



Origines du dossier In
Advance :
De l'élaboration d'un PCA
(2004) au dépôt d'un permis
groupé (2020)

zoom

Le bois du Chemin Long

- L'origine en réalité de ce dossier remonte aux **années 60**, lors des échanges entre régions pour le partage des zones (Corniche contre Malaise) et la division du patrimoine de la Petite Propriété Terrienne.
- Overijse se taille la part « exploitable » (et rapidement lotie, quartier Lotharingenkruis), surmontant la « cuvette boisée et marécageuse » dont hérite La Hulpe.
- Connu pour drainer les eaux alimentant le Grand Etang, on citera p.e. déjà en **1989** le courrier de Mme Kirchen (future première présidente du **Contrat Rivière Argentine - CRA**) au bourgmestre pour dénoncer le déversement des égouts d'Overijse (Maleizen) dans le Grand Etang via le **thalweg du Chemin Long**.
- L'origine de ce nom [De l'allemand Thalweg, composé de Thal (graphie avant 1901) (« vallée ») et de Weg (« chemin »)] en dit en effet long sur sa réelle nature.



1. Le terrain concerné

zoom

Matrice cad

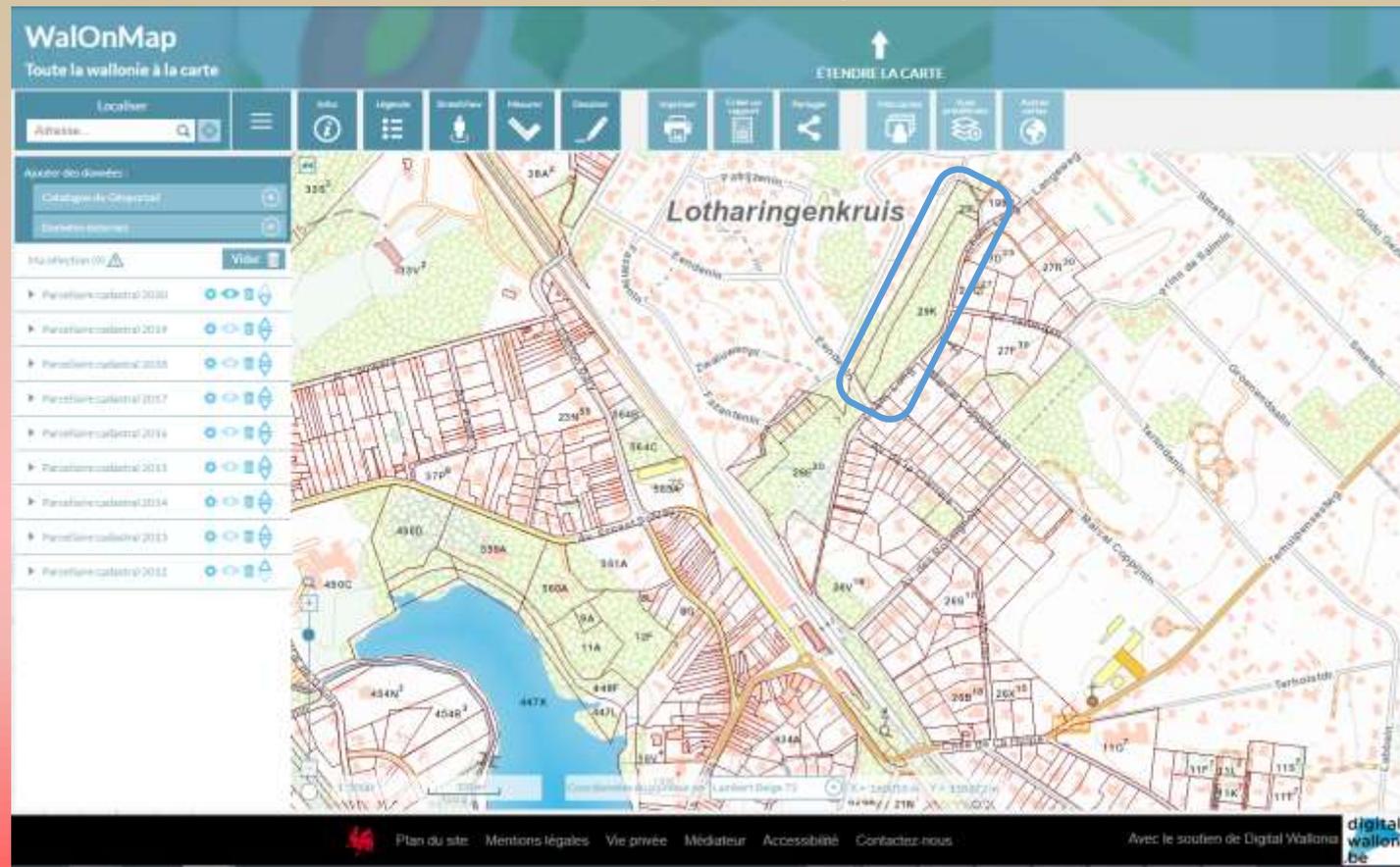


Xavier Verhae...



Matrice cadastrale, scission de la parcelle

- Pour la clarté de l'exposé, il aurait été judicieux de présenter une vue correctement orientée, et telle que disponible via les services publics.





Xavier Verhae...



