

**COMMUNE DE WEMMEL**  
**Conseil communal Jeudi 19 octobre 2023**

## Procès-verbal

**Présents :** **Veerle Haemers**, président ; **Walter Vansteenkiste**, bourgmestre ; **Monique Van der Straeten**, **Christian Andries**, **Roger Mertens**, **Raf De Visscher**, **Vincent Jonckheere**, échevins ; **Wies Herpol**, **Monique Froment**, **Sven Frankard**, **Dirk Vandervelden**, **Mireille Van Acker**, **Arlette De Ridder**, **Said Kheddoumi**, **Marc Installé**, **Gil Vandevoorde**, **Driss Fadoul**, **Céline Mombeek**, **Houda Khamal Arbit**, **Carol Delers**, **Glenn Vincent**, **Jan Dauchy**, conseillers ; **Rudi Seghers**, directeur général faisant fonction ;

**Excusés :** **Didier Noltincx**, **Erwin Ollivier**, **Laura Deneve**, conseillers ;

**Absents :** **Audrey Monsieur**, directeur général ;

*La conseillère **Mireille Van Acker** est présente à partir du point 2.*

*Le conseiller **Sven Frankard** est présent à partir du point 3.*

*L'échevine **Monique Van der Straeten** quitte la séance à partir du point 15.*

*L'échevine **Monique Van der Straeten** est présente à partir du point 16.*

Conformément à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand portant publication du décret sur l'administration locale.

La séance du Conseil communal est déclarée ouverte par le président à 20h00.

1.

<b>Titre</b>	<b>Procès-verbal du Conseil Communal du 21/09/2023</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 18 voix pour, 1 voix contre (Marc Installé) et 1 abstention (Said Kheddoumi)

**Faits et contexte**

/

**Fondements juridiques**

- Articles 32, 277 et 278 du décret sur l'administration locale

**Avis**

/

**Motivation**

/

**Implications financières**

/

**Décision****Article unique**

Le Conseil communal approuve le procès-verbal de la réunion du Conseil communal du 21/09/2023.

2.

<b>Titre</b>	<b>Compte annuel 2022 – Approbation</b>
<b>Service</b>	<b>Finances</b>

La conseillère **Mireille Van Acker** intègre la séance.

**Faits et contexte**

Décision du gouverneur de la province du 13/09/2023 portant approbation du compte annuel de l'exercice financier 2022 de la commune et du Centre public d'action sociale de Wemmel

**Fondements juridiques**

/

**Avis**

/

**Motivation**

/

**Prise en connaissance**

Le Conseil communal prend connaissance de la décision du gouverneur de la province du 13/09/2023 portant approbation du compte annuel de l'exercice financier 2022 de la commune et du Centre public d'action sociale de Wemmel.

3.

<b>Titre</b>	<b>Accord-cadre des autorités flamandes – Télécommunications</b>
<b>Service</b>	<b>ICT</b>
<b>Vote</b>	Approuvé à l'unanimité des voix

Le conseiller **Sven Frankard** intègre la séance.

**Faits et contexte**

La commune et le CPAS recourent pour les télécommunications à l'accord-cadre des autorités flamandes qui s'étendait de 2018 à 2023 incluse. A l'été de 2023, les autorités flamandes ont conclu de nouveaux accords-cadres – les 'Contrats télécom 2023' – afin de subvenir à leurs besoins en matière de télécommunications.

Les administrations locales peuvent recourir à cet accord-cadre des autorités flamandes dans le cadre duquel ces dernières agissent en tant que centrale d'achat, ce qui les dispense de l'obligation d'organiser elles-mêmes une procédure de passation.

La Communauté flamande a publié les accords-cadres pour les services de télécommunications dans le Bulletin des adjudications le 25 août 2022 et dans le Journal officiel de l'Union européenne le 30 août 2022.

Par décision du 30 juin 2023 du Gouvernement flamand :

- le Lot 1 (Téléphonie fixe basée sur le protocole IP, communication de données et numéros de marketing) a été attribué à Telenet BV, dont le siège social est établi Liersesteenweg 4 à 2800 Malines, Belgique, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0473.416.418 ;  
Début du contrat : 22/08/2023  
Durée (en années) : 5 + 1 + 1
- le Lot 2 (Téléphonie mobile, communication mobile de données à usage professionnel et à des fins 'Machine to Machine' (M2M) et 'Internet of Things' (IoT)) a été attribué à Orange Belgium SA, dont le siège social est établi avenue du Bourget 3 à 1140 Evere, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0456.810.810 ;  
Début du contrat : 22/08/2023  
Durée (en années) : 5 + 1 + 1

Par décision du 14 juillet 2023 du Gouvernement flamand :

- le Lot 3 (Centrale téléphonique virtuelle (Cloud PBX)) a été attribué à Telenet BV, dont le siège social est établi Liersesteenweg 4 à 2800 Malines, Belgique, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0473.416.418 ;  
Début du contrat : 25/08/2023  
Durée (en années) : 2 + 3 + 1 + 1
- le Lot 4 (Lignes PSTN classiques) a été attribué à Proximus SA, dont le siège social est établi boulevard Albert II 27 à 1030 Bruxelles, immatriculée sous le numéro d'entreprise 0202.239.951 ;  
Début du contrat : 31/08/2023  
Durée (en années) : 5 + 1 + 1

Pour chaque lot, la Communauté flamande a conclu avec le prestataire de services choisi un contrat (le Contrat d'exécution) dans lequel il est indiqué au point (E) de l'en-tête que la Communauté flamande agit en tant que centrale d'achat à l'égard de la clientèle visée qui passe commande. Cette clientèle s'étend aux administrations locales établies en Région flamande, à savoir :

- 15.1. les communes, y compris les zones de police, qu'elles soient monocommunes ou pluricomunes ;
- 15.2. les zones de secours ;
- 15.3. les districts ;
- 15.4. les provinces ;
- 15.5. les centres publics d'action sociale ;
- 15.6. les structures de coopération visées dans la Partie 3, Titre 3 du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ;
- 15.7. les associations d'aide sociale visées dans la Partie 3, Titre 4, Chapitre 2 du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ;
- 15.8. les établissements autonomes de soins visés dans la Partie 3, Titre 4, Chapitre 3 du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ;
- 15.9. les agences autonomisées constituées par une province ou une commune ;
- 15.10. les polders et les wateringues.

Avant de pouvoir recourir à ces accords-cadres pour les services de télécommunications, une autorité locale doit y adhérer en signant une convention d'adhésion qui est transmise au prestataire de services du lot auquel l'autorité locale souhaite adhérer.

### **Fondements juridiques**

- Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, et ses modifications ultérieures
- Loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services, et ses modifications ultérieures

- Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, et ses modifications ultérieures
- Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, et ses modifications ultérieures
- Documents contractuels des accords-cadres pour les services de télécommunications

### **Motivation**

Il est indiqué pour la commune de recourir à cet (ces) accord(s)-cadre(s) proposé(s) par la centrale d'achat, et ce pour les raisons suivantes :

- Les services de télécommunications prévus dans cet (ces) accord(s)-cadre(s) répondent à ses besoins.
- Recourir à cet accord-cadre la dispense d'organiser elle-même une procédure de passation, ce qui représente à la fois une économie et un gain de temps.
- Les autorités flamandes disposent de savoir-faire et d'expertise technique en matière de services de télécommunications.
- La commune est entièrement libre d'adhérer à un ou plusieurs lots.
- Le recours à cet accord-cadre garantit la continuité de la prestation de services dont la commune bénéficiait déjà dans le cadre du marché public arrivant à échéance intitulé « Services de télécommunications au profit des autorités flamandes et des administrations locales et provinciales » (cahier spécial des charges n° 2017/HFB/OPMB/33326).

### **Implications financières**

L'adhésion à cet accord-cadre n'a en soi pas d'implications financières.

Lorsqu'il sera recouru aux services des différents lots, la procédure d'achat de l'administration locale sera suivie.

### **Décision**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal décide d'adhérer aux lots suivants des accords-cadres pour les services de télécommunications :

- Lot 1 : Téléphonie fixe basée sur le protocole IP, communication de données et numéros de marketing
- Lot 2 : Téléphonie mobile, communication mobile de données à usage professionnel et à des fins 'Machine to Machine' (M2M) et 'Internet of Things' (IoT)
- Lot 3 : Centrale téléphonique virtuelle (Cloud PBX)
- Lot 4 : Lignes PSTN classiques

#### **Article 2**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de la présente décision.

#### **Article 3**

Une convention d'adhésion signée est transmise aux prestataires de services concernés.

4.

<b>Titre</b>	<b>Ordonnance de police autorisant des contrôles d'identité systématiques – Nuisances aux abords de la maison communale</b>
<b>Service</b>	<b>Sécurité intégrale</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 18 voix pour, 1 voix contre (Said Kheddoumi) et 3 abstentions (Roger Mertens, Gil Vandevoorde et Houda Khamal Arbit)

### **Faits et contexte**

La police et les services communaux reçoivent régulièrement de la part des riverains et du personnel communal des plaintes et des notifications faisant état de nuisances sonores, de déversements clandestins/détritus ainsi que d'agissements suspects (trafic et consommation de stupéfiants et d'alcool, vandalisme) dans le parc de la maison communale, principalement autour de la maison communale elle-même (à hauteur de l'escalier principal et des escaliers latéraux) et derrière le bâtiment, après la fermeture des services communaux (18h00).

Lorsque la police descend sur les lieux, elle n'est pas toujours en mesure de procéder aux constatations nécessaires car les jeunes jouent souvent au chat et à la souris avec les policiers. Tant la police que le bourgmestre souhaiteraient pouvoir effectuer des contrôles d'identité systématiques. Une ordonnance de police temporaire du bourgmestre pourrait habiliter la police à cette fin.

### **Fondements juridiques**

- L'article 133 de la nouvelle loi communale dispose que le bourgmestre est compétent en matière de police administrative générale.
- Conformément à l'article 134, §1<sup>er</sup> de la nouvelle loi communale, le bourgmestre peut faire des ordonnances de police en cas d'émeutes, d'attroupements hostiles, d'atteintes graves portées à la paix publique ou d'autres événements imprévus, lorsque le moindre retard pourrait occasionner des dangers ou des dommages pour les habitants.
- Conformément à l'article 135, §2 de la nouvelle loi communale, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Plus particulièrement, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont : la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme de dérangement public. Ces ordonnances de police peuvent prévoir des sanctions conformément à ce qui a été fixé par le Conseil communal dans le règlement général de police.
- Règlement général de police du 22/01/2015
- Ordonnance de police générale portant interdiction de vente ou de possession de capsules de gaz pour tout usage inapproprié, approuvée par le Conseil communal en sa séance du 21/11/2019

### **Avis**

/

### **Motivation**

Diverses plaintes parviennent aux services communaux concernant des nuisances dans le parc de la maison communale de Wemmel.

La police a été à plusieurs reprises priée d'intervenir dans l'espace public aux abords de la maison communale pour des faits de vandalisme, déversements clandestins/détritus, présomptions de trafic et de consommation de stupéfiants, nuisances occasionnées par des jeunes qui traînent dans le parc, parfois avec des chiens agressifs, nuisances sonores provoquées par de la musique, etc.

