) donc la cohésion entre les habitants « des deux côtés » est plus difficile car il y a peu d'échanges.

**FAIBLESSE** : Peu de contacts entre les habitants de Roly et du Domaine du Bois de Roly, surtout depuis que l'école est fermée. Les habitants du Domaine forment « une communauté » et se renferment sur eux-mêmes (manque d'appartenance à la commune).

## Infrastructures

Les 4 Domaines possèdent une parcelle technique (installations eau et électricité) ainsi qu'un local communautaire (en copropriété) qui permet aux habitants de se réunir et aux comités des fêtes d'y organiser ses activités. Les Domaines des Valisettes et de la Forêt ont également des terrains de pétanque.

**PROJET** : Création d'une plaine de jeux au Domaine du Bois de Roly, à côté de l'espace communautaire. *Terrain communal via un bail emphytéotique, situé rue du Fraity. Espace communautaire en construction, à finaliser d'urgence (travaux bâtiment et abords).*

**PROJET** : Création d'un espace de rencontre avec plaine de jeux au Domaine de la Gueule de Loup. *Il existe une parcelle privée (copropriété) mais ce terrain, ainsi que les voiries, ont été vendus à un privé par erreur. Action en justice en cours.*

**PROJET** : Création d'une Plaine de Jeux et d'une Maison de Village au Domaine de la Forêt permettant l'organisation d'activités villageoises et intergénérationnelles. *Le projet de Maison de Village avait été rentré dans le cadre d'un appel à projet de la Province mais n'a pas été retenu, il prévoyait l'installation d'un portacabin sur le terrain de l'ASBL, allée des Chevreuils. Idéalement : acquisition d'une parcelle Allée des Geais ou Allée des Ecureuils (lieu central) et création de venelles permettant aux habitants du domaine de rejoindre l'infrastructure.*

**PROJET** : Rénovation du local du Domaine des Valisettes : électricité et façades. *Cette infrastructure appartient à l'ASBL, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Création d'une plaine de jeux au Domaine des Valisettes.

## Voiries

Les voiries dans les 4 Domaines en Habitat Permanent sont privées et gérées par l'ASBL. Au Domaine du Bois de Roly et au Domaine de la Forêt elles sont considérées comme « d'utilité publique » (accessibles à tous, où le code de la route s'applique et où donc la police peut verbaliser).

Au Bois de Roly, les 14 kms de voiries sont dans un état « lamentable » mais cette situation peut être vue positivement : respect des limitations de vitesse et donc sécurité des usagers faibles. Le Domaine de la Forêt compte 11 km de voiries (de 3m20 à 4 mètres de large) en bon état et certaines sont équipées de casses-vitesse car la vitesse des véhicules y est importante. Au Domaine des Valisettes, les voiries sont étroites (un peu + de 3 mètres), il faut faire attention lorsque deux voitures se croisent, mais cela ne pose pas problème aux services de secours.

**PROJET** : Rénovation des voiries au Domaine de la Gueule de Loup. Elles sont très abimées et très étroites. De plus, celles-ci ont été vendues par erreur à un privé, alors qu'elles appartenaient à la copropriété. Une action en justice est en cours. *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Installation de rails de sécurité ou plantations permettant de sécuriser la voirie longeant la ligne de chemin de fer dans le Domaine de la Forêt (allée des Ecureuils à Neuville). *Une portion de la voirie est située le long de la voie et en cas de verglas une voiture peut glisser sur les voies, certains promeneurs et enfants empruntent la voie entre Neuville et Roly etc. Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Renommer les allées et renuméroter les parcelles dans le domaine de la Gueule de Loup afin de faciliter l'accès aux services de secours et au facteur car les numéros des habitations ont été attribués de manière désordonnée (ne se suivent pas sur le terrain). *Idée : noms de fruits.*

## Impétrants

Les réseaux techniques (électricité, eau, égouttage, téléphone, Internet) posent de nombreux problèmes dans les Domaines en Habitat Permanent : la vétusté de certaines installations, les mises aux normes exigées par les opérateurs, l'éloignement des Domaines et le coût des investissements. De plus, bon nombre de réseaux ont été conçus pour des habitations résidentielles (faible débit eau, Internet etc.) et non pour l'habitat permanent (domiciles).

