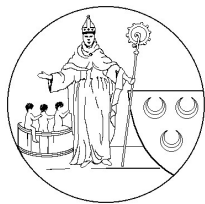


PROVINCE DU BRABANT WALLON
ARRONDISSEMENT DE NIVELLES



COMMUNE DE LA HULPE

Rue des Combattants n°59
1310 La Hulpe

Service Cadre de Vie

PROJET DE PERMIS D'URBANISATION

« VLASSAK VERHULST
(VLAVER INVEST SA) »
2025

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'INFORMATION PREALABLE DU PUBLIC
DANS LE CADRE DE L'ETUDE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
D'UN PROJET DE PERMIS D'URBANISATION**

1. Réunion	Date :	09/10/2025
	Heure :	19h00
	Lieu :	Domaine « Les Terres d'Ici » : Chaussée de Bruxelles n°117 - 1310 La Hulpe

2. Président de la réunion	Identité :	Xavier Verhaeghe, Bourgmestre - Commune de La Hulpe
	Coordonnées :	Rue des Combattants 59 1310 La Hulpe

3. Objet de la réunion	Réunion d'information préalable du public dans le cadre de l'étude d'incidences sur l'environnement du projet de permis d'urbanisation	
	Situation du bien	Chemin des Garmilles à Gaillemarde Parcelles cadastrées 64A, 65W2, 65A3

4. Le nom des personnes tel que renseigné par la liste de présences à la réunion :

P. V.	Société Vlaver Invest SA Moerstraat 53 2970 's-Gravenwezel
L. S., chargée de projet	Société Vlaver Invest SA Moerstraat 53 2970 's-Gravenwezel
S. A., Ir Architecte - Urbaniste	Urbali bureau d'études srl Rue Saint-Lambert 32 1457 Wahlain

B. P., avocat	Cabinet Pâques Rue Vigne roule 64 5100 Namur
C. H., Modératrice	Com.une Rue du Moulin 3 4170 Comblain-au-Pont
D. L.	Com.une Rue Cahorday 1 4671 Saive
M. N.	Bureau d'études CSD Ingénieurs Avenue Prince de Liège 72 5100 NAMUR
Xavier Verhaeghe	Bourgmestre Rue des Combattants 59 1310 la Hulpe
Olivier Lambelin	Président du CPAS en charge de l'urbanisme Rue des Combattants 59 1310 la Hulpe
Riverains non mentionnés ici	/

5. Résumé des différents points abordés :

5.1. Introduction (19h00)

Monsieur **Xavier Verhaeghe**, Bourgmestre, accueille le public en rappelant qu'en vertu du CoDT, la Commune doit présider cette réunion d'information préalable. Avant de donner la parole aux porteurs du projet et aux professionnels, il souhaite excuser la Bourgmestre de Lasne, Madame Rotthier qui voulait participer à la réunion mais qui n'a pas pu être présente. Il rappelle que l'objectif de cette réunion vise :

- A prendre connaissance du projet présenté ;
- A poser des questions et à faire des observations sur ses incidences, à savoir l'impact de ce projet sur le quartier, sur l'environnement, au niveau de différentes thématiques telles que le bruit, le trafic, etc. (ces observations seront prises en considération dans l'étude d'incidences).

Il explique que la Commune se charge de la rédaction du procès-verbal de cette réunion, qui sera communiqué à toutes les parties présentes (raison pour laquelle les coordonnées des participants ont été prises sur le listing des présences à l'entrée).

Madame **C. H.** de société de communication « Com.une », sans lien avec le projet, s'occupe de la modération qui vise à :

- Veiller à la bonne communication entre les intervenants (respect...) ;
- Assurer que toutes les personnes puissent s'exprimer ;

Elle rappelle que :

- Un compte-rendu de la réunion sera rédigé et rendu public (procès-verbal) ;
- La réunion sera filmée et son enregistrement sera à disposition dans les 48 heures, et ce pendant 15 jours, via le lien suivant communiqué en séance ;
- Les questions posées et les observations seront analysées par l'étude d'incidences sur l'environnement et trouveront des réponses dans celles-ci.