L'objectif est de procéder à nouveau à des contrôles d'identité systématiques pour endiguer les nuisances provoquées par les jeunes, en particulier après la fermeture des services communaux. Il n'existe actuellement pas de cadre légal suffisant permettant à la police d'effectuer de tels contrôles. Les appels répétés passés à la police et les notifications récurrentes indiquent que l'ordre public et la tranquillité publique sont menacés à cet endroit. Les faits sont principalement commis aux abords de la maison communale (à l'arrière du bâtiment et à hauteur des escaliers latéraux) et sur les escaliers menant à la maison communale, ainsi que dans le parc et sur le parking de l'avenue Dr. H. Follet en raison de l'effet de déplacement.

Il s'agit par ailleurs d'une mesure destinée à résoudre un problème urgent, qui a pour but de mettre un terme à ces faits, de restituer aux riverains leur tranquillité, de leur procurer à nouveau un

sentiment de sécurité, de remédier aux nuisances dues aux débris et de faire en sorte que l'espace entourant la maison communale soit à nouveau utilisé comme il se doit. En conséquence, cette mesure sera limitée dans le temps (jusqu'au 30 novembre 2023 inclus), avec une possibilité d'éventuellement proroger la présente ordonnance.

Les contrôles seront effectués à partir de la date de l'arrêté du bourgmestre et jusqu'à la fin novembre.

### **Implications financières**

/

### **Décision**

Un amendement est proposé séance tenante par le conseiller Gil Vandevoorde, à savoir étendre le contrôle à d'autres lieux sensibles comme le parc de la Résidence, le parc du KVK Wemmel, les abords des écoles et les abords du hall des sports.

Cet amendement est rejeté par 6 voix pour, 9 voix contre (Walter Vansteenkiste, Monique Van der Straeten, Raf De Visscher, Vincent Jonckheere, Veerle Haemers, Wies Herpol, Monique Froment, Sven Frankard, Jan Dauchy) et 7 abstentions (Christian Andries, Dirk Vandervelden, Mireille Van Acker, Arlette De Ridder, Céline Mombeek, Carol Delers, Glenn Vincent).

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal prend connaissance de l'ordonnance de police du 3/10/2023 de Monsieur le Bourgmestre et la confirme :

### **« Ordonnance de police autorisant des contrôles d'identité systématiques – Nuisances aux abords de la maison communale »**

#### Faits et contexte

*La police et les services communaux reçoivent régulièrement de la part des riverains et du personnel communal des plaintes et des notifications faisant état de nuisances sonores, de déversements clandestins/débris ainsi que d'agissements suspects (trafic et consommation de stupéfiants et d'alcool, vandalisme) dans le parc de la maison communale, principalement autour de la maison communale elle-même (à hauteur de l'escalier principal et des escaliers latéraux) et derrière le bâtiment, après la fermeture des services communaux (18h00).*

*Lorsque la police descend sur les lieux, elle n'est pas toujours en mesure de procéder aux constatations nécessaires car les jeunes jouent souvent au chat et à la souris avec les policiers. Tant la police que le bourgmestre souhaiteraient pouvoir effectuer des contrôles d'identité systématiques. Une ordonnance de police temporaire du bourgmestre pourrait habiliter la police à cette fin.*

#### Fondements juridiques

- *L'article 133 de la nouvelle loi communale dispose que le bourgmestre est compétent en matière de police administrative générale.*
- *Conformément à l'article 134, §1<sup>er</sup> de la nouvelle loi communale, le bourgmestre peut faire des ordonnances de police en cas d'émeutes, d'attroupements hostiles, d'atteintes graves portées à la paix publique ou d'autres événements imprévus, lorsque le moindre retard pourrait occasionner des dangers ou des dommages pour les habitants.*
- *Conformément à l'article 135, §2 de la nouvelle loi communale, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Plus particulièrement, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont : la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme de dérangement public. Ces ordonnances de police peuvent prévoir*

*des sanctions conformément à ce qui a été fixé par le Conseil communal dans le règlement général de police.*

- *Règlement général de police du 22/01/2015*
- *Ordonnance de police générale portant interdiction de vente ou de possession de capsules de gaz pour tout usage inapproprié, approuvée par le Conseil communal en sa séance du 21/11/2019*

#### Avis

/

#### Motivation

*Diverses plaintes parviennent aux services communaux concernant des nuisances dans le parc de la maison communale de Wemmel.*

*La police a été à plusieurs reprises priée d'intervenir dans l'espace public aux abords de la maison communale pour des faits de vandalisme, déversements clandestins/détritus, présomptions de trafic et de consommation de stupéfiants, nuisances occasionnées par des jeunes qui traînent dans le parc, parfois avec des chiens agressifs, nuisances sonores provoquées par de la musique, etc.*

*L'objectif est de procéder à nouveau à des contrôles d'identité systématiques pour endiguer les nuisances provoquées par les jeunes, en particulier après la fermeture des services communaux. Il n'existe actuellement pas de cadre légal suffisant permettant à la police d'effectuer de tels contrôles. Les appels répétés passés à la police et les notifications récurrentes indiquent que l'ordre public et la tranquillité publique sont menacés à cet endroit. Les faits sont principalement commis aux abords de la maison communale (à l'arrière du bâtiment et à hauteur des escaliers latéraux) et sur les escaliers menant à la maison communale, ainsi que dans le parc et sur le parking de l'avenue Dr. H. Follet en raison de l'effet de déplacement.*

*Il s'agit par ailleurs d'une mesure destinée à résoudre un problème urgent, qui a pour but de mettre un terme à ces faits, de restituer aux riverains leur tranquillité, de leur procurer à nouveau un sentiment de sécurité, de remédier aux nuisances dues aux détritus et de faire en sorte que l'espace entourant la maison communale soit à nouveau utilisé comme il se doit. En conséquence, cette mesure sera limitée dans le temps (jusqu'au 30 novembre 2023 inclus), avec une possibilité d'éventuellement proroger la présente ordonnance.*

*Les contrôles seront effectués à partir de la date de l'arrêté du bourgmestre et jusqu'à la fin novembre.*

#### Implications financières

/

#### Décision

##### Article 1<sup>er</sup>

*Le bourgmestre autorise les services de police à procéder à des contrôles d'identité systématiques dans le parc de la maison communale, aux abords de la maison communale et sur le parking adjacent afin de donner suite aux nombreuses plaintes transmises à l'administration par les riverains.*

*Afin d'endiguer les nuisances occasionnées à cet endroit par la jeunesse désœuvrée, il est demandé aux services de police de procéder à des contrôles d'identité systématiques, en particulier après la fermeture des services communaux (18h00).*

##### Article 2

*Les contrôles seront effectués à partir de la date de l'arrêté et jusqu'au 30 novembre 2023 inclus.*

##### Article 3

*La présente ordonnance de police est portée à la connaissance du Conseil communal et lui sera soumise pour confirmation lors de sa prochaine assemblée. »*

## **Article 2**

Une copie de la présente décision sera transmise au procureur du Roi de Hal-Vilvorde, au gouverneur de la province, aux greffes du Tribunal de première instance et du Tribunal de police ainsi qu'au chef de corps de la zone de police AMOW.

5.

<b>Titre</b>	<b>Bail emphytéotique avec Fiberklaar en vue de l'implantation d'une cabine de distribution (POP) pour le déploiement d'un réseau de fibre optique à Wemmel</b>
<b>Service</b>	<b>Patrimoine</b>
<b>Vote</b>	Approuvé à l'unanimité des voix

## **Faits et contexte**

Fiberklaar est une entreprise d'utilité publique qui a été reconnue récemment et qui a pour objet de mettre à disposition un réseau de fibre optique au niveau des habitations. La fibre optique présente par rapport aux câbles en cuivre et coaxiaux classiques l'avantage que le transfert de données est beaucoup plus rapide. Fiberklaar est actuellement en train de déployer cette infrastructure à Wemmel. Le fonctionnement du réseau de fibre optique nécessite également une infrastructure aérienne. Celle-ci consiste en 3 cabines de distribution appelées « POP ». Leurs dimensions (+/- 3 x 5 m) et leur apparence sont comparables à celles des cabines électriques à moyenne tension.

Le Conseil communal de Wemmel a approuvé le 15 décembre 2022 les baux emphytéotiques pour l'implantation de 3 POP de Fiberklaar aux endroits suivants :

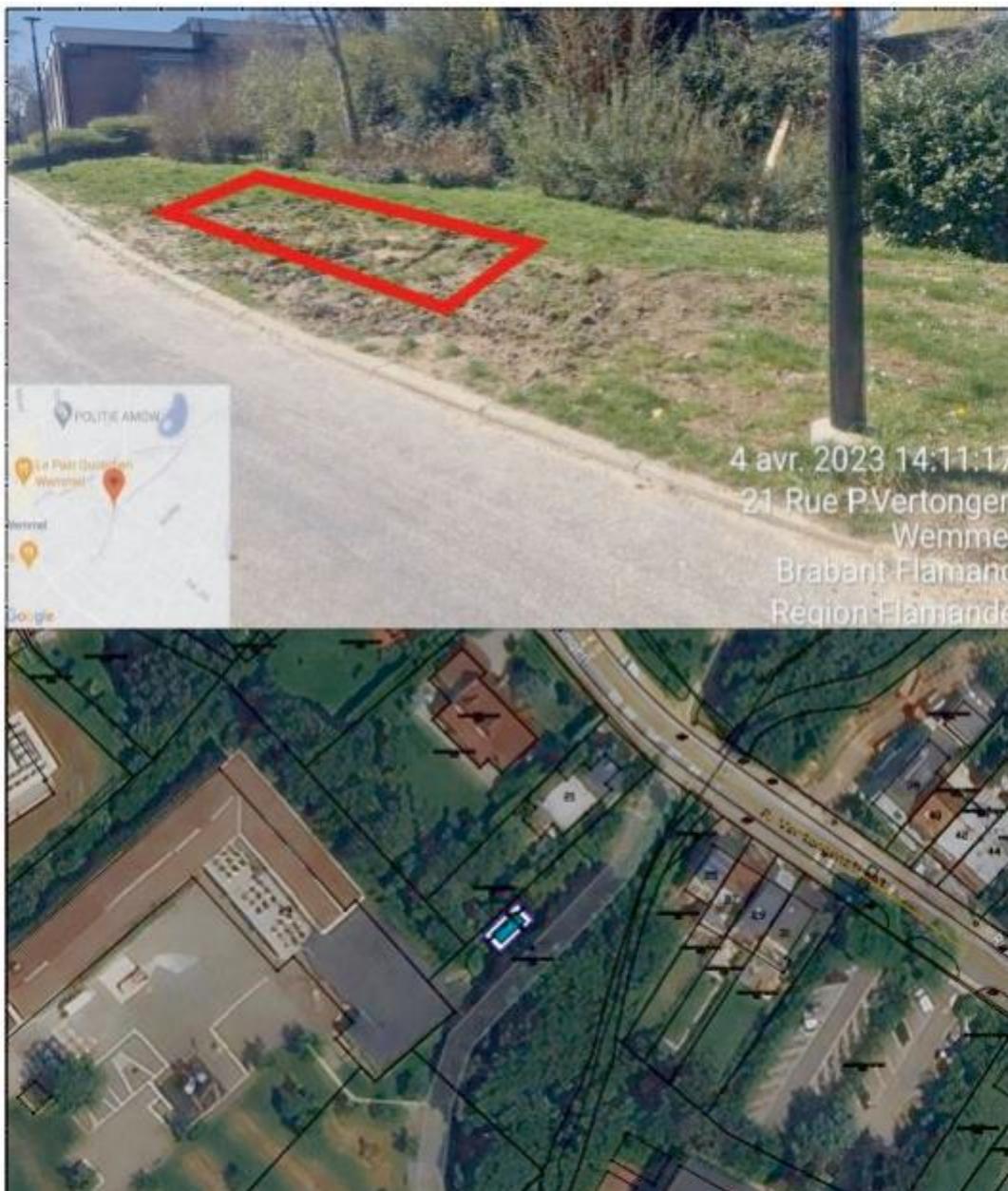
- Entrée du complexe sportif Stade M. Van Langenhove – Chaussée de Bruxelles ;
- Entrée du Beverbos (angle de l'avenue du Parc et de la rue J. Vanden Broeck) ;
- Parking du complexe sportif Zijp.

