PV de réunion de projet

1 Ordre du jour

Compte rendu de la réunion de projet du 06/11/2019 relative au projet de la société Waer Waters d'agrandir le centre équestre de la Petite Bilande sis Tienne de la Petite Bilande 140 à 1300 Wavre et d'y accueillir en plus un élevage bovin, un chai et un centre de bien être comprenant un restaurant.

2 Participants

Présents :

- Madame Françoise Pigeolet, Bourgmeste de la Ville de Wavre et en charge de l'aménagement du territoire
- Madame Gilleman, service urbanisme de la Ville de Wavre
- Monsieur Cédric Harmant, Architecte à la DGO4 de Wavre
- Monsieur Xavier Dubois, Attaché au SPW - Direction du Développement rural
- Madame Sarah Coppens, Waer Waters
- Monsieur Herman Coppens, Waer Waters
- Monsieur Niels Haelewyn, 3Architecten
- Monsieur Christophe Keirsbilck, 3Architecten
- Monsieur Eric Gosselain, DLV

Excusé :

- Madame Nathalie Smoes, Fonctionnaire Déléguée
- Monsieur Daniel Vanderwegen, Fonctionnaire Technique

3 Situation actuelle

- Le site comprend actuellement divers bâtiments destinés aux activités équestres et annexes : pistes couvertes et non couvertes, paddocks, boxes, club house, logements de type familiaux et pour grooms, bureaux pour le centre ....
- La capacité d'hébergement de 44 chevaux et le site dispose d'un permis pour 20 chevaux de plus.
- Il est actuellement à vendre, le propriétaire actuel ne souhaite pas poursuivre l'activité.

4 Projet

Le demandeur projette à ce stade :

- Conserver les installations équestres et les agrandir afin de disposer d'une capacité d'accueil totale de 100 chevaux.
- Réaménager les paddocks et les espaces extérieurs

DLV est une marque de United Experts South sprl
United Experts South sprl | Rue Laid Burniat 3 | 1348 Louvain-la-Neuve | 10/81 81 00
wallonie@dlv.be | www.dlv.be

- Installer un vignoble en agriculture raisonnée ou bio, son chai et sa cave ;
- Installer une étable pour bovins (Waigu) d'une capacité de 80 têtes ;
- Installer un centre de wellness intérieur disposant d'un solarium et d'une piscine extérieurs ;
- Installer un restaurant ;
- Installer une zone d'accueil pour une tente événementielle ;
- De conserver le bâtiment de l'ancienne ferme dans son état actuel.

L'objectif des demandeurs est de pouvoir intégrer les différentes activités au sein d'un centre d'éco / agro tourisme offrant un mélange de bien-être, hippothérapie, vinothérapie, nourriture produite localement ....

La maquette et les plans du projet dont présentés aux participants.

Le projet aurait une capacité d'accueil de 200 personnes. On constate en pratique, sur le site existant, du demandeur que cette capacité d'accueil correspond aux nombres de visiteurs par jour. Une pointe de présence est observée lorsque les visiteurs du matin sont encore présents alors que ceux du soir arrivent.

La circulation engendrée par le projet devrait être de l'ordre de 200 véhicules /jours pour les visiteurs et 30 pour les employés.

Le demandeur est conscient que la voirie d'accès à partir de la N4 est assez étroite à certains endroits. De plus le revêtement est partiellement dégradé.

Dans discussions sont en cours avec la RTBF pour pouvoir disposer d'un accès direct à la N4 via ce site.

Si ces discussions devaient être retardées par rapport à la demande de permis et la mise en œuvre du projet, le demandeur souhaiterait pouvoir refaire le revêtement de la Tienne de la Petite Bilande.

Mr Coppens dispose du statut d'agriculteur.

Les surfaces du projet sont reprises ci-après

Activité	Surfaces actuelles (m²)	Surface futures (m²)	Remarque
Paddocks	1000	1000	
Piste couverte	3820	3820	incl. l'écurie la plus grande
Pistes extérieures	5920	5920	
Vignobles	0	20000	=> 60000 (max. possible)
Espaces bâtis (hors sol)	5220	9036	visible dans le paysage
Chais + caves	258	5334	espaces bâtis sous terre
Wellness intérieur	0	2070	situé sous terre
Wellness extérieur	0	576	
Prairies	98990	93793	
Tente d'activité	0	1620	
Restaurant	0	576	
Parking	1096	6290	

5 Remarques évoquées.

La direction de l'agriculture fait remarquer que le nombre de chevaux et de bovins sur site serait assez important. De ce fait, les espaces disponibles pour les prairies pourraient être insuffisants. Une circulaire interne préconise une surface de 0,5 ha/chevaux afin de conserver un caractère « lié au sol » pour les projets équestres.