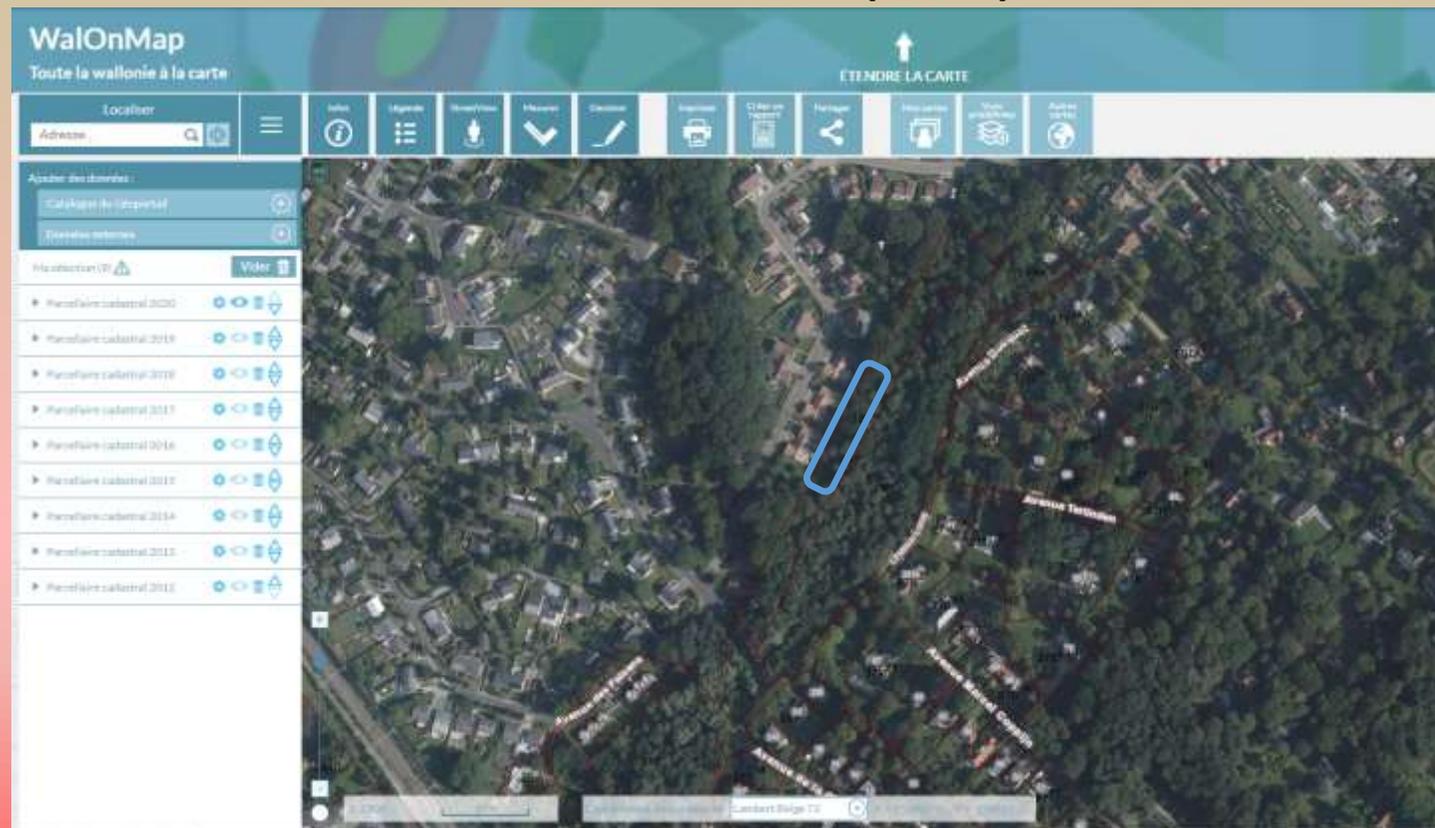
Vue aérienne



zoom

Vue aérienne, scission de la parcelle

- On voit qu'il s'agit bien au départ d'un bois de + de 2ha, même si la « nouvelle zone verte » est en fait occupée par les riverains.



Scission cadastrale

- Quelle « protection » administrative et pratique est envisagée pour cette parcelle, « non aedificandi » et pourtant dominant l'assiette des maisons du projet?
- Dhnet du 25/09/2020 :

Une possibilité permise par le fait que le terrain appartenait et appartient toujours à la SWL (Société wallonne du Logement) qui l'a également cédé à un prix modéré. "L'une des différences par rapport au dossier précédent, c'est que le terrain sur lequel est imaginé le projet est désormais inférieur à 2 hectares, ce qui ne nécessite donc plus l'introduction d'une étude d'incidence", continue Xavier Verhaeghe.

Une différence de taille quand on sait que c'est justement l'absence d'étude d'incidence qui avait fait capoter le permis la première fois.



Plan de secteur :
zone d'habitat



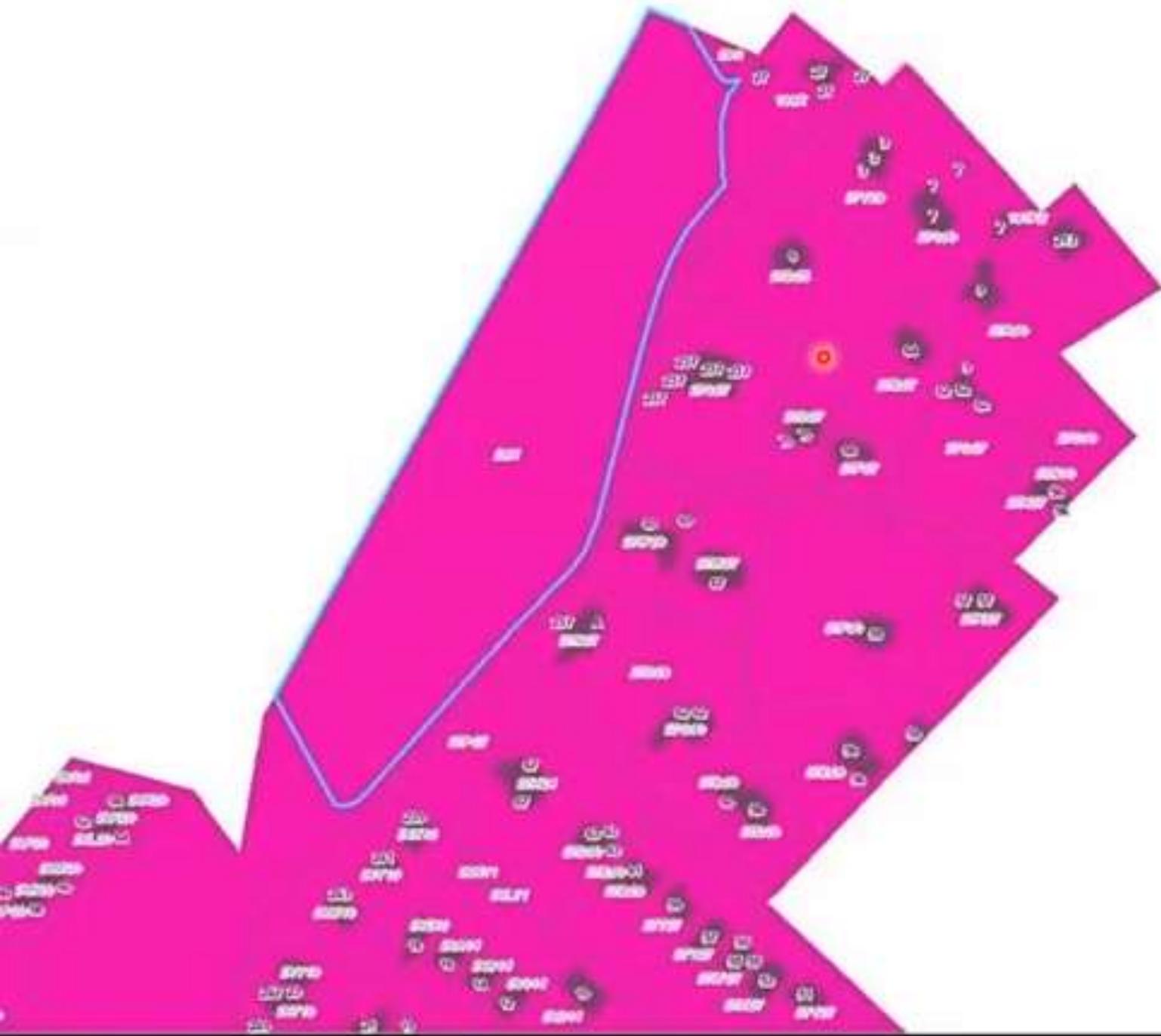


Schéma de
développement
communal :
Zone non aedificandi

zoom



Guide communal
d'urbanisme :
aire de la
corniche, du
Chemin Long, du
Grand étang , du
bois d'Hennessy



