



Réf. : 039/2025 (bis)

Agent traitant : CAMBIER Baptiste urbanisme@couvin.be Avenue de la Libération, 2 à 5660 Couvin
Tél : 060/34.01.30

Ce permis ne devient effectif qu'après un délai de trente jours à dater de la RECEPTION du présent courrier.

Monsieur,

Concerne : obligations liées à la délivrance d'un permis d'urbanisme

En annexe à ce courrier, vous trouverez le permis d'urbanisme qui vous est délivré par le Collège communal.

Nous vous invitons à en prendre connaissance et nous insistons sur les conditions liées à la délivrance de ce permis qui peuvent être particulières (conditions fixées par la DGO1-Direction des Routes de Namur, la DG03-Département de l'Etude du milieu naturel et agricole, le Département de la Nature et des Forêts, le Service régional d'incendie,...) ou générales.

En ce qui concerne les conditions générales, nous insistons sur celles-ci :

1. Le contrôle de l'implantation
2. L'annonce du début des travaux et l'affichage du permis
3. Le respect de la législation en matière de Performance énergétique des bâtiments (PEB).
4. Le respect de la législation en vigueur de sécurité incendie et la demande de contrôle avant l'exploitation.
5. Le contrôle des travaux doit être assuré par un architecte. Si le contrat est résilié anticipativement en cours de chantier, vous devez vous assurer le concours d'un architecte pour la fin de la mission de contrôle et en informer l'Administration communale.

Les adresses du fonctionnaire délégué, du Collège communal ainsi que les coordonnées de Monsieur DUBUC sont indiquées dans le permis d'urbanisme. (Voir cadre « Adresses utiles »).

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



Wallonie

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME.

Réf. : 039/2025 (bis)

Réf. DGO4 : F0113/93014/UCO2/2025/64/ /2421732

Le Collège communal de COUVIN,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;
Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;
Vu le Code wallon du Patrimoine (ci-après, le CoPat) ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par Monsieur ANDRÉ Jérôme pour un bien situé Rue de la Ferme Walkens à 5660 Couvin ; cadastré section F 696A, et ayant pour objet : construire un immeuble de 9 appartements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 14 novembre 2025 ;

Considérant que le bien est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique en zone d'habitat au plan de secteur de PHILIPPEVILLE-COUVIN adopté par A.R. du 24/04/1980, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant qu'une voirie communale jouxte le bien ; que cette voirie, créée par délibération du conseil communal en date du 27/03/2025, porte le nom de : « Rue de la Ferme Walkens » attribué en séance du conseil communal du 26/06/2025 ;

Considérant que le bien est situé en centralité urbaine de pôle au Schéma de Développement du Territoire (ci-après : SDT) ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un Guide Régional d'Urbanisme - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme approuvé par A.R. du 30/08/2006 - ZPU de Couvin ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation ;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

Considérant que le bien est situé dans le Parc naturel de Viroin-Hermeton (AGW 18 décembre 2003) ;

Considérant que le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine déterminé par A.M. du 05/12/2023 ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre de la carte archéologique ;

Considérant que l'accusé de réception a été transmis à l'Agence Wallonne du Patrimoine en vertu de l'article D.67 du CoPat ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique Meuse amont qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif pourvue d'une canalisation ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D. 68, 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Service travaux : que son avis sollicité en date du 12/05/2025 et reçu en date 19/05/2025 indique que : « *Un égout public existe dans les environs, la possibilité de raccordement ne doit normalement pas présenter de problèmes particuliers. Au PASH, approuvé le 29/06/2006, le bien est situé en zone d'épuration collective avec rejet des eaux dans le collecteur. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il incombe à l'intéressé de s'assurer lors de l'implantation de son bâtiment, que le niveau de la construction permettra un écoulement correct vers le collecteur public. Le raccordement devra être fait par le Maître de l'ouvrage, à ses frais, moyennant une autorisation et conformément aux règles édictées par l'Administration Communale qui ne pourra être tenue pour responsable en cas de fonctionnement anormal de ce raccordement.* » ;

- A.I.E.S.H : que son avis sollicité en date du 12/05/2025 et reçu en date 28/05/2025 indique que : « *Nous vous saurions gré de bien vouloir informer le demandeur que le raccordement demeure à sa charge et qu'il devra être réalisé conformément à nos prescriptions en tri ou tétraphasé et adapté à la tension locale du réseau.*

Ce raccordement nécessite :

une demande écrite reprenant :

- les coordonnées du point de fourniture,

- la puissance souhaitée,

une visite préalable obligatoire d'un de nos agents pour faire état avec l'auteur de projet de nos prescriptions et déterminer la meilleure solution.

A la suite d'un devis élaboré sur ces données complètes transmises à nos services, ce raccordement pourra être effectué après le versement du montant réclamé et le retour signé de celui-ci pour accord dans un délai de 60 jours ou dans une période établie de commun accord. Le devis sera établi selon nos tarifs publiés sur le site www.aiesh.be et acceptés par la CWAPE. » ;

- Zone de Secours DINAPHI : que son avis sollicité en date du 12/05/2025 et reçu en date 27/05/2025 indique que : « *5. Conclusion : Le Service prévention peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions exposées au point "6. Motivation" du présent rapport.*

6. Motivation :

L'examen des lieux soumis à l'attention du Service Prévention de la Zone DINAPHI donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les éléments structuraux seront R 60 au-dessus du niveau d'évacuation.

2. La toiture présentera une stabilité au feu de 1/2 h. Cette prescription n'est pas d'application pour la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction EI 30.

3. La hauteur d'un compartiment correspond à la hauteur d'un niveau. Les parois entre compartiments présentent au moins EI 60.