Pour cette même direction, le projet n'est pas agricole, mais ne remet pas forcément en cause le caractère de la zone.

Les différentes autorités attirent l'attention sur l'aspect mobilité du projet.
Nous avons pris contact avec l'officié de prévention du service régional d'incendie qui nous indique que vu que la voirie est existante, celle-ci ne posait pas de problème en soit et qu'aucun aménagement de celle-ci ne serait demandé pour des raisons de sécurité. Des aménagements sur site seront exigés pour permettre aux pompiers d'intervenir sur site.

Le centre de wellness n'étant pas conforme à la zone agricole, une dérogation sera nécessaire pour ce projet, bien que Mr Coppens dispose d'un statut d'agriculteurs pour son exploitation agricole en Flandre. La DGO4 estime que, jusqu'à preuve du contraire opposable au Conseil d'Etat, l'article D.IV.6 du CoDT qui permettrait de délivrer une dérogation doit s'interpréter d'une façon stricte et que par conséquent la création d'une activité de wellness dans de nouveaux bâtiments ne répond pas à la philosophie de cet article. Il serait préférable de partir du bâti existant.

Concernant la Tienne de la Petite Bilande, la commune estime que la réfection du revêtement de la voirie pourraient être accordé par le biais des charges urbanistiques.

Les autorités suggèrent d'introduire une demande CU2 afin que toutes les instances puissent se prononcer officiellement.

Niels Haelewyn

Van: Eric Gosselain <eg@unitedexperts.be>
Verzonden: vrijdag 27 december 2019 11:54
Aan: Christophe Keirsbilck; herman.coppens@telenet.be; Sarah Coppens - Waer Waters; Niels Haelewyn
Onderwerp: TR: Draft réunion de projet pour le site de la Petite Bilande

Pour info

Meilleures salutations

Eric Gosselain
Gérant

M: +32 495 29 25 03

Pour tout conseil, les conditions générales de United Experts South et ses filiales sont d'application. Cliquez ici pour les télécharger.

De : DUBOIS Xavier <xavier.dubois@spw.wallonie.be>
Envoyé : vendredi 27 décembre 2019 11:51
À : Eric Gosselain <eg@unitedexperts.be>
Cc : DU BUS DE WARNAFFE Christine <christine.dubusdewarnaffe@spw.wallonie.be>
Objet : RE: Draft réunion de projet pour le site de la Petite Bilande

Bonjour Eric,
Merci pour ce PV,
Juste préciser que, même si le demandeur est agriculteur en Flandre, la demande n'est pas agricole et n'est pas considérée comme une diversification de l'activité agricole ; la demande est bien dérogatoire.

Cordialement

Wallonie service public SPW

Ir. Xavier DUBOIS
Attaché qualifié
Service public de Wallonie
DEPARTEMENT DU DEVELOPPEMENT, DE LA RURALITE ET DES COURS D'EAU ET DU BIEN-ÊTRE ANIMAL
Direction du Développement rural
Service Extérieur de Wavre, Avenue Pasteur, 4 à 1300 WAVRE
Tél. : +32 (0)10 23 37 62 • Fax : +32 (0)10 23 37 98

www.wallonie.be
N° vert : 1718 – 1719 (pour les germanophones)

De : Eric Gosselain <eg@unitedexperts.be>
Envoyé : vendredi 29 novembre 2019 14:07
À : francoise.pigeolet@wavre.be; Urbanisme <urbanisme@wavre.be>; VANDERWEGEN Daniel <daniel.vanderwegen@spw.wallonie.be>; SMOES Nathalie <nathalie.smoes@spw.wallonie.be>; HARMANT Cédric

1

<cedric.harmant@spw.wallonie.be>; DUBOIS Xavier <xavier.dubois@spw.wallonie.be>
Cc : Christophe Keirsbilck <christophe.keirsbilck@3architecten.eu>; herman.coppens@telenet.be; Sarah Coppens - Waer Waters <sarah.coppens@waerwaters.com>; Niels Haelewyn <niels.haelewyn@3architecten.be>
Objet : Draft réunion de projet pour le site de la Petite Bilande

Mesdames, Messieurs,

Comme convenu lors de la réunion du 06/112019, je vous prie de trouver en annexe le brouillon du PV de réunion. Je vous invite à rédiger vos remarques en "track change" pour faciliter la lecture. Le document est déjà configuré pour ce faire.

J'attends vos commentaires éventuels pour finaliser ce dossier.

Meilleures salutations

Eric Gosselain
Gérant

T: 010 81 81 00 • M: +32 495 29 25 03
E: eg@unitedexperts.be
Rue Laid Burniat 3, 1348 Louvain-La-Neuve
Comment nous rejoindre?

www.dlv.be

Pour tout conseil, les conditions générales de United Experts South et ses filiales sont d'application. Cliquez ici pour les télécharger.

2