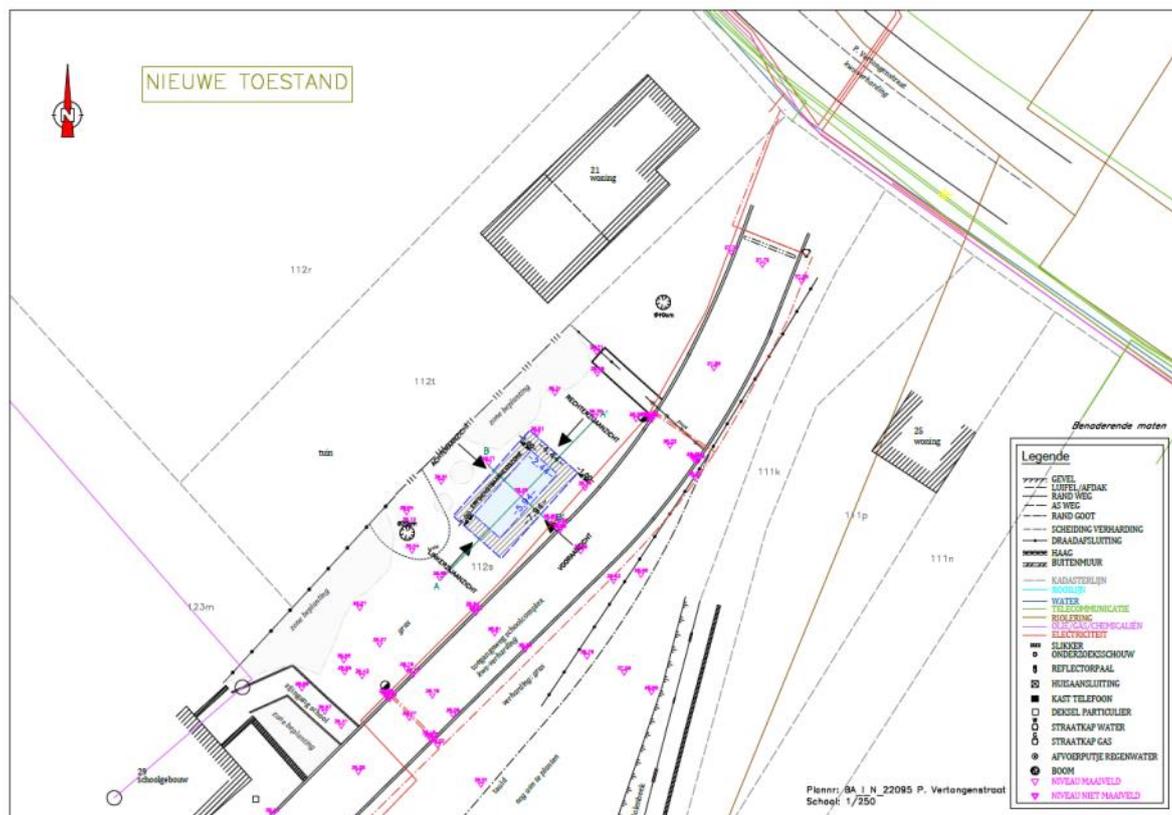
Toutefois, le permis pour l'implantation du POP à proximité de l'avenue du Parc / rue J. Vanden Broeck / chemin des Chasseurs n'a pas été obtenu.

Fiberklaar a proposé au Collège un emplacement alternatif, à savoir dans la rue P. Vertongen, à hauteur du domaine scolaire.

Le 20/04/2023, le Collège a approuvé cette proposition alternative de Fiberklaar.

L'approbation du bail emphytéotique a été portée à l'ordre du jour de la séance du 21/09/2023 du Conseil communal, mais le point a été ajourné séance tenante à l'assemblée du 19 octobre 2023.





### **Fondements juridiques**

- Décret sur l'administration locale
- Décret communal, et en particulier les articles 42, §1<sup>er</sup> et 43, §2, 12°. Le Conseil communal est compétent pour effectuer des actes de disposition concernant des biens mobiliers et immobiliers.

### **Avis**

Approbation du projet de bail emphytéotique joint en annexe à la présente décision

### **Motivation**

Contribuer à la numérisation en déployant un réseau de fibre optique à Wemmel

### **Implications financières**

L'indemnité unique due par l'emphytéote (Fiberklaar) au propriétaire (la commune de Wemmel) pour le droit d'emphytéose s'élève à : 5.000 EUR.

### **Décision**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal décide d'approuver le contrat visant la constitution d'un droit d'emphytéose entre FIBERKLAAR et l'administration communale de Wemmel en vue de l'implantation d'une cabine de distribution (POP) à Wemmel.

#### **Article 2**

Le bourgmestre et le président du Conseil communal sont mandatés aux fins de signer le contrat et l'acte authentique au nom de la commune.

#### **Article 3**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de la présente décision.

#### **Article 4**

Le contrat qui suit fait partie intégrante de la présente décision.

### **CONTRAT EN VUE DE LA CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE**

#### **OVEREENKOMST TER VESTIGING VAN EEN ERFPACHTRECHT**

De ondergetekenden:

1. Gemeente Wemmel, waarvan de burelen gevestigd zijn te Dokter H. Folletlaan 28 1780 Wemmel, met als ondernemingsnummer 0207.533.379

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Veerle Haemers, in haar hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad, en door Audrey Monsieur, in haar hoedanigheid van algemeen directeur, die handelen in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing genomen op 28/04/2022, zonder bezwaar van tenuitvoerlegging vanwege de toezichhoudende overheid. Een voor eensluidend verklaard afschrift van deze beslissing wordt aan de huidige overeenkomst gehacht als bijlage 1

Hierna te noemen: **Eigenaar**; en

2. **Fiberklaar B.V.**, met zetel gevestigd te Raymonde de Larocheaan 13 bus 2 03, (9051) te Gent, met als ondernemingsnummer (0)760.540.475, RPR Gent,

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Rik Missault (vaste vertegenwoordiger van Mirre BV) en door Miranda Rombouts (vaste vertegenwoordiger van Rombe Partnering BV)

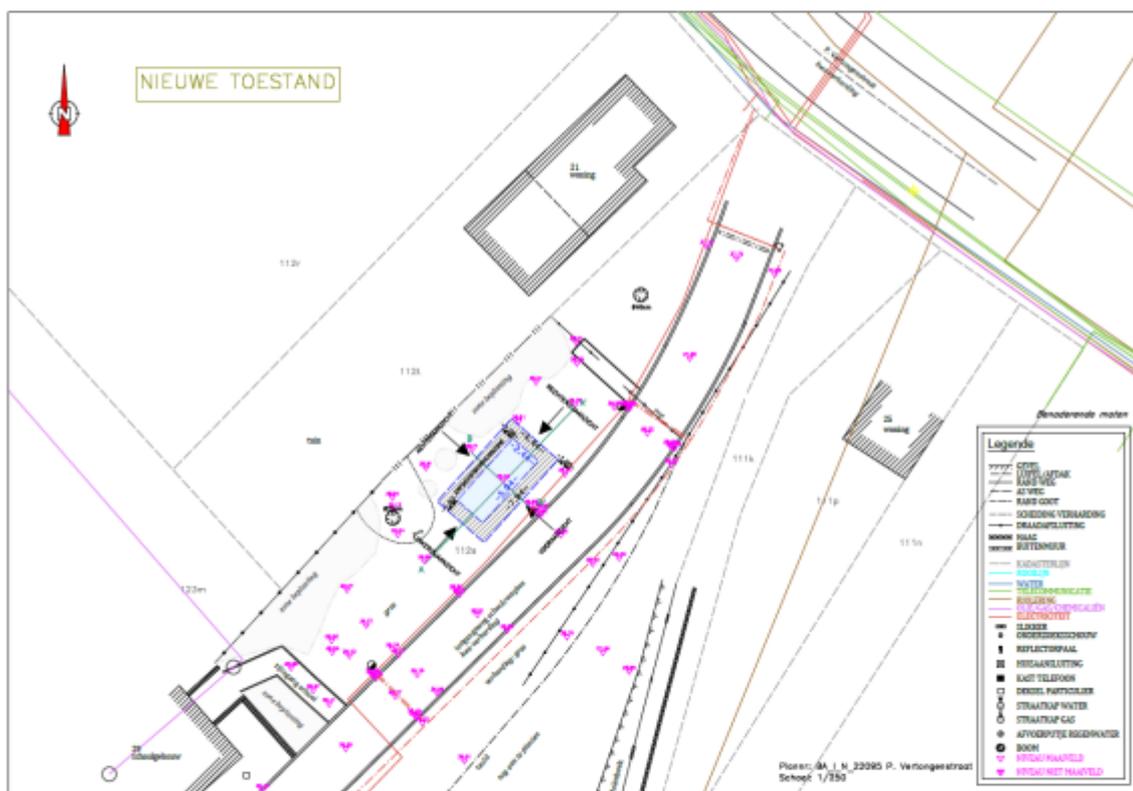
Hierna te noemen: **Erfpachter**.

Eigenaar en Erfpachter, hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**.

## Artikel 1. Doel

1.1 Eigenaar verleent door ondertekening van deze overeenkomst een zakelijk erfpachtrecht aan erfpachter, die dit aanvaardt, een en ander zoals bedoeld in titel 7, boek 3 van het burgerlijk wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "goederen van het burgerlijk wetboek, voor het oprichten, hebben en onderhouden van een zogeheten point of presence, omvattende een technische ruimte ten behoeve van een glasvezelnetwerk of andere telecommunicatiedoelinden (**PoP-station**) op [een deel van]het perceel:

- POP LC01, dit betreft een grote POP aan de P. Vertongenstraat ter hoogte van nummer 21, kadastraal bekend **gemeente WEMMEL 2 AFD, sectie B, perceel 0112/00S000**, met een oppervlakte van 35,25 m<sup>2</sup>;



hierna te noemen: het **perceel**. de beoogde locatie van het PoP-station is schetsmatig weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening. Voornoemd erfpachtrecht hierna te noemen: **Erfpachtrecht**.