4. Les escaliers qui relient plusieurs compartiments sont encloisonnés. Les cages d'escaliers donnent obligatoirement accès à un niveau d'évacuation. Les portes d'accès aux appartements seront El 30.
5. Un éclairage de sécurité sera installé à chaque niveau du bâtiment.
6. Le niveau d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers.
7. L'installation électrique sera conforme au R.G.I.E. et sera contrôlée par un organisme agréé.
8. Des détecteurs de fumée seront installés dans les communs. Ces détecteurs seront raccordés entre eux afin de relayer le signal d'alarme émis par chacun d'eux ou une installation de détection automatique d'incendie de type centralisée sera installée dans les communs.
9. Un extincteur de 6kg à poudre ou à eau pulvérisée (+additif) sera installé à chaque niveau du bâtiment. Ces extincteurs seront placés de manière visible et seront signalés par des pictogrammes réglementaires.
10. L'ascenseur devra répondre aux normes en vigueur.
11. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type de bâtiment et reprises en début de rapport. » ;
- INASEP : que son avis sollicité en date du 12/05/2025 et reçu en date 02/06/2025 indique que :
- « La voirie est dépourvue d'une infrastructure distribution d'eau. L'équipement de la voirie nécessite une extension du réseau de distribution d'eau sur toute sa longueur, à savoir 74 mètres intégralement à charge du demandeur (art. D 195 du Livre II du Code de l'Environnement qui constitue le Code de l'Eau partie réglementaire tel qu'inséré par l'AGW du 20 avril 2017). La réalisation des travaux étant à charge du demandeur, deux possibilités s'offrent à lui ;
1. Soit Inasep réalise l'intégralité des travaux de distribution suivant le devis en annexe pour un montant de 34.959,28 € HTVA.

2. Soit, Inasep peut établir un devis de fournitures de pièces incluant l'étude et la surveillance du chantier pour le demandeur qui consulterait une entreprise de son choix possédant l'agrément C2 (pose de conduite). Après acceptation de l'entreprise désignée par le demandeur, un planning des travaux sera proposé et accepté des deux parties. L'extension de réseau doit être exécutée préalablement aux travaux de construction de(s) l'immeuble(s) à raccorder.

L'INASEP s'engage à délivrer à la commune un document attestant que les conditions fixées pour exécuter le raccordement au réseau public de distribution d'eau sont rencontrées et ce, préalablement au contrôle que la commune réalise quant à l'implantation de l'immeuble donnant en principe le feu vert au commencement des travaux de construction. A défaut de ne pas disposer de cette attestation, l'INASEP invite la commune à ne pas autoriser la construction. Par dérogation, le versement du montant du devis relatif aux travaux d'extension à charge du demandeur, sur le compte de l'INASEP, vaut cautionnement. L'attestation est délivrée à la commune dès réception du cautionnement. Vu l'affectation du bâtiment, il sera nécessaire de prévoir une section de conduite de raccordement suffisante, chaque appartement devant disposer d'un compteur individuel placé dans un local technique accessible à chaque utilisateur. Les travaux de raccordement et le placement des compteurs sont exclusivement réalisés par l'INASEP. Conformément au « Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau », art R 270 Bis-1, le local technique se situe près du mur de façade au plus près de la voirie. Selon le rapport du service « prévention incendie », un compteur alimentant d'éventuels dévidoirs sera peut-être nécessaire. Dans l'affirmative, il sera placé à proximité des compteurs individuels. » ;

Considérant qu'une notification datée du 09/05/2025 a été envoyée au Parc Naturel Viroin-Hermeton et qu'aucune remarque n'a été formulée ;

Considérant qu'une notification datée du 09/05/2025 a été envoyée à la Maison de l'Urbanisme et qu'aucune remarque n'a été formulée ;

Considérant que le Collège communal a émis un premier avis en date du 18/08/2025 ;

Considérant que le Collège a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 21/08/2025 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué, en date du 18/09/2025, a émis l'avis suivant :

« Le Fonctionnaire délégué,
Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).
Vu le livre 1er du Code de l'environnement.

Considérant que Monsieur Jérôme ANDRE a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Albert-Colard, 5660 COUVIN cadastré COUVIN 1 DIV Section F N° 696 A et ayant pour objet

Construire un immeuble de 9 appartements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 12/05/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 20/08/2025 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Philippeville-Couvin approuvé par arrêté Royal du 24 avril 1980 en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

Considérant que le bien se trouve dans un périmètre de Centralité urbaine de pôle ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme « Zone protégée en matière d'urbanisme » approuvé par arrêté du 30/08/2006 ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de rénovation urbaine « Quartier du Centre-Ville » arrêté du 05/12/2023 entré en vigueur le 05/12/2023 ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre de la carte archéologique de Wallonie approuvée par arrêté du 14/03/2024 ;

Considérant que le bien est situé dans le Parc naturel de Viroin Hermeton (AGW 18 décembre 2003) ;

Considérant que la parcelle concernée par le projet se situe en partie arrière du bâti structurant la rue Faubourg de la Ville et rue Albert Colard ; que celle-ci fait face à un parking se développant en intra lot ;

Considérant que celle-ci présente un profil naturel relativement plat et une surface réduite de l'ordre de 7.8 ares ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 9 appartements répartis en 8 logements 2 chambres et un 3 chambres ;

Considérant que le projet se concrétise en un volume principal simple couvert d'une toiture à deux versants dont la hauteur sous gouttière équivaut à 4 niveaux dont un largement engagé en toiture ; que celui-ci est accompagné de volumes en toiture plate en façades avant, arrière et latérale gauche en porte à faux animant agréablement les façades ;

Considérant que le pan de toiture en façade avant est largement ouvert par une lucarne et une plus réduite en façade arrière ;

Considérant que l'ensemble est animé et bien équilibré ; que des-terrasses contribuent à la dynamique de l'ensemble ;

Considérant que les matériaux ne sont pas précisés dans le dossier ; que l'intégration en termes de matériaux n'est, dès lors, pas vérifiable ;

Considérant que l'ensemble s'implante avec un recul variant de 7.80m à 9m en partie avant qui permet le stationnement de 9 véhicules ;

Considérant que ce recul implique une implantation plus proche des habitations existantes et peu de dégagement ; que le projet investit la majeure partie de la parcelle et que peu d'espace semble dévolu à de la végétation ;

Considérant que le gabarit est excessif au regard des habitations les plus proches ; que son implantation en partie arrière associée au gabarit implique des nuisances en termes d'éclairage naturel et de vues sur les parcelles avoisinantes ;

Considérant, qu'à ce titre, l'annonce de projet suivant l'article R.IV.40-2§ 1^{er}, 2° du Codt n'a pas été réalisée ;

Considérant que bien que le projet se situe en centralité, la création de logements doit être en équilibre avec son environnement et en respect de son contexte ;

Considérant que malgré sa bonne composition, le projet ne semble pas adapté à son contexte, qu'il y a, dès lors lieu de le revoir sur son principe et suivant les remarques émises ;

Pour les motifs précités,

« Émet un avis défavorable au projet présenté. »

Considérant que le Collège communal a proposé au demandeur d'introduire des plans modifiés pour répondre à l'avis défavorable du Fonctionnaire ;

