

Province du BRABANT WALLON

Commune de LA HULPE

Lotissement: 9/80 Réf: 154/FL/518

Références cadastrales : La Hulpe

Section B - parcelle : 324B7

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION MODIFICATIF

COMPRENANT :

1. commentaires et motivations
2. demande de permis proprement dite - mandat
3. renseignements relatifs au titre de propriété
4. extraits cadastraux
5. plan de localisation, plan de secteur et copie du RCU
6. plan de la situation existante
7. plan de permis d'urbanisation modificatif
8. vues axonométriques de la situation projetée
9. cahier des prescriptions d'urbanisme
10. reportage photographique
11. avis des impétrants
12. divers : avis préalable - plan de mesurage - permis de lotir

05 NOV. 2014

DRESSE PAR:

EN DATE DU 22 OCTOBRE 2014

Vincent LESCEUX

Géomètre - Expert Immobilier

POUR LA « SOCIETE DE GEOMETRES LESCEUX - QUERTAIN SPRL »

Denis QUERTAIN

Vincent LESCEUX

Associés

Thierry LADRIERE

Pierre VANDEN NOORTGATE

Collaborateurs

Géomètres - Experts

Légalement admis et assermentés

membre UGEB

Place de Plancenoit, 20 - B 1380 LASNE

Tél./ +32 (0)2.633.47.00/10 - Fax +32.(0)2.633.47.30

E-mail : vincent.lesceux@skynet.be - denis.quertain@skynet.be.

ing 310.1781290.68 - TVA be 862 211.125

1. COMMENTAIRES ET MOTIVATIONS

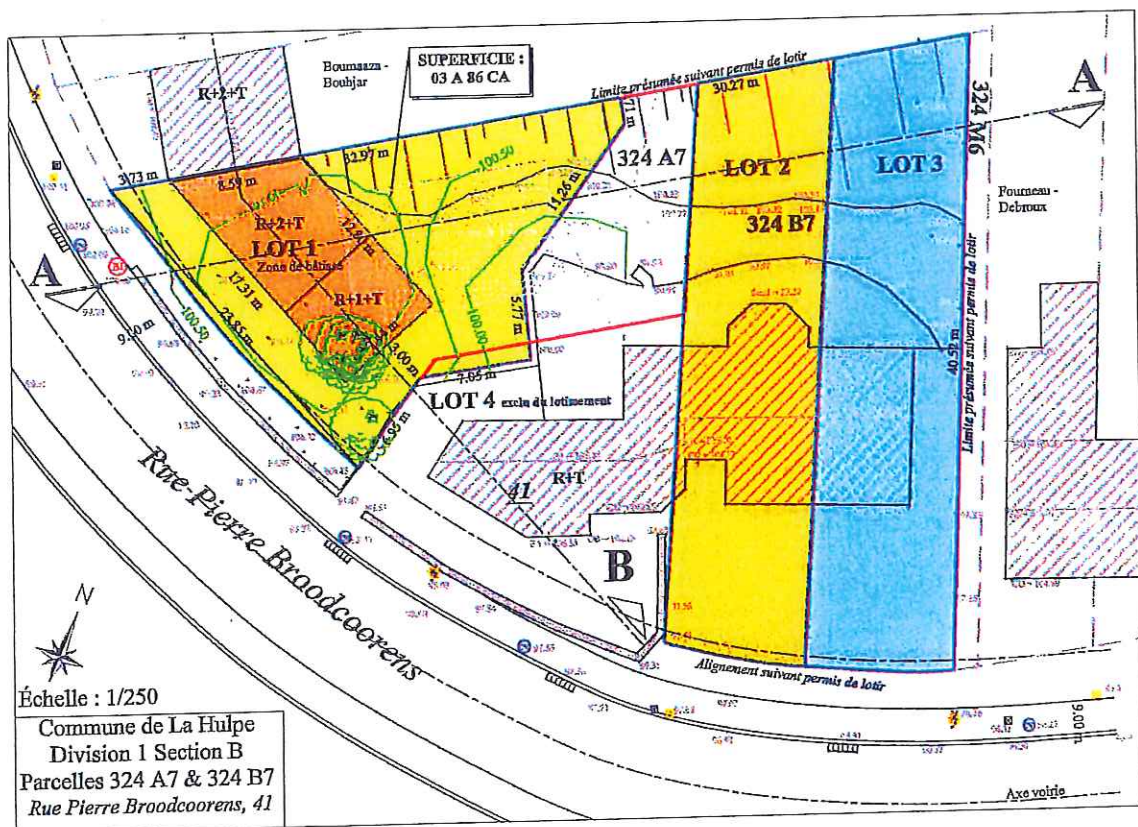
Ce permis d'urbanisation modificatif consiste à modifier le lot 1 du lotissement dont question.