L'ordre du jour est le suivant :

- 19h00 : accueil ;
- 19h10 : présentation du projet (dans une nouvelle version), par le demandeur ;

- 19h40 : présentation de l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE) ;
- 20h00 : questions-réponses.

Les intervenants sont les suivants :

- Madame L. S., chargée de projet « Vlaver Invest SA » ;
- Madame S. A., bureau d'études URBALI auteur de projet ;
- Monsieur B. P., avocat ;
- Madame M. N., auteur de l'étude d'incidences sur l'environnement.

Le demandeur est la société Vlassak Verhulst et a pour objet la modification du permis d'urbanisation.

L'objectif de cette réunion, qui est le lancement officiel de la procédure est de procéder à :

- La présentation du projet / S'informer ;
- La formulation d'observations / De faire des observations ;
- La proposition des alternatives ;
- La mise en évidence des points à aborder dans l'EIE.

Pour rappel, la procédure se fait en différentes étapes /prévoit deux temps de consultation :

- RIP : sur une durée de 15 jours ;
- Enquête publique : sur une durée de 30 jours.

5.2. La présentation du projet par le demandeur :

Première partie par Madame S. A. : Ir. Architecte et Urbaniste, Bureau d'études Urbali srl :

Pour rappel, le projet concerne un permis d'urbanisation (PUR) à Gaillemarde qui comprend un plan accompagné d'indications et qui prévoit la division du terrain en lots et sa mise en œuvre (ouverture de voiries et place publique).

Ce projet de permis d'urbanisation s'inscrit dans contexte planologique complexe puisque ce contexte se compose entre autres :

- D'un guide régional d'urbanisme (GRU anciennement RGBSR) ;
- D'un guide communal d'urbanisme (GCU anciennement RCU) ;
- D'un schéma d'orientation local de 1990 (SOL anciennement schéma directeur) qui confirme le caractère urbanisable du lieu.

L'historique de ce projet est le suivant :

- En 2001, la société de construction Vlassak Verhulst achète le terrain compris dans le périmètre du SOL, SOL que la Commune a voulu modifier en 2006 (ce SOL prévoit une placette à l'entrée du site depuis le chemin des Garmilles, un ensemble de maisons unifamiliales pour une densité de +/- 8 logements/ha et un centre équestre) ;
- En 2011, la société Vlassak Verhulst fait une première proposition d'urbanisation qui se heurte à un problème de maillage de liaisons jugé insuffisant ;
- En 2021, Vlassak Verhulst fait une deuxième proposition d'urbanisation en intégrant un sentier supplémentaire au sud du projet, mais qui est refusée pour des questions de forme (ancien permis de lotir de 1980 dont les voiries sont toujours réglementairement existantes et qui auraient dû être mentionnées sur les plans en vue de leur suppression) ;
- En 2025, le projet intègre les réclamations faites par les habitants et propose 3 zones d'habitations de densité différente :
 - o Le plan masse illustre la mise en œuvre du site et propose une division du terrain en lots ;
 - o Par rapport au projet précédent, le projet ne compte plus que 32 lots, un lot ayant été supprimé pour le maintien du tracé existant du sentier n°69 ;
 - o Une mixité de tailles de lots est proposée autour de la placette ;
 - o Une diversité de tailles de lots est proposée sur l'ensemble du périmètre d'intervention ;

- La possibilité de développer des petits commerces autour de la placette est soumise à l'analyse de l'étude d'incidences et aux observations des riverains ;
- L'aménagement des voiries est conforme au guide communal d'urbanisme en termes de respect du relief et de revêtements et par ailleurs la largeur de son assiette permet de ménager des abords végétalisés en vue de l'infiltration des eaux de ruissellement sur l'espace public ;
- L'égouttage proposé est fonction du relief (ligne de crête), d'un côté gravitaire, de l'autre côté autonome et est à évaluer dans l'étude d'incidences ;
- Les dimensions de la placette sont adaptées pour des raisons techniques ;
- Seuls quelques lots sont de moins de 10 ares ;
- La densité totale est légèrement inférieure à la densité préconisée du SDC ;
- Les écarts par rapport aux documents planologiques sont moindres que ceux du projet précédent.

