

Dossier n° 31511

Références DPA : D3400/25112/RGPED/2020/6/XS/sg - PU

Références DGATLP : F0610/25112/PU3/2020/2/CH/sw

Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Établissement de classe 2

Permis unique

Rapport de synthèse comportant un projet de décision

Le Collège communal trouvera ci-après le rapport de synthèse, visé à l'article 92 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, concernant la demande de la S.A. IMMO VAN MEERBEECK - Elektronikalaan n° 1 à 2610 WILRIJK (ANTWERPEN) - visant à obtenir un permis unique pour la rénovation et la transformation d'une ferme dont les activités sont déjà existantes pour un restaurant, des logements, une conciergerie ainsi qu'une partie à l'abandon avec nouvelles affectations complémentaires (bureaux et salles événementielles) et aménagement d'un parking de 180 places, dans un établissement situé Chemin du Temple n° 10 à 1300 WAVRE.

À l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le bruit inhérent à la musique amplifiée électroniquement, aux rejets atmosphériques des chaudières (gaz de combustion) et des pompes à chaleur (fuite), à la gestion des déchets générés par l'activité de l'établissement, la gestion des eaux usées et par le chantier et le risque d'incendie.

Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet (matériaux atténuant le bruit, unité et système d'épuration individuelle), l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable.

La synthèse des avis reçus en cours d'instruction est la suivante :

AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT - favorable sous conditions

Commission ASTRID - favorable sous conditions

SPW ARNE - DRCE - DDR - CELLULE GISER - favorable sous conditions

SPW ARNE - DRCE - DIR. DÉVELOPPEMENT RURAL DE WAVRE - favorable sous conditions

ZONE DE SECOURS DU BRABANT WALLON - défavorable

AGENCE WALLONNE DU PATRIMOINE - favorable sous conditions

SPW ARNE - DEE - DIRECTION PRÉVENTION POLLUTIONS – Cellule BRUIT - favorable sous conditions

SPW ARNE - DEE - EAUX DE SURFACE - favorable sous conditions

SPW ARNE - DRCE - Direction des cours d'eau non navigables – favorable sous conditions ;

L'enquête publique a suscité des réclamations portant sur :

L'aménagement du parking

Il serait souhaitable que les emplacements P1 à P4 et P180 à la limite de propriété de la parcelle n° 90 E soient supprimés car source possible de bruit et de pollution s'ils sont utilisés lors des événements ;

Il serait préférable qu'une entrée de parking soit créée à l'angle (aigu) entre le chemin du Temple et la Chaussée de Bruxelles avec une signalétique pour l'accès à l'hôtel (à gauche) ou à l'événementiel (à droite) car l'accès à double sens (entrée/sortie) du parking, prévu à droite du porche principal est source d'accrochage et de bruit pour les riverains ;

Il devrait y avoir une circulation à sens unique sur le parking, l'entrée se faisant par la partie Sud, la sortie par la partie Nord ;

Il serait souhaitable que l'entrée du parking ne se fasse pas par le Chemin du Temple ; que des palissades anti-bruit soient placés au dos des boxes actuels.

Les nuisances sonores

La vérification des dispositions prises par le promoteur pour que les nuisances sonores soient minimales et en dessous du seuil légal après 22h.

L'égouttage

La disposition des conduites d'évacuation des fosses est à revoir afin de préserver l'arbre centenaire à la limite de la propriété.

Dans le cadre de ce dossier le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué remettent un avis **défavorable** dans l'attente de la production de plans modificatifs dont les motivations apparaissent en pages 16 à 20 dans le projet de décision repris à la page suivante.

Des plans complémentaires ont été fournis par le demandeur mais sans respecter le prescrit de l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. En conséquence, ils n'ont pas pu être pris en compte à cette étape de la procédure.

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction de cette affaire et repris ci-après, il est proposé au Collège communal de **surseoir à sa décision et**

d'inviter le demandeur à produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et, à défaut de suivre cette proposition, de refuser l'autorisation sollicitée.

Permis unique

Références : FRY/MCO/20/02pu2

VILLE DE WAVRE

Séance du Collège communal en date du

Président :

Membres avec voix délibératives :

Directeur général :

Le Collège communal,

Vu la demande introduite en date du **08 avril 2020** par laquelle la S.A. IMMO VAN MEERBEECK - Elektronikalaan n° 1 à 2610 WILRIJK (ANTWERPEN) -, ci-après dénommée l'exploitant, sollicite un permis unique pour la rénovation et la transformation d'une ferme dont les activités sont déjà existantes pour un restaurant, des logements, une conciergerie ainsi qu'une partie à l'abandon avec nouvelles affectations complémentaires (bureaux et salles événementielles) et aménagement d'un parking de 180 places, dans un établissement situé Chemin du Temple n° 10 à 1300 WAVRE ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT), entré en vigueur le 1er juin 2017 ;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique ;

Vu la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

Vu la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;

Vu le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la flore et la faune sauvages ;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;

Vu le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (Moniteur belge du 22 mars 2018) ;

Vu le décret du 7 mars 2013 interprétatif des articles 35, § 1^{er}, alinéa 2, 40, § 7, alinéa 3, 93, § 1^{er}, alinéa 2, et 95, § 7, alinéa 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, modifiés par le décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols (Moniteur belge du 29 mars 2019) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2004 fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux stockages temporaires sur chantier de

construction ou de démolition de déchets non triés visés à la rubrique 45.92.01
(*Moniteur belge* du 25 août 2004)

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 2005 déterminant les conditions intégrales relatives aux dépôts de gaz de pétrole liquéfié en "vrac"
(*Moniteur belge* du 28 juillet 2005)

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juillet 2007 déterminant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux installations fixes de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique
(*moniteur belge* du 28 septembre 2007).

