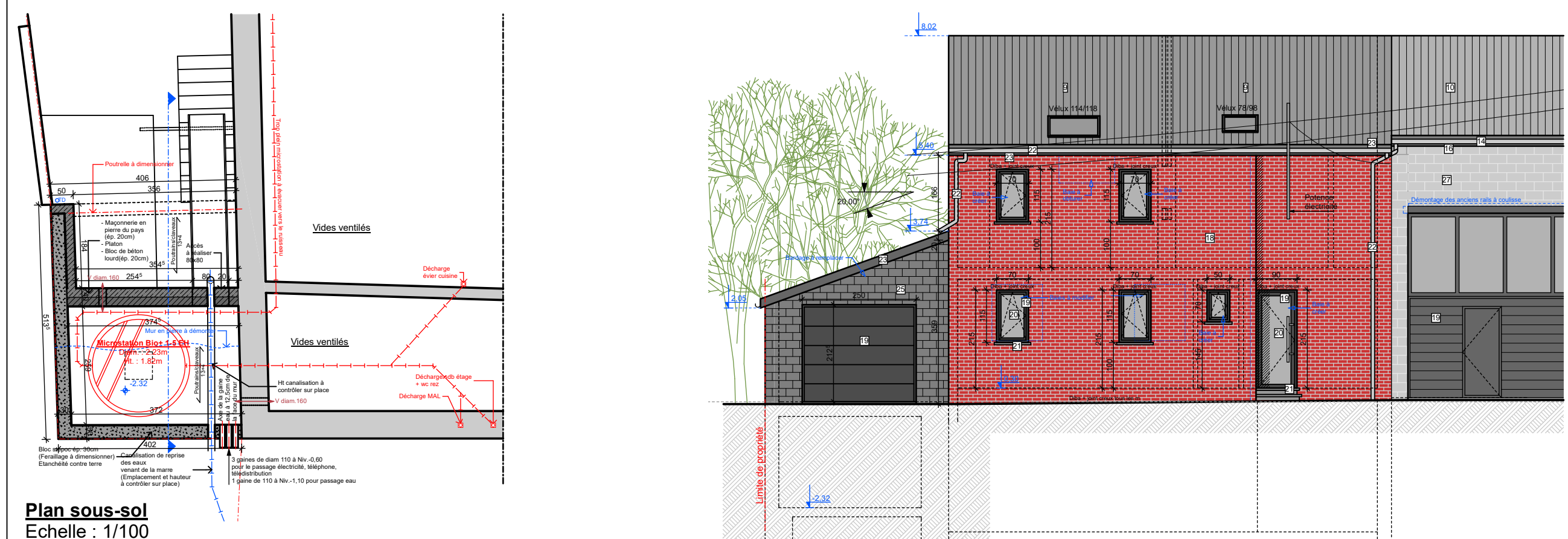
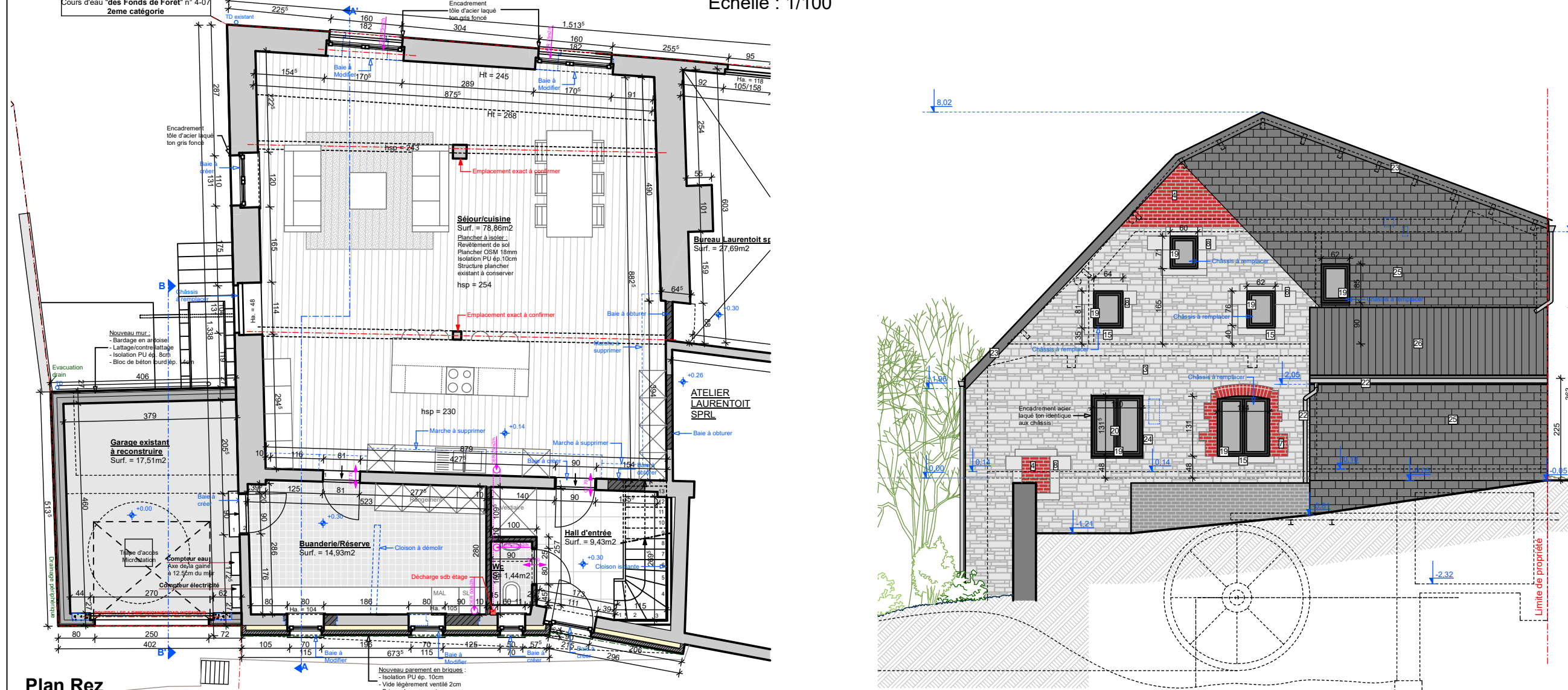