Les prescriptions initiales sont supprimées pour ce lot, mais conservées pour les lots 2 et 3.

Le RCU de La Hulpe sera de stricte application pour ce nouveau lot.

La parcelle projetée est adaptée à la description recommandée par la commune.

Une demande préalable a fait l'objet d'une étude par la commune qui a confirmé en date du 7 mars 2013 son accord de principe sur l'obtention du permis d'urbanisation modificatif (voir annexe).



1.1. Options d'aménagement

Superficie d'intervention : $\pm 3a\ 86ca$

Zone résidentielle : $\pm 1a\ 11ca$

1.1.1. Périmètre et affectations

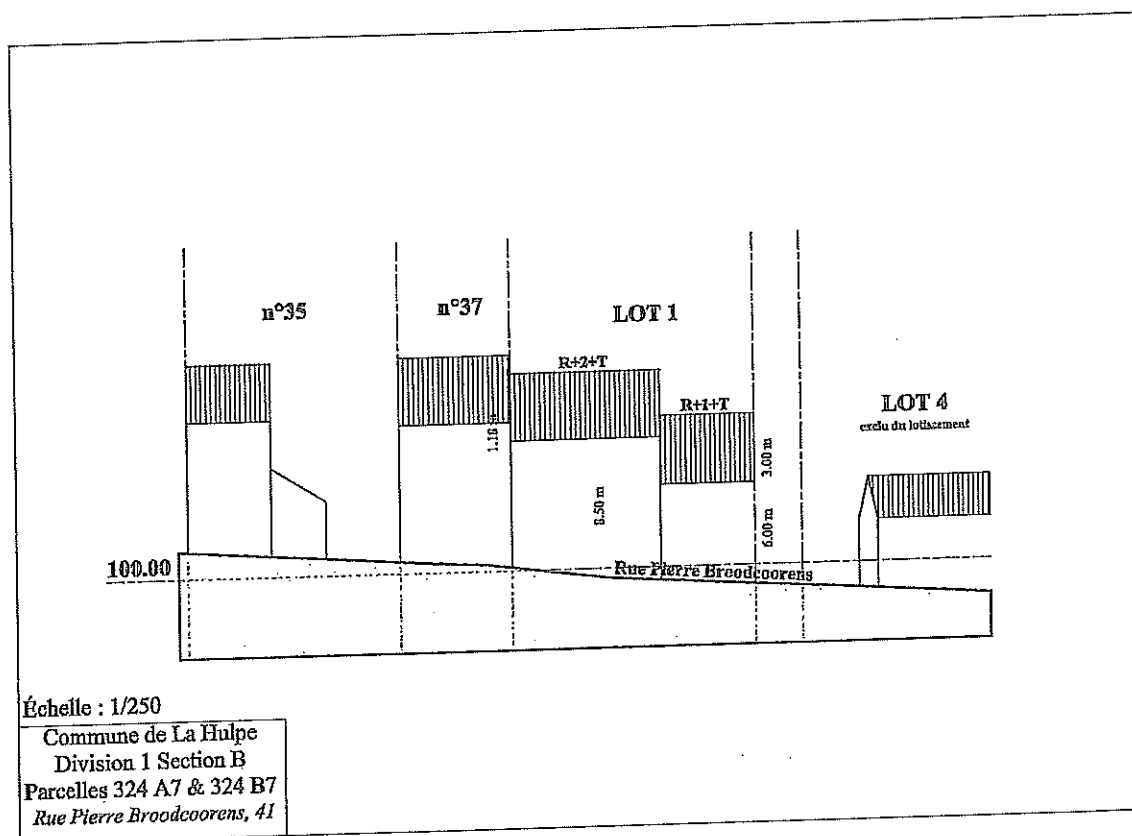
Un programme complet est défini sur le plan et les prescriptions en respect du règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de la Hulpe s'appliquant au périmètre d'Aire I : Aire Centrale.

