

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE PHILIPPEVILLE
COMMUNE DE COUVIN

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

L'INSTITUT DU NAMUR

Réf. : 9/2006

ENTRE LE 9 - JUIL. 2007

N°

SOPA

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le collège des bourgmestre et échevins,

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

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

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que M et Mme DORDOLO-HUART domiciliés à 5660 Frasnes-lez-Couvin, rue de la Chavée, 32 ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 5660 FRASNES-LEZ-COUVIN, Quartier des Auwes, cadastré section C n°265 K-265 R et ayant pour objet la division dudit bien en 5 lots à bâtir;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été:

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 13/09/2006;

(1) (2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural 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;

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

(1) (2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- (service/commission) INASEP : (motif) distribution d'eau ; que son avis sollicité en date du 18/09/2006 et transmis en date du 13/10/2006 est favorable conditionnel;

- (service/commission) IDEG : (motif) distribution d'électricité; que son avis sollicité en date du 18/09/2006 et transmis en date du 01/02/2007 est favorable conditionnel;

- (service/commission) Service Travaux : (motif) égouttage; que son avis sollicité en date du

18/09/2007 et transmis en date du 11/10/2006 indique que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH approuvé par AGW du 29/06/2006;

- (service/commission) Ministère Wallon de l'Equipement et des transports : (motif) bien situé le long d'une voirie régionale; que son avis sollicité en date du 18/09/2007 et transmis en date du 29/09/2006 est favorable conditionnel;
- (service/commission) Service Régional de Prévention Incendie : (motif) alimentation en eau du lotissement; que son avis sollicité en date du 18/09/2007 et transmis en date du 16/10/2006 est favorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 05/02/2007 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable ; que son avis est libellé et motivé comme suit : AVIS du 09/03/2007 repris in extenso en annexe;

Considérant que l'auteur de projet a déposé les plans, prescriptions modifiées et devis répondant à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le permis peut être délivré ;

DECIDE

(1) Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par M et Mme DORDOLO-HUART est octroyé.

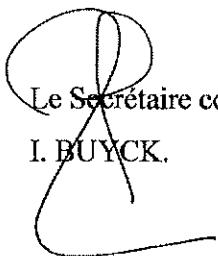
(5) - Le titulaire du permis devra:

(2) 1^o prendre en charge les frais relatifs aux extensions en électricité, télédistribution, eau et égouttage;

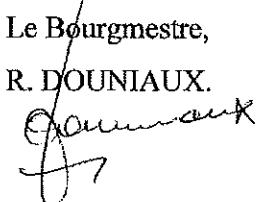
2^o Aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant que la commune n'aura pas constaté par un certificat dont copie sera transmise au Fonctionnaire Délégué, que les travaux mis à charge du lotisseur ont été exécutés

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Couvin, le 02 juillet 2007


Le Secrétaire communal,
I. BUYCK.




Le Bourgmestre,
R. DOUNIAUX.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT ET DU
PATRIMOINE

DIRECTION DE NAMUR
Place Léopold, 3
5000 NAMUR
Tél. : 081/24.61.11

12 MARS 2007

121705

Nos réf. : 4/LAP3/2006/159/380 L

Annexe(s) : 1 dossier

PD/AM

**AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLEGUE SUR UNE DEMANDE
DE PERMIS DE LOTIR**

LE FONCTIONNAIRE DÉLEGUE,

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

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

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

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame DORLODO-HUART ;
et relative au lotissement d'un bien sis à COUVIN/Frasnes ;
cadastré section C n°s 265k,r;

Attendu que la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins porte la date du 06.02.2007 (cachet de la poste) ;

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

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

Attendu que de l'examen du projet il apparaît que :

La demande de permis de lotir vise à créer cinq lots destinés à la construction d'habitations (lots 1 à 5) et un lot à destination de prairie ou jardin (lot 6).

Le lotissement en cause est repris au plan de secteur de Philippeville Couvin en zone d'habitat à caractère rural.

Au vu du courrier du 4 octobre 2006 de l'INASEP, il apparaît que la voirie est dépourvue d'une infrastructure distribution d'eau et devra faire l'objet d'une extension de 138 mètres.

Au vu du courrier du 29 janvier 2007 de l'IDEG, il apparaît que l'infrastructure existante permettra l'alimentation en électricité du lotissement.

Au vu du rapport du 11 octobre 2006 du Service Technique Communal, il apparaît qu'un égout public existe dans les environs et que la possibilité de raccordement ne doit normalement pas présenter de problème particulier.

Le projet prévoit la pose d'une canalisation d'égouttage traversant les lots 1, 2, 3 et 4 et se raccordant à la canalisation collective existante. Le recours à une servitude ne doit être envisagé qu'en l'absence d'une autre solution. A défaut de pouvoir placer la canalisation d'égouttage dans le domaine public existant, l'élargissement du domaine public doit être réalisé.