Vu l'arrêté du gouvernement wallon du 1er décembre 2016 fixant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux systèmes d'épuration individuelle et abrogeant les arrêtés du gouvernement wallon du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle et du 6 novembre 2008 fixant les conditions sectorielles relatives aux stations d'épuration individuelle et aux systèmes d'épuration individuelle installés en dérogation de l'obligation de raccordement à l'égout (*moniteur belge* du 29 décembre 2016)

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu la demande d'avis à la SPW ARNE - DNF - DIRECTION EXTÉRIEURE DE MONS, envoyée par le fonctionnaire technique en date du 14 mai 2020, relativement au caractère complet de la partie Natura2000 du formulaire de demande de permis, restée sans réponse à la date de complétude - avis réputé favorable ;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique qui s'est déroulée du **17 août 2020** au **31 août 2020** sur le territoire de la ville de WAVRE, duquel il résulte que la demande a rencontré des oppositions ou observations ;

Vu la synthèse des objections et observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête publique réalisée sur le territoire de la ville de WAVRE et concernant les thèmes suivants :

L'aménagement du parking

Il serait souhaitable que les emplacements P1 à P4 et P180 à la limite de propriété de la parcelle n° 90 E soient supprimés car source possible de bruit et de pollution s'ils sont utilisés lors des événements ;

Il serait préférable qu'une entrée de parking soit créée à l'angle (aigu) entre le chemin du Temple et la Chaussée de Bruxelles avec une signalétique pour l'accès à l'hôtel (à gauche) ou à l'événementiel (à droite) car l'accès à double

sens (entrée/sortie) du parking, prévu à droite du porche principal est source d'accrochage et de bruit pour les riverains ;

Il devrait y avoir une circulation à sens unique sur le parking, l'entrée se faisant par la partie Sud, la sortie par la partie Nord ;

Il serait souhaitable que l'entrée du parking ne se fasse pas par le Chemin du Temple ; que des palissades anti-bruit soient placés au dos des boxes actuels.

Les nuisances sonores

La vérification des dispositions prises par le promoteur pour que les nuisances sonores soient minimales et en dessous du seuil légal après 22h.

L'égouttage

La disposition des conduites d'évacuation des fosses est à revoir afin de préserver l'arbre centenaire à la limite de la propriété.

Vu l'avis motivé émis par notre Collège communal en date du **10 septembre 2020** ;

Vu l'avis favorable sous conditions de l'AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, envoyé le **25 août 2020**, rédigé comme suit :

« [...] »

1. Examen de la demande

Comme suite à votre courrier référencé D3400/25112/RGPED/2020/6/XS/sg – PU mieux défini sous rubrique, j'ai l'honneur de vous informer que je n'émetts pas d'opposition au projet transmis à mes services.

Mes services émettent un avis **favorable conditionné**.

Suivant le dossier de demande et les plans annexés à la demande de permis, il s'avère qu'il s'agit d'un projet de rénovation et de transformation d'une ferme dont les activités sont déjà existantes pour un restaurant, des logements, une conciergerie ainsi qu'une partie à l'abandon avec nouvelles affectations complémentaires (bureaux et salles événementielles) et aménagement d'un parking de 180 places.

Le formulaire de demande mentionne les bâtiments suivants :

Bâtiment	Affectation du bâtiment et/ou dénomination
B1	Restaurant + hôtel (modifié)
B2	Bar (modifié)

B3	Bureaux (modifié)
B4	Bureaux (nouveau)
B5	Salle événementielle – accueil (nouveau)
B6	Salle événementielle (modifié)
B7	Bureaux + catering + maison concierge
B8	Salles événementielles + cuisine restaurant
B9	Restaurant

Le formulaire de demande nécessite quelques précisions au sujet des rubriques de permis inscrites par le demandeur :

- Pour les installations mettant en œuvre des cycles frigorifiques (pompes à chaleur), la **rubrique 40.30.02.01 (de classe 3)** est ajoutée à la liste des rubriques.
- La rubrique 63.12.07.01 est relative à un dépôt de gaz butane et/ou propane. Concernant les installations de combustion (chaudières), c'est la **rubrique 40.60.01 (de classe 3)** qui est d'application dans le cadre de ce projet. Celle-ci est ajoutée à la liste des rubriques.
- La rubrique de permis d'environnement 63.21.01.01.02 (de classe 2) n'est pas d'application, les parkings étant extérieurs.

