Administration Communale de La Hulpe

Séance du Conseil Communal du 01 décembre 2021

Présents : Thibaut Boudart - Président
Christophe Dister - Bourgmestre
Josiane Fransen - 1è Echevine
Xavier Verhaeghe - 2è Echevin
Didier Van den Brande - 3è Echevin
Isabelle Philippot - 4è Echevine
Jean-Marie Caby - Président CPAS
Nicolas Janssen, Eloïse Delarue, Déborah Schoenmaeckers, Patrick Van Dammme, Claire Rolin, Philippe Leblanc, Muriel Huart, Eric Pécher, Caroline Saelens, Patrice Horn, Sarah Wagschal, Bruno Hendrickx - Conseillers

---

La séance est ouverte à 20H15.

Séance publique

SECRETARIAT COMMUNAL

Ref. 20211201/1 (1) Procès-verbal de la séance du 15 novembre 2021 - Approbation

SERVICES AFFAIRES GÉNÉRALES

Ref. 20211201/2 (2) Affaires générales - INBW - Assemblée générale 22 décembre 2021 - Ordre du jour - Approbation.

Ref. 20211201/3 (3) Affaires générales - Ores Assets- Assemblée générale 16 décembre 2021 - Ordre du jour - Approbation.

SERVICE FINANCES

Ref. 20211201/4 (4) Finances - Budget 2022 - Deux douzièmes provisoires - Approbation

SERVICE TRAVAUX

Ref. 20211201/5 (5) Service Travaux - PIC: Rue de l'Etang - Aménagement de la voirie en "zone résidentielle de rencontre" (zone 20) - Mode et conditions de passation du marché - Approbation.

CADRE DE VIE - URBANISME

Ref. 20211201/6	(6)	Cadre de vie - Urbanisme - PU-2020-361 - Home Concept s.a. - Place Favresse 44, 46 et 52 - Convention - Critères de vente des logements - Approbation.

SECRETARIAT GÉNÉRAL

Ref. 20211201/7	(7)	Questions d'actualité

Séance à huis clos

DECIDE,

SECRETARIAT COMMUNAL

(1) Procès-verbal de la séance du 15 novembre 2021 - Approbation

Le Conseil,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en son article L1122-16°;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article L1122-18 qui stipule que le Conseil communal adopte son règlement d'ordre intérieur;

Vu le règlement d'ordre intérieur adopté en séance du 13 mars 1995 par le Conseil communal et revu par en ses séances des 13 juillet 1995, 26 février 2007, 28 février et 20 novembre 2013, du 15 mai 2013, notamment en sa section 17 traitant de l'approbation du procès-verbal des réunions du Conseil communal, articles 50 et 51;

Considérant qu'aucune observation n'a été émise quant au projet de procès-verbal mis à disposition de Messieurs les conseillers communaux;

Par ces motifs,

A l'unanimité,

Décide :

Article 1. D'adopter le procès verbal de la séance du 15 novembre 2021

SERVICES AFFAIRES GÉNÉRALES

(2) Affaires générales - INBW - Assemblée générale 22 décembre 2021 - Ordre du jour - Approbation.

Monsieur Nicolas Janssen rentre en séance.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et spécialement les articles L1122-10 et L1122-13 relatifs aux réunions et délibérations des conseils communaux et l'article L1122-30 relatif aux attributions du conseil communal;

Vu les articles L1523-11 à L1523-14 du même code relatifs aux Assemblées générales des intercommunales ;

Vu l'article 10 des statuts de ladite intercommunale ;

Vu les articles L6511-1 à L6511-3 du même code relatifs aux modalités de réunion des instances des pouvoirs locaux ;

Vu l'article L1523-23 du même code stipulant que l*'ordre du jour de la séance du Conseil communal suivant la convocation de l'Assemblée générale doit contenir un point relatif au plan stratégique ;*

Vu l'arrêté royal du 28 octobre 2021 portant déclaration de la situation d'urgence épidémique concernant la pandémie de coronavirus COVID-19 ;

