



Wallonie



**OCTROI DE LA MODIFICATION DE PERMIS D'URBANISATION
PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

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 ;

Considérant que la S.A. TOURMALINE a introduit une demande de permis d'urbanisation concernant un bien situé à 1310 La Hulpe, rue Général de Gaulle 62, et cadastré section B n°450 c, ayant pour objet la modification, sous forme de modification du permis d'urbanisation, du permis de lotir portant les références 154/FL/522 délivré le 30 novembre 1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay, et modifié en date du 2 novembre 1987, en vue la révision de l'ensemble des prescriptions afin de les adapter au futur projet envisagé pour la nouvelle affectation du site « Dow Corning », à savoir la démolition partielle du bâtiment existant (maintien du sous-sol existant) et la reconstruction d'un nouvel ensemble affecté principalement au logement et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le dossier a été déposé le 15 décembre 2025 contre récépissé ;

*

Historique et précédentes demandes

Considérant qu'en ce qui concerne l'historique du permis de lotir référencé 154/FL/522 :

- un permis de lotir a été délivré par le Collège communal le 30 novembre 1983 à Madame Christine Solvay, autorisant la division du terrain en trois lots destinés à la construction de trois villas isolées à caractère résidentiel unifamilial ;
- une modification de ce permis de lotir a été délivrée le 2 novembre 1987 à la société Dow Corning, en vue de réunir les trois lots en un seul lot destiné à l'implantation de bureaux.

*

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le prolongement de plusieurs demandes de modification du permis de lotir référencé 154/FL/522, devenu permis d'urbanisation, portant sur le même bien ;

Considérant qu'une première demande de modification du permis d'urbanisation, référencée 2017-173, a été introduite le 20 décembre 2017 par la S.A. TOURMALINE, concernant le bien sis rue

Général de Gaulle 62, cadastré section B, n° 450 c, et ayant pour objet la modification du permis de lotir référencé 154/FL/522, délivré par le Collège communal le 30 novembre 1983 à Madame Christine Solvay et modifié le 2 novembre 1987, en vue de diviser le lot unique en trois lots et d'en modifier les prescriptions ;

Que, par décision du 12 janvier 2018, le Collège communal a refusé ce permis ;

Considérant que, le 27 juin 2018, la S.A. TOURMALINE a introduit une nouvelle demande de modification du permis d'urbanisation, référencée 2018-153, portant sur le même bien et visant à réorganiser le périmètre extérieur de l'ancien permis de lotir, à diviser le lot unique en deux lots et à en modifier les prescriptions ;

Que la S.A. TOURMALINE a procédé au retrait de cette demande ;

Considérant que, le 5 septembre 2018, la S.A. TOURMALINE a introduit une nouvelle demande de modification du permis d'urbanisation, référencée 2018-186, concernant le même bien et ayant pour objet la modification du permis de lotir référencé 154/FL/522, délivré le 30 novembre 1983 et modifié le 2 novembre 1987 ;

Que, par décision du 12 octobre 2018, le Collège communal a refusé de faire droit à cette demande ;

Que, saisi d'un recours contre cette décision, le Ministre compétent en matière d'aménagement du territoire a, par décision du 18 février 2019, confirmé le refus du Collège communal ;

Considérant que la S.A. TOURMALINE a introduit devant le Conseil d'État un recours en annulation à l'encontre de cette décision ministérielle ;

Que, par son arrêt n° 251.258 du 13 juillet 2021, le Conseil d'État a rejeté ce recours en annulation introduit à l'encontre de cette décision ;

Considérant que la S.A. TOURMALINE a introduit une nouvelle demande de modification du permis d'urbanisation, référencée 2022-283, concernant le même bien et ayant pour objet la modification du permis de lotir du 30 novembre 1983, tel que modifié le 2 novembre 1987 et devenu permis d'urbanisation ; que l'accusé de réception de dossier complet a été délivré le 22 mars 2023 ;

Que cette demande visait, d'une part, à diviser le lot unique en deux lots, selon la demanderesse, « afin de mieux appréhender la réalité du terrain et de répondre à la situation de fait actuelle » et, d'autre part, à revoir l'ensemble des prescriptions du permis d'urbanisation afin de les adapter au projet envisagé pour la nouvelle affectation du site dit « Dow Corning », consistant, pour le lot 1, en la démolition partielle des constructions existantes, avec maintien du sous-sol, et en la reconstruction de quatre immeubles affectés au logement et, pour le lot 2, au maintien de la situation existante ;

Considérant que, par délibération du 11 août 2023, le Collège communal a refusé de faire droit à cette demande de modification du permis d'urbanisation ;

Que, saisi d'un recours contre cette décision, le Ministre compétent en matière d'aménagement du territoire a, par décision du 29 janvier 2024, refusé de faire droit à la demande de modification du permis d'urbanisation ;

Considérant que la S.A. TOURMALINE a introduit un recours en annulation à l'encontre de cette décision ministérielle devant le Conseil d'État ;

Considérant que ce recours est, à ce jour, pendant devant le Conseil d'État sous la référence G/A. 242.627/XIII-10452 ;

*

Instruction de la demande de permis

Considérant que, préalablement à l'introduction de la présente demande, une réunion d'information préalable du public s'est tenue le 9 septembre 2025 aux « Terres d'Ici », chaussée de Bruxelles 117 ;

Considérant qu'en sa séance du 1er octobre 2025, le Collège communal a décidé :

« 1. De prendre acte de la participation du public à cette réunion d'information préalable et de faire prendre en considération dans l'étude d'incidences sur l'environnement :

- Les craintes et interrogations portant sur les points ci-dessus et consignées au procès-verbal de cette réunion, ainsi que dans les onze courriers qui ont suivi.

2. Particulièrement en termes d'impacts cumulatifs, de tenir compte des incidences cumulées des projets en cours et à minima :

- Les incidences cumulées des autres projets en cours, à savoir « ZEC Papeteries », « Poste » et « Fond du Graive » ;

- Du report de charges cumulées de l'ensemble de ces projets en cours, sur le carrefour des Trois colonnes, sur l'axe de la N275 (chaussée de Bruxelles) ainsi que sur l'axe de la N253 (rue des Combattants), et in fine sur l'insertion de cette charge sur la chaussée de La Hulpe.

3. Particulièrement en termes d'alternatives, de faire comparer par l'étude d'incidences sur l'environnement, et ce pour chaque paramètre de l'environnement, les incidences :

- De l'immeuble actuel en fonctionnement, dans son affectation de bureaux à 100% de son occupation ;

- Du projet précédent qui comptabilisait 75 logements ;

- Du projet actuel qui comptabilise 55 logements ;

- Des alternatives à la crèche en termes d'équipement, et des autres équipements qui peuvent prendre place dans le projet.

4. De communiquer au demandeur le procès-verbal de la réunion d'information préalable, la présente délibération ainsi que les courriers transmis à la Commune suite à la réunion d'information préalable.

5. De publier sur le site internet communal le procès-verbal de cette réunion d'information préalable et de le communiquer aux riverains identifiés dans le contexte de cette réunion » ;

*

Considérant que Madame Lucie VANSCHOORISSE, représentant la S.A. TOURMALINE, a introduit, le 5 mai 2026, une demande d'autorisation patrimoniale portant sur le bien sis à La Hulpe, rue Général de Gaulle 62, cadastré division 1, section B, n° 450c, et ayant pour objet la réaffectation du site « Dow Corning » ;

Considérant que cette autorisation patrimoniale a été octroyée le 19 mai 2026 pour la réaffectation du site « Dow Corning » et les interventions projetées dans la zone de parc classée ; Qu'en effet, la demande se rapporte à un bien classé au titre de site en vertu de l'arrêté 5 du 17 février 1983, classant en raison de sa valeur esthétique et scientifique, la vallée de l'Argentine à La Hulpe : cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries ;

Que la demande concerne la réaffectation du site « Dow Corning », principalement en résidentiel et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ; que l'ensemble bâti projeté s'inscrit dans le périmètre d'implantation du bâtiment existant, sans extension de celui-ci vers le site classé, lequel conserve sa fonction de parc ;

Que le projet prévoit néanmoins certaines interventions dans la zone de parc classée, notamment la création de zones végétalisées et d'un cheminement destiné à la mobilité douce, ainsi que l'abattage de certains arbres et la plantation de nouveaux arbres et fruitiers ;

Que le projet ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale du bien classé ;

*

Considérant que le dossier de demande de permis était initialement incomplet, et qu'en séance du 19 janvier 2026, le Collège a décidé de déclarer le dossier incomplet ;

Considérant que l'avis informant du caractère incomplet du dossier a été envoyé le 14 janvier 2026 ;

Considérant que le dossier a été complété le 24 mars 2026 ;

Considérant qu'il ressort notamment des compléments apportés au dossier :

- qu'aucune modification n'a été apportée aux écarts que comportait initialement le projet ;
- que les rubriques précédemment incomplètes de l'annexe 7 ont été complétées, en ce compris :
 - o le reportage photographique, auquel des compléments ont été apportés ;
 - o le rapport relatif aux « objectifs d'aménagement » et le « cahier des indications », qui ont fait l'objet de précisions et de corrections ;
 - o l'autorisation patrimoniale ;
 - o l'avis archéologique préalable ;
 - o les plans requis et leurs caractéristiques, qui ont fait l'objet de précisions et de corrections ;
 - o l'étude d'incidences sur l'environnement, à laquelle des précisions ont été apportées ;
- que des corrections et précisions ont également été apportées à la suite des réunions des 4 et 11 mars 2026 ;
- que les compléments versés au dossier comprennent, en outre, deux nouveaux éléments, à savoir :
 - o un plan des ouvrages minéralisés dans l'aire d'aménagement paysager en pleine terre, repris sous l'intitulé « plan 15 bis » ;
 - o un rapport relatif au bilan communal des dépenses et des recettes découlant du projet Tourmaline, repris comme document 27.

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé le 23 avril 2026 ;

*

Considérant qu'en raison de sa situation urbanistique, de son programme et de l'étude d'incidences, le projet doit être soumis à enquête publique ;

Considérant que s'agissant d'un projet de catégorie B, l'enquête publique doit être organisée selon les modalités prévues par les articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que les avis suivants doivent être sollicités : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, zone de secours et Pôle Environnement ;

*

Considérant qu'en séance du 13 avril 2026, le Collège communal a décidé :

- d'accuser réception du dossier ;
- de soumettre le dossier à enquête publique du 18 mai 2026 au 19 juin 2026 avec un affichage le 11 mai 2026 ;

- d'organiser une réunion publique de présentation du projet par le demandeur le 12 mai 2026 à 19h00 à la salle du Conseil de la maison communale.
- de solliciter les avis suivants : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, zone de secours et Pôle Environnement ;

Considérant que la parcelle présente la situation urbanistique suivante :

- au Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 29 mars 1979 : partiellement en zone d'habitat et partiellement en zone de parc avec surimpression périmètre d'intérêt paysager ;
- au schéma de structure communal ayant acquis valeur de schéma de développement communal adopté par le conseil communal du 30 septembre 1994 (la révision du SSC/SDC a été décidée par le Conseil communal) : partiellement en zone de bureaux et partiellement en zone de parc avec surimpression d'un périmètre d'intérêt paysager ;
- au règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995 et en vigueur sur l'ensemble du territoire communal : partiellement en aire de bureaux et partiellement en aire de parc ;
- partiellement repris en site Natura 2000 (Vallées de l'Argentine et de la Lasne - BE31002) ;
- partiellement repris en zone d'aléa inondation faible et très faible ;
- totalement dans le périmètre du permis de lotir délivré le 30 novembre 1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay et modifié en date du 2 novembre 1987 ;
- partiellement en site classé par arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 17 février 1983 : « Vallée de l'Argentine : en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries » ;
- partiellement au sein d'un site à réaménager (SAR) dit Intermills adopté par arrêté du 22 novembre 1991 (et dont l'abrogation décidée par arrêté ministériel du 20 septembre 2013 a été annulée par l'arrêt du Conseil d'État du 23 juin 2016) ;
- en zone lavande à la carte de la banque de données des sols ;
- bordé par l'Argentine, cours d'eau de deuxième catégorie ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé partiellement 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 que la zone d'assainissement collectif dans laquelle se situe partiellement le projet est pourvue d'égouts connectés à une station d'épuration collective située à Rosières ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'un axe de concentration de ruissellement comme repris sur la carte du Service Public de Wallonie - Carte ERRUISSOL- Risque de ruissellement concentré

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

*

Considérant que le projet est conforme au plan de secteur ;

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

- Partie 1 - Prescription 18 § 2 : Les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière. Le projet prévoit des terrasses et balcons sur quasiment toutes les façades.
- Partie 1 - Prescription 22.3 § 2 : Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit : 1,5 emplacement par logement. Le projet prévoit 1.35 emplacement par logement.
- Partie 1 - Prescription 22.5 § 1 : Les aires de stationnement et les entrées de garage sont exécutés à l'aide des matériaux suivants : revêtement de type hydrocarboné, revêtement coulé en béton non lissé, dallage en béton lavé ou autres dalles de béton, pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, surfaces de grenailles ou de graviers, dolomie stabilisée, dalles alvéolées « béton-gazon ». Le projet prévoit le placement de dalles alvéolées en polyéthylène.
- Partie 2 - 22.6. La plantation de minimum un arbre à haute tige, d'essence indigène, pour 4 emplacements de stationnement est imposée. Le projet prévoit la possibilité d'aménagement des emplacements dans la zone d'aménagement paysager.
- Partie 2 - Prescription V « aire d'immeubles de bureaux » : cette aire est spécifiquement affectée aux bureaux alors que le projet prévoit une affectation principalement résidentielle.
- Partie 2 - Gabarit § 2 : Le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ne peut être supérieur à 3 niveaux sans que le bâtiment n'excède 17m. Le projet prévoit ponctuellement 4 étages (rez + 3 + étage en retrait) et le projet prévoit que les éléments techniques ne pourront dépasser 17 m. par rapport au rez-de-chaussée.
- Partie 2 - Toitures : § 3 et 4 : Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et la pente des toitures est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques ». Le projet prévoit exclusivement des toitures plates ;

Considérant que le projet s'écarte du Schéma de Développement Communal en ce qui concerne :

- Livre 1er. Titre 2. Option fondamentale 4. Directive 2. Zone de bureaux : Réglementer judicieusement l'implantation d'immeubles de bureaux : toute implantation devra respecter ou valoriser l'environnement et les caractéristiques de La Hulpe et avoir un caractère social.
- Livre 2, Titre 3, chapitre 5 « zone de bureaux » : les zones de bureaux sont destinées à l'implantation exclusive de bureaux. Le projet prévoit une affectation principalement résidentielle comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

*

Considérant qu'en vertu de l'article D.66 du Code de l'environnement, la demande est soumise à étude d'incidences sur l'environnement dès lors qu'elle porte sur une superficie de deux hectares ou plus et relève, à ce titre, de la rubrique 70.11.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Considérant qu'une étude d'incidence a été réalisée par le bureau ARIES et est jointe au dossier ;

Considérant que cette étude d'incidences du projet sur l'environnement reprend toute une série de recommandations dont il appartient au Collège communal d'apprécier, dans le cadre de la présente décision, celles qu'il convient de traduire en conditions du permis ;

*

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai au 19 juin 2026 (affichage le 11 mai 2026) conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du Code de l'environnement et aux articles D.VIII.7 et suivants du CoDT ;

Considérant que 23 réclamations écrites ont été introduites pendant l'enquête publique ; que la synthèse de ces réclamations est la suivante :

- Sous-estimation de la pression humaine future sur les milieux naturels ;
- Nécessité de renforcer les exigences environnementales ;
- Absence d'évaluation détaillée des effets cumulés de ce projet et des autres projets aux alentours ;
- Pas de modalités concrètes de gestion, d'entretien et de maintien à long terme des dispositifs limitant l'accès des personnes à la zone Natura 2000 et à sa zone tampon ;
- Justification insuffisante de l'ouverture vers le Grand Étang ;
- Compensation arborée insuffisante ;
- Pollutions lumineuse et sonore ;
- Insuffisance de prescriptions contraignantes (plan de gestion, suivi, sanctions) en matière de biodiversité ;
- Nécessité d'un suivi écologique indépendant pendant plusieurs années après la réalisation du projet ;
- Incertitudes quant au nombre réel de véhicules qui seront utilisés par les futurs occupants et aspect mobilité à développer ;
- Incertitudes relatives à l'éventuelle crèche ;
- Projet relativement peu ambitieux au regard des enjeux climatiques actuels
- Gestion des eaux pluviales à améliorer, notamment en termes d'insuffisance de la citerne (35 000 litres) ;
- Insuffisance de la noue à capacité cinquantennale prévue par le projet : prévoir la capacité d'une pluie centennale, pas d'exhaure vers le Grand Étang (pollution et propriété privée - privilégier l'Argentine), végétaliser la noue à forte capacité absorbante de façon à réaliser un véritable lagunage ;
- Risque de précédent urbanistique car dérogations/écarts importants.
- Nécessité de faire respecter les réglementations en termes de chantier (préserver la qualité de vie des riverains) et d'un contrôle rigoureux ;
- Prédécent au niveau architectural (rupture due au design urbain) à compenser par une exemplarité en termes de construction durable ; typologie architecturale du projet trop massive, haute et insuffisamment intégrée à son environnement ;
- Nombre de parkings par logement insuffisant ; Nécessité d'imposer l'achat conjoint de places dans le parking souterrain avec l'appartement et de gestion du parking destiné à la commune pour éviter qu'il ne soit occupé que par les habitants.

- Fixation de charges d'urbanisme qui compense les charges additionnelles qui incomberont à la commune (exemples : rétrocession crèche, parking sud-ouest, appartements sociaux, construction de pistes cyclables, aménagements pour la biodiversité (nichoirs, écuroducts, crapauducs)) ;
- Respect de la période de migration des batraciens lors du chantier ;
- Nombre de logements encore trop élevé en bordure du Grand Etang de La Hulpe ; fonction résidentielle plus impactante que celle de bureaux ;
- Densité de logements (32,2 log/ha) supérieure au seuil en vigueur (centralité) et à la densité existante du quartier (17,5 log/h) ;
- Nécessité de réviser les documents urbanistiques qui deviennent obsolètes et non applicables ;
- Demande d'être impliqué dans le contrôle hebdomadaire des mesures pour la sauvegarde de la qualité environnementale du site pendant les travaux ;
- Demande de mise sur pied d'un comité de gestion environnementale avec experts ;
- Nécessité de préserver la quiétude absolue du Site de Grand Intérêt Biologique ;
- Nécessité d'une gestion la plus naturelle possible de la zone de parc (pas d'intrant chimique et/ou biocide et sans plantation d'espèces exotiques, en ce compris pour les herbacées) ;
- Réaliser la procédure spécifique si changement de l'UG 8 Natura 2000 en UG 9 tel que préconisé par l'étude d'incidences ;
- Demande de consulter Natagora dès la conception du projet ;
- Impacts importants du projet sur la circulation dans les rues avoisinantes et communales et renforcement du trafic de transit sur l'avenue Ernest Solvay ; Estimations de trafic sous-estimées dans l'étude d'incidences ;
- Ajouter des vélos partagés ;
- Manque une analyse de la pertinence de la localisation de la crèche, excentrée et générant un trafic de transit ;
- Dégradation du confort résidentiel et de la qualité de vie quotidienne ;
- Perte d'intimité due aux balcons et terrasses ;

Considérant que les réclamants sollicitent, de manière générale, un approfondissement de ces différents enjeux ainsi que des garanties quant aux mesures destinées à prévenir, réduire ou compenser les incidences du projet ;

Considérant néanmoins que certains réclamants relèvent également les efforts entrepris par le porteur de projet afin de mieux prendre en considération les enjeux biologiques et environnementaux ainsi que l'amélioration du projet par rapport aux versions précédemment présentées, notamment au regard du dialogue engagé avec les riverains et les interlocuteurs communaux et de la volonté de procéder à la requalification d'un site actuellement laissé à l'abandon et dont la reconversion apparaît nécessaire ;

*

Consultations des instances et avis

Considérant les instances suivantes ont été consultées pour avis le 24 avril 2026 : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, Zone de secours et Pôle Environnement ; que les avis suivants ont été réceptionnés :

- le Pôle Environnement, en date du 15 juin 2026, a déclaré ne pas remettre d'avis ;
- la Zone de secours du Brabant wallon n'a pas remis d'avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est réputé favorable ;
- le Service technique provincial n'a pas remis d'avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est réputé favorable ;
- la Cellule GISER a remis, en date du 21 mai 2026, un avis favorable ;
- le Département de la Nature et des Forêts (DNF) a remis, en date du 5 mai 2026, un avis favorable assorti de conditions, portant tant sur la phase de chantier que sur la phase de fonctionnement du projet ;
- la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles n'a pas remis d'avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est réputé favorable ;
- l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) a indiqué, dans son avis du 27 mai 2026, ne pas imposer la réalisation d'une opération archéologique préalable dans le cadre de ce grand projet.

Considérant que la S.A. TOURMALINE a consulté la Zone de secours du Brabant wallon dans le cadre de la préparation du dossier ; que celle-ci a rendu un avis favorable sur base des plans présentés par le S.A TOURMALINE ; que ce procès-verbal de réunion est joint au dossier de demande de permis ;

Considérant que l'avis émis par la cellule Giser le 21 mai 2026 est le suivant :

« Motivation »

En raison de la nature de la demande, la Cellule GISER émet un avis favorable.

Point d'attention à destination du demandeur : un axe de concentration du ruissellement (également repris comme axe d'aléa d'inondation par ruissellement) est cartographié au niveau des voiries (rue Ernest Solvay et Rue Général De Gaulle. Par rapport à la rue Ernest Solvay, un merlon de terre semble présent (coupe A-A) - hauteur et continuité inconnue. Le projet étant en contre-bas de ces axes routiers, il conviendra d'indiquer, sur le plan d'implantation, les mesures de protection existantes (par exemple pour le merlon auteur, continuité) et les mesures de protection prises par le projet afin de s'assurer que cet écoulement reste sur les axes routiers et n'entre dans la propriété. Les mesures envisageables sont de mettre une surmarche au niveau des accès piétons (ou alors une pente montante puis descendante si PMR), mettre un dos d'âne au niveau accès carrossable. Le projet devra également fournir des coupes de ces dispositifs de protection.

Pour la gestion des eaux pluviales, des mesures d'infiltration ont été réalisées. Le projet prévoit l'infiltration de ces eaux via différents bassins. Le projet devra donc fournir les plans de ces bassins (dimensions, dispositif d'ajutage, etc.) et également expliquer comment se passera leur éventuel débordement. Il faut que le débordement soit maîtrisé et qu'il n'induisse pas une inondation des biens.

Il est important donc d'avoir une indication claire du relief projeté.

La Cellule GISER souhaite qu'une copie de la décision concernant le dossier lui soit transmise et se tient à disposition pour toute question » ;

Considérant que l'avis émis par le Département Nature et Forêt le 5 mai 2026 est le suivant :

« L'avis rendu est FAVORABLE moyennant le respect des CONDITIONS suivantes :

L'ensemble des recommandations biologiques (BIO-01 à BIO-21) formulées par ARIES Consultants dans l'étude des incidences sur l'environnement sont respectées et mises en œuvre ;

En phase de chantier :

- Les travaux d'abattage et de débroussaillage sont réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux et d'estivage des chiroptères se tenant du 1er mars au 15 août ;
- Un minimum de deux arbres visés par les abattages sont mis en quilles, c'est-à-dire que le tronc est coupé juste au-dessus de l'insertion des premières charpentières ;
- Aucun dépôt de terres, de matériaux, de produits ou de déchets au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Aucune circulation d'engins à proximité des arbres conservés ou au sein du site Natura 2000 ;
- Lors des travaux, toutes les mesures sont prises pour éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes :
 - o Les zones contaminées sont délimitées et gérées selon les mesures de biosécurité adaptées ;
 - o Les engins de chantier sont nettoyés avant et après leur accès aux zones des travaux ;
 - o Les terres contenant des espèces exotiques envahissantes ou leurs fragments sont évacuées selon la législation en vigueur.
- Le Département de la Nature et des Forêts - Cantonnement de Nivelles (cantonnement.nature.foret.nivelles@spw.wallonie.be) est informé du démarrage du chantier deux semaines avant le début des travaux.

En phase d'exploitation :

- Une bande tampon d'une largeur de minimum dix mètres est établie le long de la limite avec le site Natura 2000. Celle-ci doit être aménagée soit en cordon arbustif soit en prairie de fauche ;
- L'ouverture visuelle vers le Grand Étang est limitée à une largeur maximale de 12 mètres et fait l'objet d'une gestion écologique favorisant le développement des communautés végétales d'hélophytes ;
- Aucune circulation n'est autorisée au sein de la zone reprise en Natura 2000 notamment l'ouverture visuelle, à l'exception des interventions de gestion ;
- Les baies vitrées sont équipées de dispositifs permettant de réduire le risque de collision pour l'avifaune ; Le système d'éclairage extérieur est limité au strict minimum et présente des caractéristiques limitant la pollution lumineuse :
 - o Faisceaux lumineux dirigés uniquement vers le sol ;
 - o Eclairages hermétiques aux insectes ;
 - o Fenêtre temporelle limitée au strict nécessaire ;
 - o Température d'éclairage inférieure ou égale à 3000 K° ;
 - o Aucun éclairage dans ou vers les aires de parc et les aires boisées.

- Un minimum de dix aménagements favorables à la faune (nichoirs, pierriers, gîtes à chauves-souris, etc.) sont installés au sein des espaces verts ;
- Un minimum de 50% des espaces verts font l'objet d'une gestion par fauchage tardif avec exportation de la matière organique et maintien annuel de 25% de zone refuge non fauchée ;
- La lisière étagée est composée de minimum cinq essences indigènes comme *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana* et *Crataegus monogyna* ;
- Les plantations au sein des aires de parc et des aires boisées sont uniquement réalisées avec des espèces indigènes : Plus d'information sur les essences indigènes sur <https://yesweplant.wallonie.be/home/je-veux-planter/les-types-de-plantation-suventionnee.html> et <https://mahaie.be>
- Les toitures, les prairies de fauche et les noues paysagères sont végétalisées avec des plantes indigènes d'origine régionale (Belgique et nord de la France) ;
- L'usage de produits phytopharmaceutiques (PPP) est interdit ;
- Aucun dépôt de déchets ou matières organiques ou autres au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Un plan de gestion est mis en œuvre pour éradiquer et éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes ;
- Le cas échéant, les clôtures sont équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune (ouverture de 10 à 20 cm²), une clôture de type Ursus avec des mailles de 15x15 cm ou une élévation de 20 cm en bas de la clôture ;
- Un reportage photographique attestant du respect des conditions précitées est transmis au Département de la Nature et des Forêts - Direction de Mons, au plus tard dans les deux ans suivant l'octroi du permis : nature.forets.mons@spw.wallonie.be.

Les services du DNF souhaitent être informés de la suite donnée à ce dossier. »

Considérant que l'avis émis par l'AWAP le 27/05/2026 est le suivant :

« L'Agence wallonne du Patrimoine,

Vu le Code wallon du Patrimoine (ci-après : « le CoPat »), l'article D.62 ;

Considérant la demande d'avis archéologique préalable introduite par Tourmaline sa et datée du 18 mai 2026 ;

Considérant que le grand projet tel que décrit dans la demande d'avis porte sur la réaffectation du site « Dow Corning », principalement en résidentiel et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le périmètre concerné par le grand projet n'est pas situé dans le périmètre de la carte archéologique ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du contexte archéologique et des actes et travaux projetés qu'il n'est pas opportun et adéquat d'imposer la réalisation d'opération archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du grand projet ;

Au regard de l'ensemble des motifs précités, l'Agence wallonne du Patrimoine n'impose pas la réalisation d'opération archéologique préalable ou concomitamment à la réalisation du grand projet pour lequel l'avis préalable a été sollicité. »

*

Considérant qu'en séance du 15 juin 2026, la CCATM a émis l'avis suivant :

« En séance, le Président de la CCATM parcourt l'avis rédigé à la suite des réunions des sous-commissions « Patrimoine et Urbanisme », « Mobilité » et « Environnement ». Les membres font part de leurs observations et demandes de modifications.

Il s'ensuit des discussions sur les conditions proposées, notamment :

- *Mobilité :*
 - o *L'agenda du chantier et les conditions en termes de mobilité et de circulation : réouverture de l'avenue Solvay à double sens, la prise en compte du chantier relatif à la cyclostrade qui devrait débuter en 2027, le nombre de parking dédié aux logements (voiture de société).*
 - o *L'augmentation du nombre de vélo à 110 ; le placement de prises au-delà de chaque rangée serait opportun.*
 - o *Le calcul des capacités des voiries tel qu'il a été présenté dans le dossier : des doutes sont émis sur la méthodologie afin de calculer les valeurs théoriques : les aménagements de la voirie tels que les rétrécissements et ronds-points ont-ils été pris en compte ? Des doutes sont également émis sur les hypothèses menées (sorties des usagers vers l'avenue de Gaulle et non vers le rond-point de la gare).*
- *Environnement :*
 - o *Par rapport au point 4.2. et concernant la bande tampon : proposition de mise en place d'une zone tampon de 10m de largeur minimum. La partie sud du parc fait l'objet d'un autre type de gestion environnementale avec l'aide d'une société naturaliste.*
 - o *Proposition de poser une clôture pour éviter la fréquentation dans le site NATURA2000. La clôture doit être perméable à la petite faune.*
 - o *Proposition que des nichoirs soient également intégrés dans le bâti.*
 - o *Proposition de faire des noues centennales. Déclassement de la zone G8 (NATURA2000) à UG9, les membres ne voient pas de motifs pour déclasser une zone de grand intérêt biologique.*
- *Crèche : un membre propose que l'implantation (semi-enterrée) de la crèche soit validé par l'ONE.*
- *Logement : un membre précise que les prix ne sont pas connus et qu'il est dès lors compliqué d'estimer ce que représente « des logements moins cher ».*

Un membre exprime que la problématique des déchets est à considérer dans chaque nouveau projet ; il peut être préconisé des bulles enterrées ou un point d'apport volontaire. Des solutions alternatives doivent être trouvées.

L'avis rendu par les membres de la CCATM est le suivant :

La CCATM,

Vu la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements, équipements et/ou professions libérales et espace communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 1310 La Hulpe, déclarée complète en date du 23 avril 2026 par le collège des bourgmestre et Échevins de la commune de La Hulpe ;

Vu l'envoi par le collège échevinal, en date du 24 avril 2026, des diverses demandes d'avis requises, notamment celle auprès de la CCATM ;

Attendu dès lors que la CCATM a décidé de rendre son avis en date du 16 juin 2026, afin de permettre au collège des Bourgmestre et Échevins de prendre attitude dans ce dossier dans le cadre des délais prescrits en la matière ;

Vu la présentation du projet par la société anonyme Tourmaline dans le cadre d'une visite sur le site concerné, organisée au profit des membres de la CCATM en date du 11 mai 2026, à la demande de cette dernière ;

Vu la participation de membres de la CCATM à la réunion informelle de présentation du projet aux riverains par la société anonyme Tourmaline en date du 12 mai 2026 ;

Vu la rédaction par les différentes sous commissions de la CCATM de 67 questions rédigées sur base de la demande de permis d'urbanisation et de l'étude d'incidences sur l'environnement datée de novembre 2025 ;

Vu l'envoi de ces questions au demandeur du permis en date du 13 mai 2026, et vu les réponses aux questions par ce dernier en date du 22 mai 2026 et du 27 mai 2026 ;

Attendu que les questions et réponses susvisées sont jointes au présent avis sous forme d'un tableau Excel ;

Vu les réunions des différentes sous-commissions de la CCATM, en date des 8,9 et 11 juin 2026 ;
Rend l'avis suivant par 9 voix pour et 0 voix contre et 0 abstention.

Article 1er :

Attendu que la demande de permis d'urbanisation a pour objectif de redonner vie à un site de 3,14 hectares sur lequel est implanté un immeuble de bureaux d'une surface totale de 31365 mètres carrés, inoccupé depuis le 1er janvier 2014, soit plus de 12 années ;

Attendu que sur base d'une étude d'un bureau d'ingénieurs en stabilité du 12 septembre 2023, il appert que ledit immeuble de bureaux ne peut être transformé en logements ;

Que le demandeur préfère, vu l'état du marché de bureaux dans la zone, ne pas rénover les bureaux existants dans l'immeuble, mais plutôt le raser et reconstruire des logements, des équipements et un espace communautaire ; qu'il existe en effet une forte demande en termes d'appartements et de crèches à La Hulpe ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a fait le choix d'implanter un immeuble de 55 appartements en lieu et place des 100 appartements initialement prévus, d'une crèche, de professions libérales et d'un espace communautaire sur les fondations de l'actuel immeuble de bureaux ;

Que cette option, malgré le choix d'une densité dépassant la norme existante dans ce quartier, a le mérite de préserver le site en son état actuel et d'éviter de creuser de nouvelles fondations avec tous les inconvénients y relatifs ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a pris le parti architectural d'ouvrir son bâtiment avec une percée visuelle entre les deux ailes ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend préserver le parc de 3,1 hectares dans lequel est implanté l'immeuble de bureaux, tout en accordant une attention particulière à la zone Natura 2000 qui jouxte le site ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend mettre en œuvre les recommandations formulées dans le rapport final de l'étude d'incidences sur l'environnement ;

Attendu que dans cette optique, la CCATM entend insister plus particulièrement sur certains aspects qui sont de nature à améliorer la qualité du projet au profit de la collectivité et en particulier de la population lahulpoise ;

La CCATM émet un avis favorable à propos de la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements,

équipements et/ou professions libérales et espace communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 à 1310 La Hulpe.

Article deux :

La CCATM assortit son avis favorable du respect des conditions suivantes :

1. en matière de mobilité
 - Étant donné que pendant le chantier de cinq mois relatif à la démolition du bâtiment existant, 4412 m³ seront à évacuer par 324 camions à raison de huit camions par jour, il importe d'emprunter le circuit le moins impactant et le plus sécurisant pour la population, à savoir l'avenue Solvay de et vers la chaussée de Bruxelles, si possible en dehors des heures de pointe. Pour ce faire, la CCATM demande :
 - o la remise à double sens de l'avenue Solvay entre la chaussée de Bruxelles et le carrefour Solvay-Brésil- de Gaulle, par le collège échevinal ;
 - o l'intégration, à la demande de la société anonyme Tourmaline, d'un plan des itinéraires des camions allant dans ce sens, d'une part dans le contrat de l'entrepreneur général, et d'autres part dans le plan d'organisation du chantier à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier ;
 - o l'intégration dans le contrat de l'entrepreneur général et dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation de faire circuler les 324 camions uniquement vers Grœnendael depuis l'avenue Solvay, en dehors des heures de pointe et dans les heures de chantier autorisées par le RGPA ;
 - o l'intégration par l'entrepreneur de chantier dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation pour les véhicules de chantier (entre 10 et 30 par jour) d'arriver et de repartir exclusivement par l'avenue Solvay, depuis et vers la chaussée de Bruxelles.
 - Afin de minimiser le nombre de kilomètres parcourus par les véhicules de chantier, et par la même de diminuer l'impact sur l'environnement, la société anonyme Tourmaline inscrira dans le cahier spécial des charges relatif à la désignation de l'entrepreneur général, l'obligation de privilégier des fournisseurs de matériaux proches du chantier et autant que possible de fabrication locale, ainsi qu'un maximum d'assemblages sur site.
 - Étant donné qu'à l'issue des travaux, le projet devrait générer quelques 530 déplacements supplémentaires de véhicules par jour à concurrence de 75 % des flux sur la rue Général de Gaulle, 10 % sur l'avenue Solvay et 15 % vers la rue du Brésil à situation inchangée des sens de circulation, la CCATM attire l'attention sur le fait qu'il pourrait être pertinent de maintenir la circulation à double sens sur l'avenue Solvay après le chantier afin de diminuer la pression automobile sur la rue Général de Gaulle et sur la rue des Combattants.
 - Afin de diminuer la pression automobile sur la commune et ses environs, issue de la construction de 55 appartements et afin de maximiser l'utilisation de véhicules électriques, la CCATM demande que la société anonyme Tourmaline :
 - o augmente son parc de véhicules partagés de sept à 10 unités, ainsi que le nombre de bornes de recharge de véhicules électriques, afin de prévoir si possible la recharge

des deux tiers des véhicules privés des 55 logements , tout en installant un précâblage électrique pour toutes les places de parking en vue de pouvoir faire face à l'évolution à moyen terme de l'utilisation des véhicules électriques ;

- augmente le nombre de vélos de 81 à 110, soit deux vélos par appartement et prévoit des prises électriques normales pour permettre la recharge de ces vélos au droit de leur stationnement ;
- réhabilite le chemin piétonnier allant de l'intérieur du site jusqu'à l'avenue Solvay, de manière à permettre aux futurs occupants de rejoindre la gare de chemin de fer à pied, via un parcours en site propre de quelques 900 mètres.

