



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OLNE  
**Avis d'octroi d'un permis d'urbanisme**

---

Sur ordre de l'Administration communale et en application de l'art. D.IV.70 du CoDT, la soussignée,

Domiciliée à  
que le Collège communal, par décision du 30/07/2020,

porte à la connaissance du public

lui a délivré le permis de procéder aux travaux suivants :

**Transformation d'une maison d'habitation**

**Sur un bien sis Faweux, 41 à 4877 OLNE**

**Affiché le**

**La titulaire du permis,**

**Affiche officielle et obligatoire**

**Exempte de timbre**

CoDT - Art. D.IV.70 : Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.



Commune d'Olne - Rue Village, 37 à 4877 Olne  
Tél. : 087/26.02.72 - info@olne.be  
Compte fin. BE07 0910 0044 0266 N° Entrepr. : 0207372736

**Service Urbanisme**

Rue des Combattants - derrière la Poste  
Monique Cremers Tél. 087/26 02 70

monique.cremers@olne.be

Tamara Negri Tél. 087/26 02 85

urbanisme@olne.be

Nos réf. : 871.1/20/13

Annexes : PU + plan(s)

*Recommandé avec A.R.*

4000 LIEGE

*Copie à l'architecte, M. GERMAY Bruno  
Quai du Condroz, 10  
4031 Angleur*

Olne, le 10 août 2020

**Objet :** Communication de la décision du Collège Communal - Art. D.IV.46 du Code du Développement Territorial.

**Demande de permis d'urbanisme tendant à Transformation d'une maison d'habitation sur un bien sis Faweux, 41 à 4877 OLNE, cadastré Division 1, section A n°728/2H**

Nous portons à votre connaissance que le Collège communal en séance du 30/07/2020, a décidé de vous octroyer le permis d'urbanisme relatif à la demande susmentionnée. Conformément aux dispositions de l'article D.IV.46 du Code du Développement Territorial, nous notifions ce jour notre décision au fonctionnaire délégué et transmettons une copie à votre architecte.

Conformément à l'article D.IV.70 du CoDT, l'avis indiquant que le permis a été délivré sera affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par vos soins, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier.

En outre, nous vous saurions gré d'avertir le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, 15 jours avant leur commencement, en renvoyant la carte jaune ci-annexée, conformément à l'article D.IV.71 du CoDT.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer \_\_\_\_\_, l'expression de notre considération distinguée.

La Directrice générale f.f.,

Par le Collège,



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevine déléguée,

# Province du LIEGE .

## Commune de Olne

Signature Maître de l'ouvrage:



dossier  
ROELANTS

### DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME /

TRANSFORMATION D'UNE MAISON D'HABITATION

Modification d'une fenêtre au 2 étage  
voir ancien permis n° 871.1/19/26 du 3/09/2019

Maître de l'ouvrage :

Faweux 41  
4877 Olne

**chantier:**

Faweux 41  
4877 Olne

Vu et approuvé par le Collège  
Olne, le

30 JUL. 2020

Nom de la feuille

**CARTOUCHE/SITUATION**

Numéro de la feuille

**01**

Nombre de feuille

**13**

#### INDEX DES FEUILLES

N°	NOM
01	CARTOUCHE/SITUATION
02	CONTEXTE URB. et PAYSAGER_SOL_ARCHEO
03	IMPLANTATION_PLAN SECTEUR
04	REZ-DE-CHAUSSEE et ELEVATION SE existant
05	ETAGES 1 et 2 existant
06	ELEVATIONS NE et SO existant
07	ELEVATIONS NO et SE existant
08	CAVE et REZ-DE-CHAUSSEE projeté
09	ETAGES 1 et 2 projeté
10	ELEVATIONS NE et SO projeté
11	ELEVATION nord-ouest projeté
12	ELEVATION SO_COUPE 01 projeté
13	COUPE A projeté
14	PHOTOS
15	PERSPECTIVES

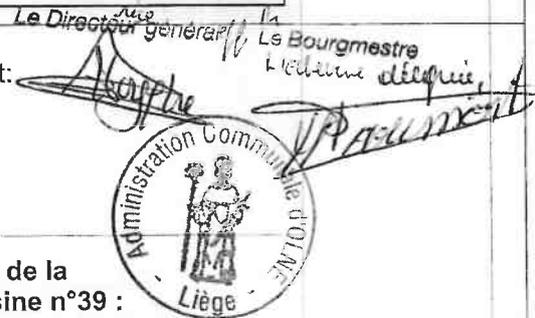
Sect. Cadast:

1er DIV  
SECTION A  
N° 728/2 h

Propriétaire de la  
maison voisine n°39 :

Marque mon accord sur les  
plans

Signature

## ARCHITECTE Bruno GERMAY

10 quai du Condroz  
4031 LIEGE (Angleur)

