

OLNE – FAWEUX
Projet
d'urbanisation
Terrain 2,35Ha



PLANNING DE LA REUNION

- **19h30 : Accueil**
- **19h45 : Objectif de la RIP pour l'étude d'incidences sur l'environnement**
- **20h00 : Description du projet**
- **20h30 : Séance de questions/réponses**
- **21h00 : conclusion et fin de la réunion**

INTERVENANTS

- **Présidence et secrétariat : Commune de OLNE**
- **Porteur de projet : JACO SA – Caroline JACO**
- **Auteur de projet : KGEO – Laurent KESSLER**
- **Auteur de l'étude d'incidences : PLURIS**

Réunion d'information préalable à l'étude d'incidences sur l'environnement

26 novembre 2024

« PROJET D'URBANISATION DU SITE DU « FAWEUX » RUE DU FAWEUX

Commune de Olne

Le demandeur du permis d'urbanisation pour la mise en œuvre du quartier :

SA Ets JACO

Rue de Jeneffe, 5

4460 Horion-Hozémont

+32 4 250 12 19

info@immobiliere-horion.be

L'auteur de l'étude d'incidences sur l'environnement :

PLURIS srl

Rue de Fétille, 85

4020 LIÈGE

+ 32 4 342 01 50

info@pluris.be



La réunion a pour objet :

- 1-** de permettre au demandeur de présenter son projet ;
- 2-** de permettre au public de s'informer et d'émettre ses observations, remarques et suggestions concernant le projet ;
- 3-** de mettre en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude d'incidences grâce à votre connaissance du terrain (zone inondable, problèmes d'égouttage, instabilité du sol, patrimoine, vie du quartier,...) ;
- 4-** de présenter des alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur et afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'Étude d'Incidences sur l'Environnement (E.I.E.)

Source : Code de l'Environnement Art. D.29-5. § 1er

La population pourra :

- 1. s'exprimer à la fin de la présentation ;**
- 2. adresser par écrit des remarques et suggestions au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 15 jours qui suivent ainsi qu'une copie au demandeur**

1. Pourquoi une étude d'incidences?

Arrêté du Gouvernement wallon relatif au Livre Ier du Code de l'environnement (M.B. du 04/05/2005)

Portée de la mission

- **L'étude d'incidences** porte exclusivement sur le projet présenté à la population lors de la réunion d'information organisée en début d'étude

Qu'est-ce qu'une étude d'incidences?

- **Étude d'incidences** = étude scientifique réalisée par un bureau agréé par la Région wallonne mettant en évidence les effets du projet sur l'environnement et visant à trouver des solutions pour conduire à une meilleure intégration du projet dans son environnement
- **Imposée légalement pour les projets d'une certaine ampleur** : superficie de plus de 2 hectares, équipements techniques, aires de stationnement d'une certaine ampleur, ...
- **Jointe au dépôt du permis**

Mission de l'auteur d'étude

- L'auteur d'étude d'incidences agit en **toute indépendance d'esprit**.
- L'auteur de l'étude d'incidences alimente l'avant-projet et propose une série de **recommandations, modifications ou alternative(s)**. Ces dernières respectent autant que possible le programme du promoteur.

La (ou les) alternative(s) peut(vent) remettre complètement en question le plan de l'auteur de projet afin de répondre aux exigences environnementale et urbanistique de l'étude d'incidences.

→ = outil d'aide à la réalisation du projet

L'étude d'incidences doit prendre en compte et répondre à l'ensemble des remarques émises par la population

2. Contenu d'une étude d'incidences

1. → Étude de la situation existante

Analyse du site et de son environnement :

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET HISTORIQUE
CADRE JURIDIQUE
CADRE GÉOLOGIQUE / PÉDOLOGIQUE
CONTEXTE BIOLOGIQUE
PAYSAGE
CADRE BÂTI ET SOCIO-ÉCONOMIQUE
ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ
INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

2. → Étude des incidences :

Du projet et de son chantier sur le milieu et du milieu sur le projet

3. → Recommandations pour améliorer le projet ou réduire les incidences négatives du projet