Affectations : logements $\rightarrow$ 2 unités de logement.

Le projet maîtrise l'étalement au bénéfice d'une certaine densification du village et une intégration cohérente dans la Pierre Broodcoorens.

Le projet conserve un équilibre entre les espaces bâtis projeté et existant.

La nouvelle zone de bâtisse s'aligne sur la construction voisine mitoyenne. Cette modification permet de s'intégrer au mieux au cadre existant et de prolonger le front de bâtisse.

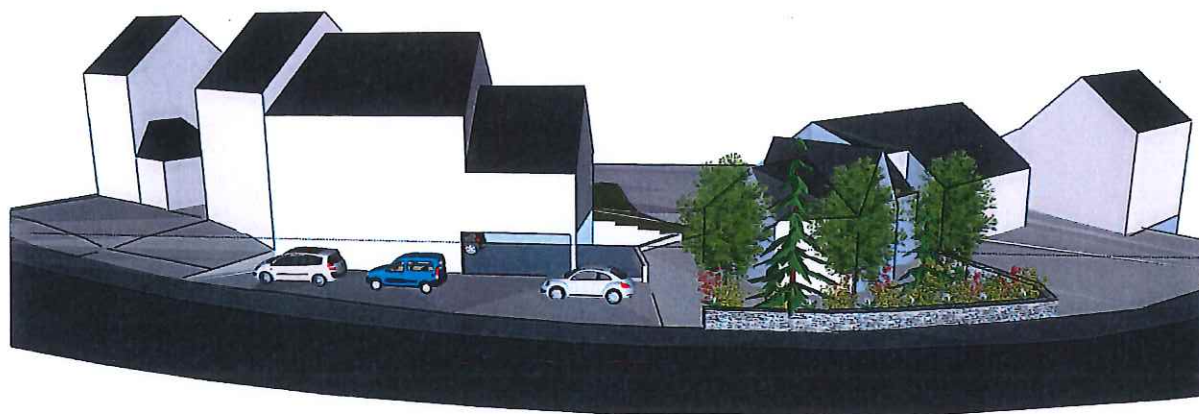


Comme présenté dans le schéma ci-dessus, la nouvelle construction sera mitoyenne à son voisin de gauche (n°37). Celle-ci sera composée d'un bâtiment principal et d'un bâtiment secondaire. Le bâtiment principal aura un gabarit de R+2+T (en mitoyenneté avec le n°27) et le bâtiment secondaire aura un gabarit de R+1+T. Cette différence de hauteur permettra de rattraper la différence de hauteur entre les bâtiments existants (entre le n°37 et n°41).

1.2. Transports

Cette urbanisation s'inscrit dans le maillage voyer existant en conservant les alignements de la rue Pierre Broodcoorens afin de garder un caractère similaire au bâti existants des axes principaux.

Des emplacements de parking intérieurs sont prévus dans la nouvelle construction. Des emplacements seront également créés sur la zone de recul.



La Hulpe est une gare voyageurs de la SNCB, desservie par : des trains grandes lignes InterRégio (IR), relation Binche - Louvain-la-Neuve-Université et le weekend et les jours fériés par un train de nuit InterCity (J) relation Bruxelles-Midi - Namur ; par des trains locaux Omnibus (L), relation Bruxelles-Midi (ou Luttre) - Louvain-la-Neuve-Université (voir fiches horaires en lien externe)⁷.