Madame A. passe la parole à Vlassak Verhulst pour parler de sa société et de l'architecture qui est visée sur le site.

Deuxième partie par Madame L. S. – chargée de projet, gère le projet à Vlassak Verhulst :

Vlassak Verhulst est une entreprise de construction familiale qui existe depuis plus de 50 ans. Vlassak Verhulst est une référence dans la production d'architecture classique tant pour la rénovation que la nouvelle construction de villas exclusives. Vlassak Verhulst s'investit avec passion dans chaque projet en vue de la qualité et de la mise en œuvre du savoir-faire artisanal. Vlassak Verhulst est d'abord une entreprise de construction et pas de promotion. Vlassak Verhulst développe des projets qui lui tiennent à cœur, comme c'est le cas de ce projet-ci, même après 24 ans. Vlassak Verhulst souhaite réaliser ici un projet de qualité (végétation, architecture qualitative (belle végétation, belle architecture) et non répétitive, maisons réalisées de manière unique, mais avec une certaine cohérence et intégration au site (important pour Vlassak Verhulst et les riverains) / faire chaque maison de manière unique mais avec cohérence dans le site. Il faut préciser que Vlassak Verhulst est l'entreprise mère et Vlaver Invest, sa filiale financière.

Madame L. S. montre des exemples de réalisation de Vlassak Verhulst, dont une maison construite à Grez-Doiceau (projet assez récent) qui illustre le style de maison que Vlassak Verhulst veut implanter à Gaillemarde (maîtrise du style que Vlassak Verhulst veut implanter là à Gaillemarde).

Madame L. S. passe la parole à B. P..

Troisième partie par Monsieur B. P. – Avocat (Bureau Pâques).

Monsieur B. P. salue l'assemblée et rappelle que ce n'est pas la première réunion qui s'est faite à propos du projet. Il sait que bon nombre de riverains considèrent que ce terrain ne devrait pas être urbanisé. Lors de la dernière réunion, il a demandé ce que voulaient les riverains sur ce terrain et ceux-ci ont répondu qu'ils ne voulaient rien.

Monsieur B. P. estime qu'il est opportun de rappeler trois considérations juridiques :

- Premièrement, au plan de secteur la bande de terrain située le long de la voirie est affectée en zone d'habitat (le caractère constructible le long de cette voirie n'est remis en cause par personne, y compris par la Commune). Ce qui serait construit à l'arrière de cette bande de terrain sera masqué nécessairement par ce qui sera construit à l'avant (première réflexion) ;
- Deuxièmement, on se trouve dans une situation juridique assez inédite ou en tous cas rare, puisque on a six couches de réglementations, de plans, de schémas et de guides (ce qu'on appelle la fameuse lasagne) :
 - Trois documents régionaux ;
 - Trois documents communaux.

Tous les documents régionaux permettent l'urbanisation de ce site, tous les documents communaux sont en faveur de développements sur ce site : à savoir

- Le Schéma de développement du Territoire (SDT), adopté récemment en avril 2024, a pour objectif, selon l'atlas des centralités, qu'on privilégie la construction dans les centres - pour des questions de mobilité notamment, et d'accessibilité aux services (et non pas qu'il interdit l'urbanisation du site, en dehors de cette centralité, comme il lui a déjà été dit). Cet atlas n'entre en vigueur que dans 5 ans et par ailleurs, en dehors de ces centralités, à savoir dans les territoires excentrés (hors centralités), le SDT autorise maximum 10 logement/ha, alors que pour le projet ici, on est à 5 logements par hectare. Donc dire que le SDT ne permet pas l'urbanisation de ce site est une erreur juridique.
- Le Schéma de développement communal (« SDC » adopté en 1994), est un document communal qui couvre tout le territoire communal et qui donne les principes de l'urbanisation sur celui-ci et dit à propos de la ZACC de Gaillemarde (p.45) : *la zone de parc à caractère résidentiel villageoise est destinée à la résidence ainsi qu'aux fonctions tertiaires limitées (un manège peut s'y établir, ce que prévoit d'ailleurs le SOL), la densité d'occupation du sol est comprise entre 6 et 10 logements / ha.* Il est vrai, il y a un ordre de priorité de mise en œuvre de cette zone numéro 3. Les autres terrains situés en ZACC sur le territoire communal en priorité 1 et 2 au SDC sont actuellement urbanisés et l'urbanisation n°3 est celle à moyen ou long terme. Comme ce schéma date de 1994, cela fait donc 30 ans. Cette ZACC de Gaillemarde peut être urbanisée.
- Le SOL (anciennement schéma directeur datant de 1990) est le document le plus précis et prévoit l'urbanisation du site.