zoom

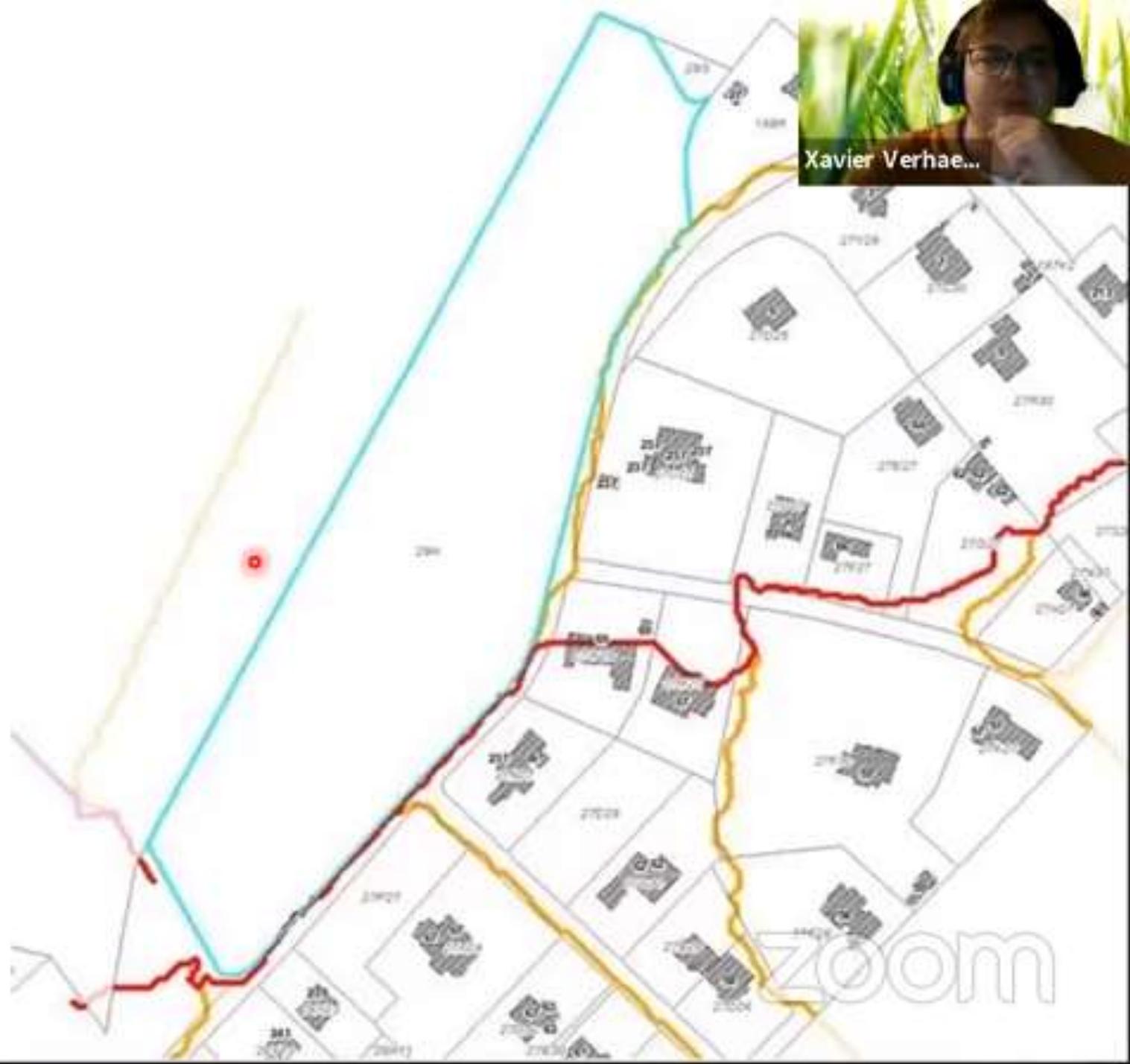
En résumé: en contradiction totale avec le GCU: Parc résidentiel ET le SDC: Non aedificandi

- « *Les constructions en ordre isolé y dominent largement. Cette aire présente un caractère de **parc résidentiel**, constituée de **grandes parcelles bâties dans des espaces à fortes proportions d'espaces verts boisés**. La densité de logements y est faible. »*
- En voulant densifier l'habitat, ce projet s'écarte de manière extrême du GCU et du SDC, alors qu'il devrait tout au contraire être un exemple de conformité à nos règlements communaux, étant à l'initiative du Collège,
- Il créera donc des précédents qui rendront difficile, voire impossible, le respect de ces mêmes outils que **le Collège est chargé de faire appliquer.**

Aléas d'inondation



Ruissellement
concentré



Ruissellement concentré ?

Extrait de la chronologie du Contrat Rivière Argentine (CRA):

- **Septembre 2015** Lors d'une réunion entre l'IBW, Aquafin, la province du BW, la province du BF, les deux communes, le bureau Talboom (bureau d'études d'Aquafin) et le CRA, il devient clair **que l'objectif de la commune d'Overijse est de satisfaire la législation flamande** qui limite le nombre déversements d'un D.O. à 10 par an. La solution serait de dédoubler 2 km des égouts d'Overijse pour obtenir un bout de réseau séparatif (subventionné par la région Flamande).
- **7 Décembre 2015** Lors d'une nouvelle réunion entre les communes, avec tous les intervenants, le bureau Talboom précise que **le ruisseau du thalweg** sous conduit sera remis à ciel ouvert **pour s'écouler... dans les jardins des constructions envisagées au Chemin Long!**
- Comme cette solution est inacceptable pour La Hulpe, Talboom établit des nouveaux plans pour laisser couler le ruisseau (+ les eaux de pluies) dans **le conduit qui passe dans les jardins des 15 futurs logements** et de construire un nouveau conduit pour les eaux usées vers l'égout du Chemin Long. Il s'agirait des égouts de 350 maisons.

Il faudra probablement y installer une station de pompage

Ruissellement concentré ?

- *Etude TRACTEBEL- octobre 2018*

Analyse du modèle réalisé par Talboom

- Réseau d'égouttage délimité par la limite régionale et par le DO de la Eendenlaan
- Améliorations apportées au modèle :
 - Ajout du réseau InBW (yc les DO du Chemin long et de la rue G. Bary et leurs réseaux)
 - Prise en compte du thalweg (topographie) et des ouvrages existants jusqu'au Grand Etang



La commune est-elle au courant?

- *Présentation de quartier
Corniche-Parc-
Chemin Long
en juin 2016*

Grand Etang

Constat = Pollution par des déversements (en période de pluie) du réseau d'égouttage de La Hulpe et Overijse, via le thalweg du Chemin Long.

A ce jour = recherches réalisées en partenariat par la Commune, le CRA et l'IBW en vue d'une SOLUTION

Phase 1. → dérivation des écoulements de crue vers les eaux courantes de la rivière Argentine = stopper la source de pollution.