3. Qui peut réaliser une étude d'incidences?

Un bureau d'étude agréé en environnement

PLURIS est agréé par la Région Wallonne (Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement) en tant qu'auteur d'études d'incidences pour les catégories de projets de catégorie 1 « aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs » depuis 1999 et son agrément est renouvelé depuis tous les 5 ans

PLURIS est également agréé par la Région Wallonne (Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine) en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire depuis 1999 :

« en qualité d'auteur de projet pour l'élaboration, la modification ou la révision de schémas d'orientation locale » et

« en qualité d'auteur de projet pour l'élaboration, la modification ou la révision de schémas de développement communaux et de guides communaux d'urbanisme »

→ Un panel de compétences pour étudier le projet sous ses différents aspects



4. Interventions des participants

Interventions

Les participants peuvent s'exprimer en se présentant de façon claire :

→ En donnant NOM, PRÉNOM et ADRESSE

Objet des interventions

- Questions d'éclaircissement
- Remarques, suggestions sur l'avant-projet voire des alternatives
- Mise en évidence des points particuliers qui pourraient être abordés dans l'étude grâce à votre connaissance du terrain

Objet des interventions

Vous pouvez adresser par écrit vos remarques et suggestions au Collège Communal dans les 15 jours qui suivent la RIP ainsi qu'une copie au demandeur

Selon l'article R.41-4 du Code l'environnement :

« Toute personne peut dans un délai de quinze jours à dater du jour de la tenue de la réunion d'information, émettre ses observations, suggestions et demandes de mise en évidence de points particuliers concernant le projet ainsi que de présenter les alternatives techniques pouvant raisonnablement être envisagées par le demandeur afin qu'il en soit tenu compte lors de la réalisation de l'étude d'incidences, en les adressant par écrit au collège communal du lieu où s'est tenue la dite réunion en y indiquant ses noms et adresse.

La commune en adresse une copie au demandeur, lequel la communique sans délai à l'auteur de l'étude d'incidences. »

Commune d'Olné
Administration Communale
Rue Village, 37
4877 Olné

SA Ets JACO
Rue de Jeneffe, 5
4460 Horion-Hozémont

ATTENTION :
Ne pas envoyer directement à PLURIS



OLNE – FAWEUX

- Projet d'urbanisation d'un terrain situé entre la rue Faweux, la rue Bois des Tailles et la rue des Robiniers
- Demandeur : Ets JACO SA
- Auteur de projet : KGEO

Contenu de la présentation:

- **Permis d'urbanisation?**
- Localisation du site
- Contexte urbanistique du site
- Historique du dossier
- Proposition de schéma d'aménagement

« Permis d'Urbanisation »

≠ Permis d'Urbanisme

Le permis d'urbanisation est une autorisation délivrée par l'autorité pour construire une voirie équipée et diviser un terrain en plusieurs lots sur base d'une conception urbanistique d'ensemble, dans le but de développer un projet de logements. (Anciennement, le permis d'urbanisation se nommait le « Permis de Lotir »).



LEGENDE	
Affectations	
ZONES URBANISABLES	
Zones de résidences	
	Immeubles à appartements
	Habitations unifamiliales groupées
Zones de services publics et d'équipements communautaires	
	Zone de services publics et d'équipements
ZONES DE VOIRIE	
	Voies collectrices
	Voies de dessertes
	Chemins et sentiers pour les modes doux
ZONES NON URBANISABLES	
Zones de cours et jardins	
	Zone de parc public
	Zone de parcage collectif
	Zone de recul
	Zone exclue de la demande
Périmètres particuliers	
	Périmètre 1 : gabarit plus élevé
	Périmètre 2 : plantation d'arbres en alignement
Limites	
	Limite de propriété
	Limite de l'objet de la demande
	Alignement RN 61
	Limites des constructions principales et secondaires
	Limite de zone
	Bâtiment existant
Tracé	
	Chemin vicinal

Exemple de plan d'occupation:

« Permis d'Urbanisation »

Le dossier de demande de Permis d'Urbanisation contient (en application de l'Art. DIV.28. du CoDT) principalement :

1. Les objectifs d'aménagement du territoire
-> pour le projet : « intégrer le développement du projet dans le contexte existant »
2. Les mesures de mise en œuvre de ces objectifs notamment relatives à :
 - La voirie et ses infrastructures
 - Les espaces publics et espaces verts
 - L'implantation et la typologie des constructions
3. Le dossier technique relatif à la voirie communale
4. Le phasage éventuel
5. Le plan d'occupation projetée, et un plan masse à titre indicatif.