- Afin de sécuriser l'accès au site, la CC ATM demande d'étudier la possibilité de créer une zone apaisée au droit de l'entrée principale du site

2. en matière de stationnement à La Hulpe

2.1) pendant le chantier, la société anonyme Tourmaline veillera à ce que les camions entrent et sortent du site pour se stationner au nord de celui-ci sur des emplacements indiqués dans le plan de circulation du charroi à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier. Ce plan intégrera l'obligation pour la société anonyme de réaliser un état des lieux préalable des maisons situées au droit du carrefour de Gaulle/Solvay/Brésil, vu les vibrations susceptibles d'être provoquées par le passage des 324 camions des déchets de démolition à cet endroit.

2.2) Dans le cadre de sa demande de permis d'urbanisme, la société anonyme Tourmaline produira un précontrat avec une société d'exploitation du parc des voitures partagées. Ce contrat intégrera une étude sur la possibilité pour la population lahulpoise d'utiliser une partie du parc des véhicules partagés.

2.3) étant donné qu'il sera impossible d'empêcher les futurs occupants du site d'utiliser le parking de 52 places de voiture, propriété de la société anonyme Tourmaline, celui-ci restera accessible au public, tout en étant entretenu par la société qui en restera propriétaire.

3. En matière de préservation du Parc et de la zone Natura 2000

3.1) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de préservation et d'embellissement du parc de 3,14 ha. Ce plan récapitulera toutes les propositions émises par la société anonyme suite à l'étude d'incidence environnementale et intégrera un plan d'abattage nécessaire de certains arbres et de replantation maximale de nouveaux arbres. Ce plan de préservation prévoira les modalités de gestion de la partie sud du parc par une société naturaliste spécialisée en la matière. Ce plan intégrera, la création de noues lagunées centennales sans exutoire vers l'étang, ainsi que l'implantation de nichoirs dans le par cet dans le bâtiment.

3.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise une note récapitulative des mesures de protection de la zone Natura 2000 longeant une partie du site, en collaboration avec une société naturaliste spécialisée. Cette note prévoira la clôture de l'ensemble de la zone Natura 2000, ainsi que l'interdiction de réaliser une trouée visuelle vers le Grand étang, et le non-déclassement des zones UG8.

4. En ce qui concerne l'installation d'une crèche

4.1) la société anonyme Tourmaline prévoit 497 m² pour installer une crèche de 35 lits ainsi que neuf parkings extérieurs (Cinq pour les visiteurs le long de la voirie d'accès et quatre pour le

personnel au parking nord). Un espace extérieur sous forme de cours anglaise est également prévu. La CCATM demande qu'au cas où la commune ne souhaite pas une crèche communale à cet endroit, le contrat de vente casco des espaces dédiés à la future crèche soit signé par la société anonyme Tourmaline avant l'octroi du permis d'urbanisme avec une société privée d'exploitation de crèches, et ce moyennant l'approbation préalable du collège échevinal.

5. En ce qui concerne les différents types de logement envisagés

5.1) la société anonyme Tourmaline prévoit la possibilité de construire huit logements kangourou. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

5.2) la société anonyme Tourmaline prévoit de suivre la recommandation de l'étude d'incidences sur l'environnement d'affecter deux appartements au profit de personnes à revenus modestes. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

6. En matière de normes environnementales relatives au nouveau bâtiment

6.1) La CCATM demande que le futur immeuble soit « fossil free », ce qui suppose l'installation de pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques en conséquence. Dans cette optique, la CCATM recommande entre autres de prévoir l'installation de batteries destinées à stocker l'électricité produite par les panneaux solaires, ainsi qu'une isolation des appartements maximale et la végétalisation de toutes les toitures.

6.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de recyclage maximal des déchets de démolition du bâtiment existant. Ce plan fera partie du cahier spécial des charges relatif aux choix de l'entrepreneur général.

6.3) La CCATM demande que les eaux pluviales soient récupérées dans plusieurs citernes plus grandes que celle prévue, afin d'être réutilisées pour les besoins en eau de chaque appartement ; à cet effet, la société anonyme Tourmaline prévoira une double arrivée pour l'eau potable et l'eau de pluie dans chaque appartement.

6.4) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline prévoit un système de tri des déchets de chaque appartement et équipement, via la création d'un parc à déchets enterré.

Le vote : 9 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention ».

*

Considérant que le 28 juillet 2026, la Fonctionnaire déléguée a rendu un avis favorable, précisant notamment que :

« Considérant que le projet consiste à modifier l'affectation d'un lot d'un permis d'urbanisation de bureau en logement tout en maintenant des activités relevant du tertiaire (profession libérale, crèche) ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'une gare (1km) ; que la desserte en bus est faible à proximité du site ;

Considérant que des infrastructures sportives sont existantes en face du site ;

Considérant qu'il y a peu de services à 10 minutes à pied du site ;

Considérant que, par contre, à 10 minutes en vélo, il est possible de se rendre à l'autre bout du centre de La Hulpe et de rejoindre aisément la future cyclostrade connectant La Hulpe à Bruxelles par la rue Ernest Solvay ;

Considérant que le permis d'urbanisation prévoit la démolition du volume central et la reconversion des volumes restant en logement ; qu'il n'est pas prévu de démolition/reconstruction ;

Considérant que ce choix participe d'une utilisation durable des ressources ;
Considérant que le projet n'implique pas d'artificialisation supplémentaire ;
Considérant que le projet prévoit de déminéralisation certaines surfaces ;
Considérant que les modifications projetées participent d'une utilisation parcimonieuse du sol ;
Considérant le projet a pris en compte les contraintes environnementales du site, en particulier les contraintes inhérentes à la présence d'une zone N2000 à proximité ;
Considérant que le projet prévoit une diversité de logements ; que cela permet fournir une offre en logement répondant aux besoins variables des ménages ;
Considérant l'aspect multifonctionnel du projet ;
Considérant que le projet prévoit suffisamment de places de stationnement par logement eu égard à sa localisation par rapport aux transports en commun, aux services de proximité et aux axes structurants de mobilité active ;
Considérant que le projet prend place dans un environnement arboré et est peu visible depuis l'espace public ;
Considérant que le couvert arboré existant n'est pas substantiellement modifié de sorte que le paysage existant n'est que peu modifié ;
Considérant que le charroi induit par le projet n'est pas de nature à avoir un impact notable sur la mobilité locale ; qu'en effet, le charroi lié aux différentes fonctions envisagées n'est pas concomitant ;
Considérant qu'au vu des éléments ci-avant, la modification du permis d'urbanisation permet la reconversion d'un bâtiment afin de répondre aux besoins actuels de la commune tout en limitant les incidences sur l'environnement et en conservant le caractère arboré du site »

*

Evolution et modification du projet

Considérant que la présente demande intervient à la suite de la demande de modification du permis d'urbanisation refusée par le Collège communal le 11 août 2023 et, sur recours, par le Ministre compétent en matière d'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande précédemment refusée concernait la division du lot unique en 2 lots et la révision de l'ensemble des prescriptions en vue de démolir partiellement le bâtiment existant (maintien du sous-sol) et de reconstruire 4 immeubles comportant 75 logements (et 2 surfaces pour professions libérales) pour le lot 1 et de maintenir la situation existante pour le lot 2 (parking public) ;

Que les motifs ayant conduit au refus de cette demande portaient notamment sur l'importance de la densité résidentielle projetée, l'ampleur des gabarits et emprises des constructions, leur implantation et leurs incidences paysagères, la proximité de certaines constructions avec les zones boisées et la zone Natura 2000, l'insuffisante mixité fonctionnelle du programme, la gestion des eaux et de l'imperméabilisation, ainsi que les incidences du projet sur la mobilité ;

Considérant que la décision de refus prise sur recours avait notamment estimé qu'une réduction de 10 à 20 unités de logement permettrait de diminuer les gabarits et emprises projetés et, partant, de réduire les incidences du projet sur le paysage bâti, la mobilité aux abords du site ainsi que sur le site classé, le site Natura 2000 et le site de grand intérêt biologique ;

Considérant que la présente demande a été substantiellement revue par rapport à celle refusée en 2023 ; qu'elle porte désormais sur l'aménagement d'un lot unique principalement destiné à la résidence et permettant la réalisation de maximum 55 logements, comprenant un espace communautaire, des zones d'équipement pouvant accueillir une crèche et des professions libérales ;

Considérant ainsi que le nombre maximal de logements a été ramené de 75 à 55 unités, soit une diminution de 20 logements ; que cette réduction correspond à ce qui avait été préconisé dans le cadre de la décision antérieure afin de diminuer l'ampleur et les incidences du projet ;

Considérant que la densité constituait l'un des éléments déterminants du refus précédent ; que la décision prise sur recours relevait que le projet de 75 logements présentait, rapporté à la partie urbanisable du bien, une densité de près de 45 logements par hectare et considérait que le projet devait être revu à la baisse ;

Considérant que l'étude d'incidences évalue la densité qui en résulte à 17,5 logements par hectare lorsqu'elle est rapportée à l'ensemble du site et à 32,2 logements par hectare lorsqu'elle est rapportée à la seule partie située en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que cette densité est acceptable au regard des caractéristiques de la parcelle ; qu'en effet, si cette densité demeure supérieure à celle du tissu résidentiel environnant, elle peut se justifier par l'implantation centrale du projet sur la parcelle, la distance séparant les constructions projetées du bâti environnant, le caractère fortement arboré de leurs abords ainsi que la proximité du centre et de la gare de La Hulpe ;

Considérant que le refus précédent avait également relevé que les quatre immeubles projetés débordaient de l'emprise du bâtiment existant et que leur implantation et leurs gabarits étaient susceptibles d'accroître leur impact visuel ; qu'il avait notamment été demandé de réduire l'emprise des bâtiments, afin de mieux préserver les zones boisées et d'éloigner les constructions et modifications de relief de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la conception de la présente demande a été fondamentalement revue à cet égard ; que le projet ne consiste plus en quatre immeubles distincts dispersés sur le site mais en un ensemble bâti dont l'implantation demeure fortement similaire à celle du bâtiment de bureaux existant, au centre de la parcelle et établi au-dessus des sous-sols existants, lesquels sont conservés ; que ce choix d'implantation permet de limiter l'impact du projet sur l'organisation spatiale du site et sur son intégration urbaine ;

Considérant que le projet prend désormais la forme d'un ensemble en U au rez-de-chaussée, composé d'un volume central bas et de deux ailes latérales, complétées de volumes secondaires de plus faible gabarit ; que, si les volumes principaux culminent à R+3+toiture-terrasse, les volumes secondaires sont limités au gabarit toiture-terrasse ; que la hauteur réelle du nouvel ensemble demeure comparable à celle du bâtiment existant ;

Considérant que la surface brute hors sol maximale est par ailleurs limitée à 8.606 m², soit une superficie inférieure de 329 m² à celle du bâtiment existant ; qu'à titre de comparaison, le projet précédemment refusé prévoyait une surface brute hors sol pouvant atteindre 10.900 m² ;

Considérant que ces modifications traduisent dès lors une réduction effective de l'ampleur du programme bâti et une concentration des constructions dans une implantation proche de celle déjà occupée par le bâtiment existant, répondant ainsi aux préoccupations précédemment exprimées quant à l'étalement des constructions sur le site, à leur emprise et à leur incidence paysagère ;

Considérant que le refus précédent relevait également que le projet n'apportait pas une mixité fonctionnelle suffisante ; qu'il avait été demandé de ne pas exclure l'implantation, notamment au rez-de-chaussée, d'activités de services, de professions libérales ou d'équipements communautaires et de rechercher des solutions permettant de répondre aux besoins générés par le projet, particulièrement dans le secteur de la petite enfance ;

Considérant que la présente demande a été modifiée sur ce point ; que l'intégration de ces surfaces et, potentiellement, d'une crèche d'environ 35 places permet de développer une mixité fonctionnelle sur le site dont les retombées sont susceptibles de bénéficier non seulement aux futurs habitants, mais également au quartier environnant ;

Considérant que la protection du caractère paysager et environnemental particulièrement sensible du site constituait également un élément essentiel du refus précédent, compte tenu notamment de la présence du site classé, de la zone Natura 2000 et du site de grand intérêt biologique ; que le refus avait notamment demandé de réduire les emprises construites, de prévoir une bande tampon à l'égard de Natura 2000 et d'améliorer la gestion des eaux pluviales en privilégiant leur infiltration sur le site et en évitant autant que possible les rejets vers le Grand Étang ;

Considérant que la présente demande prévoit notamment la création d'un axe végétalisé nord-sud permettant de réduire fortement la part des surfaces imperméables actuellement présentes sur le site, la mise en place d'une bande tampon entre les aménagements et la limite de la zone Natura 2000 ainsi que la réalisation de toitures vertes ;

Considérant que l'étude d'incidences relève également que le projet précédent aurait nécessité la suppression d'une partie des zones boisées situées au nord-est à proximité du bâtiment existant, tandis que le projet actuel conserve la majorité des espaces boisés existants ;

Considérant dès lors que, la nouvelle conception réduit plusieurs des incidences qui avaient été identifiées dans le cadre du projet précédent et prévoit des mesures spécifiques d'atténuation et d'amélioration ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que la présente demande ne constitue pas la simple réintroduction du projet refusé en 2023 ; qu'elle procède d'une révision substantielle de sa programmation, de son implantation et de sa conception ;

*

Conformité au plan de secteur

Considérant l'article D.II.24 du Code :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et 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 » ;

Considérant que la partie nord du site, située en zone d'habitat au plan de secteur, accueille le nouvel ensemble bâti projeté ; que celui-ci présente une affectation principalement résidentielle, complétée par des surfaces destinées à des professions libérales et/ou à des équipements ainsi que, le cas échéant, à une crèche ;

Considérant que cette programmation respecte la destination principale de la zone d'habitat, le logement constituant l'affectation principale du projet ; que les fonctions complémentaires projetées relèvent d'activités de services et/ou d'équipements compatibles avec une telle destination ;

Considérant que le projet s'insère dans un quartier à dominance résidentielle et que les fonctions complémentaires prévues (professions libérales, équipements et éventuelle crèche) sont compatibles avec cette fonction résidentielle ; qu'elles contribuent par ailleurs à renforcer la mixité fonctionnelle du site ; que les activités de services et d'équipements projetées ne mettent pas en péril la destination principalement résidentielle de la zone d'habitat et apparaissent compatibles avec le voisinage ;

Considérant que le projet respecte la destination de la zone d'habitat telle que définie à l'article D.II.24 du Code ;

Considérant l'article D.II.40 du Code :

« La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement. La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3 » ;

Considérant que la partie sud du site est située en zone de parc au plan de secteur, assortie d'un périmètre d'intérêt paysager ; que le projet affecte cette zone en aire affectée à l'espace de parc et que les limites de celle-ci correspondent à celles définies au plan de secteur ;

Considérant qu'une zone tampon constituée sous la forme d'une lisière étagée d'une largeur de 10 mètres est prévue en périphérie de la zone Natura 2000 afin de protéger les milieux humides proches de l'étang, en visant à limiter les dérangements et à filtrer les éventuelles nuisances humaines ou domestiques sur la zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet prévoit également de privilégier les plantations d'essences indigènes et mellifères, de créer des lisières naturelles et d'éviter les espèces invasives, ces principes participant au maintien et au renforcement du caractère naturel et paysager de l'aire de parc ;

Considérant dès lors que les aménagements prévus dans la partie du bien située en zone de parc sont compatibles avec la destination de celle-ci et concourent à son aménagement, à son embellissement ainsi qu'au renforcement de ses qualités paysagères et écologiques ;

*

Ecarts au GCU et au SDC

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative du Guide communal d'urbanisme et du Schéma de structure communal ;

Considérant l'article D.IV.5 du CoDT ; qu'aux termes duquel un permis peut s'écarter notamment d'un schéma de développement communal ou du contenu à valeur indicative d'un guide, moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans ces documents et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que le demandeur a identifié et motivé les écarts sollicités ; que le Collège a procédé à l'examen de ces justifications au regard des caractéristiques propres du projet, de son environnement bâti et non bâti et des objectifs poursuivis par le SDC et le GCU ;

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts par rapport aux prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme ; que ces écarts doivent être appréciés au regard des objectifs poursuivis par le GCU, lesquels tendent notamment à assurer l'intégration paysagère des constructions, à maintenir l'homogénéité de la commune tout en préservant les caractéristiques propres de ses différents quartiers et à préserver la qualité des espaces bâtis et non bâtis ;

Considérant que la prescription 18, § 2, partie 1, prévoit que les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière ; que la modification de permis d'urbanisation prévoit des terrasses et balcons sur quasiment toutes les façades ;

- que les bâtiments projetés sont conçus comme des immeubles isolés à 4 façades, implantés au centre d'une parcelle largement végétalisée ; qu'une distinction classique entre façade avant et façade arrière se révèle dès lors moins pertinente dans la configuration particulière du projet ; que les terrasses et balcons peuvent être réalisés sur toutes les façades ;

- que les terrasses et balcons sont des espaces extérieurs nécessaires à la viabilité des logements de type appartements ; qu'ils participent à l'aménagement de logements de qualité ;
- que les terrasses sont principalement disposées en fonction de l'orientation, de manière privilégiée au sud et sud-ouest et non en fonction d'une façade prédéterminée ;
- que ces terrasses ne créent pas de vis-à-vis problématiques sur les parcelles habitées aux alentours, puisqu'elles sont aménagées à plus de 30 m des limites de propriété et que la végétation en pourtour est abondante, empêchant même les vues éloignées ;

Considérant dès lors que cet écart ne compromet pas les objectifs du GCU et contribue à un aménagement qualitatif du paysage bâti ;

Partie 1 – Prescription 22.3 § 2 : Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit : 1,5 emplacement par logement. La modification de permis d'urbanisation prévoit 1.35 emplacement par logement.

- Le projet de constructions sous-jacent à la modification de permis d'urbanisation offre de nombreuses opportunités de stationnement pour vélos (au nombre de 60) ;
- La modification de permis d'urbanisation prévoit un système de voitures partagées ; il est communément considéré qu'une voiture partagée remplace 12 voitures ;
- La proximité de la Gare contribue par ailleurs les alternatives à l'utilisation de la voiture ;
- Le nombre d'emplacements est suffisant ;

Partie 1 – Prescription 22.5 § 1 : Les aires de stationnement et les entrées de garage sont exécutées à l'aide des matériaux suivants : revêtement de type hydrocarboné, revêtement coulé en béton non lissé, dallage en béton lavé ou autres dalles de béton, pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, surfaces de grenailles ou de graviers, dolomie stabilisée, dalles alvéolées « béton-gazon ». La modification de permis d'urbanisation prévoit le placement de dalles alvéolées en polyéthylène :

- Les dalles de gazons alvéolées en polyéthylène permettent de diminuer la minéralisation des sols et d'accroître leur perméabilité. Il s'agit d'un matériau couramment utilisé qui a fait ses preuves au niveau technique ;
- Ces dalles gazon participent au maintien du caractère vert du site ;

Partie 2 – 22.6. La plantation de minimum un arbre à haute tige, d'essence indigène, pour 4 emplacements de stationnement est imposée :

- La modification de permis d'urbanisation prévoit la possibilité d'aménagement des emplacements dans la zone d'aménagement paysager ;
- Quand elles ne seront pas utilisées, ces places seront peu visibles dans leur environnement ;

- Un minimum de 27 arbres haute tige sera planté dans le cadre de l'aménagement paysager de la parcelle, prévu par la modification de permis d'urbanisation et notamment pour compenser l'abattage d'arbres pour raisons phytosanitaires ;
- Le caractère vert et arboré de la parcelle est conservé et son maintien est garanti ;

Partie 2 - Gabarit § 2 : Le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ne peut être supérieur à 3 niveaux sans que le bâtiment n'excède 17m. La modification de permis d'urbanisation prévoit ponctuellement 4 étages (rez + 3 + étage en retrait) et que les éléments techniques ne pourront dépasser 17 m. par rapport au rez-de-chaussée.

- La modification de permis d'urbanisation s'inscrit dans la volumétrie d'un bâtiment comportant à l'origine trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, mais totalisant une hauteur identique ;
- La modification de permis d'urbanisation présente une volumétrie inférieure à la volumétrie du bâtiment d'origine ;
- Le quatrième niveau est disposé en retrait par rapport aux plans des façades principales et n'excède pas la hauteur maximale de 17 m, étage technique compris ;

Partie 2 - Toitures : § 3 et 4 : Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et la pente des toitures est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques ». Le projet prévoit exclusivement des toitures plates.

- La modification de permis d'urbanisation se calque sur le plan et la volumétrie de l'immeuble existant dont les caractéristiques volumiques induisent la mise en œuvre de toitures plates ;
- Les toitures plates sont en cohérence non seulement avec la volumétrie de la construction sous-tendue par la modification de permis d'urbanisation, mais également avec son architecture ;
- Les toitures plates terrasses prévues dans la modification de permis d'urbanisation n'empêchent nullement l'intégration de la construction dans le contexte bâti et non bâti, les dimensions de la parcelle et sa couverture végétale permettant un particularisme architectural et volumique sans rupture avec les caractéristiques des constructions unifamiliales de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay ;
- Les toitures plates participent à l'infiltration des eaux de pluie en parcelle puisqu'elles sont végétalisées ;

Considérant que les écarts sont mineurs et justifiés et ne remettent pas en cause les objectifs que les prescriptions entendent protéger ;

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts par rapport aux prescriptions du Schéma de Développement Communal :

Livre 1er. Titre 2. Option fondamentale 4. Directive 2. Zone de bureaux : Réglementer judicieusement l'implantation d'immeubles de bureaux : toute implantation devra respecter ou valoriser l'environnement et les caractéristiques de La Hulpe et avoir un caractère social.

- La conversion de l'immeuble de bureau en logements contribue à limiter les implantations de bureaux tel que préconisé dans cette option ;

- Le développement de bureaux sur le territoire communal ne répond plus à ce besoin identifié dans le SDC datant de 1998 ;

Livre 2, Titre 3, chapitre 5 « zone de bureaux » : les zones de bureaux sont destinées à l'implantation exclusive de bureaux. La modification de permis d'urbanisation prévoit une affectation principalement résidentielle comprenant des zones d'équipement et de professions libérales :

- La conversion de l'immeuble de bureaux en logements permet de réhabiliter un chancre (immeuble désaffecté et à l'abandon depuis plus de 10 ans) ;
- La création d'un ensemble de logements collectifs, d'un équipement collectif (une crèche) et accessoirement d'espaces de bureaux, répond à un besoin, celui de diversifier l'offre en logements sur le territoire de La Hulpe (option fondamentale 2 du SDC) et à celui d'offrir des emplacements d'accueil manquants dans les crèches ;

Ces deux besoins (logements diversifiés et infrastructures d'accueil à la petite enfance) sont particulièrement d'actualité

*

Réponses aux avis des instances

Considérant que l'avis de la CCATM est fondé ; que le Collège s'y rallie ;

Considérant que le ralliement du Collège à l'avis de la CCATM porte sur les objectifs poursuivis par celle-ci, à savoir l'encadrement du projet en matière de mobilité, de stationnement, de protection du parc et de la zone Natura 2000, de gestion des eaux, de durabilité, d'équipements collectifs et de qualité du futur projet ;

Considérant qu'il appartient toutefois au Collège de traduire ces objectifs en conditions ou charges juridiquement admissibles au regard de l'objet de la présente demande, laquelle porte sur une modification de permis d'urbanisation et non encore sur le permis d'urbanisme d'exécution des constructions et des travaux ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de distinguer, parmi les observations de la CCATM, celles qui doivent être reprises comme conditions du présent permis d'urbanisation, celles qui doivent être renvoyées au futur permis d'urbanisme, celles qui relèvent d'une charge d'urbanisme ou d'une convention distincte, et celles qui relèvent des compétences propres de la Commune, notamment en matière de circulation sur le domaine public ;

Considérant que les documents, notes et plans dont la production est imposée au stade du permis d'urbanisme n'ont pas pour objet de remettre en cause les options, études, plans, annexes paysagères, cahier des indications et autres pièces déjà versés au dossier de permis d'urbanisation et examinés dans le cadre de l'étude d'incidences et de l'enquête publique ; qu'ils constituent des documents de concrétisation, d'actualisation ou de complément destinés à préciser la mise en œuvre de l'objet autorisé, dans le respect du plan d'occupation projetée, du cahier des indications, de l'étude d'incidences et des conditions du présent permis ;

1: Mobilité et chantier

Considérant, en matière de mobilité de chantier, que la CCATM attire l'attention sur les incidences du charroi lié à la démolition et aux travaux ; que cette préoccupation est pertinente, mais que l'organisation concrète du chantier relève principalement du permis d'urbanisme et de la phase d'exécution ;

Considérant qu'il y a lieu de retenir le principe selon lequel toute demande de permis d'urbanisme relative à la démolition, à la reconstruction ou aux aménagements d'exécution devra être accompagnée d'un plan d'organisation du chantier et de circulation du charroi,

Considérant que ce plan devra préciser notamment les itinéraires, les horaires, les accès, les zones d'attente, les modalités d'entrée et de sortie du site, le stationnement temporaire des véhicules de chantier ainsi que les mesures destinées à limiter les nuisances pour les riverains et la faune ; qu'il devra être compatible avec le régime de circulation applicable au moment de l'exécution des travaux ;

Considérant que ce plan devra également prévoir un état des lieux préalable des immeubles situés à proximité des itinéraires de chantier en particulier aux endroits susceptibles d'être affectés par les vibrations ou le passage du charroi lourd, ainsi que les modalités de réparation ou de remise en état en cas de dégradation imputable au chantier ;

Considérant, en ce qui concerne la proposition de remise à double sens de l'avenue Ernest Solvay, que le Collège communal s'est montré favorable au principe de cette mesure ; qu'il relève toutefois, en date du 24 août 2026, qu'une telle modification du régime de circulation est susceptible de générer un appel de trafic sur l'avenue Ernest Solvay ainsi que sur les avenues Adèle et Herlin et pourrait impliquer le démontage des chicanes actuellement présentes sur l'avenue Ernest Solvay ;

Considérant que la mise en œuvre de cette mesure et ses incidences doivent dès lors être examinées plus précisément au regard de l'organisation concrète du chantier et du charroi ; qu'il y a lieu d'en tenir compte dans le cadre de la présente modification du permis d'urbanisation, tout en renvoyant la détermination de ses modalités concrètes au stade du permis d'urbanisme et du plan d'organisation du chantier et du charroi qui devra l'accompagner ;

Considérant enfin qu'en ce qui concerne l'organisation du chantier, le Collège estime opportun de privilégier le stationnement des véhicules de chantier au nord du site ; que cette mesure relève toutefois de l'organisation concrète du chantier et devra dès lors être examinée et, dans la mesure du possible, intégrée dans le plan d'organisation du chantier et du charroi à produire au stade du permis d'urbanisme ;

Considérant enfin que la recommandation tendant à imposer le recours à des fournisseurs locaux ou à des assemblages réalisés à proximité du chantier ne présente pas, en l'état, un degré de précision et de contrôlabilité suffisant pour constituer une condition du permis ; qu'il y a toutefois lieu de maintenir l'objectif de réduction des nuisances de chantier et de valorisation ou de réutilisation des matériaux dans le cadre du plan d'organisation du chantier et du plan de gestion des déchets de démolition ;

2. Mobilité d'exploitation, stationnement et modes alternatifs

Considérant que les observations de la CCATM relatives aux véhicules partagés, aux bornes de recharge, au stationnement vélo, au cheminement piéton vers l'avenue Solvay et à la sécurisation de l'accès principal participent de l'intégration du projet et peuvent être retenues dans leur principe ;

Considérant que le permis d'urbanisation peut fixer ces objectifs, mais que leur dimensionnement exact, leur implantation et leurs modalités d'exploitation devront être précisés dans le cadre du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en ce qui concerne plus particulièrement le nombre de véhicules partagés, le Collège estime qu'il y a lieu d'être plus exigeant que ce qui est proposé dans le dossier de demande ; qu'il y a lieu de garantir la possibilité de disposer de 7 à 10 véhicules partagés en fonction du nombre définitif de logements et des besoins du site ;

Considérant que la mise à disposition de véhicules partagés constitue notamment un élément permettant de justifier le nombre d'emplacements de stationnement inférieur au ratio prévu par le GCU ;

Considérant que les emplacements destinés aux véhicules partagés devront être équipés, dès leur réalisation, du câblage nécessaire à l'installation de dispositifs de recharge électrique ; qu'une convention avec une société de voitures partagées devra par ailleurs être conclue au stade du permis d'urbanisme afin de garantir l'effectivité et la pérennité de ce dispositif ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu, au stade du permis d'urbanisation, de figer définitivement le nombre exact d'emplacements vélos ou le nombre de bornes de recharge, dès lors que ces éléments doivent être techniquement vérifiés dans le cadre du projet architectural et du plan de stationnement ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu d'imposer que la demande de permis d'urbanisme soit accompagnée d'une note mobilité-stationnement précisant le nombre, le calcul justificatif et les modalités de fonctionnement des véhicules partagés, au regard du nombre définitif de logements, du cahier des indications et des modalités de gestion prévues dans l'acte de base ou dans tout acte équivalent ;

Considérant que cette note devra également préciser le stationnement vélo, les possibilités de recharge des vélos électriques, les possibilités de recharge électrique des véhicules, le cheminement piéton vers l'avenue Ernest Solvay ainsi que les mesures de sécurisation de l'accès principal au site ; qu'elle précisera également les modalités d'intégration du dispositif de véhicules partagés dans l'acte de base ou dans tout acte équivalent ainsi que la possibilité d'en ouvrir l'usage à des tiers, selon des modalités compatibles avec la gestion de la copropriété ;

Considérant que cette note examinera la faisabilité d'une augmentation du nombre d'emplacements vélos jusqu'à deux emplacements par logement et que, si cette augmentation ne peut être retenue, elle devra en justifier les raisons techniques ou fonctionnelles ;

Considérant que la proposition visant à créer une zone apaisée au droit de l'entrée du site n'est pas retenue par le Collège ; que les mesures de sécurisation de l'accès principal devront néanmoins être examinées dans le cadre de la note mobilité-stationnement précitée ;

3. Parking sud-ouest de 52 emplacements

Considérant que la CCATM vise le maintien d'un accès public au parking sud-ouest de 52 emplacements ou sa prise en compte au titre des charges d'urbanisme ;

Considérant que le Collège relève que le nombre d'emplacements de stationnement prévu pour répondre aux besoins propres du projet apparaît insuffisant, en particulier en ce qui concerne le stationnement des visiteurs, lequel est sous-estimé à concurrence d'au moins 9 emplacements ;

Considérant que le parking sud-ouest de 52 emplacements devra dès lors notamment contribuer à absorber les besoins en stationnement des visiteurs générés par le projet ;

Considérant qu'en conséquence, dès lors qu'une partie de ce parking est nécessaire pour répondre aux besoins propres du projet, l'intégralité de sa valeur ne peut être prise en considération au titre d'une charge d'urbanisme ; qu'en effet, seule la partie excédant les besoins propres du projet et répondant à un intérêt collectif peut être valorisée à ce titre ;

Considérant que le Collège estime néanmoins nécessaire que la Commune devienne propriétaire de l'intégralité du parking sud-ouest de 52 emplacements, afin notamment de garantir son maintien et son accessibilité au public ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de retenir, dès le stade du présent permis d'urbanisation, le principe de la cession à titre gratuit à la Commune de l'intégralité du parking sud-ouest de 52 emplacements, tel qu'identifié aux plans du dossier, tout en distinguant, dans la valorisation de la charge d'urbanisme, la partie de ce parking nécessaire aux besoins propres du projet de celle qui peut effectivement être prise en considération au titre de la charge ;

Considérant que les modalités techniques, foncières et opérationnelles de la cession seront précisées dans le cadre du permis d'urbanisme, sans pouvoir remettre en cause le principe de la cession à la Commune de l'intégralité du parking, sa localisation et sa destination publique ;

Considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne les emplacements de stationnement prévus au sein du projet et à ses abords, le Collège entend garantir qu'au moins un emplacement de stationnement soit attaché à chaque appartement ; qu'il y a lieu de prévoir, dans une convention et/ou dans les actes organisant la copropriété, que l'acquisition de chaque appartement soit accompagnée de l'acquisition d'au moins un emplacement de stationnement ;

4. Parc, zone Natura 2000 et biodiversité

Considérant que les observations de la CCATM relatives à la protection du parc, de la zone Natura 2000, de la biodiversité, de la pollution lumineuse, des plantations, des clôtures et de la gestion écologique rejoignent les préoccupations exprimées par le Département de la Nature et des Forêts (DNF) ;

Considérant que les conditions du DNF sont précises et directement rattachées à l'intégration environnementale du projet ; qu'elles doivent être reprises au dispositif du permis, notamment en ce qui concerne les périodes d'abattage et de débroussaillage, la protection des arbres conservés, l'absence de dépôts à proximité du site Natura 2000, la lutte contre les espèces exotiques

envahissantes, la zone tampon, la limitation de l'éclairage, les essences indigènes, les aménagements favorables à la faune, la gestion différenciée et la perméabilité des clôtures à la petite faune ;

Considérant qu'il y a également lieu de retenir la demande de la CCATM tendant à la production d'un plan de préservation, de gestion et d'embellissement du parc, à joindre à la demande de permis d'urbanisme, lequel devra reprendre de manière coordonnée les mesures déjà prévues par l'étude d'incidences, les conditions du DNF, le plan d'abattage, les plantations, les mesures de gestion différenciée, les dispositifs favorables à la faune et les modalités d'entretien des espaces verts ;

Considérant que ce plan devra être établi avec l'appui d'un écologue ou d'une société naturaliste spécialisée, sans toutefois pouvoir être subordonné à l'approbation d'une association tierce ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme devra également être accompagnée d'une note récapitulative des mesures de protection de la zone Natura 2000, établie ou validée par un écologue ou par un auteur spécialisé, précisant notamment les dispositifs de limitation d'accès, les clôtures ou aménagements retenus, leur perméabilité à la petite faune, les mesures relatives à l'éclairage, la gestion de la bande tampon et les mesures destinées à éviter la fréquentation inappropriée de la zone sensible, notamment pendant les périodes sensibles identifiées par l'étude d'incidences et par les avis compétents

Considérant que la demande ne porte pas sur une modification des unités de gestion Natura 2000 identifiées dans l'étude d'incidences, et notamment de l'UG8 ; qu'il y a lieu d'en prendre acte et de préciser que le présent permis n'autorise aucun déclassement ou changement d'unité de gestion Natura 2000 ;

Considérant que la CCATM sollicite l'interdiction de réaliser une trouée visuelle vers le Grand Étang ; que, bien que l'avis du DNF encadre la possibilité d'une ouverture visuelle limitée, le Collège estime, au regard de la sensibilité écologique du Grand Étang, de la proximité de la zone Natura 2000 et des réclamations formulées, qu'il y a lieu de retenir une mesure plus protectrice consistant à exclure toute création de trouée visuelle vers le Grand Étang ; que cette condition est nécessaire à l'intégration du projet dans son environnement non bâti au sens de l'article D.IV.53 du CoDT ;

Considérant que les dispositifs de clôture ou de limitation d'accès à la zone sensible doivent viser à éviter la fréquentation inappropriée de la zone Natura 2000 tout en maintenant la perméabilité nécessaire à la petite faune ; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'imposer une clôture générale et indifférenciée de l'ensemble de la zone Natura 2000, mais des dispositifs adaptés, à préciser dans la note récapitulative des mesures de protection de la zone Natura 2000 et dans le plan de préservation et d'embellissement du parc sollicités par la CCATM, en cohérence avec les conditions émises par le DNF ;

5. Gestion des eaux pluviales

Considérant que la CCATM sollicite un renforcement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne les noues, les citernes, l'absence de rejet vers le Grand Étang et la réutilisation éventuelle des eaux pluviales ;

Considérant que ces préoccupations rejoignent les points d'attention formulés par la Cellule GISER, notamment quant au ruissellement, au relief projeté, aux bassins d'infiltration, aux dispositifs d'ajutage et à la maîtrise d'un éventuel débordement ;