Considérant qu'en date du 24 octobre 2025, le Collège communal a reçu un courrier émanant du de l'auteur de projet indiquant sa volonté de déposer des plans modificatifs ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs, en application de l'article D.IV.43 du Code ;

Considérant que le dépôt de plans modificatifs a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 14/11/2025 ;

Considérant que la demande est soumise, conformément à l'article R.IV.40-2§1^{er}, 2° du Code, à annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 24/11/2025 au 09/12/2025, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le Collège communal a émis un nouvel avis en date du 19/01/2026 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 21/01/2026 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué, en date du 18/02/2025, a émis l'avis suivant :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que Monsieur Jérôme ANDRE a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Albert-Colard, 5660 COUVIN cadastré COUVIN 1 DIV Section F N° 696 A et ayant pour objet

Construire un immeuble de 9 appartements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 12/05/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 21/01/2026 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Philippeville-Couvin approuvé par arrêté Royal du 24 avril 1980 en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

Considérant que le bien se trouve dans un périmètre de Centralité urbaine de pôle ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme « Zone protégée en matière d'urbanisme » approuvé par arrêté du 30/08/2006 ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de rénovation urbaine « Quartier du Centre-Ville » arrêté du 05/12/2023 entré en vigueur le 05/12/2023 ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre de la carte archéologique de Wallonie approuvée par arrêté du 14/03/2024 ;
Considérant que le bien est situé dans le Parc naturel de Viroin Hermeton (AGW 18 décembre 2003) ;
Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 14/11/2025 ;
Considérant que ces plans sont soumis conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ;
Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;
Considérant que celle-ci a été réalisée du 24/11/2025 au 09/12/2025 n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation ;
Considérant qu'une version précédente du projet a fait l'objet d'un avis défavorable en date du 18/09/2025 et rédigé comme suit :
"Considérant que la parcelle concernée par le projet se situe en partie arrière du bâti structurant la rue Faubourg de la Ville et rue Albert Colard ; que celle-ci fait face à un parking se développant en infra îlot ;
Considérant que celle-ci présente un profil naturel relativement plat et une surface réduite de l'ordre de 7.8 ares ;
Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 9 appartements dont 8 comprennent 2 chambres et un 3 chambres ;
Considérant que le projet se concrétise en un volume simple couvert d'une toiture à double versants dont la hauteur sous gouttière est de 4 niveaux dont un largement engagé en toiture ; que celui-ci et adjoint en façades avant, arrière et latérale gauche de volumes en toiture plate et placé en porte à faux ; qu'une large lucarne investit le pan de toiture en partie avant et une plus réduite en partie arrière ;
Considérant que le pan de toiture en façade avant est largement ouvert par une lucarne et une plus réduite en façade arrière ;
Considérant que l'ensemble est animé et bien équilibré ; que des terrasses se situent en façades avant arrière et latérale gauche ;
Considérant que les matériaux ne sont pas précisés dans le dossier ; que l'intégration en termes de matériaux n'est, dès lors, pas vérifiable ;
Considérant que le gabarit est excessif au regard des habitations les plus proches ; que son implantation en partie arrière associée au gabarit implique des nuisances en termes d'éclairage naturel et de vues sur les parcelles avoisinantes ;
Considérant, qu'à ce titre, l'annonce de projet suivant l'article R.IV.40-2§ 1er, 2° du Code n'a pas été réalisée ;
Considérant que bien que le projet se situe en centralité, la création de logements doit être en équilibre et en respect de son contexte ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet sur son principe et suivant les remarques émises ;
Pour les motifs précités,"
Considérant que la présente demande répond partiellement aux remarques émises ;
Considérant que l'implantation a été modifiée en avançant le volume vers le domaine public et augmentant l'espace de cours et jardins ;
Considérant que la hauteur du gabarit n'a pas été réduite et qu'un pan de toiture sous forme de croupe permet toutefois une perception moins élevée du gabarit depuis les habitations longeant la rue du Faubourg ;
Considérant que la façade arrière rend des vues vers un établissement scolaire, les larges baies ne sont pas de nature à compromettre l'intimité de tiers ;
Considérant que le dossier précise les matériaux ; que le corps principal est constitué de briques blanches et les éléments sortants en panneau de fibre ciment ;
Considérant que bien que la teinte blanche est particulièrement perçue dans le paysage, celle-ci se situe en partie arrière du bâti et garantit une certaine clarté pour les zones de cours et jardins des habitations avoisinantes ;
Vu l'avis du Collège communal et les résultats de l'annonce de projet ;
Pour les motifs précités,
Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de Les conditions émises par l'Inasep en date du 19/05/2025 soient respectées.
Les conditions émises par le Dinaphi en date du 27/05/2025 soient respectées.
Les conditions émises par l'AIESH en date du 22/05/2025 soient respectées. » ;

Considérant que le Collège communal partage le point de vue du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le projet vise à construire un immeuble de 9 appartements dans le centre-ville de Couvin ;

Considérant que l'immeuble est projeté sur 4 niveaux : Niveau -1 (semi-enterré) : 1 appartement, 1 local technique et garage (6 voitures). Rez-de-chaussée : 3 appartements. 1^{er} étage : 3 appartements. 2^{ème} étage : 2 appartements. ;
Considérant que les caractéristiques du bâtiment sont les suivantes : hauteur maximale : 14.44 mètres au faîte ; longueur à front de voirie : 23.44 m ; profondeur maximale : 17.65 m ; surface au sol construite : 347.22 m² ;

Considérant que les appartements projetés ont les caractéristiques suivantes : appartement -1 : 3 chambres sur 104.78 m² ; appartements rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 3 logements/étage de 108.06, 90.95 et 83.30 m² comprenant 2 chambres chacun ; appartements au 2^e étage : 2 logements de 2 et 3 chambres sur une surface de 113.88 et 112.81 m² ;
Considérant que le projet est attenant au parking public de la Ferme Waelkens qui dispose de places en suffisance ;

Considérant que l'objectif du projet est de densifier un habitat de qualité dans une centralité inscrite au SDT ; que cet objectif est compatible avec les dispositions régionales inscrites audit SDT ;

Considérant que les logements proposés sont spacieux et confortables ;

Vu l'avis favorable du Collège communal du 18/08/2025 ;

Considérant que le demandeur a répondu à l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que les matériaux employés sont : briques blanches et panneaux fibre-ciment noir pour les élévations et ardoises artificielles noires pour la toiture ;

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur ANDRÉ Jérôme est octroyé, sous réserve du respect des conditions émises par le Fonctionnaire délégué et par les services et instances consultés, pour construire un immeuble de 9 appartements ;

Les travaux ne pourront commencer qu'après réception de l'attestation délivrée par l'INASEP indiquant que le cautionnement est réalisé ou que les travaux de raccordement au réseau de distribution publique sont réalisés.