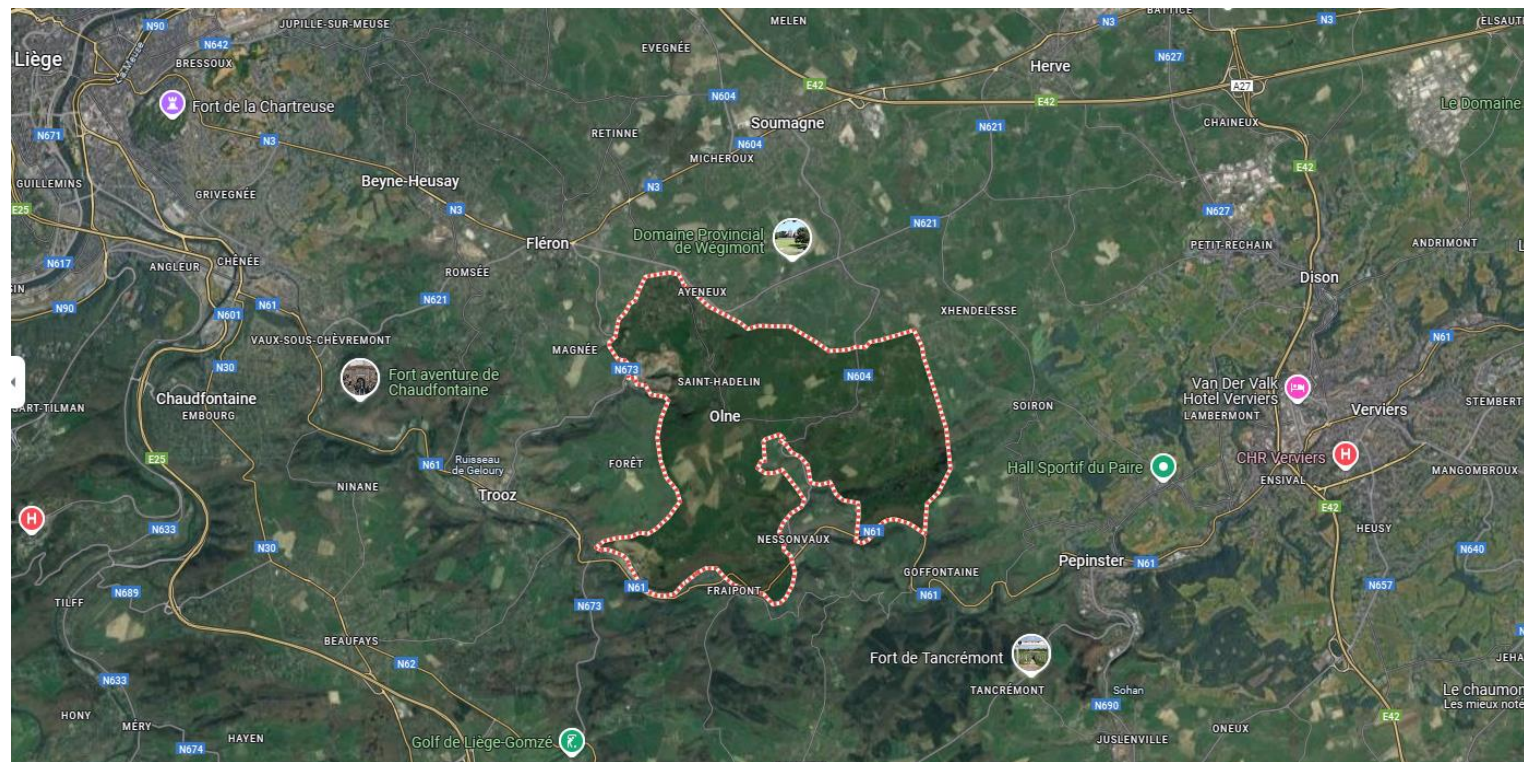
Exemple de plan d'occupation:

Contenu de la présentation:

- Permis d'urbanisation?
- **Localisation du site**
- Contexte urbanistique du site
- Historique du dossier
- Proposition de schéma d'aménagement

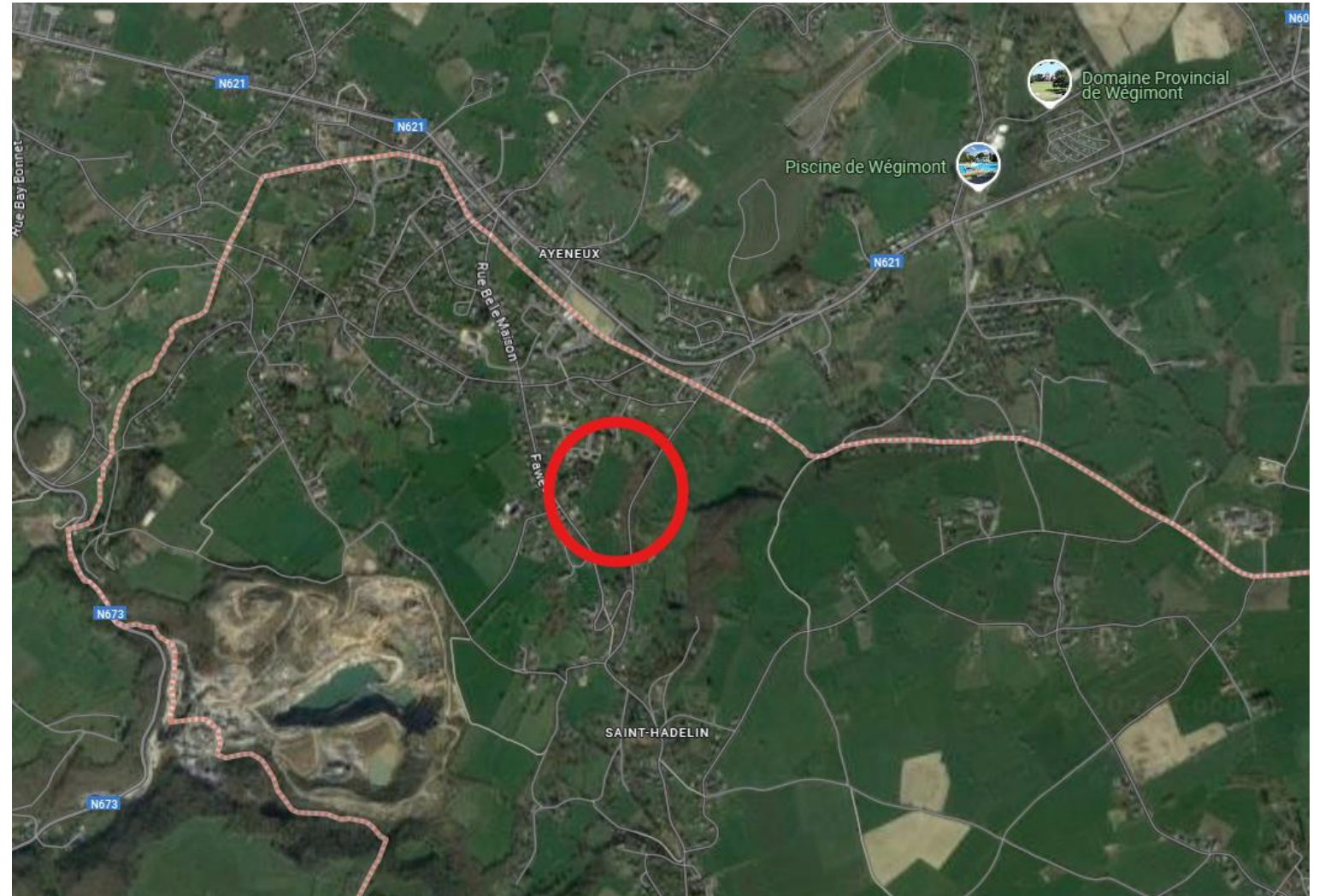
Situation à Olne – entre la
rue Faweux, la rue Bois
des Tailles et la rue des
Robiniers