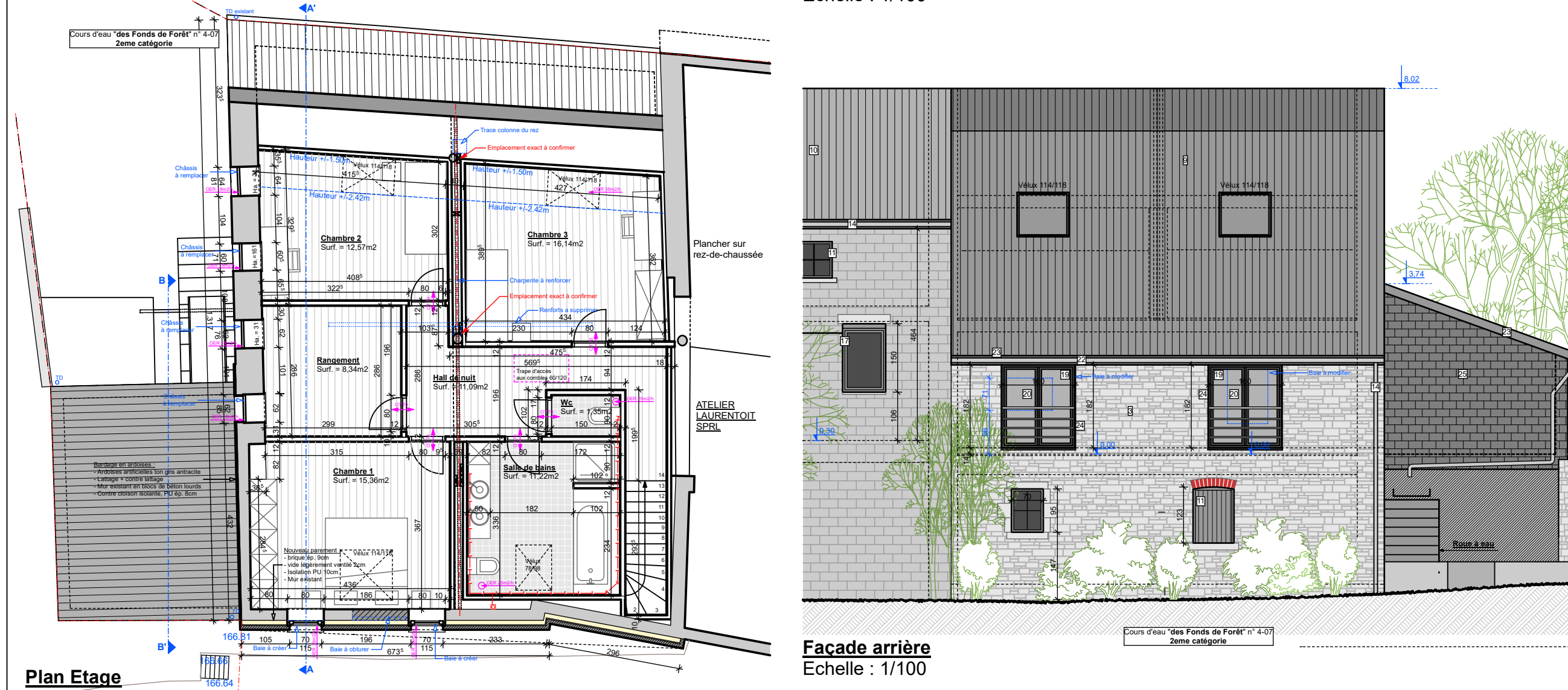
Implantation  
Echelle : 1/250



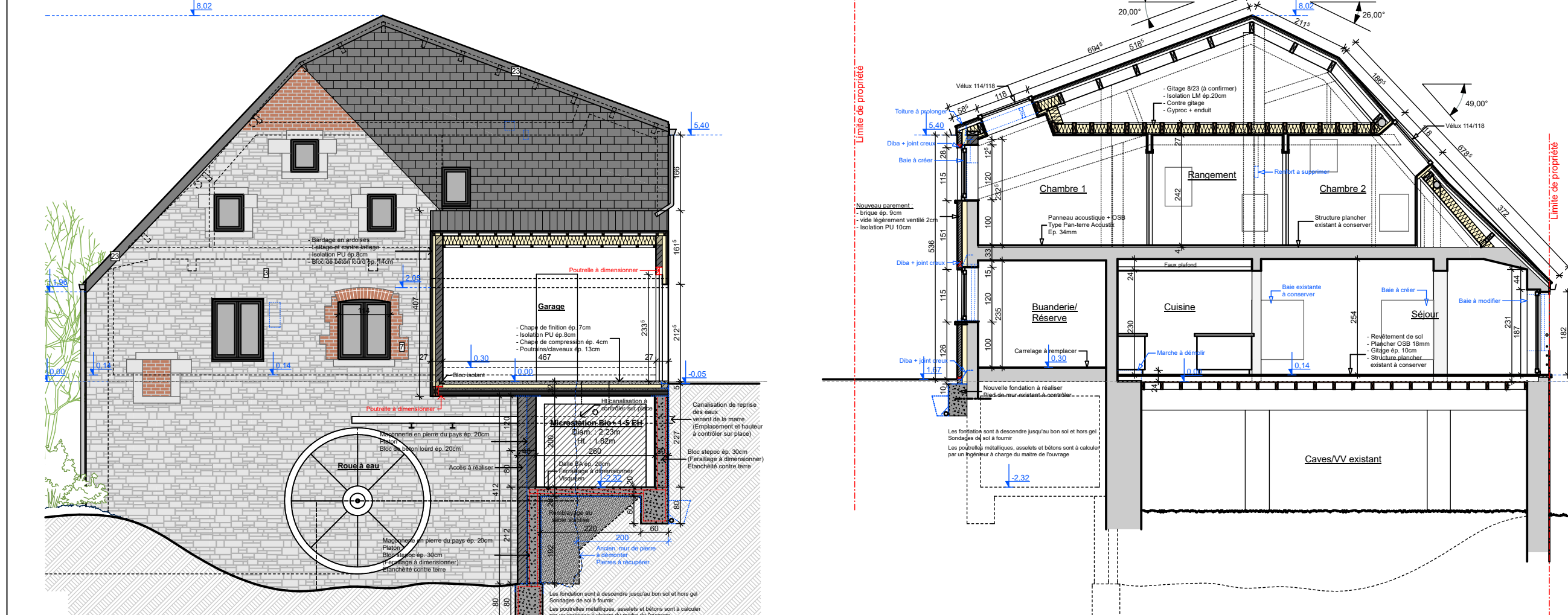
Plan sous-sol  
Echelle : 1/100



Plan Rez  
Echelle : 1/100

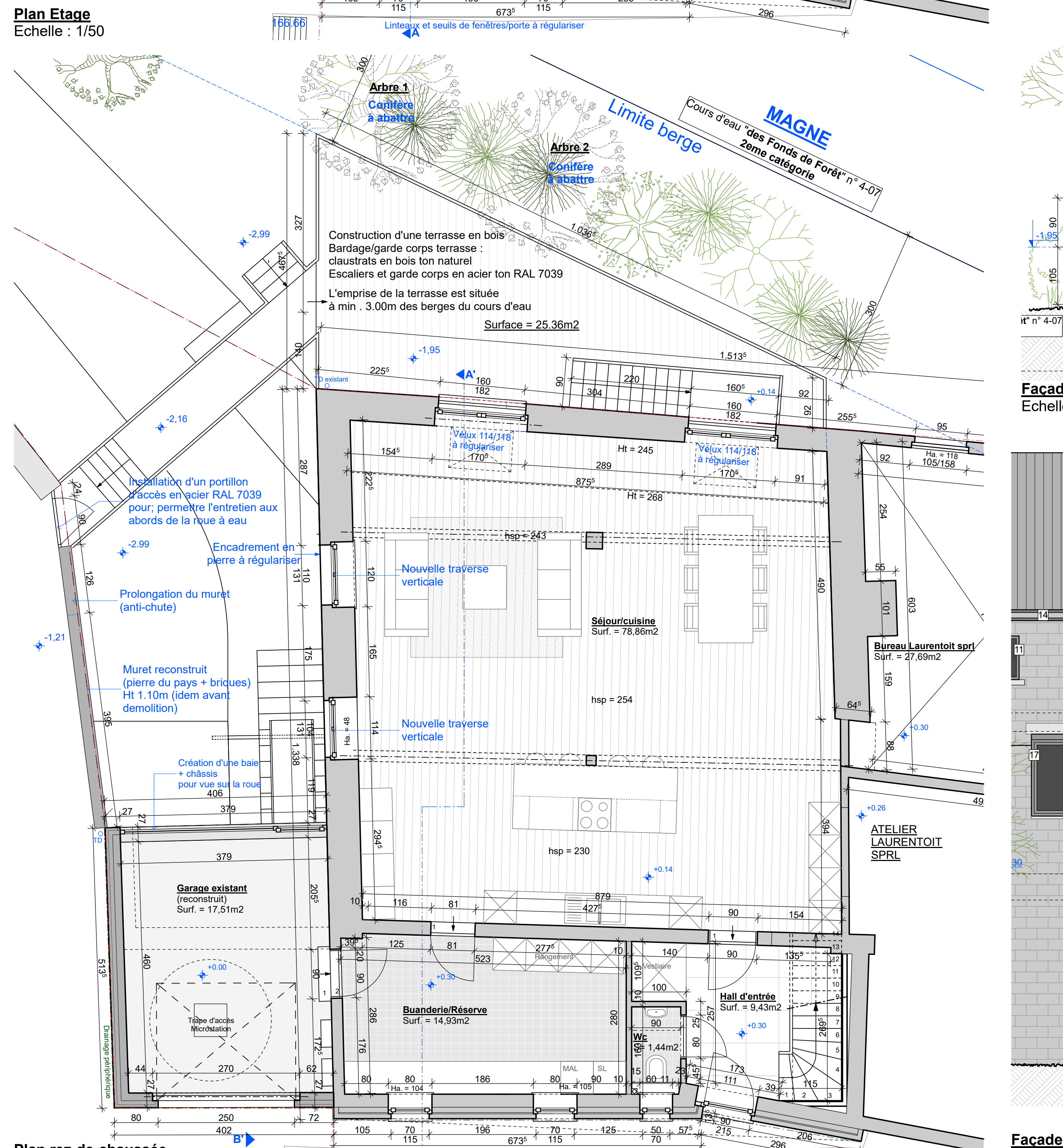
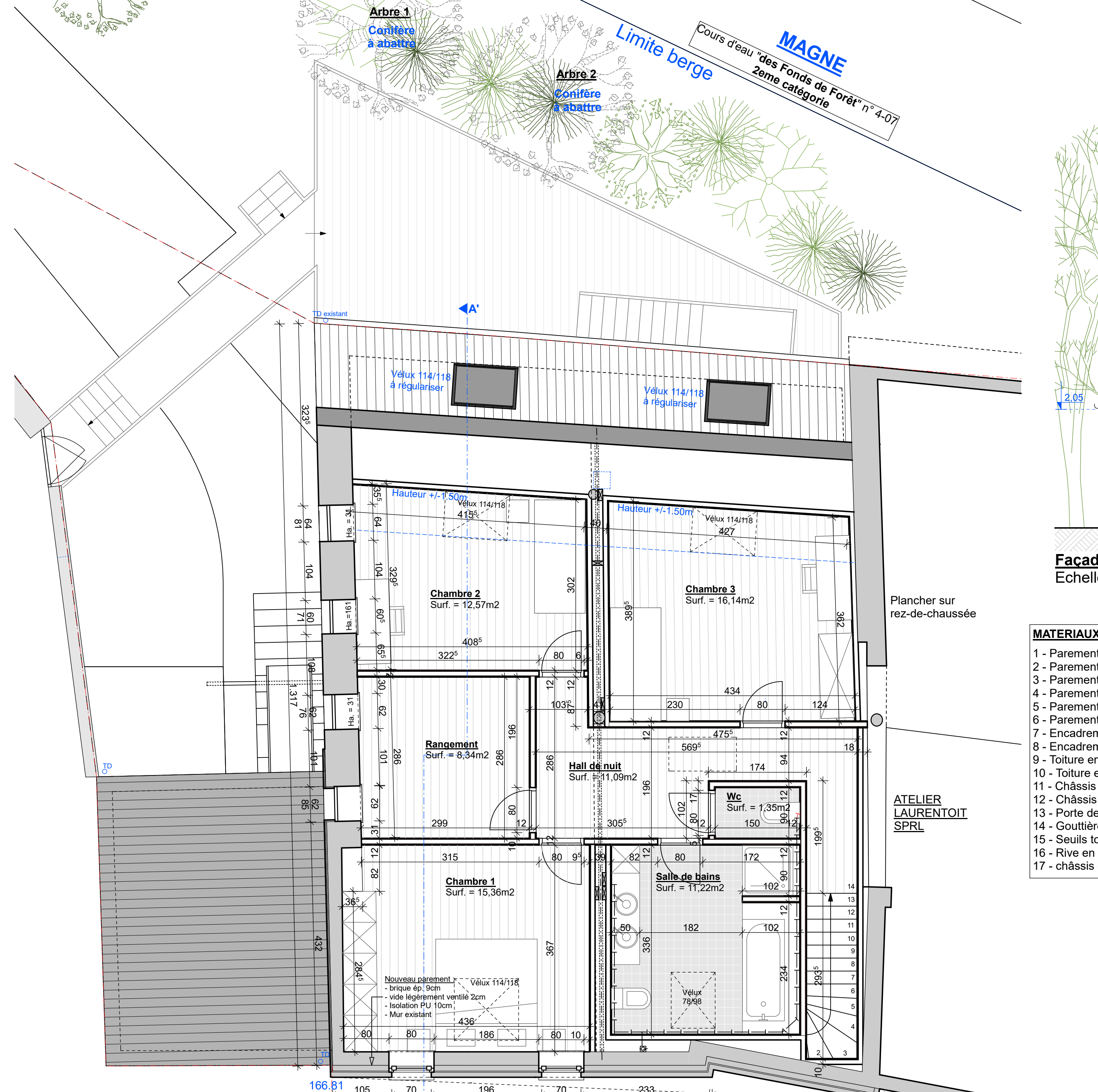