Les numéros de **rubriques** du permis d'environnement concernés par la demande et ayant un impact sur l'air ou le climat sont :

40.30.02.01 Classe 3	Installation de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique (à compression de vapeur, à absorption ou à adsorption) ou par tout procédé résultant d'une évolution de la technique en la matière : Puissance frigorifique nominale utile (en kW) : la puissance frigorifique maximale fixée et garantie par le constructeur comme pouvant être fournie en marche continue tout en respectant les rendements utiles annoncés par le constructeur. dont la puissance frigorifique nominale utile est supérieure ou égale à 12 kW et inférieure à 300 kW ou contenant plus de 3 kg d'agent réfrigérant fluore
45.91.01 Classe 3	Installations nécessaires à un chantier de construction ou de démolition : engins et outillages d'une puissance installée de plus de 250 kW, y compris les installations de traitement de déchets, à l'exclusion des engins de génie civil (camions, grues, bulldozers, matériels d'excavation, engins de manutention) et des engins et outillages mis sur le marché après le 30.12.1996 et porteurs du marquage CE attestant du niveau de puissance acoustique maximum admis. Sans préjudice des installations mobiles désignées par le Gouvernement, la rubrique s'applique à l'exclusion de toute autre rubrique, sauf en ce qui concerne les installations visées aux rubriques 26.65, 41, 45.1, 63.12.06.07 et 63.12.08 et à partir du moment où la limite inférieure de classe 3 des rubriques

	63.12.05.01, 63.12.05.02 et 63.12.05.04 est atteinte
40.60.01 Classe 3	Installation de combustion non visée par une autre rubrique (= non visée par une des rubriques de la famille 40.50) et dont la puissance thermique nominale est égale ou supérieure à 0,1 MW thermique et inférieure à 1 MW thermique

L'exploitant déclare que le projet engendre des rejets atmosphériques sous forme d'air vicié provenant de la ventilation hygiénique, de gaz de combustion (RA10, RA11, RA12 et RA13) et que le projet n'engendre pas de nuisances olfactives perceptibles à l'extérieur de l'établissement.

Le formulaire de demande mentionne les installations suivantes :

- I1 : GP/GE Lounge (Bar), 2000 m³/h ;
- I2 : GP/GE Evènementiel 1, 3200 m³/h ;
- I3 : GP/GE Restaurant hygiénique, 4200 m³/h ;
- I4 : GE/GE Hôtel, 800 m³/h ;
- I5 : GP/GE Bureau Ouest, 450 m³/h ;
- I6 : GP/GE Evènementiel 2, 2000 m³/h ;
- I7 : GP/GE Bureau Est, 2000 m³/h ;
- I8 : GP/GE Evènementiel Grande salle, 7000 m³/h ;
- I9 : GP/GE Conciergerie, 350 m³/h ;
- I10 : Chaudière Lounge (Bar), 35 kW ;
- I11 : Chaudière Evènementiel, 120 kW ;
- I12 : Chaudière restaurant, 45 kW ;
- I13 : PAC Bureau Ouest, 20 kW ;
- I14 : PAC Bureau Est, 80 kW ;
- I15 : PAC Hôtel, 45 kW ;
- I16 : Chaudière Conciergerie, 25 kW.

Le demandeur a été contacté par mail le 17 août 2020, afin de préciser les points suivants :

- Le type de réfrigérant retenu pour les pompes à chaleur. Il s'agit de R410A . La puissance mentionnée dans le formulaire de demande correspond à une puissance frigorifique.
- Toutes les chaudières présentes sur le site sont prévues pour être alimentées en propane.
- Le parking de 180 places est extérieur, il n'est donc pas soumis à des conditions particulières
- La rubrique 45.91.01 (de classe 3) est relative à une activité de chantier. Le projet consiste en une rénovation de bâtiments et de l'aménagement intérieur. Le demandeur considère que le projet n'est pas source de poussières.

L'exploitation des installations est susceptible de générer les éléments polluants suivants :

Production de chaleur :

Diverses **installations** de production de chaleur seront présentes sur le site d'exploitation : Elément polluant généré : gaz de combustion.

Installations	Type :	Combustible :	Etat :	Puissance thermique :
I.10	Chaudière	Propane	Neuf	35 kW
I.11	Chaudière	Propane	Neuf	120 kW
I.12	Chaudière	Propane	Neuf	45 kW
I.16	Chaudière	Propane	Neuf	25 kW

Pompes à chaleur :

Diverses **installations** de production (de chaud et) de froid seront présentes sur le site d'exploitation : Elément polluant généré : perte de réfrigérant de type HFC.

Installations	Type :	Réfrigérant	Puissance frigorifique :
I.13	Pompe à chaleur	R410A	20 kW
I.14	Pompe à chaleur	R410A	80 kW
I.15	Pompe à chaleur	R410A	45 kW

2. Avis

Favorable

X Favorable sous conditions

Favorable partiellement

Défavorable

Le présent avis vous est remis d'un point de vue strictement technique et scientifique.

[...] »;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission ASTRID, envoyé le **20 août 2020**, rédigé comme suit :

« [...]