Il serait opportun de prévoir comme de l'autre côté de la voirie la pose d'un trottoir.

Le dossier devrait utilement être complété par d'une part un plan (profil en travers) figurant la canalisation d'égouttage à poser, la canalisation d'eau et le trottoir et d'autre part un devis relatif aux travaux d'égouttage et de pose de trottoir.

Le projet est riverain par l'arrière de la voirie régionale RN5. L'Administration des Routes a émis un avis favorable sur le projet en date du 25 septembre 2006.

Il n'est pas exact que la zone réservée à un éventuel élargissement de la RN5 est de 8 mètres au-delà de la parallèle située à 30 mètres de l'axe de cette voirie. La zone réservée à un éventuel élargissement de la RN5 est constituée par l'espace compris entre l'actuelle limite du domaine public (régional) et une parallèle située à 30 mètres de l'axe de la voirie régionale. La zone de recul de 8 mètres n'est pas destinée à être incorporée dans la voirie, elle constitue une zone non aedificandi.

La copie d'un acte d'achat du 16 juillet 1997 est insuffisante pour apporter la preuve que le demandeur est propriétaire du terrain. En vue de répondre au prescrit de l'article 311.2°. du Code wallon, le dossier devrait être complété par un certificat de propriété récent.

Les numéros cadastraux figurant sur le formulaire de demande (265k et 265r) sont différents de ceux figurant au titre de propriété (265k, 265l et 265m).

Il serait opportun de préciser que la hauteur sous gouttières du volume principal dont question à l'article 3 du cahier des prescriptions urbanistiques est à mesurer à partir du niveau du rez-de-chaussée, celui-ci étant situé 20 à 40 cm au-dessus du niveau de la voirie communale.

Il est notamment prévu à l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques que les volumes principaux s'implanteront à 3 mètres minimum des limites latérales. Il serait opportun de prévoir un espace suffisant pour permettre l'implantation d'un volume secondaire en mitoyenneté. Le recul latéral du volume principal devrait d'un coté être compris entre 3.50 et 4.50 mètres. De l'autre coté celui-ci devrait être de minimum 2 mètres.

Il est également prévu à l'article 4 du cahier des prescriptions urbanistiques que les constructions seront implantées suivant le faîte parallèle à la limite de voirie. Il serait opportun afin de favoriser une implantation en mitoyenneté de permettre également une implantation perpendiculaire aux limites parcellaires latérales.

Les briques nuancées et les tuiles non caractéristiques du cadre bâti environnant devraient être proscrites.

Le 3^{ème} alinéa de l'article 9/2 « Des plantations...des lots 1 à 5 » tel que rédigé ne veut rien dire.

J'émet un avis défavorable au projet.

09 MARS 2007

Namur, le
POUR LE MINISTRE :
Le Fonctionnaire délégué,

M. TOURNAY
Directeur f.f.

Ver en cours d'élaboration à la décision

à la Commune de COUVIN

COUVIN, le 02.07.07

02.07.07

SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

REÇU

27.06.07 Hull

Le 27.06.07
J. BOUYCK.

COMMUNE DE COUVIN, DIVISION FRASNES-LEZ-COUVIN

R. DOUINAUX,

Prescriptions urbanistiques

Prescriptions urbanistiques imposées par la Commune de COUVIN et l'Administration de l'Urbanisme à NAMUR au projet de lotissement d'un terrain situé Quartier des Auwes cadastré section C, numéros 265^k et 265^r appartenant aux époux Claude DORDOLO-HUART.

1. Destination

Le terrain est destiné à la construction d' habitations. Chacun des lots ne pouvant en recevoir qu'une seule et sont indivisibles.

Le lot n° 6 restant affecté en prairie ou en jardin.

2. Aspect général

Les habitations seront du type unifamilial répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant.

Aucune façade ou pignon du bâtiment principal ne pourra être aveugle.

Le parti architectural devra exprimer le caractère sobre des bâtiments régionaux, proscrire les débordements de toiture, les lucarnes et les éléments surajoutés affaiblissant la simplicité de la construction.

Les baies seront réalisées en tenant compte d'une dominante verticale. L'ensemble des baies d'une façade totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines en élévation en ce non comprises les toitures.

Le relief du sol ne sera pas modifié sauf en ce qui concerne les abords de la construction. Le remblai s'étendra sur tout le développement à rue du lot. La différence de niveau ainsi créée sera récupérée par talutage dans les dégagements latéraux de telle manière que le relief naturel soit maintenu au droit de la façade arrière du volume principal.

3. Gabarit

La façade vers la rue doit avoir une largeur minimum de 10 m.