Considérant qu'il y a lieu de retenir, dès le stade du présent permis d'urbanisation, le principe d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant leur rétention et leur infiltration et n'entraînant aucune aggravation du ruissellement vers les propriétés voisines ou les milieux sensibles ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme devra être accompagnée d'une note hydraulique et de plans techniques précisant le dimensionnement des ouvrages, les volumes de rétention, les modalités d'infiltration, les dispositifs d'ajutage, les surverses éventuelles de sécurité, les niveaux et le relief projetés, les dispositifs de protection des accès ainsi que le traitement de l'axe de ruissellement identifié ;

Considérant que cette note devra démontrer l'absence d'aggravation du ruissellement vers les propriétés voisines ou les milieux sensibles et l'absence de rejet ordinaire vers le Grand Étang, justifier la maîtrise de tout débordement éventuel et tenir compte du dimensionnement retenu pour les pluies centennales ;

Considérant qu'elle devra également examiner et prévoir la réutilisation des eaux pluviales pour les usages compatibles, notamment les sanitaires, dans le respect des normes techniques et sanitaires applicables, sans qu'il y ait lieu d'imposer, au stade du présent permis d'urbanisation, une solution technique déterminée ;

6. Crèche et équipement collectif

Considérant que la CCATM a examiné le volet relatif à l'équipement collectif au regard de la création d'une crèche envisagée dans le dossier ; qu'elle a entendu garantir que cette fonction d'équipement ne demeure pas théorique et contribue effectivement aux besoins locaux ;

Considérant que le Collège se rallie à cette préoccupation et estime nécessaire que le projet comporte effectivement une crèche, répondant aux besoins d'accueil de la petite enfance sur le territoire communal ;

Considérant que les espaces destinés aux équipements et services doivent, plus généralement, présenter un caractère d'utilité publique et sociale et participer aux besoins de la population ;

Considérant qu'au regard de cet objectif, ces espaces sont destinés au service public et à l'équipement communautaire, à l'exclusion des internats, homes et logements collectifs pour étudiants liés à un établissement scolaire, des hôpitaux, cliniques, établissements et infrastructures de soins, des établissements destinés aux cultes reconnus et des équipements liés à la morale laïque ainsi que des centres funéraires ;

Considérant que cette limitation permet de garantir que les équipements susceptibles de prendre place sur le site demeurent compatibles avec la fonction résidentielle principale du projet, les caractéristiques du site et les incidences évaluées dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme devra préciser l'affectation effectivement retenue pour cet espace, sa superficie, son accessibilité, ses besoins en stationnement, ses espaces extérieurs, ses incidences propres et sa compatibilité avec les normes sectorielles éventuellement applicables ; que, si l'affectation retenue est celle d'une crèche, le dossier de permis d'urbanisme devra en outre démontrer la faisabilité de cette fonction au regard des normes applicables à l'accueil de la petite enfance ;

7. Logements kangourou et logements à revenus modestes

Considérant que la CCATM demande, au sujet des logements kangourou et des deux appartements à revenus modestes évoqués par l'étude d'incidences, la production d'une note relative aux modalités pratiques de mise en œuvre à intégrer à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que le Collège se rallie à cette préoccupation, en ce qu'elle vise la diversification de l'offre résidentielle et l'accessibilité sociale du logement, mais estime qu'elle doit être traduite par un mécanisme précis, contrôlable et juridiquement opposable ;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements kangourou, il y a lieu de maintenir le principe envisagé dans le dossier tout en renvoyant au stade du permis d'urbanisme la détermination de leurs modalités concrètes de réalisation ;

Considérant qu'à cet effet, la demande de permis d'urbanisme devra être accompagnée d'une note précisant notamment le nombre de logements kangourou, leur localisation, leur configuration, leur accessibilité, leur mode d'intégration dans l'immeuble et, le cas échéant, leurs modalités de gestion ;

Considérant qu'en ce qui concerne les deux appartements à revenus modestes évoqués dans le dossier, le Collège relève que les charges de copropriété susceptibles d'être attachées à des logements intégrés dans un ensemble immobilier de cette nature pourraient être élevées ; que leur montant est susceptible de compromettre l'objectif d'accessibilité sociale poursuivi et de rendre problématique l'occupation effective de ces appartements par des personnes à revenus modestes ;

Considérant qu'il n'apparaît pas opportun de figer, au stade du présent permis d'urbanisation, les modalités de réalisation et de gestion de ces deux logements ni de prévoir leur cession à la Commune au titre d'une charge d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de réserver l'examen d'une éventuelle charge complémentaire visant à favoriser l'accessibilité sociale au logement au stade du permis d'urbanisme, après valorisation de la charge relative au parking sud-ouest et appréciation de l'existence d'un impact résiduel du projet qui ne serait pas encore compensé ;

8. Durabilité, énergie et déchets

Considérant que la CCATM sollicite que le futur immeuble soit conçu comme un bâtiment "fossil free", performant sur le plan énergétique, doté de toitures végétalisées, et que soient examinés les dispositifs de production ou de stockage d'énergie renouvelable ;

Considérant que ces objectifs sont compatibles avec l'intégration du projet, mais que le choix des techniques énergétiques précises relève du permis d'urbanisme, du dossier PEB et des études techniques d'exécution ;

Considérant qu'il y a lieu de retenir, dès le stade du présent permis d'urbanisation, le principe d'un bâtiment sans recours aux énergies fossiles pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, sous réserve des contraintes techniques et réglementaires applicables, ainsi que le principe de végétalisation des toitures prévues comme telles dans le dossier ;

Considérant que le permis d'urbanisme devra justifier les choix retenus en matière de performance énergétique, de production photovoltaïque éventuelle, de pompes à chaleur et de végétalisation des toitures ;

Considérant que la demande de la CCATM relative au recyclage maximal des déchets de démolition doit être retenue dans son principe ; que la demande de permis d'urbanisme relative à la démolition soit accompagnée d'un plan de gestion des déchets de chantier précisant les modalités de tri, de réemploi, de recyclage et d'évacuation des déchets vers les filières autorisées ;

Considérant que ce plan doit être distingué de la gestion future des déchets produits par les logements et les équipements, laquelle doit faire l'objet d'un dispositif adapté aux caractéristiques et à l'importance du projet ;

Considérant qu'à cet égard que le demandeur devra prendre contact avec l'inBW afin d'examiner et d'organiser la mise en place de conteneurs enterrés de type « Molok » à proximité de la zone d'accès au site ;

Considérant que ces conteneurs sont destinés à répondre aux besoins des occupants du projet mais également à être accessibles au public ; que leur localisation et leur aménagement devront dès lors permettre leur utilisation dans de bonnes conditions tant par les occupants que par les usagers extérieurs, ainsi que leur collecte par l'opérateur compétent ;

Considérant qu'un cheminement adapté devra être aménagé jusqu'à ces conteneurs afin d'en garantir l'accessibilité ; que la localisation précise des conteneurs, leur nombre, leurs caractéristiques techniques ainsi que les modalités de ce cheminement devront être déterminés au stade du permis d'urbanisme, en concertation avec l'inBW ;

Considérant, par ailleurs, que les besoins techniques du projet peuvent nécessiter l'implantation d'une cabine ORES ; que celle-ci pourra prendre place sur le terrain privé pour autant que son implantation soit compatible avec les indications du présent permis d'urbanisation et correctement intégrée au projet ;

Considérant que l'implantation d'une telle cabine, en ce qu'elle répond aux besoins techniques propres du projet, ne constitue pas une charge d'urbanisme ;

*

Réponse aux réclamations

Considérant que par rapport aux réclamations des riverains, les réponses suivantes peuvent être apportées ;

En ce qui concerne la sous-estimation de la pression humaine future sur les milieux naturels et l'absence d'évaluation détaillée des effets cumulés, les dispositifs de protection de la Zone Natura 2000 et sa zone tampon, l'abattage des arbres faisant une ouverture vers le Grand Étang, la compensation arborée de ces abattages, les mesures insuffisamment contraignantes en faveur de la biodiversité, l'organisation du chantier par rapport aux batraciens (tranchées du chantier à réaliser hors période de migration) : Les mesures définies par les recommandations de l'étude d'incidences sur l'environnement en matière de biodiversité et celles énoncées par le DNF dans son avis du 05 mai 2026 (maximisation de la zone tampon, limitation de l'ouverture visuelle, choix des essences, plan de gestion, organisation du chantier, etc.), permettront d'éviter les éventuelles pressions anthropiques générées par la mise en œuvre de la modification du permis d'urbanisation. En ce qui concerne la pollution lumineuse (mesures ad hoc incomplètes par rapport à celle provenant des espaces intérieurs) :

- La mise en œuvre de mesures spécifiques relatives à tout éclairage extérieur, telles qu'énoncées dans le cahier des indications, dans l'étude d'incidences et telles que préconisées par le DNF dans son avis du 5 mai 2026, permettront d'éviter la pollution lumineuse.
- Par ailleurs, la plupart des terrasses font face à des zones faiblement sensibles d'un point de vue biologique ;

En ce qui concerne la nécessité d'un suivi écologique indépendant :

- L'étude d'incidences prévoit que le chantier sera organisé en fonction de la législation en vigueur ;
- Le respect des réglementations en termes de chantier est une évidence qui devra être intégrée dans la future demande de permis d'urbanisme ;
- Le DNF recommande un plan de gestion sur le site Natura 2000 ;
- Le Collège déterminera ultérieurement la nécessité de recourir à ce suivi ;

En ce qui concerne la mobilité et stationnement (incertitudes par rapport au nombre réel des voitures, des hypothèses de mobilité et des mesures de suivi) :

- Les emplacements de stationnement s'avèrent être suffisants et le projet table sur une diversification modale (vélos) ;
- La modification de permis d'urbanisation induit des incidences en termes de mobilité inférieures à celles du maintien de l'affectation bureau (en fonctionnement) existante sur le site ;

En ce qui concerne les incertitudes relatives à l'éventuelle crèche du point de vue viabilité :

- Le plan de cette crèche n'est pas détaillé au stade de cette modification du permis d'urbanisation et le sera au stade du permis d'urbanisme en intégrant les normes de l'ONE ;
- Le semi-sous-sol sera éclairé par des cours anglaises ;

En ce qui concerne la durabilité et exemplarité environnementale :

- Le projet ne peut conserver la structure du bâtiment actuel en vue de le convertir en logements (impossibilité technique) ;
- Le socle du bâtiment existant est conservé ;
- Les parements sont réutilisés ;
- Les déchets de chantiers font l'objet d'un tri sélectif et sont partiellement recyclés ;

En ce qui concerne la gestion de l'eau (citerne sous-dimensionnée) :

- Selon l'EIE, la citerne est surdimensionnée par rapport aux usages escomptés ;
- Difficulté pour immeubles à logements collectifs de connecter les citernes d'eaux de pluie aux sanitaires.

En ce qui concerne le risque de précédent urbanistique : De façon générale, les écarts sont accordés à titre exceptionnel ; il ne peut y avoir de précédent ; ils doivent être justifiés par rapport au projet et participer à l'amélioration de celui-ci, ce qui est le cas ici ;

En ce qui concerne la densité en logements :

- S'agissant de la reconversion d'un site qui est actuellement inoccupé, la densité en logements est justifiée.

Le projet prévoit une diversité de logements qui complétera judicieusement l'offre actuelle à La Hulpe ;

- Le projet s'intègre dans un quartier au bâti particulièrement diversifié, à proximité d'équipements et à distance à pied des commerces, de la gare et des transports en commun ;
- Pour les raisons ci-dessus, la densité proposée est adaptée au bâti environnant ;

En ce qui concerne l'architecture : L'architecture proposée ne crée pas de rupture par rapport aux critères urbanistiques de la Commune. Elle est d'ailleurs cohérente pour ce type de projet et s'intègre harmonieusement dans le contexte du lieu (grandes parcelles arborées) sans porter préjudice visuel aux habitations unifamiliales de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay (petites parcelles arborées), et par ailleurs, constitue une amélioration par rapport à la construction existante (immeuble de bureaux caractéristique des années 80', plutôt en rupture avec le quartier résidentiel) ;

Considérant que, par rapport aux réclamations recueillies lors de l'enquête publique, les réponses ci-après peuvent être apportées complémentirement à la délibération du Collège du 26 juin 2026 et aux réponses quant à l'avis de la CCATM ;

Considérant que, s'agissant du grief relatif à la densité du projet, celle-ci ne peut être appréciée par référence exclusive à la densité du bâti résidentiel unifamilial avoisinant ; qu'elle doit également être appréciée au regard des caractéristiques propres du site, à savoir la reconversion d'un ancien site de bureaux déjà urbanisé, l'implantation centrale du bâtiment, les reculs importants par rapport aux habitations voisines, le maintien d'un environnement largement arboré et la proximité du centre, de la gare, des commerces, des équipements et des transports en commun ; qu'à titre d'élément d'appréciation, le site étant situé, selon le Schéma de Développement du Territoire, en centralité urbaine, la densité projetée s'inscrit dans une logique de densification

maîtrisée, d'utilisation parcimonieuse du sol et de limitation de l'étalement urbain ; que, dans ces circonstances particulières, la densité retenue ne justifie pas le refus de la demande ;

Considérant que l'appréciation portée sur le présent projet repose sur les caractéristiques particulières du bien, à savoir son affectation tertiaire antérieure, l'existence d'un bâtiment de bureaux désaffecté, sa volumétrie, la superficie de la parcelle, son caractère arboré et sa localisation ; que les écarts admis ci-dessous, dans ce contexte ne sauraient être interprétés comme créant un précédent susceptible de justifier des projets comparables sur des sites ne présentant pas les mêmes caractéristiques urbanistiques, paysagères et fonctionnelles ;

Considérant que le parti architectural encadré par le permis d'urbanisation doit être apprécié au regard de la situation existante et de l'ancienne affectation tertiaire du site ; que le projet tend à améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bien par rapport au bâtiment de bureaux existant, dont la volumétrie et l'expression architecturale apparaissent davantage en rupture avec le contexte résidentiel environnant ; que le projet apporte une désartificialisation du site ; que les choix architecturaux détaillés devront toutefois être précisés au stade du permis d'urbanisme, notamment quant aux matériaux, teintes, façades, terrasses, garde-corps et équipements techniques visibles ;

Considérant que les possibilités de réemploi du bâti existant ont été examinées ; qu'il ressort du dossier que la conservation intégrale de la structure en vue d'une reconversion en logements n'est pas techniquement réalisable ; que le projet prévoit néanmoins le maintien de certains éléments du sous-sol, ainsi que le tri des déchets de chantier en vue de leur orientation, dans toute la mesure du possible, vers des filières de réemploi, de valorisation ou de recyclage ;

Considérant que les incidences du projet en matière de mobilité et de stationnement ont été évaluées dans l'étude d'incidences ; qu'il en ressort que les flux générés aux heures de pointe restent inférieurs à ceux qui résulteraient du maintien d'une affectation tertiaire en fonctionnement, que les capacités utilisées des axes directement concernés et du carrefour entre la rue Général de Gaulle et l'avenue Ernest Solvay demeurent compatibles avec le projet, et que les besoins résiduels de stationnement peuvent être absorbés par l'offre existante ou les mesures prévues ; que ces éléments justifient de ne pas refuser le permis pour des motifs de mobilité, sous réserve des conditions imposées en matière de chantier, de stationnement et de modes alternatifs ;

Considérant que les griefs relatifs à la gestion des eaux pluviales ne justifient pas, à ce stade, le refus du permis d'urbanisation, dès lors que l'étude d'incidences a examiné le dimensionnement des dispositifs projetés ; qu'il y a toutefois lieu, compte tenu de la sensibilité du site et des observations formulées, d'imposer au stade du permis d'urbanisme, comme il a été précisé ci-dessus, une note hydraulique détaillée précisant les volumes, niveaux, dispositifs d'infiltration, ajutages, surverses éventuelles, le dimensionnement retenu pour les pluies centennales et les modalités de réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant qu'en ce qui concerne la conservation de la nature et la biodiversité, les documents à joindre à la demande de permis d'urbanisme, en ce compris le plan d'organisation du chantier lorsque les travaux sont susceptibles d'affecter la faune, devront intégrer les mesures nécessaires

à sa protection, notamment pendant les périodes sensibles identifiées par l'étude d'incidences et par les avis compétents ;

*

Nouvelles prescriptions/indications du PUR

Considérant que les indications prévues par la modification du permis d'urbanisation concernent l'entièreté de la parcelle cadastrée section B, n° 450 C, à La Hulpe, et portent tant sur les espaces bâtis, destinés à accueillir les constructions, que sur les espaces non bâtis et le traitement des abords ;

Considérant qu'elles concernent notamment :

- Le parcellaire et les affectations ;
- L'implantation et la hauteur des constructions et des ouvrages, les voies et les espaces publics ainsi que l'intégration des équipements techniques ;
- La structure écologique et paysagère en ce compris les plantations.

Considérant que ces nouvelles indications annulent et remplacent les indications du permis de lotir du 30 novembre 1983, tel que modifié le 2 novembre 1987 ; qu'elles visent à permettre la réhabilitation d'un site désaffecté dont l'occupation par des bureaux n'est plus en adéquation avec les besoins socio-économiques actuels ;

Considérant que ces nouvelles indications prévoient un changement d'affectation en ce qui concerne les constructions comprises dans la « zone de bâtisse hors sol et sous-sol » définie par le cahier des indications, à savoir :

- Du logement-pour l'affectation principale-en lieu et place de l'affectation de bureaux ;
- Des équipements et/ou des professions libérales pour les affectations secondaires.

Considérant que ces affectations - logements, équipements et professions libérales - sont compatibles avec l'affectation du plan de secteur en zone d'habitat ; qu'en effet, les constructions prévues dans la « zone de bâtisse hors sol et sous-sol » sont principalement destinées à la résidence ; qu'elles peuvent également accueillir des activités de service, sous la forme d'équipements et/ou de professions libérales, pour autant que celles-ci ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage, conformément à l'article D.II.24 du CoDT ;

Considérant que le cahier des indications prévoit que ces affectations secondaires d'équipements et de professions libérales sont limitées à 10 % de la superficie totale de la construction ;

Considérant que, en ce qui concerne les équipements, que les indications envisagent la création d'une crèche, que celle-ci est demandée par le Collège communal de La Hulpe et par ailleurs est préconisée par l'étude d'incidences sur l'environnement ; que le Collège estime nécessaire que cette fonction soit effectivement maintenue dans le projet afin de répondre aux besoins d'accueil de la petite enfance sur le territoire communal ;

Considérant que les espaces destinés aux équipements et services doivent, plus généralement, présenter un caractère d'utilité publique et sociale et participer aux besoins de la population ;

Considérant qu'au regard de cet objectif, ces espaces sont destinés au service public et à l'équipement communautaire, à l'exclusion des internats, homes et logements collectifs pour étudiants liés à un établissement scolaire, des hôpitaux, cliniques, établissements et infrastructures de soins, des établissements destinés aux cultes reconnus et des équipements liés à la morale laïque ainsi que des centres funéraires ;

Considérant que les nouvelles indications redéfinissent également le traitement de la parcelle en dehors des constructions (accès et aménagements paysagers) en distinguant ;

- Les zones aux abords directs de la construction (*aires de terrasses et d'aménagements privés/de cour anglaise, aire d'aménagement paysager sur dalle, aire d'espaces verts ordonnés*) ;
- Les zones au-delà de celles-ci (*aire d'aménagement paysager en pleine terre, aire boisée/densément boisée, aire de parc*) ;
- Les zones d'accès (*aires de voies carrossables et de cheminements existants*) ;

Considérant que la partie de la parcelle située en zone de parc au plan de secteur est affectée en « aire de parc » par les nouvelles indications et respecte ainsi l'affectation prévue au plan de secteur ;

Considérant que les aménagements existants (cheminements, zone carrossable, etc.) sont, pour l'essentiel, maintenus et que les aménagements qui y sont prévus se conforment aux prescriptions du plan de secteur et du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) pour la zone ;

Considérant que les indications relatives au traitement de la parcelle en dehors des constructions mettent en place une hiérarchie des espaces, du plus naturel au plus artificialisé, visant à limiter les zones de circulation et d'aménagement et à protéger les espaces présentant la sensibilité écologique la plus importante ;

- L'aire de parc et les aires boisées représentent +/- 2/3 de la surface de la parcelle :
 - a. En aire de parc, les interventions sont limitées en s'inscrivant dans une démarche respectueuse du site existant, en recherchant une continuité avec le cadre paysager tandis qu'une zone tampon de 10 m de large est aménagée le long de la limite de la zone Natura 2000 ;
 - b. En aires boisées, les interventions sont limitées afin d'assurer la pérennité du massif boisé.
- L'aire d'aménagement paysager en pleine terre fait la transition entre les aires boisées, l'aire de parc et les aires aux abords directs de la construction (espaces verts ordonnés terrasses, etc.) et peut accueillir différents aménagements (emplacements de stationnement, noues, cheminements, etc. pour autant qu'ils soient limités à 20%) ;
- Voiries carrossables et cheminements existants dont les emprises sont réduites par rapport à la situation existante sont traités en matériau semi-perméables et favorisent la mobilité douce.

Considérant que les indications relatives à l'aire de parc, correspondant à la zone éponyme du plan de secteur et comprenant une partie de la zone Natura 2000, définissent ainsi les principes de gestion et d'aménagement destinés à maintenir et à améliorer les caractéristiques paysagères et écologiques de cette partie de la parcelle ;

Considérant que certaines des nouvelles indications s'écartent du Guide communal d'urbanisme et du Schéma de développement communal ; que ces écarts, motivés ci-dessus

Considérant que ces écarts sont justifiés au regard des caractéristiques particulières du site et du projet, ainsi que cela a été développé ci-dessus ; qu'ils permettent d'assurer la cohérence globale du projet et de répondre aux besoins socio-économiques actuels, tout en assurant son intégration urbanistique, paysagère et environnementale ;

Considérant qu'*in fine*, l'ensemble des nouvelles indications permet de répondre de manière plus adéquate aux enjeux socio-économiques, urbanistiques, paysagers et environnementaux actuels, auxquels les indications du permis de lotir du 30 novembre 1983, tel que modifié le 2 novembre 1987, ne sont plus adaptées ;

*

Intégration urbanistique du projet

Considérant que, d'un point de vue urbanistique et paysager, le projet s'inscrit dans une partie de La Hulpe comprenant le quartier résidentiel « Brésil », au nord de l'avenue Ernest Solvay, et les franges arborées, des abords du Grand Étang, au sud de l'avenue Ernest Solvay ;

Considérant que le quartier « Brésil » se caractérise par une trame parcellaire relativement resserrée accueillant un habitat à prédominance unifamiliale, composé tant de constructions mitoyennes ou semi-mitoyennes que de constructions isolées ;

Considérant que les franges du Grand Étang présentent, quant à elles, une trame urbanistique différente, caractérisée par des parcelles de dimensions importantes et faiblement bâties ; que les constructions y sont isolées, présentent une emprise d'une certaine ampleur et ménagent des reculs de plusieurs dizaines de mètres par rapport aux voiries contiguës, en particulier l'avenue Ernest Solvay et la rue Général de Gaulle ;

Considérant que le projet s'inscrit dans cette seconde trame parcellaire, dont les dimensions sont adaptées à l'implantation de constructions d'une certaine ampleur, tout en maintenant de larges zones de recul végétalisées ;

Considérant que le projet maintient la trame parcellaire existante ainsi que le principe d'une construction isolée implantée en recul important par rapport aux voiries ; qu'il conserve par ailleurs une implantation et une hauteur globalement comparables à celles de la construction existante, tout en recomposant et en réduisant sa volumétrie hors sol et en renforçant le traitement végétal et paysager de la parcelle ;

Considérant donc que ces deux trames parcellaires et leurs spécificités urbanistiques cohabitent harmonieusement ;

Considérant par ailleurs que le quartier résidentiel « Brésil » est situé en contrehaut de l'avenue Ernest Solvay et que le projet est situé en contrebas de celle-ci, contribuant à atténuer la perception de la différence de gabarit entre les constructions projetées, présentant ponctuellement un gabarit R+3+étage en retrait, et les habitations résidentielles avoisinantes, présentant principalement des gabarits de type R+1+T à R+2+T ;

Considérant que cette différence de gabarit, liée notamment à la typologie de logements collectifs projetée, doit également être appréciée au regard des dimensions importantes de la parcelle et des reculs de plusieurs dizaines de mètres maintenus entre les constructions projetées et les limites du site ;

Considérant qu'un *continuum* arboré est établi depuis le domaine « Janssen » jusqu'aux franges arborées du Grand Étang, que le quartier résidentiel « Brésil », aéré et végétalisé s'inscrit dans ce *continuum* arboré ;

Considérant que ce *continuum* arboré constitue un élément structurant du paysage de cette partie de La Hulpe et contribue à assurer la cohérence paysagère des espaces situés de part et d'autre de l'avenue Ernest Solvay ;

Considérant que le projet n'altère en rien ce *continuum* paysager mais tend, au contraire, à le renforcer, notamment par la suppression du volume transversal reliant actuellement les deux ailes de la construction existante, par la diminution de la minéralisation de la parcelle et par le renforcement des plantations, notamment d'arbres à haute tige ;

Considérant que pour ces motifs, le projet ne crée pas de ruptures par rapport aux caractéristiques bâties et non bâties avoisinantes, et s'intègre harmonieusement dans le contexte urbanistique local et le paysage.

*

Intégration architecturale du projet

Considérant que la modification du permis d'urbanisation vise la réalisation d'immeubles à logements multiples dans un environnement bâti à prédominance résidentielle et unifamiliale ;

Considérant que ces immeubles à logements multiples présentent nécessairement une volumétrie, tant en termes d'emprise que de hauteur, différente de celle des habitations unifamiliales avoisinantes ;

Considérant que cette volumétrie découle du programme spécifique d'immeubles à logements multiples ; qu'elle permet la réaffectation d'un site aujourd'hui désaffecté tout en répondant à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur le territoire de La Hulpe ;

Considérant que la différence de volumétrie entre les immeubles projetés et les maisons unifamiliales alentour n'est toutefois pas de nature à créer une rupture architecturale ou paysagère, compte tenu des caractéristiques particulières du site ;

Considérant, en premier lieu, que le projet est implanté en contrebas du quartier d'habitations unifamiliales le plus proche, à savoir le quartier « Brésil », situé sur la rive haute de l'avenue Ernest Solvay ; que cette déclivité importante du relief contribue à atténuer sensiblement la perception de la différence de gabarit entre les constructions projetées et les habitations unifamiliales avoisinantes ;

Considérant, en deuxième lieu, que le projet s'implante sur une parcelle de très grande dimension, d'une superficie de 31.365 m² ; que l'emprise des constructions projetées, de l'ordre de 3.000 m², représente moins de 10 % de la superficie de la parcelle et demeure proportionnellement limitée au regard de celle-ci ;

Considérant, en troisième lieu, que les dimensions de la parcelle permettent de maintenir des distances importantes entre les immeubles projetés et les habitations unifamiliales les plus proches situées sur la rive haute de l'avenue Ernest Solvay, celles-ci étant distantes de plus de 70 mètres ;

Considérant, en quatrième lieu, que les zones de recul entre les constructions projetées et les alignements de la rue Général de Gaulle et de l'avenue Ernest Solvay sont comprises entre environ 33 et 123 mètres ; que ces zones de recul sont largement végétalisées et densément plantées, conférant au site un caractère aéré et arboré et constituant un écran végétal entre les constructions projetées et les habitations avoisinantes ;

Considérant que la volumétrie du projet s'inscrit, dans son principe, dans celle de la construction de bureaux existante, de manière à maintenir les caractéristiques générales d'implantation du bâti sur le site et à préserver les larges espaces végétalisés, enherbés et arborés qui l'entourent ;

Considérant, que la volumétrie du projet est inférieure à celle de la construction de bureau existante, ce qui en améliore aussi l'intégration ;

Considérant, en particulier, que l'aile transversale reliant actuellement les deux ailes longitudinales de la construction existante est supprimée ; que cette suppression permet de dégager une percée visuelle d'une largeur minimale de 20 mètres entre les deux volumes et d'ouvrir les perspectives depuis l'avenue Ernest Solvay vers la partie paysagère du site et le Grand Étang ;

Considérant également que la hauteur totale des constructions projetées est réduite par rapport à celle de la construction existante ;

Considérant que ces interventions permettent d'alléger la perception générale de la volumétrie bâtie, d'aérer davantage la parcelle et d'améliorer la qualité paysagère du site ;

Considérant que le changement d'affectation du site, de bureaux vers une affectation principalement résidentielle, entraîne également une évolution de l'expression architecturale des constructions et contribue à renforcer le caractère résidentiel du projet ;

Considérant que l'architecture projetée rompt ainsi avec le caractère plus massif et les rythmes répétitifs de l'immeuble de bureaux existant, construit dans les années 1980, au profit d'un traitement architectural davantage adapté à la fonction résidentielle projetée ;

Considérant, que les logements prévus au projet sont pourvus de balcons sur l'entièreté des façades nord-est et sud-ouest ; que les balcons qui créent des rythmes horizontaux, participent au rythme des façades et contribuent à dématérialiser et à alléger la perception des volumes bâtis ;

Considérant par ailleurs que les balcons et terrasses renforcent l'habitabilité des appartements et favorisent le contact avec l'extérieur, sur une parcelle aux qualités paysagères exceptionnelles ;

Considérant que le traitement des abords participe également à l'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble ; qu'il prévoit une réduction de la minéralisation par rapport à la situation existante ainsi que le maintien et le renforcement de la couverture végétale, au bénéfice de la qualité paysagère et de la structure écologique du site ;

Considérant que la cour anglaise permet d'apporter de la lumière naturelle vers l'étage partiellement enterré ;

Considérant que, pour l'ensemble de ces raisons, l'expression architecturale et la volumétrie des immeubles à logements multiples projetés, bien que différentes de celles des habitations unifamiliales avoisinantes, apparaissent adaptées aux caractéristiques particulières de la parcelle ; qu'elles permettent une meilleure intégration du bâti que la construction de bureaux existante et réduisent l'impact général des constructions sur le site et son environnement ;

*

Considérant en conclusion que la modification de permis d'urbanisation améliore la situation existante notamment et spécifiquement par :

- la réhabilitation d'une parcelle désaffectée et d'une construction à l'abandon ;
- la réduction de la minéralisation de la parcelle, notamment par la diminution de l'emprise des espaces de stationnement et l'amélioration de leur perméabilité ;
- le maintien et le renforcement de la couverture végétale et arborée du site ;
- la création d'une zone tampon paysagère destinée à renforcer la protection de la zone Natura 2000 et du site de grand intérêt biologique ;
- la mise en place de dispositifs destinés à favoriser la gestion et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation permet la réalisation d'une construction de plus faible volumétrie que la construction existante, sans augmentation de sa hauteur totale ; que les constructions projetées s'inscrivent dans un contexte largement végétalisé, dont le

caractère paysager est maintenu et renforcé notamment par de nouvelles plantations d'arbres à haute tige, de manière à protéger la zone Natura 2000 s'étendant partiellement sur la propriété ;

Considérant que, malgré une volumétrie et une architecture présentant des différences par rapport aux constructions unifamiliales situées de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay, le projet ne crée pas de rupture avec les caractéristiques urbanistiques et paysagères du lieu ; que sa conception, son implantation, la topographie du site, les distances maintenues avec les constructions voisines ainsi que l'importance de la couverture végétale permettent au contraire son intégration dans cet environnement ;

Considérant que la modification du permis d'urbanisation tient compte de la proximité de la zone Natura 2000 par la création d'une zone tampon ; que les mesures ainsi prévues sont complétées par les conditions formulées par le DNF dans son avis favorable conditionnel du 5 mai 2026, notamment par l'établissement d'un plan de gestion, de manière à renforcer la protection et à garantir la préservation de la zone Natura 2000 ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation permet d'améliorer la situation existante par la réhabilitation d'un site désaffecté, l'allègement de la volumétrie bâtie, la diminution de la minéralisation, le renforcement du caractère végétalisé et paysager du site et la mise en œuvre de mesures de protection des milieux naturels, tout en permettant le développement d'une offre diversifiée de logements et d'équipements, notamment en matière d'accueil de la petite enfance ;

*

Recommandations de l'étude d'incidence

Considérant que l'étude d'incidences sur l'environnement formule de nombreuses recommandations relatives notamment à l'urbanisme et au paysage, à la mobilité, à la gestion des eaux, à la biodiversité, à l'énergie, aux nuisances, à la gestion des déchets ainsi qu'à l'organisation du chantier ;

Considérant que ces recommandations sont justifiées, car elles concernent des aspects environnementaux particulièrement sensibles dans cette partie du territoire de La Hulpe, comme la mobilité, l'hydrologie, la protection du milieu naturel et le chantier ;

Considérant que le demandeur a examiné ces recommandations dans le document « Justification des recommandations de l'EIE » et précisé, pour chacune d'elles, les modalités de leur prise en compte dans le cadre du projet ;

Considérant qu'il ressort de cet examen qu'une part importante de ces recommandations a d'ores et déjà été intégrée dans le cahier des indications ou dans les documents graphiques du permis d'urbanisation ; que certaines recommandations présentent toutefois un caractère essentiellement technique ou opérationnel et ne peuvent être définitivement mises en œuvre au stade du présent permis d'urbanisation ; qu'elles devront dès lors être précisées et concrétisées dans le cadre de la future demande de permis d'urbanisme, sur la base du projet architectural définitif et des études techniques qui l'accompagneront ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Urba-01 à Urba-07, celles-ci portent notamment sur l'intégration d'une crèche afin d'améliorer la mixité programmatique du site, le choix de matériaux de façade présents dans le contexte bâti, durables et faciles d'entretien, le statut privatif de l'aire de parc, la représentation graphique des cheminements, le traitement naturel des abords des noues d'infiltration ainsi que l'aménagement paysager de la rotonde ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » justifie leur intégration par renvoi aux dispositions pertinentes du cahier des indications et aux documents graphiques ; qu'il y a dès lors lieu de constater que ces recommandations sont, selon les cas,

intégrées dans le cahier des indications, rencontrées par les documents graphiques ou appelées à être concrétisées au stade du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Paysage-01 et Paysage-02, celles-ci visent à limiter les vues réciproques et les risques de vis-à-vis avec les habitations de l'avenue Ernest Solvay et à privilégier, en cas de nouvelles plantations, des haies vives présentant un caractère paysager plus naturel ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève que le plan masse indicatif prévoit des aménagements paysagers au droit du parking extérieur supérieur nord et de la zone située entre celui-ci et la zone de bâtisse ; que la bonne gestion de l'aire boisée située le long de l'avenue Ernest Solvay est assurée dans le cahier des indications ; qu'il y a dès lors lieu de constater que ces recommandations sont rencontrées dans leur principe, sans préjudice de leur traduction dans les plans paysagers du futur permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Socio-01 et Socio-02, l'étude d'incidences recommande respectivement de viser l'intégration de 5 % de logements accessibles aux ménages à bas revenus ou à revenus modestes et d'étendre l'usage de l'espace communautaire aux travailleurs du site ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » justifie leur intégration par renvoi au cahier des indications ; qu'il y a lieu de constater que la seconde recommandation est intégrée dans le cahier des indications, tandis que la première suppose encore la définition de modalités d'attribution, de prix, de durée, de contrôle et d'opposabilité qui ne sont pas arrêtées au stade du permis d'urbanisation et devront être précisées ultérieurement ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Déchets-01 à Déchets-04, celles-ci portent notamment sur l'élagage régulier des arbres situés à proximité des conteneurs, l'éclairage de ceux-ci, la délimitation physique de leurs emplacements ainsi que l'organisation générale de la gestion des déchets ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » identifie ces recommandations comme devant être rencontrées tant au stade du permis d'urbanisation qu'au stade du permis d'urbanisme et justifie leur intégration par renvoi au cahier des indications ; qu'il y a lieu de constater qu'elles sont intégrées dans leur principe, sous réserve de la définition, au stade du permis d'urbanisme, de la solution de collecte, de l'implantation effectivement retenue et des modalités concrètes de gestion ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Mob-01 à Mob-18, celles-ci portent notamment sur le maintien et l'aménagement du sentier reliant le bâtiment à l'avenue Ernest Solvay, la représentation des cheminements, l'éventuelle amélioration de la desserte en transport en commun, le nombre et la localisation des emplacements de stationnement, l'organisation des manœuvres, les emplacements PMR et de dépose-minute, les véhicules partagés ainsi que le stationnement vélo ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève notamment que les cheminements sont repris dans le cahier des indications et les documents graphiques ; que la recommandation Mob-03 relative à une éventuelle desserte supplémentaire par le TEC implique un dialogue avec le TEC et la Commune et ne peut être imposée comme obligation d'exécution directe à charge du demandeur ;