Décision Commission de Sécurité ASTRID

Nécessité d'une couverture radioélectrique interne ASTRID : OUI

La décision est :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

Motivation

Etant donné la capacité d'accueil du bâtiment supérieure à 150 personnes, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment à l'exception des bureaux et de la cuisine/réfectoire situés dans l'aile Est.

[...] »

Vu l'avis favorable sous conditions du SPW ARNE - DRCE - DDR - CELLULE GISER, envoyé le **31 août 2020**, rédigé comme suit :

« [...]

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Après examen des éléments mis à disposition et des données disponibles, les éléments suivants sont mis en évidence :

Un axe de concentration naturel du ruissellement (LIDAXES-importance faible) est cartographié à proximité du projet

Le projet est toutefois situé en contre-haut du lieu de passage de cet axe ; il ne semble donc pas devoir être impacté par un éventuel ruissellement associé à celui-ci.

Le projet prévoit notamment la création d'une zone de parking à proximité de l'aile Ouest.

Le projet prévoit notamment la gestion des eaux pluviales via différentes citernes d'eau de pluie dont le trop-plein est pris en charge par des drains de dispersion.

L'analyse des éléments fournis montre que la nature du projet n'accroît pas la sensibilité du site à un risque d'inondation par ruissellement. Toutefois, le projet pourrait impacter les fonds inférieurs et/ou latéraux en accroissant les volumes ruisselés au vu de l'augmentation des surfaces imperméabilisées.

Compte tenu des éléments décrits ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable sous conditions.

Condition

S'assurer du dimensionnement suffisant des ouvrages de rétention d'eaux pluviales en réponse aux recommandations du Groupe Transversal Inondations ou selon les recommandations du gestionnaire du cours d'eau. Il est recommandé de gérer les eaux pluviales résultant de l'augmentation des surfaces imperméabilisées (pour l'ensemble du projet ; à savoir parking, bâtiments, allées etc...) en calculant le volume de gestion par la méthode rationnelle en considérant une pluie de période de retour 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable en fonction du débit de fuite (5 L/s/ha ou capacité d'infiltration). Le calcul peut être fait via https://environnement.wallonie.be/inondations/files/outils/Calcul_volume_bassin_orage_GT_Bassins_orages_20190607.xlsx. La Cellule GISER reste à votre disposition pour tout complément d'information.

[...] » ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SPW ARNE - DRCE - DIR, DÉVELOPPEMENT RURAL DE WAVRE, envoyé le **24 août 2020**, rédigé comme suit :

« [...]

AVIS D'IMPLANTATION :

Motivation de l'avis d'implantation

Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande n'est pas agricole. La transformation, la rénovation et la démolition-reconstruction de certains volumes

de la ferme en quadrilatère n'ont pas d'incidence sur l'activité et la zone agricoles à cet endroit. Les logements sont déjà existants, et certains seront transformés en chambre d'hôtel. L'intérêt historique peut justifier une mise en valeur du site.

L'extension des parkings est projetée en zone agricole, à proximité de la Chaussée de Bruxelles, par laquelle se feront les entrée et sorties.

Vu que les parkings projetés sont implantés entre la ferme ou ses dépendances, et la Chaussée de Bruxelles ;

Vu que ces parkings sont l'accessoire du principale et que l'on peut difficilement séparer l'un de l'autre,

Vu que ces parkings sont implantés sur une parcelle soustraite à l'agriculture de longue date ;

Vu que cette parcelle n'a plus de potentiel agricole ou para-agricole,

Avis favorable pour autant qu'une dérogation soit accordée par la Fonctionnaire-Déléguée.

AVIS TECHNIQUE :

Motivation de l'avis technique

Pas d'avis.

[...] » :

Vu l'avis défavorable de la ZONE DE SECOURS DU BRABANT WALLON, envoyé le **31 août 2020**, rédigé comme suit :

« [...]

3.1. Avis global

La zone de secours remet un rapport de prévention défavorable à l'octroi du permis unique tant que des mesures destinées à porter remède aux manquements soulevés au point 2 n'auront pas été prises.

3.2. Motivation de l'avis défavorable

Le projet ne respecte pas les prescriptions reprises au point 2, principalement en ce qui concerne les éléments suivants :

- Point 2.7 relatif à l'évacuation des chambres de l'aile Sud
- Point 2.12 et 2/17 relatifs au compartimentage de la conciergerie et des appartements /chambres

- Point 2.18 à 2/20 relatifs à la conception des cages d'escaliers

- Point 2/27 relatif au sens d'ouverture des issues

- Point 2.32 à 2/33 relatifs à la conception des chaufferies

L'obtention d'un avis favorable sera conditionnée à la fourniture d'un nouveau dossier de plans modifiés en fonction des remarques reprises ci-avant.

La zone de secours attire, en outre, l'attention des autorités communales sur les instances à solliciter concernant notamment la couverture radio indoor à savoir la commission de sécurité ASTRID.