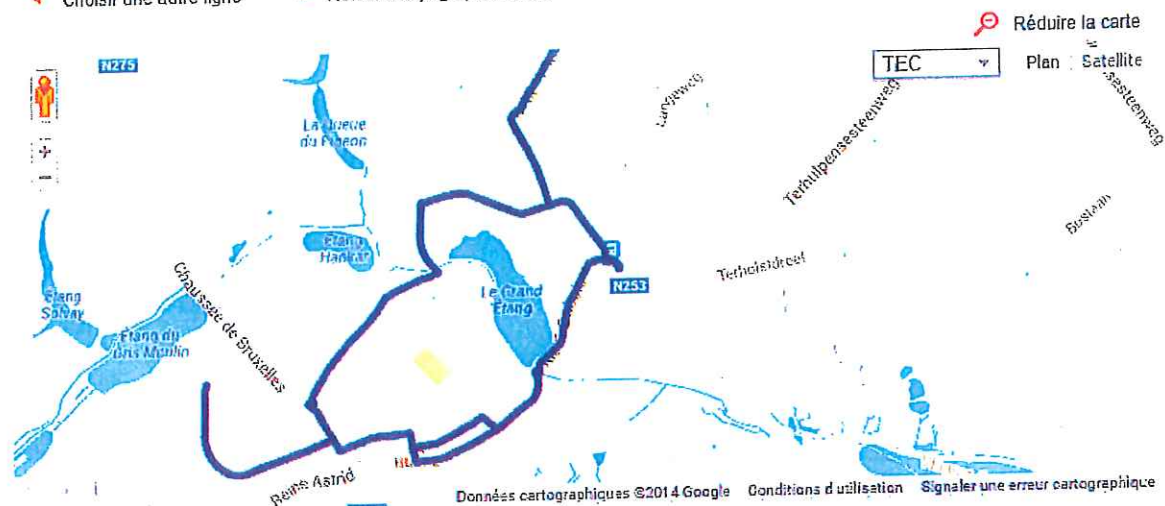
En complément, elle est également desservie par des trains Heure de pointe P sur les relations Schaerbeek - Basse-Wavre et Bruxelles-Midi - Charleroi-Sud⁷.

Le TEC Brabant Wallon dessert également de nombreuses Villes et Villages ainsi que la plus part des gares et écoles des environs.