- 1.2 Erfpachter is gerechtigd het PoP-station in (mede)gebruik te geven aan een derde, al dan niet op basis van verhuur en/of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, dit alles binnen de termijnen en de rechten toegekend in huidig erfpachtrecht.
- 1.3 De eigenaar verklaart bij deze een erfpachtrecht te vestigen in voordeel van de erfpachter en verzaakt dus aan het recht van natrekking betreffende de gebouwen die de erfpachter zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.
- Het is de erfpachter toegestaan het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, met een hypotheek te bezwaren en erfdienstbaarheden te vestigen voor de periode van het erfpachtrecht.
- 1.4 De erfpachter heeft het gebruik en genot, zowel materieel als juridisch, van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op het onroerend goed. Hij kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zelfs indien hij de bestemming van het onroerend goed wijzigt, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert.
- Indien de erfpachter bouwwerken of beplantingen verkrijgt of uitvoert, al dan niet zonder daartoe gehouden te zijn, zijn zij zijn eigendom, met toepassing van artikel 3.182. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.
- 1.5 De erfpachter krijgt de toelating de bestaande gebouwen af te breken en herop te bouwen dan wel te verbouwen.

## **Artikel 2. Aanvang en duur van de overeenkomst. Omschrijving vestigingsverplichting**

- 2.1 Het erfpachtrecht gaat in per ondertekening van de notariële akte (zoals in artikel 12 gedefinieerd) en wordt aangegaan voor een periode van negenennegentig (99) jaren.
- 2.2 De volledige duurtijd van het erfpachtrecht mag de 99 (negenennegentig) jaar niet overschrijden, niettegenstaande de mogelijkheid van hernieuwing van het erfpachtrecht.
- 2.3 Het perceel is heden door eigenaar ter beschikking gesteld aan de erfpachter en op dat moment door erfpachter in gebruik genomen (de **feitelijke ingebruikstelling**).

## **Artikel 3. Retributie en betaling**

- 3.1 De eenmalige vergoeding verschuldigd door Erfpachter aan Eigenaar voor het erfpachtrecht bedraagt:
- POP LC01: Eenmalig 5000 EUR (zegge: vijfduizend euro) en is verschuldigd bij aanvang van het erfpachtrecht als genoemd in artikel 2.1.
- 3.2 De ingevolge artikel 3 lid 1 verschuldigde retributie dient te worden voldaan bij het verlijden van de notariële akte, zoals genoemd in artikel 12.
- 3.3 Indien na ondertekening van deze overeenkomst erfpachter het pop-station uitbreidt, zal dit nimmer aanleiding geven tot verhoging van de overeengekomen vergoeding(en), mits deze uitbreiding geschiedt binnen de grenzen van het Perceel.

**Artikel 4. Elektriciteit**

De eigenaar zal de erfpachter in staat stellen om - voor eigen rekening en risico - een elektriciteitsvoorziening aan te leggen in, op, aan, door of over het Perceel, zulks op de redelijkerwijs minst bezwarende wijze. Alle kosten verbonden aan de levering van elektriciteit zijn voor rekening van de erfpachter en deze rekent de energiekosten rechtstreeks af met het energiebedrijf.

De toegang tot de PoP door de erfpachter of zijn aangestelden, wordt te allen tijde gewaarborgd, zowel 's nachts als tijdens de dag, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden, voor haar personeel, aannemers, onderaannemers en zwaar materiaal en om de erfpachter in de mogelijkheid te stellen de Pop te plaatsen en alle mogelijke herstellingen en vervangingen uit te voeren.

**Artikel 5. Kosten, lasten en vergunningen**

- 5.1 Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de notariële akte, zoals de erelonen van de notaris, de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheeken en anderen, vallen ten laste van de erfpachter. De opmetingskosten en prekadastrering zijn tevens ten laste van de erfpachter, welke de nodige opdrachten hiertoe zal geven..
- 5.2 Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van het PoP-station (waaronder spanningsvoorzieningen) zijn voor rekening van erfpachter, tenzij de betreffende activiteiten uitsluitend plaatsvinden op verzoek van eigenaar.
- 5.3 Eventueel benodigde toelatingen, machtigingen en/of vergunningen, worden door de erfpachter aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig en mogelijk verleent de eigenaar hieraan zijn medewerking.
- 5.4 Alle taksen en belastingen waaronder onder meer de onroerende voorheffing en andere lasten en toebehoren met betrekking tot de goederen, zullen ten laste vallen van de erfpachter alsmede alle kosten inzake het bouwrijp maken van de grond.

**Artikel 6. Aansprakelijkheid**

- 6.1 De installatie wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de erfpachter, zodat de eigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden;
- 6.2 Een partij is aansprakelijk voor alle schade die de andere partij lijdt door een toerekenbare tekortkoming van deze partij c.q. een mede-erfpachter of mede-eigenaar en/of medegebruiker.
- 6.3 Indien schade, in welke vorm dan ook, ontstaat of dreigt te ontstaan, dienen Partijen dit te melden.

**Artikel 7. (Onderhouds)werkzaamheden**

- 7.1 Erfpachter is verplicht zorg te dragen dat het PoP-station steeds in behoorlijke staat verkeert en verplicht zich de benodigde (onderhoud)werkzaamheden te verrichten dan wel te laten verrichten, waaronder begrepen renovatie en/of vernieuwing dan wel verbetering, alles op een zodanige wijze dat aan de eigenaar of derden geen nadeel of schade wordt veroorzaakt.
- 7.2 Het is eigenaar of derden die in zijn opdracht werken, verboden het pop-station, alsmede de apparatuur van de erfpachter, daaronder begrepen de kabels en kasten te verplaatsen c.q. te verwijderen.

**Artikel 8. Garanties Eigenaar**

Eigenaar garandeert:

- 8.1 Ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 12, bevoegd te zijn tot de vestiging van het erfpachtrecht.
- 8.2 Tot op heden zijn ten aanzien van het perceel van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- 8.3 Ten aanzien van het perceel zijn tot op heden van overheidswege geen (beschermings)maatregelen of besluiten, waaronder onteigeningsbesluiten, aangekondigd of meegedeeld en ook overigens bestaan er geen procedures en/of rechtsgedingen met betrekking tot het perceel en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.
- 8.4 Met betrekking tot het perceel bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en/of voorkoopprijzen van welke aard ook en deze zullen evenmin bestaan ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte.
- 8.5 De eigenaar verklaart dat de percelen thans niet verhuurd, noch verpacht zijn. In de periode tussen het ondertekenen van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de eigenaar er zich toe geen huurovereenkomsten af te sluiten. Bijgevolg komt de erfpachter in het genot en vrij gebruik vanaf het verlijden der authentieke akte.
- 8.6 Dat hij aan erfpachter al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van erfpachter behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan erfpachter bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende opvattingen van erfpachter verlangd mag worden, door eigenaar niet behoeven te worden verstrekt.
- 8.7 Eigenaar staat er voor in dat geen elektrotechnische apparatuur in het algemeen en zend-/ontvangstapparatuur in de directe omgeving van het PoP-station geplaatst zal worden, die (naar het oordeel van Erfpachter) storingen in de doorgifte van signalen kan veroorzaken.

**Artikel 9. Garanties Erfpachter**

Erfpachter garandeert:

- 9.1 De door eigenaar te geven aanwijzingen, in verband met het plaatsen en onderhouden van het PoP-station, in redelijkheid en zoveel als mogelijk stipt en onmiddellijk op te volgen.
- 9.2 Het PoP-station voor eigen rekening en risico te verzekeren.
- 9.3 Het perceel te gaan gebruiken als PoP-station.

**Artikel 10. Beëindiging van de overeenkomst**

- 10.1 Onverminderd de beëindigingsmogelijkheden naar gemeen recht, kan deze overeenkomst door de erfpachter eenzijdig, met onmiddellijke ingang, worden beëindigd voor het verlijden van de notariële akte, welke beëindiging schriftelijk dient te gebeuren, indien:
  - a. na ondertekening van deze overeenkomst het door erfpachter bepaalde vraagbundelingspenetratiepercentage in het buitengebied, niet is gehaald; en/of
  - b. na ondertekening van deze overeenkomst niet alle van overheidswege of anderszins noodzakelijke vergunningen voor het oprichten, hebben en onderhouden van het pop- station worden verleend; en/of
  - c. na ondertekening van deze overeenkomst komt vast te staan dat de erfpachter een optie voor een andere locatie kan verkrijgen, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van erfpachter is; en/of
  - d. door omringende bebouwing, propagatie beïnvloedende factoren of door een wijziging in de planning, het perceel naar het inzicht van erfpachter geen toegevoegde waarde meer heeft voor ten behoeve van het door erfpachter aan te leggen glasvezelnetwerk, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van erfpachter is.
- 10.2 Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen en verlenen van bedoelde vergunningen, machtigingen en toelatingen.
- 10.3 Na het verlijden van de notariële akte kan het erfpachtrecht enkel beëindigd worden conform de wettelijke bepalingen.

**Artikel 11. Verwijdering van de installatie**

- 11.1 Partijen verklaren dat ze bij het einde van het erfpachtrecht samen in onderling overleg zullen bepalen wat er met de PoP zal gebeuren: verwijderen door/op kosten van de erfpachter, verkopen aan een derde partij of kosteloos overdragen aan de grondeigenaar.

## Artikel 12. Notariële akte tot vestiging van het Erfpachtrecht

- 12.1 Eigenaar zal op eerste verzoek van erfpachter meewerken aan het verlijden van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht (de **notariële akte**). In de notariële akte zullen als onderdeel van de voorwaarden regelingen worden opgenomen op grond waarvan onder meer:
- het gebruik van het perceel om te komen van en naar het PoP-station wordt toegestaan;
  - het aanleggen, installeren, onderhouden, beheren, vervangen en liggen van de glasvezelkabels en koelleidingen ten behoeve van het PoP-station wordt geduld.
- 12.2 De Notariële Akte zal uiterlijk binnen 1 maand na het vervullen van de laatste opschortende voorwaarde notarieel worden verleden.

**Frederic Van Bellinghen**, notiskantoor LEONARD & VAN BELLINGHEN, geassocieerde notarissen BVBA, Fr. Robbrechtstraat 33 te 1780 Wemmel.

Erfpachter doet beroep op de volgende notaris:

**KATLEEN HENNISSSEN**, notariskantoor Van Laere & Hennissen, Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 2 te 2020 ANTWERPEN

## Artikel 13 Opschortende voorwaarden

De bij deze aangegane verbintenissen worden afhankelijk gemaakt van de hierna bepaalde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermelde afwijking, zijn partijen elkaar geen enkele vergoeding verschuldigd bij niet tijdige realisatie van de voorwaarden. Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen of kan, voor zover dit rechtsgeldig is, eraan verzaken.