Considérant que, s'agissant de la recommandation Mob-04, le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève que le cahier des indications retient un ratio de 1,35 emplacement par logement, complété par des voitures partagées ; qu'il y a dès lors lieu de considérer que cette recommandation est rencontrée dans son objectif de maîtrise du

stationnement automobile, sans être reprise littéralement ; que le nombre effectif d'emplacements et le calcul des véhicules partagés devront être justifiés au stade du permis d'urbanisme ;

Considérant que les recommandations Mob-05 à Mob-12 sont, selon les cas, intégrées dans le cahier des indications, représentées sur le plan masse indicatif ou renvoyées au stade du permis d'urbanisme lorsque leur concrétisation dépend du programme effectivement retenu ;

Considérant que les recommandations Mob-13 à Mob-18 relatives au stationnement vélo sont intégrées dans le cahier des indications, lequel fixe notamment les ratios, les caractéristiques des locaux vélos et la prise en compte des vélos spéciaux ; que leur mise en œuvre précise dépendra néanmoins du nombre définitif de logements, du programme retenu et de l'aménagement architectural ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Sol-01 à Sol-06, le Document « Justification des recommandations de l'EIE » distingue, d'une part, les recommandations Sol-01 à Sol-03 relatives aux mouvements de terres, à leur valorisation et à la réutilisation éventuelle des déchets de démolition, lesquelles sont reprises dans le cahier des indications, et, d'autre part, les recommandations Sol-04 à Sol-06 relatives au test radon et à la citerne d'hydrocarbures, lesquelles relèvent de vérifications et mesures techniques préalables au chantier à intégrer au dossier de permis d'urbanisme et/ou au plan d'organisation du chantier ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Eau-01 à Eau-07, celles-ci portent notamment sur la limitation de l'emprise des terrasses et autres aménagements minéralisés, le dimensionnement de la citerne de récupération, la gestion des toitures semi-intensives, les dispositifs de tamponnement et d'infiltration, les vannes de secours, les éventuels rejets vers le Grand Étang ainsi que l'interdiction de substances susceptibles de polluer les eaux ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève que ces recommandations sont, pour l'essentiel, reprises dans le cahier des indications ; que leur concrétisation demeure toutefois technique et doit être articulée avec la condition imposant, au stade du permis d'urbanisme, la production d'une note hydraulique et de plans techniques précisant notamment le dimensionnement des ouvrages, les modalités d'infiltration, les surverses éventuelles, l'absence de rejet ordinaire vers le Grand Étang et la réutilisation des eaux pluviales pour les usages compatibles ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Bio-01 à Bio-21, celles-ci portent notamment sur la définition du périmètre du chantier, la protection des arbres, les périodes d'abattage, l'installation de nichoirs et d'aménagements favorables à la faune locale, la réduction du risque de collision de l'avifaune, la prévention des pollutions à proximité de la zone Natura 2000, la gestion des espèces invasives, le choix d'espèces indigènes, les mesures relatives aux batraciens et la perméabilité des clôtures ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » constate qu'une grande partie de ces recommandations est intégrée dans le cahier des indications, notamment en ce qui concerne la protection des arbres, les périodes d'abattage, les plantations, la gestion des invasives, les aménagements favorables à la faune et les clôtures ;

Considérant plus particulièrement que la recommandation Bio-10 relative à l'interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants à proximité de la zone Natura 2000 ou dans le versant de la pente donnant sur le Grand Étang est déjà intégrée dans le cahier des indications et confortée par les conditions du présent permis relatives au DNF, au parc, à la zone Natura 2000 et à la biodiversité ;

Considérant que les recommandations Bio-11 à Bio-21 sont, selon leur nature, soit intégrées dans le cahier des indications, soit renvoyées au stade du permis d'urbanisme lorsque leur concrétisation dépend de l'organisation du chantier ou du projet définitif ; qu'elles doivent être sécurisées par les

conditions du permis d'urbanisation relatives à la reprise des conditions du DNF, à la production d'un plan de préservation et d'embellissement du parc, à la protection de la zone Natura 2000, à la prévention des espèces invasives, aux périodes sensibles, aux aménagements favorables à la faune et à la perméabilité des clôtures ;

Considérant qu'en ce qui concerne la recommandation Climat-01, celle-ci prévoit, dans l'hypothèse où des chaudières gaz seraient installées, le recours à des chaudières à haut rendement ; que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève toutefois que cette recommandation est dépassée, dans la motivation du permis d'urbanisation, par l'objectif plus strict d'un bâtiment sans recours aux énergies fossiles comme source principale de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, sous réserve des dispositifs d'appoint, de secours ou de sécurité justifiés ;

Considérant que les recommandations Air-01, Odeurs-01 et Odeurs-02 portent notamment sur la localisation des prises et rejets d'air en toiture et sur le stockage des déchets dans des locaux adaptés ; que ces principes sont repris dans le cahier des indications ou renvoyés au stade du permis d'urbanisme lorsque leur mise en œuvre dépend de la configuration définitive des bâtiments ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Energie-01 à Energie-08, celles-ci portent notamment sur le pré-équipement des emplacements pour véhicules électriques, les performances PEB, les installations techniques performantes, l'éclairage, les panneaux solaires ou photovoltaïques, l'orientation des espaces de vie et la prévention des surchauffes ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » constate que ces recommandations sont intégrées dans le cahier des indications dans leurs principes ; qu'elles devront être articulées avec la condition du permis d'urbanisation imposant, au stade du permis d'urbanisme, une justification des choix énergétiques et techniques retenus, sans imposer une technologie déterminée autre que l'objectif d'absence de recours aux énergies fossiles comme source principale ;

Considérant qu'en ce qui concerne les recommandations Bruit-01 à Bruit-04, celles-ci portent notamment sur l'implantation des équipements techniques dans des locaux fermés et acoustiquement isolés, la localisation des rejets d'air en toiture, le recours à des dispositifs acoustiques adaptés et l'entretien des équipements ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » constate que ces recommandations sont intégrées dans le cahier des indications sous forme de principes d'intégration des équipements techniques et de respect des critères acoustiques ; que leur vérification effective relève toutefois du permis d'urbanisme et des études techniques d'exécution ;

Considérant enfin qu'en ce qui concerne les recommandations Chantier-01 à Chantier-28, celles-ci portent notamment sur l'organisation interne du chantier, la protection de la zone de parc, l'information des riverains, les états des lieux, la propreté des voiries, la limitation du charroi aux heures de pointe, les terres, la prévention des pollutions, la limitation des poussières, les nuisances sonores et vibratoires, la gestion des déchets et la sécurité du chantier ;

Considérant que le Document « Justification des recommandations de l'EIE » relève que ces recommandations ont été prises en compte dans le cahier des indications et devront également l'être lors de l'introduction du permis d'urbanisme ; que, compte tenu de leur nature opérationnelle, il convient de les articuler avec la condition imposant, au stade du permis d'urbanisme, un plan d'organisation du chantier et du charroi ainsi qu'un plan de gestion des déchets de chantier précisant notamment les itinéraires, horaires, accès, zones d'attente, mesures de propreté,

limitation des poussières, gestion des vibrations, état des lieux préalable et modalités de tri et d'évacuation des déchets ;

Considérant qu'il ressort ainsi du document justificatif que les recommandations de l'étude d'incidences ont été examinées individuellement et que, selon leur nature et le degré de précision qu'elles requièrent, elles ont soit été intégrées dans les documents du présent permis d'urbanisation, soit traduites en conditions, soit renvoyées au stade du permis d'urbanisme lorsqu'elles dépendent de la conception architecturale ou d'études techniques ultérieures ;

Considérant que ce renvoi au stade ultérieur du permis d'urbanisme se justifie par la nature même du présent permis d'urbanisation, lequel fixe les principes et orientations de l'aménagement projeté sans déterminer à ce stade l'ensemble des caractéristiques architecturales et techniques des futures constructions ;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, il y a lieu de considérer que les recommandations formulées dans l'étude d'incidences ont été prises en compte de manière suffisante et proportionnée au degré de précision du présent permis d'urbanisation, sans préjudice des précisions et mesures complémentaires qui devront être apportées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ultérieure

*

Charges d'urbanisme

Considérant que la présente demande porte sur la modification d'un permis d'urbanisation et fixe le cadre urbanistique et fonctionnel dans lequel s'inscrira le projet, sans toutefois arrêter définitivement les caractéristiques du projet immobilier qui fera l'objet d'une demande ultérieure de permis d'urbanisme ;

Considérant que plusieurs éléments évoqués dans le cadre de l'instruction de la présente demande sont susceptibles d'être pris en considération dans le cadre de la détermination de charges d'urbanisme, notamment en ce qui concerne le parking sud-ouest de 52 emplacements, les équipements collectifs et, le cas échéant, l'accessibilité sociale au logement ;

Considérant toutefois qu'il n'y a pas lieu d'imposer ni d'arrêter définitivement des charges d'urbanisme dans le cadre du présent permis d'urbanisation ; que leur détermination suppose de pouvoir apprécier précisément la nature et l'importance du projet effectivement soumis à autorisation ainsi que les impacts qu'il génère ;

Considérant que cette appréciation devra dès lors intervenir dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme mettant en œuvre le présent permis d'urbanisation ;

*

Considérant que, pour l'ensemble des motifs précités, il y a lieu d'accorder la modification du permis d'urbanisation sous conditions ; que ces conditions font partie intégrante du présent permis d'urbanisation et que, lorsqu'elles complètent ou modifient les indications de celui-ci, elles prévalent sur toute indication graphique ou littérale contraire figurant dans les plans, le cahier des indications ou les autres documents de la demande ;

*

Décide :

Article 1. La modification du permis d'urbanisation introduite par la TOURMALINE S.A., concernant un bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, ayant pour objet la modification, sous forme de modification du permis d'urbanisation, du permis de lotir portant les références 154/FL/522 délivré le 30 novembre 1983 par le Collège communal à Madame Christine

Solvay et modifié en date du 2 novembre 1987 en vue de la révision de l'ensemble des prescriptions desdits permis afin de les adapter au futur projet envisagé pour la nouvelle affectation du site « Dow Corning », à savoir la démolition partielle du bâtiment existant (maintien du sous-sol existant) et la reconstruction d'un nouvel ensemble affecté principalement au logement et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales, est accordée sous réserve du respect des conditions suivantes :

1. S'agissant de l'avis du DNF :

Les conditions émises par le Département de la Nature et des Forêts sont reprises comme conditions du présent permis et devront être respectées lors de la mise en œuvre du projet, sous réserve de la condition plus protectrice imposée ci-dessous quant à l'absence de création de toute trouée ou ouverture visuelle vers le Grand Étang :

Aucune trouée ou ouverture visuelle vers le Grand Étang n'est autorisée au sein de l'aire de parc et des aires boisées telles que définies par le présent permis d'urbanisation.

Les indications du permis d'urbanisation relatives à ces aires sont complétées en ce sens que le maintien du caractère boisé et végétalisé doit assurer la continuité de l'écran végétal en direction du Grand Étang. Aucun abattage, débroussaillage, élagage, plantation ou aménagement paysager ne peut avoir pour objet ou pour effet la création ou le maintien d'une perspective visuelle permanente vers le Grand Étang, sous réserve des interventions rendues nécessaires pour des motifs de gestion écologique, phytosanitaire ou de sécurité.

2. S'agissant de la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales du site devra privilégier leur rétention, leur infiltration et leur réutilisation à la parcelle. Les aménagements autorisés par le présent permis d'urbanisation ne pourront entraîner aucune aggravation du ruissellement vers les propriétés voisines ou les milieux sensibles. Aucun rejet ordinaire des eaux pluviales vers le Grand Étang n'est autorisé. Les éventuelles surverses de sécurité devront être conçues de manière à assurer la maîtrise de tout débordement.

3. S'agissant de l'équipement collectif / de la crèche :

Le projet devra maintenir une fonction d'équipement collectif/service public ou d'espace communautaire, distincte des logements, conformément aux indications du présent permis d'urbanisation et dans la limite des incidences évaluées ;

Cet équipement pourra notamment consister en une crèche, et/ou en un autre équipement présentant un caractère d'utilité publique et sociale, à l'exclusion des internats, homes et logements collectifs pour étudiants liés à un établissement scolaire, des hôpitaux, cliniques, établissements et infrastructures de soins, des établissements destinés aux cultes reconnus et équipements liés à la morale laïque ainsi que des centres funéraires.

4. S'agissant de la durabilité, de l'énergie et des déchets :

Le futur immeuble devra être conçu sans recours aux énergies fossiles comme source principale de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, sous réserve des seuls dispositifs d'appoint, de secours ou de sécurité imposés par une contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée ;

La gestion des déchets ménagers du projet devra intégrer un dispositif de conteneurs enterrés/ « Molok » implanté à proximité de la zone d'accès et destiné à être accessible tant aux occupants du projet qu'au public. Un cheminement adapté devra permettre l'accès à ce dispositif.

L'implantation d'une cabine ORES nécessaire aux besoins du projet est admise sur le terrain privé, dans le respect des indications du présent permis d'urbanisation.

Article 2. Copie de la présente est adressée au demandeur, aux réclamants et à la Fonctionnaire déléguée.

A La Hulpe, le 31 août 2026

La Directrice générale ff.,



Hélène Grégoire



Le Bourgmestre,



Xavier Verhaeghe

En annexe :

- Avis du DNF du 5 mai 2026 ;
 - Avis de la Cellule GISER du 21 mai 2026 ;
 - Avis de l'Agence wallonne du Patrimoine (AWAP) du 27 mai 2026 ;
 - Avis de la CCATM du 15 juin 2026 ;
 - Avis du Collège communal du 29 juin 2026 ;
 - Avis de Madame la Fonctionnaire déléguée du 28 juillet 2026.
-

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§ 1er. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de l'administration dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 D.IV.62 et D.IV.91 ;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, § 1er ou § 2 ;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48 ;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe.

§ 2. Dans les cas visés à l'article D.IV.47, § 1er et § 3, lorsque le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable, le Gouvernement invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite. La demande du Gouvernement est envoyée dans les quinze jours de l'échéance du délai visé à l'article D.IV.47, § 1er ou § 3.

Le demandeur envoie la confirmation ainsi que quatre copies des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2, ou quatre copies de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 si elle ne contient pas de plan, dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement.

Lorsque le demandeur envoie la confirmation dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision courent à dater de sa réception. À défaut d'envoi de la confirmation dans le délai imparti ou lorsque le demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.

À défaut d'envoi de la demande du Gouvernement dans le délai visé à l'alinéa 1er, le demandeur peut, d'initiative, inviter le Gouvernement à instruire son recours. Lorsque le demandeur invite le Gouvernement à instruire son recours, les délais d'instruction et de décision courent à dater de la réception de cette demande.

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci ;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :
 - a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants ;
 - b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants ;
 - c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants ;
 - d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants ;
 - e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1er, l'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur

AFFICHAGE DU PERMIS

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.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation validée par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit, sauf lorsque la charge est imposée en numéraire fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1er et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, § 1er, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, § 1er, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§ 1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§ 4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§ 5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou l'administration pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, 1° du Code wallon du Patrimoine ;
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, 2° du Code wallon du Patrimoine.

3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.

4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte.

En cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités.

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§ 1er. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§ 2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§ 1er. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§ 2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§ 3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

ARRÊTÉ DU RÉGENT DU 23 AOÛT 1948 DÉTERMINANT LA PROCÉDURE DEVANT LA SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF DU CONSEIL D'ÉTAT

SECTION Ire. De la présentation de la requête

Article 1er. La section du contentieux administratif du Conseil d'État est saisie par une requête signée par la partie ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l'article 19, alinéa 4, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ci-après dénommées « lois coordonnées ».

Art. 2. § 1er. La requête est datée et contient :

- 1° l'intitulé « requête en annulation » dans les cas prévus à l'article 14, §§ 1er et 3, des lois coordonnées, si celle-ci ne contient pas en outre une demande de suspension ;
- 2° les nom, qualité et domicile ou siège de la partie requérante ainsi que le domicile élu visé à l'article 84, § 2, alinéa 1^{er} ;
- 3° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens ;
- 4° les nom et adresse de la partie adverse.

Le moyen consiste en l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte. Si le moyen nécessite des développements, la requête comprend un résumé du grief allégué. L'absence de résumé du grief ne peut conduire à l'irrecevabilité du moyen. L'énoncé du moyen et, le cas échéant, le résumé du grief sont reproduits tels quels dans le rapport de l'auditeur et dans l'arrêt.

§ 2. La requête contient en plus :

A. Dans le cas prévu à l'article 54 des lois coordonnées, une des indications ci-après, par ordre de priorité :

1° la région unilingue dans laquelle le fonctionnaire exerce ses fonctions ;

2° le rôle linguistique auquel il appartient ;

3° la langue dans laquelle il a présenté son épreuve d'admission ;

4° la langue du diplôme ou du certificat qu'il a dû produire en vue de sa nomination.

B. Dans le cas prévu à l'article 55 des lois coordonnées, l'indication du statut linguistique du magistrat requérant.

C. Dans le cas prévu à l'article 56 des lois coordonnées, l'indication de la langue dont l'officier requérant possède la connaissance approfondie.

D. Dans le cas prévu à l'article 57 des lois coordonnées, la langue du diplôme ou du certificat que le requérant a produit en vue de son admission en qualité de candidat officier auxiliaire ou de candidat sous officier auxiliaire de la force aérienne.

E. Dans le cas prévu à l'article 58 des lois coordonnées, la langue dans laquelle le requérant a suivi le cycle de formation préalable à sa nomination au grade de sous-lieutenant de réserve dans les forces armées.

F. Dans le cas prévu à l'article 59 des lois coordonnées, la langue dont le sous-officier requérant possède la connaissance effective.

[Art. 3. La partie requérante joint à sa requête :

1° dans le cas prévu à l'article 11 des lois coordonnées, la décision éventuelle de rejet de l'autorité compétente ;

2° dans le cas visé à l'article 14, § 3, des lois coordonnées, une copie de la mise en demeure ;

3° dans les autres cas, une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées ;

[4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice.]

[Art. 3bis. La requête n'est pas enrôlée lorsque :

1° émanant d'une personne morale, elle n'est pas accompagnée des documents énumérés à l'article 3, 4° ;

2° elle n'est pas signée ou n'est pas accompagnée du nombre requis de copies certifiées conformes ;

3° elle ne comporte pas d'élection de domicile lorsque celle-ci est requise ;

[4° ...]

5° elle n'est pas accompagnée d'une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées, sauf si la partie requérante déclare ne pas être en possession d'une telle copie ;

6° à la requête, n'est pas joint un inventaire des pièces, lesquelles doivent toutes être numérotées conformément à cet inventaire.

En cas d'application de l'alinéa 1er, le greffier en chef adresse un courrier à la partie requérante précisant la cause du non-enrôlement et l'invitant à régulariser sa requête dans les quinze jours.

La partie requérante qui régularise sa requête dans les quinze jours de la réception de l'invitation visée à l'alinéa 2 est censée l'avoir introduite à la date de son premier envoi.

Une requête non régularisée ou régularisée de manière incomplète ou tardive est réputée non introduite.

Art. 3ter. En même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information. L'autorité qui la reçoit la transmet, le cas échéant, à l'autorité compétente.

L'envoi d'une copie de la requête visé à l'alinéa 1er n'implique pas la désignation définitive de la partie adverse. Il ne fait pas courir les délais que la partie adverse doit prendre en considération.

Art. 3quater. Lorsque le Conseil d'État est saisi d'un recours en annulation d'un règlement, le greffier en chef fait publier au Moniteur belge en français, néerlandais, et allemand, un avis indiquant l'identité de la partie requérante ainsi que le règlement dont l'annulation est demandée.

SECTION II. Des délais pour l'introduction de la requête

Art. 4. § 1er. Les demandes visées à l'article 11 des lois coordonnées sont prescrites soixante jours après la notification du rejet de la requête en indemnité. Si l'autorité administrative néglige de statuer, le délai de prescription est de trois ans à dater de cette requête.

En cas d'action judiciaire portant sur le même objet et intentée dans les délais prévus à l'alinéa premier, les délais de soixante jours et de trois ans ne commencent à courir qu'à la fin des instances judiciaires.

Les recours visés à l'article 14, §§ 1er et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

Les autres demandes et recours doivent, à peine de nullité, être introduits dans les délais déterminés par les dispositions légales et réglementaires qui les concernent.

§ 2. Lorsque la notification visée au paragraphe 1er est faite par recommandé avec accusé de réception, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour de la réception du pli et il est compris dans le délai.

Si le destinataire refuse le pli, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour du refus du pli et il est compris dans le délai.

Lorsque la notification visée au paragraphe 1er est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.

Art. 84. § 1er. L'envoi au Conseil d'État de toutes pièces de procédure se fait sous pli recommandé à la poste.

L'envoi des pièces de procédure par le Conseil d'État ainsi que les notifications, avis et convocations se font sous pli recommandé à la poste avec accusé de réception ; toutefois, sauf disposition contraire de la loi, ces envois peuvent se faire par pli ordinaire lorsque leur réception ne fait courir aucun délai.

Le délai accordé aux parties prend cours à dater de la réception du pli.

Si le destinataire refuse le pli, le délai prend cours à dater du refus.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.

Si le destinataire n'a pas été atteint par la voie postale, l'auditeur général transmet le pli par la voie administrative. Le bourgmestre requis prend les mesures utiles pour que le pli parvienne au destinataire et il en informe l'auditeur général.

§ 2. À l'exception des autorités administratives belges, toute partie à une procédure élit domicile en Belgique dans le premier acte de procédure qu'elle accomplit.

Toutes notifications, communications et convocations du greffe, sont valablement faites au domicile élu.

Cette élection de domicile vaut pour tout acte de procédure subséquent.

Toute modification de domicile élu doit être expressément formulée et communiquée séparément pour chaque recours par pli recommandé au greffier en chef, en indiquant la référence complète du numéro de rôle du recours concerné par la modification.

En cas de décès d'une partie, et sauf reprise d'instance, toutes communications et notifications émanant du Conseil d'État sont valablement faites au domicile élu du défunt aux ayants droit collectivement, et sans désignation des noms et qualités.

Art. 84/1. Tout acte de procédure ou note de liquidation des dépens déposés à l'intervention d'un avocat indiquent le montant sollicité de l'indemnité de procédure visée aux articles 66 et 67 du présent arrêté.

Ce montant peut être modifié par tout acte de procédure ou note de liquidation ultérieurs à déposer au plus tard cinq jours avant l'audience [ou avant la date visée à l'article 26, § 2, alinéa 1er] 215, sauf le cas de la demande de suspension ou de mesure provisoire introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence où l'indemnité de procédure peut être demandée jusqu'à la clôture des débats.

Art. 85. A toute requête ou mémoire sont jointes trois copies certifiées conformes par le signataire.

Ce nombre est augmenté d'autant d'exemplaires qu'il y a d'autres parties en cause.

Par dérogation à l'alinéa 1er, à la requête en annulation qui comporte une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont jointes neuf copies certifiées conformes par le signataire.

La remise de copies supplémentaires peut être ordonnée.

Art. 85bis. § 1er. La procédure électronique est utilisée dans toutes les affaires où une partie y recourt. Lorsque la procédure électronique est utilisée, par dérogation aux articles 14^{quater} et 14^{quinquies}, 84, 85, 86 et 87, il est procédé conformément aux dispositions du présent article.

§ 2. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° utilisateur : toute personne qui intervient dans une procédure électronique ;

2° titulaire d'un enregistrement : toute personne qui s'est enregistrée sur le site internet du Conseil d'État ;

3° gestionnaire de dossier : le titulaire d'un enregistrement responsable d'un dossier déterminé ;

4° délégué : la personne à qui le gestionnaire de dossier a donné délégation pour accéder à des dossiers qu'il gère et, le cas échéant, y déposer des documents.

§ 3. Le recours à la procédure électronique requiert de l'utilisateur qu'il s'enregistre au préalable sur le site internet du Conseil d'État. Cet enregistrement est gratuit.

L'enregistrement et l'utilisation de la procédure électronique nécessite de s'identifier au moyen d'une carte d'identité électronique délivrée en Belgique et de communiquer son adresse de courrier électronique.

Lors de la première connexion, le demandeur d'un enregistrement complète son profil en remplissant en ligne le formulaire ad hoc.

Le titulaire d'un enregistrement peut donner à des tiers accès aux procédures électroniques dans lesquelles il intervient en leur accordant des délégations.

Les délégations peuvent à tout moment être modifiées ou révoquées par le gestionnaire de dossier.

La marche à suivre détaillée pour s'enregistrer, accorder, transférer, modifier ou révoquer des délégations, mettre le profil à jour et transférer la qualité de gestionnaire du dossier est indiquée sur le site.

Tout gestionnaire de dossier peut transférer cette qualité à une autre personne enregistrée conformément au § 4, en suivant les indications fournies sur le site. Si le gestionnaire du dossier qui perd cette qualité n'est pas à même d'opérer le transfert de celle-ci à une autre personne, ou refuse

indûment de le faire, le greffe, saisi d'une demande motivée, peut y suppléer ; en cas de contestation, le président de la chambre saisie tranche par ordonnance.

§ 4. Le choix de la procédure électronique est, dans le cadre de l'affaire concernée, définitif pour un gestionnaire de dossier qui l'a fait dès le dépôt d'un acte de procédure sous cette forme et ce gestionnaire ne pourra valablement accomplir les autres actes de la procédure que selon le même mode.

§ 5. Tout acte de procédure déposé sur le site internet du Conseil d'État est réputé être l'original de cet acte.

A moins qu'il ne soit signé électroniquement, tout acte de procédure est réputé signé conformément à l'article 1er par le titulaire de l'enregistrement qui l'a déposé. Si la signature de plusieurs personnes physiques est requise, ces signatures sont apposées électroniquement sur l'acte.

Tout mémoire ou document relatif à une affaire enrôlée peut être déposé sur le dossier électronique pour les parties requérantes, adverses et intervenantes, en mentionnant le numéro de rôle de l'affaire.

§ 6. Le moment auquel un acte de procédure est considéré comme introduit est celui de son dépôt sur le site. La date de dépôt est mentionnée dans le dossier électronique.

§ 7. Pour déposer une requête par laquelle un nouveau recours est introduit, le gestionnaire de dossier ou son délégué se connecte au site et suit les indications données par celui-ci. Il mentionne notamment la nature et la langue du recours principal dans les emplacements prévus à cet effet et ajoute la requête et ses annexes éventuelles, le tout dans un des formats mentionnés sur le site.

Les documents qui ne sont pas aisément convertibles en un de ces formats sont envoyés sous pli recommandé à la poste dans les trois jours ouvrables du dépôt de la requête.

L'introduction de la requête se réalise par son dépôt sur le site. Un code d'identification temporaire est automatiquement attribué et communiqué au gestionnaire du dossier.

Tant que le délai de recours n'a pas expiré et qu'une affaire est en attente de numéro de rôle, la requête et des annexes peuvent être ajoutées ou supprimées.

§ 8. Si la requête n'est pas enrôlée, le courrier mentionné à l'article 3bis, alinéa 2, est envoyé par courrier électronique au gestionnaire du dossier.

§ 9. Après vérification des conditions fixées par l'article 3bis, le greffe ouvre sur le site un dossier électronique et lui attribue le numéro de rôle par lequel l'affaire sera dorénavant identifiée. Dès ce moment aucune des pièces déposées ne peut être retirée ou modifiée.

§ 10. Lors de la notification par voie postale de la requête aux parties adverses et aux tiers intéressés, le greffe leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Lors de la notification par voie postale du mémoire en réponse à une partie requérante qui n'a pas déposé sa requête sous forme électronique, le greffe lui communique une clé alphanumérique à usage unique lui permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Les tiers intéressés qui n'ont pas été avertis par le greffe et qui demandent à intervenir dans une affaire se font connaître du greffe, qui leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de cette affaire.

Cette clé ne peut être utilisée que par une personne qui s'est enregistrée conformément au § 4. La personne qui utilise cette clé devient de ce fait le gestionnaire du dossier pour le compte de la partie concernée. Cette qualité vaut le temps imparti pour déposer un acte de procédure, et elle reste acquise si cet acte de procédure est déposé sous forme électronique.

§ 11. À l'égard des parties pour lesquelles il n'est pas recouru à la procédure électronique, ainsi que pour les pièces qui ne sont pas aisément convertibles en un format électronique, il est procédé conformément à l'article 84; les pièces de procédure ne doivent pas être accompagnées de copies. Les pièces qui peuvent être aisément converties en documents électroniques le sont par le greffe et placées dans le dossier électronique. Leur date est celle de l'envoi par pli recommandé.

L'inventaire des pièces annexées à un acte de procédure mentionne si ces pièces sont déposées au dossier électronique ou si elles sont envoyées au greffe sous une autre forme.

§ 12. Les parties ont accès à tous les documents déposés dans le dossier électronique, sauf ceux pour lesquels une demande de confidentialité a été formulée en application de l'article 87, § 2.

Ces documents-ci ne sont consultables que par la partie qui a déposé la pièce ou par celle qui a demandé la confidentialité. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, la pièce est rendue accessible aux autres parties.

Les documents pour lesquels une demande de confidentialité est formulée peuvent toujours être envoyés au greffe sous une forme non électronique. Ils ne sont jamais convertis en format électronique.

§ 13. La communication des actes de procédure par le Conseil d'État ainsi que les notifications, avis et convocations se font par dépôt dans le dossier électronique. Elles se font conformément à l'article 84 à l'égard des autres personnes.

Les gestionnaires de dossier et leurs délégués sont avisés de ce dépôt par courrier électronique.

Une copie électronique des envois qui leur sont adressés est conservée sur le site.

Le délai que ces envois font courir prend cours lors de la première consultation de la pièce par leur destinataire, qu'il s'agisse du gestionnaire de dossier ou d'un de ses délégués. Lorsqu'une pièce n'a pas été consultée par son destinataire dans les trois jours ouvrables de l'envoi du courrier, un courrier électronique de rappel est envoyé. À défaut de consultation de la pièce, celle-ci est réputée avoir été notifiée à l'expiration du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du courrier électronique de rappel.

Les arrêts sont revêtus de la signature électronique du président de chambre et du greffier et sont notifiés conformément à l'article 36. Les parties peuvent en lever une expédition au greffe conformément à l'article 37.

§ 14. Au cas où le site de procédure électronique du Conseil d'État est temporairement indisponible pendant plus d'une heure, tout délai qui arrive à échéance le jour où cette indisponibilité survient est de plein droit prorogé jusqu'à la fin du jour ouvrable suivant le jour au cours duquel l'indisponibilité a pris fin.

Les périodes pendant lesquelles le site a été indisponible sont mentionnées sur le site.

Au cas où le service informatique d'une partie utilisant la procédure électronique est temporairement indisponible, tout envoi peut être adressé au Conseil d'État par courrier envoyé conformément à l'article 84 ou par télécopie ; les requêtes et mémoires ne doivent être envoyés qu'en un seul exemplaire. L'envoi fait mention de l'indisponibilité. La partie en cause dépose le contenu de l'envoi sur le site dès que possible.

§ 15. Les dossiers électroniques cessent d'être accessibles lorsque le dossier est clôturé et archivé.

Art. 86. Les requêtes et mémoires transmis au Conseil d'État contiennent un inventaire des pièces à l'appui.

Le dossier administratif est transmis avec un inventaire des pièces qui le composent. [Il peut être envoyé par porteur contre accusé de réception.]

Art. 87. § 1er. Les parties et leurs conseils peuvent prendre connaissance au greffe du dossier de l'affaire.

§ 2. Lorsqu'une partie dépose une pièce pour laquelle elle demande qu'elle ne soit pas communiquée aux autres parties, elle doit la déposer de manière distincte. Elle doit en mentionner le caractère confidentiel de manière expresse et exposer les motifs à sa demande dans l'acte de procédure auquel est jointe ladite pièce et en établir un inventaire dans lequel est précisée la pièce dont la confidentialité est requise.

Lorsqu'une partie ou un requérant en intervention requiert la confidentialité d'une pièce versée au dossier ou déposée par une autre partie ou un autre requérant en intervention, le demandeur de

confidentialité notifie au greffe une requête spécifique en ce sens en mentionnant avec précision la pièce pour laquelle la confidentialité est demandée et en exposant les motifs de sa demande.

Lorsqu'en application de l'article 23 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une pièce est déposée par une autorité, celle-ci peut demander qu'elle ne soit pas communiquée aux parties, conformément aux alinéas 1er et 2 du présent paragraphe.

A défaut du respect des conditions du présent paragraphe, la pièce ne bénéficie pas de la confidentialité.

§ 3. Lorsque la demande est introduite conformément au § 2, la pièce qui fait l'objet d'une demande de confidentialité est provisoirement classée de manière distincte dans le dossier de l'affaire et ne peut pas être consultée par les parties autres que celle qui a demandé la confidentialité ou qui a déposé ladite pièce.

§ 4. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, les autres parties peuvent prendre connaissance de la pièce.

Art. 88. Le jour de l'acte qui est le point de départ d'un délai n'y est pas compris.

Le jour de l'échéance est compté dans le délai.

Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.

Art. 89. Les délais visés au présent arrêté sont augmentés de trente jours en faveur des personnes demeurant dans un pays d'Europe qui n'est pas limitrophe de la Belgique et de nonante jours en faveur de celles qui demeurent hors d'Europe.

Art. 90. Les délais visés au présent arrêté courent contre les mineurs, interdits et autres incapables.

Toutefois, le Conseil d'État peut relever ceux-ci de la déchéance, lorsqu'il est établi que leur représentation n'était pas assurée, en temps voulu, avant l'expiration des délais.

Art. 91. En cas d'urgence, la chambre saisie peut, après avis de l'auditeur général, ordonner la réduction des délais prescrits pour les actes de la procédure.

Les délais prescrits pour les actes de la procédure, égaux ou inférieurs à trente jours, sont augmentés de quinze jours lorsque, à la suite de la computation effectuée en application de l'article 88, ils prennent cours et arrivent à échéance entre le 1er juillet et le 31 août.

Monsieur le Bourgmestre
Commune de LA HULPE
Rue des Combattants, 59
1310 LA HULPE

**Objet : Demande de permis d'urbanisation – Modification du permis
d'urbanisation 154/FL/522 introduite par LA TOURMALINE SA situé Rue
Général de Gaulle, 62 - 1310 LA HULPE**

Monsieur le Bourgmestre,

En réponse à votre courrier du 24 avril 2026 dont référence, reçu en nos services le 29 avril 2026, nous portons à votre connaissance l'avis du Département de la Nature et des Forêts sur le projet dont objet.