Vu le décret du 15 juillet 2021 modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de

la décentralisation en vue de permettre les réunions à distance des organes ;

Vu l'arrêté du gouvernement wallon du 23 septembre 2021 portant exécution des articles L6511-1 à L6511-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la circulaire wallonne du 30 septembre 2021 relative à l'application des décrets du 15 juillet 2021 […] ;

Considérant que la commune de La Hulpe est associée d'in BW ;

Considérant que la Commune de La Hulpe a été régulièrement convoquée à participer à l'Assemblée générale du 22 décembre 2021 par convocation datée du 10 novembre 2021 ;

Considérant que la représentation physique de la Commune à l'Assemblée générale par les délégués n'est exceptionnellement pas possible pour cette séance compte tenu de son organisation virtuelle ;

Considérant que le mandat impératif est obligatoire, impliquant une prise de décision par la Commune de La Hulpe sur tous les points de l'ordre du jour, et une transmission de la délibération du conseil communal sans délai à l'intercommunale, laquelle en tient compte pour ce qui est de l'expression des votes mais également pour ce qui est du calcul des différents quorums de présence et de vote ;

Considérant que l'absence de délibération du Conseil communal emportera l'abstention d'office sur tous les points, les délégués connectés n'ayant pas de droit de vote libre pour cette séance ;

Considérant qu'outre l'introduction de questions écrites par courriel à direction@inbw.be avant la séance, jusqu'au 17 décembre, il sera possible :

- de suivre la réunion en direct sous forme statique sans connexion ni interaction,
- de se connecter à la vidéoconférence,
- d'introduire des questions par *chat* durant la séance, auxquelles il sera si possible répondu oralement en séance

Considérant les points portés à l'ordre du jour de la susdite Assemblée ;

Considérant que la commune souhaite, dans l'esprit du code précité, jouer pleinement son rôle d'associée dans l'Intercommunale ; qu'il est opportun dès lors que le Conseil communal exprime sa position à l'égard des points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée précitée ;

Pour les motifs précités,

Décide à l'unanimité:

Article 1:

- **Sur base du mandat impératif,** de se prononcer comme suit sur les points de l'ordre du jour de l'Assemblée générale d'in BW association intercommunale requérant un vote :

	Voix pour	Voix contre	Abstentions
2. **Modification statutaire**	19	0	0
3. **Evaluation 2021 du plan stratégique 2020-2022**	19	0	0

6.	**Approbation du procès-verbal de séance**	19	0	0

Article 2: de charger le Collège communal de veiller à l'exécution de la présente décision.

Article 3: de transmettre la présente délibération :

- à l'intercommunale précitée,
- aux délégués au sein de la susdite intercommunale.

(3) Affaires générales - Ores Assets- Assemblée générale 16 décembre 2021 - Ordre du jour - Approbation.

Le Conseil Communal, valablement représenté pour délibérer,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de Décentralisation (CDLD) et spécialement les articles L1122-19 et L11122-20 relatifs aux réunions et délibérations des Conseils communaux et l'article L1122-30 relatif aux attributions du Conseil communal ;

Vu les articles L1523-11 à L1523-14 du même Code relatifs aux Assemblées générales des intercommunales ;

Considérant l'affiliation de la commune/ville à l'intercommunale ORES Assets ;

Considérant que la commune/ville a été convoquée dans le cadre de l'Assemblée générale d'ORES Assets du 16 décembre 2021 par courrier daté du 9 novembre 2021 ;

Vu les statuts de l'intercommunale ORES Assets ;

Vu la pandémie liée au COVID 19 et les mesures exceptionnelles et recommandations des autorités, notamment des dernières recommandations du Comité de concertation du 26 octobre 2021;

Vu le Décret wallon du 15 juillet 2021 modifiant certaines dispositions du CDLD en vue de permettre les réunions à distance des organes ;

Considérant la situation extraordinaire et le déclenchement de la phase fédérale qui permettent la tenue de l'Assemblée générale en distanciel ;

Considérant l'ordre du jour de la susdite Assemblée;

Considérant que la commune/ville a la possibilité de ne pas se faire représenter et demande à ORES Assets de comptabiliser son vote dans les quorums – présence et vote – conformément au Décret wallon du 15 juillet 2021 susvisé ;

Considérant qu'il convient, en effet, de limiter les risques de propagation du virus en évitant autant que possible les rassemblements ;

Considérant que la documentation relative à l'ordre du jour est disponible en version électronique à partir du site internet : https://www.oresassets.be/fr/assemblees-generales.