### 13.1. Opschortende voorwaarde in voordeel van de erfpachter

**1.Stedenbouw:** Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte van de zekerheid dat voorschreven eigendom niet zonevreemd is en dat het niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf, van een (ontwerp van) nog niet uitgevoerd onteigenings of rooilijnplan of van enige stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, stads of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, beschermd duingebied, ... ), geen deel uitmaakt van een bos in de zin van het bosdecreet en, indien de gemeente waarin het eigendom gelegen is reeds beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, van een stedenbouwkundig uittreksel en van de overige informatie waarvan sprake in artikel 5.2.1 (en 5.2.5) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**2. Bodemdecreet:** Het bekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte:

1. Van de vereiste bodemattesten betreffende voormeld eigendom waaruit blijkt dat de overdracht kan plaatsvinden.

De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de erfpachter of aan derden, en die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Hij verklaart dat er zich in het goed geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen zoals bedoeld in het Bodemdecreet (bv. stookolietank, carwash), waarvoor een vergunning nodig is.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw werd afgelegd, neemt de erfpachter de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart de erfpachter dat de eigenaar hiervoor dus gevrijwaard is.

2. Van de bevestiging van de bevoegde stedelijke of gemeentelijke instanties dat voor dit eigendom geen vergunning werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.

**3. Erfdienstbaarheden:** de eigenaar verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan die het aantal bebouwbare vierkante meters van deze grond zouden kunnen verminderen, zoals daar zouden kunnen zijn zonder beperkend te zijn, ondergrondse leidingen, militaire erfdienstbaarheden, ...

Indien dit wel het geval zou blijken te zijn, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden.

**4. Omgevingsvergunning:** Het bekomen, uiterlijk binnen 12 maanden vanaf heden, van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het bouwen van voormelde PoP. Indien na deze 12 maanden geen zulke vergunning werd bekomen, wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden. De grondeigenaar geeft hiertoe de nodige volmachten aan de erfpachter teneinde de aanvraag te mogen indienen.

#### 13.2 Opschortende voorwaarden in voordeel van beide partijen:

De eigenaar verbindt er zich toe tegen de datum van het verlijden van de akte, het goed aan de erfpachter te leveren voor vrij en onbelast van alle schulden, hypothecaire of bevoorrechte lasten, bezwarende inschrijvingen, overschrijvingen of randmeldingen en ontbindende voorwaarden.

De eigenaar verklaart dat bij zijn weten het goed recentelijk aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen, en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten zoals beslag, faillissement of collectieve schuldenregeling. Indien dit wel het geval zou zijn, geschiedt deze overeenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van het akkoord van de hypothecaire of

andere bevoorrechte schuldeisers tot doorhaling van hun in- of overschrijving. De kosten dienaangaande vallen ten laste van de eigenaar.

#### **Artikel 14. Toepasselijk recht**

Op de overeenkomst is uitsluitend Belgisch recht van toepassing.

Partijen komen overeen dat titel 7 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk is op deze overeenkomst.

#### **Artikel 15. Bijlagen**

15.1 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

*Bijlage 1 SC 28-04-2022\_0830 - Uittreksel in pdf Besluit Fiber Klaar - POP punten*

15.2 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met wat in deze overeenkomst zelf is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Opgesteld in 4 (vier) exemplaren,

Ondertekend te ....., op .....

**Eigenaar:**

\_\_\_\_\_

De heer/mevrouw .....

Ondertekend te Gent, op .....

**Erfpachter:**

Rik Missault

\*vaste vertegenwoordiger van Mirre BV

Miranda Rombouts

\*vaste vertegenwoordiger van Rombe Partnering BV

6.

<b>Titre</b>	<b>Rénovation du hall des sports – Approbation des conditions, du cahier spécial des charges et du mode de passation pour le marché d’architecture</b>
<b>Service</b>	<b>Patrimoine</b>
<b>Vote</b>	Approuvé à l’unanimité des voix

**Faits et contexte**

Le 22 octobre 2020, la commune de Wemmel a adhéré à la division Services secondaires de TMVW, une association chargée de mission relevant du décret du 6 juillet 2001, et lui a confié l’exploitation du hall des sports Dijck.

En sa séance du 26/01/2023, le Conseil communal a pris connaissance de la note de travail de TMVW/TMVS qui expose la situation actuelle et 3 scénarios d’avenir pour le hall des sports. Le Conseil communal a choisi de retenir le scénario de la rénovation totale, moyennant la condition de principe additionnelle que les éléments suivants seront également pris en compte par TMVW et présentés à l’administration :

- une attention particulière pour la durabilité et l’optimisation énergétique ainsi que pour les possibilités de collaborer pour ce faire avec des partenaires externes de la commune ;
- les possibilités d’extension des volumes dans le cadre des salles de sport et des salles polyvalentes ;
- les possibilités dans le cadre du réaménagement des abords immédiats du hall des sports, et en particulier du parking et du parc adjacent, et les éventuelles collaborations à cette fin avec des partenaires externes ;
- les possibilités et participations en termes de cofinancement et de subventionnement de la part de partenaires externes et d’autres autorités.



Le 6 juillet 2023, le Collège des Bourgmestres et Echevins a approuvé le plan d'approche de la rénovation totale du hall des sports Dijck.

En sa séance du 21/09/2023, le Collège des Bourgmestres et Echevins a institué un groupe de pilotage en vue d'encadrer la rénovation du hall des sports.

La première étape du processus de rénovation consiste à désigner un auteur de projet / architecte. Pour y parvenir, un cahier spécial des charges comportant une description de la tâche et un plan d'approche a été établi.

Le marché d'architecture se composera de deux volets :

Volet 1 : Etablissement d'un master plan

Le master plan devra au moins inclure les éléments suivants :

- la réalisation des études volumiques sur place ;
- l'établissement d'un master plan sur la base du programme d'exigences et des conditions préalables ;
- l'obtention éventuelle des conditions préalables auprès des instances en charge de la délivrance des permis sur la base d'une brève note explicative ;
- l'élaboration d'un planning pour la réalisation des travaux, avec examen de la possibilité optionnelle de phasage en fonction des limitations/possibilités techniques ;
- l'établissement d'une estimation des coûts pour chaque volet du projet, compte tenu de toutes les informations disponibles ;
- la présentation de l'étude au fonctionnaire dirigeant et au groupe de pilotage, la réalisation des éventuelles adaptations et la présentation du scénario adapté au groupe de pilotage ;
- la fourniture d'assistance lors des audiences et/ou des réunions d'information organisées par le pouvoir adjudicateur (max. 5).

Ce volet du marché sera réalisé pour un honoraire forfaitaire.

Volet 2 : Elaboration du concept

Ce volet a trait à la mission conceptuelle proprement dite, qui consiste à transposer le master plan en un concept définitif incluant des spécifications techniques définitives et une estimation détaillée.

Cette mission conceptuelle inclura notamment :

- l'arpentage du site ;
- l'étude mécanique du sol et l'étude environnementale technique du site ;
- l'élaboration de l'avant-projet, du plan d'occupation du sol, du plan de suivi des démolitions, de l'étude de drainage et du programme de construction (sur la base du programme d'exigences, à affiner et à optimiser en fonction des conceptions fonctionnelles et techniques les plus récentes compte tenu des possibilités budgétaires) ;
- l'élaboration du concept définitif, du concept d'exécution détaillé et du cahier des charges technique ;
- l'élaboration d'un planning pour la réalisation des travaux en fonction des limitations/possibilités techniques ;
- l'établissement d'une estimation des coûts détaillée pour chaque volet du projet, compte tenu de toutes les informations disponibles ;
- le suivi du trajet d'obtention des permis (dossier, procédure, obtention d'avis, assistance dans le cadre de l'introduction de la demande de permis d'environnement) ;
- mesures d'économie d'énergie et écologiques, rapport de performance énergétique ;
- la coordination de sécurité : conception et réalisation ;
- le contrôle pendant la réalisation des travaux et l'assistance lors de la réception des travaux.

Cette phase du marché sera réalisée en appliquant un pourcentage d'honoraires à l'estimation approuvée du concept définitif ou au montant approuvé de l'attribution des travaux (lorsque ce dernier montant est inférieur), majoré du coût de construction approuvé de la liste définitive des modifications et travaux supplémentaires approuvés pendant la phase de réalisation qui ne sont pas dus à une erreur ou négligence de l'auteur du projet. L'honoraire est donc plafonné en fonction de l'estimation approuvée du concept définitif.

### **Fondements juridiques**

- Décret sur l'administration locale du 22 décembre 2017, et en particulier les articles 40 et 41 relatifs aux compétences du Conseil communal
- Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et ses modifications ultérieures
- Décret de gouvernance du 7 décembre 2018
- Décret sur l'administration locale du 22 décembre 2017, et en particulier les articles 326 à 341 inclus relatifs à la tutelle administrative
- Décret du 6 juillet 2001 portant réglementation de la coopération intercommunale
- Décision du Conseil communal du 22 octobre 2020 portant adhésion à la division S de TMVV

### **Avis**

Approbation du cahier spécial des charges du marché d'architecture pour la rénovation du hall des sports Dijck

### **Motivation**

- Réalisation d'une action du plan pluriannuel
- Rénovation et modernisation du hall des sports afin d'en faire une infrastructure sportive moderne, économe en énergie et confortable

### **Implications financières**

L'estimation totale est actuellement fixée par FARYS à 4.551.300 € (hors TVA). Cette estimation repose sur une première analyse fonctionnelle approximative réalisée sur la base de projets de référence.

Il s'agit d'un montant total incluant également des postes pour les frais inattendus (5%), les révisions des prix (2,5%) et les coûts du projet.

Grosso modo, l'impact de cet investissement pour la commune peut se résumer comme suit :

- Les délais d'amortissement avancés pour le projet total sont les suivants :
  - 33 ans pour les éléments architectoniques (74 %) ;
  - 10 ans pour les techniques (23 %) ;
  - 20 ans pour les travaux environnementaux (3 %).
- Il a été tenu compte d'un préfinancement de 33 % du participant dans les travaux à réaliser, ce qui revient à la contribution suivante à financer par la commune :
  - Année d'exploitation 2025 : 500.643 € ;
  - Année d'exploitation 2026 : 1.001.286 €.
- Pour l'année de la réception des travaux (année d'exploitation 2026), l'impact additionnel en termes de coût de financement et d'amortissement est estimé à 281.269 €. L'intervention diminue ensuite de manière dégressive.

### **Décision**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal de Wemmel approuve le cahier spécial des charges intitulé « Marché en vue de la désignation d'un auteur de projet pour la rénovation du hall des sports Dijck à Wemmel », établi par FARYS / TMVS sous la référence « BESTEK SPORT-240-23-001 ».

Le cahier des charges est joint en annexe à la présente décision et en fait partie intégrante.

#### **Il s'agit de :**

Procédure : procédure publique avec publication préalable dans le Bulletin des adjudications et dans le Journal officiel de l'Union européenne

Motifs d'exclusion : tels que visés aux articles 67 à 69 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics

Critères de sélection :

- Aptitude à exercer l'activité professionnelle – attestation de l'Ordre des Architectes
- Aptitude technique et professionnelle – références (y compris des attestations de satisfaction signées) – preuves de l'expérience démontrable

Critères d'attribution :

- Montant de l'offre : 60 %
- Note conceptuelle : 30 %
- Plan d'approche : 10 %

## Article 2

Le Conseil communal décide de transmettre la présente décision au Comité consultatif et au Conseil d'administration de Farys.

7.

<b>Titre</b>	<b>Requête concernant le plan de mobilité</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>

### Faits et contexte

- Le 21/09/2023, le bourgmestre a reçu de Madame Viviane André et Madame Brigitte Gazan une requête concernant le plan de mobilité.