La présente autorisation ne dispense pas le bénéficiaire de solliciter toute autre autorisation qui serait prévue par une loi ou par un règlement.

Le Service Public de Wallonie et la Ville de Couvin ne pourront être tenus pour responsables des éventuels dégâts qui pourraient survenir, dus à des conditions exceptionnelles et/ou imprévisibles.

- Le titulaire du permis devra :

1° prendre en charge les frais relatifs aux divers raccordements en eau, électricité, télédistribution et égouttage (celui-ci sera réalisé conformément aux conditions prescrites par le service travaux) et respecter les conditions émises par les services (voir avis en annexe)

2° respecter les conditions du Fonctionnaire délégué, en son avis du 18/02/2026 à savoir :

Les conditions émises par l'Inasep en date du 19/05/2025 soient respectées.

Les conditions émises par le Dinaphi en date du 27/05/2025 soient respectées.

Les conditions émises par l'AIESH en date du 22/05/2025 soient respectées.

3° respecter la législation en vigueur en matière de sécurité incendie

4° respecter les conditions émises par le Service Régional de Prévention Incendie en son avis du 27/05/2025

5° transmettre l'attestation de contrôle délivrée par le Service de Prévention Incendie avant

l'exploitation / avant la mise en location du bâtiment (**la demande de contrôle doit être adressée au bourgmestre**)

6° respecter le Décret du 28/02/2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau » (M.B. 02.04.2019)- Arrêté du Gouvernement wallon du 18/07/2019 du modifiant la partie réglementaire du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, en vue de mettre en œuvre le régime du CertIBEau, et diverses dispositions relatives au règlement général d'assainissement (M.B.09/12/2019)

7° respecter les législations relatives au contrôle des implantations, annonce du début des travaux et Performance énergétique des bâtiments (articles D.IV.71 – D.IV.72 – Décret du 28/11/2013)

8° Rappel : Tout maître d'ouvrage doit s'assurer le concours d'un architecte tant pour l'établissement des plans que pour le **contrôle des travaux** (Art 4, alinéa 1 de la Loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte).

L'architecte qui voit son contrat résilié anticipativement en cours de chantier est tenu d'informer l'ordre des architectes et l'autorité qui a délivré le permis de la fin de sa mission de contrôle.

9° **Rappel respecter les 7 règles obligatoires pour une bonne réception du courrier.**

Emplacement : Votre boîte aux lettres doit se trouver à la limite de la voirie. Dans les habitations comptant plus de 4 boîtes aux lettres, les boîtes peuvent être placées soit sur la porte d'entrée, soit au rez-de-chaussée à un endroit facilement accessible et bien éclairé.

Accès : L'accès à la boîte aux lettres doit toujours être libre et sans danger.

Ouverture : Votre boîte doit présenter une ouverture d'au moins 23 cm de large et 3cm de hauteur.

Taille : Votre boîte doit être suffisamment grande pour pouvoir recevoir une grande enveloppe (format C4).

Hauteur : L'ouverture de votre boîte doit se situer à une hauteur de 70 à 170 cm.

Numérotation : La numérotation de votre boîte doit être visible et lisible depuis la voirie (y compris dans l'obscurité).

Précaution non obligatoire, mais vivement conseillée : indiquez le nom de tous les habitants sur la boîte aux lettres.

Numéro de boîte : Si plusieurs numéros de boîtes ont été attribués à un seul numéro de maison, les numéros de boîte doivent être mentionnés de manière lisible et visible sur ou à proximité des boîtes aux lettres correspondantes. Cette numérotation doit suivre un ordre logique et se composer, de préférence, uniquement de chiffres.

Précaution non obligatoire, mais vivement conseillée : indiquez le nom de tous les habitants sur la boîte aux lettres.

Article 2 : La péremption du permis s'opère conformément au prescrit des articles D.IV.84 et D.IV.85 ;

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement. (article D.IV.71)

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué.

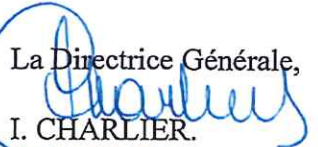
A COUVIN, le 02 mars 2026.

POUR LE COLLEGE :

La Secrétaire,
(s) I. CHARLIER.

Le Président,
(s) R. DOUNIAUX.

POUR EXTRAIT CONFORME,

La Directrice Générale,

I. CHARLIER.



Le Bourgmestre,

R. DOUNIAUX.

ADRESSES UTILES

Monsieur le fonctionnaire délégué
Service Public de Wallonie
Direction Provinciale de l'Urbanisme
Place Léopold, 3 – Immeuble Bibot
5000 NAMUR
urbanisme@couvin.be

Service travaux : M Alexandre DUBUC - 060/340.132 – 0496/12.02.42 - alexandre.dubuc@couvin.be
Contrôle d'implantation à transmettre en 3 exemplaires au Service Travaux : Mme Elodie BERNAZANO – 060/340.132 – elodie.bernazano@couvin.be

Collège Communal
Administration communale de Couvin
Service Urbanisme – 1^{er} étage 060/34.01.30
Avenue de la Libération, 2
5660 COUVIN

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que *[nom]* a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Albert-Colard, 5000 COUVIN cadastré COUVIN 1 DIV Section F N° 696 A et ayant pour objet Construire un immeuble de 9 appartements ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 12/05/2025 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 21/01/2026 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Philippeville-Couvin approuvé par arrêté Royal du 24 avril 1980 en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique ;

Considérant que le bien se trouve dans un périmètre de Centralité urbaine de pôle ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme « Zone protégée en matière d'urbanisme » approuvé par arrêté du 30/08/2006 ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de rénovation urbaine « Quartier du Centre-Ville » arrêté du 05/12/2023 entré en vigueur le 05/12/2023 ;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre de la carte archéologique de Wallonie approuvée par arrêté du 14/03/2024 ;

Considérant que le bien est situé dans le Parc naturel de Viroin Hermeton (AGW 18 décembre 2003) ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs - ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 14/11/2025 ;