Localisation du site



Au Nord-Ouest de la
Commune d'Olne

Localisation du site



entre la rue Faweux, la
rue Bois des Tailles et la
rue des Robiniers

Localisation du site



Parcelles cadastrales 794H
et 794G d'une superficie
de +/- 2,35 hectares

Identification du site



Photos du site



Photos du site



Contenu de la présentation:

- Permis d'urbanisation?
- Localisation du site
- **Contexte urbanistique du site**
- Historique du dossier
- Proposition de schéma d'aménagement

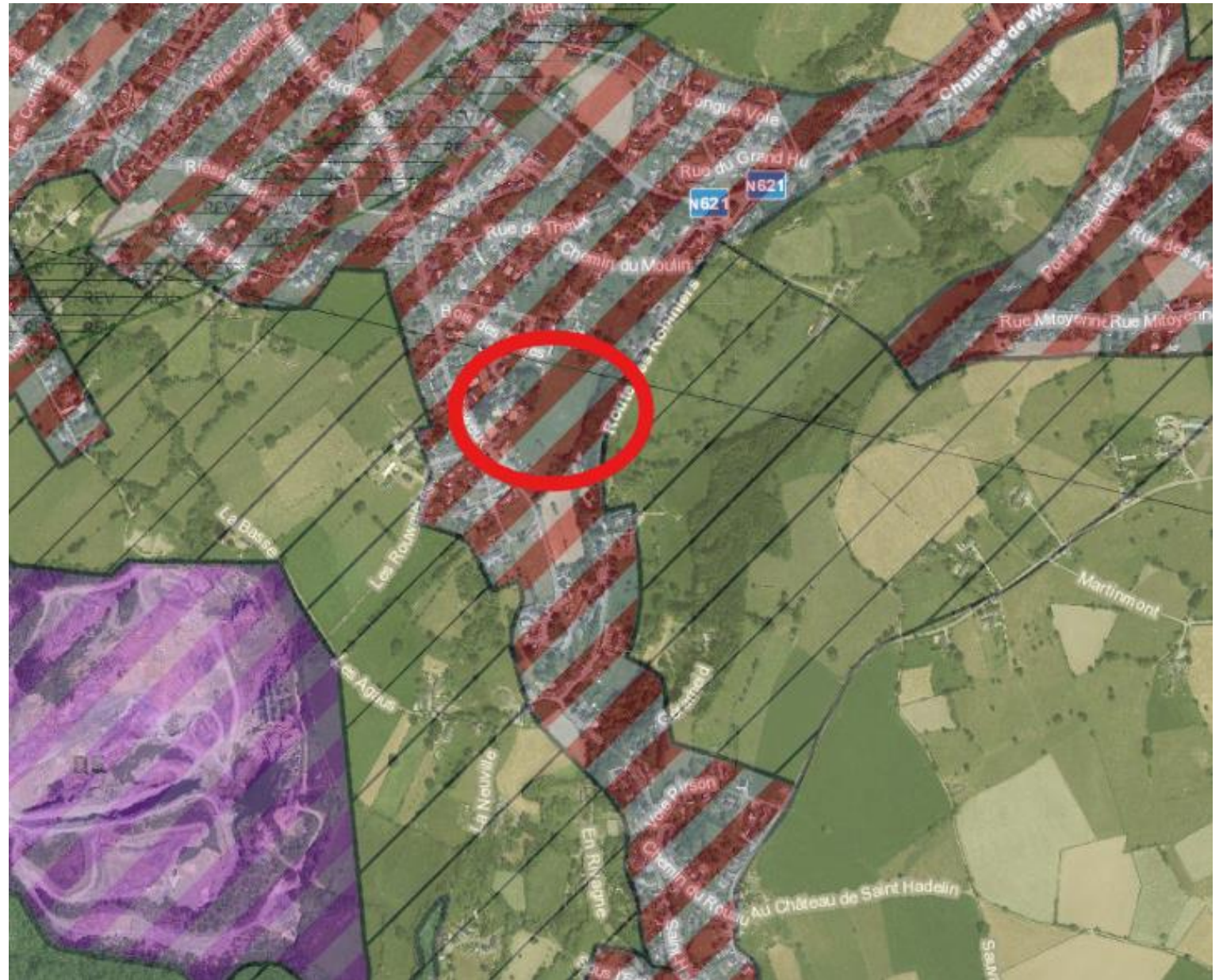
Au plan de secteur :