10 LA HULPE (DESSERTE DE LA GARE)

Direction: en boucle
TEC Brabant Wallon

- ◀ Choisir une autre ligne ◀ Retour à la page précédente

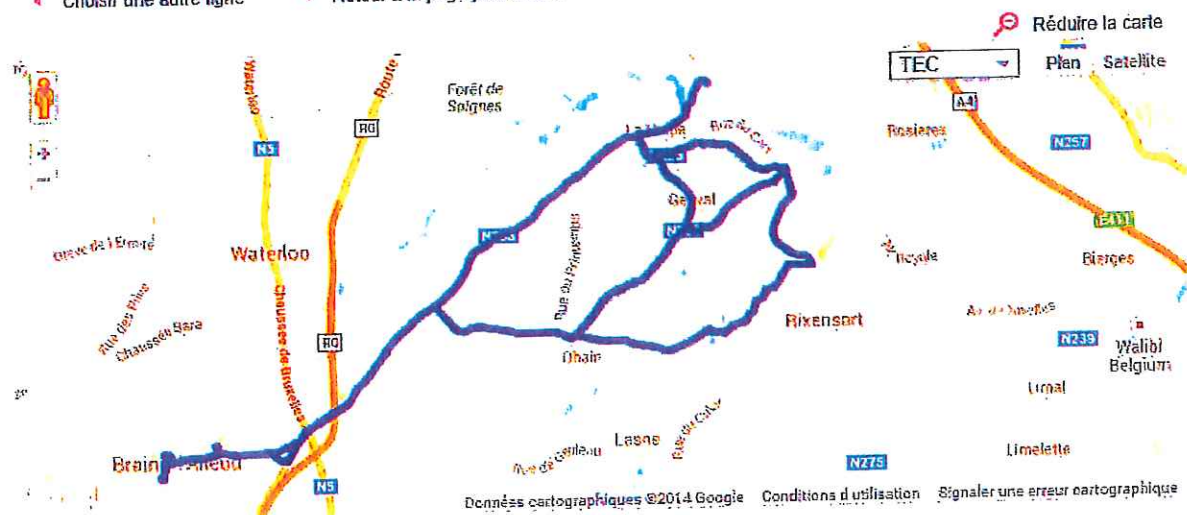


Ma déplacer > Horaires > Ligne

558 BRAINE-L'ALLEUD - LA HULPE - GENVAL - RIXENSART

Direction: Braine-l'Alleud
TEC Brabant Wallon

- ◀ Choisir une autre ligne ◀ Retour à la page précédente



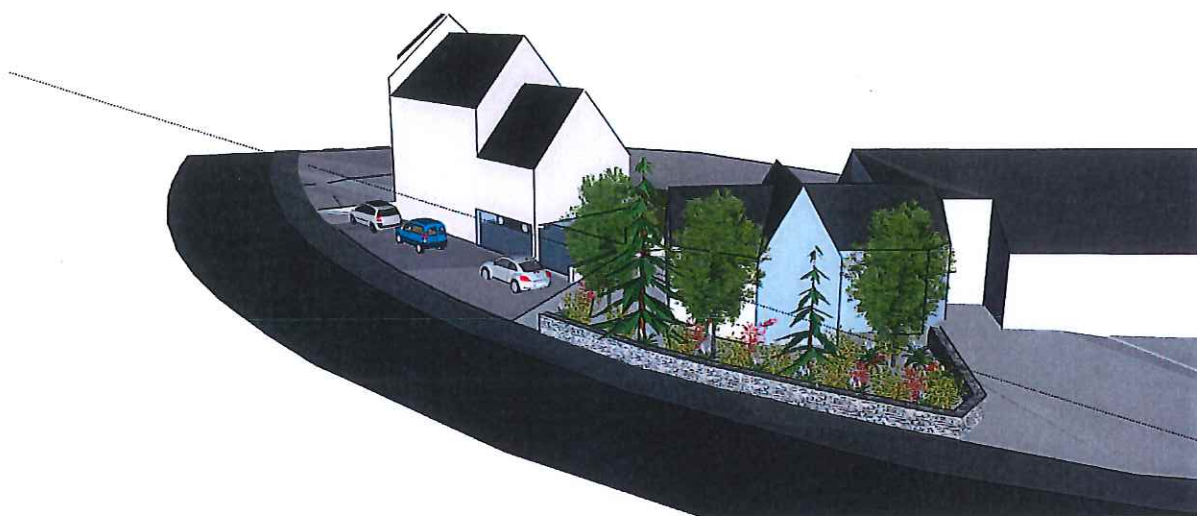
1.3. Paysage / Espaces verts

La structure paysagère existante est conservée.

Les implantations sont ancrées dans le relief existant et maîtrisent le talus existant de la rue Pierre Broodcoorens. Le mur de soutènement existant sera démoli et la nouvelle habitation s'ancrera dans le talus.

Le projet conserve la végétation dans l'espace privé (jardins d'agrément).

Une zone de recul est prévue devant la nouvelle construction de manière à ne pas empiéter sur l'espace public. Cette zone permet l'accès aux nouvelles habitations tout en participant à l'espace-rue.



1.4. Urbanisme/ Architecture

Le parti urbanistique et architectural répond au règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de la Hulpe s'appliquant au périmètre d'Aire I : Aire Centrale.