Plan Etage  
Echelle : 1/100



Coupe AA'  
Echelle : 1/100

**SITUATION PROJETEE ET A REGULARISER**

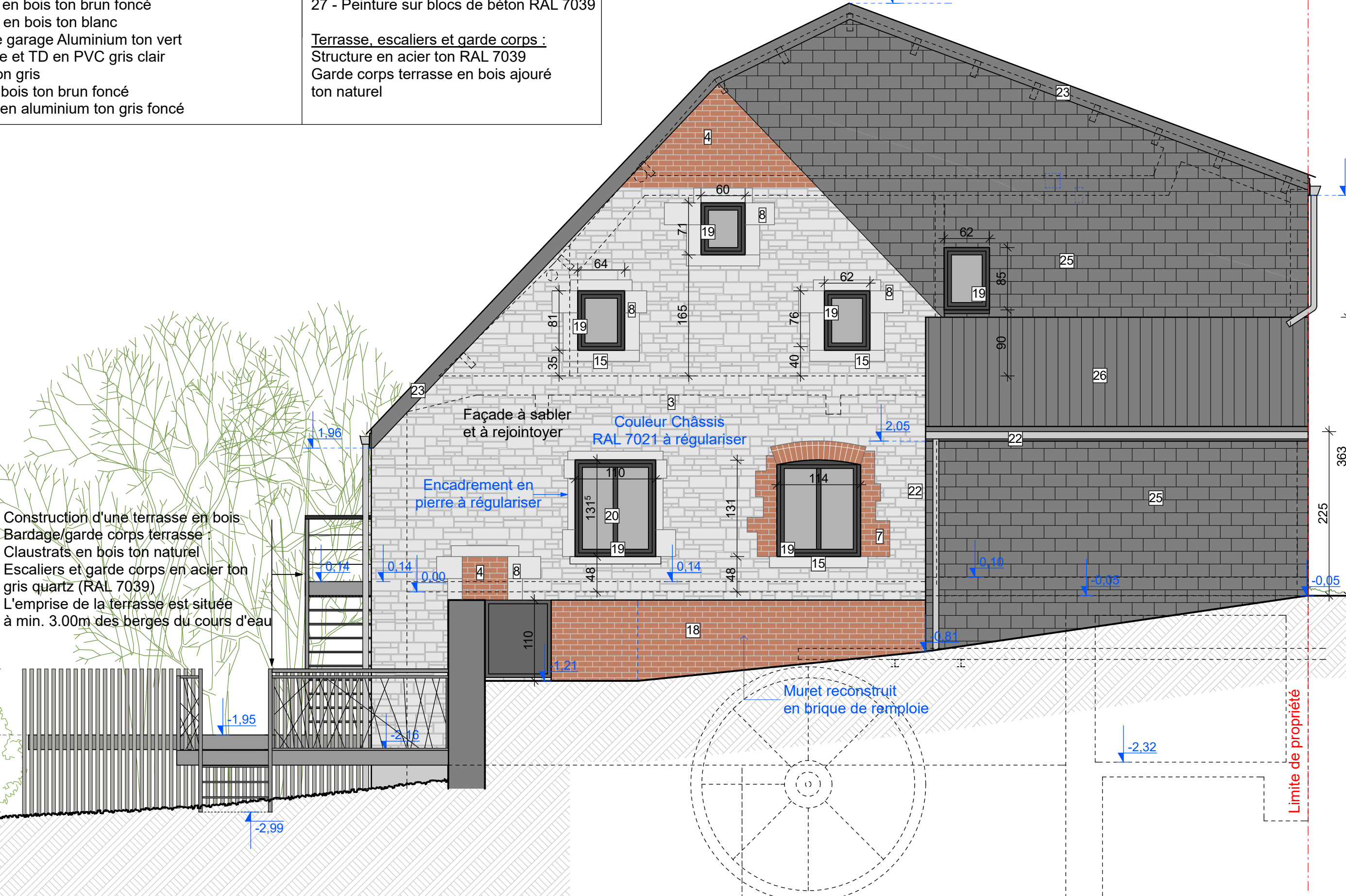


Plan rez-de-chaussee  
Echelle : 1/75

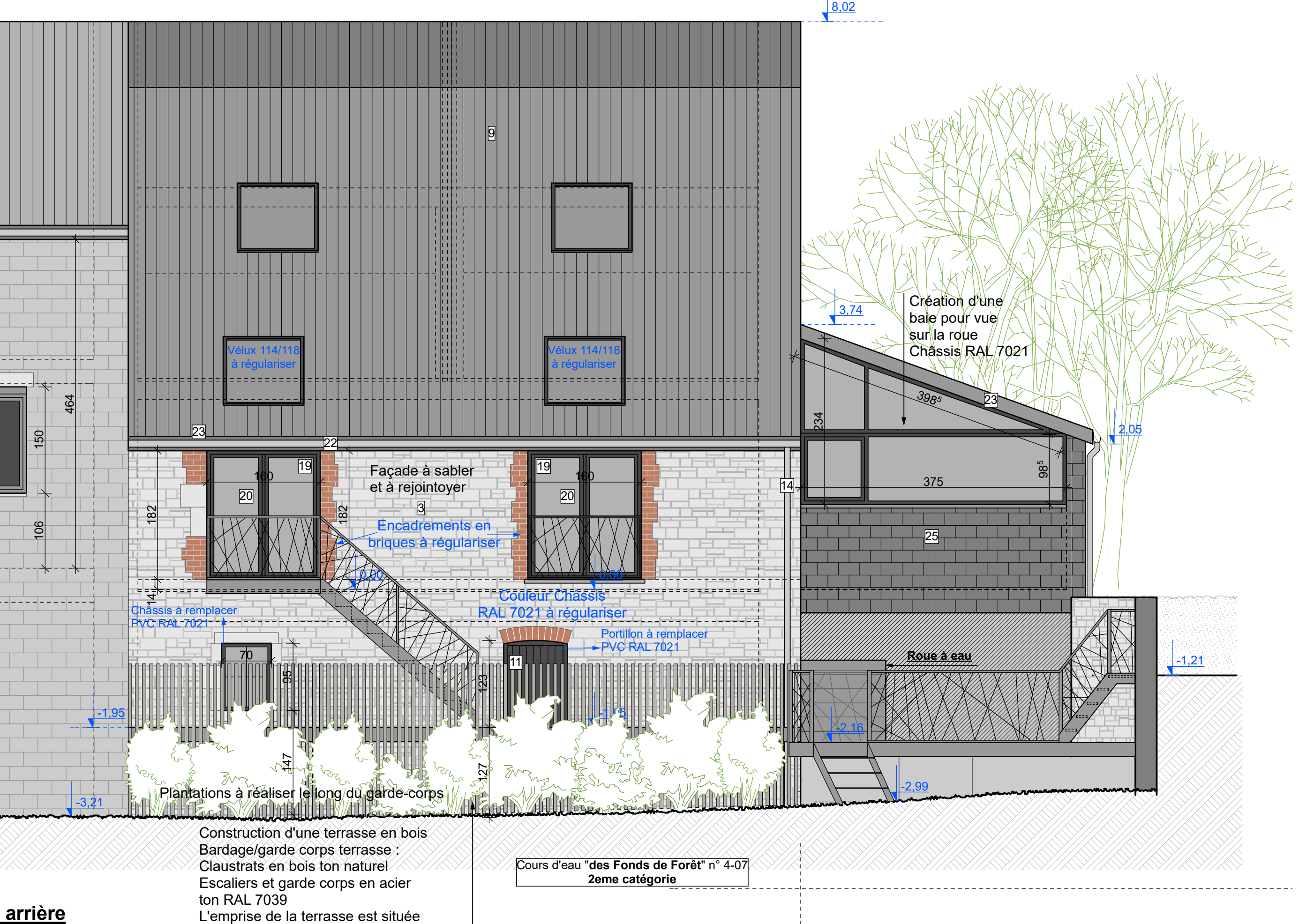


Facade avant  
Echelle : 1/50

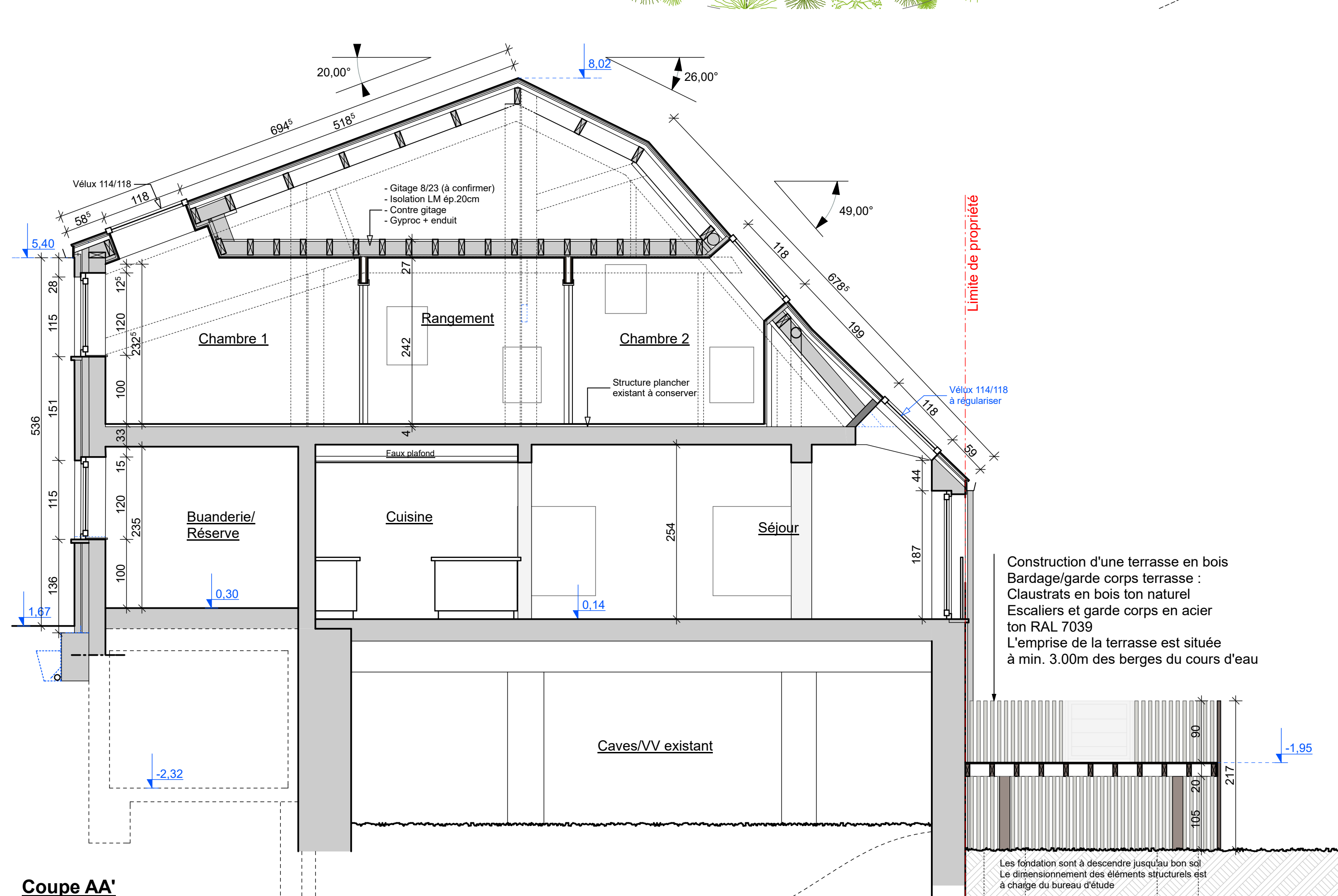
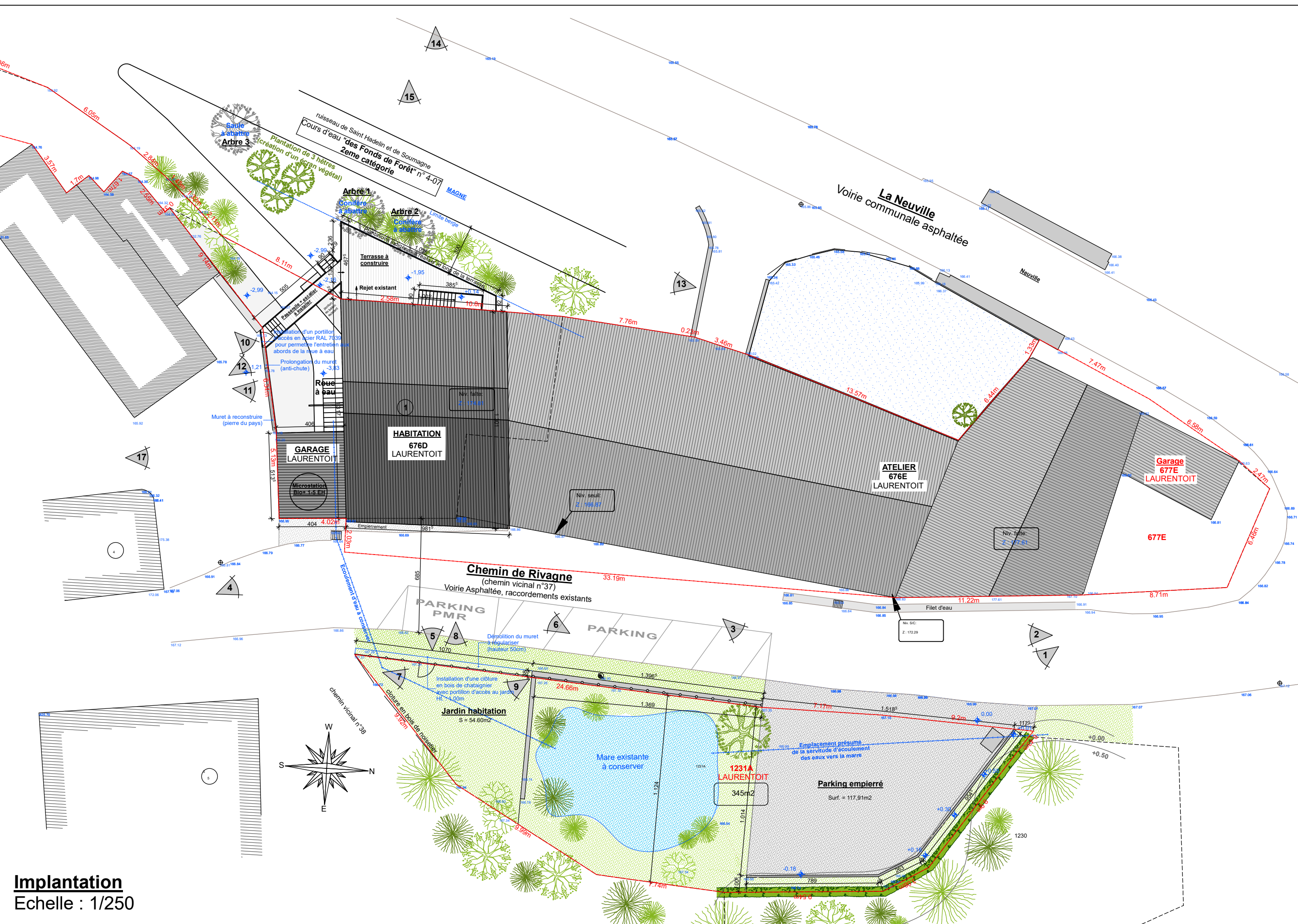
- MATERIAUX EXISTANTS**
- 1 - Parement en blocs de béton gris clair
  - 2 - Parement en blocs de béton gris moyen
  - 3 - Parement en pierre du pays
  - 4 - Parement en briques de ton rouge/brun
  - 5 - Parement en bois ton brun foncé
  - 6 - Parement en tôle métalliques ondulées ton gris/rouille
  - 7 - Encadrement en pierre
  - 8 - Encadrement en briques ton rouge-brun
  - 9 - Toiture en tuiles ton gris foncé
  - 10 - Toiture en tôles ondulées ton gris moyen
  - 11 - Châssis en bois ton brun foncé
  - 12 - Châssis en bois ton blanc
  - 13 - Porte de garage Aluminium ton vert
  - 14 - Gouttière et TD en PVC gris clair
  - 15 - Seuils ton gris
  - 16 - Rive en bois ton brun foncé
  - 17 - châssis en aluminium ton gris foncé
- PROJETE**
- 18 - Parement en briques de remplie ton rouge/brun
  - 19 - Châssis PVC RAL7021
  - 20 - Vitrage clair
  - 21 - seuils en pierre
  - 22 - TD et corniches en zinc ton gris
  - 23 - Plancher de face et de rives en zinc ton gris
  - 25 - Bardage en ardoises ton gris foncé
  - 26 - Toiture en ardoises ton gris foncé
  - 27 - Peinture sur blocs de béton RAL 7039
- Terrasse, escaliers et garde corps.  
Structure en acier ton RAL 7039  
Garde corps terrasse en bois ajouré ton naturel