Considérant que la commune/ville souhaite jouer pleinement son rôle d'associé dans l'intercommunale;

Considérant que dans cet esprit, il importe que le Conseil communal exprime sa position à l'égard des

points portés à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ;

Pour les motifs précités,

Décide à l'unanimité:

Article 1: De ne pas être physiquement représenté à l'Assemblée générale d'ORES Assets du 16 décembre 2021 dans le contexte de la pandémie et de transmettre l'expression des votes de son Conseil aux fins de comptabilisation dans les quorums de présence et de vote de ladite Assemblée.

Article 2: D'approuver aux majorités suivantes, les points suivants inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 16 décembre 2021 de l'intercommunale ORES Assets à savoir :

- **Point 1 – Approbation du Règlement d'Ordre Intérieur de l'Assemblée générale**

  à 19 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions.

- **Point 2 – Plan stratégique – évaluation annuelle**

  à 19 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions.

Article 3: De reconnaître avoir pris connaissance de tous les documents qui devaient être mis à disposition dans le cadre de cette procédure décisionnelle.

Article 4: De charger le Collège communal de veiller à l'exécution de la présente délibération.

Article 5: - De transmettre la délibération contenant le mandat impératif et le vote de la commune de La Hulpe au Secrétariat d'ORES Assets au plus tard le 13 décembre 2021 :

- à l'adresse suivante infosecretariatores@ores.be.

- au secrétariat

SERVICE FINANCES

(4) Finances - Budget 2022 - Deux douzièmes provisoires - Approbation

Le conseil communal,

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2007, portant le règlement général de la comptabilité communal et plus précisément en son article 14 et ce en exécution de l'article L1315-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant les recommandations ministérielles de la Circulaire relative à l'élaboration des budgets 2022 des communes de la Région wallonne du 08 juillet 2021 ;

Considérant que le budget 2022 de La Hulpe est en cours d'élaboration et qu'afin de respecter nos obligations légales, il ne pourra être présenté au Conseil communal avant la fin de l'année 2021 ;

Décide à l'unanimité:

Article 1er: D'autoriser deux douzièmes provisoire pour l'exercice budgétaire 2022.

Article 2: Copie de la présente délibération est adressée :

- A la Directrice financière.

- Au Service finances

- Au Directeur général

SERVICE TRAVAUX

(5) Service Travaux - PIC: Rue de l'Etang - Aménagement de la voirie en "zone résidentielle de rencontre" (zone 20) - Mode et conditions de passation du marché - Approbation.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 36 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant le cahier des charges N° 2020278 relatif au marché “PIC - Rue de l'Etang - Aménagement de la voirie en "zone résidentielle de rencontre" (zone 20). ” établi par le Service Travaux ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 151.718,94 € hors TVA, ou 183.579,92 € TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure ouverte ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget 2021 à l’article n°42103/735-60 (n° de projet 2020-0018) ;

Considérant que le directeur financier a émis un avis de légalité favorable;

Décide à l'unanimité:

Article 1er. D'approuver le cahier des charges N° 2020278 et le montant estimé du marché “PIC - Rue de l'Etang - Aménagement de la voirie en "zone résidentielle de rencontre" (zone 20). ”, établis par le bureau d’études - Brône Oldenhove Coombs. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 151.718,94 € hors TVA, ou 183.579,92 € TVA comprise.

Article 2. De passer le marché par la procédure ouverte.

Article 3. De compléter et d'envoyer l'avis de marché au niveau national.