[...] »;

Vu l'avis de l'AGENCE WALLONNE DU PATRIMOINE - AWAP, envoyé hors délai - réputé favorable, rédigé comme suit :

« [...] »

Description du bien : Le bien repris à l'inventaire régional du patrimoine, et pastillé, consiste en l'ancienne ferme des Templiers. Cette exploitation agricole fut fondée au 12^e siècle par l'Ordre du Temple et passa ensuite aux mains de l'Ordre de Malte. Il s'agit d'un vaste quadrilatère principalement du 18^e siècle en brique et pierre chaulées, ayant conservé tous les volumes et toutes les caractéristiques spécifiques aux fermes à cour de la Hesbaye brabançonne. Certaines transformations ont néanmoins été réalisées aux 19^e et 20^e siècles. Une très belle chapelle du milieu du 16^e siècle, de style gothique tardif et implantée en dehors du quadrilatère.

Analyse patrimoniale du projet : Le projet vise à transformer l'ensemble du quadrilatère afin d'y maintenir les activités existantes : restaurant et logements, et d'y créer de nouvelles affectations : bureaux et salles événementielles. L'aménagement d'un parking de 180 places est également prévu.

En ce qui concerne l'aile est, comprenant le porche d'entrée, il est prévu de démolir deux annexes situées dans la partie droite de celle-ci et de remplacer ces volumes par d'autres en matériaux semblables. Il est également prévu de prolonger cette aile par un volume contemporain à toiture plate venant s'accoler au pignon de la grange en long. Les volumes à démolir sont de facture plus récente ou ont été fortement transformés au cours du temps, réduisant leur intérêt patrimonial. Leur démolition peut dès lors être acceptée, ainsi que la construction des nouveaux bâtiments qui respecteront la hiérarchie des volumes et présenteront les mêmes matériaux que le bâti ancien. Pour ce qui est du volume contemporain à construire, la toiture plate est les matériaux des façades : le bardage bois, permettent une bonne intégration de ce dernier dans le bâti ancien, tout en limitant la perte de lecture du bien inventorié. Il est à souligner que la porte de la grange restera toujours visible par transparence grâce au choix d'une façade vitrée de la partie située dans l'axe de celle-ci. En ce qui concerne les façades des bâtiments anciens de cette aile, celles donnant vers

l'extérieur ne seront pas modifiées. Les façades côté cour subiront quelques créations ou modification de baies ainsi que la création de plusieurs lucarnes passantes. Les baies principales d'origines seront conservées. Les autres baies à transformer ou à créer sont acceptables. En ce qui concerne la création des lucarnes passantes, ce choix est moins heureux car ces éléments viendront alourdir cette façade et casser la ligne horizontale des gouttières. La suppression de ces dernières est souhaitable.

En ce qui concerne l'aile ouest, anciennes étables, la façade côté cour sera peu modifiée. Les baies d'origines sont conservées et les baies à créer sont acceptables. La façade arrière sera plus lourdement transformée par la création de baies et de lucarnes passantes. Cette façade étant déjà le résultat de diverses transformations antérieures pas toujours réussies qui lui ont fait perdre une grande partie de son intérêt patrimonial, une plus grande tolérance peut, de ce fait, être accordée. Nous ne nous opposerons dès lors pas aux transformations prévues pour celle-ci.

En ce qui concerne l'aile sud comprenant le corps de logis. Les façades du volume principal seront peu modifiées. Les lucarnes qui seront transformées et ajoutées dans les deux versants de toiture sont acceptables. La terrasse couverte vitrée prévue à gauche peut être acceptée vu les éléments légers et transparents qui la composent, lui conférant une sobriété. Les terrasses prévues à droites sont également acceptables vu qu'elles seront placées contre des annexes construites ou modifiées au 20e siècle.

En ce qui concerne l'aile nord, comprenant la grange, il est prévu, en façade côté cour de celle-ci, de créer deux grandes ouvertures verticales. La porte centrale d'origine, une des caractéristiques des anciennes granges, sera maintenue. Ces ouvertures franches prévues sont acceptables. En façade arrière, il est prévu de rouvrir d'anciennes ouvertures obturées. Bien qu'il aurait été préférable de créer une homogénéité des ouvertures, nous n'avons pas d'objection au projet.

La démolition des bâtiments faisant la jonction entre les ailes nord et ouest, de facture récente, et la reconstruction de nouveaux volumes à cet emplacement sont acceptables.

Nous n'avons pas d'objection à la création des parkings

Je suis, pour ces raisons, favorable au projet sous réserve de supprimer les lucarnes passantes en façade côté cour de l'aile du porche.

[...] » ;

Vu l'avis de SPW ARNE - DEE - DIRECTION PRÉVENTION POLLUTIONS – Cellule BRUIT, envoyé hors délai - réputé favorable, rédigé comme suit :

« [...] »

1. Examen de la demande

La demande concerne la remise d'un avis relatif à la transformation d'une ferme en vue d'y aménager notamment une salle de spectacle et de réception.

2. Norme de niveaux sonores

2.1. Normes applicables

Le présent projet doit respecter l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

S'agissant de la mise en activité d'un établissement, les limites de bruit applicables sont donc celles du tableau 1 de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

L'établissement se situe en zone agricole au plan de secteur, mitoyenne d'une zone d'habitat.

Les normes à respecter sont donc de 50 dB(A) la journée, 45 dB(A) en période de transition et le dimanche, et 40 dB(A) la nuit.