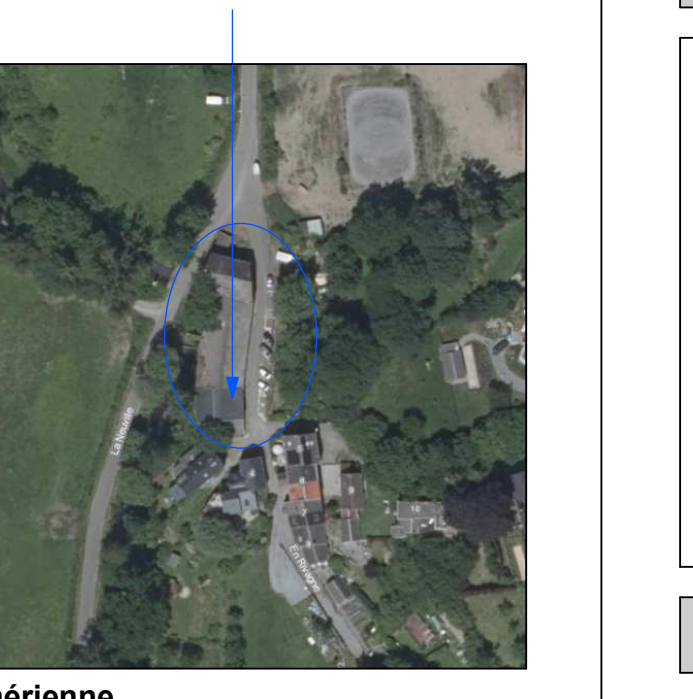
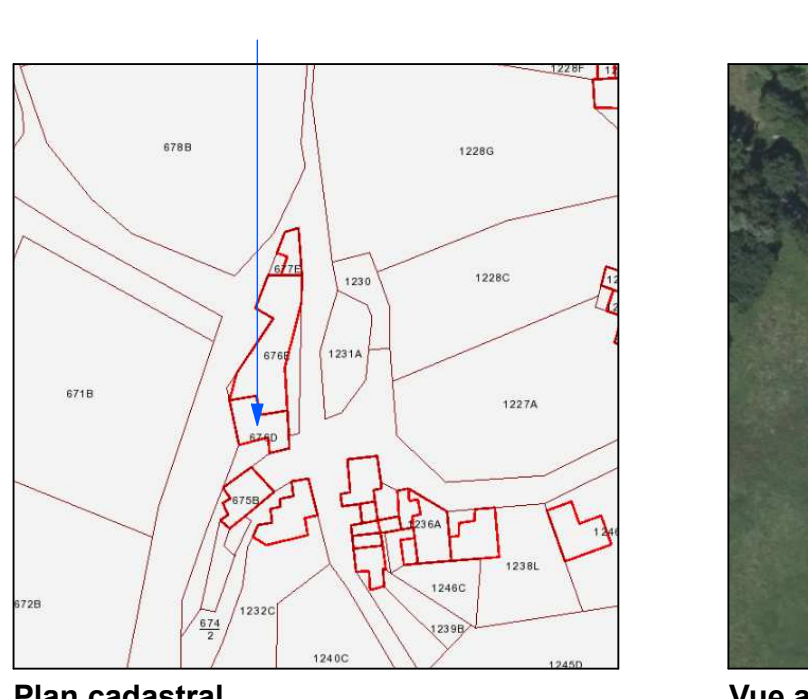
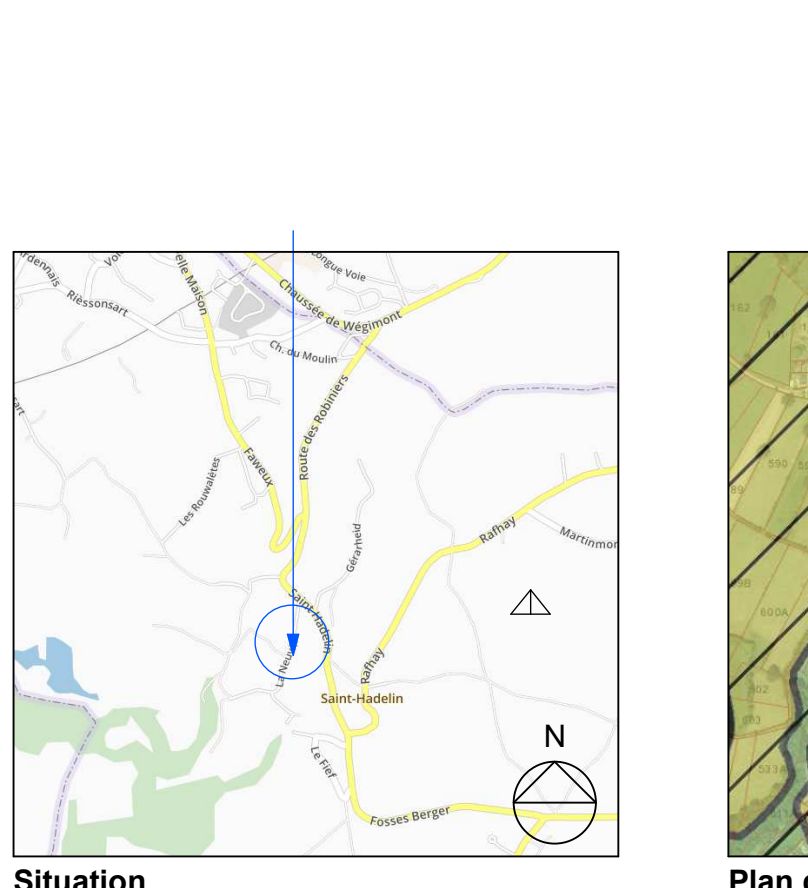
Facade laterale  
Echelle : 1/50



Facade arriere  
Echelle : 1/50



Coupe AA'  
Echelle : 1/50



**REGULARISATION/TRANSFORMATION D'UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE**  
avec construction d'une terrasse et abattage de 3 arbres

<b>Rendeurs</b>	LAURENTOIT srl rue sur les Prés, 42 4877 OLNE
<b>Situation</b>	Commune d'OLNE En Rivagne, 3 4877 OLNE Cadastré section A n° 676E, 676D, 677E, 1231A
<b>Architecte</b>	Anne LECLAIR Rue du Chêne, 43 4610 Beyne-Huisay tel. 0496316.192 email : leclairanne@skynet.be

**Plan de PERMIS D'URBANISME**

<b>Signatures</b>		
l'architecte	les rendeurs	l'administration

Achévé le :	02/12/2024	Echelles :	1/50 / 1/100 / 1/200 / 1/10.000	Dossier :	T. LT
Modifié le :	22/05/2025	Objet :	SITUATION EXISTANTE ET PROJETEE Plans, Coupe, Elevations, Implantation & Situation	Ref. :	19.10
		Document plan n° :			1/1

**LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE



**PARKING GITE – 7 places**



## CADRE I : VERIFICATION DES DONNEES RELATIVES AU BIEN INSCRITES DANS LA B.D.E.S.

I.1 Les parcelles objet de votre demande de permis sont-elles reprises en couleur "pêche" dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES – bdes.wallonie.be)<sup>1</sup>?

- Oui, veuillez mentionner les parcelles cadastrales concernées, soit en remplissant le tableau ci-dessous soit en joignant un extrait conforme de la BDES pour chaque parcelle concernée (attention, cet extrait conforme est payant et doit dater de moins de trois mois), et passer aux questions suivantes (y compris celles du cadre II de ce document) :

Référence de la parcelle cadastrale concernée par la couleur "pêche" (Catégorie 1 et/ou 2 telle(s) que définie(s) à l'article 12 §2 et/ou 3 du Décret sols)	Date de consultation de la B.D.E.S. (dans les trois mois précédant la date du dépôt de ce formulaire)

- Non, veuillez examiner les points I.2 et I.3 du cadre I et passer ensuite directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

I.2 Si vous devez apporter des informations complémentaires relatives à l'état de pollution du sol, en lien avec l'objet de la demande de permis, non présentes dans la BDES et non encore transmises à la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie, veuillez suivre la procédure prévue par l'article 6 du décret sols en déclarant une pollution du sol au fonctionnaire chargé de la surveillance ainsi qu'au collègue communal de la ou des commune(s) concernée(s).

I.3 Si vous souhaitez apporter des rectifications aux données contenues dans la BDES, veuillez introduire une demande de rectification (utilisation du bouton "rectification" prévu à cet effet pour chaque parcelle reprise dans la B.D.E.S.).

## CADRE II : DOCUMENTS REQUIS EN VERTU DES OBLIGATIONS DU DECRET SOLS

*Attention, ce cadre n'est à remplir qu'en cas de demande de permis pour laquelle au moins une des parcelles concernées par la demande est reprise en couleur "pêche" dans la BDES.*

II.1. Votre demande de permis correspond-elle à une des situations suivantes :

Objet principal de la demande de permis	oui	non
Réalisation d'un réseau de distribution, de production ou d'assainissement d'eau, d'électricité ou de gaz, de télécommunication, de téléinformatique, de télédistribution ou de transport de gaz, d'électricité ou de fluide		
Réalisation de travaux de voiries		

<sup>1</sup> Concernant les parcelles reprises en "bleu" dans la BDES, veuillez prendre connaissance des informations données à ce sujet sur le Portail Environnement du Service Public de Wallonie

Etablissement temporaire au sens de l'article 1er, 4°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et dont la durée d'exploitation continue n'excède pas un an			
Projet avec actes et travaux de nature ou d'ampleur limitée et correspondant :			
	- au placement d'une installation fixe non destinée à l'habitation, non ancrée ou incorporée au sol, et dont l'appui au sol assure la stabilité au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, du CoDT ;		
	- à la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage ou au placement d'une l'installation fixe incorporée au sol ou ancrée au sol au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, du CoDT, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies : a) la construction ou l'installation est non destinée à l'habitation ; b) l'emprise au sol est inférieure à quarante mètres carrés ; c) les actes et travaux ne nécessitent pas d'excavation de sol ; d) aucune partie du sol n'est munie d'un revêtement imperméable dû aux travaux entrepris dans le cadre du permis ;		
	- à la modification sensible du relief du sol sur une surface inférieure à quarante mètres carrés et dont la hauteur, en remblai ou en déblai, est de maximum cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain ;		
	- au défrichage ou à la modification de la végétation au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 13°, du CoDT, sur une surface inférieure à vingt mètres carrés ;		
	- à un boisement au sens de l'article D.I.V.4, alinéa 1er, 10°, lorsque celui-ci est destiné à établir un projet de phytomanagement dont l'objectif n'est pas un assainissement du sol		

Si vous avez répondu oui pour au moins une des situations du tableau ci-dessus, veuillez passer directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

Sinon, veuillez passer aux questions qui suivent.

II.2. Votre demande de permis implique-t-elle soit :

1° la mise en œuvre d'actes et travaux parmi les suivants ? :

<b>Actes et travaux</b> (visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 <sup>er</sup> , 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT)	<b>oui</b>	<b>non</b>
- construction, ou utilisation d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes		
- reconstruction		
- modification sensible du relief du sol		
- défrichage ou modification de la végétation d'une zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire		

Si vous avez répondu oui pour au moins une des situations du tableau ci-dessus, veuillez passer aux sous-questions suivantes :

Le terrain visé comporte-t-il au moins une pollution connue du sol ?