- Troisièmement, en 2001, lors de l'acquisition du terrain et en 2006, lors de la modification du SOL, Vlassak Vehulst a reçu le feu vert de la Commune pour l'urbanisation du site.

Aujourd'hui, malgré tous ces éléments planologiques en faveur du projet, le demandeur se heurte à un refus de la Commune spécifiquement pour la partie du terrain à l'arrière (en ZACC, à savoir en deçà de la zone d'habitat du plan de secteur le long du chemin des Garmilles).

Quatrième partie par **Madame M. N.** - bureau d'études CSD Ingénieurs (19h45) :

Le bureau d'études CSD Ingénieurs est l'auteur de l'études d'incidences sur l'environnement (EIE) :

- Le bureau d'études CSD Ingénieurs (indépendant par rapport au demandeur) est agréé par la Région wallonne pour diverses missions dont les évaluations environnementales (études ou rapports sur les incidences) et dont la qualité des études est soumise à l'avis du Pôle Environnement. Il compte 75 collaborateurs en Belgique dont les compétences couvrent l'ensemble des paramètres de l'environnement ;
- Le bureau d'études CSD Ingénieurs a déjà réalisé plusieurs études d'incidences sur le projet ;
- Puisque le projet est nouveau, qu'il s'étend sur plus de 2ha, il nécessite, conformément au Code de l'Environnement et au CoDT, une nouvelle étude d'incidences dont les données doivent être mises à jour (nouveaux comptages, nouveaux relevés de biodiversité, etc.) ;
- Dans le cas présent, il s'agit d'une modification d'un permis d'urbanisation comprenant ouverture de voiries ;
- Les acteurs sont les suivants :
 - Le demandeur est la société de construction Vlassak Verhulst ;
 - L'autorité compétente est la Commune (Collège et Conseil pour l'ouverture des voiries) ;
 - L'architecte / urbaniste est le bureau d'études « Urbali srl » (Madame S. A.) ;
 - L'auteur d'EIE, est CSD Ingénieurs.
- La procédure comprend les étapes suivantes et fait part à la consultation de la population :
 - Réunion d'Information Préalable (présentation du projet et observations des riverains qui doivent être prises en compte dans l'études d'incidences) ;
 - Elaboration de l'études d'incidences sur l'environnement ;
 - Enquête publique.
- Les objectifs de l'étude d'incidences sur l'environnement sont les suivants :
 - Analyse du projet sous toutes les thématiques de l'environnement ;
 - Urbanisme, patrimoine, paysage ;

- Mobilité ;
 - Sols (pollution), sous-sols, eaux de ruissellement, eaux usées ;
 - Energie, bruit, déchets, socio-éco, être humain ;
 - Chantier, alternatives, interactions entre les différentes incidences, incidences cumulées avec d'autres projets.
- Recommandations à prendre en compte dans le cas de la mise en œuvre du projet (le porteur du projet doit justifier en quoi il a pris les recommandations en compte).