- Considérant que le projet est relatif à la modification du permis d'urbanisation 154/FL/522 introduit par LA TOURMALINE SA situé Rue Général de Gaulle, 62 à 1310 LA HULPE ;
- Considérant que le terrain en question est situé en zone d'habitat et en zone de parc dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur ;
- Considérant qu'aucune construction hors sol n'est prévue au sein de la zone de parc ;
- Considérant qu'il est situé en partie dans un site soumis à statut de protection au regard de la Loi sur la Conservation de la Nature : BE31002 - Vallées de l'Argentine et de la Lasne ;
- Considérant que la demande de modification concerne la révision de l'ensemble des prescriptions du permis d'urbanisation afin de les adapter au futur projet ;
- Considérant que le projet consiste à :
 - Démolir partiellement le bâtiment existant ;
 - Reconstruire un nouvel ensemble d'immeubles mixtes ;
- Considérant l'étude des incidences sur l'environnement réalisée par ARIES Consultants en mars 2026 ;
- Considérant que le projet implique l'abattage de 22 arbres ; que parmi ces abattages figure la création d'une ouverture visuelle vers le Grand Étang de La Hulpe ; que ces abattages sont situés au sein de l'UG08 – Forêts indigènes de grand intérêt biologique ;
- Considérant que cette ouverture visuelle peut être réalisée moyennant certaines mesures préventives telles que la définition d'une largeur maximale, la mise en défens de la zone et le maintien d'arbres morts sur pied ; que cette ouverture est propice au développement d'hélophytes comme *Phragmites australis* ;
- Considérant l'étude phytosanitaire actualisée par ALIWEN en 2023 ; que le projet prévoit la mise en quille de certains arbres destinés à être abattus afin de favoriser la biodiversité ;
- Considérant la présence d'Érable negundo (*Acer negundo*) et d'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), deux espèces exotiques envahissantes parmi les arbres à abattre ; que les travaux sont susceptibles de favoriser la propagation de ces espèces ;

- Considérant la présence de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), de Cerisier tardif (*Prunus serotina*), Rhododendron (*Rhododendron sp.*), de Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*), et de Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), cinq espèces exotiques envahissantes au sein du site du projet ; que les travaux sont susceptibles de favoriser la propagation de ces espèces ;
- Considérant que le plan d'aménagement paysager ; que le projet prévoit la création d'un axe végétalisé Nord-Sud composé d'aires d'espaces verts ornementaux, d'aires de parc et d'aires boisée ainsi que l'aménagement d'une lisière étagée entre les aménagements et le site Natura 2000 ; que ces aménagements ont pour objectif de créer un espace tampon préservant le site Natura 2000 ;
- Considérant que le projet implique des travaux de terrassement générant des mouvements de terres estimés à 820 m³ de déblais et à 150 m³ de remblais ;
- Considérant que le site du projet est traversé par plusieurs axes de migration des amphibiens ; que les travaux projetés, notamment la circulation d'engins, ne s'opèrent pas au sein habitats de ces espèces ; que le projet prévoit des aménagements permettant la circulation de la petite faune et la suppression de piège écologique (avaloirs, etc.) ;
- Considérant que le projet prévoit un système d'éclairage extérieur ; que celui-ci est susceptible de générer une pollution lumineuse vers le site Natura 2000 ; que le demandeur prévoit différentes adaptations visant à réduire cet impact ;
- Considérant que les bâtiments seront équipés de grandes baies vitrées générant un risque de collisions mortelles pour l'avifaune ; que le demandeur prévoit différentes adaptations visant à réduire cet impact ;
- Considérant que le projet prévoit plusieurs aménagements favorables à la faune (gîtes à chauves-souris, nichoirs à hirondelles, nichoirs à passereaux, pierriers, etc.) ;
- Considérant que les zones d'espaces verts feront l'objet d'une gestion différenciée avec fauchage tardif ;

L'avis rendu est FAVORABLE moyennant le respect des CONDITIONS suivantes :

- L'ensemble des recommandations biologiques (BIO-01 à BIO-21) formulées par ARIES Consultants dans l'étude des incidences sur l'environnement sont respectées et mises en œuvre ;

En phase de chantier :

- Les travaux d'abattage et de débroussaillage sont réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux et d'estivage des chiroptères se tenant du 1er mars au 15 août ;
- Un minimum de deux arbres visés par les abattages sont mis en quilles, c'est-à-dire que le tronc est coupé juste au-dessus de l'insertion des premières charpentières ;
- Aucun dépôt de terres, de matériaux, de produits ou de déchets au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Aucune circulation d'engins à proximité des arbres conservés ou au sein du site Natura 2000 ;
- Lors des travaux, toutes les mesures sont prises pour éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes :
 - Les zones contaminées sont délimitées et gérées selon les mesures de biosécurité adaptées ;
 - Les engins de chantier sont nettoyés avant et après leur accès aux zones de travaux ;
 - Les terres contenant des espèces exotiques envahissantes ou leurs fragments sont évacuées selon la législation en vigueur ;
- Le Département de la Nature et des Forêts - Cantonnement de Nivelles (cantonnement.nature.forets.nivelles@spw.wallonie.be) est informé du démarrage du chantier deux semaines avant le début des travaux ;

En phase d'exploitation :

- Une bande tampon d'une largeur de minimum dix mètres est établie le long de la limite avec le site Natura 2000 . Celle-ci est soit aménagée en cordon arbustif soit en prairie de fauche ;
- L'ouverture visuelle vers le Grand Étang est limitée à une largeur maximale de 12 mètres et fait l'objet d'une gestion écologique favorisant le développement des communautés végétales d'hélophytes ;
- Aucune circulation n'est autorisée au sein de la zone reprise en Natura 2000, notamment l'ouverture visuelle, à l'exception des interventions de gestion ;
- Les baies vitrées sont équipées de dispositifs permettant de réduire le risque de collision pour l'avifaune ;
- Le système d'éclairage extérieur est limité au strict minimum et présente des caractéristiques limitant la pollution lumineuse :
 - Faisceaux lumineux dirigés uniquement vers le sol ;
 - Éclairages hermétiques aux insectes ;
 - Fenêtre temporelle d'éclairement limitée au strict nécessaire ;
 - Température d'éclairage inférieure ou égale à 3000 K ;
 - Aucun éclairage dans ou vers les aires de parc et les aires boisées ;

- Un minimum de dix aménagements favorables à la faune (nichoirs, pierriers, gîtes à chauves-souris, etc.) sont installés au sein des espaces verts ;
- Un minimum de 50 % des espaces verts font l'objet d'une gestion par fauchage tardif avec exportation de la matière organique et maintien annuel de 25 % de zone refuge non fauchée ;
- La lisière étagée est composée de minimum cinq essences indigènes comme *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana* et *Crataegus monogyna* ;
- Les plantations au sein des aires de parc et des aires boisées sont uniquement réalisées avec des espèces indigènes ;
Plus d'information sur les essences indigènes sur <https://yesweplant.wallonie.be/home/je-veux-planter/les-types-de-plantation-subsventionnee.html> et sur <https://mahaie.be>
- Les toitures, les prairies de fauche et les noues paysagères sont végétalisées avec des plantes indigènes d'origine régionale (Belgique et Nord de France) ;
- L'usage de produits phytopharmaceutiques (PPP) est interdit ;
- Aucun dépôt de déchets ou matières organiques ou autres au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Un plan de gestion est mis en œuvre pour éradiquer et éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes ;
- Le cas échéant, les clôtures sont équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune tels que des passages à faune (ouverture de 10 à 20 cm²), une clôture de type Ursus avec des mailles de 15 x 15 cm ou une élévation de 20 cm en bas de la clôture ;
- Un reportage photographique attestant du respect des conditions précitées est transmis au Département de la Nature et des Forêts – Direction de Mons, au plus tard dans les deux ans suivant l'octroi du permis : nature.forets.mons@spw.wallonie.be

Nos services souhaitent être informés de la suite donnée à ce dossier.

Recevez, Monsieur le Bourgmestre, mes meilleures salutations.

Le Directeur,

Ir D. BAUWENS



CONTACT

DEPARTEMENT DE LA NATURE ET
DES FORETS
Direction de Mons
Rue Achille Legrand, 16,
7000 MONS
Fax : 065 32 82 44
nature.forets.mons@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE

Luca COVONE
Tél : 065 32 00 14
luca.covone@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Nos références : 990.3
(61)44770.00
Vos références : 2025-345
Copie à : Cf de Nivelles

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be.

Collège communal

Rue des Combattants, 59
1310 LA HULPE

Objet : Avis de la Cellule GISER (n° 2026/2509)

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la **Cellule GISER** concernant le risque pour les personnes, les biens et l'environnement lié au ruissellement concentré en rapport avec le projet.

Type de demande : permis d'urbanisation

Objet : Demande de modification de permis d'urbanisation pour démolition partielle et reconstruction d'un nouvel ensemble affecté principalement au logement et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales

Demandeur : **La TOURMALINE s.a.**

Localisation du projet : rue Général de Gaulle 62, 1300 Wavre

Parcelle(s) cadastrale(s) : Div.-, Sect.B, n° 450C

AVIS FAVORABLE

Motivation

En raison de la nature de la demande, la Cellule GISER émet un avis favorable.

Point d'attention à destination du demandeur : un axe de concentration du ruissellement (également repris comme axe d'aléa d'inondation par ruissellement) est cartographié au niveau des voiries (rue Ernest Solvay et Rue Général De Gaulle. Par rapport à la rue Ernest Solvay, un merlon de terre semble présent (coupe A-A) – hauteur et continuité inconnue. Le projet étant en contre-bas de ces axes routiers, il conviendra d'indiquer, sur le plan d'implantation, les mesures de protection existantes (par exemple pour le merlon hauteur, continuité) et les mesures de protection prises par le projet afin de s'assurer que cet écoulement reste sur les axes routiers et n'entre dans la propriété. Les mesures envisageables sont de mettre une surmarche au niveau des accès piétons (ou alors une pente montante puis descendante si PMR), mettre un dos d'âne au niveau accès carrossable. Le projet devra également fournir des coupes de ces dispositifs de protection.

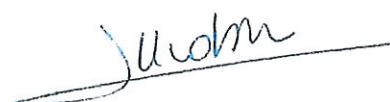
Pour la gestion des eaux pluviales, des mesures d'infiltration ont été réalisées. Le projet prévoit l'infiltration de ces eaux via différents bassins. Le projet devra donc fournir les plans de ces bassins (dimensions, dispositif d'ajutage, etc) et également expliquer

comment se passera leur éventuel débordement. Il faut que le débordement soit maîtrisé et qu'il n'induisse pas une inondation des biens.

Il est important donc d'avoir une indication claire du relief projeté.

La Cellule GISER vous serait reconnaissante de lui transmettre une copie de votre décision concernant ce dossier et se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis.

Pour la Directrice a.i. Florence TRUM,



Caroline Ducobu, Attachée qualifiée



CONTACT

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'Eau et
du Bien-être Animal

**Direction du Développement rural
Cellule GISER**

Av. Prince de Liège 7 5100 JAMBES

avis.giser@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE DU DOSSIER

Caroline Ducobu

081/33 64 41

caroline.ducobu@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Vos références et contact :

Demande du 24/04/2026, reçue le
27/04/2026

Vos réf. 2025-345

Mme GREGOIRE Hélène

Nos références :

GISER/2026/2509

ANNEXES : Néant

CADRE LEGAL :

- Code du Développement Territorial (CoDT) et Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 2021 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation (M.B. 24.03.2021)
- Circulaire ministérielle du 23/12/2021 relative à la constructibilité en zone inondable (M.B. 10.02.2022)

RESSOURCES UTILES :

- Le site « L'environnement en Wallonie » (<https://tinyurl.com/5n8kepiu>)
- Le site « Le territoire en Wallonie » (<https://tinyurl.com/yc7nrewm>)

La Région wallonne ne pourra être tenue responsable des éventuels dégâts qui pourraient survenir dus à des conditions exceptionnelles ou imprévisibles au moment de la rédaction de cet avis. Notre avis juge de l'opportunité du projet par rapport au caractère inondable (ruissellement) de la zone dans des conditions de pluies qui ont une période de retour de maximum 100 ans (c.-à-d. une chance sur 100 d'observer une telle pluie chaque année), sur base des statistiques de l'IRM. Il appartient au maître d'œuvre d'anticiper les événements à caractère extrême s'il le souhaite (période de retour supérieure à 100 ans).

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter le Médiateur : www.le-mediateur.be.

Toumaline sa
Mme Lucie Vanschoorisse
Avenue Louise, 480
1050 Bruxelles

AVIS ARCHEOLOGIQUE PREALABLE SUR GRAND PROJET

Objet : La Hulpe, rue Général de Gaulle, 62 ; parc. cad. Sect. B, n° 450C – réaffectation du site « Dow Corning »

L'Agence wallonne du Patrimoine,

Vu le Code wallon du Patrimoine (ci-après : « le CoPat »), l'article D.62 ;

Considérant la demande d'avis archéologique préalable introduite par Toumaline sa et datée du 18 mai 2026 ;

Considérant que le grand projet tel que décrit dans la demande d'avis porte sur la réaffectation du site « Dow Corning », principalement en résidentiel et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le périmètre concerné par le grand projet n'est pas situé dans le périmètre de la carte archéologique ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du contexte archéologique et des actes et travaux projetés qu'il n'est pas opportun et adéquat d'imposer la réalisation d'opération archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du grand projet ;

Au regard de l'ensemble des motifs précités, l'Agence wallonne du Patrimoine n'impose pas la réalisation d'opération archéologique préalable ou concomitamment à la réalisation du grand projet pour lequel l'avis préalable a été sollicité.

o Que devez-vous faire en cas de découverte fortuite ?

Malgré cet avis, nous vous rappelons que si vous découvrez des biens archéologiques lors des travaux, **vous devez le signaler à l'AWaP et à votre Commune dans les 3 jours ouvrables**. Vous pouvez contacter l'AWaP par mail ou par téléphone. Vous trouverez nos coordonnées en bas de cette lettre.

Si vous découvrez un bien archéologique sans en avertir l'AWaP, cela constitue une infraction patrimoniale. Vous risquez des poursuites.

o Avez-vous une question ?

Mes services, et moi-même, sommes à votre disposition pour toute question ou pour tout complément d'information. Vous trouverez nos coordonnées en bas de cette lettre.

Recevez, Madame Vanschoorisse, nos salutations distinguées.



Lambert JANNES
Directeur



DIRECTION

Agence wallonne du Patrimoine (AWaP)
Direction opérationnelle Zone Centre
Rue de la Brigade Piron, 3
B-5100 Jambes
Tél. : +32 (0)81/33.21.87
Mail : zonecentre@awap.be

VOTRE GESTIONNAIRE

Gaëlle DUMONT (agent traitant)
Archéologue
Tél. : 010/23.12.02 ; 0479/86.60.68
Mail : gaelle.dumont@awap.be

REFERENCES

Vos références : /
Nos références : AWAP/DZC/LJ/GD/2025076-016357/GP-BW/2026-023
CWS : 20260527-013120
Mentionnez nos références chaque fois que vous nous contactez.

ANNEXE

> /

CADRE LEGAL

> Code wallon du Patrimoine : articles D.69, R.69-1, D.73 et R.73-1.

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<http://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>.

Pour toute réclamation portant sur le traitement de votre plainte par le SPW, veuillez contacter
le Médiateur : www.le-mediateur.be.



COMMISSION CONSULTATIVE
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE LA MOBILITE

SÉANCE PLÉNIÈRE DU 16 juin 2026

PROCÈS-VERBAL

<u>Présents :</u>	Muriel Moser, Joël Keuleneer, Christiane Maison, Jean-Guibert Croughs, Axel Deronge, Philippe Matthis, Francis Bossier, Jody Duhain, Frédéric Lischetti, René Troisfontaines, Sabine De Rycker, Caroline De Meester, Antoinette Coppieters, Renaud Delfosse, Gisèle Marechal, Christophe Lamfalussy, Ingrid Requilé, Adrien Staff
<u>Excusés :</u>	Lionel Cuchet, Jean-Louis Watrice
<u>Absents :</u>	Raphaël Salladini, Marie-Christine Pohlen, Anne-Lorraine Van Cutsem, Christian Vanden Meerschaut, Claire Hulin
<u>Démissionnaires :</u>	/
<u>Collège communal :</u>	Olivier Lambelin, Président du CPAS en charge de l'Urbanisme.
<u>Secrétaires :</u>	Hélène Grégoire et Pauline Schrevens

2. Urbanisme :

2.1. Eaglestone/Tourmaline s.a. - rue Général de Gaulle 62

Demande n°2025-345 introduite par La TOURMALINE s.a., concernant un bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, ayant pour objet la modification, sous forme de modification du permis d'urbanisation, du permis de lotir portant les références 154/FL/522 délivré le 30/11/1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay et modifié en date du 2/11/1987, visant la révision de l'ensemble des prescriptions du permis d'urbanisation destiné à une affectation de bureau en vue de démolir partiellement le bâtiment existant (maintien du sous-sol) et de reconstruire un immeuble affecté principalement au logement et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales.

Situation urbanistique de la parcelle :

- Au Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 29-3-1979 : partiellement en zone d'habitat et partiellement en zone de parc avec surimpression périmètre d'intérêt paysager ;
- Au schéma de structure communal ayant acquis valeur de schéma de développement communal adopté par le conseil communal du 30-9-1994 (la révision du SSC/SDC a été décidée par le Conseil communal) : partiellement en zone de bureaux et partiellement en zone de parc avec surimpression d'un périmètre d'intérêt paysager ;
- Au règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8-3-1995 et en vigueur sur l'ensemble du territoire communal : partiellement en aire de bureaux et partiellement en aire de parc ;
- Partiellement repris en site Natura 2000 (Vallées de l'Argentine et de la Lasne - BE31002) ;
- Partiellement repris en zone d'aléa inondation faible et très faible ;
- Totalement dans le périmètre du permis de lotir délivré le 30/11/1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay et modifié en date du 2/11/1987 ;
- Partiellement en site classé par arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 17/02/1983 : « Vallée de l'Argentine : en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries » ;
- Partiellement au sein d'un site à réaménager (SAR) dit Intermills adopté par arrêté du 22/11/1991 (et dont l'abrogation décidée par arrêté ministériel du 20/9/2013 a été annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat du 23/6/2016) ;

Le projet est conforme au plan de secteur :

Le projet s'écarte du Schéma de Développement Communal :

- Livre 1er. Titre 2. Option fondamentale 4. Directive 2. Zone de bureaux : Réglementer judicieusement l'implantation d'immeubles de bureaux : toute implantation devra respecter ou valoriser l'environnement et les caractéristiques de La Hulpe et avoir un caractère social.
- Livre 2, Titre 3, chapitre 5 « zone de bureaux » : les zones de bureaux sont destinées à l'implantation exclusive de bureaux. Le projet prévoit une affectation principalement résidentielle comprenant des zones d'équipement et de professions libérales.

Le projet s'écarte des prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme :

- Partie 1 - Prescription 18 § 2 : Les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière. Le projet prévoit des terrasses et balcons sur quasiment toutes les façades.
- Partie 1 - Prescription 22.3 § 2 : Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit : 1,5 emplacements par logement. Le projet prévoit 1.35 emplacements par logement.
- Partie 1 - Prescription 22.5 § 1 : Les aires de stationnement et les entrées de garage sont exécutés à l'aide des matériaux suivants : revêtement de type hydrocarboné, revêtement coulé en béton non lissé, dallage en béton lavé ou autres dalles de béton, pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, surfaces de grenailles ou de graviers, dolomie stabilisée, dalles alvéolées « béton-gazon ». Le projet prévoit le placement de dalles alvéolées en polyéthylène.
- Partie 2 - 22.6. La plantation de minimum un arbre à haute tige, d'essence indigène, pour 4 emplacements de stationnement est imposée. Le projet prévoit la possibilité d'aménagement des emplacements dans la zone d'aménagement paysager.
- Partie 2 - Prescription V « aire d'immeubles de bureaux » : cette aire est spécifiquement affectée aux bureaux alors que le projet prévoit une affectation principalement résidentielle.

- Partie 2 - Gabarit § 2 : Le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ne peut être supérieur à 3 niveaux sans que le bâtiment n'excède 17m. Le projet prévoit ponctuellement 4 étages (rez + 3 + étage en retrait) et le projet prévoit que les éléments techniques ne pourront dépasser 17 m. par rapport au rez-de-chaussée.
- Partie 2 - Toitures : § 3 et 4 : Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et la pente des toitures est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques ». Le projet prévoit exclusivement des toitures plates.

En séance, le Président de la CCATM parcourt l'avis rédigé à la suite des réunions des sous-commissions « Patrimoine et Urbanisme », « Mobilité » et « Environnement ». Les membres font part de leurs observations et demandes de modifications.

Il s'ensuit des discussions sur les conditions proposées, notamment :

- Mobilité :
 - o L'agenda du chantier et les conditions en termes de mobilité et de circulation : réouverture de l'avenue Solvay à double sens, la prise en compte du chantier relatif à la cyclostrade qui devrait débiter en 2027, le nombre de parking dédié aux logements (voiture de société).
 - o L'augmentation du nombre de vélo à 110 ; le placement de prises au-delà de chaque rangée serait opportun.
 - o Le calcul des capacités des voiries tel qu'il a été présenté dans le dossier : des doutes sont émis sur la méthodologie afin de calculer les valeurs théoriques : les aménagements de la voirie tels que les rétrécissements et ronds-points ont-ils-été pris en compte ? Des doutes sont également émis sur les hypothèses menées (sorties des usagers vers l'avenue de Gaulle et non vers le rond-point de la gare).
- Environnement :
 - o Par rapport au point 4.2. et concernant la bande tampon : proposition de mise en place d'une zone tampon de 10m de largeur minimum. La partie sud du parc fait l'objet d'un autre type de gestion environnementale avec l'aide d'une société naturaliste.
 - o Proposition de poser une clôture pour éviter la fréquentation dans le site NATURA2000. La clôture doit être perméable à la petite faune.
 - o Proposition que des nichoirs soient également intégrés dans le bâti.
 - o Proposition de faire des noues centennales. Déclassement de la zone G8 (NATURA2000) à UG9, les membres ne voient pas de motifs pour déclasser une zone de grand intérêt biologique.
- Crèche : un membre propose que l'implantation (semi-enterrée) de la crèche soit validé par l'ONE.
- Logement : un membre précise que les prix ne sont pas connus et qu'il est dès lors compliqué d'estimer ce que représente « des logements moins cher ».

Un membre exprime que la problématique des déchets est à considérer dans chaque nouveau projet ; il peut être préconisé des bulles enterrées ou un point d'apport volontaire. Des solutions alternatives doivent être trouvées.

L'avis rendu par les membres de la CCATM est le suivant :

La CCATM,

Vu la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements, équipements et ou professions libérales et espace

communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 1310 La Hulpe, déclarée complète en date du 23 avril 2026 par le collège des bourgmestre et Echevins de la commune de La Hulpe ;

Vu l'envoi par le collège échevinal, en date du 24 avril 2026, des diverses demandes d'avis requises, notamment celle auprès de la CCATM ;

Attendu dès lors que la CCATM a décidé de rendre son avis en date du 16 juin 2026, afin de permettre au collège des Bourgmestre et Echevins de prendre attitude dans ce dossier dans le cadre des délais prescrits en la matière ;

Vu la présentation du projet par la société anonyme Tourmaline dans le cadre d'une visite sur le site concerné, organisée au profit des membres de la CCATM en date du 11 mai 2026, à la demande de cette dernière ;

Vu la participation de membres de la CCATM à la réunion informelle de présentation du projet au riverains par la société anonyme Tourmaline en date du 12 mai 2026 ;

Vu la rédaction par les différentes sous commissions de la CCATM de 67 questions rédigées sur base de la demande de permis d'urbanisation et de l'étude d'incidences sur l'environnement datée de novembre 2025 ;

Vu l'envoi de ces questions au demandeur du permis en date du 13 mai 2026, et vu les réponses aux questions par ce dernier en date du 22 mai 2026 et du 27 mai 2026 ;

Attendu que les questions et réponses susvisées sont jointes au présent avis sous forme d'un tableau Excel ;

Vu les réunions des différentes sous-commissions de la CCATM, en date des 8,9 et 11 juin 2026 ;

Rend l'avis suivant par 9 voix pour et 0 voix contre et 0 abstention.

Article 1^{er} :

Attendu que la demande de permis d'urbanisation a pour objectif de redonner vie à un site de 3,14 hectares sur lequel est implanté un immeuble de bureaux d'une surface totale de 31365 mètres carrés , inoccupé depuis le 1er janvier 2014, soit plus de 12 années ;

Attendu que sur base d'une étude d'un bureau d'ingénieurs en stabilité du 12 septembre 2023, il appert que ledit immeuble de bureaux ne peut être transformé en logements ;

Que le demandeur préfère, vu l'état du marché de bureaux dans la zone, ne pas rénover les bureaux existants dans l'immeuble, mais plutôt le raser et reconstruire des logements, des équipements et un espace communautaire ; qu'il existe en effet une forte demande en termes d'appartements et de crèches à La Hulpe ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a fait choix d'implanter un immeuble de 55 appartements en lieu et place des 100 appartements initialement prévus, d'une crèche, de professions libérales et d'un espace communautaire sur les fondations de l'actuel immeuble de bureaux ;

Que cette option, malgré le choix d'une densité dépassant la norme existante dans ce quartier, a le mérite de préserver le site en son état actuel et d'éviter de creuser de nouvelles fondations avec tous les inconvénients y relatifs ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a pris le parti architectural d'ouvrir son bâtiment avec une percée visuelle entre les deux ailes ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend préserver le parc de 3,1 hectares dans lequel est implanté l'immeuble de bureaux, tout en accordant une attention particulière à la zone Natura 2000 qui jouxte le site ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend mettre en œuvre les recommandations formulées dans le rapport final de l'étude d'incidences sur l'environnement ;

Attendu que dans cette optique, la CCATM entend insister plus particulièrement sur certains aspects qui sont de nature à améliorer la qualité du projet au profit de la collectivité et en particulier de la population lahulpoise ;

La CCATM émet un avis favorable à propos de la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements, équipements et ou professions libérales et espace communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 à 1310 La Hulpe.

Article deux :

La CCATM assortit son avis favorable du respect des conditions suivantes :

1) en matière de mobilité

- 1.1) Étant donné que pendant le chantier de cinq mois relatif à la démolition du bâtiment existant, 4412 m³ seront à évacuer par 324 camions à raison de huit camions par jour, il importe d'emprunter le circuit le moins impactant et le plus sécurisant pour la population, à savoir l'avenue Solvay de et vers la chaussée de Bruxelles, si possible en dehors des heures de pointe. Pour ce faire, la CCATM demande :
 - la remise à double sens de l'avenue Solvay entre la chaussée de Bruxelles et le carrefour Solvay-Brésil- de Gaulle, par le collège échevinal ;
 - l'intégration, à la demande de la société anonyme Tourmaline , d'un plan des itinéraires des camions allant dans ce sens, d'une part dans le contrat de l'entrepreneur général, et d'autres part dans le plan d'organisation du chantier à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier ;
 - l'intégration dans le contrat de l'entrepreneur général et dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation de faire circuler les 324 camions uniquement vers Groenendael depuis l'avenue Solvay, en dehors des heures de pointe et dans les heures de chantier autorisées par le RGPA ;
 - l'intégration par l'entrepreneur de chantier dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation pour les véhicules de chantier (entre 10 et 30 par jour) d'arriver et de repartir exclusivement par l'avenue Solvay, depuis et vers la chaussée de Bruxelles.
- 1.2) Afin de minimiser le nombre de kilomètres parcourus par les véhicules de chantier, et par la même de diminuer l'impact sur l'environnement, la société anonyme Tourmaline inscrira dans le cahier spécial des charges relatif à la désignation de l'entrepreneur général, l'obligation de privilégier des fournisseurs de matériaux proches du chantier et autant que possible de fabrication locale, ainsi qu'un maximum d'assemblages sur site.
- 1.3) Étant donné qu'à l'issue des travaux, le projet devrait générer quelques 530 déplacements supplémentaires de véhicules par jour à concurrence de 75 % des flux sur la rue Général de Gaulle, 10 % sur l'avenue Solvay et 15 % vers la rue du Brésil à situation inchangée des sens de circulation, la CCATM attire l'attention sur le fait qu'il pourrait être pertinent

de maintenir la circulation à double sens sur l'avenue Solvay après le chantier afin de diminuer la pression automobile sur la rue Général de Gaulle et sur la rue des Combattants.

- 1.4) Afin de diminuer la pression automobile sur la commune et ses environs, issue de la construction de 55 appartements et afin de maximiser l'utilisation de véhicules électriques, la CCATM demande que :-la société anonyme Tourmaline augmente son parc de véhicules partagés de sept à 10 unités, ainsi que le nombre de bornes de recharge de véhicules électriques, afin de prévoir si possible la recharge des deux tiers des véhicules privés des 55 logements , tout en installant un précâblage électrique pour toutes les places de parking en vue de pouvoir faire face à l'évolution à moyen terme de l'utilisation des véhicules électriques ;

-augmente le nombre de vélos de 81 à 110, soit deux vélos par appartement et prévoit des prises électriques normales pour permettre la recharge de ces vélos au droit de leur stationnement ;

-réhabilite le chemin piétonnier allant de l'intérieur du site jusqu'à l'avenue Solvay, de manière à permettre aux futurs occupants de rejoindre la gare de chemin de fer à pied, via un parcours en site propre de quelques 900 mètres.

- 1.5) Afin de sécuriser l'accès au site, la CCATM demande d'étudier la possibilité de créer une zone apaisée au droit de l'entrée principale du site

2) en matière de stationnement à La Hulpe

2.1) pendant le chantier, la société anonyme Tourmaline veillera à ce que les camions entrent et sortent du site pour se stationner au nord de celui-ci sur des emplacements indiqués dans le plan de circulation du charroi à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier. Ce plan intégrera l'obligation pour la société anonyme de réaliser un état des lieux préalable des maisons situées au droit du carrefour de Gaulle/Solvay/Brésil, vu les vibrations susceptibles d'être provoquées par le passage des 324 camions des déchets de démolition à cet endroit.

2.2) Dans le cadre de sa demande de permis d'urbanisme, la société anonyme Tourmaline produira un précontrat avec une société d'exploitation du parc des voitures partagées. Ce contrat intégrera une étude sur la possibilité pour la population lahulpoise d'utiliser une partie du parc des véhicules partagés.

2.3) étant donné qu'il sera impossible d'empêcher les futurs occupants du site d'utiliser le parking de 52 places de voiture, propriété de la société anonyme Tourmaline, celui-ci restera accessible au public, tout en étant entretenu par la société qui en restera propriétaire.

3) En matière de préservation du Parc et de la zone Natura 2000

3.1) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de préservation et d'embellissement du parc de 3,14 ha. Ce plan récapitulera toutes les propositions émises par la société anonyme suite à l'étude d'incidence environnementale et intégrera un plan d'abattage nécessaire de certains arbres et de replantation maximale de nouveaux arbres. Ce plan de préservation prévoira les modalités de gestion de la partie sud du parc par une société naturaliste spécialisée en la matière. Ce plan intégrera, la création de noues lagunées centennales sans exutoire vers l'étang, ainsi que l'implantation de nichoirs dans le par cet dans le bâtiment.

3.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise une note récapitulative des mesures de protection de la zone Natura 2000 longeant une partie du site, en collaboration avec une société naturaliste spécialisée. Cette note prévoira la clôture de l'ensemble de la zone Natura 2000, ainsi que l'interdiction de réaliser une trouée visuelle vers le Grand étang, et le non déclassement des zones UG8.

4) En ce qui concerne l'installation d'une crèche

4.1) la société anonyme Tourmaline prévoit 497 m² pour installer une crèche de 35 lits ainsi que neuf parkings extérieurs (Cinq pour les visiteurs le long de la voirie d'accès et quatre pour le personnel au parking nord). Un espace extérieur sous forme de cours anglaise est également prévu. La CCATM demande qu'au cas où la commune ne souhaite pas une crèche communale à cet endroit, le contrat de vente casco des espaces dédiés à la future crèche soit signé par la société anonyme Tourmaline avant l'octroi du permis d'urbanisme avec une société privée d'exploitation de crèches, et ce moyennant l'approbation préalable du collège échevinal.

5) En ce qui concerne les différents types de logement envisagés

5.1) la société anonyme Tourmaline prévoit la possibilité de construire huit logements kangourou. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

5.2) la société anonyme Tourmaline prévoit de suivre la recommandation de l'étude d'incidences sur l'environnement d'affecter deux appartements au profit de personnes à revenus modestes. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

6) En matière de normes environnementales relatives au nouveau bâtiment

6.1) La CCATM demande que le futur immeuble soit « fossil free », ce qui suppose l'installation de pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques en conséquence. Dans cette optique, la CCATM recommande entre autres de prévoir l'installation de batteries destinées à stocker l'électricité produite par les panneaux solaires, ainsi qu'une isolation des appartements maximale et la végétalisation de toutes les toitures.

6.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de recyclage maximal des déchets de démolition du bâtiment existant. Ce plan fera partie du cahier spécial des charges relatif aux choix de l'entrepreneur général.

6.3) La CCATM demande que les eaux pluviales soient récupérées dans plusieurs citernes plus grandes que celle prévue, afin d'être réutilisées pour les besoins en eau de chaque appartement ; à cet effet, la société anonyme Tourmaline prévoira une double arrivée pour l'eau potable et l'eau de pluie dans chaque appartement.

6.4) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline prévoit un système de tri des déchets de chaque appartement et équipement, via la création d'un parc à déchets enterré.

Est joint à cet avis l'ensemble des questions posées au demandeur et des réponses apportées par le demandeur. »

Les Secrétaires,

(s) Hélène Grégoire et Pauline Schrevens

Le Président,

(s) Philippe Matthis



COMMUNE DE LA HULPE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
COLLEGE COMMUNAL DU 29 juin 2026**

Présents : M. Verhaeghe, Bourgmestre, Président,
M. Boudart, Mme Fransen, M. Van Damme, Mme Devreux,
Échevins,
M. Lambellin, Président du CPAS
Mme Grégoire H, Directrice générale ff

**Urbanisme - Dossier 2025-345 - Eaglestone / Tourmaline SA - Rue Général de Gaulle 62 - B 450 c -
Résultats enquête publique, avis des instances et avis du Collège,**

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 modification de permis d'urbanisation n°2017-173 introduite par la S.A. TOURMALINE (dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue du Trône, 1), concernant un bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, et ayant pour objet la modification du permis de lotir portant les références 154/FL/522, délivré par le Collège communal à Madame Christine Solvay, le 30/11/1983, et modifié le 2/11/1987, en vue de diviser son lot unique en trois lots et de modifier ses prescriptions ;

Vu la décision de refus prise par le Collège, le 12 janvier 2018 ;

Vu la demande de modification de permis d'urbanisation n°2018-153 introduite par la S.A. TOURMALINE, concernant le même bien situé, en vue de réorganiser le périmètre extérieur de l'ancien permis d'lotir, de diviser son lot unique en deux lots et de modifier ses prescriptions ;

Vu le retrait de cette demande par la S.A. TOURMALINE ;

Vu la demande de modification de permis d'urbanisation n°2018-186 introduite par la S.A. TOURMALINE, concernant le même bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, et ayant pour objet la modification du permis de lotir portant les références 154/FL/522, délivré par le Collège communal à Madame Christine Solvay, le 30/11/1983, et modifié le 2/11/1987 ;

Vu la décision de refus prise par le Collège, le 12 octobre 2018 ;

Vu la décision du Ministre confirmant sur recours le 18 février 2019 le refus du Collège du 12 octobre 2018 ;

Vu le courrier du 12/5/2025 de la société Eaglestone qui a informé qu'elle introduira prochainement une demande de modification du permis de lotir sous forme de modification de permis d'urbanisation, rue Général de Gaulle 62, parcelle cadastrée B 450 c d'une contenance d'environ 3.14 ha, en vue d'y accueillir de l'habitat (55 logements) ;

Vu la réunion d'information préalable au public qui s'est tenue le 09/09/2025 aux Terres d'Ici, Chaussée de Bruxelles 117 ;

Considérant qu'en séance du 1/10/2025, le Collège communal a décidé :

1. De prendre acte de la participation du public à cette réunion d'information préalable et de faire prendre en considération dans l'étude d'incidences sur l'environnement :

- Les craintes et interrogations portant sur les points ci-dessus et consignées au procès-verbal de cette réunion, ainsi que dans les onze courriers qui ont suivi.

2. Particulièrement en termes d'impacts cumulatifs, de tenir compte des incidences cumulées des projets en cours et à minima :

- Les incidences cumulées des autres projets en cours, à savoir « ZEC Papeteries », « Poste » et « Fond du Graive » ;

- Du report de charges cumulées de l'ensemble de ces projets en cours, sur le carrefour des Trois colonnes, sur l'axe de la N275 (chaussée de Bruxelles) ainsi que sur l'axe de la N253 (rue des Combattants), et in fine sur l'insertion de cette charge sur la chaussée de La Hulpe.

3. Particulièrement en termes d'alternatives, de faire comparer par l'étude d'incidences sur l'environnement, et ce pour chaque paramètre de l'environnement, les incidences :

- De l'immeuble actuel en fonctionnement, dans son affectation de bureaux à 100% de son occupation ;
- Du projet précédent qui comptabilisait 75 logements ;
- Du projet actuel qui comptabilise 55 logements ;
- Des alternatives à la crèche en termes d'équipement, et des autres équipements qui peuvent prendre place dans le projet.

4. De communiquer au demandeur le procès-verbal de la réunion d'information préalable, la présente délibération ainsi que les courriers transmis à la Commune suite à la réunion d'information préalable.

5. De publier sur le site internet communal le procès-verbal de cette réunion d'information préalable et de le communiquer aux riverains identifiés dans le contexte de cette réunion.