GSM: 0486/28.00.92  
e.mail : architecte.germay@gmail.com

- Sauf stipulation contraire dans le cahier des charges en ce qui concerne la désignation d'un ingénieur par le maître de l'ouvrage, L'entrepreneur fera, à ses frais et risques, calculer tous les éléments béton armé, hourdis et poutrelles métalliques par un ingénieur civil, les renseignements des plans n'étant donnés qu'à titre indicatif.
- Toutes les cotes des plans sont à vérifier par l'entrepreneur avant exécution et ne pourront être reprises à l'échelle sur les plans.
- Tous les travaux seront exécutés aux conditions générales et techniques du cahier des charges de la F.A.B., C.N.C., C.S.T.C. et le cahier des charges établi par le bureau d'architecture.
- Les détails sont à vérifier par l'entrepreneur.
- Toute modification dans l'exécution du bâtiment par rapport au(x) présent(s) plan(s) d'architecture établi(s) sera, sans accord écrit préalable de l'architecte, sous la seule responsabilité de l'entrepreneur.
- La profondeur des égouts est à vérifier par l'entrepreneur avant les terrassements.
- Les plans sont et restent la propriété de l'Architecte.
- L'architecte reste à la disposition de l'entrepreneur pour tout renseignement complémentaire et précisions concernant les détails techniques.
- Toutes les cotations sont données à titre indicatif et doivent être vérifiées.

Surface plan:

**MISE A JOUR DU mercredi 29 avril 2020**

fichier : Users\brunogermay\OneDrive\ARCHITECTURE\GERMAY Bruno\ROELANTS Hélène\DESSIN\ROELANTS.plh

Signature Architecte :





## OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL D'OLNE

Le Collège communal d'Olne ;

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

Vu le livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par \_\_\_\_\_, demeurant \_\_\_\_\_ pour un bien sis Faweux, 41 à 4877 OLNE, cadastré division 1, section A n°728/02H, et ayant pour objet : Transformation d'une maison d'habitation ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17 juillet 2020 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : projet d'impact limité ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement ;

- Au vu de l'objet de la demande, de la notice d'évaluation sur les incidences environnementales et des plans annexés à la demande, ce projet n'aura pas d'incidences probables directes et indirectes notamment sur la population et sur la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;
- Au vu de l'analyse de ses caractéristiques et/ou des mesures envisagées pour éviter ou prévenir ce qui aurait pu, à défaut, constituer des incidences négatives notables sur l'environnement, de sa localisation (Rue Faweux) et de ses impacts potentiels, ce projet n'aura pas d'incidences notables probables sur l'environnement ;
- En effet, la dimension du projet et sa conception d'ensemble (environ 8,10 m<sup>2</sup> de surface), le cumul avec d'autres projets existants ou approuvés, l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité (consommation liée aux impétrants - utilisation habituelle), la production de déchets (occupation mono-familiale, production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le 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 (risque minime d'accidents), les risques pour la santé humaine, dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à

la pollution atmosphérique (risques minimales), l'utilisation existante et approuvée des terres (inchangé), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la disponibilité (bien situé en zone urbanisable au plan de secteur), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (situation actuelle inchangée - bien déjà construit), la capacité de charge de l'environnement naturel en tenant compte des zones humides (non concernées par la demande), des forêts (non concernées par la demande), des réserves et parcs naturels (non concernés par la demande), des zones Natura 2000 (non concernées par la demande), des zones à fortes densités de population (non concernées par la demande), des paysages et sites importants du point de vue historique (la demande n'est pas située dans un périmètre protégé en matière de patrimoine), culturel (non concerné par la demande) ou archéologique (non concerné par la demande), l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée (densité cohérente par rapport au parcellaire existant à proximité), la nature de l'impact (transformation d'une habitation), la nature transfrontalière de l'impact (aucune incidence transfrontalière directe), l'intensité et la complexité de l'impact (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'impact (faible), le début de l'impact (impossible à déterminer), sa durée (un permis est valable pendant 5 ans, sauf prorogation éventuelle de deux ans), sa fréquence (constante), et sa réversibilité (remise en état possible), le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés (les impacts du projet sont similaires à ceux des projets existants ou approuvés à proximité), permettent de conclure que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W du 26/11/1987 : zone d'habitat à caractère rural ;
- du schéma de développement communal en vigueur depuis le 27/07/2013 : Entité 4 - Entité de Rièssonsart-Belle Maison, en zone HCR5 - espaces d'habitat en frange d'agglomération ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement ;

Vu la décision du Collège communal en séance du 20/08/2012 relative à la protection de murs de façade contre l'humidité :

*Le Collège décide d'établir le cadre de référence suivant concernant la pose de bardages, d'enduits ou de badigeon :*