5.3. Les observations et suggestions émises concernant le projet (19h50) :

1. Madame **M. -C. d. S.** habitant rue Clément Delpierre à Gaillemarde souhaite remercier les orateurs pour la présentation qu'elle estime de qualité et complète.
2. Monsieur **M.** intervient pour faire deux remarques :
 - Que le délai réservé à la possibilité de présenter des remarques d'une manière officielle semble très court. Lundi, c'est déjà le 13 du mois et tout doit être officiellement rentré pour le 25 ;
 - Qu'il souhaite disposer de la première séquence de la présentation, c'est-à-dire le planning des opérations.
- Madame **C. H.** précise que :
 - Que les délais sont fixés par la Région wallonne et qu'ils font partie de la procédure ;
 - Que le demandeur publie la présentation sur son site et la vidéo est accessible dans les 48h00 ;
 - Que la Commune répercute aussi l'information sur son site internet.
3. Madame **C. F.** habitant rue Émile Semal dans le hameau, trouve qu'architecturalement le projet est plutôt pas mal, mais se demande si, sur la placette, vont prendre place des magasins ou des commerces (ce qu'elle ne souhaite pas particulièrement sauf éventuellement un point-poste).
- Madame **S. A.** répond :
 - Que le schéma d'orientation local (SOL) qui fixe les grandes affectations et l'organisation générale du site prévoit qu'au nord de la placette (débouché de la rue Delpierre) et à l'entrée du quartier, un groupement de bâtiments puisse être affectés à du commerce (petit commerce de proximité ou une antenne, un relais, un point poste) et à éventuellement des logements multiples ;
 - Que cela reste une possibilité qui peut être évaluée par l'étude d'incidences (d'un point de vue socio-économique) et en même temps pour valider qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement et de nuisances (un petit parcage supplémentaire pourrait être lié à cette possibilité) ;
4. Madame **M. M.** habitant avenue Roi Baudouin a une question un peu générale sur le public visé par le projet (dépendant de l'ordre de prix, de la surface des maisons), vu que à La Hulpe, il semble qu'il manque des jeunes.
5. Monsieur **F. G.** habitant de Waterloo, mais futur habitant de La Hulpe, trouve que c'est un très beau projet et connaît bien la région. Estime que Vlassak-Verhulst réalise de la haute qualité et pense que ce développement à Gaillemarde est un atout pour la commune.
- Madame **L. S.** exprime que l'offre est variée et vise un public diversifié :
 - Que n'avoir que des 4 façades ne vise qu'un certain public ;
 - Qu'une mixité au sein de ce développement (des deux façades, trois façades, etc.) vise un public diversifié ;
 - Qu'il y a une volonté de réaliser une maison kangourou au sein du projet.
- Madame **S. A.** ajoute :

- Que la mixité en termes de tailles de parcelles, influera sur la taille des maisons et le prix d'achat du terrain ;
 - Que les deux lots au fond, pourront présenter, outre la maison principale, un logement kangourou attenant ou une conciergerie ;
 - Que, malgré l'obligation d'une densité relativement faible, six parcelles font moins de 10 ares et compte tenu des deux logements kangourou ou conciergerie, il y a donc un certain quota de petits logements (abordables) au sein des 32 lots.
6. Monsieur **M. C.** habitant rue Semal se pose deux questions (la première étant la même question que la dame précédente, question à laquelle il n'y a pas eu de réponse), à savoir :
- Quelle est la tranche de prix de vente des maisons ?
 - Est-bien Vlassak-Verhulst qui est en charge de la construction de l'immeuble « Laurel » par Corbiau, à côté du Grand Etang ?
- Madame **L. S.** estime par rapport au prix (prix minima/maxima) :
- Que c'est assez difficile à dire, parce que les constructions sont du « sur mesure », et donc dépendent de la finition, de ce que le client veut ;
 - Qu'il existe des tranches de prix mais qui varient selon la surface du bâtiment, du terrain et des finitions ;
 - Qu'en ce qui concerne le projet de « Laurel », c'est Vlassak Verhulst qui gère les intérieurs (finitions/parachèvement) et c'est une société sous-traitante qui fait la construction.
7. Monsieur **G. B.** habitant 43 chemin des Garmilles voudrait savoir en années, pour autant que le projet soit accepté, combien de temps durera le chantier.
- Madame **S. A.** dit que cela a déjà été évalué dans l'étude d'incidences précédente :
- Que la mise en œuvre d'un permis d'urbanisation nécessite dans un premier temps la réalisation des voiries, des espaces publics et de ses abords ;
 - Que la construction des maisons, dans un second temps, sera faite à la demande et en deux phases de mise en œuvre, vu l'ampleur du projet ;
 - Que l'information à ce propos sera actualisée par rapport à l'étude d'incidence précédente.
- Madame **L. S.** estime que cela prendra entre trois et cinq ans.
- Madame **S. A.** précise à propos des phases que le permis d'urbanisation ne prévoit qu'une seule phase de mise en œuvre mais que le chantier pour les constructions se fera en deux étapes : partie avant et la partie arrière du terrain.
8. Madame **L. C.** habitant rue Clément Delpierre voudrait savoir par quelles rues passera le charroi pendant le chantier.
- Madame **M. N.** répond qu'effectivement, la question du charroi fait partie du chapitre mobilité de l'étude d'incidences :
- Qu'en phase d'exploitation (logements réalisés), l'étude d'incidences précédente il avait déjà été conclu que le nombre de logements n'engendrait pas une saturation des voiries et qu'il restait des réserves de capacité sur celles-ci ;
 - Que, vu le nombre de logements inchangé par rapport au projet précédent les conclusions en termes de mobilité ne devraient pas fondamentalement changer.
 - Qu'en phase chantier l'étude d'incidence évalue également les itinéraires qui seront empruntés pour les travaux, analyse si ces itinéraires sont adaptés, et le cas échéant font l'objet de recommandations.
- Madame **S. A.** ajoute :