Considérant la demande n°2025-345 introduite par La TOURMALINE s.a., concernant un bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, introduite par La TOURMALINE s.a., concernant un bien situé rue Général de Gaulle 62, cadastré section B n°450 c, ayant pour objet la modification, sous forme de modification du permis d'urbanisation, du permis de lotir portant les références 154/FL/522 délivré le 30/11/1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay et modifié en date du 2/11/1987, en vue la révision de l'ensemble des prescriptions du permis d'urbanisation du 30/11/1983 tel que modifié en 1987, afin de les adapter au futur projet envisagé pour la nouvelle affectation du site « Dow Corning », à savoir la démolition partielle du bâtiment existant (maintien du sous-sol existant) et la reconstruction d'un nouvel ensemble affecté principalement au logement et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le dossier a été déposé le 15/12/2025 contre récépissé ;

Considérant la situation urbanistique de la parcelle :

- Au Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 29-3-1979 : partiellement en zone d'habitat et partiellement en zone de parc avec surimpression périmètre d'intérêt paysager ;
- Au schéma de structure communal ayant acquis valeur de schéma de développement communal adopté par le conseil communal du 30-9-1994 (la révision du SSC/SDC a été décidée par le Conseil communal) : partiellement en zone de bureaux et partiellement en zone de parc avec surimpression d'un périmètre d'intérêt paysager ;
- Au règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8-3-1995 et en vigueur sur l'ensemble du territoire communal : partiellement en aire de bureaux et partiellement en aire de parc ;
- Partiellement repris en site Natura 2000 (Vallées de l'Argentine et de la Lasne - BE31002) ;
- Partiellement repris en zone d'aléa inondation faible et très faible ;
- Totalement dans le périmètre du permis de lotir délivré le 30/11/1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay et modifié en date du 2/11/1987 ;
- Partiellement en site classé par arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 17/02/1983 : « Vallée de l'Argentine : en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries » ;
- Partiellement au sein d'un site à réaménager (SAR) dit Intermills adopté par arrêté du 22/11/1991 (et dont l'abrogation décidée par arrêté ministériel du 20/9/2013 a été annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat du 23/6/2016) ;

- En zone lavande à la carte de la banque de données des sols ;
- Bordé par l'Argentine, cours d'eau de deuxième catégorie ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'historique du permis de lotir portant les références 154/FL/522 :

- permis de lotir délivré le 30/11/1983 par le Collège communal à Madame Christine Solvay, autorisant la division du terrain en trois lots destinés à la construction de 3 villas isolées à caractère résidentiel unifamilial ;
- modification du permis de lotir délivrée le 2/11/1987 à la société Dow Corning en vue de fusionner les 3 lots en un seul à destination de bureaux ;

Considérant que le projet est conforme au plan de secteur ;

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

- Partie 1 - Prescription 18 § 2 : Les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière. Le projet prévoit des terrasses et balcons sur quasiment toutes les façades.
- Partie 1 – Prescription 22.3 § 2 : Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit : 1,5 emplacements par logement. Le projet prévoit 1.35 emplacements par logement.
- Partie 1 – Prescription 22.5 § 1 : Les aires de stationnement et les entrées de garage sont exécutées à l'aide des matériaux suivants : revêtement de type hydrocarboné, revêtement coulé en béton non lissé, dallage en béton lavé ou autres dalles de béton, pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, surfaces de grenailles ou de graviers, dolomie stabilisée, dalles alvéolées « béton-gazon ». Le projet prévoit le placement de dalles alvéolées en polyéthylène.
- Partie 2 – 22.6. La plantation de minimum un arbre à haute tige, d'essence indigène, pour 4 emplacements de stationnement est imposée. Le projet prévoit la possibilité d'aménagement des emplacements dans la zone d'aménagement paysager.
- Partie 2 – Prescription V « aire d'immeubles de bureaux » : cette aire est spécifiquement affectée aux bureaux alors que le projet prévoit une affectation principalement résidentielle.
- Partie 2 – Gabarit § 2 : Le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ne peut être supérieur à 3 niveaux sans que le bâtiment n'excède 17m. Le projet prévoit ponctuellement 4 étages (rez + 3 + étage en retrait) et le projet prévoit que les éléments techniques ne pourront dépasser 17 m. par rapport au rez-de-chaussée.
- Partie 2 – Toitures : § 3 et 4 : Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et la pente des toitures est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques ». Le projet prévoit exclusivement des toitures plates ;

Considérant que le projet s'écarte du Schéma de Développement Communal en ce qui concerne :

- Livre 1er. Titre 2. Option fondamentale 4. Directive 2. Zone de bureaux : Réglementer judicieusement l'implantation d'immeubles de bureaux : toute implantation devra respecter ou valoriser l'environnement et les caractéristiques de La Hulpe et avoir un caractère social.
- Livre 2, Titre 3, chapitre 5 « zone de bureaux » : les zones de bureaux sont destinées à l'implantation exclusive de bureaux. Le projet prévoit une affectation principalement résidentielle comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le dossier était initialement incomplet ; qu'il y manquait :

- Vu les avis à solliciter, l'ensemble des documents (dernière version) doit être déposé en 11 exemplaires « papier » et un exemplaire pdf (clé usb ou par mail à urbanisme@lahulpe.be).

Annexe 7

Cadre 6 - Liste des documents à joindre à la demande de permis d'urbanisation :

- Dans le reportage photographique : au moins 3 prises de vues éloignées.

- Dans le rapport qui comprend :

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme : faire le lien entre les objectifs cartographiés (Doc 12) et les objectifs énoncés dans le texte (Doc 06), par ajouts dans le texte :

La préservation des zones boisées à front de voiries, en parcelle et aux limites de la parcelle avec les parcelles voisines (tant en zone d'habitat qu'en zone de parc) ;

L'ouverture de l'axe Solvay/Parc par la suppression d'un volume bâti par rapport à la situation existante ;

La création d'une place centrale ;

La verdurisation de la zone parking nord ;

L'ouverture visuelle vers l'étang.

Les mesures de mise en œuvre des objectifs sous la forme d'un cahier des indications :

1.1. Dire « seront aménagées » plutôt que « peuvent être aménagées » ;

1.2. Clarifier, les constructions souterraines sont autorisées SOIT dans les limites prévues au plan d'occupation (« emprise limite sous-sols et volumes enterrés ») SOIT en dehors du sous-sol maintenu sous le bâtiment G où un niveau de sous-sol n'est pas préexistant ;

1.4. Dire « seront privilégiés » plutôt que « peuvent être privilégiés » ;

1.5. Dire « doivent être réalisées : soit ; soit : » plutôt que « peuvent être réalisées » ;

1.6. Fixer un quota contraignant (90%) limitant le nombre d'aménagements autorisés dans cette zone (chemins, emplacements de stationnement, containers enterrés et des mesures d'intégration paysagère de ces aménagements (haies, buissons, etc.) ;

1.6. à 1.8. Spécifier que toutes les plantations sont les plantations sont indigènes ;

1.9. Ajouter qu'il faut assurer le maintien de l'engazonnement des dalles alvéolées plantées ;

1.9. Préciser en quoi consistent les aménagements à partir desquels une bande verte de 10 m sera créée ;

1.9. Préciser qu'aucun cheminement autre que ceux préexistants ne sera créé ;

1.9. Préciser la dimension maximale des terrasses admise dans cette zone aux abords des constructions ;

1.10. Spécifier le cas échéant quel type de construction peut s'établir dans la zone boisée non couverte d'une surimpression de zone non constructible, ou renommer cette « zone non constructible » en « zone boisée dense » ;

1.10. N'autoriser les dispositifs d'éclairage que sur les cheminements préexistants (voir prescriptions générales) ;

1.11. Clarifier en termes d'affectation ou d'aménagement, les différences entre zone boisée et zone boisée couverte d'une aire non constructible ou renommer cette « zone non constructible » en « zone boisée dense » ;

1.12. Le projet est soumis à charge d'urbanisme, le parking sud-ouest de 52 emplacements devrait être cédé à la commune et ne devrait pas être utilisé par le projet, cela doit être spécifié dans l'indication ;

2. Le niveau « sous toiture » doit présenter un retrait minimum de 2 mètres par rapport à toutes les façades principales, la limite de ce niveau doit être revue sur le plan ;

2.3. Préciser le type de dispositif d'éclairage du parking public qui est à la fois en « aire de parc » et en bordure du site Natura 2000 (bornes) ;

2.3. Ajouter que le mobilier urbain doit être sobre et s'intégrer dans le contexte verdurisé et paysager du lieu ;

3. Préciser la hauteur des garde-corps ou ligne de vie ;

3. Le dernier paragraphe n'est pas cohérent avec le plan d'occupation projeté puisque les limites de l'étage en retrait ne sont pas en retrait par rapport aux façades est où se trouvent des balcons ;

4. Dire qu'un maximum de deux matériaux différents dont un doit être prédominant « doit » être utilisé et pas « peut » être utilisé ;

5. Dire « doivent être, soit ; soit : » plutôt que « peuvent être » ;

8. La recommandation URBA 08 de l'EIE figurant le cahier des indications n'existe pas dans la version de l'EIE reçue le 15/12/2025 ;

15. La recommandation MOB 19 de l'EIE figurant le cahier des indications n'existe pas dans la version de l'EIE reçue le 15/12/2025.

- Une autorisation patrimoniale valide avec indication de son numéro de référence (la demande porte partiellement sur le bien classé de la « Vallée de l'Argentine »).
- Un avis archéologique préalable sur grand projet valide ou une copie de la demande d'avis archéologique préalable sur grand projet (la demande porte sur un projet qui présente une superficie de construction et d'aménagement des abords égale ou supérieure à 1 hectare au sens du Code wallon du Patrimoine).

Cadre 7 – Plans à fournir ainsi que leurs caractéristiques :

- Schéma des objectifs (pas d'échelle requise) : « Doc.12-Schémas des objectifs » au 1/1.000 : renvoyer les objectifs (en bleu sur la carte) dans le texte relatif aux objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme (Doc 06), voir ci-dessus ;
- Plan de l'occupation actuelle de la parcelle (1/500e ou 1/200e) : « Doc.13-Occupation actuelle de la parcelle » au 1/500 : les servitudes du fait de l'homme sur le terrain : spécifier si l'accès au parking et le parking public lui-même constituent une servitude (permis voirie) ;
- Plan de l'occupation projetée (1/500e ou 1/200e) : « Doc.14-Occupation projetée de la parcelle » au 1/500 :

Etablissement des coupes à l'échelle du 1/100 ème (tel que demandé dans l'annexe 7) ;

Ajouter les cotes suivantes :

Largeur de l'accès au parking nord ;

Dimensions hors tout du volume capable de la « zone de bâtisse principale »).

Rendre plus lisible les limites de l'étage sous toiture (qui se confond avec les traits de cotes) ;

Symboliser l'accès vers l'entrée principale du bâtiment (en « aire d'aménagement paysager en pleine terre ») par une flèche ou une surimpression, de même que l'entrée principale du bâtiment ;

Rectifier ou clarifier la symbologie de la légende :

Epaisseur et orientation des hachures des aires de balcons ;

Epaisseur, trait, couleur et orientation des hachures des aires de cours anglaises ;

Epaisseur, trait et orientation des hachures des aires d'aménagement paysager sur dalle ;

Double trait rouge interrompu des accès pompiers.

Ajouter en légende et/ou sur le plan :

Le contour de l'étage en retrait :

Les différents niveaux de toiture (voir cahier des indications : point 2 « implantations et gabarits » ;

- Plan masse indicatif (1/500e ou 1/200e) : « Doc.15-Occupation projetée de la parcelle » au 1/500 : figure des aménagements (chemins, emplacements de stationnement, containers enterrés) en aire d'aménagement paysager en pleine terre sans que les indications n'en limitent les emprises par un quota contraignant (90%) et énonce les mesures nécessaires à l'intégration paysagère de ces aménagements (haies, buissons, etc.).

Cadre 6 : Etude d'incidences : Il y a lieu d'apporter les éclaircissements suivants :

- p. 456 : l'assertion sur l'absence de gabarits réglementaires à la Hulpe est fausse, le territoire communal étant couvert par un GCU qui définit les gabarits. Par ailleurs, en séance du 17/10/2017, le Conseil communal a fixé la philosophie et les principes, dont les gabarits, applicables à toute demande de permis d'urbanisme.
- p. 462 : les différents flux cités prêtent à confusion (spécifier par exemple que 60 véhicules par heure découlent de l'ensemble du projet, logement, professions libérales et crèche) ;
- p. 476 : déterminer la saturation du carrefour des Trois Colonnes.
- P.474 : pas de réponse relative à l'émission des poussières lors de la démolition (pas de renvoi à la rubrique de l'EIE concernée).
- P.476 : pas de réponse relative aux coûts à la collectivité et aux gains (IPP, etc.).
- P.195 : En termes de mobilité l'étude évalue une augmentation de moins de 10% de la capacité utilisée sur les voiries régionales (N253 et N275) mais ne spécifie pas leur degré de saturation, de la même manière que le degré de saturation du carrefour des Trois Colonnes ;
- P.185 : En termes de mobilité, l'étude assimile le parking de 52 emplacements à l'usage du projet. Qu'en est-il de la cession à la cession autrefois envisagée ? Pour rappel, le projet est lié à des charges d'urbanisme ; cette dernière doit encore être définie.
- P.242 : En termes d'hydrologie et d'égouttage, le plan imperméabilisation du projet s'appuie sur le plan masse sans tenir compte des aménagements possibles dans les indications pour les « aire de terrasses et de jardins privatifs », « aire d'aménagement paysager en pleine terre » ainsi que de l'accès des services de sécurité incendie en « aire de parc » ;
- P. 244 : L'EIE pourrait recommander de fixer un quota pour limiter l'emprise des terrasses et des aménagements dans les deux premières aires énoncées ci-avant ;
- L'EIE énonce un ensemble de 110 recommandations concernant soit la demande de permis d'urbanisation, soit la demande de permis d'urbanisme (dont 28 recommandations relatives au chantier), que 1 de ces recommandations n'est pas reprise dans les documents de la présente demande : La recommandation BIO 17 à intégrer au cahier des indications, le demandeur justifiant qu'elle sera suivie lors de la demande du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en séance du 19/1/2026, le Collège a décidé de déclarer le dossier incomplet ;

Considérant que l'avis informant du caractère incomplet du dossier a été envoyé le 14 janvier 2026 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.66 du Code de l'environnement, la demande de modification de permis d'urbanisation doit être soumise à étude d'incidences car il porte sur une superficie de 2 hectares et plus et est donc visé par la rubrique 70.11.01 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;

Considérant qu'une étude d'incidence a été réalisée par le bureau ARIES et est jointe au dossier ;

Considérant que cette étude d'incidences du projet sur l'environnement reprend toutes une série de recommandations ; que le Collège décidera lors de la suite de l'instruction du dossier celles qui sont à respecter ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé partiellement 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 que la zone d'assainissement collectif dans laquelle se situe partiellement le projet est pourvue d'égouts connectés à une station d'épuration collective située à Rosières ;

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

Considérant que le dossier a été complété le 24/03/2026 ; que le dossier est complet ;

Considérant qu'il s'avère notamment dans les compléments :

- Qu'aucune modification n'est apportée quant aux écarts que comportait initialement le projet ;
- Que les rubriques incomplètes de l'annexe 7 ont été complétées, en ce compris :
 - Le reportage photographique (compléments) ;
 - Le rapport « objectifs d'aménagement » et « cahier des indications » (précisions et corrections)
 - L'autorisation patrimoniale ;
 - L'avis archéologique préalable ;
 - Les plans à fournir ainsi que leurs caractéristiques (précisions et corrections) ;
 - L'étude d'incidences sur l'environnement (précisions).
- Des corrections et précisions ont également été apportées suite aux réunions du 04/03/2026 et du 11/03/2026 ;
- Que dans les compléments de dossier figurent deux nouveaux éléments :
 - Un plan des ouvrages minéralisés dans l'aire d'aménagement paysager en pleine terre (plan 15 bis) ;
 - Un rapport sur le bilan communal des dépenses et des recettes découlant du projet Tourmaline (Document 27) ;

Considérant que l'accusé de réception du dossier a été envoyé le 23/4/2026 ;

Considérant que Madame Lucie VANSCHOORISSE, représentant TOURMALINE SA a introduit le 05/05/2026 une demande d'autorisation patrimoniale portant sur un bien sis à La Hulpe, rue Général de Gaulle 62, cadastré division 1 section B n° 450c, et ayant pour objet la réaffectation du site Dow Corning ;

Considérant que l'autorisation patrimoniale sollicitée par Madame Lucie VANSCHOORISSE, représentant TOURMALINE SA a été octroyé le 19/5/2026 pour la réaffectation du site Dow Corning et interventions dans la zone de Parc classée ; qu'en effet :

- La demande se rapporte à un bien classé au titre de site en vertu de l'arrêté 5 du 17/02/1983, classant en raison de sa valeur esthétique et scientifique, la vallée de l'Argentine à La Hulpe : cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries ;
- La demande concerne la réaffectation du site « Dow Corning », principalement en résidentiel et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ; que l'ensemble bâti s'implante sur le périmètre d'implantation du bâtiment existant, sans élargir celui-ci vers le site classé, qui conserve sa fonction de parc.
- Le projet prévoit quelques interventions dans la zone de Parc classée (création de zones végétalisées, création d'un cheminement pour la mobilité douce, abattage de quelques arbres, replantations d'arbres et de fruitiers...)
- Le projet ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale du bien classé ;

Considérant qu'en raison de sa situation urbanistique, de son programme et de l'étude d'incidences, le projet doit être soumis à enquête publique ;

Considérant que s'agissant d'un projet de catégorie B, l'enquête publique doit être organisée selon les

modalités prévues par les articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que les avis suivants doivent être sollicités : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, zone de secours et Pôle Environnement ;

Considérant qu'en séance du 13/4/2026, le Collège communal a décidé :

- D'accuser réception du dossier.
- De soumettre le dossier à enquête publique du 18 mai 2026 au 19 juin 2026 avec un affichage le 11 mai 2026.
- D'organiser une réunion publique de présentation du projet par le demandeur le 12 mai 2026 à 19h00 à la salle du Conseil de la maison communale.
- De solliciter les avis suivants : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, zone de secours et Pôle Environnement ;

Considérant la nécessité de définir préalablement les charges d'urbanisme ;

Considérant le projet de convention transmis pour avis par La Tourmaline s.a. à la Commune, proposant la cession, à titre de charge d'urbanisme, du parking de 52 places existant au sud-ouest du périmètre du projet ;

Considérant que le projet, en dehors du parking précité de 52 places, comprend 96 emplacements de stationnement dédiés spécifiquement aux 55 logements et aux 668 m² de crèche ou de professions libérales ;

Considérant qu'en date du 20/05/2026 une réunion rassemblant le Bourgmestre, Mme H. Grégoire, M. J.-P. Hamal (Cadre de vie) et Maître van den Bosch, conseiller juridique de la Commune, s'est tenue afin d'examiner le projet de convention précité ; qu'il y a été proposé de faire estimer la valeur de ce parking et de recourir aux services d'un notaire ;

Considérant que Maître J.F. Vigneron dispose de l'expertise requise pour estimer ce parking ;

Considérant qu'en séance du 27/5/2026, le Collège a décidé notamment :

- De désigner Maître J.F. Vigneron (étude notariale "Maîtres J.-F. & L. VIGNERON, Notaires associés" établie Place Alphonse Bosch 18 à 1300 Wavre) afin d'estimer la valeur du parking de 52 places existant au sud-ouest du périmètre du projet.
- De charger le service Cadre de Vie de transmettre au Collège l'ensemble des données du projet et de l'étude d'incidences relatives au stationnement et d'en établir un comparatif par rapport aux prescriptions en vigueur ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai au 19 juin 2026 (affichage le 11 mai 2026) conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant que 23 réclamations écrites ont été introduites pendant l'enquête publique ; que les principaux objets de ces réclamations écrites sont les suivants :

Madame Colette Hogge Avenue Paule 15 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. S'oppose au projet pour les raisons suivantes : La circulation : ◦ Impacte principalement l'avenue Général de Gaulle mais également tout le sud-ouest de la commune (gare, avenue Solvay, place Favresse, rue F. Dubois, rue des Combattants, rue Antoine Herlin.) et nuit au quartier unifamilial, assez calme où la circulation est parfois déjà difficile (perturbations, bouchons, stress, pollution) ; Démolition = pollution : ◦ Impact de la démolition-reconstruction (polluant pour la planète et le site « Natura 2000 » ; ◦ Nécessité pour la Commune de demander des compensations pour cette pollution ;
--	---

	◦ Impact négatif du projet sur le paysage vu qu'il est plus clair, donc moins bien intégré dans la nature ; ◦ Impact négatif des nombreux abattages d'arbres dont la replantation, doit être contrôlée très sévèrement ; Autres aspects négatifs : ◦ Impact négatif du stationnement aux abords de ce projet qui devraient plutôt être un espace de plein air accessible aux habitants afin de ne pas envoyer les enfants jouer sur l'ancien terrain de basket... ◦ Doute sur la qualité des nouvelles constructions, la qualité et la résistance des matériaux, la durabilité, les isolations, les techniques... Un tel projet ne peut se construire pour 20 ou 30 ans, mais pour plusieurs générations ; ◦ Existence de l'étage technique, non mentionné sur les plans. En conclusion, opposition à cette construction qui désharmonise le fragile équilibre existant encore avec la nature et la fluidité de vie des vivants.
Madame Emmanuelle PIROTTE Avenue Ernest Solvay 8 1310 Hulpe	Riveraine du projet. Estime que des problématiques ne sont (toujours) pas prises en compte, des questions restent ouvertes et des garanties/compensations ne sont pas clairement formulées. Problématiques : ◦ Dérogations nombreuses aux critères urbanistiques importants du GCU (Guide Communal d'Urbanisme – revu en 2009), en termes de nombre d'étages, présence d'un toit plat, volumétrie ... contraires à la préservation du caractère architectural villageois ; ◦ Densité de logements (32,2 log/ha) supérieure au seuil en vigueur (centralité) et à la densité existante du quartier (17,5 log/h), se répercutant sur la mobilité dans les rues avoisinantes et communales, (travaux et après travaux) et renforçant le transit sur l'avenue Ernest Solvay (voirie étroite) ◦ Peu de préoccupations de la part des promoteurs en matière de durabilité et d'évolution climatique. Questions : ◦ En termes de surfaces de logement, en termes de nombre définitif d'emplacements de parking voitures (pool de 7 petites voitures électriques partagées, pourquoi pas plutôt vélos partagés ?) et vélos. ◦ En termes de pertinence de localisation pour l'aménagement d'une crèche de 35 lits (500m²), excentrée et générant trafic de transit. ◦ En termes d'aménagements précis des abords pour préserver la biodiversité faune et flore ? Garanties et compensations : ◦ Viser un bâtiment exemplaire en matière d'architecture et d'empreinte carbone. ◦ Respecter le gabarit du bâtiment actuel (hauteur correspondant à un R+3+TT) et non un 4 étage étant incompatible avec la présence d'un toit technique. ◦ Reboiser pour camoufler le plus possible ces deux rampes de béton. ◦ Etablir un cahier des charges précis et documenté techniquement en vue d'éviter tout changement en cours de procédure pouvant

	être dommageable pour le voisinage (riverains/faune/flore). ◦ Désigner des interlocuteurs tout au long du projet (médiateurs et contrôleurs) pour garantir le bon déroulement du chantier et minimiser les nuisances pour les riverains, la faune et la flore. ◦ Exiger la préservation en l'état de la zone Natura 2000 (protégée) et du SGIB (site de grand intérêt biologique – classement UG8) via des mesures ad hoc vs pollutions sonore, lumineuse, domestiques, etc. ◦ Exiger la remise en état des voiries utilisées par le charroi dû au chantier. En résumé : si ce projet doit avoir lieu, faire en sorte que ce soit un projet réfléchi et toujours garder à l'esprit la question de la finalité du projet : faire de ce projet un « plus » pour La Hulpe.
Madame Gisèle MARECHAL Avenue Paule 16 1310 Hulpe	Riveraine. Comprend et soutiens qu'un projet soit proposé pour ce site et en particulier pour le bâtiment existant désaffecté et constate que cette nouvelle version du projet Tourmaline présente des améliorations significatives par rapport aux versions précédentes (densité, volumétrie...). Exprime des remarques se veulent constructives tant pour le demandeur que la Commune, les habitants actuels et futur et pour la nature. Ces remarques sont les suivantes : ◦ Densité de logement à justifier, car excessive au regard de celle fixée en aire en bordure de centralité qui devrait être pondérée par le fait que le site est séparé du centre de la localité par une zone Natura 2000-SGIB UG8 qui demande à être préservée d'une trop grande pression urbaine. ◦ Impact cumulé de ce projet et des autres alentour sur la charge de circulation sur des voiries non adaptées, à justifier avant la délivrance du permis. ◦ Nécessité de protéger la nature et de ne pas réaliser de trouée visuelle en abattant des arbres en bordure du Grand Étang qui est zone Natura 2000 et de prendre en compte l'avis de La Hulpe Nature. ◦ Opposition au déclassement de la zone UG8 en UG9 comme proposé dans l'EIE (p.302) au lieu du rétablissement des caractéristiques d'une zone UG8. ◦ Opposition à la noue telle que prévue dans le projet, c'est-à-dire des noues « à 50 ans » avec trop plein se déversant dans le Grand Étang (plutôt pour période de retour de 100 ans et sans rejet des trop-pleins dans le Grand Étang »). ◦ Nécessité de plus de protection de la zone Natura 2000/UG8 (choix de type de clôtures vs chiens ; renforcement de la zone tampon ; imposition d'une gestion « écologique » de la zone Parc en vue de ne pas contaminer le Grand Étang par ruissellement). ◦ Question en termes de mobilité en suspens (chiffres EIE des capacités théoriques non explicités ; hypothèses et formules manquantes ; document cité en référence inaccessible), à clarifier avant délivrance du permis, compte tenu des chicanes et du sens unique. ◦ Questions en termes de conception du bâtiment : parking en sous-sol et remontée de la nappe ; design urbain et architecture non intégrée au quartier ; faible durabilité pour ce qui est de la récupération des eaux pluviales.

	- Questions relatives aux dérogations demandées qui ne sont pas objectivement justifiées, aux gabarits (R+4+ étage technique ou sans ?) et la nécessité de faire de ce bâtiment un bâtiment exemplaire. - Questions par rapport aux charges d'urbanisme, dont la crèche qui semble nécessaire, mais pour laquelle il faut vérifier le prix et l'habitabilité (semi enterré, lumière artificielle, avis ONE). Par ailleurs, des appartement « moins chers » pour public à moindre revenu n'est pas une bonne idée pour les raisons de revente de ces biens. - Peu d'alternatives examinées (seule celle de la version 2023 qui a été rejetée), d'autres alternatives devant être proposées (respectant le GCU ou architecture végétalisée et durable (cf. https://www.greenskin...). En conclusion, souhait de garder le caractère villageois de La Hulpe et de ne pas se conformer aux densités préconisées par le SDT (voir « espace vie n° 318 » – mai 2024).
Monsieur Jean-Albert NYSENS Avenue du Bois d'Hennessy 24 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe. Epingle tout d'abord une série de points positifs de réaffectation de ces bureaux en logements résidentiel : - Véritable écoute du promoteur vis-à-vis des riverains et des interlocuteurs communaux (dialogue constructif). - Réduction du nombre de logements semblant nettement plus faible. - Clôture de la zone Natura 2000 et de mise en place une zone tampon entre cette zone et les constructions. - Approche délibérément respectueuse de la nature et de transformation « écol-logique » du bâtiment en conservant socle et gabarits. - Possibilité d'une crèche offrant un réel service à La Hulpe. Relève quelques points encore problématiques : - Densité encore supérieure aux normes préconisée pour la zone (nombre de logement encore à réduire). - Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée est de 4, non conforme aux prescriptions et au village. - Nombre e parkings par logement insuffisant (1,35 vs 1,5 parking par logement) - Estimations de trafic sous-estimées (volet mobilité EIE très faible, alors qu'il va impacter les riverains (sans compter le trafic des projets alentour). - Nombre de balcons et terrasses risquant de créer des nuisances entre futurs voisins. Souhaite que le projet soit modifié de manière suivante : - Limiter encore plus ce projet en taille (m2 et/ou unités de logements). - Réduire les gabarits du projet d'un étage (en retirant les deux penthouses). - Si le permis est octroyé, s'assurer qu'il ne contribue pas à l'affaiblissement des normes créant un précédent pour les autres promoteurs.
Monsieur Renaud Delfosse	La Hulpe Nature asbl est une association qui œuvre en faveur de la

La Hulpe Nature asbl Avenue Aviateur de Caters 20 1310 La Hulpe	protection de la nature, de l'environnement à La Hulpe et environs fait part à ce titre, des remarques et objections suivantes : ◦ La nouvelle mouture du projet de modification de permis d'urbanisation a réduit le nombre de logements mais semble encore trop élevé en bordure du Grand Etang de La Hulpe, havre de nature. ◦ Le projet s'écarte des GCU et SDC en vigueur en prévoyant du logement plutôt que du bureau, pourtant moins impactant en termes de bruits que la fonction résidentielle. Vu les autres projets, il est grand temps de réviser ces documents urbanistiques qui deviennent obsolètes et non applicables, tant il y a d'écarts acceptés à ce jour. ◦ L'étude d'incidence prévoit une série de mesures pour la sauvegarde de la qualité environnementale du site pendant les travaux. La Hulpe Nature demande expressément de pouvoir participer à un contrôle hebdomadaire de ces mesures. ◦ Insuffisance de la citerne de seulement 35 000 litres de capacité prévue (récolte des eaux de pluie). Celle-ci doit être augmentée afin de pouvoir alimenter, en second réseau, les toilettes et machines à laver de chaque appartement. ◦ Insuffisance de la noue à capacité cinquantennale prévue par le projet. Celle-ci avec exhaure dans le Grand Etang doit être conçue avec une capacité de retenue correspondant à une pluie centennale et l'exhaure vers le Grand Etang doit être impérativement refusée (effluents apportés par éluviation via les noues risquent d'être chargés de polluants divers qui vont se retrouver dans ce milieu fermé et constituent un déversement vers une propriété voisine, interdit par le Code civil). ◦ Si nécessité d'un exutoire, il devrait être prévu dans le milieu ouvert de l'Argentine, qui est beaucoup plus résilient quant à l'absorption en quantités modérées d'intrants chimiques et par ailleurs, la noue prévue doit être végétalisée de plantes à forte capacité absorbante de façon à réaliser un véritable lagunage (avec plan de gestion multi-annuel). ◦ Nécessité que la zone de parc soit gérée le plus naturellement possible, entre autres sans intrants chimiques et/ou biocides et sans plantation d'espèces exotiques, en ce compris pour les herbacées (voir https://reseauunature.natagora.be/). ◦ Nécessité d'avis d'une association environnementale qualifiée d'experte auprès de la RW comme Natagora (Réseau Nature), la LRBPO ou le CNB (mise sur pied d'un comité de gestion environnementale / dont représentants de La Hulpe Nature) afin de maximaliser le potentiel nature du site tout en permettant l'utilisation du parc par les copropriétaires sur le parcours de zones tondues qui permettront le jeu ou la promenade au milieu d'une zone la plus naturelle possible et de maximaliser l'effet tampon de la zone de dix mètres prévue à cet effet (divagation des chiens interdite par ROI). ◦ Nécessité de préserver la quiétude absolue du Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) qui caractérise le Grand Etang nécessite une (havre de la faune avicole qui y trouve un havre de paix pendant sa migration ou son hivernage, surtout dans la zone en amont de l'étang) : ◦ Le Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>) ;
--	--

	• Le Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>) ; • L'Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>) ; • Le Râle d'eau (<i>Ralus aquacus</i>) ; • Le Canard souchet (<i>Spatula clipeata</i>) ; • ... ; • Le mammifère Castor européen (<i>Castor fiber</i>). • Il apparaît que ces espèces sont très sensibles au dérangement anthropique et que la réalisation d'une trouée visuelle vers le Grand Etang semble donc inappropriée (si gestion d'arbres/arbustes exotiques, l'annelage des individus est envisageable) et que la perte de couvert végétal engendrée va également diminuer la protection du Grand Etang de l'illumination issue des appartements, à absolument éviter pour les espèces lucifuges (Murin, chauves-souris) ; • Le changement de l'UG 8 Natura 2000 en UG 9 préconisé par l'étude d'incidences doit faire l'objet d'une procédure spécifique en concertation avec les autorités compétentes et il semble inapproprié de se baser sur l'état écologique défavorable d'une parcelle pour justifier son classement vers une UG moins contraignante (devrait plutôt faire l'objet de mesures de restauration). Demande que Natagora soit consulté par l'architecte du projet lors de sa conception : • Pour que le projet soit durable (25% des matériaux démolis doivent être réutilisés dans le projet) et les isolants doivent être biosourcés ; • Pour que la copropriété soit sensibilisée au site de Grand Intérêt Biologique et participe à la protection de ce dernier (proscrire l'utilisation de biocides, etc.)
Monsieur Michel Chantraine Rue Lauwers 51 a 1310 La Hulpe	Riverain propriétaire de la parcelle voisine située au 112 A, souhaite, en tant que médecin psychotraumatologue formuler plusieurs observations concernant le projet, à la lumière de son activité clinique : • L'environnement de vie influence profondément la santé physique et mentale, le logement, la densité urbaine, le bruit, la circulation, la pression environnementale, la perte d'espaces verts ou encore la dégradation progressive du cadre de vie étant aujourd'hui reconnus comme des déterminants majeurs de santé. Reconnait les éléments positifs du projet dont la réhabilitation d'un site à l'abandon, mais également : • La réduction du nombre de logements semblant nettement plus faible. • La transformation du bâtiment en conservant socle et gabarits. • La possibilité d'une crèche offrant un réel service à La Hulpe. Relève quelques points encore problématiques : • Les nombreuses dérogations substantielles : hauteur, volumétrie, nombre de niveaux, architecture générale, toiture plate, densité. • La densification du site qui paraît élevée au regard du tissu existant et qui entraîne presque toujours : - augmentation du trafic ; - augmentation du bruit ; - pression sur les infrastructures ;

	- dégradation du confort résidentiel. ◦ La mobilité dont les conclusions de l'étude d'incidences paraissent insuffisamment rassurantes et où plusieurs hypothèses de travail semblent discutables (tensions existantes à certaines heures aggravées par les 55 logements, la crèche et les flux associés) influençant directement la qualité de vie quotidienne : - fatigue ; - stress ; - irritabilité ; - temps perdu ; - exposition accrue au bruit et à la pollution. ◦ L'environnement et la gestion de l'eau pour lesquelles le dimensionnement des noues d'infiltration prévu semble insuffisant et son débordement vers le Grand Etang (zones écologiquement sensibles / Natura 2000) doit être pris en compte. ◦ Le projet, si permis accordé et compte tenu des dérogations, doit être exemplaire. ◦ Le projet peut être accordé moyennant : - respect strict du gabarit maximal R+3 + toiture technique ; - suppression du 4e étage ; - protection absolue de la zone Natura 2000 ; - exigences élevées en matière de durabilité ; - gestion ambitieuse des eaux pluviales ; - contrôle rigoureux des nuisances de chantier. En conclusion, la reconversion du site est nécessaire, mais ne peut se faire au prix d'un affaiblissement durable des protections urbanistiques, environnementales et sanitaires qui font aujourd'hui la qualité de vie à La Hulpe.
Madame Nadine Limbourg Rue de l'Etang 36 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. Souligne que le projet actuel constitue une amélioration significative par rapport aux versions précédentes (réduction du programme, conservation d'une zone de parc, diminution de la volumétrie, gestion intégrée des eaux pluviales et mesures en faveur de la biodiversité). Emet cependant les remarques et observations suivantes du point de vue urbanistique et environnemental, vu la qualité écologique et paysagère exceptionnelle du site : Sous-estimation de la pression humaine future sur les milieux naturels : ◦ L'étude d'incidences analyse insuffisamment l'impact des quelque 145 nouveaux habitants à proximité immédiate du Grand Etang (site Natura 2000 « Vallée de l'Argentine et de la Lasne ») et des corridors écologiques environnants. La pression anthropique résultante est pourtant bien réelle (habitants et visiteurs ; animaux domestiques ; activités diverses ; bruit ; circulation ; éclairages) ; ◦ L'analyse des incidences doit être approfondie. Absence d'évaluation détaillée des effets cumulés : ◦ L'étude d'incidence n'évalue pas suffisamment l'impact cumulé des développements dans la commune et les communes voisines (mobilité, écologie, pressions diverses) et nécessite une analyse cumulative à long terme. Zone Natura 2000 et sa zone tampon : ◦ Le projet prévoit de limiter l'accès des personnes à la zone Natura 2000 par une zone tampon (haie, clôture, etc.) mais ne prévoit pas suffisamment ses modalités concrètes de gestion, d'entretien et de maintien à long terme de ces dispositifs.