L'article 6, alinéa 1er, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement précise que l'autorité compétente peut prescrire des conditions particulières qui complètent les conditions générales et sectorielles dans le permis d'environnement. Ces conditions particulières ne peuvent être moins sévères que les conditions générales et sectorielles sauf dans les cas et limites arrêtées par ces dernières.

Dans le cadre des établissements diffusant de la musique électroniquement amplifiée, le chapitre bruit des conditions générales ne constitue pas une protection suffisante des riverains.

En effet, la musique se détache clairement des bruits d'environnement et occasionne une gêne supérieure à celle qui serait provoquée par un bruit industriel de même niveau sonore. Les émissions musicales nécessitent donc des normes acoustiques environnementales plus sévères que les bruits industriels. Il convient dès lors de proposer les conditions particulières ci-jointes.

2.2. Analyse du projet

La salle équipée de musique amplifiée électroniquement sera aménagée dans la grange.

Les murs de celle-ci se composent de briques et de pierres et ont une épaisseur d'environ 60 cm. La toiture est isolée par des panneaux PIR de 12 cm d'épaisseur.

Les nouvelles menuiseries extérieures seront en double vitrage. Les seuls ouvrants donnent vers la cour intérieure de l'établissement.

Les plans joints au dossier de demande montrent la présence d'un système de sas à l'entrée de la salle, ce qui limitera la propagation du bruit lors des entrées et sorties des participants.

En outre, le demandeur prévoit l'installation d'un limiteur de niveau sonore.

Le bâtiment n'est mitoyen d'aucune construction. Selon l'outil cartographique du cadastre, les habitations les plus proches se situent à environ 60 m de la salle.

2.3. Conclusions

Les normes de bruit figurant dans les conditions générales et dans les conditions particulières proposées devraient pouvoir être respectées. Si toutefois elles devaient être dépassées, il sera possible de limiter le niveau sonore à l'intérieur de la salle.

3. Avis

La cellule bruit émet un avis **favorable sous conditions**.

[...] »;

Vu l'avis de SPW ARNE - DEE - EAUX DE SURFACE, envoyé hors délai - réputé favorable, rédigé comme suit :

« [...]

Éléments du dossier

La demande porte sur la rénovation et la transformation d'une ferme dont les activités sont déjà existantes pour un restaurant, des logements, une conciergerie ainsi qu'une partie à l'abandon avec nouvelles affectations complémentaires (bureaux et salles événementielles) et aménagement d'un parking de 180 places.

Après examen du dossier, il ressort que l'établissement ne déverse pas d'eaux usées industrielles.

Les eaux issues des activités de restauration passeront par un dégraisseur avant de rejoindre les autres eaux usées domestiques.

Les eaux usées domestiques transiteront par des systèmes d'épuration individuelle avant d'être infiltrées dans le sol via un réseau de drains dispersants.

Avis

La Direction des Eaux de Surface remet un avis **favorable**.

[...] »;

Vu l'avis de SPW ARNE - DRCE - DIRECTION DES COURS D'EAU NON NAVIGABLES, envoyé hors délai - réputé favorable ;

« [...]

En réponse à votre courrier dont objet sous rubrique, nous vous informons que les parcelles ne sont pas situées en zone d'aléas sur la carte «aléa d'inondation» arrêtée par le Gouvernement Wallon.

Le service des cours d'eau non navigables émet un avis favorable à la présente demande.

Toutefois, afin de ne pas augmenter les surfaces imperméables il est souhaitable que les parkings soient aménagés avec des matériaux drainants.

Cet avis ne peut augurer des dispositions légales qui pourraient être d'application à la date d'introduction d'une autre demande de permis.

[...] »

Vu la demande d'avis à SPW MI - D.143 - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON, en date du **04 août 2020**, restée sans réponse à la date du rapport de synthèse - avis réputé favorable ;

Vu le rapport de synthèse favorable du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué - Réf. Département des Permis et Autorisations : D3400/25112/RGPED/2020/6/XS/sg - PU et Réf. Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie : F0610/25112/PU3/2020/2/CH/sw - transmis en date du [à compléter par le CBE] à notre Collège communal et reçu en date du [à compléter par le CBE] ;

Considérant que la demande a été introduite dans les formes prescrites ;

Considérant que la demande de permis unique a été déposée à l'administration communale le **08 avril 2020**, transmise par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par envoi postal du **13 mai 2020** et enregistrée dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du **14 mai 2020** ;

Considérant que la demande a été jugée incomplète par le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué par courrier commun du **03 juin 2020** ; que les documents manquants ont été envoyés par le demandeur à la commune en date du **10 juillet 2020** ; que ces documents ont été transmis au

fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué en date du **14 juillet 2020** et reçus par ces fonctionnaires en date du **15 juillet 2020** ;

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable en date du **03 août 2020** par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué et que notification en a été faite à l'exploitant par lettre recommandée à la poste à cette date ;

Considérant que, en application de l'article 92, § 5, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, une prolongation de délai de 30 jours a été notifiée à l'exploitant et à notre Collège communal par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué en date du **12 octobre 2020** ;