Considérant que ces plans sont soumis conformément à l'article R.IV.40-2, §1, 2° à une annonce de projet ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant que celle-ci a été réalisée du 24/11/2025 au 09/12/2025 n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation ;

Considérant qu'une version précédente du projet a fait l'objet d'un avis défavorable en date du 18/09/2025 et rédigé comme suit :

"Considérant que la parcelle concernée par le projet se situe en partie arrière du bâti structurant la rue Faubourg de la Ville et rue Albert Colard; que celle-ci fait face à un parking se développant en intra-îlot; Considérant que celle-ci présente un profil naturel relativement plat et une surface réduite de l'ordre de 7.8 ares;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 9 appartements dont 8

comprennent 2 chambres et un 3 chambres;
 Considérant que le projet se concrétise en un volume simple couvert d'une toiture à double versants dont la hauteur sous gouttière est de 4 niveaux dont un largement engagé en toiture; que celui-ci est adjoit en façades avant, arrière et latérale gauche de volumes en toiture plate et placé en porte à faux; qu'une large lucarne investit le pan de toiture en partie avant et une plus réduite en partie arrière;
 Considérant que le pan de toiture en façade avant est largement ouvert par une lucarne et une plus réduite en façade arrière;
 Considérant que l'ensemble est animé et bien équilibré; que des terrasses se situent en façades avant arrière et latérale gauche;
 Considérant que les matériaux ne sont pas précisés dans le dossier; que l'intégration en termes de matériaux n'est, dès lors, pas vérifiable;
 Considérant que le gabarit est excessif au regard des habitations les plus proches; que son implantation en partie arrière associée au gabarit implique des nuisances en termes d'éclairage naturel et de vues sur les parcelles avoisinantes;
 Considérant, qu'à ce titre, l'annonce de projet suivant l'article R IV.40-2§1er, 2° du Codt n'a pas été réalisée;
 Considérant que bien que le projet se situe en centralité, la création de logements doit être en équilibre et en respect de son contexte;
 Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet sur son principe et suivant les remarques émises;
 Pour les motifs précités,"

Considérant que la présente demande répond partiellement aux remarques émises;

Considérant que l'implantation a été modifiée en avançant le volume vers le domaine public et augmentant l'espace de cours et jardins;

Considérant que la hauteur du gabarit n'a pas été réduite et qu'un pan de toiture sous forme de croupe permet toutefois une perception moins élevée du gabarit depuis les habitation longeant la rue du Faubourg;

Considérant que la façade arrière rend des vues vers un établissement scolaire, les larges baies ne sont pas de nature à compromettre l'intimité de tiers;

Considérant que le dossier précise les matériaux; que le corps principal est constitué de briques blanches et les éléments sortants en panneau de fibre ciment;

Considérant que bien que la teinte blanche est particulièrement perçue dans le paysage, celle-ci se situe en partie arrière du bâti et garanti une certaine clarté pour les zones de cours et jardins des habitations avoisinantes;

Vu l'avis du Collège communal et les résultats de l'annonce de projet;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de Les conditions émises par l'Inasep en date du 19/05/2025 soient respectées.

Les conditions émises par le Dinaphi en date du 27/05/2025 soient respectées.

Les conditions émises par l'AIESH en date du 22/05/2025 soient respectées.

A Namur, le..... 18 FEV. 2026

Le Fonctionnaire délégué,


 Edouard LIBOTTE
 Directeur

02 JUIN 2025



Philippeville, le 19 mai 2025

N. Réf. : SDE.TRX.NRI.PUB5660.0105.2025
V. Réf. : 039/2025
Agent traitant : RIBOUX Nathalie
Tél. : +32 (0)71/66.79.25
Mail : urbanisme@inasep.be

AU COLLEGE COMMUNAL

DE ET A

5660 COUVIN

Objet : Permis d'urbanisme

« Conditions à reprendre intégralement dans le document d'octroi du permis d'urbanisme » !!

Monsieur le Bourgmestre,

Mesdames et Messieurs les Echevins

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier concernant la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et relative à un bien sis à **COUVIN, rue Albert Colard (Faubourg de la Ville)** cadastré section **F696A(construction d'un immeuble de neuf appartements)**.

La voirie est dépourvue d'une infrastructure distribution d'eau.

L'équipement de la voirie nécessite une extension du réseau de distribution d'eau sur toute sa longueur, à savoir 74 mètres intégralement à charge du demandeur (art. D 195 du Livre II du Code de l'Environnement qui constitue le Code de l'Eau partie réglementaire tel qu'inséré par l'AGW du 20 avril 2017)

La réalisation des travaux étant à charge du demandeur, deux possibilités s'offrent à lui ;

1. Soit Inasep réalise l'intégralité des travaux de distribution suivant le devis en annexe pour un montant de **34.959,28 € HTVA**.
2. Soit, Inasep peut établir un devis de fournitures de pièces incluant l'étude et la surveillance du chantier pour le demandeur qui consulterait une entreprise de son choix possédant l'agrément C2 (pose de conduite). Après acceptation de l'entreprise désignée par le demandeur, un planning des travaux sera proposé et accepté des deux parties.

L'extension de réseau doit être exécutée préalablement aux travaux de construction de(s) l'immeuble(s) à raccorder.

Intercommunale Namuroise
de Services Publics

Distribution d'eau // Laboratoire
Rue de l'Hôpital 6
5600 Philippeville
Tél. + 32 (0)71 66 79 25
Fax + 32 (0)71 66 80 18
infode@inasep.be // www.inasep.be

Po-set00-anx06- V04-03/02/2021

L'INASEP s'engage à délivrer à la commune un document attestant que les conditions fixées pour exécuter le raccordement au réseau public de distribution d'eau sont rencontrées et ce, préalablement au contrôle que la commune réalise quant à l'implantation de l'immeuble donnant en principe le feu vert au commencement des travaux de construction.

A défaut de ne pas disposer de cette attestation, l'INASEP invite la commune à ne pas autoriser la construction.

Par dérogation, le versement du montant du devis relatif aux travaux d'extension à charge du demandeur, sur le compte de l'INASEP, vaut cautionnement. L'attestation est délivrée à la commune dès réception du cautionnement.

Vu l'affectation du bâtiment, il sera nécessaire de prévoir une section de conduite de raccordement suffisante, chaque appartement devant disposer d'un compteur individuel placé dans un local technique accessible à chaque utilisateur.