Phase 2. → envisager les pistes de dépollution au vue de la situation stabilisée.

- *Automne 2019 Le collège doit choisir quelle solution sera retenue parmi les trois variantes proposées dans le dossier Tractebel.*
- *Printemps 2020 suite au Covid-19 : retard supplémentaire dans le choix de la solution par le collège.*



2. Historique

zoom

- En aout 2004, une note au Collège fait état de ce que la SWL souhaite vendre ses terrains sis Chemin Long
- Il y est fait mention d'offres reçues par La SWL dont une d'un montant de 1.800.000€ par la société Lotinvest.
- La proposition d'élaborer un Plan Communal d'Aménagement en vue de « sécuriser la zone » est avancée.



Xavier Verhae...
Note au Collège

05 août 2004

- Un point Collège daté du 04/10/2004 fait référence à la délibération du Conseil communal du 20 septembre 2004 décidant d'entamer une procédure de PCA sur les biens situés entre la limite avec la Commune d'Overijse, le chemin de fer et le Chemin Long, l'assiette de la voirie jusqu'aux propriétés qui le bordent étant incluse.

Province du Brabant Wallon
Arrondissement de Nivelles



Commune
de
LA HULPE

Rue des Combattants, 59 B
1310 La Hulpe

Service Urbanisme - Environnement

Agents traitants: Philippe Verdoot
Hélène Grégoire

Collège du
04 octobre 2004

Les principes directeurs et les objectifs du PCA sont :

- Le respect des spécificités de la zone *non aedificandi* telles que reprises dans le Schéma de structure : zone humide à végétation spontanée d'un grand intérêt écologique ;
- L'éventuelle urbanisation partielle de la zone devra dès lors respecter la typologie (densité, gabarit, caractère unifamilial...) de ce quartier ;
- Les aménagements devront comprendre par priorité la conservation des qualités végétales et paysagères du site, vu leurs raretés au sein des lotissements environnants et l'aménagement des espaces publics existants de manière à sécuriser au maximum la circulation ;
- Il s'agit d'un îlot de verdure sauvage situé au milieu du quartier, dont le relief permet l'écoulement naturel des eaux ;
- Le PCA devra se faire en concordance avec la révision du RCU et en confirmation de la politique d'aménagement définie depuis 1992.





- En sa séance du 23 décembre 2005, le Conseil a décidé de passer un marché de designation d'un auteur de projet pour l'elaboration du PCA.
- En sa séance du 27 avril 2006, le Conseil a décidé de designer Madame Sylvie Agneessens pour la mission d'auteur de projet du PCA.
- En avril 2007, le rapport de la phase 1 du PCA a été transmis à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.



[Premières conclusions (2007)]

- Site partiellement urbanisable
- Idéalement situé (mobilité) pour du logement uni et plurifamilial
- Moyennant gestion des eaux de ruissellement / déversoirs d'orage en point bas :
 - aménagement au minimum d'un bassin d'orage en aval + « débourbeur-séparateur d'hydrocarbure » pour écoulements SNCB
 - imperméabilisation strictement gérée dans les jardins
 - maintien de zones semi-humides en amont
- Moyennant déboisement partiel et maintien des quelques arbres remarquables
- Selon une typologie adaptée aux dénivelées et au caractère humide du fond de vallon
- Densité à déterminer notamment en fonction du cout résultant du terrain en vue d'un

Avis de la DGATLP



- Sur le mode d'urbanisation :
 - Proximité gare =>
 - Ne pas prendre le quartier voisin comme référence => renforcer la densité (et motiver l'écart / SSC) >> 6,2 Lgmt/ha;
 - Habitat unifamilial mitoyen ou habitat collectif, avec des respirations.
 - Relief contraignant :
 - Limiter recul à 6 mètres;
 - Propriétés bâties à intégrer dans plan d'ensemble;

A la même époque : le mega-projet FEDEX

Un autre exemple de volonté de la Région wallonne violemment contraire à l'urbanisme de La Hulpe : en pleine Forêt de Soignes, la construction d'immeubles pour héberger le nouveau siège social de FEDEX pour l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique, déjà installé à Zaventem.

Combattu par les riverains, contre les plus hautes autorités wallonnes, ministres Antoine et Henry en tête (soi-disant "plan Marshall" pour la Wallonie), le projet finira par capoter.

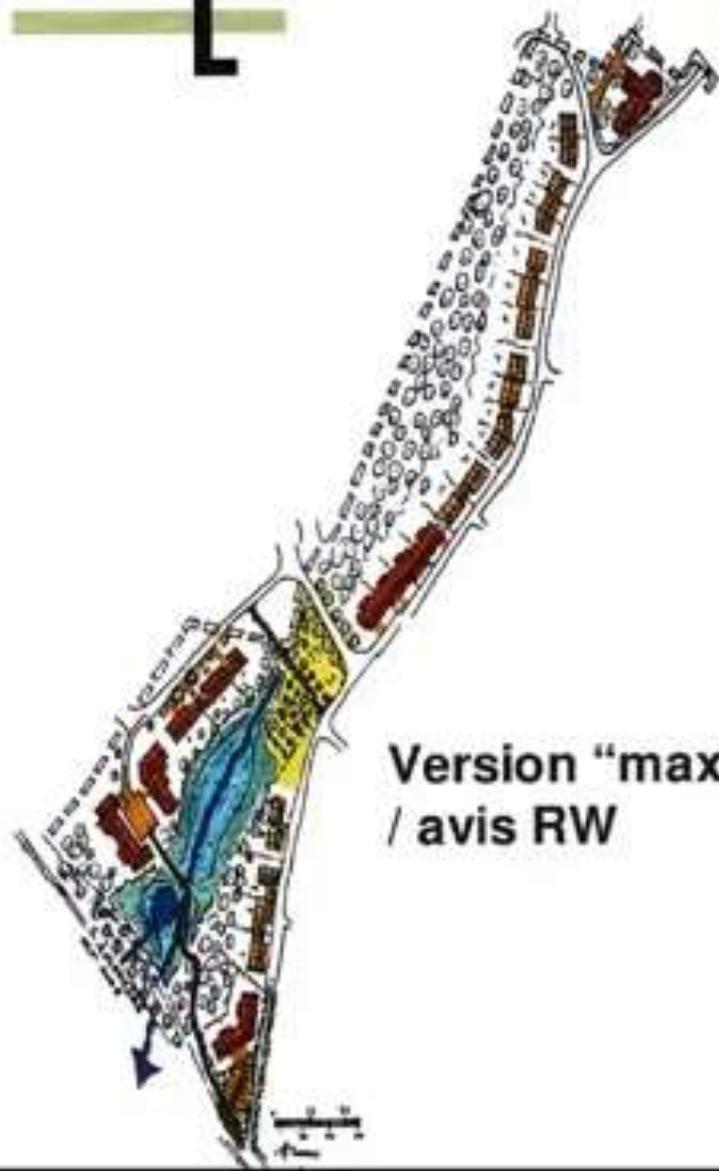




- En sa séance du 12 juin 2008, le Collège a décidé de prendre connaissance de l'avis du 09 juin 2008 de la DGATLP, d'en informer Mme Agneessens et de lui demander de modifier le rapport de la 1^{ère} phase en conséquence.
- Une proposition alternative est présentée par Sylvie Agneessens :

zoom

Proposition de 2 versions des plans masse – février 2009



Version "maximaliste"
/ avis RW

Version "minimaliste"
/ avis Collège



zoom



- Le tableau comparatif suivant est établi :