Oui

Veuillez décrire brièvement les actes et travaux envisagés et joindre un plan localisant clairement la ou les zone(s) de pollution connue du sol et les zones de travaux objet de la demande de permis.

.....  
.....

Les actes et travaux précités impliquent-ils une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols<sup>2</sup>?

Oui, veuillez décrire les impacts de ces actes et travaux sur la gestion des sols

.....

Non., veuillez justifier l'absence d'impact de ces actes et travaux sur la gestion des sols

.....

Non, veuillez passer au point 2°.

Sinon, veuillez passer au point 2°.

2° un changement d'usage vers un type plus contraignant (l'usage I étant le plus contraignant et l'usage V étant le moins contraignant), généré par un changement d'affectation (tel que défini à l'annexe 2 du Décret sols) ou d'usage de fait (tel que défini à l'annexe 3 du Décret sols);

Oui, veuillez indiquer le changement d'usage envisagé :

<b>Usage de droit (annexe 2 Décret sols) ou de fait (annexe 3 Décret sols)</b>	<b>I - Naturel</b>	<b>II - Agricole</b>	<b>III - Résidentiel</b>	<b>IV - Récréatif ou commercial</b>	<b>V - Industriel</b>

<sup>2</sup> c'est-à-dire une modification de la surface au sol ou un/des remaniement(s) du sol du fait d'actes et travaux susceptibles d'empêcher ou de rendre exagérément difficile des investigations, des analyses ou des actes et travaux d'assainissement visant une pollution du sol identifiée au niveau du terrain ou localisée à proximité directe

<i>Usage <u>actuel</u> de droit</i>					
<i>Usage <u>actuel</u> de fait</i>					
<b>Usage <u>actuel</u> retenu*</b>					
<i>Usage <u>projeté</u> de droit</i>					
<i>Usage <u>projeté</u> de fait</i>					
<b>Usage <u>projeté</u> retenu*</b>					

\* prendre l'usage le plus contraignant des deux

Non

Si vos actes et travaux n'impliquent pas de modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols et que votre projet n'induit pas de changement d'usage vers un type plus contraignant, veuillez passer directement à la déclaration sur l'honneur en fin de ce document.

Sinon, veuillez passer aux questions qui suivent.

II.3. Rentrez-vous dans les cas de dérogation de réaliser une étude d'orientation prévu par l'article 29, §1<sup>er</sup> du Décret sols?

Oui, veuillez joindre la décision de l'administration accordant la dérogation

Non, veuillez joindre à ce formulaire une étude d'orientation portant sur le périmètre de la demande de permis, réalisée par un expert agréé, tel que requis par le Décret sol, et veuillez spécifier le numéro de dossier qui lui a été attribué par la Direction de l'Assainissement des Sols du Département du Sol et des Déchets de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement :

.....

Les soussignés, [srl Laurentoit – M. & Mme Savelberg-Kuta](#) déclarent et certifient sur l'honneur que les informations reprises eu sein du présent formulaire et de ses annexes sont complètes et exactes.

Fait à [Olne](#), le 18/11/2024

Signature

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols

Namur le,

Pour le Gouvernement :

**Le Ministre-Président,**

**Willy BORSUS**

**Le Ministre de l'Environnement,**

**Carlo DI ANTONIO**

# **LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE



**Photo 1**



**Photo 2**



**Photo 3**



**Photo 4**



**Photo 5**



**Photo 6**

# **LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE



**Photo 7**



**Photo 8**



**Photo 9**



**Photo 10**

Anne LECLAIR– Architecte  
Rue du Chêne, 43 à 4610 BEYNE-HEUSAY



**Photo 11**



**Photo 12**

# **LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE



**Photo 13**



**Photo 14**



**Photo 15**

# **LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE

## **AVANT travaux**



## **APRES travaux**

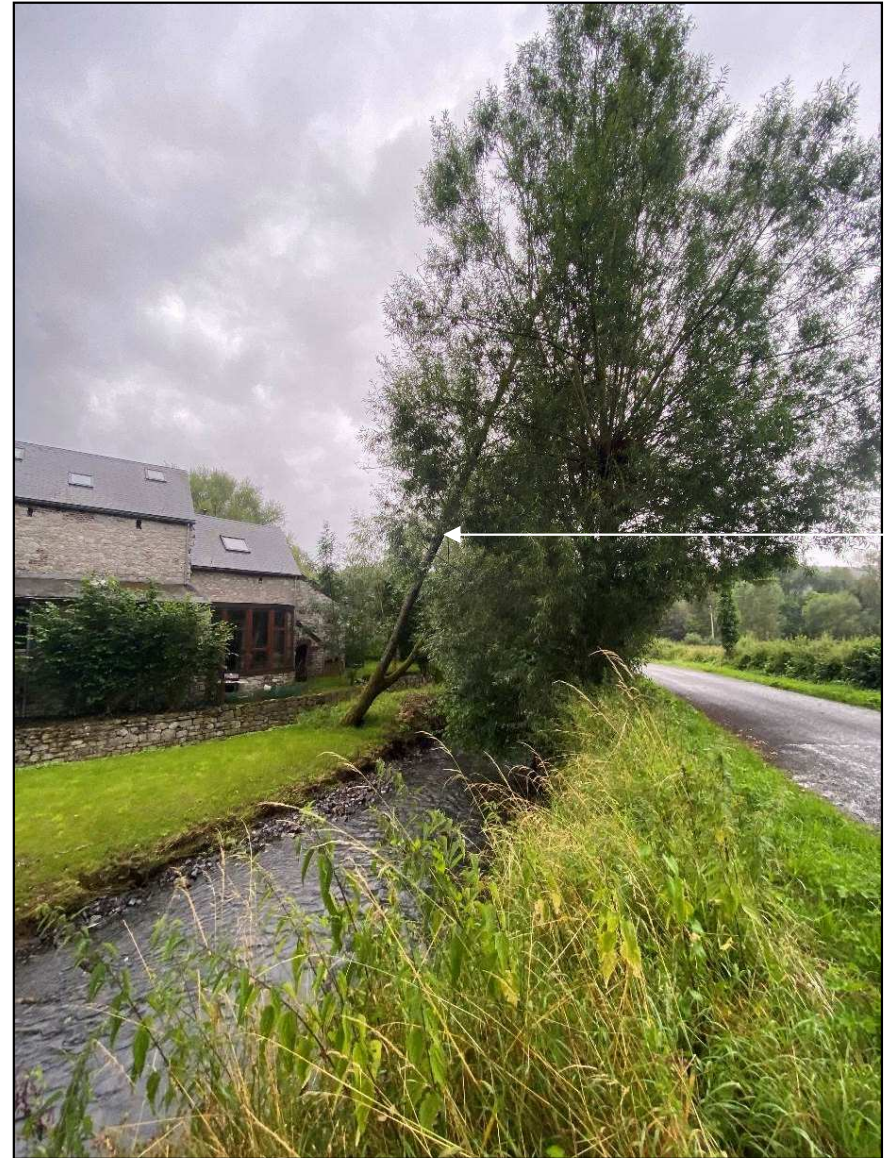


# **LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE



**Arbres 1 et 2 – Conifères**  
A ABATTRE



**Arbre 3 – Saule**  
A ABATTRE

# LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique

Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE

## RAYON 50M

1 – Habitation R+1

2 – Habitation R+1+Combles



**LAURENTOIT srl : Régularisation /Transformation d'un hébergement touristique**  
Rue En Rivagne 3, 4877 OLNE

lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction ou lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager, au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet





**Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte**

**CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

Demandeur

.....

Objet de la demande

.....

Référence dossier

.....

## Cadre 1

### a) Demandeur

**Personne physique**

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse

Rue : \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ boîte : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Fax : / \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

**Personne morale**

Dénomination ou raison sociale : *LAURENTOIT*

Forme juridique : *SRL*

Adresse

Rue : *Sur les Prés* n° *42* boîte : /

Code postal : *4877* Commune : *OLNE* Pays : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Fax : / \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

Personne de contact

Nom : *SAVELBERG-KUTA* Prénom : *Laurent et Florence*

Qualité : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ Fax : / \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

## b) Architecte

### Architecte

Nom : *LECLAIR* Prénom : *Anne*  
 Dénomination ou raison sociale d'une personne morale : /  
 Forme juridique : /  
 Qualité : *architecte*  
 Adresse

Rue : *du Chêne* n° *43* boîte : /  
 Code postal : *4610* Commune : *BEYNE-HEUSAY* Pays : *Belgique*  
 Téléphone : *0496/316.192* Fax : /  
 Courriel : *leclairanne@skynet.be*

Le demandeur a reçu de son architecte l'attestation n°*21027000262757* délivrée le *18/11/2024* par l'Ordre des Architectes pour le présent projet qui confirme que ce dernier est bien en droit d'exercer la profession. Le contenu de l'attestation est accessible sur le site [www.archionweb.be](http://www.archionweb.be) – attestation.

## Cadre 2 – Objet de la demande

Description succincte du projet :

*Régularisation / Transformation d'un hébergement touristique et Permis pour la construction d'une terrasse et l'abattage de 3 arbres*

Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par phases, la description de ce phasage :

*Pas de phasage prévu*

## Cadre 3 - Coordonnées d'implantation du projet

Rue : *en Rivagne* n° : *3*  
 Commune : *4877 OLNE*

Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande

Si le projet concerne plus de cinq parcelles, joindre une vue en plan reprenant l'ensemble des parcelles

	Commune	Division	Section	N° et exposant	Propriétaire
Parcelle 1	<i>OLNE</i>	<i>OLNE</i>	<i>A</i>	<i>676E</i>	<i>Srl LAURENTOIT</i>
Parcelle 2	<i>OLNE</i>	<i>OLNE</i>	<i>A</i>	<i>676D</i>	<i>Srl LAURENTOIT</i>
Parcelle 3	<i>OLNE</i>	<i>OLNE</i>	<i>A</i>	<i>677E</i>	<i>Srl LAURENTOIT</i>
Parcelle 4	<i>OLNE</i>	<i>OLNE</i>	<i>A</i>	<i>1231A</i>	<i>Srl LAURENTOIT</i>
Parcelle 5					

Existence de servitudes et autres droits :

*Servitude d'écoulement des eaux entre la marre et le cours d'eau « des Fonds de Forêt » n°4-07  
2eme catégorie, servitude d'écoulement des eaux entre le fossé à l'avant gauche de la parcelle 1230  
et la marre (traversant le parking)*

## Cadre 4 - Antécédents de la demande

- ~~○~~ Certificat d'urbanisme n°1 délivré le..... à ....
- ~~○~~ Certificat d'urbanisme n° 2 délivré le..... à ....
- Autres permis relatifs au bien (urbanisme, urbanisation, environnement, unique, implantation commerciale, intégré, ...) : *06/05/2021 : Permis d'urbanisme - Transformation d'une habitation et aménagement d'un parking (n°20/39)*

## Cadre 5 - Situation juridique du bien

**Liste des documents du CoDT qui s'appliquent au bien et précision du zonage**

- Schéma de développement territorial si application de l'article D.II.16 du CoDT :
- Plan de secteur : *Zone agricole, périmètre d'intérêt paysager*
- ~~○~~ Carte d'affectation des sols :....
- ~~○~~ Schéma de développement pluricommunal :.....
- Schéma de développement communal : *entité paysagère n°5 au SDC : Entité de la Vallée de la Magne et Saint-Hadelin, en zone agricole complémentaire au bâti*
- ~~○~~ Schéma d'orientation local :....
- Guide communal d'urbanisme : *règlement communal de police sur les mesures de prévention des incendies dans les dancing et autres locaux où l'on danse (Arrêté du 18/05/1973)*
- Guide régional d'urbanisme : *GRU Général d'application*

~~Si le projet est soumis aux normes relatives à la qualité acoustique des constructions, dont celles situées dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports régionaux, joindre le formulaire Dn.~~

- ~~○~~ Permis d'urbanisation :
- Bien comportant un arbre – arbuste - une haie remarquable : *bien situé en partie sur un site de haies remarquables*
- ~~○~~ Bien soumis à la taxation des bénéfices résultant de la planification
- ~~○~~ Site à réaménager, site de réhabilitation paysagère et environnementale, périmètre de remembrement urbain, de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, zone d'initiative privilégiée : ...