Les travaux de raccordement et le placement des compteurs sont exclusivement réalisés par l'INASEP.

Conformément au « Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau », art R 270 Bis-1, le local technique se situe près du mur de façade au plus près de la voirie. Selon le rapport du service « prévention incendie », un compteur alimentant d'éventuels dévidoirs sera peut-être nécessaire. Dans l'affirmative, il sera placé à proximité des compteurs individuels.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Direction de l'Intercommunale

Ing. Thierry PONTZEELE

Responsable Technique

Production-Distribution d'eau





DETAIL DEVIS

Exemplaire à conserver

Pour contacter notre service clientèle :

☎ 071/667 925
☎ 071/668 018
✉ infode@inasep.be
🌐 www.inasep.be
IBAN:BE36 0970 0965 9681 BIC:GKCCBEBB

Détail du devis adressé à :

Monsieur

Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Devis n°	Dossier n°	Client n°	Raccordement n°	Date
22500158	4924	71130	sans objet	15/05/25

Code	Taux	Base	TVA
1	6,00 %	34.959,28	2 097,56
Total		34.959,28	2 097,56

Total HTVA	34.959,28 €
TVA	2 097,56 €
A payer	37.056,84 €

Remarque :

Ce devis reste valable jusqu'au 14/07/2025

Avant de demander la réalisation des travaux veuillez effectuer le paiement de 37.056,84€ sur notre compte IBAN : BE36 097009659681 BIC/SWIFT : GKCCBEBB à l'aide de la référence ***300-0005-0905†***

N° de maison à communiquer impérativement pour planification !

Ce devis est établi à titre informel, il ne tient pas compte du coût des raccordements particuliers et des circonstances imprévisibles survenant en cours d'exécution des travaux.
Pose de 73 m FD80

Ing. Thierry PONTZEELE
Responsable Technique
Production-Distribution d'eau



DETAIL DEVIS

Exemplaire à conserver

Pour contacter notre service clientèle :

☎ 071/ 667 925

☎ 071/ 668 018

@ infode@inasep.be

🌐 www.inasep.be

IBAN:BE36 0970 0965 9681 BIC:GKCCBEBB

Détail du devis adressé à :

CARRETERA DE BENISSA, 3
03729 LLIBER

Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Devis n°	Dossier n°	Client n°	Raccordement n°	Date
22500158	4924	71130	sans objet	15/05/25

Détail du devis					
	Quantité	Prix	HTVA	Code	TVAC
1 Pose canalisation d'eau en voirie publique					
RUE ALBERT COLARD à COUVIN					
Main d'oeuvre 6%TVA	35,00 H	60,00	2.100,00 (1)		2.226,00 €
Tranchée et remblayage en voirie 6%TVA	73,00 M	230,00	16.790,00 (1)		17.797,40 €
Supplément roche compact 6%TVA	37,00 M³	111,46	4.124,02 (1)		4.371,46 €
Création chambre de vanne	1,00	4 809,60	4.809,60 (1)		5.098,18 €
Forfait Essai de pression	1,00	240,00	240,00 (1)		254,40 €
Forfait Installation de chantier	1,00	250,00	250,00 (1)		265,00 €
DJP002 - Joint plat toile 80	2,00 PC	4,09	8,19 (1)		8,68 €
DBR101 - Bride autobloquant FD 80	2,00 PC	145,30	290,61 (1)		308,05 €
DTF080 - Tuyau 80 STD FTE DUCT	73,00 M	27,42	2.001,37 (1)		2.121,45 €
QDE001 - Denzo (largeur 100)	1,00 PC	26,31	26,31 (1)		27,89 €
CBI001 - Cadre PE jaune pour bi	1,00 PC	70,15	70,15 (1)		74,36 €
PFA001 - Poteau fixation alu type F22 LG2,5	1,00 PC	62,72	62,72 (1)		66,48 €
RSV080 - RONDELLE STD VI 80 EPDM	13,00 PC	28,99	376,89 (1)		399,50 €
DBR103 - Bride autobloquant PE/PVC 90/80	2,00 PC	95,77	191,54 (1)		203,03 €
RPI016 - Rondelle plate M16 Inox A2 DIN 125 -	96,00 PC	0,17	16,56 (1)		17,55 €
QRB001 - Ruban de balisage chantier. Bobine 250 METRES	1,00 PC	9,32	9,32 (1)		9,88 €
DEE081 - Courbe express epoxy 80 1/8	6,00 PC	162,76	976,56 (1)		1.035,15 €
CRE001 - Ruban avertisseur eau	1,00 PC	29,11	29,11 (1)		30,86 €
DVE003 - Vanne BB DN 80 euro 21	2,00 PC	212,23	424,47 (1)		449,94 €
DJE080 - JOINT EXPRESS 80 EPOXY	4,00 PC	21,51	86,02 (1)		91,18 €
DBI014 - Bouche incendie AVK DN 80 H 1m	1,00 PC	364,18	364,18 (1)		386,03 €
DRG001 - Regard pour BI	1,00 PC	110,72	110,72 (1)		117,36 €
QBL014 - Boulon M 16x110	16,00 PC	1,25	20,06 (1)		21,26 €
DTU401 - Egout tuyau (BI) 1m DN 400	1,00 M	54,58	54,58 (1)		57,85 €
DTM081 - TE BBB mobile epoxy 80	1,00 PC	129,36	129,36 (1)		137,12 €
DVO004 - Volant pour vanne DN 60/80	2,00 PC	23,29	46,58 (1)		49,37 €
QBL013 - Boulon M 16x90	32,00 PC	0,87	27,97 (1)		29,65 €
QEC002 - Ecrou M 16	48,00 PC	0,20	9,38 (1)		9,94 €
BCA002 - Cadre en béton pour BI	1,00 PC	62,56	62,56 (1)		66,31 €
KJE080 - KIT JOINT EXPRESS VI NEW 80 NATURAL	8,00 PC	144,97	1.159,75 (1)		1.229,34 €
DFC001 - Fil de cuivre 2,5mm²	73,00 M	0,74	53,73 (1)		56,95 €
DPL001 - PATE LUBRIFIANTE TUYAUX FONTE	1,00 PC	11,04	11,04 (1)		11,70 €
PSH001 - Plaque signalisation H 200 x 250	1,00 PC	25,93	25,93 (1)		27,49 €

Couvin, le 16 mai 2025



A L'ATTENTION DU COLLÈGE,
A L'ATTENTION DU SERVICE URBANISME,
Avenue de la Libération 2
5660 COUVIN

VILLE DE
COUVIN
Tél. : 060/34.01.10
Fax : 060/34.70.77

V/réf : 039/2025

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre courriel du *12 mai 2025*, concernant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, présentée par _____ nous vous prions de prendre connaissance de la situation du raccordement aux égouts, pour la propriété en question située à *5660 Couvin, rue Albert-Colard, Section F n°696A*.