Considérant que la transformation et l'extension envisagées entraînent l'application d'une nouvelle rubrique de classement autre que de classe 3 ;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à la rénovation et la transformation d'une ferme dont les activités sont déjà existantes pour un restaurant, des logements, une conciergerie ainsi qu'une partie à l'abandon avec nouvelles affectations complémentaires (bureaux et salles événementielles) et aménagement d'un parking de 180 places ;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

WAVRE division 1 ; section B ; n° 100H, 101H, 102C, 102D ;

Considérant la situation du bien en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez ;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par 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 :

N° 40.30.02.01, Classe 3

Installation de production de froid ou de chaleur mettant en œuvre un cycle frigorifique (à compression de vapeur, à absorption ou à adsorption) ou par tout procédé résultant d'une évolution de la technique en la matière dont la puissance frigorifique nominale utile [la puissance frigorifique nominale utile exprimée en kW est la puissance frigorifique maximale fixée et garantie par le constructeur comme pouvant être fournie en marche continue tout en respectant les rendements utiles annoncés par le constructeur] est supérieure ou égale à 12 kW et inférieure à 300 kW ou contenant plus de 3 kg d'agent réfrigérant fluoré

N° 45.91.01, Classe 3

Engins et outillages d'une puissance installée de plus de 250 kW, y compris les installations de traitement de déchets, à l'exclusion des engins de génie civil (camions, grues, bulldozers, matériels d'excavation, engins de manutention) et des engins et outillages mis sur le marché après le 30.12.1996 et porteurs du marquage CE attestant du niveau de puissance acoustique maximum admis

N° 45.92.01, Classe 3

Stockage temporaire de déchets. Dans tous les cas, les déchets contenant de l'amiante doivent être séparés des déchets précités.

N° 63.12.07.01, Classe 3

Dépôts en réservoirs fixes non réfrigérés de gaz butane et/ou propane et leurs mélanges, comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous sous une pression supérieure à 100 kPa ou 1 bar, lorsque le volume total des réservoirs est inférieur ou égal à 3.000 litres pour les réservoirs aériens et à 5.000 litres pour les réservoirs enterrés

N° 90.11, Classe 3

Unité d'épuration individuelle inférieure ou égale à 20 équivalent-habitant

N° 90.12, Classe 3

Installation d'épuration individuelle comprise entre 20 et 100 équivalent-habitant

N° 92.32.02, Classe 2

Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires), lorsque la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 150 personnes et inférieure à 2.000 personnes

N° 92.34.01, Classe 2

Autres locaux de spectacles et d'amusement à l'exclusion des chapiteaux (dancing,...) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipés d'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement

Considérant que les rubriques de classement concernées pour le projet rangent l'établissement en seconde classe; que, dès lors, une étude d'incidences sur l'environnement ne s'impose pas d'office ;

Considérant, à ce sujet, qu'en date du **03 août 2020**, le Fonctionnaire technique a dispensé le projet d'étude d'incidences sur l'environnement ; que cette décision est motivée comme suit :

« [...] La demande, dont le formulaire fait office de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs.

Lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis d'environnement, il a également été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

À l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le bruit inhérent à la musique amplifiée électroniquement, aux rejets atmosphériques des chaudières (gaz de combustion) et des pompes à chaleur (fuite), à la gestion des déchets générés par l'activité de l'établissement, la gestion des eaux usées et par le chantier et le risque d'incendie.

Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet (matériaux atténuant le bruit, unité et système d'épuration individuelle), l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable.

En ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures.

D'autre part, il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature.

La notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement.

Le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire.

[...] »;

Considérant, en effet, que la demande de permis constitue la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables

directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant l'article D.II.36 du Code relatif à la zone agricole ;

Considérant la non-conformité du projet à la destination de la zone ;

Considérant les articles D.IV.6 et D.IV.13 du Code ;

Considérant que la ferme en carré dans laquelle s'implante le projet est reprise et pastillée à l'Inventaire du Patrimoine culturel immobilier ;

Considérant en particulier la façade principale d'accès et son porche, à laquelle mène une drève arborée ;

Considérant que cette ferme est actuellement déjà occupée partiellement par une activité de restaurant ;

Considérant que le principe de modifier l'affectation du bien, qui n'est plus adapté pour la fonction agricole, est acceptable dès lors qu'il permet de contribuer à la sauvegarde du bâtiment ;

Considérant l'avis favorable du SPW ARNE, Direction du développement rural, soulignant que cette parcelle n'a plus, en l'état actuel, de vocation agricole ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SPW AWaP ; que cette réserve porte sur la suppression des lucarnes passantes en façade arrière du volume avant ;

Considérant que plusieurs réunions ont été réalisées avec le service de la Fonctionnaire déléguée et l'AWaP préalablement au dépôt de la demande ; que le projet répond aux remarques émises lors de ces réunions, à l'exception de ces lucarnes ; considérant cependant que cette façade ne sera pas visible depuis l'extérieur de la cour, et que ces lucarnes sont nécessaires pour apporter de l'éclairage en suffisance et permettent de contrebalancer l'absence d'ouverture de l'autre côté afin de préserver la façade avant à l'intérêt patrimonial plus important ;