**Autres caractéristiques du bien**

- Bien exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique - autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : *zone d'aléas de débordement faible*
- ~~○~~ Bien situé dans à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté d'une réserve naturelle domaniale d'une réserve naturelle agréée d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique d'une

~~zone humide d'intérêt biologique – d'une réserve forestière – visé(e) par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature...~~

~~○ Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent....~~

~~○ Bien dont la localisation est – n'est pas – susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement~~

~~○ S'agit-il de la création – modification – d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ?~~

~~\_\_\_\_\_ Non~~

~~\_\_\_\_\_ Oui :.....~~

○ Bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de **VESDRE** qui reprend celui-ci en **zone d'assainissement autonome**

~~○ Présence d'une zone de prévention arrêtée, d'une zone de prévention forfaitaire ou d'une zone de surveillance relative aux captages d'eaux potabilisables instaurée en vertu du Code de l'eau: ....~~

○ Présence d'un cours d'eau de 1<sup>ère</sup> – 2<sup>ème</sup> – 3<sup>ème</sup> catégorie : **bien situé le long d'un cours d'eau de catégorie 2**

~~○ Autres :...~~

#### En application du Code wallon du Patrimoine

○ **bien classé ou bien assimilé (inscription sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement)**

~~○ bien situé dans une zone de protection d'un bien classé~~

~~○ bien classé inscrit sur la liste du patrimoine exceptionnel de Wallonie~~

~~○ bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial ou situé dans une zone tampon~~

~~○ bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine~~

~~○ bien situé dans le périmètre de la carte archéologique~~

## Cadre 6 - Options d'aménagement et parti architectural du projet

La srl LAURENTOIT a fait l'acquisition d'un bâtiment se composant de plusieurs entités. Le bien comprend un entrepôt, une habitation et une zone de jardin, le tout situé le long de la rue En Rivagne, faisant partie du site classé de la Neuville, parcelles cadastrées section A n°676D (habitation), 676E et 677E (entrepôt) et 1231A (jardin).

Un permis d'urbanisme a été délivré pour la transformation de l'habitation et l'aménagement du parking le 06/05/2021.

En cours de travaux, le demandeur souhaite modifier l'affectation de l'habitation en logement de tourisme. Au moment de leurs premières démarches, l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la création d'un hébergement touristique n'est pas nécessaire. Les démarches dans ce sens auprès du commissariat du tourisme sont entamées en 2022 et le 19/04/2022, le demandeur obtient un rapport préalable favorable des pompiers.

Un rapport de conformité électrique est délivré le 27/01/2023 et une première mise en location a lieu dans la foulée.

L'aménagement intérieur et des investissements propres à la création d'un logement de tourisme sont réalisés (équipements, mobilier, décoration, ...)

Dans le même temps, la commune relève une série d'actes en infraction au premier permis et demande la régularisation des travaux de transformation pour :

- la démolition du muret (hauteur 40cm) situé en bordure du jardin de l'habitation
- la mise en œuvre de châssis dont la teinte est RAL 7021 au lieu du RAL 7039 repris au permis
- La pose de linteaux en pierre au-dessus de la porte d'entrée et des fenêtres en façade avant
- La pose de briques de ton rouge/brun autour des baies de fenêtres en façade arrière
- La pose de 2 Velux dans le versant arrière de la toiture

Le demandeur tient à souligner le fait qu'il ne savait pas que les petites modifications apportées au projet étaient soumises à un permis d'urbanisme.

Le 27/02/2022, La commune émet un avis rédigé comme suit :

*« Le collège communal informe M. & Mme Savelberg que la création d'un hébergement touristique par simple changement de destination n'est actuellement pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Toutefois, le collège souligne qu'un projet d'arrêté relatif à la création de gîte est en cours d'écriture. Le collège ne peut donc garantir qu'un permis d'urbanisme ne soit pas nécessaire dans le courant du 1<sup>er</sup> septembre 2023. De plus le collège insiste sur les éléments suivants :*

- *Le permis d'urbanisme relatif au bien sis En Rivagne, 3 a été octroyé le 06/05/2021 sous conditions.*
- *Le bien est situé au sein du périmètre d'application du site classé de la Neuville. Ainsi, aucune exonération de permis n'est envisageable. Toute modification apportée au permis susmentionné devra passer par deux réunions patrimoine au préalable avant tout dépôt d'un nouveau permis d'urbanisme.*
- *En Rivagne est un quartier résidentiel*
- *L'endroit ne dispose pas de suffisamment d'espaces extérieurs ou très peu utilisable, ce qui n'est pas idéal pour un gîte*
- *La potentielle occupation annoncée (8 personnes) semble disproportionnée par rapport à la contenance du bien. De plus, la zone de stationnement n'est pas suffisante pour accueillir 9 personnes (3-4 voitures, voir d'avantage). Ce surplus doit être géré sur le domaine privé et non sur le domaine public. Aucune modification du permis octroyé le 06 mai 2021 ne sera autorisée en ce qui concerne le parking.*

*Pour ces raisons, le collège communal n'est pas favorable au développement d'un gîte touristique à cet endroit car cela n'y est pas opportun. »*

Afin de régulariser le bien, les 2 réunions patrimoines obligatoires ont lieu le 02/02/2023 et 03/07/2023, en attestent les 2 PV de réunion joints à la demande :

- Conformément au premier PV de réunion, en façade avant, le remplacement des linteaux en béton des 2 fenêtres de l'étage avec un débordant sur les piédroits a été réalisé.
- Le linteau en pierre de la porte d'entrée, millésimé 1731, peut être conservé
- Conformément au premier PV de réunion, l'application d'une traverse verticale sur les fenêtres du rez-de-chaussée de la façade latérale gauche a été réalisée.
- La conservation des 2 vélux supplémentaires à l'endroit actuel.
- La conservation des châssis en RAL 7021
- La régularisation de la démolition du muret du jardin de l'habitation et le placement d'une clôture en bois prolongeant celle déjà présente en bordure de la mare

- La modification de la façade arrière du garage est acceptée : création grande ouverture en façade arrière, donnant vue sur la roue à eau, avec installation d'un châssis vitré.
- L'abattage d'arbres et les mesures compensatoires telles qu'indiquées aux plans de permis en régularisation.
- Sur le principe, en façade arrière : Le souhait du demandeur de réaliser une terrasse accessible par un escalier depuis le séjour du logement reçoit un avis préalable favorable moyennant la réduction de son emprise et l'installation d'un garde-corps en bois ajouré pour la partie terrasse. Les matériaux seront une structure en acier et un revêtement en bois.

Le 23 juillet 2024, la srl Laurentoit dépose une demande d'autorisation patrimoniale. Le 5 Aout 2024, celle-ci est octroyée. Toutefois, de manière assez déconcertante, l'AWAP est revenue sur sa position : elle a retiré l'autorisation patrimoniale accordée et a sollicité une nouvelle réunion.

Cette réunion est organisée le 17/09/2024 et il est convenu ceci :

- Les points discutés lors des précédentes réunions patrimoine sont accordés.
- La clôture du jardin sera réalisée en bois de châtaignier.
- Le saule penchant dangereusement vers la magne pourra être abattu. Une mesure compensatoire (plantation de 3 arbres) sera demandée.

Dans la foulée de cette réunion, l'autorisation patrimoniale est octroyée le 4 novembre 2024 et est annexée à la présente. Elle prévoit les conditions suivantes :

- Pour la terrasse arrière, choisir une couleur aussi proche que possible de la maçonnerie qui la supporte, indépendamment des couleurs choisies pour la façade avant ;
- Compenser l'abattage de deux épicéas et d'un deuxième saule par des plantations arbustives le long du garde-corps de ladite terrasse, afin d'en atténuer encore l'impact visuel (essences et implantation à définir en accord avec le service technique provincial et la commune d'Olne, dans le respect des essences indigènes déjà présentes dans le voisinage immédiat) ;

Ces demandes ont été intégrées dans les plans annexés.

Au sujet de la terrasse, le service technique provincial a rendu un avis informel favorable, que vous trouverez également annexé à la présente (annexe 01).

Comme indiqué précédemment, le bien est mis en location comme logement de tourisme pour la première fois le 27/01/2023 avec pour preuve le contrat de location et la preuve de paiement. (annexe 02).

En janvier 2023, la législation évolue. L'arrêté du gouvernement wallon du 08/12/2023, mis en application la 30/01/2023 modifie le Code du développement territorial – article R.IV.4-1, 2° :

*« La mise à disposition à titre onéreux, même occasionnel, d'une ou plusieurs pièces existantes à titre d'hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien » (Article à mettre en corrélation avec D.IV.4, 7° du même CoDT).*

### **Mesures transitoires :**

Dans une circulaire relative à la création d'hébergements touristiques du 16 décembre 2022, le Ministre de l'aménagement du territoire a précisé les règles relatives à l'entrée en vigueur de cette obligation :

*« Disposition transitoire: L'article R.V,4-1 du même code, comme modifié par l'article 2a s'applique aux hébergements touristiques mis à disposition à titre onéreux pour la première fois après l'entrée en vigueur du présent arrêté » [...]*

« En vertu du principe général de non-rétroactivité des normes de droit, aucun permis d'urbanisme n'est obligatoire en vertu de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT pour les hébergements touristiques qui ont au moins déjà été mis une fois à disposition à titre onéreux avant l'entrée en vigueur du texte ».

Il est tout à fait normal que le texte ne rétroagisse pas. Les hébergements touristiques qui ont été créés et mis à disposition de touristes sans permis d'urbanisme et ce alors qu'aucun permis d'urbanisme n'était requis, à quelque titre que ce soit, sont légaux en ce qui concerne l'urbanisme. Ils ne doivent pas faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Si un permis d'urbanisme était requis pour un autre motif et n'a pas été demandé, l'hébergement touristique est et reste en infraction. » [...]

« Enfin, dans le cas de figure où la création d'un hébergement touristique n'a pas nécessité l'exécution d'actes et travaux soumis à permis en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1er, du CoDT, c'est bien la date de la première mise à disposition à titre onéreux de l'hébergement touristique qu'il convient de prendre en compte pour déterminer si l'hébergement touristique tombe ou non dans le champ d'application de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT. »

« En vertu du principe de l'indépendance des polices administratives, il va de soi que si le Code du Tourisme n'a pas été respecté, ces hébergements touristiques restent en infraction par rapport à ce code »

Toutefois, Le collège communal refuse de reconnaître la légalité du logement de tourisme et refuse de délivrer l'attestation de sécurité incendie comme prévu par le code wallon du tourisme malgré les courriers envoyés par le demandeur le 10/11/23 et le 10/02/24, courriers sollicitant l'attestation de sécurité incendie auxquels étaient déjà joints le contrat de location du 27/01/2023 et la preuve de paiement.

Le collège justifie sa position en indiquant que la mise en location est infractionnelle attendu que l'attestation de sécurité n'a pas été délivrée avant la mise en service du logement de tourisme.

### **Nous rappelons au collège communal le principe d'indépendance des polices administrative**

Les règles applicables à la création d'un hébergement touristique sont de deux ordres :

- 1 – Police administrative spéciale de l'urbanisme
- 2 – Police administrative spéciale du tourisme

Ces deux polices spéciales ont des objectifs différents et ne peuvent interférer dans la prise de décision de l'autorité. C'est pourquoi la jurisprudence du conseil d'état a créé le principe général de d'indépendance des polices administratives.

