PROVINCE DE BRABANT WALLON
ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE DE LA HULPE

SERVICE CADRE DE VIE
COLLEGE DU 01/12/2025

Agent gestionnaire : Hélène Grégoire
Pauline Schrevens

Echevin responsable : Xavier Verhaeghe

Objet : Demande de permis d'urbanisme n°2021-205

Convent - Pirmez

Tienne Saint Roch 6

INCOMPLET	ACCUSE DE RECEPTION	ENQUETE PUBLIQUE	CCATM	AVIS COLLEGE	AVIS FD	DECISION FINALE	RECOURS
Architecte – Monsieur Geoffroy Cardon de Lichtbuer Petite rue du roi 16 1970 Wezembeek-Oppem							

EXPOSE SUCCINCT

Demande de permis d'urbanisme n°2025-208 introduite par Monsieur Charles-Antoine Convent et Madame Alexandra Pirmez, relative à un bien sis Tienne Saint Roch 6, cadastré section C 87A2, ayant pour objet la modification du permis d'urbanisme n°2022-258 délivré le 27/01/2023 et la construction d'un volume secondaire (garage et atelier).

Le dossier a été déposé le 28/07/2025 contre récépissé.

Le projet vise plus particulièrement :

- La modification du permis d'urbanisme n°2022-258 délivré le 27/01/2023 en ce qui concerne :
  - Le déplacement de la cheminée.
  - La réduction des débords de toiture du volume principal.
  - Le déplacement de la porte de service du volume secondaire accolé à la façade latérale gauche du volume principal.
  - L'agrandissement de l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée en façade latérale droite du volume principal : 10m², toiture plate végétalisée.
- La construction d'un volume secondaire accolé à l'auvent et implanté en limite parcellaire arrière : garage - atelier, surfaces volume fermé de 40,77m² et avec débordements de toiture de 52m², structure et bardage bois, toiture plate végétalisée, 2 portes de garage à volets en aluminium noir.
- La construction d'un carport qui répondra aux conditions des dispenses de permis fixées par le Codt.

Le bien est situé :

- En zone de centralité urbaine au schéma de développement territorial
- En zone d'habitat du plan de secteur.
- En aire centrale du règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de guide communal d'urbanisme.
- En zone d'habitat du centre de La Hulpe et de la gare du schéma de structure communal ayant acquis valeur de schéma de développement communal.
- Dans le périmètre de la carte archéologique.
- En zone d'assainissement collectif.

Le projet est conforme aux prescriptions du Plan de secteur et du Schéma de développement communal.

Le projet s'écarte des prescriptions du Guide communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- Plus de la moitié de la zone de recul par rapport à l'alignement est aménagée en espace de stationnement.
- Plus d'un seul volume secondaire sur la parcelle.

- Le volume secondaire n'est pas adossé contre la façade arrière du volume principal.
- La superficie au sol du volume secondaire dépasse 40 m².
- La présence de débordements de toiture.
- L'inclinaison des versants du volume secondaire n'est pas identique à celle de la toiture du volume principal (toiture plate).
- La toiture plate du volume secondaire est supérieure à 15 m2 (62m²).
- Le matériau de parement : bois.
- L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale.

Le dossier était initialement incomplet. Il y manquait :
- L'ensemble des documents en pdf (version complétée) à envoyer à l'adresse urbanisme@lahulpe.be;
- L'ensemble du dossier « papier » (version complétée) doit être introduit en 6 exemplaires.

Cadre 4 : Antécédents de la demande : Ce sont des permis d'urbanisme et pas des certificats d'urbanisme.
Cadre 5 : Situation juridique du bien : indiquer le zonage au Schéma de développement communal et au Guide communal d'urbanisme.
Cadre 14 : un plan de situation du bien concerné dressé à l'échelle de 1/10 000e ou de 1/500e, qui figure dans un rayon de 500mètres 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 ;

Cadre 14 : un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager établi à l'échelle de 1/1.000e ou de 1/500e 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 ;
- L'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé ci-dessous;

Cadre 14 : Dans le reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet :
- Une prise de vue, à front de voirie, montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie.