- La demande écrite :

- n'est ni déraisonnable ni trop vague ;
- est une demande concrète visant à modifier certains dispositifs d'essai du plan de mobilité ;
- n'est pas anonyme ;
- n'est pas formulée dans un langage offensant.

Pour ces raisons, le président du Conseil communal juge la requête recevable.

- Considérant que la requête a été reçue au moins 14 jours avant l'assemblée du Conseil communal, le président du Conseil communal porte la requête à l'ordre du jour de la première séance en date du Conseil communal, à savoir celle du 19/10/2023.

- Conseil communal du 21/09/2023 : il est pris connaissance de la requête de Madame André introduite le 06/09/2023 : le Conseil communal va examiner les faits dans les 3 mois et faire parvenir une réponse au déposant de la requête.

- Conseil communal du 21/09/2023 : point supplémentaire : ajustement de la phase de test du plan de mobilité de 6 mois à 4 mois. Le Conseil communal approuve la demande visant à réduire la période d'essai de 6 à 4 mois, jusqu'à la fin octobre de cette année, moyennant les adaptations suivantes du timing de la période d'évaluation :

- procéder à la fin octobre à une première évaluation et mettre d'ores et déjà en œuvre des décisions définitives lorsque c'est possible et utile ;
- procéder par ailleurs à des comptages additionnels afin d'évaluer les effets inattendus des mesures introduites ;
- déployer en novembre une communication claire à l'intention du citoyen concernant les résultats des comptages effectués et les étapes suivantes ;
- porter à l'ordre du jour de la séance de novembre du Conseil communal la présentation des résultats.

### Fondements juridiques

- Décret sur l'administration locale, et en particulier l'article 304, §2
- Règlement d'ordre intérieur du Conseil communal, et en particulier l'article 43 lu conjointement avec l'article 44

- Règlement de participation de la commune de Wemmel, et en particulier les articles 7, 8 et 9 (Conseil communal du 25/04/2019)

### **Avis**

Considérant qu'il sera procédé à la fin octobre à une évaluation et que les résultats seront présentés au Conseil communal en sa séance de novembre, il est recommandé de traiter cette requête lors de la séance de novembre 2023 du Conseil communal.

### **Motivation**

Considérant que la requête de Madame André et de Madame Gazan relève de la compétence du Conseil communal, le président du Conseil communal porte la requête à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil communal.

Vu les comptages qui sont enregistrés et analysés par le Service Mobilité dans le cadre du plan de mobilité, la requête introduite est renvoyée au Collège des Bourgmestre et Echevins avec prière de l'examiner et de fournir des explications au Conseil, afin que le Conseil communal puisse décider sur la base de chiffres objectifs de la suppression ou du maintien des dispositifs d'essai.

L'organe concerné de la commune communiquera dans les trois mois de l'introduction de la requête une réponse motivée au déposant de la requête.

### **Prise en connaissance**

Le Conseil communal prend connaissance de la requête de Madame Viviane André et de Madame Brigitte Gazan et renvoie la requête introduite au Collège des Bourgmestre et Echevins avec prière de l'examiner et de fournir des explications au Conseil, afin que le Conseil communal puisse décider sur la base de chiffres objectifs de la suppression ou du maintien des dispositifs d'essai.

Cette requête sera traitée lors de la séance de novembre 2023 du Conseil communal, en même temps que les points de l'ordre du jour se rapportant au plan de mobilité.

8.

<b>Titre</b>	<b>Commission mobilité : remplacement d'un membre</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>

### **Faits et contexte**

- Conseil communal du 28/02/2019 : création de la Commission mobilité du Conseil communal
  - Gil Vandevoorde est membre du groupe Wemmel Plus!
- 21/09/2023 : Gil Vandevoorde déclare siéger en tant que conseiller indépendant

### **Fondements juridiques**

- Article 37 du décret sur l'administration locale
- Article 33 du règlement d'ordre intérieur du Conseil communal

### **Avis**

Le groupe Wemmel Plus! doit pourvoir au remplacement de Gil Vandevoorde.

### **Motivation**

Jusqu'au prochain renouvellement complet du Conseil communal, un groupe politique est censé conserver un même nombre de membres au sein des commissions. Si un membre déclare ne plus faire partie d'un groupe politique, ce membre ne peut plus siéger au sein de la commission dont il faisait partie, ni en tant que membre de ce groupe politique, ni en tant que membre d'un autre groupe politique. En conséquence, Gil Vandevoorde ne peut plus siéger au sein de la Commission mobilité pour le groupe Wemmel Plus! à partir du 21/09/2023.

Les groupes politiques conservent leur nombre de membres initial au sein de la commission. En conséquence, le groupe Wemmel Plus! doit présenter un nouveau membre. Wemmel Plus! présente le candidat suivant pour remplacer Gil Vandevoorde :

- Carol Delers.

### **Implications financières**

/

### **Prise en connaissance**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Monsieur Gil Vandevoorde démissionne en tant que membre de la Commission mobilité pour le groupe Wemmel Plus!.

#### **Article 2**

Monsieur Carol Delers est présenté en tant que membre de la Commission mobilité pour remplacer Monsieur Gil Vandevoorde.

9.

<b>Titre</b>	<b>Haviland : Assemblée générale extraordinaire du 13/12/2023 – Approbation des modifications des statuts et mandat au représentant</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 20 voix pour et 2 abstentions (Said Kheddoumi et Marc Installé)

### **Faits et contexte**

- Considérant que la commune est affiliée à Haviland Intercommunale, qui a été constituée le 24 mars 1965 par acte de constitution paru aux annexes du Moniteur belge du 16 avril 1965 sous le numéro 8226 et prolongée le 23 octobre 2019 par acte paru aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2019 sous le numéro 19151652.
- Considérant que Haviland Intercommunale est, en sa qualité d'accord de coopération intercommunal pour l'aménagement du territoire et l'expansion socioéconomique de l'arrondissement Hal-Vilvorde, une association prestataire de services régie par l'article 398, §2, 2° du décret sur l'administration locale.
- E-mail du 22/08/2023 de Haviland Intercommunale : proposition de modifications des statuts en vue de l'Assemblée générale du 13/12/2023
- Conseil communal du 28/02/2019 : désignation de Veerle Haemers en tant que représentant de la commune de Wemmel aux Assemblées générales et aux Assemblées générales extraordinaires pour toute la législature
- Conseil communal du 25/11/2021 : désignation de Jan Dauchy en tant que représentant suppléant de la commune de Wemmel aux Assemblées générales et aux Assemblées générales extraordinaires pour toute la législature

### **Fondements juridiques**

- Articles 40, 41 et 432 du décret sur l'administration locale
- L'article 427 du décret sur l'administration locale dispose que les modifications des statuts des associations prestataires de services et des annexes seront apportées article par article par l'Assemblée générale à la majorité des trois quarts, tant pour l'ensemble des voix valablement exprimées, que pour les voix valablement exprimées des communes représentées, et à la condition que la majorité simple du nombre de communes participantes marque son assentiment.
- Loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs

- Statuts de Haviland

### **Avis**

Considérant qu'un projet établi par le Conseil d'administration sera présenté à tous les participants au plus tard nonante jours avant l'Assemblée générale qui doit se pencher sur les modifications statutaires ; que les décisions à ce sujet de leurs Conseils qui ont approuvé les statuts initiaux déterminent le mandat des représentants respectifs à l'Assemblée générale et sont jointes au procès-verbal ;

Que les participants qui ne prennent pas et ne présentent pas de décision dans le délai imparti seront supposés s'abstenir ; que l'abstention détermine le mandat de leur représentant à l'Assemblée générale.

### **Motivation**

Le Conseil d'administration de Haviland a approuvé le 19 juin 2023 un projet de modification des statuts conformément à l'article 427 du décret sur l'administration locale.

### **Implications financières**

/

### **Décision**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal approuve le point suivant de l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire du 13/12/2023 de Haviland Intercommunale :

Proposition de modifications des statuts : approbation.

#### **Article 2**

Le représentant effectif déjà mandaté, Veerle Haemers, ou le représentant suppléant Jan Dauchy est mandaté aux fins d'approuver les modifications des statuts lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 13/12/2023 de Haviland Intercommunale.

#### **Article 3**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de la présente décision.

10.

<b>Titre</b>	<b>TMVS dv : Assemblée générale extraordinaire du 12/12/2023 – Approbation de la modification des statuts et de l'ordre du jour et mandat au représentant</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 20 voix pour et 2 abstentions (Said Kheddoumi et Marc Installé)

### **Faits et contexte**

- La commune de Wemmel est affiliée à l'association prestataire de services Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services (TMVS dv).
- E-mail du 31/08/2023 de Creat : proposition de modification des statuts en vue de l'Assemblée générale extraordinaire du 12/12/2023 de TMVS dv
- Courrier du 3/10/2023 : invitation à l'Assemblée générale extraordinaire du 12/12/2023 de TMVS dv
- Conseil communal du 25/11/2021 : désignation de Jan Dauchy en tant que représentant de la commune de Wemmel aux Assemblées générales pour toute la législature

**Fondements juridiques**

- Article 427 du décret sur l'administration locale
- Statuts de TMVS dv

**Avis**

/

**Motivation**

/

**Implications financières**

/

**Décision****Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal approuve l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire du 12/12/2023 de TMVS dv (y compris les points relatifs à la modification des statuts) :

1. Modification du capital
  2. Actualisation des annexes 1 et 2 aux statuts dans le sillage de la modification du capital
  3. Evaluation de 2023, activités à développer et stratégie à suivre en 2024 (cf. article 432 du décret sur l'administration locale)
  4. Budget 2024 (cf. article 432 du décret sur l'administration locale)
  5. Nominations statutaires
  6. Modification des statuts
    - 6.1. Note explicative relative à la modification des statuts avec commentaire par article
    - 6.2. Nouveau texte des statuts
  7. Transfert du capital immobilisé (initial) (compte 111 Apport indisponible hors capital) vers un compte de capitaux propres disponible
  8. Transfert des réserves légales constituées dans le passé (compte 1311 Réserves statutairement indisponibles) vers un compte de capitaux propres disponible
  9. Procurations
- Divers

**Article 2**

Le représentant de la commune, Jan Dauchy, est mandaté aux fins d'approuver les points figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire du 12/12/2023 de TMVS dv.

**Article 3**

Une copie de la présente décision sera transmise à TMVS dv.

11.

<b>Titre</b>	<b>Farys ov : Assemblée générale extraordinaire du 15/12/2023 – Approbation de l'ordre du jour et mandat au représentant</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 20 voix pour et 2 abstentions (Said Kheddoumi et Marc Installé)

**Faits et contexte**

- Courrier du 15/09/2023 de Farys ov : invitation à l'Assemblée générale extraordinaire du 15/12/2023 de Farys ov
- La commune de Wemmel est affiliée à l'association chargée de mission Farys ov.