Le volume de l'ensemble des constructions du lot sera compris entre 500 et 1.200 m³

La superficie au sol du volume principal sera de minimum 80 m² et de maximum de 150 m²

Le volume principal aura au minimum 3,80 m et au maximum 5 m sous gouttières, mesure prise à partir du niveau du rez de chaussée. Il y aura un étage qui pourra éventuellement être partiellement engagé sous la toiture

L'étage comportera des fenêtres dans les murs gouttereaux

Les volumes secondaires ne possèderont pas d'étage, le niveau de leurs gouttières sera inférieur au niveau des gouttières du volume principal. Leur superficie ne pourra dépasser la moitié de la superficie du volume principal

4. Implantation

Le front de bâisse sera obligatoirement établi à une distance comprise entre 2,50 m et 3,50 m de la limite de la voirie fixée entre les points 14 et 34.

La profondeur de la zone bâissable sera de 15 m à partir de la limite des 2,50 m reprise ci-avant et l'alignement à respecter par rapport à l'axe de la N5 est fixé à 30,00 m et de plus une zone de non aedificandi est fixée à 8 m au-delà des 30,00 m repris-ci avant

Le recul latéral du volume principal devrait d'un côté être compris entre 3,50 m et 4,50 m et de l'autre côté celui-ci devrait être de minimum 2 mètres

L'implantation d'un volume secondaire en mitoyenneté serait permis

Le faîte sera fixé suivant une implantation perpendiculaire aux limites latérales des lots.

5. Matériaux

Toutes façades et souche de cheminée d'une même construction seront réalisées suivant un des modes ci-après:

Briques rugueuses de ton brun moyen.

Briques peintes ou crépies dans la gamme des gris clair ou blanc cassé.

Les encadrements des baies seront de l'un des matériaux repris ci-dessus.

Le calcaire sera réservé à la réalisation éventuelle de soubassement de maximum soixante centimètres de haut, mesure prise au niveau maximum du sol.

Les peintures, crépis et enduits seront réalisés dans les deux ans du début des travaux.

6. Toiture

Les toitures seront à deux versants, inclinés de 30 degré minimum, de 40 degrés maximum et se rejoignant au faîte pour les bâtiments principaux et secondaires.

Elles seront exécutées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles de même format et de même teinte que l'ardoise naturelle.

Dans l'éventualité où il est nécessaire d'éclairer le volume des combles, des fenêtres de petites dimensions disposées dans les plans des versants de toiture peuvent être autorisées.

Les lucarnes des toitures en plate-forme ainsi que celle à la mansarde, les coyaux et les brisis de toiture sont à proscrire.

7. Garage

Les habitations devront posséder un garage de 15 m² environ ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public.

Le garage sera réalisé au niveau de la voirie, soit incorporé ou accolé en appentis au volume principal ou réalisé en volume secondaire isolé dans la zone de bâisse inscrite au plan

8. Annexes

Toutes les dépendances seront érigées dans la zone de bâisse prévue au plan soit accolées au volume principal, soit réalisées en volumes secondaires isolés ou articulés au volume principal.

Elles seront réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation (maçonnerie et toiture) Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur au niveau des gouttières du volume principal

Les annexes en appentis pourront comporter une toiture d'un seul versant.

9. Clôtures

En ce qui concerne les lots de 1 à 5 :

Les clôtures éventuelles à front de voirie seront réalisées en haies vives composées d'espèces indigènes à feuilles caduques compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun,

prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement.

Elles seront implantées dans le prolongement du front de bâtisse

Les clôtures autres que celle à front de voirie auront au maximum 1,80 mètre de hauteur

Elles pourront être réalisées en haie vive du même type que celles prévues en front de voirie, soutenues éventuellement par des piquets de béton ou métalliques galvanisés ou plastifiés, et des fils en treillis galvanisés ou plastifiés qui devront devenir invisibles après formation de la haie.

9/2. Divers

La clôture existante le long du haut talus de la N5 sera maintenue afin d'éviter toute chute d'objets sur la voirie

Aucun accès direct à la N5 sera autorisé

De plus aucune indemnité réclamée pour n'importe quelle nuisance due à la présence d'une voirie à grand gabarit, ne pourra être réclamée par les futurs propriétaires des parcelles.

10. Egouts

Le raccordement à la canalisation de voirie est obligatoire aux conditions qui seront fixées par la Commune au moment de la demande

Une canalisation parallèle de diam.30 cm sera établie par le lotisseur dans le domaine public du point 10 au point 13 pour se raccorder à la canalisation collective existante (diam.50 cm) du Quartier des Auves.

11. Les dépôts de toute sorte et notamment de mitrailles et de véhicules usagés sont interdits.

12. Logement à l'Ha : 10

13. Indice P/S minimum 160/1000

14. L'habitation devra obligatoirement posséder une citerne à eau de pluie d'une contenance minimum de 3.000 litres.

15. Avant la vente des lots, le lotisseur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué ainsi qu'à l'Administration communale une copie de l'acte de base enregistré prévu par la loi.