	Justification insuffisante de l'ouverture vers le Grand Étang : ◦ Le bénéfice écologique attendu de cette ouverture par abattage d'arbres haute tige n'apparaît pas démontré de manière suffisamment scientifique et semble plutôt justifié par des vues vers le Grand Etang, reste donc à objectiver (avis DNF, consultation des associations locales). Compensation arborée insuffisante : ◦ La replantation d'arbres ne compense pas immédiatement et de manière équivalente la perte écologique liée à l'abattage d'arbres adultes, puisque les jeunes plantations ne remplacent pas : ◦ Les cavités ; ◦ Les habitats existants ; ◦ La biomasse ; ◦ Les fonctions climatiques ; ◦ Les fonctions paysagères. Pollution lumineuse : ◦ Les mesures ad hoc constituent une avancée positive, mais semblent se concentrer principalement sur l'éclairage des espaces extérieurs collectifs et devraient tenir compte de l'impact de : ◦ L'éclairage des terrasses ; ◦ Les éclairages décoratifs ; ◦ Les baies vitrées ; ◦ Les espaces privés. ◦ Ces mesures pourraient être complétées comme suit : ◦ L'interdiction de tout éclairage extérieur côté Natura 2000 ; ◦ L'extinction nocturne complète des espaces communs extérieurs ; ◦ L'interdiction des éclairages permanents de terrasses ; ◦ Un contrôle après réalisation. Biodiversité : ◦ Les différentes mesures positives évoquées dans le dossier doivent être traduites en prescriptions contraignantes (plan de gestion, suivi, sanctions) en ce qui concerne : ◦ Clôtures perméables à la petite faune ; ◦ Interdiction de plantations exotiques ; ◦ Eclairage dirigé vers le sol ; ◦ Protection des zones sensibles ; ◦ Nichoirs ; ◦ Maintien d'arbres morts comme habitats ; ◦ Gestion différenciée, protection de la biodiversité ; ◦ Gestion écologique des espaces verts. ◦ En zone de parc, envisager des plantations d'espèces indigènes
--	---

	et mellifères, favoriser la création de lisière, éviter la plantation d'espèces invasives, aménager la prairie en limitant les zones « gazons » et en créant des aménagements naturels pour la faune. Nécessité d'un suivi écologique indépendant : ◦ Souhait d'un suivi écologique indépendant imposé pendant plusieurs années après la réalisation du projet (chauves-souris ; avifaune ; amphibiens ; zone tampon Natura 2000 ; efficacité des mesures de gestion écologique annoncées. Mobilité et stationnement : ◦ L'étude de mobilité présente plusieurs mesures positives en faveur des déplacements durables (aménagements cyclables, cheminements piétons, proximité de la gare, solutions de mobilité partagée). ◦ Incertitudes quant au nombre réel de véhicules qui seront utilisés par les futurs occupants (Programme résidentiel unifamilial dans un contexte caractérisé par un taux de motorisation relativement élevé). ◦ Nécessité d'examiner plus précisément dans l'EIE : ◦ Les hypothèses de motorisation des ménages ; ◦ Les besoins réels en stationnement des visiteurs ; ◦ L'impact cumulé du projet et des autres développements résidentiels récents ou projetés sur le territoire communal ; ◦ Les conséquences sur le stationnement dans les voiries avoisinantes ainsi qu'aux abords des équipements publics existants ; ◦ La prise en compte de remise en double sens de l'avenue Ernest Solvay durant le chantier devant rester strictement temporaire. ◦ Nécessité de prévoir des mesures de suivi après la mise en occupation du site afin de vérifier l'adéquation des hypothèses de mobilité retenues et, au besoin, la mise en place de mesures correctrices. Incertitudes relatives à l'éventuelle crèche : ◦ Le plan de cette crèche n'est pas détaillé et pose question, vu que les espaces de celle-ci sont à moitié enterrés (éclairage naturel, ventilation, accès, respect des normes ONE). Durabilité et exemplarité environnementale : ◦ Projet relativement peu ambitieux au regard des enjeux climatiques actuels (quid durée de vie, réemploi des matériaux, économie circulaire ?). Gestion de l'eau : ◦ Constitue un point positif du projet mais améliorable (citerne sous-dimensionnée – prise en compte des événements pluvieux centennaux – réemploi de l'eau de pluie limité à renforcer – alimenter les sanitaires –, trop-plein des noues vers le Grand Etang posant question en événement extrême – risque de pollution). Risque de précédent urbanistique : ◦ Les dérogations accordées en cas de délivrance du permis devraient être assorties à des mesures communales (SDC) empêchant que ce type de projet ne se multiplie pas n'importe où. Période de chantier :
--	--

	◦ Nécessité de faire respecter les réglementations en termes de chantier afin que ce chantier préserve la qualité de vie des riverains. Architecture : ◦ L'aspect architectural est en rupture par rapport aux critères urbanistiques de la Commune et constitue un dangereux précédent (quid du projet des berges ?), devrait être compensé par une exemplarité en termes de construction durable. Place de parking : ◦ Imposition de l'achat conjoint de places dans le parking souterrain avec l'appartement (risque de squat du parking destiné à la commune par habitants). Charges d'urbanisme : ◦ Elles doivent compenser les charges additionnelles qui incomberont à la commune (places dans les écoles et les crèches, augmentation du trafic...) ; ◦ Elles peuvent être les suivantes : rétrocession crèche, parking sud-ouest, appartements sociaux, construction pistes cyclables, aménagements pour la biodiversité (nichoirs, écurouds, crapauds) ; Batraciens : ◦ Les tranchées réalisées lors du chantier ne doivent pas se faire durant la période de migration des batraciens et de refuges doivent leur être aménagés à ce moment-là (appel à bénévoles). Conclusion : ◦ Le projet s'est notablement amélioré par rapport aux précédents. ◦ L'étude d'incidences ne démontre pas bien l'absence d'impact significatif à long terme sur la biodiversité du site, la zone Natura 2000 et sur le cadre de vie. ◦ Les points soulevés ci-dessus doivent être approfondis et des garanties doivent être faites par rapport à l'environnement, le paysage et l'urbanisme.
Madame Alexandra de Bournonville Rue Van Malderen 45 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Monsieur Jan Martens Avenue des Acacias 175 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Madame Nathalie Lemaire Avenue Soyer 30/1 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Madame Marie-Paule Vannieuwenhoven Avenue Reine Astrid 26 C 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Madame Anne Jones Rue Lauwers 51 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe depuis 1997, et résidant à environ 200 mètres du site concerné par le projet Tourmaline, souhaite faire part de mes observations dans le cadre de la demande de division du terrain en deux aires et un changement de « aire de bureau » en « zone d'habitat ». ◦ Un premier point important, c'est que le promoteur analyse les écarts par rapport au GCU du nouveau bâtiment de logement proposé en utilisant les critères d'une « aire de bureaux » ce qui est inacceptable. Estime qu'intervenir lors de cette enquête est important pour l'avenir du

	quartier concerné, mais aussi pour l'identité même de notre commune. Précise qu'elle n'est pas opposée à toute évolution et comprend parfaitement qu'un site inoccupé soit réhabilité. Ses observations se font sur les points suivants : • Bien que le nombre de logements ait été réduit il reste néanmoins trop important par rapport au nombre de logements autorisés à l'hectare et tel qu'envisagé, aura des conséquences sur l'identité même de La Hulpe (rupture équilibre bâti et non bâti). • Typologie architecturale du projet trop urbain, trop massif, trop haut, trop dense et insuffisamment intégré à son environnement (quatrième étage me semble particulièrement problématique, ne respectant pas les normes imposées) et impliquant augmentation de la circulation, de bruit et perturbations au quotidien. • Dérogations accordées risquant d'avoir un impact sur l'acceptation d'autres projets comparables ? • Impacts sur la circulation (certaines zones sont déjà sous tension à plusieurs moments de la journée) découlant de l'arrivée de 55 logements supplémentaires. • Incidences sur l'environnement en particulier sur question environnementale le Grand Etang et de la zone Natura 2000 nécessitant une vigilance maximale (protection des arbres, des espaces verts et de la biodiversité). • Questions sur la gestion des eaux pluviales dans un contexte de changement climatique, et pour laquelle le projet reste trop limité dans ses ambitions. • Le projet pourrait être accepté aux conditions suivantes : • Réduction du gabarit ; suppression du 4e étage. • Protection absolue des zones naturelles. • Garanties fortes sur la circulation et les nuisances. • Exigences environnementales renforcées. La Hulpe mérite des projets de grande qualité, pensés sur le long terme, respectueux de son identité et de son avenir.
Monsieur Dimitri Shumelinsky Rue Florian Lelièvre 26 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe Tiens à souligner plusieurs qualités du projet (recherche architecturale, volonté de requalifier un site laissé à l'abandon, choix de préserver une partie importante de la structure existante) : • Considère que le respect du cadre urbanistique défini par la commune doit rester une priorité. Les différents documents de référence, et notamment le Guide Communal d'Urbanisme dont il ne faut s'écarter le moins possible. • En termes de mixité sociale trouve qu'il est important d'avoir une véritable diversité de surfaces afin de permettre l'accueil de publics variés : familles, jeunes ménages, personnes seules, seniors et familles monoparentales. • En termes de hauteur du bâtiment, estime qu'une hauteur plus importante peut être acceptable dès lors que le projet démontre une réelle qualité d'intégration dans son environnement paysager et bâti. Par contre, est particulièrement attaché à la protection intégrale de la zone Natura 2000 voisine : • Zone qu'il faudra protéger des impacts indirects du projet (pollution lumineuse, de fréquentation ou de perturbation de la

	faune). ◦ A laquelle il faudra porter une attention rigoureuse dans le contexte de fragilisation croissante de la biodiversité, et pour lequel, il est indispensable d'adopter une approche de précaution exemplaire. Souhait que ce projet puisse devenir une référence positive pour les futurs développements de la commune, en matière de réemploi des matériaux, d'empreinte carbone, de gestion de l'eau, d'adaptation aux épisodes climatiques extrêmes et de durabilité des constructions. Considère également que l'intégration d'une crèche constitue un élément essentiel du projet. L'arrivée simultanée de nombreuses familles doit s'accompagner d'une réflexion sur les équipements collectifs nécessaires.
Monsieur Simi Thomas Rue Pierre Broodcoorens 29 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Monsieur Emmanuel Valens Rue Florian Lelièvre 17 1310 La Hulpe	Riverain indirect. Souhaite formuler des observations concernant l'évaluation environnementale du projet (incidences sur les milieux naturels et compatibilité avec les exigences d'un site partiellement situé en zone Natura 2000). Souligne que le projet actuel constitue une amélioration significative par rapport aux versions précédentes (réduction du programme, conversion d'un site abandonné, maintien de la composante paysagère, limitation de l'imperméabilité, gestion intégrée des eaux pluviales et protection écologique, conversion de l'affectation bureaux en logement et préservation du site boisé). Emet cependant les remarques et observations suivantes du point de vue urbanistique et environnemental, vu la qualité écologique et paysagère exceptionnelle du site, et au regard de la présence partielle d'une zone Natura 2000. Analyse générale du projet : ◦ L'étude d'incidences rappelle que le site comporte un immeuble de bureaux vide, de zones minéralisées et des zones végétalisées et zones boisées que le projet résidentiel paysager visera à renforcer. ◦ L'étude souligne également que les zones de plus haute valeur écologique se situent entre le bâtiment et la limite est du site, ainsi qu'en bas de pente dans la partie sud, à proximité du Grand Étang et de l'Argentine (Natura 2000, Site de Grand Intérêt Biologique, réseau écologique communal et régional) confirmant le contexte écologique exceptionnellement sensible. Zone Natura 2000 et sa zone tampon : ◦ Le projet ne prévoit aucune intervention paysagère dans l'aire boisée, ainsi qu'une zone tampon de 10 mètres de large sous forme de lisière étagée, destinée à isoler et à préserver le site Natura 2000. Ces mesures vont dans le bon sens et traduisent une prise en compte réelle de la sensibilité du site. ◦ Toutefois, l'absence de construction en zone Natura 2000 ne suffit pas, à elle seule, à exclure tout effet significatif sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire, et l'arrivée de nouveaux habitants à proximité de celle-ci peut entraîner une pression accrue sur les milieux naturels (activités, animaux domestiques, éclairages et dérangements divers), ce que l'EIE tend à sous-estimer et qui mériterait d'être approfondi. Effets cumulés : ◦ L'étude mentionne que les incidences cumulées du projet concernent principalement le ruissellement, la pression sur le réseau hydraulique et l'égouttage et accessoirement, la

	biodiversité. • Toutefois, il n'existe pas d'évaluation détaillée des effets cumulés. Une analyse plus poussée des pressions décrites ci-avant liées aux différents projets résidentiels est indispensable. Biodiversité : • L'étude prévoit plusieurs mesures favorables (axe végétalisé nord-sud, déminéralisation parking, toitures vertes, zone tampon avec lisière étagée, gestion extensive de certaines zones végétalisées, protection des arbres, délimitation du chantier, etc.). • Ces mesures utiles, devraient, être consolidées et rendues pleinement contraignantes (protection des habitats proches de Natura 2000, maîtrise des espèces invasives, la perméabilité du site pour les batraciens et prévention des dégradations du chantier). Gestion de l'eau et sensibilité du site : • L'étude considère que les incidences sur le réseau d'égouttage et la station d'épuration restent modérées, le projet contribuant à une meilleure gestion des eaux pluviales et à la limitation du risque d'inondation local et en aval. • Néanmoins, compte tenu de la proximité immédiate des milieux humides du Grand Étang et de l'Argentine, il convient de veiller à ce que l'ensemble des dispositifs annoncés soit correctement dimensionné, réalisé et entretenu dans la durée, afin d'éviter tout impact indirect sur les milieux protégés. Conclusion : • Le projet s'est amélioré par rapport aux versions précédentes en intégrant diverses mesures environnementales pertinentes. • La zone Natura 2000 au sein du site (haute valeur écologique des abords du Grand Étang), la fonction de corridor, doivent être pris en considération de manière circonstanciée. • Souhait que l'autorité compétente examine la compatibilité du projet avec les exigences de protection liées à Natura 2000 (absence d'effets sur les habitats et espèces, suffisance de la zone tampon prévue, l'encadrement des abattages et du chantier, la maîtrise des invasives, la prise en compte de la pression humaine et les effets cumulés des projets voisins).
Madame Anne-Marie Devyver Avenue Bel Horizon 16 1310 La Hulpe	Riveraine indirecte Fait remarquer qu'elle n'est pas habilitée à formuler des avis sur les aspects techniques du projet, qui par ailleurs lui semblent plus adéquats que les esquisses précédentes. En tant qu'assistante sociale en crèche, souhaite faire des remarques sur le projet de la crèche pour le bien-être des enfants, du personnel, et aussi celui des résidents qui pourraient se plaindre de "nuisances sonores" : • Besoin d'un éclairage autre que par des fenêtres à mi-hauteur, si les pièces de vie restent en demi-sous-sol. • Nécessité de terrasses à hauteur de ces pièces, et donc portes fenêtres, qui permettront l'accès facile à un jardin ombragé. • Nécessité de luminosité, de surveillance aisée par le personnel, d'accès simplifié pour les enfants. - Protection efficace des meubles et jeux de jardin... - Qualité de vie du personnel nécessaire au bien-être des enfants. • Conformité aux aspects dictés par l'ONE.

Madame Béatrice Petit Clos Marquis de Béthune 5 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Monsieur Adrien Joseph Natagora Brabant wallon Avenue Belle Vue 75 1310 La Hulpe	En tant que représentant de l'association de protection des habitats naturels et des espèces, tient à faire part des observations suivantes. Reconnaît les efforts entrepris par le porteur du projet pour tenir compte de enjeux biologiques et environnementaux, mais plusieurs remarques et points d'inquiétude subsistent : ◦ Nécessité que la zone de parc soit gérée le plus naturellement possible, entre autres sans intrants chimiques et/ou biocides et sans plantation d'espèces exotiques, en ce compris pour les herbacées (voir https://reseaunature.natagora.be/) ; ◦ Nécessité de préserver la quiétude absolue du Site de Grand Intérêt Biologique (SGIB) qui caractérise le Grand Etang nécessite une (havre de la faune avicole qui y trouve un havre de paix pendant sa migration ou son hivernage, surtout dans la zone en amont de l'étang) ; ◦ Le Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>) ; ◦ Le Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>) ; ◦ L'Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>) ; ◦ Le Râle d'eau (<i>Ralus aquacus</i>) ; ◦ Le Canard souchet (<i>Spatula clipeata</i>) ; ◦ Le mammifère Castor européen (<i>Castor fiber</i>). ◦ Il apparaît que ces espèces sont très sensibles au dérangement anthropique et que la réalisation d'une trouée visuelle vers le Grand Etang semble donc inappropriée (si gestion d'arbres/arbustes exotiques, l'annelage des individus est envisageable) et que la perte de couvert végétal engendrée va également diminuer la protection du Grand Etang de l'illumination issue des appartements, à absolument éviter pour les espèces lucifuges (Murin, chauves-souris) ; ◦ Le changement de l'UG 8 Natura 2000 en UG 9 préconisé par l'étude d'incidences doit faire l'objet d'une procédure spécifique en concertation avec les autorités compétentes et il semble inapproprié de se baser sur l'état écologique défavorable d'une parcelle pour justifier son classement vers une UG moins contraignante (devrait plutôt faire l'objet de mesures de restauration).
Monsieur et Madame Christian et Catherine Ecki-Carton Avenue Paule 18 1310 La Hulpe	Habitants de La Hulpe et riverains, se réjouissent de l'évolution du projet, mais s'inquiètent sur plusieurs de ses aspects : ◦ Demandent que ce soient les critères de « zone d'habitat » qui prévalent et non les critères de « zone de bureaux » (quartier résidentiel : l'issue de cette demande de permis doit être de créer des logements et pas des bureaux) ; ◦ S'interrogent, par rapport au gabarit, d'une hauteur ne dépassant pas celle du bâtiment actuel et vu les inondations récurrentes au niveau du sous-sol, le déplacement des infrastructures techniques en toiture ne va-t-il pas accroître le gabarit final ? ◦ Craignent que l'impact de l'augmentation de l'activité humaine engendrée par le projet soit fortement sous-estimé et qu'une étude plus pointue devrait être réalisée en tenant compte de tous les projets résidentiels à La Hulpe mais aussi avoisinants ; ◦ S'inquiètent par rapport à la mobilité et leurs nuisances diverses

	sur les riverains et le vivant (nuisances sonores, visuelles, olfactives, pollution des sols, des eaux, gestion des déchets engendrés), mais aussi de l'impact de l'éclairage artificiel la nuit et de l'accroissement de l'activité humaine dans cette zone fragile de grand intérêt biologique et paysager ; - Se demandent si la zone tampon proposée à la lisière de la zone Natura 2000 sera juridiquement verrouillée afin de la protéger dans le temps - Sont désolés de l'abattage d'arbres pour créer une ouverture vers le Grand Etang (nécessité justifiée ?). Pour rappel, 70 arbres ont été abattus sur la propriété Holdmons/Laurel voisine. C'est une catastrophe écologique (désertification et appauvrissement de la qualité de l'air). Comprennent en conclusion la grande complexité de ce type de projet et la difficulté de trouver un compromis et plaident pour des solutions dans l'intérêt de tous les intervenants, voisins, autorités et demandeurs du projet.
Madame Geneviève Van Eyll Avenue des Rossignols 36 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe. (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Madame Sarah Wagschal Rue Joseph Van Malderen 43 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Monsieur Thierry Waser La Hulpe Environnement Avenue des Rossignols 38 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe et représentant de La Hulpe Environnement (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)
Michel Pleeck Avenue Chant d'Oiseaux 15 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe, riverain indirect, se met à la place de riverains directs au projet. Fait les propositions suivantes : - Au niveau architectural, les toitures plates à grande échelle réservées aux fonctions de type bureaux, créent un précédent notoire et inapproprié par rapport aux bâtiments résidentiels. - Du point de vue de la mobilité, lors de la démolition du bâtiment, il conviendrait d'organiser un double sens sur l'avenue Solvay (entre de Gaulle et Folon) pour le transfert le plus direct des camions vers le ring. - Du point de vue de la mobilité, le projet terminé pourrait être desservi par des navettes vers la gare suivant deux scénarios : - Navette 10 sur son ancien itinéraire, le matin via Dubois, Combattants, Gris Moulin, Champ des Mottes, Reine Astrid et Nysdam pour l'aller et Nysdam, Reine Astrid, Champ des Mottes, Gris Moulin, Chaussée de Bruxelles, Adèle, Solvay, Gare pour le retour et le soir, de la gare, via Solvay, de Gaulle, Argentine, Chaussée de Bruxelles, Gris Moulin, Champ des Mottes, Reine Astrid, Nysdam pour l'aller et Nysdam, Reine Astrid, 3 Colonnes, Combattants, Dubois, Gare. - Nouvel itinéraire, le matin « navette Kéolys » de SWIFT depuis la gare avec son personnel pour l'aller et via la Tourmaline, avec des passagers désireux d'aller à la gare, le soir, la « navette Kéolys » embarque à la gare et passe par Solvay, de Gaulle, Adèle, Bruxelles et Folon pour l'aller et prend le personnel SWIFT qui retourne à la gare pour le retour. Du point de vue du respect des normes, n'y a-t-il pas assouplissement démesuré en faveur des promoteurs, ce qui créerait un précédent pour les autres promoteurs ?

Considérant que 2 réclamations écrites ont été introduites en dehors l'enquête publique ; que les principaux objets de ces réclamations écrites sont les suivants :

Monsieur Olivier Dierckx Avenue du Bois d'Hennessy 6 1310 La Hulpe	Habitant de La Hulpe émettant un avis négatif pour le projet tel qu'il est présenté et pour les raisons suivantes : ◦ La densité d'occupation paraissant trop importante pour ce site jusqu'ici tant bien que mal préservé ; ◦ Les différentes mesures positives du dossier devraient être traduites en prescriptions contraignantes (plan de gestion, suivi, sanctions) en ce qui concerne : ◦ L'abattage d'arbre, devrait - en plus de la replantation - être assorti d'une obligation de conserver le bois mort, favorisant la biodiversité. ◦ Les nouvelles emprises prévues devraient être revue à la baisse et s'accompagner de mesures en faveur de la préservation de la faune et de la flore existantes et de l'environnement. ◦ Le projet devrait être, dans ce contexte, réellement exemplaire ; ◦ Les divers aspects liés au trafic, à la mobilité, la lumière, la protection contre la fréquentation humaine, la gestion des eaux devraient être mieux pris en compte ; ◦ L'opportunité telle que la crèche, doit être assortie d'engagement étayé, concrets et réaliste, correspondant à des besoins réels ; ◦ La commune doit axer le développement des projets et perspectives à long terme plutôt qu'au cas par cas en fonction du "bon vouloir" des investisseurs. En conclusion, demande de prendre ces observations en considération dans l'instruction du dossier.
Madame Bettina Lorz Avenue Fond du Diable 28 1310 La Hulpe	Habitante de La Hulpe : (Idem lettre de Madame Nadine Limbourg)

Considérant la synthèse de ces réclamations ;

- Sous-estimation de la pression humaine future sur les milieux naturels ; Nécessité de renforcer les exigences environnementales ;
- Absence d'évaluation détaillée des effets cumulés de ce projet et des autres projets aux alentours ;
- Pas de modalités concrètes de gestion, d'entretien et de maintien à long terme des dispositifs limitant l'accès des personnes à la zone Natura 2000 et sa zone tampon ;
- Justification insuffisante de l'ouverture vers le Grand Étang ;
- Compensation arborée insuffisante ;
- Pollutions lumineuse et sonore ;
- Insuffisance de prescriptions contraignantes (plan de gestion, suivi, sanctions) en matière de biodiversité ;
- Nécessité d'un suivi écologique indépendant pendant plusieurs années après la réalisation du projet ;
- Incertitudes quant au nombre réel de véhicules qui seront utilisés par les futurs occupants et aspect mobilité à développer ;
- Incertitudes relatives à l'éventuelle crèche ;
- Projet relativement peu ambitieux au regard des enjeux climatiques actuels
- Gestion des eaux pluviales à améliorer, notamment en termes d'insuffisance de la citerne (35 000 litres) ;

- Insuffisance de la noue à capacité cinquantennale prévue par le projet : prévoir la capacité d'une pluie centennale, pas d'exhaure vers le Grand Etang (pollution et propriété privée – privilégier l'Argentine), végétaliser la noue à forte capacité absorbante de façon à réaliser un véritable lagunage ;
- Risque de précédent urbanistique car dérogations/écarts importants.
- Nécessité de faire respecter les réglementations en termes de chantier (préserver la qualité de vie des riverains) et d'un contrôle rigoureux ;
- Prédécent au niveau architectural (rupture due au design urbain) à compenser par une exemplarité en termes de construction durable ; typologie architecturale du projet trop massive, haute et insuffisamment intégrée à son environnement ;
- Nombre de parkings par logement insuffisant ; Nécessité d'imposer l'achat conjoint de places dans le parking souterrain avec l'appartement et de gestion du parking destiné à la commune pour éviter qu'il ne soit occupé que par les habitants.
- Fixation de charges d'urbanisme qui compense les charges additionnelles qui incomberont à la commune (exemples : rétrocession crèche, parking sud-ouest, appartements sociaux, construction pistes cyclables, aménagements pour la biodiversité (nichoirs, écuriducs, crapauducs)) ;
- Respect de la période de migration des batraciens lors du chantier ;
- Nombre de logements encore trop élevé en bordure du Grand Etang de La Hulpe ; fonction résidentielle plus impactante que celle de bureaux ; Densité de logements (32,2 log/ha) supérieure au seuil en vigueur (centralité) et à la densité existante du quartier (17,5 log/h) ;
- Nécessité de réviser les documents urbanistiques qui deviennent obsolètes et non applicables ;
- Demande d'être impliqué dans le contrôle hebdomadaire des mesures pour la sauvegarde de la qualité environnementale du site pendant les travaux ;
- Demande de mise sur pied d'un comité de gestion environnementale avec experts ;
- Nécessité de préserver la quiétude absolue du Site de Grand Intérêt Biologique ;
- Nécessité d'une gestion la plus naturelle possible de la zone de parc (pas d'intrant chimique et/ou biocide et sans plantation d'espèces exotiques, en ce compris pour les herbacées) ;
- Réaliser la procédure spécifique si changement de l'UG 8 Natura 2000 en UG 9 tel que préconisé par l'étude d'incidences ;
- Demande de consulter Natagora dès la conception du projet ;
- Impacts importants du projet sur la circulation dans les rues avoisinantes et communales et renforcement du trafic de transit sur l'avenue Ernest Solvay ; Estimations de trafic sous-estimées dans l'étude d'incidences ;
- Ajouter des vélos partagés ;
- Manque une analyse de la pertinence de la localisation de la crèche, excentrée et générant trafic de transit ;
- Dégradation du confort résidentiel et de la qualité de vie quotidienne ;
- Perte d'intimité due aux balcons et terrasses ;

Considérant que les riverains demandent un approfondissement de l'ensemble remarques et points d'inquiétude ci-dessus, ainsi que des garanties par rapport à ceux-ci ;

Considérant que les riverains relèvent les efforts entrepris par le porteur du projet pour tenir compte des enjeux biologiques et environnementaux et une amélioration du projet par rapport au projet précédent, notamment en termes :

- D'écoute du promoteur vis-à-vis des riverains et des interlocuteurs communaux (dialogue

constructif) ;

- De la volonté de requalifier un site laissé à l'abandon dont la reconversion est nécessaire ;

Considérant les instances suivantes ont été consultées pour avis le 24 avril 2026 : CCATM, AWAP, CRMS, DNF, GISER, Service technique provincial, Zone de secours et Pôle Environnement ; que les avis suivants ont été réceptionnés :

Instance	Date réception avis	Avis
Pôle Environnement	15/06/2026	Déclare ne pas remettre d'avis
Zone de secours du Brabant wallon	/	Pas d'avis émis : avis réputé favorable
Service technique provincial	/	Pas d'avis émis : avis réputé favorable
Cellule Giser	21/05/2026	Avis favorable
Département Nature et Forêt	05/05/2026	Avis favorable conditionnel (phase chantier et phase de fonctionnement)
Commission Royale des Monuments et Sites	/	Pas d'avis émis : avis réputé favorable
Agence wallonne du Patrimoine	N'impose pas la réalisation d'opération archéologique préalable sur grand projet	27/05/2026

Considérant que l'avis émis par l'AWAP le 27/05/2026 est le suivant :

« L'Agence wallonne du Patrimoine,

Vu le Code wallon du Patrimoine (ci-après : « le CoPat »), l'article D.62 ;

Considérant la demande d'avis archéologique préalable introduite par Toumaline sa et datée du 18 mai 2026 ;

Considérant que le grand projet tel que décrit dans la demande d'avis porte sur la réaffectation du site « Dow Corning », principalement en résidentiel et comprenant des zones d'équipement et de professions libérales ;

Considérant que le périmètre concerné par le grand projet n'est pas situé dans le périmètre de la carte archéologique ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du contexte archéologique et des actes et travaux projetés qu'il n'est pas opportun et adéquat d'imposer la réalisation d'opération archéologique dans le cadre de la mise en œuvre du grand projet ;

Au regard de l'ensemble des motifs précités, l'Agence wallonne du Patrimoine n'impose pas la réalisation d'opération archéologique préalable ou concomitamment à la réalisation du grand projet pour lequel l'avis préalable a été sollicité. »

Considérant que l'avis émis par la cellule Giser le 21/05/2026 est le suivant :

« Motivation

En raison de la nature de la demande, la Cellule GISER émet un avis favorable.

Point d'attention à destination du demandeur : un axe de concentration du ruissellement (également repris comme axe d'aléa d'inondation par ruissellement) est cartographié au niveau des voiries (rue Ernest Solvay et Rue Général De Gaulle. Par rapport à la rue Ernest Solvay, un merlon de terre semble présent (coupe A-A) – hauteur et continuité inconnue. Le projet étant en contre-bas de ces axes routiers, il conviendra d'indiquer, sur le plan d'implantation, les mesures de protection existantes (par exemple pour le merlon hauteur, continuité) et les mesures de protection prises par le projet afin de s'assurer que cet écoulement reste sur les axes routiers et n'entre dans la propriété. Les mesures envisageables sont de mettre une surmarche au niveau des accès piétons (ou alors une pente montante puis descendante si PMR), mettre un dos d'âne au niveau accès carrossable. Le projet devra également fournir des coupes de ces dispositifs de protection.

Pour la gestion des eaux pluviales, des mesures d'infiltration ont été réalisées. Le projet prévoit l'infiltration de ces eaux via différents bassins. Le projet devra donc fournir les plans de ces bassins (dimensions, dispositif d'ajutage, etc.) et également expliquer comment se passera leur éventuel débordement. Il faut que le débordement soit maîtrisé et qu'il n'induisse pas une inondation des biens.

Il est important donc d'avoir une indication claire du relief projeté.

La Cellule GISER souhaite qu'une copie de la décision concernant le dossier lui soit transmise et se tient à disposition pour toute question » ;

Considérant que l'avis émis par le Département Nature et Forêt le 05/05/2026 est le suivant :

« L'avis rendu est FAVORABLE moyennant le respect des CONDITIONS suivantes :

- L'ensemble des recommandations biologiques (BIO-01 à BIO-21) formulées par ARIES Consultants dans l'étude des incidences sur l'environnement sont respectées et mises en œuvre ;

En phase de chantier :

- Les travaux d'abattage et de débroussaillage sont réalisés en dehors de la période de nidification des oiseaux et d'estivage des chiroptères se tenant du 1er mars au 15 août ;
- Un minimum de deux arbres visés par les abattages sont mis en quilles, c'est-à-dire que le tronc est coupé juste au-dessus de l'insertion des premières charpentières ;
- Aucun dépôt de terres, de matériaux, de produits ou de déchets au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Aucune circulation d'engins à proximité des arbres conservés ou au sein du site Natura 2000 ;
- Lors des travaux, toutes les mesures sont prises pour éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes :
 - Les zones contaminées sont délimitées et gérées selon les mesures de biosécurité adaptées ;
 - Les engins de chantier sont nettoyés avant et après leur accès aux zones des travaux ;
 - Les terres contenant des espèces exotiques envahissantes ou leurs fragments sont évacuées selon la législation en vigueur.
- Le Département de la Nature et des Forêts – Cantonnement de Nivelles (cantonnement.nature.forêt.nivelles@spw.wallonie.be) est informé du démarrage du chantier deux semaines avant le début des travaux.

En phase d'exploitation :

- Une bande tampon d'une largeur de minimum dix mètres est établie le long de la limite avec le site Natura 2000. Celle-ci doit être aménagée soit en cordon arbustif soit en prairie de fauche ;
- L'ouverture visuelle vers le Grand Etang est limitée à une largeur maximale de 12 mètres et fait l'objet d'une gestion écologique favorisant le développement des communautés végétales d'hélophytes ;
- Aucune circulation n'est autorisée au sein de la zone reprise en Natura 2000 notamment l'ouverture visuelle, à l'exception des interventions de gestion ;
- Les baies vitrées sont équipées de dispositifs permettant de réduire le risque de collision pour l'avifaune ;
- Le système d'éclairage extérieur est limité au strict minimum et présente des caractéristiques limitant la pollution lumineuse :
 - Faisceaux lumineux dirigés uniquement vers le sol ;
 - Eclairages hermétiques aux insectes ;
 - Fenêtre temporelle limitée au strict nécessaire ;
 - Température d'éclairage inférieure ou égale à 3000 K° ;
 - Aucun éclairage dans ou vers les aires de parc et les aires boisées.
- Un minimum de dix aménagements favorables à la faune (nichoirs, pierriers, gîtes à chauves-souris, etc.) sont installés au sein des espaces verts ;

- Un minimum de 50% des espaces verts font l'objet d'une gestion par fauchage tardif avec exportation de la matière organique et maintien annuel de 25% de zone refuge non fauchée ;
- La lisière étagée est composée de minimum cinq essences indigènes comme *Sambucus nigra*, *Viburnum lantana*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana* et *Crataegus monogyna* ;
- Les plantations au sein des aires de parc et des aires boisées sont uniquement réalisées avec des espèces indigènes :

Plus d'information sur les essences indigènes sur <https://yesweplant.wallonie.be/home/je-veux-planter/les-types-de-plantation-suventionnee.html> et <https://mahaie.be>

- Les toitures, les prairies de fauche et les noues paysagères sont végétalisées avec des plantes indigènes d'origine régionale (Belgique et nord de la France) ;
- L'usage de produits phytopharmaceutiques (PPP) est interdit ;
- Aucun dépôt de déchets ou matières organiques ou autres au sein ou à moins de 20 mètres du site Natura 2000 ;
- Un plan de gestion est mis en œuvre pour éradiquer et éviter la propagation des espèces exotiques envahissantes ;
- Le cas échéant, les clôtures sont équipées de dispositifs permettant la circulation de la petite faune (ouverture de 10 à 20 cm²), une clôture de type Ursus avec des mailles de 15x15 cm ou une élévation de 20 cm en bas de la clôture ;
- Un reportage photographique attestant du respect des conditions précitées est transmis au Département de la Nature et des Forêts – Direction de Mons, au plus tard dans les deux ans suivant l'octroi du permis : nature.forets.mons@spw.wallonie.be.

Les services du DNF souhaitent être informés de la suite donnée à ce dossier. »

Considérant qu'en séance du 15 juin 2026, la CCATM a émis l'avis suivant :

« En séance, le Président de la CCATM parcourt l'avis rédigé à la suite des réunions des sous-commissions « Patrimoine et Urbanisme », « Mobilité » et « Environnement ». Les membres font part de leurs observations et demandes de modifications.

Il s'ensuit des discussions sur les conditions proposées, notamment :

- **Mobilité :**

L'agenda du chantier et les conditions en termes de mobilité et de circulation : réouverture de l'avenue Solvay à double sens, la prise en compte du chantier relatif à la cyclostrade qui devrait débuter en 2027, le nombre de parking dédié aux logements (voiture de société).