Cadre 14 : un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/500e, de 1/250e ou de 1/200e et qui figure :
- Les courbes de niveaux

L'avis informant du caractère incomplet du dossier a été envoyé le 27/8/2025.

Les compléments ont été déposé le 30/10/2025, contre récépissé. Les éléments manquants ont été ajoutés.

En raison de ses écarts au Guide communal d'urbanisme, le projet devra être soumis à annonce de projet.

Les avis suivants devront être sollicités :
- CCATM
- AWAP.

Pour rappel :
Demande de permis d'urbanisme n°2021-205 introduite par Monsieur Charles-Antoine Convent et Madame Alexandra Pirmez, relative à un bien sis Tienne Saint Roch 6, cadastré section C 87A2, ayant pour objet la démolition de bâtiments annexes, la transformation et l'extension de l'habitation et l'aménagement des abords.
En séance du 23/03/2022, le Collège a décidé de délivrer le permis d'urbanisme sous réserve :
- De respecter le droit civil et le droit des tiers.
- De ne pas modifier le relief du sol. Les seules modifications autorisées sont celles reprises aux plans annexés à la demande. L'ensemble des terres de déblais sera évacué.
- De soumettre des échantillons des matériaux de parement et de toiture retenus à l'approbation du Collège avant le début du chantier.
- De prendre à sa charge l'ensemble des travaux liés aux aménagements de voirie au droit de la parcelle, notamment l'éventuel déplacement d'un poteau électrique. Ils feront parties du plan d'organisation du chantier cité ci-dessous.
- En ce qui concerne le chantier : De mettre tout en œuvre pour limiter les nuisances qui seront générées par l'exécution des travaux autorisés par le permis. En ce sens :
  - un état des lieux contradictoire des voiries sera établi, avant le démarrage des travaux ; les frais de cet état des lieux seront pris en charge par le demandeur ; en cas de dégradation, le demandeur exécutera les travaux de remise en état initial.

- toutes les précautions seront prises en matière de sécurité, de propreté, de stabilité et de respect des propriétés voisines et notamment :
    - Le charroi devra être adapté à la voirie et à la configuration des lieux.
    - le chantier ne pourra être accessible aux travailleurs que de 7h00 à 18h00 durant les jours ouvrables ;
    - jusqu'au stade du gros-œuvre fermé, les travaux ne pourront être exécutés durant les week-ends ;
    - l'ensemble du charroi doit également respecter ces horaires et il n'empruntera pas les voiries du centre de la Commune mais l'avenue Reine Astrid, la chaussée de Bruxelles et la rue Broodcoorens ;
    - les entrées et sorties du site seront systématiquement nettoyées afin de maintenir propre les trottoirs et voiries ;
    - un plan d'organisation du chantier (charroi, évacuation des déchets, …) sera soumis à l'approbation du Collège au moins un mois avant la date prévue pour le démarrage du chantier.
    - un état des lieux contradictoires de l'habitation sise Tienne Saint Roch 2 b sera réalisé avant le début du chantier.
- En ce qui concerne la présence éventuelle d'amiante : une déclaration environnementale de classe 3 devra préalablement être introduite.

Demande de permis d'urbanisme n°2022-256 introduite par Monsieur Charles-Antoine Convent et Madame Alexandra Pirmez, relative à un bien sis Tienne Saint Roch 6, cadastré section C 87A2, ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale (modifications à apporter au permis d'urbanisme n°2021-205 du 23/03/2022). Les modifications par rapport au permis initial sont les suivantes :

- Non réalisation du volume atelier/garage au profit d'un espace de stationnement en matériaux perméables.
- matériau de façade projeté : crépi blanc sur isolant (et non tuiles couleur terre)
- les baie de la façade latérale gauche sont alignées.