Considérant cependant que l'utilisation d'une toiture plate sur ces lucarnes permettrait de simplifier la volumétrie et de marquer le caractère contemporain de cette intervention ;

Considérant que les fonctions génératrices de bruit se situent du côté opposé aux quelques habitations voisines ; que l'entrée se situe à proximité immédiate de la chaussée et éloigne de ce fait le charroi de ces habitations ;

Considérant l'importance de traiter cette zone de parking d'un point de vue paysager ; que les plantations se doivent d'être renforcées en son sein et sur son pourtour, et les places traitées en dalles gazon et non en graviers ;

Considérant que la Fonctionnaire délégué se rallie à l'avis du Collège communal et ses motivations ;

Considérant que la production de plans modificatifs est nécessaire afin de répondre aux motivations y développées et avis extérieurs ; que ces modifications doivent intégrer :

- Une offre de parking vélo sécurisée de minimum 10 places ;
- Des douches pour le personnel ;
- Une zone de livraison spécifique pouvant accueillir camions et camionnettes (côté opposé aux habitations) ;
- Les limites du domaine public et privé et les raccordements prévus ;
- Les remarques émises par la Zones de secours ;

Considérant que rien ne s'oppose à cette demande de plans modifiés, qui devrait alors également intégrer les modifications découlant des motivations ci-dessus relatives aux lucarnes et aux parkings.

Considérant que des plans ont été déposés à l'administration communale le **11 septembre 2020**, transmis par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par envoi postal du **16 octobre 2020** et enregistrés dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du **19 octobre 2020** ; qu'ils ont été introduits en dehors de la période prescrite par les dispositions de l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; qu'il s'impose dès lors de les réintroduire sur base de la présente décision ;

n'ont pas été introduits conformément à l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; qu'en conséquence, **il ne peut pas en être tenu compte à cette étape de la procédure** ;

ARRETE

Article 1. §1^{er}. En application de l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, le demandeur est invité à produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

§2. La production de plans modificatifs est nécessaire afin de répondre aux motivations y développées et avis extérieurs ; que ces modifications doivent intégrer :

- Une offre de parking vélo sécurisée de minimum 10 places ;
- Des douches pour le personnel ;
- Une zone de livraison spécifique pouvant accueillir camions et camionnettes (côté opposé aux habitations) ;
- Les limites du domaine public et privé et les raccordements prévus ;
- Les remarques émises par la Zones de secours dans son rapport de prévention rédigé le 11 août 2020, référencé WA272110/005/EdC/200811/PU.

Article 2. La procédure de décision est interrompue en application de la l'article 93, §3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Article 3. La décision est notifiée :

1. En expédition conforme et par envoi recommandé :
 - au demandeur, la S.A. IMMO VAN MEERBEECK, Elektronikalaan n° 1 à 2610 WILRIJK (ANTWERPEN) ;
 - au fonctionnaire technique du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - Département des Permis et

Autorisations - Direction de Charleroi, Rue de l'Écluse n° 22 à 6000 CHARLEROI

- à la fonctionnaire déléguée du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie, Rue de Nivelles n° 88 à 1300 WAVRE.

2. En copie libre et par pli ordinaire :

- à l'AGENCE WALLONNE DU PATRIMOINE, Rue des Brigades d'Irlande n° 2 à 5100 JAMBES/NAMUR ;
- à l'AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
- à la Commission ASTRID, rue de Louvain n° 1 à 1000 BRUXELLES ;
- au SPW ARNE - DEE - DIRECTION PRÉVENTION POLLUTIONS – Cellule BRUIT, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 NAMUR(Jambes) ;
- au SPW ARNE - DEE - EAUX DE SURFACE, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- au SPW ARNE - DRCE - DDR - CELLULE GISER, avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
- au SPW ARNE - DRCE - DIR. DÉVELOPPEMENT RURAL DE WAVRE, Avenue Pasteur n° 4 à 1300 WAVRE ;
- au SPW ARNE - DRCE - DIRECTION DES COURS D'EAU NON NAVIGABLES, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- au SPW MI - D.143 - DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON, Avenue de Veszprem n° 3 à 1340 OTTIGNIES-LLN ;
- à la ZONE DE SECOURS DU BRABANT WALLON, Bâtiment Archimède - Place du Brabant wallon n° 1 à 1300 WAVRE ;
- au SPW ARNE - DPC - Direction extérieure de Charleroi, Rue de l'Écluse n° 22 à 6000 CHARLEROI.

Article 4. La présente décision est enregistrée sous le numéro **31511** auprès de la Direction de Charleroi du **Département des Permis et Autorisations**.

Fait à WAVRE, le

Signatures

Pour le Collège,

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Date d'envoi du rapport de synthèse : 12 NOV. 2020

La Fonctionnaire déléguée,

po Le Fonctionnaire technique,

N. Smo.

Nathalie SMOES

Ing. Fabian VANBENEDEN
Attaché qualifié

Daniel VANDERWEGEN

Agent traitant SPW ARNE :
Agent traitant SPW TLPE :
Dossier n° :

Ir Xavier Schiefer, Attaché qualifié
Cédric HARMANT, Attaché qualifié
31511