- Que malgré des études d'incidences déjà réalisées, on est ici dans le cas d'un nouveau projet dont on ne peut tirer des conclusions à ce stade ;
 - Que les chiffres de mobilité précédents ne reflétaient peut-être pas une situation normale (Covid), et que donc de nouveaux comptages seront réalisés ;
 - Qu'il s'agit à présent de prendre note des préoccupations des riverains.
- Monsieur **B. P.** tient à préciser :
- Qu'il est même un peu délicat de se prononcer ici aujourd'hui sur des questions qui doivent être étudiées par l'étude d'incidence ;
 - Que tout le travail va être repris à zéro.
9. Monsieur **M. C.** a une question pour Madame A. et Madame N. par rapport à leur agrément (elles disent chacune être agréées). Il veut savoir :
- En quoi consiste cette agrégation ?
 - Quelle est leur relation avec le demandeur (Madame A. a parlé de « notre terrain ») ?
- Madame **S. A.** explique :
- Qu'elle est agréée par la Région wallonne pour l'établissement des schémas d'orientation locaux (SOL), mais qu'ici on est dans le cadre d'un permis d'urbanisation ;
 - Qu'un permis d'urbanisation est un document d'autorisation pour un propriétaire privé, réalisé par un bureau d'études en urbanisme (commandité par ce propriétaire privé) ;
 - Qu'elle a justifié de son agrément SOL parce qu'en 2003, la Commune l'avait mandatée pour établir une modification du SOL (à l'époque, ça s'appelait un PCA), comprenant le périmètre de la demande actuelle et que vu sa connaissance du lieu et de la problématique, Vlassak Verhulst, propriétaire du terrain, l'a mandatée pour réaliser le permis d'urbanisation.
 - Que Vlassak Verhulst est son client.
- Madame **M. N.** explique que l'agrément diffère pour les études d'incidences :
- Que CSD ne pourrait pas faire cette évaluation des incidences sans être agréé par la Région wallonne ;
 - Que CSD est agréé dans les 8 catégories de projets qui nécessitent évaluations environnementales spécifiques, y compris pour ce type de projet (développement immobilier) ;
 - Que cet agrément est contrôlé et soumis à des conditions d'octroi (expérience et compétences) ;
 - Que cet agrément doit être renouvelé régulièrement et que la qualité des études d'incidences est soumise à avis du Pôle environnement (Région wallonne) en cours de procédures, et qu'il peut donc être remis en question ;
 - Que, l'étude d'incidences est aussi commanditée par le demandeur, mais que ce n'est pas le demandeur qui évalue la qualité de l'études d'incidences.
- Monsieur **P. V.** (en néerlandais) se présente et remercie l'assistance d'être venue si nombreuse. Il tient à préciser certaines choses sur sa société :
- Que son entreprise a été fondée il y a 72 ans, qu'il y a travaillé 50 ans ;
 - Qu'il comprend les questions posées et les inquiétudes exprimées par la perspective de développements et leur impact sur le lieu et l'environnement ;
 - Que lui aussi souhaiterait ne pas être dérangé par les nuisances d'un chantier dans son voisinage ;
 - Qu'il souhaite la même chose pour ses propres chantiers et qu'il demande à ses ouvriers de respecter le voisinage (pas de musique, pas de démarrage de chantier trop tôt, etc.) ;
 - Qu'en tant qu'entreprise de construction, il souhaite réaliser un beau projet tout en veillant à ce que le voisinage ne soit pas dérangé (organisation du chantier, horaires, etc. convenus entre les intervenants en fonction du minimum de nuisances sur le voisinage) ;
 - Que la carte des responsables de chantier et leur coordonnée téléphonique est déposée préalablement dans toutes les boîtes aux lettres des riverains avant qu'un projet ne commence.