En séance du 23/1/2023, le Collège a décidé de délivrer le permis d'urbanisme sous réserve :

- De respecter le droit civil et le droit des tiers.
- De ne pas modifier le relief du sol. Les seules modifications autorisées sont celles reprises aux plans annexés à la demande. L'ensemble des terres de déblais sera évacué.
- De prendre à sa charge l'ensemble des travaux liés aux aménagements de voirie au droit de la parcelle, notamment l'éventuel déplacement d'un poteau électrique. Ils feront parties du plan d'organisation du chantier cité ci-dessous.
- En ce qui concerne le chantier : De mettre tout en œuvre pour limiter les nuisances qui seront générées par l'exécution des travaux autorisés par le permis. En ce sens :
    - un état des lieux contradictoire des voiries sera établi, avant le démarrage des travaux ; les frais de cet état des lieux seront pris en charge par le demandeur ; en cas de dégradation, le demandeur exécutera les travaux de remise en état initial.
    - toutes les précautions seront prises en matière de sécurité, de propreté, de stabilité et de respect des propriétés voisines et notamment :
        - Le charroi devra être adapté à la voirie et à la configuration des lieux.
        - le chantier ne pourra être accessible aux travailleurs que de 7h00 à 18h00 durant les jours ouvrables ;
        - jusqu'au stade du gros-œuvre fermé, les travaux ne pourront être exécutés durant les week-ends ;
        - l'ensemble du charroi doit également respecter ces horaires et il n'empruntera pas les voiries du centre de la Commune mais l'avenue Reine Astrid, la chaussée de Bruxelles et la rue Broodcoorens ;
        - les entrées et sorties du site seront systématiquement nettoyées afin de maintenir propre les trottoirs et voiries ;
        - un plan d'organisation du chantier (charroi, évacuation des déchets, …) sera soumis à l'approbation du Collège au moins un mois avant la date prévue pour le démarrage du chantier.
        - un état des lieux contradictoires de l'habitation sise Tienne Saint Roch 2 b sera réalisé avant le début du chantier.
- En ce qui concerne la présence éventuelle d'amiante : une déclaration environnementale de classe 3 devra préalablement être introduite.

PROPOSITION DU SERVICE

Accuser réception du dossier.

Soumettre le projet à enquête publique.

Solliciter l'avis de la CCATM et de l'AWAP.

PROPOSITION DU SECRETAIRE

DECISION DU COLLEGE

PROVINCE DE BRABANT WALLON **ARRONDISSEMENT DE NIVELLES** **COMMUNE DE LA HULPE**	**SERVICE CADRE DE VIE** **COLLEGE DU 01/12/2025** **Agent gestionnaire : Hélène Grégoire** **Echevin responsable : Xavier Verhaeghe** **Objet : Demande de permis d'urbanisme n°2021-205** **Convent - Pirmez** **Tienne Saint Roch 6**

Le Collège communal,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code de Développement territorial ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la demande de permis d'urbanisme n°2025-208 introduite par Monsieur Charles-Antoine Convent et Madame Alexandra Pirmez, relative à un bien sis Tienne Saint Roch 6, cadastré section C 87A2, ayant pour objet la modification du permis d'urbanisme n°2022-258 délivré le 27/01/2023 et la construction d'un volume secondaire (garage et atelier) ;

Considérant que le dossier a été déposé le 28/07/2025 contre récépissé ;

Considérant que le projet vise plus particulièrement :
- La modification du permis d'urbanisme n°2022-258 délivré le 27/01/2023 en ce qui concerne :
  - Le déplacement de la cheminée.
  - La réduction des débords de toiture du volume principal.
  - Le déplacement de la porte de service du volume secondaire accolé à la façade latérale gauche du volume principal.
  - L'agrandissement de l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée en façade latérale droite du volume principal : 10m², toiture plate végétalisée.
- La construction d'un volume secondaire accolé à l'auvent et implanté en limite parcellaire arrière : garage - atelier, surfaces volume fermé de 40,77m² et avec débordements de toiture de 52m², structure et bardage bois, toiture plate végétalisée, 2 portes de garage à volets en aluminium noir.
- La construction d'un carport qui répondra aux conditions des dispenses de permis fixées par le Codt ;

Considérant que le bien est situé :
- En zone de centralité urbaine au schéma de développement territorial ;
- En zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 29-3-1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant le schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en séance du 30-9-1994 ayant acquis valeur de schéma de développement communal ; que le bien y est situé en zone du centre et de la gare ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme, ayant acquis valeur de guide communal d'urbanisme, approuvé par l'arrêté ministériel du 8-3-1995 et dont la révision a été approuvé par arrêté ministériel du 26 mai 2009 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité ; que le bien y est situé en aire centrale ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la carte archéologique.