Article 4. De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget 2021 à l’article n°42103/735-60 (n° de projet 2020-0018).

Article 5. De transmettre la présente délibération au service travaux, service finances (Danielle Romal) et Directeur financier.

CADRE DE VIE - URBANISME

(6) Cadre de vie - Urbanisme - PU-2020-361 - Home Concept s.a. - Place Favresse 44, 46 et 52 - Convention - Critères de vente des logements - Approbation.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code de développement territorial ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. Home Concept, représentée par Monsieur Victor Gama, relatif à un bien sis place Favresse 44, 46 et 52 cadastré section B n°578 a, 580 a, 581 a et 579 a, ayant pour objet la démolition de deux bâtiments existants (n°44 et 46), la construction d'un immeuble de 12 logements et de 20 emplacements de stationnement (dont un PMR), la modification du rez-de-chaussée du n°52 et l'abattage d'arbres (sapins, noyer, bouleaux) ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 août 2021 sous conditions par le Collège communal à la s.a. Home Concept ;

Vu la décision du Conseil communal du 8 septembre 2021 de ratifier la décision du Collège communal du 25 juillet 2021 approuvant le projet de convention avec la s.a. Home Concept.

Considérant que la Commune de La Hulpe souhaite que des Tiers acquéreurs à désigner ultérieurement puissent acquérir deux des lots faisant partie du projet, à savoir :

- un appartement à construire, composé de deux chambres, et d'une surface de de 97 m² + terrasse de 22 m² (soit 119 m²), avec les quotités corrélatives dans les parties communes (ci -après, le "Bien 1") ;
- un appartement à construire, composé d'une chambre, et d'une surface de 81 m² + terrasse de 26 m² (soit 107 m²), avec les quotités corrélatives dans les parties communes (ci -après, le "Bien 2") ;

Considérant que Home Concept octroie à la Commune de La Hulpe des options d'achat portant sur les Biens 1 et 2 tels que définis précédemment, cessibles à des Tiers acquéreurs à désigner par la Commune, pour une durée déterminée de 6 mois prenant cours à dater de la notification par le Vendeur du démarrage de l'exécution des travaux de construction du Projet ;

Considérant que la recherche des Tiers acquéreurs est laissée à la totale discrétion de la Commune ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer des critères d'accès à la vente et de sélection des candidats acquéreurs objectifs ;

Considérant la pyramide des âges et l'âge moyen des habitants la hulpois (44,1 ans - Statbel 01/01/2021) ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'accès au logement pour tous et plus particulièrement pour les plus jeunes, pour qui, aujourd'hui il est de plus en plus difficile d'accéder à l'émancipation de leur foyer familial ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mixité sociale, notamment à travers l'accès au logement ;

Décide :

Article 1. D'approuver les critères d'accès à la vente et de sélection des candidats acquéreurs suivants :

A) Les critères d'accès

Ces critères sont les conditions pour pouvoir poser sa candidature :

1/ Les deux conjoints doivent être de bonne conduite, vie et mœurs (fournir un extrait de casier judiciaire).

2/ Ne pas être propriétaire, ni usufruitier d'un bien immobilier au moment de la signature de l'acte. Ce logement doit constituer une 1ère acquisition.

3/ Avoir la capacité financière d'acquérir le bien : être capable de rembourser par des revenus professionnels ou des allocations sociales (preuve par attestation bancaire).

4/ Adéquation taille du ménage - taille du logement.

Selon le CWLHD, le logement doit comporter au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'an et le logement doit comporter un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

Le Collège Communal se réserve le droit de trancher toute situation particulière.

B) Les critères de vente des logements

Ces critères déterminent les modalités d'attribution des logements selon un système de points. Les maisons seront attribuées aux personnes ayant récolté le plus de points.

1/ L'âge : S'il s'agit d'un couple, la moyenne de l'âge de chacun des conjoints sera prise en considération.