- Conseil communal du 25/11/2021 : désignation de Jan Dauchy en tant que représentant de la commune de Wemmel aux Assemblées générales de Farys ov (avant le 11/03/2023 = TMVW ov) pour toute la législature

### **Fondements juridiques**

- Statuts de Farys ov
- Décret sur l'administration locale

### **Avis**

/

### **Motivation**

/

### **Implications financières**

/

### **Décision**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal approuve tous les points (y compris la modification des statuts) figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire du 15/12/2023 de Farys ov ainsi que la documentation y afférente nécessaire à l'examen des points de l'ordre du jour :

1. Modifications au niveau des membres et/ou du capital
  2. Actualisation de l'annexe 2 aux statuts dans le sillage des modifications au niveau des membres et/ou du capital
  3. Evaluation de 2023, activités à développer et stratégie à suivre en 2024 (cf. article 432 du décret sur l'administration locale)
  4. Budget 2024 (cf. article 432 du décret sur l'administration locale)
  5. Nominations statutaires
  6. Collaboration au sein de Waterunie Operator
    - 6.1. Prise en connaissance du rapport spécial du Conseil d'administration établi conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
    - 6.2. Approbation en vue de la constitution de la société anonyme de droit public Waterunie Operator conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
    - 6.3. Modification des statuts de Farys
      - 6.3.1. Note explicative relative à la modification des statuts avec commentaire par article
      - 6.3.2. Nouveau texte des statuts
      - 6.3.3. Procurations
  7. Collaboration avec Azulatis
    - 7.1. Prise en connaissance du rapport spécial du Conseil d'administration établi conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
    - 7.2. Statuts d'Azulatis NV – Prise en connaissance
    - 7.3. Approbation en vue de la participation à la société anonyme Azulatis conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
  8. Collaboration avec la SWDE
    - 8.1. Prise en connaissance du rapport spécial du Conseil d'administration établi conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
    - 8.2. Approbation en vue de la participation à la société anonyme Mainvault conformément à l'article 472, §1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du décret sur l'administration locale
    - 8.3. Statuts de Mainvault SA
- Divers

#### **Article 2**

Le représentant de la commune, Jan Dauchy, est mandaté aux fins de signer tous les actes et documents dans le cadre de l'Assemblée générale annuelle du 15/12/2023 de l'association chargée de mission Farys et d'approuver les points portés à l'ordre du jour de cette Assemblée.

### Article 3

Une copie de la présente décision sera transmise à Farys ov.

12.

<b>Titre</b>	<b>Havicrem : Assemblée générale extraordinaire du 20/12/2023 : approbation de la modification des statuts et mandat au représentant</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>
<b>Vote</b>	Approuvé à l'unanimité des voix

### Faits et contexte

- La commune de Wemmel est membre de l'association intercommunale Havicrem, en charge de la gestion des crématoriums de l'arrondissement Hal-Vilvorde, qui a été constituée le 10 juin 2003 et dont la durée a été prolongée jusqu'au 10 juin 2035.
- Courrier du 14/09/2023 de Havicrem : proposition de modification des statuts en vue de l'Assemblée générale extraordinaire du 20/12/2023
- L'Assemblée générale extraordinaire de Havicrem se tiendra le 20/12/2023 avec pour seuls points à l'ordre du jour : - Approbation de la modification des statuts et - Approbation du registre des parts adapté
- Conseil communal du 28/02/2019 : désignation de Didier Noltincx en tant que représentant de la commune de Wemmel aux Assemblées générales pour toute la durée de la législature

### Fondements juridiques

- Articles 427 et 432 du décret sur l'administration locale
- Statuts de Havicrem

### Avis

Considérant qu'un projet établi par le Conseil d'administration sera présenté à tous les participants au plus tard nonante jours avant l'Assemblée générale qui doit se pencher sur les modifications statutaires ; que les décisions à ce sujet de leurs Conseils qui ont approuvé les statuts initiaux déterminent le mandat des représentants respectifs à l'Assemblée générale et sont jointes au procès-verbal ;

Que les participants qui ne prennent pas et ne présentent pas de décision dans le délai imparti seront supposés s'abstenir ; que l'abstention détermine le mandat de leur représentant à l'Assemblée générale.

Sur proposition du Conseil d'administration de Havicrem.

### Motivation

Le Conseil d'administration de Havicrem a approuvé le 5 septembre 2023 un projet de modification des statuts.

### Implications financières

/

### Décision

#### Article 1<sup>er</sup>

Le Conseil communal approuve la proposition de modification des statuts de Havicrem qui a été adoptée par le Conseil d'administration le 5/09/2023.

**Article 2**

Le représentant de la commune, Didier Noltincx, est mandaté aux fins d'approuver la modification des statuts et le registre des parts adapté lors de l'Assemblée générale extraordinaire de Havicrem qui se tiendra le 20/12/2023.

**Article 3**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de la présente décision.

13.

<b>Titre</b>	<b>Questions orales</b>
<b>Service</b>	<b>Secrétariat</b>

**QUESTIONS ORALES DES CONSEILLERS COMMUNAUX**

En application des articles 32 et 278 du décret sur l'administration locale, le rapport de séance est disponible sous la forme d'un enregistrement audio sur le site Internet [www.wemmel.be](http://www.wemmel.be). Les questions orales commencent à 00:32:20.

14. SEANCE A HUIS CLOS

<b>Titre</b>	<b>Contrat de transaction à la suite des conditions de travail exceptionnelles et inattendues engendrées par la pandémie de coronavirus pendant la réalisation du projet d'égouttage dans la rue E. Van Elewijck – Approbation</b>
<b>Service</b>	<b>Patrimoine</b>

**Décision**

Le Conseil communal décide par 21 voix pour et 1 abstention (Marc Installé) de ne pas traiter ce point.

15. SEANCE A HUIS CLOS

<b>Titre</b>	<b>Approbation de la convention avec le fermier dans le cadre de la lutte contre l'érosion et les inondations au Rassel (partie des parcelles A751b et A750g)</b>
<b>Service</b>	<b>Patrimoine</b>
<b>Vote</b>	Approuvé à l'unanimité des voix

*En raison d'un conflit d'intérêts, l'échevine **Monique Van der Straeten** n'a pas pris part aux délibérations ni au vote concernant ce point de l'ordre du jour.*

**Faits et contexte**

En sa séance du 12 février 2015, le Conseil communal a approuvé à l'unanimité la conclusion d'une convention avec le fermier d'une parcelle du Rassel en vue de ne pas cultiver la parcelle mais d'en faire une prairie permanente, et ce afin d'éviter les inondations dues aux coulées de boue et à l'érosion.

Le 11 mars 2015, la convention a été officiellement signée.

La convention de 2015 a une durée de 9 ans, ce qui signifie qu'elle arrive à échéance en mars 2024.

La prairie permanente du Rassel a assurément prouvé son utilité dans le cadre de la lutte contre l'érosion et les inondations au cours des huit dernières années.

La commune a donc contacté le fermier en vue de conclure une nouvelle convention pour 9 ans (2024 - 2033).

Le fermier est disposé à conclure une nouvelle convention à condition que l'indemnité annuelle soit portée de 2.400 € à 3.300 €.

### **Fondements juridiques**

Décret sur l'administration locale

### **Avis**

Approbation de la convention jointe en annexe

### **Motivation**

La prairie permanente du Rassel a assurément prouvé son utilité dans le cadre de la lutte contre l'érosion et les inondations au cours des 9 dernières années.

### **Implications financières**

Numéro de l'action : GBB	Compte général : 61300018 : Indemnités de services versées à des tiers	Code stratégique : 0341 - 00 : lutte contre l'érosion
Budget approuvé : 4.000 € sur une base annuelle	Dépense/recette effective : 3.300 € sur une base annuelle + indexation	Solde du budget : - €

### **Décision**

#### **Article unique**

Le Conseil communal décide d'approuver la convention de gestion jointe en annexe à la présente décision, portant sur un terrain sis au Rassel composé d'une partie de la parcelle cadastrée section A, n° 0751b et d'une partie de la parcelle cadastrée section A, n° 750B, qui est conclue dans le cadre des mesures contre l'érosion, les coulées de boue et les inondations.

#### **Convention de location**

***(Terrain sis au Rassel composé d'une partie de la parcelle cadastrée section A, n° 0751b et d'une partie de la parcelle cadastrée section A, n° 750B)***

CONVENTION dans le cadre de mesures à petite échelle contre l'érosion

Entre les soussignés :

la commune de Wemmel, représentée par le Collège des Bourgmestre et Echevins mandaté par le Conseil communal en sa séance du 19/10/2023, pour qui agit Monsieur Walter Vansteenkiste, bourgmestre, assisté par Madame Audrey Monsieur, directeur général, établie avenue Dr. Follet 28 à 1780 Wemmel, ci-après dénommée « le locataire »,

d'une part,

et

xxx

ci-après dénommé(e) « le bailleur »,

d'autre part,

il a été convenu de ce qui suit :

### Article 1<sup>er</sup> – Déclaration préliminaire

Le bailleur déclare :

1. exploiter une entreprise agricole en tant que personne physique en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente ;
2. pour la parcelle ou les parcelles décrite(s) à l'article 2 :
  - ne pas percevoir d'autre indemnité pour des mesures similaires à celles décrites dans la présente convention ;
  - ne pas avoir contracté d'autres engagements ni demander ou recevoir de subventions pour des mesures similaires à celles décrites dans la présente convention ;
  - que les mesures de gestion décrites dans la présente convention ne sont pas contraires aux servitudes ou engagements qui grèvent la ou les parcelle(s).

Si le bailleur est fermier, il déclare :

- disposer du droit qui lui revient en vertu du bail à ferme et ne pas encore avoir reçu du bailleur une résiliation du bail à ferme ;
- continuer à payer le fermage au propriétaire du terrain.

### Article 2 – Objet

La convention a trait au terrain sis à Wemmel et cadastré 1<sup>re</sup> division, section A, n° 0751b (partie) et section A, n° 750B (partie). La superficie occupée par le terrain s'élève à 1,2 ha.

La parcelle cadastrée section A, n° 0751b (partie) est adjacente au Rassel et est accessible à partir du Rassel. La parcelle cadastrée section A, n° 0751b dans sa totalité reste accessible à partir du Rassel.



### Article 3 – Durée

La convention est conclue pour une période de neuf ans et sera reconduite tacitement. A partir de la neuvième année, la convention est résiliable annuellement. En l'absence de résiliation, la location sera à chaque fois prolongée d'un an et pourra être résiliée à la fin de chaque année moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur percevra l'indemnité dans le mois à compter de la signature de la convention.

Il pourra être mis prématurément un terme à la convention en cas de force majeure, si le bail à ferme est résilié par le bailleur du bail à ferme.

#### Article 4 – Engagements de la commune

§1<sup>er</sup>. Il sera versé au bailleur des parcelles susmentionnées une indemnité de 0,275 €/m<sup>2</sup>/an pour la mise en place et l'entretien des mesures de lutte contre l'érosion.

Ce montant sera adapté à l'échéance de la convention en fonction de l'indice santé selon la formule légale :

Nouvelle indemnité =  $\frac{\text{indemnité de base (euros/m}^2\text{/an)} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$

sachant que l'indemnité de base est celle qui est mentionnée dans la présente convention, que le nouvel indice est l'indice du mois précédant celui de l'échéance annuelle et que l'indice de base est l'indice du mois précédant celui au cours duquel la convention prend effet.

Cette indemnité couvre les frais supplémentaires et les pertes incombant au bailleur (frais du matériel, main-d'œuvre, manque à gagner, détérioration des cultures, ...).