La doctrine définit ce principe en indiquant que :

« Depuis l'arrêt Huriaux-Poncelet du Conseil d'État du 8 février 1974, il est acquis qu'en l'absence de disposition expresse, deux polices administratives spéciales distinctes, applicables simultanément sur un même objet, ont vocation à produire leurs effets indépendamment l'une de l'autre, sans interférence. L'autorité qui adopte un acte dans le cadre d'une police administrative spéciale ne doit dès lors, en principe, par faire intervenir dans son appréciation des considérations fondées sur d'autres polices administratives »

Encore récemment, le Conseil d'État a considéré que :

*« Il résulte du principe de l'indépendance ou de l'autonomie des polices administratives que la légalité d'un acte administratif s'apprécie exclusivement par rapport à la police administrative spéciale dont il relève et que son auteur doit s'abstenir de fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police spéciale. Considéré isolément, le principe d'indépendance des polices, qui s'applique aux relations entre les actes juridiques, signifie que l'acte pris en application d'une police administrative déterminée ne doit pas tenir compte ni appliquer des décisions ou règles qui sont prises en exécution d'une autre police si ce n'est par l'effet de mécanismes propres à cette première police. En effet, il n'appartient en principe pas à une autorité mettant en œuvre une police spéciale de fonder sa mesure sur des considérations relevant spécifiquement d'une autre police spéciale ».*

Ou

*« En vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application d'une police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à celle-ci et non en fonction de considérations relevant d'une autre police spéciale »*

**→ Dès lors et sur base des éléments développés ci-dessus, le demandeur sollicite de la part du collège communal :**

- La reconnaissance du logement de tourisme comme régulier

Le collège communal ne peut refuser la reconnaissance de la légalité du logement de tourisme sur base d'éléments concernant la police administrative du tourisme. Dans ce cas précis, il est indéniable de constater que la création du logement de tourisme rentre dans le cadre des mesures transitoires reprises dans la circulaire du 16 décembre 2022 émise par le Ministre de l'aménagement du territoire et relative à la création d'hébergements touristiques.

De plus, les motivations de l'avis préalable défavorable du 02/02/2023 ne sont pas justifiées. En effet, depuis la mise en service du logement de tourisme, les emplacements de parking sont respectés et la quiétude des lieux est préservée. Les riverains sont ravis de la remise en état du bâtiment et de ses abords. (voir photos)

A la demande de la commune dans son relevé de pièces manquantes, le libellé de la demande a été adapté.

- la régularisation des travaux conformément aux PV de réunion préalable avec l'AWAP
- le permis pour la création d'une terrasse à l'arrière et l'abattage de 3 arbres.

Dans son avis du 09/03/2023, faisant suite à l'avis du 02/02/2023 auquel les demandeurs ont réagi par courrier le 24/02/2023, le collège communal écrit ceci :

*« Le collège communal émet un avis favorable à l'abattage des arbres 1 et 2, à l'aménagement d'une terrasse accessibles par un escalier extérieur pour autant que la tonalité soit identique à celle fixée par le permis d'urbanisme initial.  
L'arbre 3 peut être abattu mais devra être remplacé par des plantations permettant la création d'un écran végétal ».*

La création de la terrasse extérieure sera réalisée à l'arrière du bâtiment. La structure de la terrasse sera réalisée en acier et le revêtement sera en bois. L'intégration des installations sera respectée. Il s'agit principalement d'offrir aux occupants un espace extérieur de qualité mais également de donner la possibilité au propriétaire d'accéder aux berges de la Magne afin de procéder à l'entretien de celles-ci.

L'abattage des 3 arbres se justifie comme suit :

- Les 2 conifères situés à l'arrière de l'habitation obstruent la vue depuis le séjour. Ils avaient déjà fait l'objet d'un avis favorable lors des réunions patrimoines
  - Le saule situé plus à gauche le long de la Magne penche dangereusement vers celle-ci. (voir photo).
- Le demandeur est prêt à replanter les arbres demandés en mesures de compensation.

## Cadre 7 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, aux indications d'un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT :

*Les travaux sont réalisés en zone agricole au Plan de secteur et sont susceptibles de bénéficier du mécanisme de dérogation prévu à l'art. D.IV.6 du CoDT :*

*Le bâtiment est antérieur au plan de secteur et les travaux envisagés sont des travaux de transformation.*

*Les travaux de régularisation ne concernant pas la volumétrie du bâtiment, il s'agit de travaux de minime importance ayant très peu d'impact sur le cadre bâti et non bâti environnant.*

*La création de la terrasse vise à améliorer le confort en offrant une espace extérieur sécurisé et facilement accessible aux occupants du logement. La structure de la terrasse sera réalisée en bois et le garde-corps ajouré en bois également ce qui permettra une bonne intégration au site.*

*Dès lors on peut considérer que la dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé, que les travaux ne compromettent en rien la mise en œuvre cohérente du plan de secteur et qu'ils participent à la protection du paysage bâti et non bâti.*

## Cadre 8 - Code de l'Environnement

La demande comporte (joindre en annexe):

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement

Une étude d'incidences sur l'environnement

## Cadre 8bis - Code wallon du Patrimoine

La demande comporte (joindre en annexe) :

Une autorisation patrimoniale valide lorsqu'elle est requise par le Code wallon du Patrimoine et qu'elle porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme

Un avis archéologique préalable sur grand projet valide lorsqu'il est requis par le Code wallon du Patrimoine et que la demande d'avis porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme ou une copie de la demande d'avis archéologique

~~préalable sur grand projet lorsque l'Administration du Patrimoine n'a pas délivré cet avis dans le délai prescrit.~~

## Cadre 9 – Décret relatif à la gestion des sols

Vérifier les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Joindre en annexe le formulaire, dûment complété et accompagné des documents requis, tel que visé en annexe 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

## Cadre 10 - Décret relatif à la voirie communale : création, modification ou suppression de voirie(s) communale(s)

Non

Oui : description succincte des travaux :

Joindre en annexe le contenu prévu par l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ou l'autorisation définitive en la matière

## Cadre 11 – Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments

La demande comporte (joindre en annexe) :

*X Le ou les documents requis en vertu du décret PEB et de ses arrêtés*

## Cadre 12 – Formulaire statistique

Respecter la législation fédérale en matière de formulaire statistique

## Cadre 13 – Réunion de projet

La demande comporte (joindre en annexe) :

Le procès-verbal non décisionnel de la réunion lorsqu'une réunion de projet a été réalisée

*Les 3 PV de réunion de patrimoine sont joints à la demande (02/02/2023, 03/07/2023 et 17/09/2024)*

~~La preuve de la demande d'une réunion de projet obligatoire en vertu du CoDT, si cette réunion de projet a été sollicitée et qu'elle ne s'est pas tenue dans les 20 jours de la demande~~

## Cadre 14- Annexes à fournir

La liste des documents à déposer en quatre exemplaires (+ 1 exemplaire par avis à solliciter) est la suivante :

un plan de situation du bien concerné dressé à l'échelle de 1/10.000<sup>e</sup> ou de 1/5.000<sup>e</sup>, qui figure dans un rayon de 500 mètres de celui-ci :

l'orientation ;

- la localisation du bien concerné par le projet par rapport au noyau central de la localité ;
- les voies de desserte et leur dénomination ;
- un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager établi à l'échelle de 1/1.000<sup>e</sup> ou de 1/500<sup>e</sup> et qui figure :
  - l'orientation ;
  - la voirie de desserte cotée avec indication de son statut juridique ;
  - l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci ;
  - lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT, les principales caractéristiques du paysage telles que les éléments marquants du relief, les courbes de niveaux, la végétation, en ce compris l'existence d'arbres ou de haies remarquables au sens de l'article D.IV.4, 12° du CoDT, la présence d'un cours d'eau ou tout autre élément marquant sur le bien concerné et dans un rayon de 100 mètres de celui-ci ;
  - l'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé ci-dessous ;
- un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :
  - deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ;
  - au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné, les constructions voisines et l'environnement général ;
  - lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction ou lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager, au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ;
- ~~le cas échéant, une note de calcul justifiant le respect du critère de salubrité visé à l'article 3-5° du Code wallon du logement et de l'habitat durable et portant sur l'éclairage naturel~~
- un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/500<sup>e</sup>, de 1/250<sup>e</sup> ou de 1/200<sup>e</sup> et qui figure :
  - les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau ;
  - ~~lorsqu'elle porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que le permis d'urbanisation soit requis au préalable, les limites des lots ;~~
  - ~~au moins deux coupes significatives longitudinale et transversale cotées du relief ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ;~~
  - ~~si le projet implique une modification sensible du relief du sol, l'indication cotée du relief existant de cinq mètres en cinq mètres sur le plan d'implantation avec la mention~~

~~de l'affectation actuelle du terrain, ainsi que les coupes indiquant la surface de nivellement du terrain ;~~

- le cas échéant, l'implantation et le gabarit cotés des constructions existantes sur la parcelle, à maintenir ou à démolir ;
- l'implantation et le gabarit cotés des constructions projetées ;
- les servitudes du fait de l'homme sur le terrain ;
- ~~le cas échéant, le tracé des infrastructures de transport de fluide et d'énergie qui traversent le ou les biens concernés ;~~
- l'aménagement maintenu ou projeté du solde de la parcelle concernée, en ce compris les zones de recul, les clôtures de celle-ci, les aires de stationnement pour les véhicules, les matériaux projetés ainsi que l'emplacement, la végétation existante qui comprend les arbres à haute tige, les haies à maintenir ou à abattre, ainsi que les arbres remarquables et les plantations projetées ;
- ~~le niveau d'implantation du projet par rapport à un repère fixe du domaine public ;~~
- ~~les aménagements et équipements de la voirie, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent ;~~
- le réseau de principe du système d'évacuation des eaux ;
- ~~en cas d'épuration individuelle avec dispersion des eaux dans le terrain, une étude hydrologique.~~
- la visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire, dressée à l'échelle de 1/100<sup>e</sup> ou 1/50<sup>e</sup>, qui figure :
  - la vue en plan de chaque niveau ainsi que l'affectation actuelle et future des locaux ;
  - les élévations ;
  - la légende des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures ainsi que leurs tonalités ;
  - les coupes transversales et longitudinales cotées qui comportent le niveau d'implantation du rez-de-chaussée, les niveaux du relief du sol existant et projeté et le profil des constructions contiguës ;
- ~~le cas échéant, les mesures techniques actives et passives prévues par l'architecte pour prévenir ou minimiser les risques au regard des zones à risques définies par l'Agence fédérale de Contrôle nucléaire et en relation avec le plan d'action régionale en matière de lutte contre le radon ;~~
- ~~le cas échéant, le dossier technique du projet de voirie, qui comprend :~~
  - ~~une vue en plan et des profils en long établis à l'échelle de 1/200<sup>e</sup> ou 1/1000<sup>e</sup> ;~~
  - ~~des profils en travers établis à l'échelle de 1/100<sup>e</sup> ou 1/50<sup>e</sup> ;~~
  - ~~une coupe type avec les matériaux projetés.~~

~~La coupe type peut être fixée en fonction d'un cahier des charges imposé par l'autorité compétente.~~

Les plans sont numérotés et pliés au format standard de 21 sur 29,7centimètres.
---

## Cadre 15 - Signatures

Je m'engage à solliciter les autorisations ou permis imposés, le cas échéant, par d'autres lois, décrets ou règlements.

Signature du demandeur ou du mandataire

.....

### *Extrait du Code du Développement Territorial*

#### Art. D.IV.33

Dans les vingt jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 :

1° si la demande est complète, le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin, ou le fonctionnaire délégué envoie un accusé de réception au demandeur. Il en envoie une copie à son auteur de projet ;

2° si la demande est incomplète, le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin, ou le fonctionnaire délégué adresse au demandeur, par envoi, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception. Il en envoie une copie à son auteur de projet. Le demandeur dispose d'un délai de 180 jours pour compléter la demande ; à défaut, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

**Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception visé à l'alinéa 1er, 1° ou le relevé des pièces manquantes visé à l'alinéa 1er, 2° dans le délai de vingt jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé visé à l'article D.IV.32. Le demandeur en avertit simultanément le collège communal. À défaut d'envoi de son dossier au fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 visés à l'article D.IV.32, la demande est irrecevable. Lorsque, dans le même délai de trente jours, le collège communal n'a pas informé par envoi le fonctionnaire délégué du délai dans lequel la décision du collège communal est envoyée, le fonctionnaire délégué détermine lui-même ce délai sur base du dossier et des consultations obligatoires. Ce délai s'impose au collège communal, qui en est averti par envoi.**

Lorsque le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception visé à l'alinéa 1er, 1° ou le relevé des pièces manquantes visé à l'alinéa 1er, 2° dans le délai de vingt jours, la demande

est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie.

**Art. R.IV.26-1**

**Lorsque la demande de permis couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment une seule demande de permis.**

**Art. R.IV.26-3**

Moyennant accord préalable de l'autorité compétente ou de la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou du fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16, le demandeur peut produire les plans à une autre échelle que celles arrêtées.