Comme expliqué précédemment, les réseaux d'impétrants dans les Domaines en HP sont à charge de copropriétaires et les habitants sont solidaires auprès des fournisseurs (1 seul contrat électricité, eau, téléphone, Internet etc.). Un accueil des nouveaux habitants est organisé par le Conseil d'Administration afin de leur expliquer le fonctionnement du Domaine. Le souhait des habitants est donc que les voiries et réseaux soient repris par la Commune afin que chaque ménage soit individuellement raccordé aux réseaux.

**ELECTRICITÉ** : Le Domaine du Bois de Roly est alimenté par 1 cabine haute-tension (et 4 sous-cabines), tout comme le Domaine des Valisettes (avec 1 sous-cabine) et le Domaine de la Gueule de Loup, tandis que le Domaine de la Forêt est alimenté par deux cabines à haute-tension.

Dans les 4 Domaines, chaque parcelle possède un compteur électrique individuel de passage, permettant de facturer les charges à chaque propriétaire (depuis 2017 à la Gueule de Loup). Toutefois, certaines parcelles n'ont pas d'électricité car leurs propriétaires ont choisi de ne pas participer aux frais.

**PROJET** : Mise aux normes de la cabine haute-tension au Domaine de la Gueule de Loup. Les travaux doivent être réalisés rapidement (mise en conformité exigée par Electrabel). Investissement programmé en 2017/2018. *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Mise aux normes des deux cabines à haute-tension au Domaine de la Forêt (mise en conformité exigée par Electrabel). Le délai n'a pas encore été fixé. *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**EAU** : Seul le Domaine des Valisettes est alimenté par l'eau de distribution (réseau INASEP), avec 1 compteur général. Le Domaine du Bois de Roly possède un puit artésien avec pompe et surpresseur. Le Domaine de la Forêt possède 5 puits « par pompage » (dans les veines) et le Domaine de la Gueule de Loup possède une station hydrophore créée en 2016/2017. Ces installations sont privées, elles appartiennent à la copropriété.

**FAIBLESSE** : Pas d'eau de distribution au Domaine de la Forêt, au Domaine du Bois de Roly et au Domaine de la Gueule de Loup. Risque de pollution (eau non potable ou non conforme) des puits privés et circuits vétustes.

La vétusté du circuit de distribution entraîne de nombreuses fuites sur le réseau au Domaine du Bois de Roly, de la Forêt et des Valisettes. Les fuites entre le compteur général de l'INASEP et les compteurs individuels au Domaine des Valisettes, doivent être prises en charge solidairement par tous les habitants (50.000 € en 2016). Dans les autres Domaines, le réseau doit être coupé sinon les puits se vident. Les pertes s'élèvent à 5% au



Domaine de la Forêt et à 53% au Domaine des Valisettes mais le coût des travaux est très important (200.000 €/km).

**PROJET** : Mise en place d'une adduction d'eau par l'INASEP dans la station de pompage du Domaine de la Forêt évitant ainsi que les puits se vident en cas de fuite. La Province a retenu le projet du Domaine de la Forêt en 2011 mais les travaux n'ont toujours pas été réalisés.

**PROJET** : Remplacement des conduites d'eau au Domaine des Valisettes. Le circuit est vétuste (date des années 70), les tuyaux se fissurent, ce qui provoque des fuites (53% de perte). *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Remplacement des conduites d'eau au Domaine du Bois de Roly. Le réseau est insuffisant (manque de débit) et vétuste ce qui provoque de nombreuses fuites (date des années 80). Possibilité de se raccorder au réseau INASEP. *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Remplacement des conduites d'eau au Domaine de la Forêt. Le circuit est vétuste (il a 30 ans), les tuyaux se fissurent avec les vibrations de la voirie, ce qui provoque des fuites (5% de perte). *Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

Au Domaine de la Gueule de Loup les parcelles ne sont pas équipées de compteur individuel, comme c'est le cas dans les trois autres Domaines. A noter qu'au Domaine du Bois de Roly, les compteurs individuels vont être remplacés en 2018 par des compteurs « intelligents » permettant un relevé automatique et d'identifier les fuites via une alerte en cas de surconsommation.

**EGOUTTAGE** : Une station d'épuration a été créée à la Gueule de Loup en 2016/2017, toutes les habitations y sont raccordées. Les trois autres Domaines se trouvent en zone d'épuration individuelle. Les nouvelles constructions possèdent une station d'épuration individuelle mais les anciennes habitations ne sont pas toutes équipées (beaucoup ont une fosse septique avec puit perdu).