• Premier projet	• Deuxième projet
29 logements au total	56 à 69 logements
→ 7,25 log/ha	Entre 14 et 17 logements par hectare
Principalement de l'unifamilial mitoyen et 4 façades.	Identification de 5 zones densifiables (plurifamilial)
Tient compte de la densité et du parcellaire voisin sur La Hulpe	Ne pas prendre en compte le quartier voisin comme référence
	Renforcer la densité

12 DEC. 2008

Madame Sylvie Agneessens
Ir. civil Architecte, Urbaniste
11 rue Saint-André
1400 Nivelles

Service Cadastre & Via
Agencement
Et. Géomètres, architectes - 02 634 36 17
bdme.gps@vle.zibhu.be

Votre lettre de	Vos références	Vos références	Amies
Objet :	PCA Chemin Long	PCA	-

COPIE

Madame,

Suite à la réunion du 19 novembre 2008 au cours de laquelle vous avez présenté une nouvelle proposition d'options qui répondrait davantage à ce que le SPW - DGO4 souhaiterait comme urbanisation du site, nous vous informons qu'en séance du 04 décembre 2008, le Collège a décidé de confirmer les principes directeurs suivants, traduits dans la première version du projet :

- ne pas augmenter la densité.
- prévoir uniquement de l'habitat unifamilial mitoyen et 4 façades.
- conserver les caractéristiques de cette zone humide et préserver les qualités de ce poumon vert, même s'il est situé à côté de la gare.

Par ailleurs, il rejoint le SPW - DGO4 dans son avis précité, en ce qui concerne la diminution des reculs d'implantation (5m) pour s'éloigner des zones les plus difficiles du site.

Vous souhaitant d'avance bonne réception de la présente, veuillez croire, Madame, à l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire communal,



Thierry Godfroid

Le Chevalier de l'Urbanisme,



Yolande Deleuze

Le Bourgmestre,



Christophe Dister



Suite à cette
présentation, le Collège
confirme les principes
directeurs du premier
projet

zoom

www.lahulpe.be

Dernière version « plan de zonage » 25/01/2010

- Sans accord sur le PCA, la procédure est abandonnée. Le Collège demande à l'auteur de projet de dessiner un plan de zonage + des lots pour un futur permis de lotir.

15 maisons 2 et 3 F

6 maisons
ou 12 logements sous forme de bifamiliales

2 ensembles appartements
(2 x 6 log)

4+1 maisons 4F



zoom

Aucune mention des nombreuses pétitions ?

- *Des centaines de signatures envoyées au Collège,*
- *Des articles dans la presse,*
- *L'arrêt de l'abattage sauvage entrepris par la région wallonne*

Dormez bien braves gens...

Commune de

La Hulpe, le 20 JAN. 2012



Service Cadre de Vie
Agent traitant :
Hélène Grégoire, architecte
TEL.: 02.634.30.77
helene.gregoire@lahulpe.be

Monsieur et Madame Eric Petre
Messieurs Dorian et Briec Petre
Chemin Long 237
1310 La hulpe

<u>Votre lettre du</u>	<u>Vos références</u>	<u>Nos références</u>	<u>Annexe</u>
-		120105- Chemin Long	-
<u>Objet :</u>	Pétition des riverains du Chemin Long		

Madame, Messieurs,

Votre pétition reprenant vos questions et vos remarques par rapport aux projets de constructions sur les parcelles cadastrées section F n°29 h et 26 r 19, situées Chemin Long et propriétés de la Société wallonne de Logement (S.W.L.), est bien parvenue au Collège et a retenu

Dormez bien braves gens...

Il s'agirait de projets écologiques, respectueux de l'environnement.

Il est à noter également qu'à ce stade aucune décision n'a encore été prise en ce qui concerne l'architecture des bâtiments, les gabarits, ... Ces problématiques, et bien d'autres, feront l'objet d'une procédure pendant laquelle chacun aura l'occasion de s'exprimer (consultation des habitants du quartier en toute transparence). C'est un projet que nous voulons construire avec les riverains sans dénaturer le quartier.

En ce qui concerne les questions plus techniques soulevées par votre courrier :

- L'écoulement des eaux : une étude est en cours, en collaboration avec la Commune d'Overijse. Cette étude vise à trouver des solutions pour résoudre le problème soulevé.
- La mauvaise qualité des sols des essais de sol ont été réalisés dans le cadre de la procédure de PCA et il en est ressorti que les zones pressenties pourront accueillir des constructions toutefois avec certaines contraintes (fondations spéciales,...).

Espérant avoir ainsi répondu à vos questions et à vos remarques, nous vous prions de croire, Madame, Messieurs, en l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire communal,



Thierry Godfroid

L'Echevine de l'Urbanisme,



Yolande Deleuze

Le Bourgmestre,



Christophe Dister

La VRAIE chronologie:

- **26 Juin 2013: Appel d'offre général - Cahier spécial des charges,**
- **26 Mai 2014: attribution du marche a In Advance,**
- **22 avril 2016, délivrance du permis d'urbanisme par la commune,**
- **17 juillet 2017, rapport de l'Auditorat du Conseil d'Etat,**
- **16 novembre 2017, fixation de l'audience au 14 décembre 2017,**
- **2 octobre 2017, courrier de In Advance renonçant a son permis,**
- **10 novembre 2017, le collège retire le permis,**
- **6 février 2018, Arrêt du Conseil d'Etat ACTANT le retrait du permis et CONDAMNANT la commune de La Hulpe et la Région wallonne !**

Parcelles	situation existante	nb nouveaux lots	surface lot min	surface lot max	S max sol bâtissable / lot	taux occupation sol / lot	S total lots	
			ares	ares	m ²	%	m ²	
chemin long nord								
maisons 2F	0	5	3,20	3,20	112	35,0%	1.600,00	
maisons 3F	0	10	5,30	7,00	133	19,0%	5.810,00	
parcelle privée	1	0	20,00				2.000,00	
							7.410,00	
chemin long sud								
lots 4F vente	0	4	10,40	10,99	224	20,4%	4.278,00	
parcelle privée	1	1	11,79	22,33	300	13,4%	3.412,00	
Fazantenlaan								
maisons 2F	0	2	2,70	2,80	112	40,0%	550,00	
maison 3 F	0	4	5,94	7,62	133	17,5%	2.602,00	
appartements (2 constr.)	0	12	10,80	18,00	294	16,3%	2.880,00	
							6.032,00	
TOTAUX logement	2	38				42,7%	23.132,00	
densité logement sur lots						17,29		
densité logements sur total PCA						7,39		
Surfaces espaces verts			Surfaces (ares)			% / total PCA		S total PCA
Fond nord			145,00			26,8%	54.143,00	
Fond sud			85,00			15,7%	54.143,00	
Surfaces voiries			80,00			14,8%	54.143,00	