À titre exceptionnel, l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut solliciter la production de documents complémentaires si ceux-ci sont indispensables à la compréhension du projet. Ces documents complémentaires sont mentionnés dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°.

Le nombre d'exemplaires à fournir est fixé dans les annexes 4 à 11 visées à l'article R.IV.26-1.

Les communes peuvent adapter les annexes 4 à 11 dans le cadre de l'application de la réglementation relative à la protection des données personnelles qui les concerne et pour cette seule fin, et ajouter au formulaire adapté le nom de la commune et son logo.

Lorsque l'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 sollicite des exemplaires supplémentaires auprès du demandeur, elle le mentionne dans le relevé des pièces manquantes visé à l'article D.IV.33, alinéa 1er, 2°. Le nombre de ces exemplaires complémentaires ne peut dépasser celui des avis à solliciter.

L'autorité compétente ou la personne qu'elle délègue en vertu de l'article D.IV.33 ou le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité chargée de l'instruction des demandes de permis visées aux articles D.II.54, D.IV.25 et D.V.16 peut inviter le demandeur à communiquer l'exemplaire supplémentaire sur support informatique en précisant le format du fichier y relatif.

## ***Protection des données***

L'exigence de fourniture de données à caractère personnel a un caractère réglementaire.

Conformément à la réglementation en matière de protection des données et au Code du développement territorial (CoDT), les informations personnelles communiquées ne seront utilisées par la Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie du Service public de Wallonie, si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué, ou par la commune, si la demande est introduite auprès d'une commune, qu'en vue d'assurer le suivi de votre dossier.

Ces données ne seront communiquées qu'aux autorités, instances, commissions et services prévus dans le CoDT, et particulièrement son livre IV. Le SPW ou la commune peut également communiquer vos données personnelles à des tiers si la loi l'y oblige ou si le SPW ou la commune estime de bonne

foi qu'une telle divulgation est raisonnablement nécessaire pour se conformer à une procédure légale, pour les besoins d'une procédure judiciaire.

Ces données ne seront ni vendues ni utilisées à des fins de marketing.

Elles seront conservées aussi longtemps que le permis ou le certificat d'urbanisme est valide. Pour les permis ou certificats d'urbanisme périmés, les données électroniques seront conservées sous une forme minimisée permettant au SPW ou à la commune de savoir qu'un permis ou certificat d'urbanisme vous a été attribué et qu'il est périmé.

**Si la demande est introduite auprès d'un fonctionnaire délégué :**

Vous pouvez gratuitement rectifier vos données ou en limiter le traitement auprès du fonctionnaire délégué.

Sur demande via un formulaire disponible sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie, vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne. Le Délégué à la protection des données du Service public de Wallonie en assurera le suivi.

Monsieur Thomas Leroy

Fonction : Délégué à la protection des données du Service public de Wallonie

E-mail : [dpo@spw.wallonie.be](mailto:dpo@spw.wallonie.be)

Pour plus d'informations sur la protection des données à caractère personnel au SPW, rendez-vous sur l'ABC des démarches du Portail de la Wallonie.

**Si la demande est introduite auprès d'une commune :**

Vous pouvez gratuitement rectifier vos données ou en limiter le traitement auprès de la commune.

Vous pouvez gratuitement avoir accès à vos données ou obtenir de l'information sur un traitement qui vous concerne en contactant le responsable du traitement, le Délégué à la protection des données (ou Data Protection Officer- DPO)

Enfin, si dans le mois de votre demande, vous n'avez aucune réaction du SPW lorsque la demande est introduite auprès du fonctionnaire délégué, ou de la commune lorsque la demande est introduite auprès de la commune, vous pouvez introduire une réclamation sur le site internet de l'Autorité de protection des données (APD) : <https://www.autoriteprotectiondonnees.be/> ou contacter l'Autorité de protection des données pour introduire une réclamation à l'adresse suivante : 35, Rue de la Presse à 1000 Bruxelles ou via l'adresse courriel : [contact@apd-gba.be](mailto:contact@apd-gba.be)



## **Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement**

### **Contenu minimum**

**Le but du présent formulaire est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :**

- a) la population et la santé humaine;**
- b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE;**
- c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat;**
- d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage;**
- e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d).**

**Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.**

## Cadre 1 – Demandeur

Nom : *SRL LAURENTOIT*

Prénom : /

Qualité : *SRL* .....

Domicile : *rue sur les Prés, 42 à 4877 OLNE* .....

Numéro de téléphone : [REDACTED] | [REDACTED] .....

Numéro de télécopie : .....

Date de la demande : *novembre 2024*

## A appliquer au cadre 2

### Caractéristiques du projet :

Les caractéristiques du projet sont considérées notamment par rapport :

- a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet;
- b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés;
- c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité;
- d) à la production de déchets;
- e) à la pollution et aux nuisances;
- f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques;
- g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

## Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

*Régularisation/Transformation d'un hébergement touristique :*

- *la démolition du muret (hauteur 40cm) situé en bordure du jardin de l'habitation*
- *la mise en œuvre de châssis dont la teinte est RAL 7021 au lieu du RAL 7039*
- *La pose de linteaux en pierre au-dessus de la porte d'entrée et des fenêtres en façade avant*
- *La pose de briques de ton rouge/brun autour des baies de fenêtres en façade arrière*
- *La pose de 2 Velux dans le versant arrière de la toiture*

*En plus de la régularisation : la construction d'une terrasse et l'abattage de 3 arbres. Les abattages des arbres seront compensés par d'autres plantations.*

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc....) :

*Néant*

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

*cf plan joint au dossier de demande d'autorisation de bâtir*

Autre caractéristique pertinente : *Néant*

*Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc).*

## A appliquer aux cadres 3 et 4

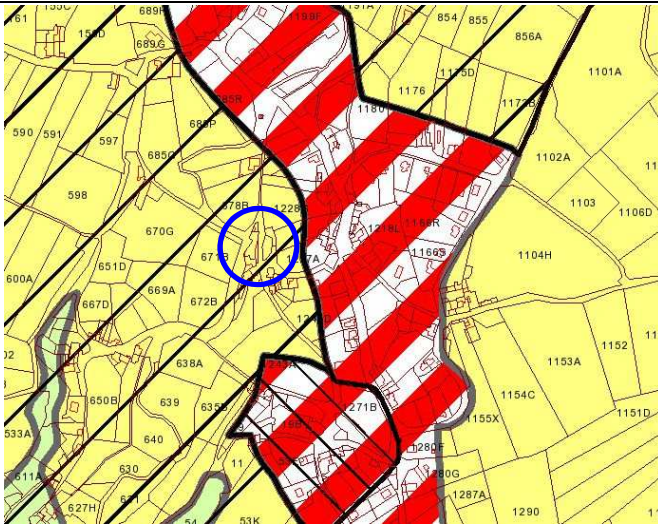
### Localisation des projets :

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :

- a) l'utilisation existante et approuvée des terres;
- b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol;
- c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
  - 1) zones humides, rives, estuaires;
  - 2) zones côtières et environnement marin;

- 3) zones de montagnes et de forêts;
- 4) réserves et parcs naturels;
- 5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
- 6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet;
- 7) zones à forte densité de population;
- 8) paysages et sites importants du point de vue historique, culturel ou archéologique.

### Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.



Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

*Zone agricole et zone d'intérêt paysager*

Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL)

*Néant*

Le terrain est-il situé :

\* dans un permis d'urbanisation non périmé ? ~~OUI~~ - NON

\* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde<sup>1</sup> ? ~~OUI~~ - NON

\* à proximité d'un bien immobilier classé<sup>1</sup>, d'un site archéologique<sup>1</sup> ? ~~OUI~~ - NON

\* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 ~~OUI~~ - NON

\* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 ~~OUI~~ - NON

Autre élément de sen

sibilité environnementale : *Néant*

<sup>1</sup> Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

## Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

Relief du sol et pente du terrain naturel : <del>inférieure à 6%, entre 6 et 15%, supérieure à 15 %</del>
Nature du sol : <i>Prairie, Jardin</i>
Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) : <i>Prairie, Jardin</i>
Présence de nappes phréatiques, de points de captage : <i>Néant</i>
Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement : <i>Les travaux ne modifient pas le réseau hydrographique des eaux de ruissellement existant</i>
Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels : <i>Néant</i>
Evaluation sommaire de la qualité biologique du site : <i>qualité faible</i>
Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières : <i>sans objet au présent</i>
Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) : <i>Raccordements en eau, électricité, téléphone et télédistribution sont existants</i>
Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? <i>OUI – <del>NON</del></i>
Présence d'un site archéologique? <i><del>OUI</del> – NON</i>
Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? <i><del>OUI</del> – NON</i>
Autre élément de sensibilité environnementale : <i>Néant</i>

A appliquer aux cadres 5 à 8

Type et caractéristiques de l'impact potentiel :

Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :

- l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
- la nature de l'impact;
- la nature transfrontière de l'impact;
- l'intensité et la complexité de l'impact;
- la probabilité de l'impact;
- le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
- le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
- la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

## Cadre 5 - Effets du projet sur l'environnement.

### 1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?

- dans l'atmosphère : ~~OUI~~ – NON

- indiquez-en :

\* la nature

\* le débit

### 2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

- dans les eaux de surface : ~~OUI~~ – NON

- dans les égouts : ~~OUI~~ – NON

- sur ou dans le sol : ~~OUI~~ – NON

- indiquez-en :

\* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...)

\* le débit ou la quantité

*Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.*

### 3) Le projet supposera-t-il des captages ?

- en eau de surface : ~~OUI~~ – NON

\* lieu

\* quantité

- en eaux souterraines : ~~OUI~~ – NON

\* dénomination du point de captage

\* quantité

### 4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :

*néant*

### 5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? ~~OUI~~ – NON

\* de quel type :

\* de façon permanente ou épisodique :

### 6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :

\* pour le transport de produits : *Néant*

\* pour le transport de personnes : *aucune modification à la situation actuelle*

\* localisation des zones de parking : *1 dans le garage et 4 sur le parking*

\* localisation des pipelines, s'il y en a : *Néant*

7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? ~~OU~~ – *NON*

8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? ~~OU~~ – *NON*

9) **Intégration au cadre bâti et non bâti** : risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation

*De par sa volumétrie et les matériaux utilisés, le projet s'intégrera parfaitement dans le cadre bâti et non bâti.*

10) **Compatibilité du projet avec les voisinages** (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc) : *aucune incompatibilité*

11) **Risques d'autres nuisances éventuelles** : *aucune autre nuisance*

12) **Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel** : *Néant*

13) **Boisement et/ou déboisement** :

*- Abattage de 3 arbres : 2 conifères à l'arrière de l'habitation qui obstruent la vue et 1 saule situé plus à gauche le long de la magne et qui penche dangereusement.*

*Ces abattages seront compensés par des plantations arbustives le long du garde-corps de ladite terrasse, afin d'en atténuer encore l'impact visuel (essences et implantation à définir en accord avec le service technique provincial et la commune d'Olné, dans le respect des essences indigènes déjà présentes dans le voisinage immédiat)*

14) **Nombre d'emplacements de parkings** : *5 sur la propriété*

15) **Impact sur la nature et la biodiversité** : *Néant*

16) **Construction ou aménagement de voirie** : *Néant*

17) **Epuration individuelle** : *Néant*

18) **Impact sur les terres, le sol et le sous-sol** : *Néant*

**Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.** *Aucune mesure palliative ou protectrice n'est nécessaire*

**Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement**

- les rejets dans l'atmosphère *Néant*
- les rejets dans les eaux *Néant*
- les déchets de production : *Néant*
- les odeurs : *Néant*
- le bruit : *Néant*
- la circulation : *Néant*
- impact sur le patrimoine naturel : *Néant*
- l'impact paysager : *Néant*
- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol: *Néant*

**Cadre 8- Esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur et indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement.**

*Aucune autre alternative n'a été envisagée.*

**Cadre 9- Résumé non technique des cadres 2 à 8**

*Le projet, tel qu'il a été imaginé, aura un impact très limité sur l'environnement bâti et non bâti existant.*

**Cadre 10- Date et signature du demandeur**