Zone d'Habitat à Caractère Rural

Au schéma de développement communal :

Espace d'habitat en frange d'agglomération (10 à 15 logements à l'hectare)

Contexte
urbanistique



Photos du contexte



Photos du contexte



Photos du
contexte



Contenu de la présentation:

- Permis d'urbanisation?
- Localisation du site
- Contexte urbanistique du site
- **Historique du dossier**
- Proposition de schéma d'aménagement

Historique du dossier

Plan soumis à la RIP de 2012

33 logements (21 maisons et 12
appartements) soit 14
logements/ha

Voirie traversante depuis la rue
Faweux jusqu'à la rue Bois des
Tailles

1.1 DESCRIPTION DE L'AVANT- PROJET

L'avant-projet de permis d'urbanisation concerne deux parcelles (794G et 794H) localisées à Olne entre la rue Faweux au sud-ouest, le chemin du Moulin au nord et le chemin vicinal n°31 au sud-est. Ces deux parcelles couvrent une superficie de 23.520 m².

L'avant-projet vise la construction de 33 logements (21 maisons unifamiliales isolées ou jumelées implantées sur des parcelles de 500 à 1.600 m² (700m² en moyenne) et d'un immeuble avec 12 appartements implanté sur une parcelle de +/- 5.000 m². Le site est desservi par une voirie à créer entre la rue du Faweux et la voirie desservant le lotissement au nord-est du site. Une placette de 700 à 800 m² est projetée au cœur du site ainsi qu'une dizaine d'emplacements de stationnement pour visiteurs à l'entrée nord du site. Chaque logement disposera de 2 emplacements privés. La mise en œuvre du site comprendra tous les impétrants usuels excepté le raccordement au gaz : adduction d'eau, électricité, télédistribution et téléphonie.



Historique du dossier

Demande de permis
introduite en 2018

18 maisons individuelles (7,7
logements/ha)

Localisation d'un espace public
végétalisé

Diminution de la densité

Limiter les modifications de
relief du sol



Contenu de la présentation:

- Permis d'urbanisation?
- Localisation du site
- Contexte urbanistique du site
- Historique du dossier
- **Proposition de schéma d'aménagement**