L'explication de l'échevin:

« Alors vous avez ici un petit tableau comparatif avec les données, vous voyez qu'il y a effectivement une volonté également de la part de la commune de ne pas tenir compte d'une réglementation qui indique qu'il faut 10a par logement. Pourquoi est-ce que tout à coup cette norme est abandonnée simplement parce qu'on considère que le terrain est effectivement un terrain qui permettrait d'aller chercher cette norme mais que simplement on est dans l'optique au niveau de la commune d'avoir un logement qui est un logement plus accessible. Alors évidemment je mets toutes réserves sur le plus accessible on est bien d'accord on est dans la commune de La Hulpe et que forcément on fait avec les moyens qu'on a et que le plus accessible chez nous ne correspond pas au plus accessible dans la région du Hainaut par exemple et que donc forcément on va pas avoir des prix qui sont les mêmes. mais en tout état de cause le collège souhaite avoir un logement qui soit en dessous du prix du marché et par conséquent il décide de s'écarter de cette norme de 10a par logement et de faire des petits terrains, vous voyez, des surfaces qui vont entre 3,20a ou 5,30a de manière à ce que l'impact du terrain soit moins important sur les constructions et en contre-partie s'engage à protéger le reste du terrain. »

Les tailles des parcelles sont fausses !

Les chiffres présentés sont ceux du cahier des charges de 2013, revues « à la hausse » dans l'offre pour satisfaire l'exigence des 20% max d'occupation au sol.

Les tailles reprises dans la demande de permis sont actuellement comme suit:

- Destination des bâtiments : *Maisons particulières deux et trois façades*

LOT	Nombre de maisons mitoyenne	Nombre de maisons 3 façades	Superficie du terrain	Superficie de la parcelle réellement construite
BLOC 1	3	2	1524.00 m ²	243.48 m ²
BLOC 2	3	2	1557.00 m ²	243.48 m ²
BLOC 3	3	2	1523.00 m ²	243.48 m ²
BLOC 4	3	2	1515.00 m ²	243.48 m ²
BLOC 5	3	2	1515.00 m ²	243.48 m ²

1. Destination du bâtiment : B1M1 maison unifamiliale trois façades, à deux étages
 2. Nombre de logements prévus dans le bâtiment : 1
 3. Nombre de pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle : 0
 4. Superficie du terrain (m²) : 565.00 m²
 5. Superficie de la parcelle réellement construite (m²) : 87.00 m²

1. Destination du bâtiment : B1M3 maison unifamiliale trois façades, à deux étages
 2. Nombre de logements prévus dans le bâtiment : 1
 3. Nombre de pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle : 0
 4. Superficie du terrain (m²) : 608.00 m²
 5. Superficie de la parcelle réellement construite (m²) : 87.00 m²

1. Destination du bâtiment : B1M2 maison unifamiliale deux façades, à deux étages
 2. Nombre de logements prévus dans le bâtiment : 1
 3. Nombre de pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle : 0
 4. Superficie du terrain (m²) : 351.00 m²
 5. Superficie de la parcelle réellement construite (m²) : 69.48 m²

Et donc pour p.e. le BLOC 1, on a bien dans la demande actuelle

- B1M1 : 5a 65
 - B1M2 : 3a 51
 - B1M3 : 6a 08
- } 15a 24

La taille des parcelles:

« Alors évidemment je mets toutes réserves sur le plus accessible on est bien d'accord on est dans la commune de La Hulpe et que forcément on fait avec les moyens qu'on a et que le plus accessible chez nous ne correspond pas au plus accessible dans la région du Hainaut par exemple »

C'est pourtant une obligation « contractuelle »:

Au cas où les autorisations urbanistiques seraient assorties de conditions générant des surcoûts de construction directement liés aux conditions, la convention de partenariat pourra être revue, quant aux délais de réalisation et quant aux prix de vente, si nécessaire. Les prix de vente devront toutefois **toujours correspondre à des logements moyens** tels que définis dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

« un logement qui soit en dessous du prix du marché et par conséquent il décide de s'écarter de cette norme de 10a par logement »

Même à 140€ le m², le cout du respect de cette norme serait de 50.000€ sur une maison « d'au moins 450.000€ » (la commune refusant de fournir des chiffres mis à jour).

Cette justification de prix n'est pas celle reprise dans le dossier, bien évidemment !

La justification “officielle” :

1.2. Trame parcellaire :

§1 : La façade de chaque logement est rythmée par des décrochements de manière à éviter la monotonie des élévations . Chaque habitation est composée d'un volume principal et d'un volume secondaire en retrait. Les maisons sont groupées par trois de manière à composer une volumétrie similaire aux grandes villas typiques du quartier.

§2 : Les lots ont tous une superficie inférieure à 10 ares afin de conserver au maximum un terrain végétal dense à destination du domaine public autour des parcelles. Cependant, chaque parcelle répond aux autres critères du règlement d'urbanisme. (Dérogation n°1)

Autrement dit: on densifie pour respecter l'espace vert, parce qu'en densifiant on respecte l'espace vert !...

In Advance prétend ce qui lui chante, sa justification est non-contradictoire, et pour laquelle elle préfère bien évidemment éviter une analyse plus sérieuse, comme l' étude d'incidence p.e. !

La dernière remarque est simplement fausse, vu les autres demandes de dérogations, sans compter celles passées sous silence.



3. Marché public de promotion de travaux portant sur la conception, le financement, la construction et la commercialisation (et la vente) de 15 logements unifamiliaux à La Hulpe

Quelques extraits du cahier des charges :

- Le marché a pour objet la conception, le financement, la réalisation et la commercialisation de  étant des habitations unifamiliales groupées en cinq blocs de trois maisons unifamiliales sur un terrain appartenant à la SWL. Les logements unifamiliaux sont destinés à des ménages à revenus moyens au sens de l'article 1^{er}, 31^o, du Code wallon du logement et de l'habitat durable et répondant en outre aux conditions fixées à l'article 47 du présent cahier spécial des charges.

Les critères d'accès 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 1^{ère} 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)

Quel culot :

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Il n'y a plus lieu de statuer.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge des parties adverses.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont également mis à la charge des parties adverses.

Condamnation par le Conseil d'Etat en 2018.

Les « parties adverses »: la commune de La Hulpe et la Région wallonne.

Si la notion de certificat de bonnes vies et mœurs existait pour ces entités, ils auraient bien du mal eux-mêmes à les produire !



Xavier Verhae...

Les critères de vente des logements

Ces critères déterminent les modalités d'attribution du logement 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.

Moins de 35 ans	20 points
Entre 35 et 45 ans	15 points
Entre 45 et 55 ans	10 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 20 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 un des deux conjoints travaille sur La Hulpe

4/ Revenus mensuels nets par ménage

- de 3.500 €	20 points
3.500 € à 3.999 €	15 points
+ de 4.000 €	10 points



5/ **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.