L'augmentation du nombre de vélo à 110 ; le placement de prises au-delà de chaque rangée serait opportun.

Le calcul des capacités des voiries tel qu'il a été présenté dans le dossier : des doutes sont émis sur la méthodologie afin de calculer les valeurs théoriques : les aménagements de la voirie tels que les rétrécissements et ronds-points ont-ils été pris en compte ? Des doutes sont également émis sur les hypothèses menées (sorties des usagers vers l'avenue de Gaulle et non vers le rond-point de la gare).

- **Environnement :**

Par rapport au point 4.2. et concernant la bande tampon : proposition de mise en place d'une zone tampon de 10m de largeur minimum. La partie sud du parc fait l'objet d'un autre type de gestion environnementale avec l'aide d'une société naturaliste.

Proposition de poser une clôture pour éviter la fréquentation dans le site NATURA2000. La clôture doit être perméable à la petite faune.

Proposition que des nichoirs soient également intégrés dans le bâti.

Proposition de faire des noues centennales. Déclassement de la zone G8 (NATURA2000) à

UG9, les membres ne voient pas de motifs pour déclasser une zone de grand intérêt biologique.

- Crèche : un membre propose que l'implantation (semi-enterrée) de la crèche soit validé par l'ONE.
- Logement : un membre précise que les prix ne sont pas connus et qu'il est dès lors compliqué d'estimer ce que représente « des logements moins cher ».

Un membre exprime que la problématique des déchets est à considérer dans chaque nouveau projet ; il peut être préconisé des bulles enterrées ou un point d'apport volontaire. Des solutions alternatives doivent être trouvées.

L'avis rendu par les membres de la CCATM est le suivant :

La CCATM,

Vu la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements, équipements et ou professions libérales et espace communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 1310 La Hulpe, déclarée complète en date du 23 avril 2026 par le collège des bourgmestre et Echevins de la commune de La Hulpe ;

Vu l'envoi par le collège échevinal, en date du 24 avril 2026, des diverses demandes d'avis requises, notamment celle auprès de la CCATM ;

Attendu dès lors que la CCATM a décidé de rendre son avis en date du 16 juin 2026, afin de permettre au collège des Bourgmestre et Echevins de prendre attitude dans ce dossier dans le cadre des délais prescrits en la matière ;

Vu la présentation du projet par la société anonyme Tourmaline dans le cadre d'une visite sur le site concerné, organisée au profit des membres de la CCATM en date du 11 mai 2026, à la demande de cette dernière ;

Vu la participation de membres de la CCATM à la réunion informelle de présentation du projet au riverains par la société anonyme Tourmaline en date du 12 mai 2026 ;

Vu la rédaction par les différentes sous commissions de la CCATM de 67 questions rédigées sur base de la demande de permis d'urbanisation et de l'étude d'incidences sur l'environnement datée de novembre 2025 ;

Vu l'envoi de ces questions au demandeur du permis en date du 13 mai 2026, et vu les réponses aux questions par ce dernier en date du 22 mai 2026 et du 27 mai 2026 ;

Attendu que les questions et réponses susvisées sont jointes au présent avis sous forme d'un tableau Excel ;

Vu les réunions des différentes sous-commissions de la CCATM, en date des 8,9 et 11 juin 2026 ;

Rend l'avis suivant par 9 voix pour et 0 voix contre et 0 abstention.

Article 1er :

Attendu que la demande de permis d'urbanisation a pour objectif de redonner vie à un site de 3,14 hectares sur lequel est implanté un immeuble de bureaux d'une surface totale de 31365 mètres carrés, inoccupé depuis le 1er janvier 2014, soit plus de 12 années ;

Attendu que sur base d'une étude d'un bureau d'ingénieurs en stabilité du 12 septembre 2023, il appert que ledit immeuble de bureaux ne peut être transformé en logements ;

Que le demandeur préfère, vu l'état du marché de bureaux dans la zone, ne pas rénover les bureaux existants dans l'immeuble, mais plutôt le raser et reconstruire des logements, des équipements et un espace communautaire ; qu'il existe en effet une forte demande en termes d'appartements et de crèches à La Hulpe ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a fait choix d'implanter un immeuble de 55 appartements en lieu et place des 100 appartements initialement prévus, d'une crèche, de professions libérales et d'un espace communautaire sur les fondations de l'actuel immeuble de bureaux ;

Que cette option, malgré le choix d'une densité dépassant la norme existante dans ce quartier, a le mérite de préserver le site en son état actuel et d'éviter de creuser de nouvelles fondations avec tous les

inconvenients y relatifs ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline a pris le parti architectural d'ouvrir son bâtiment avec une percée visuelle entre les deux ailes ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend préserver le parc de 3,1 hectares dans lequel est implanté l'immeuble de bureaux, tout en accordant une attention particulière à la zone Natura 2000 qui jouxte le site ;

Attendu que la société anonyme Tourmaline entend mettre en œuvre les recommandations formulées dans le rapport final de l'étude d'incidences sur l'environnement ;

Attendu que dans cette optique, la CCATM entend insister plus particulièrement sur certains aspects qui sont de nature à améliorer la qualité du projet au profit de la collectivité et en particulier de la population lahulpoise ;

La CCATM émet un avis favorable à propos de la demande de permis d'urbanisation de la société anonyme Tourmaline en vue de l'implantation, sur un lot unique, d'immeubles à appartements, équipements et ou professions libérales et espace communautaire, sis rue Général de Gaulle numéro 62 à 1310 La Hulpe.

Article deux :

La CCATM assortit son avis favorable du respect des conditions suivantes :

1. En matière de mobilité

1. Étant donné que pendant le chantier de cinq mois, relatif à la démolition du bâtiment existant, 4412 m³ seront à évacuer par 324 camions à raison de huit camions par jour, il importe d'emprunter le circuit le moins impactant et le plus sécurisant pour la population, à savoir l'avenue Solvay de et vers la chaussée de Bruxelles, si possible en dehors des heures de pointe. Pour ce faire, la CCATM demande :

- La remise à double sens de l'avenue Solvay entre la chaussée de Bruxelles et le carrefour Solvay-Brésil- de Gaulle, par le collège échevinal ;

—l'intégration, à la demande de la société anonyme Tourmaline, d'un plan des itinéraires des camions allant dans ce sens, d'une part dans le contrat de l'entrepreneur général, et d'autre part dans le plan d'organisation du chantier à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier ;

—l'intégration dans le contrat de l'entrepreneur général et dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation de faire circuler les 324 camions uniquement vers Groenendael depuis l'avenue Solvay, en dehors des heures de pointe et dans les heures de chantier autorisées par le RGPA ;

—l'intégration par l'entrepreneur de chantier dans le plan d'organisation du chantier de l'obligation pour les véhicules de chantier (entre 10 et 30 par jour) d'arriver et de repartir exclusivement par l'avenue Solvay, depuis et vers la chaussée de Bruxelles.

2. Afin de minimiser le nombre de kilomètres parcourus par les véhicules de chantier, et par la même de diminuer l'impact sur l'environnement, la société anonyme Tourmaline inscrira dans le cahier spécial des charges relatif à la désignation de l'entrepreneur général, l'obligation de privilégier des fournisseurs de matériaux proches du chantier et autant que possible de fabrication locale, ainsi qu'un maximum d'assemblages sur site.
3. Étant donné qu'à l'issue des travaux, le projet devrait générer quelques 530 déplacements supplémentaires de véhicules par jour à concurrence de 75 % des flux sur la rue Général de Gaulle, 10 % sur l'avenue Solvay et 15 % vers la rue du Brésil à situation inchangée des sens de circulation, la CCATM attire l'attention sur le fait qu'il pourrait être pertinent de maintenir la circulation à double sens sur l'avenue Solvay après le chantier afin de diminuer la pression automobile sur la rue Général de Gaulle et sur la rue des Combattants.
4. Afin de diminuer la pression automobile sur la commune et ses environs, issue de la construction de 55 appartements et afin de maximiser l'utilisation de véhicules électriques, la CCATM demande que :—la société anonyme Tourmaline augmente son parc de véhicules partagés de sept à 10 unités, ainsi que le nombre de bornes de recharge de véhicules électriques, afin de prévoir si possible la recharge des deux tiers des véhicules privés des 55 logements , tout en installant un câblage électrique pour toutes les places de parking en

vue de pouvoir faire face à l'évolution à moyen terme de l'utilisation des véhicules électriques ;

–augmente le nombre de vélos de 81 à 110, soit deux vélos par appartement et prévoit des prises électriques normales pour permettre la recharge de ces vélos au droit de leur stationnement ;

–réhabilite le chemin piétonnier allant de l'intérieur du site jusqu'à l'avenue Solvay, de manière à permettre aux futurs occupants de rejoindre la gare de chemin de fer à pied, via un parcours en site propre de quelques 900 mètres.

5. Afin de sécuriser l'accès au site, la CCATM demande d'étudier la possibilité de créer une zone apaisée au droit de l'entrée principale du site

1. En matière de stationnement à La Hulpe

2.1) pendant le chantier, la société anonyme Tourmaline veillera à ce que les camions entrent et sortent du site pour se stationner au nord de celui-ci sur des emplacements indiqués dans le plan de circulation du charroi à approuver par le collège échevinal avant le démarrage du chantier. Ce plan intégrera l'obligation pour la société anonyme de réaliser un état des lieux préalable des maisons situées au droit du carrefour de Gaulle/Solvay/Brésil, vu les vibrations susceptibles d'être provoquées par le passage des 324 camions des déchets de démolition à cet endroit.

2.2) Dans le cadre de sa demande de permis d'urbanisme, la société anonyme Tourmaline produira un précontrat avec une société d'exploitation du parc des voitures partagées. Ce contrat intégrera une étude sur la possibilité pour la population lahulpoise d'utiliser une partie du parc des véhicules partagés.

2.3) étant donné qu'il sera impossible d'empêcher les futurs occupants du site d'utiliser le parking de 52 places de voiture, propriété de la société anonyme Tourmaline, celui-ci restera accessible au public, tout en étant entretenu par la société qui en restera propriétaire.

3) En matière de préservation du Parc et de la zone Natura 2000

3.1) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de préservation et d'embellissement du parc de 3,14 ha. Ce plan récapitulera toutes les propositions émises par la société anonyme suite à l'étude d'incidence environnementale et intégrera un plan d'abattage nécessaire de certains arbres et de replantation maximale de nouveaux arbres. Ce plan de préservation prévoira les modalités de gestion de la partie sud du parc par une société naturaliste spécialisée en la matière. Ce plan intégrera, la création de noues lagunées centennales sans exutoire vers l'étang, ainsi que l'implantation de nichoirs dans le parc et dans le bâtiment.

3.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise une note récapitulative des mesures de protection de la zone Natura 2000 longeant une partie du site, en collaboration avec une société naturaliste spécialisée. Cette note prévoira la clôture de l'ensemble de la zone Natura 2000, ainsi que l'interdiction de réaliser une trouée visuelle vers le Grand étang, et le non-déclassement des zones UG8.

4) En ce qui concerne l'installation d'une crèche

4.1) la société anonyme Tourmaline prévoit 497 m² pour installer une crèche de 35 lits ainsi que neuf parkings extérieurs (Cinq pour les visiteurs le long de la voirie d'accès et quatre pour le personnel au parking nord). Un espace extérieur sous forme de cours anglaise est également prévu. La CCATM demande qu'au cas où la commune ne souhaite pas une crèche communale à cet endroit, le contrat de vente casco des espaces dédiés à la future crèche soit signé par la société anonyme Tourmaline avant l'octroi du permis d'urbanisme avec une société privée d'exploitation de crèches, et ce moyennant l'approbation préalable du collège échevinal.

5) En ce qui concerne les différents types de logement envisagés

5.1) la société anonyme Tourmaline prévoit la possibilité de construire huit logements kangourou. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

5.2) la société anonyme Tourmaline prévoit de suivre la recommandation de l'étude d'incidences sur l'environnement d'affecter deux appartements au profit de personnes à revenus modestes. La CCATM demande à celle-ci la production d'une note relative aux modalités pratiques en vue de permettre la réalisation de ce projet. Cette note sera intégrée à la demande de permis d'urbanisme.

6) En matière de normes environnementales relatives au nouveau bâtiment

6.1) La CCATM demande que le futur immeuble soit « fossil free », ce qui suppose l'installation de pompes à chaleur et panneaux photovoltaïques en conséquence. Dans cette optique, la CCATM recommande entre autres de prévoir l'installation de batteries destinées à stocker l'électricité produite par les panneaux solaires, ainsi qu'une isolation des appartements maximale et la végétalisation de toutes les toitures.

6.2) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline produise un plan de recyclage maximal des déchets de démolition du bâtiment existant. Ce plan fera partie du cahier spécial des charges relatif aux choix de l'entrepreneur général.

6.3) La CCATM demande que les eaux pluviales soient récupérées dans plusieurs citernes plus grandes que celle prévue, afin d'être réutilisées pour les besoins en eau de chaque appartement ; à cet effet, la société anonyme Tourmaline prévoira une double arrivée pour l'eau potable et l'eau de pluie dans chaque appartement.

6.4) La CCATM demande que la société anonyme Tourmaline prévoit un système de tri des déchets de chaque appartement et équipement, via la création d'un parc à déchets enterré.

Le vote : 9 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention » ;

Considérant que l'avis de la CCATM est fondé ; que le Collège s'y rallie ;

Considérant que par rapport aux réclamations des riverains, les réponses suivantes peuvent être apportées ; que celles-ci seront complétées dans la décision finale ;

En ce qui concerne la sous-estimation de la pression humaine future sur les milieux naturels et l'absence d'évaluation détaillée des effets cumulés, les dispositifs de protection de la Zone Natura 200 et sa zone tampon, l'abattage des arbres faisant une ouverture vers le Grand Étang, la compensation arborée de ces abattages, les mesures insuffisamment contraignantes en faveur de la biodiversité, l'organisation du chantier par rapport aux batraciens (tranchées du chantier à réaliser hors période de migration) : Les mesures définies par les recommandations de l'étude d'incidences sur l'environnement en matière de biodiversité et celles énoncées par le DNF dans son avis du 05 mai 2026 (maximisation de la zone tampon, limitation de l'ouverture visuelle, choix des essences, plan de gestion, organisation du chantier, etc.), permettront d'éviter les éventuelles pressions anthropiques générées par la mise en œuvre de la modification du permis d'urbanisation.

En ce qui concerne la pollution lumineuse (mesures ad hoc incomplètes par rapport à celle provenant des espaces intérieurs) :

- La mise en œuvre de mesures spécifiques relatives à tout éclairage extérieur, telles qu'énoncées dans le cahier des indications, dans l'étude d'incidences et telles que préconisées par le DNF dans son avis 05 mai 2026, permettront d'éviter la pollution lumineuse.
- Par ailleurs, la plupart des terrasses font face à des zones faiblement sensibles d'un point de vue biologique ;

En ce qui concerne la nécessité d'un suivi écologique indépendant :

- L'étude d'incidences prévoit que le chantier sera organisé en fonction de la législation en vigueur ; Le respect des réglementations en termes de chantier est une évidence qui devra être intégrée dans la future demande de permis d'urbanisme ;
- Le DNF recommande un plan de gestion sur le site Natura 2000 ;
- Le Collège déterminera ultérieurement la nécessité de recourir à ce suivi ;

En ce qui concerne la mobilité et stationnement (incertitudes par rapport au nombre réel des voitures, des hypothèses de mobilité et des mesures de suivi) :

- Les emplacements de stationnement s'avèrent être suffisants et le projet table sur une diversification modale (vélos) ;
- La modification de permis d'urbanisation induit des incidences en termes de mobilité inférieures à celles du maintien de l'affectation bureau (en fonctionnement) existante sur le site ;

En ce qui concerne les incertitudes relatives à l'éventuelle crèche du point de vue viabilité :

- Le plan de cette crèche n'est pas détaillé au stade de cette modification du permis d'urbanisation et le sera au stade du permis d'urbanisme en intégrant les normes de l'ONE ;
- Le semi-sous-sol sera éclairé par des cours anglaises ;

En ce qui concerne la durabilité et exemplarité environnementale :

- Le projet ne peut conserver la structure du bâtiment actuel en vue de le convertir en logements (impossibilité technique) ;
- Le socle du bâtiment existant est conservé ;
- Les parements sont réutilisés ;
- Les déchets de chantiers font l'objet d'un tri sélectif et sont partiellement recyclés ;

En ce qui concerne la gestion de l'eau (citerne sous-dimensionnée) :

- Selon l'EIE, la citerne est surdimensionnée par rapport aux usages escomptés ;
- Difficulté pour immeubles à logements collectifs de connecter les citernes d'eaux de pluie aux sanitaires.

En ce qui concerne le risque de précédent urbanistique : De façon générale, les écarts sont accordés à titre exceptionnel ; il ne peut y avoir de précédent ; ils doivent être justifiés par rapport au projet et participer à l'amélioration de celui-ci, ce qui est le cas ici ;

En ce qui concerne la densité en logements :

- S'agissant de la reconversion d'un site qui est actuellement inoccupé, la densité en logements est justifiée.
Le projet prévoit une diversité de logements qui complétera judicieusement l'offre actuelle à La Hulpe ;
- Le projet s'intègre dans un quartier au bâti particulièrement diversifié, à proximité d'équipements et à distance à pied des commerces, de la gare et des transports en commun ;
- Pour les raisons ci-dessus, la densité proposée est adaptée au bâti environnant ;

En ce qui concerne l'architecture : L'architecture proposée ne crée pas de rupture par rapport aux critères urbanistiques de la Commune. Elle est d'ailleurs cohérente pour ce type de projet et s'intègre harmonieusement dans le contexte du lieu (grandes parcelles arborées) sans porter préjudice visuel aux habitations unifamiliales de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay (petites parcelles arborées), et par ailleurs, constitue une amélioration par rapport à la construction existante (immeuble de bureaux caractéristique des années 80', plutôt en rupture avec le quartier résidentiel) ;

Considérant que le bien est situé partiellement en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant l'article D.II.24 du Code :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et 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 » ;

Considérant que le projet respecte la zone d'habitat ; qu'en effet :

- Puisque du logement, de l'équipement et du bureau sont créés en zone d'habitat tandis qu'une aire de parc dédiée aux espaces verts est créée en zone de parc du plan de secteur ;
- Puisque les activités de service (bureaux) ne mettent pas en péril la destination de la zone ;

Considérant l'article D.II.40 du Code :

« La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement. La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3 » ;

Considérant que le projet respecte la zone de parc (couverte d'un périmètre d'intérêt paysager) ; qu'en effet :

- Puisque la modification du permis d'urbanisation affecte cette zone en aire affectée à l'espace de parc et que les limites de celle-ci correspondent à celles définies au plan de secteur.
- Puisque cette aire de parc est aménagée paysagèrement (lisière étagée) et comprend une bande verte de 10 mètres de large est créée avant la limite de la zone Natura 2000 pour protéger les milieux humides proches de l'étang en visant à limiter les dérangements et à filtrer les éventuelles nuisances humaines ou domestiques sur la zone Natura 2000 ;

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative du Guide communal d'urbanisme et du Schéma de structure communal ;

Considérant l'article D.IV.5 du Code :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- Ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- Contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis » ;

Considérant les motivations développées par le demandeur dans le dossier de demande de modification de permis d'urbanisation par rapport aux prescriptions en vigueur sont fondées ; que le Collège s'y rallie ;

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts par rapport aux prescriptions du Schéma de Développement Communal :

Livre 1er. Titre 2. Option fondamentale 4. Directive 2. Zone de bureaux : Réglementer judicieusement l'implantation d'immeubles de bureaux : toute implantation devra respecter ou valoriser l'environnement et les caractéristiques de La Hulpe et avoir un caractère social.

- La conversion de l'immeuble de bureau en logements contribue à limiter les implantations de bureaux tel que préconisé dans cette option ;
- Le développement de bureaux sur le territoire communal ne répond plus à ce besoin identifié dans le SDC datant de 1998 ;

Livre 2, Titre 3, chapitre 5 « zone de bureaux » : les zones de bureaux sont destinées à l'implantation exclusive de bureaux. La modification de permis d'urbanisation prévoit une affectation principalement résidentielle comprenant des zones d'équipement et de professions libérales :

- La conversion de l'immeuble de bureaux en logements permet de réhabiliter un chancre (immeuble désaffecté et à l'abandon depuis plus de 10 ans) ;
- La création d'un ensemble de logements collectifs, d'un équipement collectif (une crèche) et accessoirement d'espaces de bureaux, répond à un besoin, celui de diversifier l'offre en logements sur le territoire de La Hulpe (option fondamentale 2 du SDC) et à celui d'offrir des emplacements d'accueil manquants dans les crèches ;
- Ces deux besoins (logements diversifiés et infrastructures d'accueil à la petite enfance) sont particulièrement d'actualité ;

Considérant qu'en ce qui concerne les écarts par rapport aux prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme :

Partie 1 - Prescription 18 § 2 : Les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière. La modification de permis d'urbanisation prévoit des terrasses et balcons sur quasiment toutes les façades.

- S'agissant d'un immeuble isolé à quatre façades, implanté au centre d'une parcelle et comportant plusieurs logements par niveau, les terrasses et balcons peuvent être réalisés sur toutes les façades ;
- Les terrasses et balcons sont des espaces extérieurs nécessaires à la viabilité des logements de type appartements ; qu'ils participent à l'aménagement de logements de qualité ;
- Les terrasses sont principalement disposées en fonction de l'orientation, de manière privilégiée au sud et sud-ouest et non en fonction d'une façade prédéterminée ;
- Ces terrasses ne créent pas de vis-à-vis problématiques sur les parcelles habitées aux alentours, puisqu'elles sont aménagées à plus de 30 m des limites de propriété et que la végétation en pourtour est abondante, empêchant même les vues éloignées ;

Partie 1 – Prescription 22.3 § 2 : Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit : 1,5 emplacement par logement. La modification de permis d'urbanisation prévoit 1.35 emplacement par logement.

- Le projet de constructions sous-jacent à la modification de permis d'urbanisation offre de nombreuses opportunités de stationnement pour vélos (au nombre de 60) ;
- La modification de permis d'urbanisation prévoit un système de voitures partagées ; il est communément considéré qu'une voiture partagée remplace 12 voitures ;
- La proximité de la Gare contribue par ailleurs les alternatives à l'utilisation de la voiture ;
- Le nombre d'emplacements est suffisant ;

Partie 1 – Prescription 22.5 § 1 : Les aires de stationnement et les entrées de garage sont exécutés à l'aide des matériaux suivants : revêtement de type hydrocarboné, revêtement coulé en béton non lissé, dallage en béton lavé ou autres dalles de béton, pavés en pierre naturelle ou en pierre artificielle dont les teintes se rapprochent de celles des pierres naturelles, surfaces de grenailles ou de graviers, dolomie stabilisée, dalles alvéolées « béton-gazon ». La modification de permis d'urbanisation prévoit le placement de dalles alvéolées en polyéthylène :

- Les dalles gazon alvéolées en polyéthylène permettent de diminuer la minéralisation des sols et d'accroître leur perméabilité. Il s'agit d'un matériau couramment utilisé qui a fait ses preuves au niveau technique ;
- Ces dalles gazon participent au maintien du caractère vert du site ;

Partie 2 – 22.6. La plantation de minimum un arbre à haute tige, d'essence indigène, pour 4 emplacements de stationnement est imposée :

- La modification de permis d'urbanisation prévoit la possibilité d'aménagement des emplacements dans la zone d'aménagement paysager ;
- Quand elles ne seront pas utilisées, ces places seront peu visibles dans leur environnement ;
- Un minimum de 27 arbres haute tige sera planté dans le cadre de l'aménagement paysager de la parcelle, prévu par la modification de permis d'urbanisation et notamment pour compenser l'abattage d'arbres pour raisons phytosanitaires ;
- Le caractère vert et arboré de la parcelle est conservé et son maintien est garanti ;

Partie 2 – Gabarit § 2 : Le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée ne peut être supérieur à 3 niveaux sans que le bâtiment n'excède 17m. La modification de permis d'urbanisation prévoit ponctuellement 4 étages (rez + 3 + étage en retrait) et que les éléments techniques ne pourront dépasser 17 m. par rapport au rez-de-chaussée.

- La modification de permis d'urbanisation s'inscrit dans la volumétrie d'un bâtiment comportant à l'origine trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, mais totalisant une hauteur identique ;

- La modification de permis d'urbanisation présente une volumétrie inférieure à la volumétrie du bâtiment d'origine ;
- Le quatrième niveau est disposé en retrait par rapport aux plans des façades principales et n'excède pas la hauteur maximale de 17 m, étage technique compris ;

Partie 2 – Toitures : § 3 et 4 : Les toitures sont à deux versants de même inclinaison et la pente des toitures est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques ». Le projet prévoit exclusivement des toitures plates.

- La modification de permis d'urbanisation se calque sur le plan et la volumétrie de l'immeuble existant dont les caractéristiques volumiques induisent la mise en œuvre de toitures plates ;
- Les toitures plates sont en cohérence non seulement avec la volumétrie de la construction sous-tendue par la modification de permis d'urbanisation, mais également avec son architecture ;
- Les toitures plates terrasses prévues dans la modification de permis d'urbanisation n'empêchent nullement l'intégration de la construction dans le contexte bâti et non bâti, les dimensions de la parcelle et sa couverture végétale permettant un particularisme architectural et volumique sans rupture avec les caractéristiques des constructions unifamiliales de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay ;
- Les toitures plates participent à l'infiltration des eaux de pluie en parcelle puisqu'elles sont végétalisées ;

Considérant que les écarts sont mineurs et justifiés et ne remettent pas en cause les objectifs que les prescriptions entendent protéger ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation améliore la situation existante notamment sur les aspects suivants :

- Réhabilitation d'une parcelle désaffectée et d'une construction à l'abandon ;
- Réduction de la minéralisation en parcelle (diminution des espaces de stationnement et de leur imperméabilité) ;
- Création d'une zone tampon paysagère destinée à protéger la Zone Natura 2000 et le Site de Grand Intérêt biologique ;
- Réalisation de dispositifs destinés à l'infiltration des eaux de pluie ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation vise la réalisation d'une construction de plus faible volumétrie que la construction existante, sans en accroître la hauteur totale, s'intégrant dans un contexte végétalisé renforcé par la plantation d'arbres haute tige, aménagé de façon paysagère et de manière à protéger la zone Natura 2000 s'étendant partiellement sur la propriété ;

Considérant que, malgré une volumétrie et une architecture présentant des différences par rapport aux constructions unifamiliales sises de l'autre côté de l'avenue Ernest Solvay, le projet sous-tendu par la modification de permis d'urbanisation n'occasionne pas de rupture avec le lieu et tend même à renforcer sa cohérence ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation tient compte de la proximité de la Zone Natura 2000 par la création d'une zone tampon et que si l'avis conditionnel du DNF datant du 05 mai 2026 est suivi, des mesures complémentaires (plan de gestion obligatoire, etc.) renforceront cette zone tampon en vue de garantir la préservation de cette Zone Natura 2000 ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation améliore la situation existante (réhabilitation d'un site désaffecté, diminution de la minéralisation, mesures de protection Natura 2000) tout en répondant à un besoin en logements diversifiés et en équipement d'accueil destiné à la petite enfance ;

Considérant que la modification de permis d'urbanisation prévoit que des charges d'urbanisme seront exigibles à la délivrance du permis d'urbanisme et que ces charges pourraient consister en la rétrocession du parking de 52 places sur la parcelle, la crèche prévue au programme de ce permis d'urbanisation, ainsi que des logements sociaux ; que toutefois, le Collège souhaite obtenir des garanties à propos de celles-ci lors de l'instruction du présent dossier ; que les discussions avec le demandeur sont en cours ;

Considérant que par ailleurs, l'ensemble des conditions à respecter seront définies ultérieurement ;

Pour ces motifs,

Décide :

Article 1er : De prendre acte des avis émis et des résultats de l'enquête publique.

Article 2 : D'émettre un avis favorable à la demande de modification de permis d'urbanisation 2025-345 sous réserve du respect des avis de la Cellule Giser du 21/5/2026, de la DNF du 5/5/2026 et de l'AWAP du 27/5/2026.

Article 3 : De solliciter l'avis de la Fonctionnaire Déléguée quant aux écarts de ce projet par rapport aux prescriptions en vigueur.

Article 4 : Copie de la présente décision est adressée au demandeur, à son architecte et au Fonctionnaire délégué.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

La Directrice générale ff

(s) Hélène Grégoire

Le Bourgmestre,

(s) Xavier Verhaeghe

Pour extrait conforme :

La Hulpe, le 29 juin 2026

La Directrice générale, ff



Hélène Grégoire

Le Bourgmestre



Thibaut BOUDART
Bourgmestre f.f.

Xavier Verhaeghe



28 JUL. 2020

Wavre, le

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DU BRABANT WALLON
Avenue Einstein, 12/001
1300 Wavre
Tél. 010/23.12.11
Fax

Collège communal de LA HULPE

Rue des Combattants, 59
1310 La Hulpe

Vos réf.: 2025-45

Nos réf.: F0610/25050/LCO2/2026/1//2466101

Annexe(s):

Votre contact: ZEERARDS Quentin | quentin.zeerards@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de permis d'urbanisation – Avis du Fonctionnaire délégué.

Commune : LA HULPE

Projet : Modifier permis d'urbanisation 154FL522

Adresse du bien : Rue Général de Gaule 62 à 1310 LA HULPE

Références cadastrales : LA HULPE Section B N° 450 C

Demandeur : LA TOURMALINE S.A. (Madame Valérie JANNE)

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, mon avis concernant la demande de permis visée sous objet.

J'informe le demandeur de ma remise d'avis.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Fonctionnaire déléguée,



Anne DUPLAT
Directrice f.f.



IM10010131000016709



Wallonie

F0610/25050/LCO2/2026/1/2466101

AVIS DE LA FONCTIONNAIRE DELEGUEE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

La Fonctionnaire déléguée,

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

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Considérant que LA TOURMALINE S.A. (Valérie JANNE) a introduit une demande de permis d'urbanisation de constructions groupées, relative à un bien sis à Rue Général de Gaule, 62 à 1310 LA HULPE cadastré LA HULPE Section B N° 450 C et ayant pour objet la modification du permis d'urbanisation 154FL522 ;

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 23/04/2026 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/07/2026 ;

Evaluation des incidences sur l'environnement

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

Considérant que la demande de permis d'urbanisation comprend une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant :

- La demande est visée par la rubrique 70.11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et des activités classées :

Projet de lotissement comprenant une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement ;

Cadre légal et réglementaire

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et zone de parc couvert par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28/03/1979 ;

Considérant qu'un schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal du 30/09/1994 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal d'urbanisme) approuvé par arrêté ministériel du 26/05/2009 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement 154/FL/522, autorisé en date du 02/11/1987;



Wallonie

F0610/25050/LCO2/2026/1/2466101

Considérant que le bien est situé (en partie) dans le périmètre d'un site classé « Vallée de l'Argentine: en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries » (A.M. du 17/02/1983) ;

Considérant que la demande se rapporte à une parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir selon l'article 12 §2 et 3 du décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion des sols (couleur lavande) ;

Considérant que le bien est situé (en partie) dans le périmètre d'un site à réaménager « Intermills » approuvé par arrêté ministériel du 23-06-2016 ;

Considérant que le bien est situé (en partie) dans le périmètre d'un site Natura 2000 (Vallées de l'Argentine et de la Lasne - BE 31002) ;

Considérant que le bien est situé à proximité du cours d'eau de 2ème catégorie (L'Argentine) ;

Considérant que le bien est situé dans le sous-bassin hydrographique « Dyle-Gette », valeur d'aléa d'inondation par débordement faible ;

Considérant que le bien est situé dans le sous-bassin hydrographique « Dyle-Gette », valeur d'aléa d'inondation par ruissellement moyenne et élevée ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'un axe de concentration de ruissellement comme repris sur la carte du Service Public de Wallonie - carte ERRUISSOL – Risque de ruissellement concentré ;

Confrontation de la demande au plan de secteur et autres documents planologiques

Vu l'article D.II.24 du Code :

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et 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.

Vu l'article D.II.40 du Code :

La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement.

La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur.

Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3.

Considérant que les zones sujettes à modification et destinées à l'urbanisation du permis d'urbanisation sont entièrement situées dans la zone d'habitat ;

Considérant que la demande est conforme au plan de secteur ;



Wallonie

F0610/25050/LCO2/2026/1/2466101

Considérant que la demande est conforme aux normes du Guide Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande s'écartere du Schéma de développement communal pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Voir délibération du Collège communal réuni en séance du 29 juin 2026.

Considérant que la demande s'écartere du Contenu à valeur indicative d'un guide pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Voir délibération du Collège communal réuni en séance du 29 juin 2026.

Vu l'article D.IV.5 du Code :

(Sans préjudice de l'alinéa 2 – décret du 13 décembre 2023 – art. 74) un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

(Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter des indications du schéma de développement du territoire visées à l'article D.II.2, § 4, 3°, moyennant une motivation démontrant que l'écart :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le schéma de développement du territoire ;

2° est justifié par les spécificités locales ;

3° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Par exception aux alinéas 1er et 2, la dérogation visée aux articles D.IV.6, D.IV.7, D.IV.8, D.IV.9, D.IV.10 et D.IV.11 emporte un écart aux indications du schéma de développement pluricommunal, du schéma de développement communal, du schéma d'orientation local, de la carte d'affectation des sols, du guide communal ou du permis d'urbanisation qui traduisent une prescription graphique ou littérale du plan de secteur à laquelle le permis déroge. – décret du 13 décembre 2023 – art. 74)

Vu les motivations avancées dans la délibération du Collège communal réuni en séance du 29 juin 2026 ;

Mesures de publicité

Considérant qu'en vertu de l'article D.29-1 §4 b 1° du Code de l'environnement, la demande est soumise à enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;



Wallonie

F0610/25050/LCO2/2026/1/2466101

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 18/05/2026 au 19/06/2026 ;

Considérant que 23 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Voir délibération du Collège communal réuni en séance du 29 juin 2026.

Consultations

Vu les avis des instance(s) ou commission(s) consultées ;

Analyse du projet

Considérant que le projet consiste à modifier l'affectation d'un lot d'un permis d'urbanisation de bureau en logement tout en maintenant des activités relevant du tertiaire (profession libérale, crèche) ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'une gare (1km) ; que la desserte en bus est faible à proximité du site ;

Considérant que des infrastructures sportives sont existantes en face du site ;

Considérant qu'il y a peu de services à 10 minutes à pied du site ;

Considérant que, par contre, à 10 minutes en vélo, il est possible de se rendre à l'autre bout du centre de La Hulpe et de rejoindre aisément la future cyclostrade connectant La Hulpe à Bruxelles par la rue Ernest Solvay ;

Considérant que le permis d'urbanisation prévoit la démolition du volume central et la reconversion des volumes restant en logement ; qu'il n'est pas prévu de démolition/reconstruction ;

Considérant que ce choix participe d'une utilisation durable des ressources ;

Considérant que le projet n'implique pas d'artificialisation supplémentaire ;

Considérant que le projet prévoit de déminéralisation certaines surfaces ;

Considérant que les modifications projetées participent d'une utilisation parcimonieuse du sol ;

Considérant le projet a pris en compte les contraintes environnementales du site, en particulier les contraintes inhérentes à la présence d'une zone N2000 à proximité ;

Considérant que le projet prévoit une diversité de logements ; que cela permet fournir une offre en logement répondant aux besoins variables des ménages ;

Considérant l'aspect multifonctionnel du projet ;

Considérant que le projet prévoit suffisamment de places de stationnement par logement eu égard à sa localisation par rapport aux transports en commun, aux services de proximité et aux axes structurants de mobilité active ;

Considérant que le projet prend place dans un environnement arboré et est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que le couvert arboré existant n'est pas substantiellement modifié de sorte que le paysage existant n'est que peu modifié ;

Considérant que le charroi induit par le projet n'est pas de nature à avoir un impact notable sur la mobilité locale ; qu'en effet, le charroi lié aux différentes fonctions envisagées n'est pas concomitant ;



F0610/25050/LCO2/2026/1/2466101

Considérant qu'au vu des éléments ci-avant, la modification du permis d'urbanisation permet la reconversion d'un bâtiment afin de répondre aux besoins actuels de la commune tout en limitant les incidences sur l'environnement et en conservant le caractère arboré du site ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté.

A Wavre, le.....28.....2026.....

La Fonctionnaire déléguée,

Anne DUPLAT

Directrice f.f.