1. *La teinte sera soit le gris, soit le rouge-brun (teinte de la brique existante). La teinte sera de préférence choisie pour être la même pour tout le volume.*
2. *La pose d'un isolant est fortement encouragée soit à l'extérieur, soit à l'intérieur du mur.*
3. *La pose d'un badigeon à base de chaux naturelle est la meilleure solution pour conserver la texture du matériau d'origine. Elle permet un choix d'une teinte précise mais ne permet pas la pose d'un isolant à l'extérieur du mur.*
4. *Dans tous les cas, le demandeur justifiera son choix.*

Considérant que la teinte de l'enduit est grisâtre ; que dès lors le projet répond à la décision du Collège communal en séance du 20/08/2012 ;

Vu le permis octroyé le 28/08/2019 pour la transformation d'une habitation et la régularisation d'un volume secondaire ;

Considérant que les plans du permis susmentionné étaient erronés : limite de propriété incorrecte ; que dès lors une nouvelle demande est nécessaire ;

Considérant les éléments suivants du Code précité en rapport avec le projet :

- L'article D.II.25 définit la zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur : "*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petites industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.*"; le projet est conforme au plan de secteur ;
- L'article D.I.1 stipule que : "*Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants. L'objectif du Code du Développement Territorial, ci-après «le Code», est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale. La Région, les communes et les autres autorités publiques, chacune, dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement ; À cette fin, elles élaborent des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont les suivants : le plan de secteur ; les schémas ; le guide régional d'urbanisme ; le guide communal d'urbanisme ; les périmètres opérationnels et les outils de politique foncière. Les habitants et les acteurs publics et privés contribuent au développement durable et attractif du territoire, par leur participation à l'élaboration de ces outils, par le développement de projets et par les avis qu'ils émettent "* ;
- L'article D.IV.53 du Code précité stipule que "*Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code. Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en oeuvre et à son exploitation. Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guide, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales, et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section.*" ;

Il y a donc lieu de s'assurer d'un développement durable et attractif du territoire en préservant le patrimoine architectural, culturel, naturel et paysager local ;

Il y a donc lieu de s'assurer que le projet soit compatible avec le schéma de développement communal ;

Considérant les éléments suivants du Schéma de développement communal en rapport avec le projet :

- le SDC définit 8 objectifs, classés par ordre d'importance : préciser et renforcer l'identité olnoise ; gérer l'arrivée de nouveaux habitants, répondre aux besoins de la population olnoise et considérer les différents types de ménages ; considérer la qualité du milieu naturel écologique comme une priorité, tenir compte des contraintes physiques ; considérer le paysage comme un facteur essentiel dans l'organisation du territoire ; adapter la politique de déplacement et le réseau de circulation ; développer le secteur économique ; améliorer et structurer les réseaux techniques ; induire un tourisme modéré ;
- l'identité olnoise se précise à deux échelles : l'échelle communale et l'échelle des entités villageoises ;
- Le terrain s'inscrit dans l'Entité 4 ; le cadre bâti et l'urbanisme sont notamment définis de la manière suivante : "*... la référence RGBSR est dans cette entité discutable. En effet, le bâti est très majoritairement récent et en rupture avec les caractéristiques traditionnelles*"; le Schéma de développement communal expose des mesures relatives au cadre bâti : "*respecter les caractéristiques des lieux et les valoriser*"; le bâtiment existant ne présente pas de qualité patrimoniale particulière et n'est pas considéré comme un témoin du passé ;

Considérant qu'il y a lieu de rencontrer ces prescrits ;

Considérant que le bâtiment s'inscrit dans un milieu rural où l'architecture est sobre tant pour les volumes que pour l'expression des façades ; il convient de respecter ce caractère ;

Considérant que le contexte urbanistique local est hétéroclite, composé essentiellement d'habitations de type R+1, implantées à front de voirie, mitoyennes ou jumelées, toitures à deux pans de même longueur dont le sens de faîtage est parallèle à la voirie, parées de briques rouge-brun, un matériau identique pour tout le volume ;

Considérant que la maison est jumelée ; que le terrain est bordé par deux voiries, l'une à l'avant, et la seconde à l'arrière ; que l'arrière de l'habitation est donc visible depuis une voirie secondaire ; que le projet sera donc perceptible depuis la voie publique ;

Considérant que le projet consiste en les éléments suivants :

- isolation du bâtiment par l'extérieur par la pose d'un enduit de tonalité gris clair dont la référence envisagée est RAL 7038 ;
- transformation de l'habitation par la rehausse de la partie arrière-droite de la toiture, surmontée d'une toiture plate, parée d'un bardage ajouré composite aspect bois, en vue de créer une chambre supplémentaire ;

Considérant que le bien existant ne présente ni de qualité architecturale, ni patrimoniale et n'est pas considéré comme un témoin du passé ;