Commercialisation :

Le promoteur s'engage à vendre les logements moyens dans le respect des conditions fixées dans son offre, conformément à la description de la commercialisation des logements jointe à son offre.

Les prix de vente appliqués par le promoteur conformément à son offre ne comprennent pas les frais d'acte et les taxes et impôts généralement quelconques, à charge des acquéreurs, ni le prix du terrain.

Le promoteur s'oblige à assumer à l'égard des acheteurs des logements, les responsabilités incombant aux entrepreneurs énoncées aux articles 1792 et 2270 du code civil.

Les mêmes dispositions sont d'application, *mutatis mutandis*, pour la cession du logement de transit au pouvoir adjudicateur.





Conditions de la vente et conditions auxquelles doivent satisfaire les acquéreurs

Le contrat entre le promoteur et le candidat acquéreur et le contrat d'achat du terrain entre la Société Wallonne du Logement et le candidat acquéreur sont conclus simultanément. Les actes seront passés devant Maître Cogneau, Notaire associée, dont les bureaux sont situés à 1300 Wavre - Chaussée de Bruxelles, 118.

L'acquéreur s'engage, sous peine de résolution de la vente, à habiter le bien personnellement pendant une période de 10 ans à dater de la signature de l'acte susvisé.

Par ailleurs, un droit de préférence est réservé à la commune permettant à cette dernière d'acheter le bien en cas d'aliénation entre vif à titre gratuit ou onéreux. Le montant de la vente correspond au montant TVA comprise de la vente initial du bien indexé suivant l'indice ABEX. Ce montant pourra être augmenté des plus-values estimées à dire d'expert résultant de l'amélioration du bien par le propriétaire.

Avoir la capacité financière d'acquérir le bien ?:

- Intéressants ces critères, mais quel « jeune ménage » peut encore se le permettre ?
- On reviendra sur le prix des maisons plus loin, mais:
- « **logement moyen**: le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant **de revenus moyens** lors de leur entrée dans les lieux; »
- « **ménage à revenus moyens**:
 - a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 1.250.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;
 - b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 1.500.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge.

Les personnes visées *sub a* . et *b* . ne peuvent disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable; »

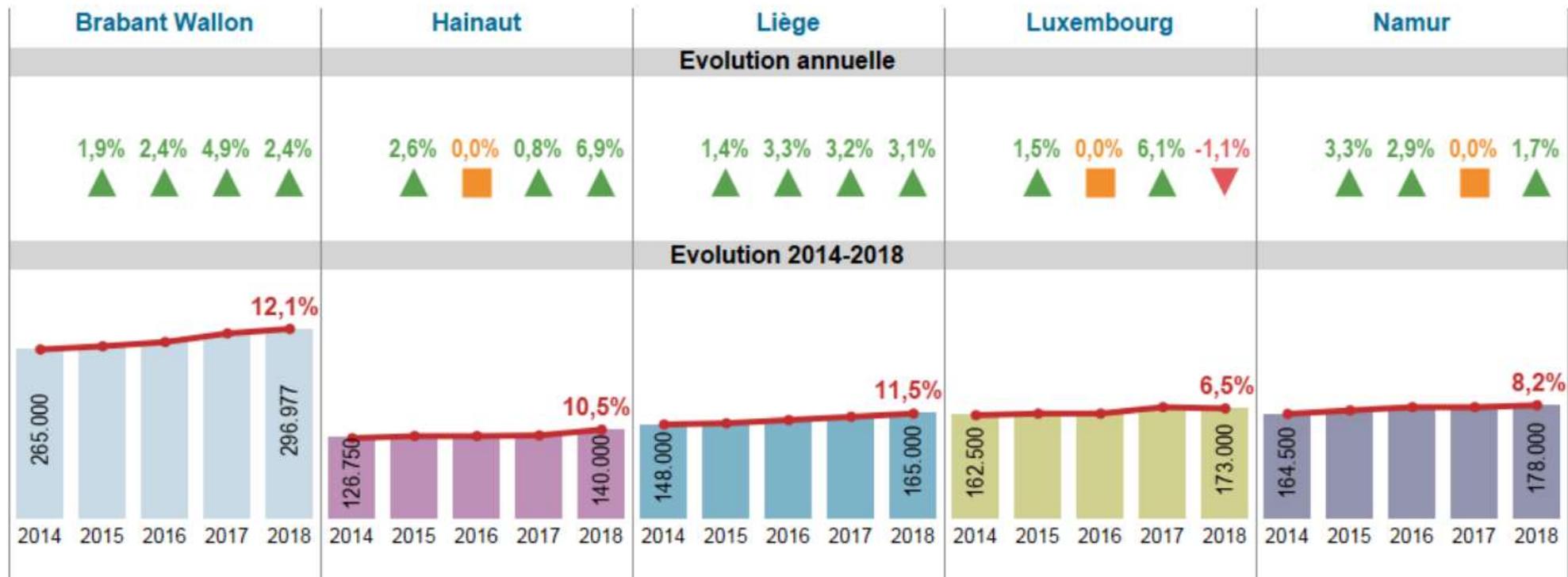
Avoir la capacité financière d'acquérir le bien ?:

21

NOTAIRE.BE

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 17). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.



Graphique 21: Evolution annuelle du prix médian d'une maison dans les provinces wallonnes



Engagement de la SWL de vendre les quotités de terrain relatives aux logements

Préalablement à la vente des logements moyens, tout candidat acquéreur aura dû introduire un dossier de candidature auprès du pouvoir adjudicateur afin de permettre à celui-ci de vérifier le respect des conditions d'accessibilité à ces logements.

Le pouvoir adjudicateur les vérifiera et notifiera simultanément au promoteur et au candidat-acquéreur sa décision quant au respect des conditions, dans les 15 jours de la réception de l'intégralité des documents requis.

La SWL s'engage irrévocablement auprès du promoteur à vendre les quotités de terrain associées aux logements aux candidats acquéreurs en possession de l'accusé de réception dressé par le pouvoir adjudicateur confirmant le caractère complet et la recevabilité de la demande.

La vente des quotités de terrain s'effectuera au prix de ~~120,00 € /m²~~ 140€/m². Ce prix ne comprend pas les frais d'acte et les taxes et impôts généralement quelconques, à charge des acquéreurs. Ce prix sera maintenu deux ans à compter du 26 juin 2012. Passé ce délai de deux ans, il fera l'objet d'une indexation calculée à la date de la passation des actes.



Xavier Verhae...

	Prix de vente de chaque logement HTVA	Prix de vente de chaque quote-part de terrain pour chaque logement HTVA	TOTAL PV logement + quote-part terrain HTVA
--	---------------------------------------	---	---

Maison type 1.1.	295 071,26 €	64 680,00 €	359 751,26 €
211,00m2 bruts	1398,44 €/m2	5a 39ca Soit 120,00€/m2	
Maison Type 1.2.	306 258,80 €	64 680,00€	370 938,80 €
219,00m2 bruts	1398,44 €/m2	5a 39ca Soit 120,00€/m2	
Maison type 2	257 173,48 €	39 690,00 €	296 863,48 €
183,90m2 bruts	1398,44 €/m2	3a 31ca Soit 120,00€/m2	

Tableau synoptique des prix

zoom



Xavier Verhae...