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le dossier était initialement incomplet ; qu'il y manquait :
- L'ensemble des documents en pdf (version complétée) à envoyer à l'adresse urbanisme@lahulpe.be;

- L'ensemble du dossier « papier » (version complétée) doit être introduit en 6 exemplaires.

Cadre 4 : Antécédents de la demande : Ce sont des permis d'urbanisme et pas des certificats d'urbanisme.
Cadre 5 : Situation juridique du bien : indiquer le zonage au Schéma de développement communal et au Guide communal d'urbanisme.
Cadre 14 : un plan de situation du bien concerné dressé à l'échelle de 1/10 000e ou de 1/500e, qui figure dans un rayon de 500mètres 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 ;

Cadre 14 : un plan qui figure le contexte urbanistique et paysager établi à l'échelle de 1/1.000e ou de 1/500e 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 ;
- L'indication numérotée des prises de vues du reportage photographique visé ci-dessous;

Cadre 14 : Dans le reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet :

- Une prise de vue, à front de voirie, montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie.

Cadre 14 : un plan d'implantation représentant l'occupation de la parcelle, dressé à l'échelle de 1/500e, de 1/250e ou de 1/200e et qui figure :

- Les courbes de niveaux ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du Plan de secteur et du Schéma de développement communal ;

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :

- Plus de la moitié de la zone de recul par rapport à l'alignement est aménagée en espace de stationnement.
- Plus d'un seul volume secondaire sur la parcelle.
- Le volume secondaire n'est pas adossé contre la façade arrière du volume principal.
- La superficie au sol du volume secondaire dépasse 40 m².
- La présence de débordements de toiture.
- L'inclinaison des versants du volume secondaire n'est pas identique à celle de la toiture du volume principal (toiture plate végétalisée).
- La toiture plate du volume secondaire est supérieure à 15 m2 (62m²).
- Le matériau de parement : bois.
- L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale ;

Considérant que l'avis informant du caractère incomplet du dossier a été envoyé le 27/8/2025 ;

Considérant que le dossier a été complété le 30/10/2025 ;

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

Considérant que le Collège a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier et 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 ; qu'il a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § ler du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible- d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le projet n'implique pas de déboisement, ni d'abattage ;

Considérant que le projet n'implique aucun rejet gazeux, solide ou liquide, hormis les eaux pluviales et les eaux usées ;

Considérant que le projet n'est pas consommateur de ressources naturelles, sauf en ce qui concerne les matériaux nécessaires à sa propre réalisation ;

Considérant que le projet ne produira pas de déchets ;

Considérant que le projet ne génèrera pas de pollution ;

Considérant que le projet ne génèrera pas de risque d'accident, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000 ; que le projet n'est pas de nature à entraîner des interactions avec un tel site ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme est suffisante afin de permettre au Collège communal d'apprécier l'impact environnemental de ce projet ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant qu'une réunion de projet ne s'est pas tenue préalablement à l'introduction de la demande ;

Considérant qu'aucun certificat d'urbanisme n°2 relatif à l'objet de la demande n'a été délivré ;

Considérant que le dossier est complet ;

Considérant qu'en raison de ses écarts et de sa situation dans le périmètre de la carte archéologique, le projet doit être soumis à enquête publique ;

Décide :

Article 1. d'accuser réception du dossier.
Article 2. de soumettre le projet à enquête publique.
Article 3. de solliciter l'avis de la CCATM et de l'AWAP.