Considérant que suite aux éléments susmentionnés, le Collège établit l'analyse suivante quant au bien-fondé du projet :

- concernant l'isolation par l'extérieur :
  - en raison de la configuration interne de l'habitation, une isolation par l'intérieur diminuerait les espaces de vie en termes de surface habitable ; cette option n'est donc pas adéquate ;
  - l'accroissement d'épaisseur n'excède pas 0,30 mètre, et n'empiète pas sur le domaine public ;
  - l'habitation située en face du bien dont objet est en enduit de teinte claire tandis que l'habitation voisine de gauche est parée de brique de teinte claire, avec un soubassement de teinte grisâtre ; le matériau et sa tonalité gris clair envisagée sont donc susceptibles de s'intégrer avec le cadre bâti environnant ;
  - l'utilisation d'un seul matériau permet de respecter l'existant (un seul matériau), tout en unifiant le bien ;
  - les nouvelles limites de propriété induisent que les actes et travaux empiètent sur le bien d'un tiers, ce qui ne peut être approuvé ;
- concernant la rehausse de la toiture :
  - la hauteur de la toiture plate est inférieure à la hauteur de faîte ; le volume existant reste l'élément majeur ;
  - une chambre supplémentaire est créée sans modifier la surface au sol de l'habitation (utilisation parcimonieuse du sol) et en respectant les critères de salubrité ;
  - la surface destinée à l'habitation est augmentée de 8,10 m<sup>2</sup>, ce qui est peu perceptible ;
  - la rehausse se situe du côté arrière de l'habitation par rapport à la voirie principale, elle sera donc moins perceptible depuis la voirie principale et aura un impact paysager limité ;
  - est orientée Sud-ouest ; l'apport de lumière naturelle est optimisé ;
  - est en bardage composite aspect bois, ce qui donne une impression visuelle d'allure naturelle et de légèreté (renforcée par la toiture plate) ; la tonalité étant grisâtre, le matériau est donc susceptible de s'intégrer avec le cadre bâti projeté et existant ;
  - le bardage bois est placé de manière horizontale, ce qui atténue visuellement sa hauteur et donc son impact visuel ;
  - en comparaison au permis octroyé le 28/08/2019, l'ouverture a été déplacée vers la gauche pour respecter le Code Civil (vue) ;
- le projet ne modifie pas la densité locale ;
- le projet, de par sa typologie architecturale et la fonction envisagée, contribue à la protection des paysages bâtis par la rénovation d'un bâtiment existant ;

Considérant que les prescrits susmentionnés sont rencontrés ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité en isolant énergétiquement le bâtiment ;

Considérant que le projet propose un bon aménagement des lieux pour autant que les limites de propriété soient respectées ;

Attendu que les actes et travaux projetés ne compromettent pas la destination générale de la zone ;

Considérant que le projet ne compromet pas la mise en oeuvre cohérente du plan de secteur ;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Pour les motifs précités ;

## DECIDE :

### Article 1<sup>er</sup> :

Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] est octroyé.

Les conditions suivantes seront respectées :

- Toutes les précautions seront prises afin de garantir la bonne étanchéité de l'ouvrage, sans préjudice pour le voisin ;
- le crépi sera de ton gris moyen - RAL 7038 ;
- les actes et travaux respecteront la limite de propriété du bien.

### Article 2 :

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, ou dépôt contre récépissé, au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces travaux ou actes et affiche l'avis indiquant que le permis a été délivré conformément à l'article D.IV.70 du Code reproduit ci-dessous.

### Article 3 :

Le cas échéant, les dispositions applicables en matière de performance énergétique des bâtiments doivent être respectées et plus particulièrement, les obligations figurant dans la législation applicable en matière de PEB.

### Article 4 :

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

### Article 5 :

Le cas échéant, le titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants.

Aucune ouverture ou modification de la voirie ne peut avoir lieu sans l'autorisation écrite de la Commune.

### Article 6 :

Le cas échéant, le choix des plantations pour les arbres à haute tige, les arbustes et les haies se fera sur base de la liste des essences indigènes reprises en annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 (voir documents ci-joints).

Article 7 :

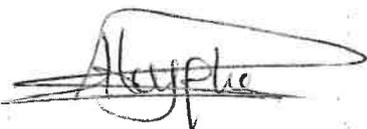
En cas de découverte fortuite, le titulaire avertira immédiatement le Service de l'Archéologie – Service public de Wallonie – DGO4 – Direction de Liège – Avenue des Tilleuls 62 à 4000 LIEGE (articles 249 et 522 à 523 du code wallon du Patrimoine).

Article 8 :

Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué ; copie est transmise à l'auteur de projet.

A Olne, le 30 juillet 2020

La Directrice générale f.f.,



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevine déléguée,