Un égout public existe dans les environs, la possibilité de raccordement ne doit normalement pas présenter de problèmes particuliers.

Au PASH, approuvé le 29/06/2006, le bien est situé en *zone d'épuration collective avec rejet des eaux dans le collecteur*.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il incombe à l'intéressé de s'assurer lors de l'implantation de son bâtiment, que le niveau de la construction permettra un écoulement correct vers le collecteur public.

Le raccordement devra être fait par le Maître de l'ouvrage, à ses frais, moyennant une autorisation et conformément aux règles édictées par l'Administration Communale qui ne pourra être tenue pour responsable en cas de fonctionnement anormal de ce raccordement.

Je vous prie de croire à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Service Technique Communal,





Rue de DINANT, 146
B – 5 570 BEAURAING

Département Prévention

Tél : +32 84 21 99 95

@ : prevention@zsdinaphi.be

Monsieur Le Bourgmestre,
Raymond DOUNIAUX
Administration Communale
De et à
B - 5660 COUVIN

Cadre réservé à la zone de secours	
Réf. Dinaphi	2025-02991
Transmis au bourgmestre le :	27 MAI 2025

BEAURAING, le 27 mai 2025

Agent traitant : Capt. LEONARD Marc
@ : marc.leonard@zsdinaphi.be. Tél : +32 (0)479 / 622 907

V. Réf. : 039/2025

N. Réf. : 10105.01 – 2 à rappeler dans toute correspondance.

1. Composition du dossier

Objet :

Dénomination : ANDRE Jérôme

Mission : Permis d'urbanisme - Rapport de prévention

Permis d'urbanisme. 9 mai 2025

Avis du département prévention (voir point 5) : **Favorable sous conditions.**

Demandeur :

ANDRE Jérôme Carretera de Benissa 3 03729 Lliber

Situation :

Rue Albert Colard 5660 Couvin

Conditions d'accès : A ± 7,5 km du poste de secours de COUVIN.

Ressources en eau : Réseau public.

Destination : Résidentiel - Appartement(s) .

Occupation / capacité : Diurne et nocturne.

Antécédents :

Dossier n° : 10105.

Documents joints à la demande :

Plans du 12/03/2025 FRANCO Stéphanie

2. Réglementation d'application et/ou consultée pour base de références :

- Loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions ;
- A.R. du 07 juillet 1994 modifié par l'AR du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire (annexes 1 & annexe 2, bâtiments bas.
- Art.135 §2-5° Nouvelle Loi Communale ;
- Règlement Général des Installations Electriques (RGIE) ;
- Les Circulaires Ministérielles du 14 octobre 1975, du 6 mars 1978 et du 9 mars 1982 concernant les ressources en eau pour l'extinction des incendies ;
- Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

3. Description :

Demande de permis d'urbanisme concernant la construction d'un immeuble de 9 appartements.

Composition du bâtiment :

- Niveau - 1 : 1 appartement et garage (6 voitures).
- Rez-de-chaussée : 3 appartements.
- 1^{er} étage : 3 appartements.
- 2^{ème} étage : 2 appartements.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises :

- Le bâtiment est accessible aux véhicules des services d'incendie.

5. Conclusion :

Le Service prévention peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions exposées au point "6. Motivation" du présent rapport.

6. Motivation :

L'examen des lieux soumis à l'attention du Service Prévention de la Zone DINAPHI donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les éléments structuraux seront R 60 au-dessus du niveau d'évacuation.
2. La toiture présentera une stabilité au feu de ½ h. Cette prescription n'est pas d'application pour la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction EI 30.
3. La hauteur d'un compartiment correspond à la hauteur d'un niveau. Les parois entre compartiments présentent au moins EI 60.

4. Les escaliers qui relient plusieurs compartiments sont encloués. Les cages d'escaliers donnent obligatoirement accès à un niveau d'évacuation. Les portes d'accès aux appartements seront EI 30.
5. Un éclairage de sécurité sera installé à chaque niveau du bâtiment.
6. Le niveau d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers.
7. L'installation électrique sera conforme au R.G.I.E. et sera contrôlée par un organisme agréé.
8. Des détecteurs de fumée seront installés dans les communs. Ces détecteurs seront raccordés entre eux afin de relayer le signal d'alarme émis par chacun d'eux ou une installation de détection automatique d'incendie de type centralisée sera installée dans les communs.
9. Un extincteur de 6kg à poudre ou à eau pulvérisée (+additif) sera installé à chaque niveau du bâtiment. Ces extincteurs seront placés de manière visible et seront signalés par des pictogrammes réglementaires.
10. L'ascenseur devra répondre aux normes en vigueur.
11. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type de bâtiment et reprises en début de rapport.

7. Remarques :

Les prescriptions et/ou conclusions du présent rapport sont fondées sur base de l'analyse des documents joints à la demande et, le cas échéant, de la visite des lieux. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance. Seuls les éléments qui sont renseignés dans le dossier et/ou lors de la visite ont été contrôlés ; les éléments pour lesquels il existe des exigences dans la réglementation et dont il n'est pas fait mention dans les plans et/ou dans le présent rapport sont supposés y satisfaire.

Nonobstant les conclusions du dit rapport, les éléments suivants doivent être respectés en toutes circonstances :

- Les extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuel.

Col. ir. de WERGIFOSSE Philippe

Commandant de zone.

Capt. LEONARD Marc

Officier technicien en prévention.