- ➔ Madame L. S. souhaite résumer en français ce que Monsieur P. V. a exprimé :
 - Qu'il est fondateur de Vlassak-Verhulst et que c'est lui qui a encore acheté le terrain à l'époque ;
 - Que pour lui, c'est très important que le voisinage ne soit pas dérangé par les nuisances d'un chantier ;
 - Que Vlassak-Verhulst, avant le début d'une construction, distribue aux riverains la carte du responsable de chantier avec son numéro de téléphone, pour qu'en cas de soucis, il puisse être contacté.
- 10. Monsieur M. C. réagit à cela (en néerlandais) en évoquant le chantier existant de Vlassak Verhulst (projet « Laurel », avenue Solvay) et les nuisances qu'il provoque sur le voisinage. Il aimerait bien avoir cette petite carte pour une riveraine qui se plaint que le bruit commence parfois à 5h30 du matin.
- ➔ Madame L. S. est au courant du problème et précise que ce sont les sous-traitants qui en sont la cause. Elle propose à Monsieur M. C. de lui transmettre sa carte.
- 11. Monsieur M. C. habitant rue du Moulin 51, à la Gaillemarde s'exprime à propos de Natura 2000 qui a été évoqué précédemment. Il estime
 - Que pour Lasne et La Hulpe, d'un point de vue biodiversité, c'est un sujet sensible ;
 - Que l'étude d'incidences devra satisfaire sur ce point, car c'est une réelle préoccupation des habitants.
- ➔ Madame M. N. répond que c'est évidemment une thématique qui sera prise en compte :
 - Que de nombreux relevés ont déjà été réalisés dans les évaluations environnementales précédentes ;
 - Qu'une mise à jour de ces relevés a déjà été faite précédemment et qu'une nouvelle mise à jour sera faite dans le cadre de l'étude d'incidences actuelle ;
 - Que par ailleurs, le projet est soumis à une évaluation Natura 2000 qui sera également mise à jour dans le cadre de la présente procédure.
- ➔ Madame S. A. souhaite donner un complément de réponse, à savoir :
 - Que pour le projet précédent, l'étude d'incidences avait déjà fait des recommandations qui avaient été intégrées au projet (espaces tampons à végétaliser plus densément) ;
 - Que s'il y a d'autres recommandations (par exemple, le passage de la petite faune par en dessous des clôtures), elles seront intégrées à titre d'indications au permis d'urbanisation comme modalités de mise en œuvre pour chaque lot.

5.4. Conclusion :

Monsieur Xavier Verhaeghe, Bourgmestre, clôture la séance en remerciant pour la participation nombreuse et les questions posées. Il précise qu'à partir de maintenant, c'est le bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale qui procède à l'analyse du projet.

Par ailleurs, d'ici quelques semaines, le Collège va remettre un avis pour que certains aspects de cette évaluation environnementale soient plus particulièrement approfondis.

Il rappelle que les coordonnées des participants récoltées à l'entrée permettront de transmettre le procès-verbal de la réunion à chacun.

Madame C. H. remercie également les participants et leur rappelle qu'ils ont encore 15 jours pour exprimer leurs observations auprès de la Commune et du demandeur.

Fin de la réunion :	20h45
---------------------	-------

Fait à La Hulpe le 27 novembre 2025,