- De 25 ans : 25 points

Entre 25 et 29 ans : 20 points

Entre 30 et 34 ans : 15 points

Entre 35 et 39 ans : 10 points

Entre 40 et 44 ans : 5 points

Plus de 45 ans : 0 points

2/ Avoir un lien avec la commune

1 point sera attribué par année complète de vie sur le territoire de la commune. Avec un maximum de 25 points.

Si les deux conjoints ont vécu à La Hulpe, la situation la plus avantageuse sera prise en considération (pas de cumul des points).

3/ Travailler à La Hulpe

5 points sont attribués si au moins un des deux conjoints travaille sur La Hulpe.

4/ Revenus mensuels nets par ménage

	20pts	15pts	10pts	5pts
Isolé	Moins de 35.000€	Entre 35.000€ et 45.000€	Entre 45.000€ et 50.000€	Plus de 50.000€
2+	Moins de 70.000€	Entre 70.000 et 90.000€	90.000€ et 100.000€	Plus de 100.000€

5/ 5 pts pour membre du ménage porteur de handicap.

6/ En cas d'égalité de points, la priorité sera, dans un premier temps, donnée à ceux (celui) dont la moyenne d'âge est la plus basse et, dans un deuxième temps, à ceux (celui) dont les revenus sont les moins élevés.

Article 2. De lancer un appel à candidatures pour une durée d'un mois, à partir du 24 janvier 2022, via :

- Le bulletin communal

- Site internet de la commune

- Page Facebook de la commune

- Affichage sur les panneaux lumineux

- Affichage aux valves communales

Article 3. De conditionner la recevabilité des candidatures à la réception des éléments suivants :

- Composition de ménage

- Historique de résidence pour les résidents la hulpois

- Certificat de bonnes vies et mœurs

- Attestation de l'employeur pour les travailleurs la hulpois

- Attestation de handicap si membre(s) du ménage porteur(s) de handicap

- Preuves de revenus

- Certificat de conservation des hypothèques (preuve que premier et seul achat)

Article 4. De transmettre copie de cette décision au service Cadre de Vie pour publication de l'appel à candidatures.

SECRETARIAT GÉNÉRAL

(7) Questions d'actualité

Monsieur le Président du Conseil rappelle le règlement d'ordre intérieur et demande que les questions écrites n'arrivent pas la veille de la séance du conseil.

Monsieur Patrice Horn interpelle le Collège sur la rénovation de l'école horticole.

Monsieur le Bourgmestre indique que pour bénéficier de subsides européens, la commune doit disposer d'un droit réel sur le bien. Des discussions sont en cours avec la province du Brabant wallon. Il y aura forcément un coût.

En ce qui concerne les serres, et les autres bâtiments du site, il faut interroger la province, mais il semble d'ores et déjà acquis que le CPAR et l'école resteront à La Hulpe. Dans ce cadre, Monsieur le Bourgmestre a demandé que certaines serres puissent retrouver leur vocation viticole d'origine.

Madame Sarah Wagschal demande que des cours sur la taille de la vigne puissent être organisés et que les archives de l'école puissent être rapatriées à La Hulpe.

Monsieur Patrice Horn demande ce qu'il en est de l'octroi d'un second pilier de pension pour le personnel contractuel.

Monsieur le Bourgmestre répond que la possibilité d'adhérer au 2e pilier de pension doit être examinée en objectivant les montants et analysée au regard des capacités financières de la commune.

Au-delà de la problématique des pensions, le Bourgmestre souhaite que les ministres compétents prennent à bras le corps la problématique du statut de la fonction publique locale en telle sorte que tous les agents soient traités de la même façon.

Madame Sarah Wagschal interpelle le Collège quant à l'avenir de la clinique de la forêt de Soignes. Monsieur le Bourgmestre répond que les moyens de la Région étant ce qu'ils sont, il ne faut pas se bercer d'illusions. En tout état de cause, la commune fera valoir son avis en temps utiles conformément aux procédures. Monsieur Eric Pécher indique que le Ministre compétent sera interpellé sur le sujet lundi prochain.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

Le Directeur général, *Le Président,*

(s) Thierry Godfroid *(s) Thibaut Boudart*