Il est important de maintenir l'homogénéité des constructions tout en garantissant une certaine diversité. Les implantations variées resteront en relation directe avec la rue.

L'implantation de la nouvelle construction devra tenir compte des habitations déjà construites, tant dans le périmètre du permis d'urbanisation que dans le voisinage immédiat, pour répondre à ce critère de diversité et d'homogénéité.

Les constructions devront être conçues dans le respect du relief naturel du terrain. Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre d'ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.



Photo prise depuis le carrefour de la rue Pierre Broodcoorens et la rue Van Malderen



Photo prise depuis le centre de la rue Pierre Broodcoorens



Photo prise depuis le carrefour de la rue Pierre Broodcoorens et l'avenue Albert Ier





Photo prise depuis la rue de Gerval

Le morcellement parcellaire se base sur le parcellaire environnant.
L'habitat forme un ensemble homogène non seulement par ses matériaux mais également par ses volumes.

Le volume principal aura un gabarit de R+2+T et disposés en ordre semi continu. Afin de respecter la volumétrie locale, il lui sera adjoint un volume secondaire. Le volume secondaire jouxtera le volume principal. Les dimensions, les hauteurs sous corniche, les reculs,... respecteront les prescriptions du RCU.

En présence de talus ascendants ou montants, la construction s'encastrent dans le terrain naturel.
Dans le respect de la typo-morphologie locale, le bâti est en relation avec le relief et l'espace-rue.

L'entrée du lot se fera de manière à conserver les dénivellations existantes.

Le nouveau lot s'inscrit dans le paysage, les teintes et matériaux sont homogènes.
L'homogénéité des matériaux répondra aux prescriptions du RCU.
Habitations unifamiliales et dans ce cas-ci, deux unités seront prévues.

1.5. Economies d'énergie :

La construction sera conçue dans un réel souci d'économie d'énergie et adoptera les préceptes du développement durable. Un descriptif succinct des matériaux utilisés démontrera le respect du concept. Ce point sera géré au permis d'urbanisme et les normes d'isolation et de ventilation en vigueur seront respectées.

1.6. Infrastructures et réseau techniques:

La construction sera équipée d'une citerne pluviale de 5.000 litres pour chaque unité. L'eau ainsi récoltée servira à l'usage privatif. Les points d'utilisations seront indiqués sur les plans de demande de permis d'Urbanisme.

Afin de limiter le reflux d'eau pluviale en cas de fortes précipitations, chaque habitation sera équipée d'un bac de rétention de 3.000 litres minimum.

L'imperméabilisation du sol sera limitée.

Suivant avis reçu des impétrants et repris en annexe – ensemble du réseau sera raccordé au réseau existant en souterrain.

1.7. Egouttage

Les travaux d'égouttage comportent la construction, la réfection et le renouvellement d'égouts. On distinguera l'égout qui récolte les eaux usées et, le cas échéant, les eaux pluviales de l'aqueduc qui ne récolte que les eaux pluviales.

L'outil réglementaire actuel pour la mise en œuvre de l'assainissement des eaux usées en Région wallonne sont les plans communaux généraux d'égouttage des 262 communes.

La philosophie globale qui préside à cette réforme est articulée autour d'un outil réglementaire indispensable : le Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduelles qui trouve son fondement dans l'article 35 du décret du 07 décembre 1985. Ce règlement instaurera les PASH qui, lorsqu'ils seront définitivement approuvés, remplaceront les PCGE (finalité fin 2004).

L'immeuble sera raccordé à l'égout existant suivant demande à prévoir au permis d'urbanisme.

Travaux envisagés:

- Traversée de voirie pour égouttage.
- Equipements propres à l'aménagement du lot – impétrants existants.
- Remplacement de l'égout existant ou adaptation de celui-ci suivant l'état.
- Pose de chambre de visite pour le réseau d'égout existant et/ou nouveau.

Cahier spécial des charges à rédiger et à soumettre aux autorités compétentes après octroi du permis d'urbanisation.