**FAIBLESSE** : Risque d'auto-pollution du puit au Domaine du Bois de Roly - mais pas de problème rencontré actuellement. Toutes les anciennes habitations ne sont pas équipées d'une station d'épuration individuelle au Domaine des Valisettes, du Bois de Roly et de la Forêt.

Le Domaine des Valisettes et de la Forêt sont en zone non épurable : sur de l'argile et du schiste au Domaine des Valisettes et au vu du relief trois ou quatre stations seraient nécessaires au Domaine de la Forêt.

**INTERNET/TV/TÉLÉPHONE/GSM** : Le réseau Internet/TV/téléphone est bon au Domaine de la Gueule de Loup (Proximus) et au Domaine des Valisettes (fibre optique) et le réseau GSM est bon au Domaine du Bois de Roly (4G) et au Domaine des Valisettes (avec toutefois quelques problèmes rencontrés dans le bas du domaine).

**PROJET** : Amélioration des réseaux de télécommunication dans le Domaine du Bois de Roly (téléphone et Internet) afin d'améliorer la sécurité des habitants (télévigilance) et l'accès aux technologies de l'information (télétravail, travaux pour les écoliers, échanges d'information, joignabilité des habitants etc.). *Certaines habitations du Domaine du Bois de Roly ne sont pas raccordées au réseau téléphonique. Le réseau est vétuste et saturé, il n'y a plus de places dans le boîtier (plus de lignes), Certains habitants ne peuvent donc pas prendre le téléphone fixe, Internet ou le système de télévigilance pour les seniors (ce qui pose des problèmes de sécurité des personnes). Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**PROJET** : Amélioration des réseaux de télécommunication dans le Domaine de la Forêt (Internet et GSM) afin d'améliorer l'accès aux technologies de l'information (télétravail, travaux pour les écoliers, échanges d'information, joignabilité des habitants etc.). *Manque de réseau GSM au Domaine de la Forêt (mauvais et variable). Certaines habitations du Domaine de la Forêt ne sont pas raccordées au réseau Internet. Le réseau est saturé (plus de lignes car il n'y a qu'1 seul boîtier pour le Domaine) et limité (manque de débit). Réseau privé, pas de maîtrise communale.*

**FAIBLESSE** : Manque de réseau GSM au Domaine de la Gueule de Loup (médiocre).

**ECLAIRAGE** : Les 4 Domaines ont installé l'éclairage public. Au Domaine de la Forêt, seuls les carrefours sont éclairés, pour la sécurité, via un système automatique. Les voiries ne sont pas éclairées, c'est une volonté d'économie d'énergie (et coût financier) et de respect de l'environnement (zone en forêt).

**DECHETS** : Au Domaine de la Gueule de Loup les déchets sont récoltés via un container à l'entrée du domaine. Dans les 3 autres Domaines un ramassage en porte-à-porte est assuré (poubelles à puce, PMC et cartons).

## Mobilité

**FAIBLESSE** : Manque de bus au Domaine de la Gueule de Loup ; un arrêt se trouve à l'entrée du Domaine mais il n'y a qu'un bus le matin (7h21) et deux bus le soir (15h46 et 16h44).

**PROJET** : Création d'un arrêt de bus TEC le long de la N5 à hauteur du Domaine du Bois de Roly (ligne 451). *Absence de moyens de transport au Domaine du Bois de Roly depuis que l'arrêt de bus a été supprimé. Il n'y a que le Philibus le samedi jusque Philippeville (marché).*

**FAIBLESSE** : Manque de moyen de transport au Domaine de la Forêt car l'arrêt de bus se trouve à 2 à 3 km. Absence de bus le week-end. Seuls deux bus pour les enfants (ramassage scolaire) passent dans le Domaine.

**FAIBLESSE** : Manque de moyen de transport au Domaine des Valisettes car l'arrêt de bus se trouve à 1 à 3 km. Absence de bus le week-end.

Les habitants n'ont pas tous une voiture au Domaine de la Forêt, mais beaucoup ont trouvé des alternatives. Le covoiturage existe depuis plus de 30 ans au Domaine des Valisettes, le domaine est isolé et donc les gens se sont naturellement organisés pour se rendre au marché, à la gare, à l'école etc.