Tableau synoptique des prix

	Prix de vente de chaque logement HTVA	Prix de vente de chaque quote-part de terrain pour chaque logement HTVA	TOTAL PV logement + quote-part terrain HTVA
Maison type 1.1	295 071,26 €	64 680,00 €	359 751,26 €
211,00m2 bruis	1398,44 €/m2	5a 39ca Soit 120,00€/m2	
Maison Type 1.2	306 258,80 €	64 680,00€	370 938,80 €
219,00m2 bruis	1398,44 €/m2	5a 39ca Soit 120,00€/m2	
Maison type 2	257 173,48 €	39 690,00 €	296 863,48 €

« Alors concernant le prix de vente de chaque logement j'ai entendu qu'il n'existait pas et bien voilà je suis Gérard Majax ou Houdini mais je l'ai fait apparaître devant vous : il y a trois types d'habitations et vous avez un tableau synthétique qui reprend le prix de vente du logement HTVA ainsi que le prix de vente de la côte part terrain et on a un montant total. »



Chiffres “d’Oudini”:

FAUX: passé à **6a 08ca** dans la demande de permis d’urbanisme pour éviter la règle des 20% d’occupation au sol.

5a 39ca

Soit **120,00€/m²**

FAUX: mis à jour a **140,00** €/m².

Et donc pour le terrain:

~~64 630,00 €~~

FAUX: actuellement donc à 85.120,00 € .

~~5a x 9ca~~

~~Soit 120 000 €/m²~~

Prix de la maison:

Prix de vente de chaque logement HTVA	
Maison type 1.1.	295 071,26 €

Entre la date de la signature de la convention de partenariat et celle de la passation de l'acte de vente des logements, le prix de vente des logements annoncé dans l'offre pourra être majoré ou diminué en fonction :

- des modifications en plus ou en moins, qui seraient demandées par les candidats acquéreurs des logements ou le pouvoir adjudicateur ;
- de la clause de révision prévue par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, et par ses arrêtés d'exécution.

Le promoteur vendra les logements aux prix fixés selon les modalités prévues aux alinéas qui précèdent.

Pour pouvoir comparer: sans frais de notaire et droits d'enregistrement... mais avec TVA:

« Je vous l'ai dit qui certes peut paraître élevé et je suis bien conscient qu'il n'est pas accessible à tout le monde, mais qui est malgré tout est un montant qui est inférieur, bien inférieur à ce qu'on peut trouver au niveau du marché La Hulpois au niveau des maisons. »

Et donc toujours pour les :

- Maison 1.1 : ?? 295.071 € ?? *1.21 + 85.120,00 € = **442.156,22 €**

Même calcul pour:

- Maison 1.2 : **446.033,15 €**
- Maison 2 (2 facades) : **357.519,91 €**

**Sous réserve du maintien
des prix de 2014 !!**



	Prix de vente de chaque logement HTVA	Prix de vente de chaque quote-part de terrain pour chaque logement HTVA	TOTAL PV logement + quote-part terrain HTVA
Maison type 1.1.	295 071,26 €	64 680,00 €	359 751,26 €
211,00m² bruts	1398,44 €/m²	5a 39ca Soit 120,00 €/m²	
Maison Type 1.2.	306 258,80 €	64 680,00€	370 938,80 €
219,00m² bruts	1398,44 €/m²	5a 39ca Soit 120,00 €/m²	
Maison type 2	257 173,48 €	39 890,00 €	296 863,48 €
183,90m² bruts	1398,44 €/m²	3a 31ca Soit 120,00 €/m²	

~~Tableau
synoptique
des prix~~

TOUT FAUX !!!!!



Et donc, malgré:

- les courriels adressés au Bourgmestre, à l'échevin et au Directeur Général, ainsi que
- les questions posées au Conseil Communal

Toujours aucune information sur les prix "actualisés" qui pourrait servir de base de comparaison, ainsi que ce qui est envisagé pour respecter l'idée de revenus/ménages/logements moyens, malgré des prix fixés il y a plus de 6 ans.



4. Le projet



zoom



Xavier Verhae...

TOUT FAUX !!!!

zoom

Très joli, mais qui ne correspond en tous cas pas au projet:

1.3. Modification du relief du sol :

§1 : Le relief naturel du sol est respecté au maximum et des ouvertures paysagères sont créées autour des blocs. 3 blocs sont implantés dans la partie basse du terrain et 2 blocs sont implantés dans la partie haute. Autour de ces 2 groupements, le terrain végétal dense appartenant au domaine public est directement accessible depuis le nouveau trottoir.

§2 : Etant donné que les maisons sont situées dans le creux de la « cuvette » formée par le terrain naturel, les rez-de-chaussée sont posés sur un radier commun pour chaque bloc de trois maisons mitoyennes. Ces radiers prennent comme point de référence le niveau le plus haut du terrain existant où le bloc s'implante, ainsi de façon naturelle, la voirie est situé légèrement plus haut que le niveau des rez-de-chaussée (différence moyenne de 35 cm pour les blocs 1,2,3 et 4 et 90 cm pour le bloc 5).

Très joli, mais qui ne correspond en tous cas pas au projet:



Corde tendue au niveau de la voirie à hauteur du bloc 5, et hauteur visualisée à l'emplacement des futures maisons.



Très joli, mais qui ne correspond en tous cas pas au projet:

Des légers remblais seront à prévoir à l'arrière des maisons afin que le terrain rejoigne le niveau des terrasses. Ces remblais seront uniquement situés au niveau des angles ouest/sud-ouest de chacun des blocs, (niveau le plus bas du terrain existant par rapport au niveau de référence du radier), sous la forme de talus progressif d'une hauteur maximale comprise en 35 et 75 cm, et, d'une pente comprise entre 6% et 20% selon le bloc concerné.

Les calculs des terres à déblayer et remblayer seront calculés pour l'exécution du projet. Il n'y aura pas d'apport de nouvelles terres. Les terres de déblais seront réutilisées pour les légers profilages comme décrit ci-dessus.



zoom

Très joli, mais qui ne correspond en tous cas pas au projet:

- Comment conserver de la végétation/des arbres s'il faut niveler sur 2 ou 3m de haut?
- Si on « rase tout » en nivelant et qu'on replante, combien de temps pour obtenir des arbres comme représentés sur cette « image de fiction » ?



Merci pour votre écoute 😊

zoom

En conclusion, ce projet est fondamentalement:

- Aberrant,
- Incomplet,
- Contradictoire, et
- Incorrect

A une multitude d'égards qui ont été développés dans l'enquête publique qui vient de se terminer, et pour lesquelles la Commune et In Advance ont été condamné pour ce même projet par le Conseil d'Etat en 2018.

Ce qui est surtout interpellant: l'échevin est bien informé de la situation, ce qui ne l'empêche pas de présenter au public des informations incomplètes, biaisées et incorrectes.