Copie transmise par l'administration communale à :

- ANDRE Jérôme, Carretera de Benissa 3 à 03729 Lliber

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§ 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, § 1^{er} ou § 2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal 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 Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, 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 adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement 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.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1^{er}. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1^{er}. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1^{er}, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

DROITS ET DEVOIRS

RA	Situation	Citoyen
Collectif	Equipement de la voirie → voirie équipée d'égouts → voirie venant à s'équiper	Raccord immédiat Raccord pendant les travaux d'égouttage
	Raccord sur domaine public → via l'entrepreneur du chantier si égouttage en cours → via commune si égout préexistant	Regard de visite Regard de visite
	Nouvelle habitation → Step existante → Step à réaliser → égout à réaliser	Système de séparation des eaux pluviales et usées Cfr. équipement de la voirie Fosse septique by-passable munie d'un dégraisseur Fosse septique by-passable munie d'un dégraisseur
	Dérrogation → si coût excessif au raccordement → si système d'épuration individuelle (SEI) préexistant	Demande de permis pour l'installation d'un système d'épuration individuelle Possibilité du maintien du SEI si conforme (ou mis à niveau), peut également être by-passé
Autonome	Habitation nouvelle	Mise en conformité immédiate
	Habitation existante	Mise en conformité dans les délais impartis
	Projet de groupement d'habitations	Cfr. droits et devoirs inhérents au régime collectif
Transitoire	Habitation nouvelle	Regard de visite - séparation des eaux pluviales et usées Fosse septique by-passable munie d'un dégraisseur Raccord à l'égout le cas échéant Surface libre de 10 m² quand l'espace le permet pour prévoir l'installation d'un SEI
	Habitation existante	Néant
	Réorientation du régime → vers le collectif: initiative communale + OEA → vers l'autonome: initiative communale	Droits et devoirs identiques au régime collectif Droits et devoirs identiques au régime autonome



Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :
COUVIN 1 DIV/COUVIN/

Situation la plus récente

Fait le 30/11/2024

Échelle : 1:1000



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



Province de Namur

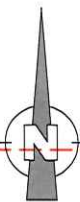
Ville de Couvin

1ère division

Plan de mesurage

Echelle : 1/250

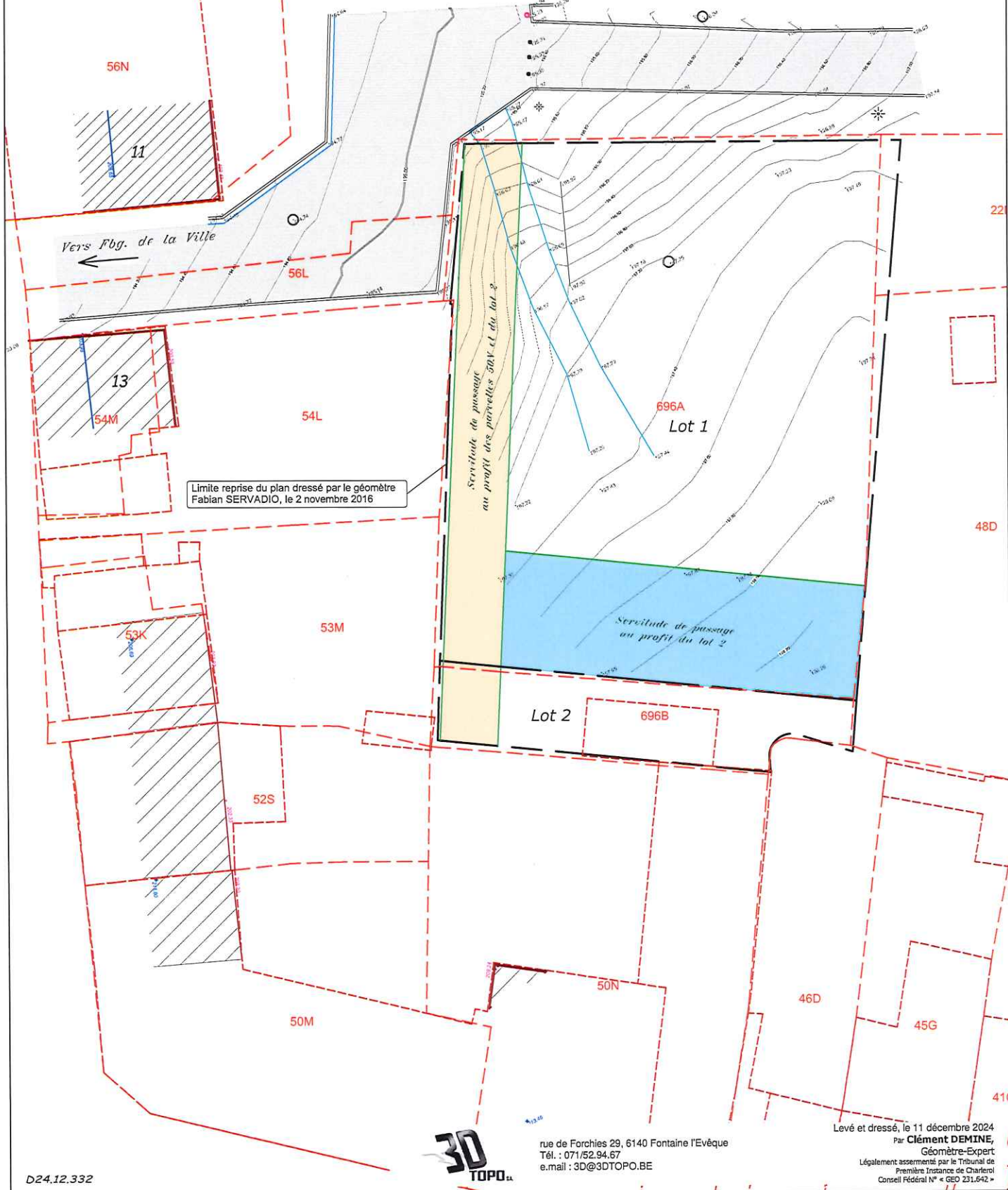
0 1 2 5 10 M



Lambert 72 (HBG18)
Système WALCORS

Légende

	Chambre de visite		Bordure en saillie
	Chambre diverse		Changement de revêtement
	Poteau de signalisation routière		Courbe de niveau
	Poteau d'éclairage		Filet d'eau
	Potelet		Limite apparente
	Poubelle		Limite cadastrale + N° cadastral
	Niveau		Mur/Bâtiment/Annexe/Garage
	Niv.sous corniche		
	Niv.faite		



D24.12.332



Levé et dressé, le 11 décembre 2024
Par **Clément DEMINE**,
Géomètre-Expert
Légalement assermenté par le Tribunal de
Première Instance de Charleroi
Conseil Fédéral N° « GEO 231.642 »

rue de Forchies 29, 6140 Fontaine l'Evêque
Tél. : 071/52.94.67
e.mail : 3D@3DTOPO.BE