**ATOUT** : Le Philibus passe le samedi dans les 4 Domaines en Habitat Permanent et amène les habitants au marché de Philippeville.

**PROJET** : Création d'un point d'arrêt SNCB à hauteur des Domaines de Neuville et de Roly pour favoriser la mobilité douce (remettre en place un arrêt à la « gare de Neuville Sud »).

**PROJET** : Aménagement du carrefour entre la N5 et Roly : sécurisation de la sortie, de l'entrée et de la traversée de la N5 à hauteur de Roly. *Création d'une trémie avec accès piéton (projet envisagé dans le projet de E420), d'un rond-point ou autre aménagement sécuritaire. Ce carrefour pose d'importants problèmes de sécurité : dangerosité de la traversée de la N5 pour les véhicules et piétons entre les deux parties du Domaine du Bois de Roly (qui se situe de part et d'autre de la N5), dangerosité pour tourner vers le village de Roly ou pour accéder à la N5 depuis Roly, espace utilisé par les camions.*

## Autres

**ATOUT** : Il y a moins de problèmes de sécurité (vols etc.) dans les Domaines en Habitat Permanent que dans les villages car les voisins veillent, les rodeurs se font vite repérer.

**PROJET** : Adhésion de la Commune au système Be-Alert permettant d'avertir les citoyens par SMS et téléphone : accident nucléaire, fuite de gaz, inondation, incidents etc. *Certains habitants n'entendent pas la sirène d'alerte de la centrale de Chooz (les habitants des 6 Domaines en Habitat Permanent notamment).*

**ATOUT** : Le Mobi'Phil du Plan de Cohésion Sociale vient dans les Domaines en Habitat permanent une demi-journée par semaine. Les assistances sociales apportent un soutien personnalisé aux personnes en difficulté et

aiguillent les personnes vers les services compétents. Cette présence est jugée utile et très appréciée car un soutien réel est apporté aux personnes. On note toutefois un manque de confidentialité des échanges lorsque certaines personnes restent pour discuter.

**PROJET** : Installation d'une machine à pain devant le Domaine de la Gueule de Loup.

**FAIBLESSE** : Manque de contacts avec l'agent de quartier et de dialogue avec les comités, notamment dans les Domaines en Habitat Permanent.

**FAIBLESSE** : Problème de sécurité (accès pompiers et ambulances) pour les habitants du bas du Domaine de la Forêt car l'accès direct (par la N5, allée des Sansonnets) est barré (barrière posée par le camping « La Forêt »).  
*Action en justice en cours.*

**FAIBLESSE** : Manque de collaboration, d'échange, de dialogue entre l'Administration communale/élus et les habitants ; manque de réponses apportées et de répondant concernant les dossiers en cours.

## Vision par rapport à Philippeville

**ATOUT** : Situation de la commune, proche des axes de communication et de lieux d'intérêt (Virelles, Lacs de l'Eau d'Heure) appréciés notamment par les personnes retraitées.

**ATOUT** : Nombre et diversité des commerces sur l'entité. **FAIBLESSE** : Manque de commerces de proximité et de rentabilité des commerces ambulants car les habitants travaillent durant la journée.

**ATOUTS** : Nombreuses festivités et activités organisées sur la commune. Beaucoup d'activités organisées par le Centre culturel et l'Office du Tourisme. Hall-omnisport qui propose de nombreuses activités sportives. Présence d'un Repair-Café (Maison de Village de Jamiolle) permettant la réparation d'objets à un niveau local, les échanges de savoirs entre les habitants et favorisant les rencontres.

**ATOUT** : Nombreuses promenades sur le territoire et intérêt des paysages.

**FAIBLESSE** : Manque d'accessibilité des services communaux pour les habitants qui travaillent ; seul le service état civil est ouvert le samedi matin (mais pas le service urbanisme par exemple).

**PROJET** : Mise à disposition d'un local pour la pose d'un émetteur du réseau B-EARS (Belgian Emergency Amateur Radio Service) permettant la coordination entre les services de secours (Police, Pompiers, Croix Rouge) en collaboration avec la section radio de Philippeville (PHI).

**PROJET** : Rénovation de la Place d'Armes à Philippeville.

**PROJET** : Création d'une halte de nuit pour les camions le long de la N5.

**Myriam BACHY, Florian HIGNY et Céline LEMAIRE**  
Agents de développement à la Fondation Rurale de Wallonie