Proposition de schéma d'aménagement

OPTIONS

Aménager la zone de façon à
respecter l'environnement dans
lequel il s'intègre

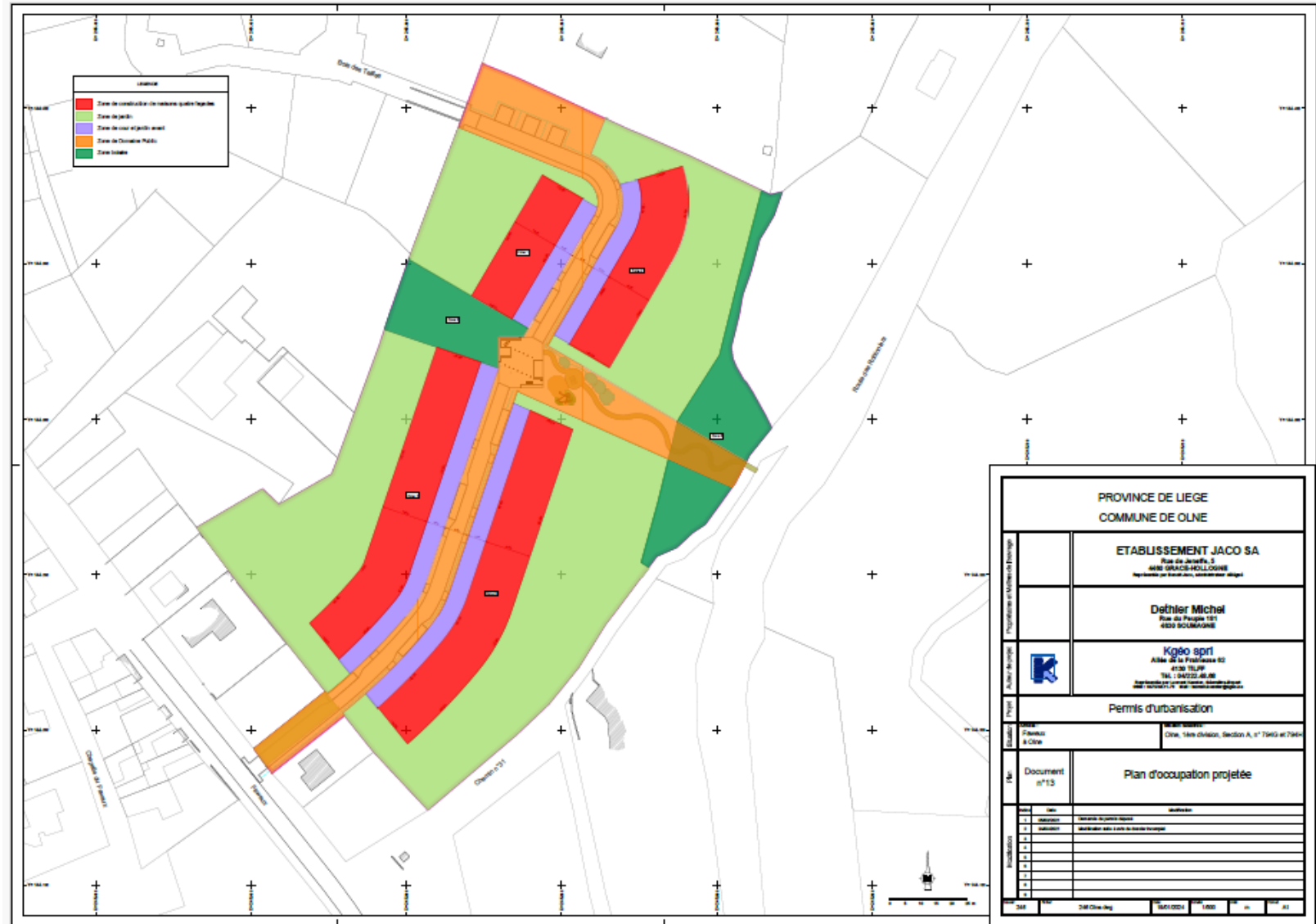
Voirie non traversante – placette
non franchissable

Espace central verdurisé +
Sentier vers la rue des Robiniers

Voirie partagée + stationnement
public et privé

Conservation de la zone boisée

Gestion des eaux à la parcelle



Proposition de schéma d'aménagement

PRESCRIPTIONS

Diminution de la densité : 13
logements préconisés
(uniquement des maisons 4
façades) (5,5 logements/ha)

Zone de jeux et de rencontre +
"point de vue" (avec bancs)

2 entrées indépendantes +
aménagement de l'entrée rue
Faweux

Intégration de l'habitat dans le
paysage (prescriptions)

Infiltration des eaux de pluie

Verdurisation du projet (haies +
arbres)



Merci de votre attention

**et à votre disposition pour
vos remarques, questions
ou suggestions...**