La superficie occupée s'élève à 12.000 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une indemnité de 3.300 € par an pendant toute la durée de la convention (neuf ans), sous réserve de l'indexation telle que prévue ci-dessus.

Ce montant est payé annuellement un mois avant la date anniversaire de la signature de la présente convention.

Le paiement est effectué par versement au compte BE18 7341 8801 1065 du bailleur sous la communication '*Lutte contre l'érosion Rassel, Wemmel*'.

#### Article 5 – Engagements du bailleur à l'égard de la commune

§1<sup>er</sup>. Le bailleur s'engage à respecter les dispositions suivantes pour la gestion des parcelles susmentionnées :

##### **BANDE ENHERBEE :**

- La bande enherbée doit être maintenue en tant que pelouse d'un seul tenant pendant toute la durée de la convention. Si la bande enherbée est détruite, elle devra être réensemencée.
- La bande enherbée peut être tondue (à charge du bailleur).
- Des pesticides peuvent être utilisés localement pour éliminer les chardons au niveau de la bande enherbée.

L'utilisation d'autres pesticides est interdite au niveau de la bande enherbée.

- La bande enherbée peut être utilisée comme chaintre.
- La bande enherbée peut être utilisée pour le stockage temporaire, par exemple de betteraves, à condition que la pelouse n'en subisse pas de dommages ou s'en remette rapidement.
- La limite entre la parcelle cultivée et la bande enherbée doit être aménagée de manière à ce que l'eau s'écoule en direction de la bande enherbée.
- Il est interdit d'arracher, de fraiser ou de réensemencer l'herbe pendant la durée de la convention.
- La commune n'a pas le droit de modifier le relief des parcelles susmentionnées.

§2. Le bailleur informera la commune de toute modification au niveau du bail à ferme des parcelles concernées ; il informera également le propriétaire et le nouveau bailleur de l'existence et de la teneur de la présente convention.

§3. Le bailleur permettra aux fonctionnaires compétents d'accéder librement aux parcelles concernées et fournira tous les renseignements requis à des fins de contrôle.

#### Article 6 – Nouveau bailleur

En cas de nouveau bailleur, la convention sera suspendue et une convention sera conclue avec le nouveau bailleur pour la période restante afin de respecter la période de neuf ans.

#### Article 7 – Responsabilité

Le bailleur préservera la commune des éventuelles réclamations qui trouveraient leur origine dans les obligations imposées au bailleur dans la présente convention.

La commune préservera le bailleur des éventuelles réclamations qui trouveraient leur origine dans les obligations imposées à la commune dans la présente convention.

#### Article 8 – Sanction

Si la commune constate que le bailleur manque à ses obligations, elle le mettra en demeure par courrier recommandé.

La commune pourra en outre suspendre son obligation de paiement annuelle après une mise en demeure signifiée au bailleur par courrier recommandé.

Si le bailleur continue à manquer à ses obligations après mise en demeure, la convention pourra être considérée comme dissoute. La commune pourra également décider de recouvrer la totalité ou une partie des indemnités déjà payées ou de réduire l'indemnité à verser, et ce sans préjudice du droit qu'elle se réserve d'intenter éventuellement une action en dommages et intérêts.

Si le bailleur constate que la commune ne respecte pas ses obligations découlant de la présente convention, il pourra mettre la commune en demeure par courrier recommandé. Si la commune continue à manquer à ses obligations après mise en demeure, le bailleur pourra considérer la convention comme dissoute, sans préjudice de son droit d'intenter une action en dommages et intérêts.

#### Article 9 – Fin

La convention prend fin à l'expiration de la période spécifiée à l'article 3 de la présente convention.

#### Article 10 – Validité

Le cas échéant, la nullité d'une disposition de la présente convention n'affectera en rien la validité des autres dispositions de la convention. Seule la disposition nulle sera dépourvue de force juridique. Les autres dispositions de la convention demeureront applicables sans restriction.

#### Article 11

La convention en cours pour la parcelle cadastrée section A, n° 751b, conclue en date du 12/02/2015, prend fin à la signature de la présente convention.

Fait à Wemmel, le ....., en deux exemplaires dont chaque partie déclare avoir reçu le sien.

La commune,  
Au nom du Collège  
Par ordonnance :  
Le directeur général  
Audrey Monsieur

Le bourgmestre  
Walter Vansteenkiste

Les bailleurs,  
xxx

## 16. SEANCE A HUIS CLOS

Titre	Désignation des contrôleurs de détritux de l'OVAM
-------	---

<b>Service</b>	<b>Environnement</b>
<b>Vote</b>	Approuvé par 21 voix pour et 1 voix contre (Marc Installé)

L'échevine **Monique Van der Straeten** intègre la séance.

### **Faits et contexte**

Les autorités flamandes souhaitent soutenir les administrations locales dans la lutte contre les détritrus. L'OVAM engage à cette fin 30 contrôleurs qui se consacreront exclusivement à la répression en matière de détritrus.

Ces contrôleurs de détritrus collaboreront avec les administrations locales en qualité de constatateurs SAC et sur la base des règlements de police locaux.

L'OVAM prévoit trois étapes pour le lancement de ce projet :

- introduction d'une demande auprès de l'OVAM, accompagnée d'une décision de principe du Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- désignation nominative des contrôleurs de l'OVAM par le Conseil communal préalablement au lancement du projet. C'est cette décision qui est soumise ce jour au Conseil communal ;
- entretien d'intake en vue de convenir avec tous les services concernés d'une approche sur mesure. Une liste des lieux les plus sensibles en termes de détritrus sera dressée à cette occasion, et les articles de nos règlements de police sur la base desquels les contrôleurs pourront intervenir seront passés en revue.

Ces contrôleurs de l'OVAM sont compétents pour les détritrus, mais pas pour les déversements clandestins. Ils n'interviendront donc pas lorsque des sacs poubelles sont sortis au mauvais moment ou ne sont pas conformes.

Définitions :

Détritrus = petits déchets abandonnés volontairement ou non à un endroit inadéquat

Déversements clandestins = déchets abandonnés volontairement afin d'éviter les contraintes de la collecte des déchets

Les contrôleurs de l'OVAM établissent immédiatement un rapport administratif, leur intervention ne relève pas de la sensibilisation.

Ce rapport est transmis au fonctionnaire sanctionnateur (Haviland), qui inflige l'amende.

L'OVAM a transmis les attestations des membres de son personnel qui ont suivi avec fruit la formation aux sanctions administratives communales :

xxx

### **Fondements juridiques**

- Arrêté du Gouvernement flamand du 17 février 2012 fixant le règlement flamand relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets (VLAREMA)
- Arrêté du Gouvernement flamand du 12 décembre 2008 portant exécution du titre XVI du décret du 5 avril 1995 contenant des dispositions générales concernant la politique de l'environnement
- Loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales
- Arrêté royal du 21/12/2013 fixant les conditions de qualification et d'indépendance du fonctionnaire chargé d'infliger l'amende administrative et la manière de percevoir les amendes en exécution de la loi relative aux sanctions administratives communales
- Décret sur l'administration locale du 22 décembre 2017, et en particulier les articles 40 et 41
- Règlement général de police (Conseil communal du 22/01/2015)
- Ordonnance de police relative à la collecte des déchets ménagers (Conseil communal du 24/11/2022)

### **Avis**

/

**Motivation**

La problématique des détritrus est cuisante dans notre commune. La commune affecte au quotidien du personnel au ramassage des détritrus, et ce en marge du travail énorme accompli par les bénévoles. Grâce au recours aux contrôleurs de l'OVAM, les contrevenants pourront être sanctionnés plus rapidement et plus aisément. L'objectif de cette répression est de réduire la quantité de détritrus dans les rues.

**Implications financières**

/

**Décision****Article 1<sup>er</sup>**

Le Conseil communal désigne les personnes suivantes en tant que constatateurs régionaux pour les sanctions administratives communales de la commune de Wemmel dans le cadre de la constatation des infractions à la réglementation en matière de détritrus :

- xxx

**Article 2**

Ces personnes sont investies de la compétence de faire respecter sur le territoire de la commune les articles suivants de la réglementation communale :

- Règlement général de police :
  - Article 6

*Il est interdit de détériorer, de démolir ou de souiller de quelque manière que ce soit, de son fait ou du fait de personnes, animaux ou choses dont on a la garde ou la maîtrise, tout objet ou tout endroit de l'espace public, tel que :*

1. tout objet servant à l'utilité ou à la décoration publique ;
2. tout élément du mobilier urbain ;
3. les galeries et les passages établis sur assiette privée, accessibles au public ;
4. les édifices publics et les propriétés privées ;
5. les véhicules des tiers.

*Les poubelles publiques ne peuvent être utilisées pour des déchets ménagers.*

- Article 7

*Les marchands de produits alimentaires destinés à être consommés immédiatement et à l'extérieur s'assureront que l'espace public aux alentours de leur commerce ne soit pas sali par leurs clients. Les exploitants de friteries et autres commerces vendant des produits alimentaires destinés à être consommés sur place ainsi que les tenanciers d'échoppes sur les foires et marchés doivent munir leur véhicule ou leur échoppe d'un récipient conçu dans un matériau ininflammable destiné à recevoir les papiers et les déchets. Ils sont responsables dans l'environnement immédiat de leur véhicule, échoppe ou construction du ramassage de tous les papiers ou objets quelconques jetés à terre par leurs clients.*

*Ils doivent veiller à ce que leurs installations ne produisent pas d'odeurs ni de fumées excessives susceptibles d'incommoder les passants ou les riverains.*

*Celui qui enfreint cette disposition doit aussitôt remettre les choses en état de propreté.*

- Article 8

*Tous les établissements du secteur Horeca doivent placer, pendant les heures d'ouverture, un cendrier ou récipient destiné à accueillir les mégots de cigarettes à l'extérieur, dans leur environnement immédiat.*

- Article 18

*Il est interdit d'obstruer les conduits destinés au fonctionnement des fontaines ou à l'évacuation des eaux pluviales ou des eaux usées ou de jeter tout objet qui pourrait les boucher.*

○ Article 19

*Sauf autorisation émanant du gestionnaire, il est interdit de procéder au débouchage, au nettoyage, à la réparation ou d'effectuer des raccordements aux égouts placés dans l'espace public.*

*L'interdiction ne s'applique pas à la désobstruction d'avaloirs par le nettoyage des feuilles d'arbres et buissons situés dans des jardins privés si le moindre retard risque de porter préjudice aux propriétés riveraines et pour autant qu'il ne soit procédé à aucun démontage ni à aucune excavation.*

*Il est interdit de jeter des objets dans les avaloirs vu qu'ils pourraient s'en trouver bouchés et que des inondations pourraient en résulter.*

○ Article 98, §4

*Il est interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter dans les espaces verts de la nourriture pour les animaux errants ou les oiseaux.*

○ Article 109

*Dans la zone d'habitation où les chiens doivent être tenus en laisse, les accompagnateurs sont tenus :*

*- d'empêcher leur chien de polluer les parcs et plantations, les plaines de jeux, les centres récréatifs, les autres lieux accessibles au public, ainsi que les trottoirs et pistes cyclables, voies carrossables, sentiers de promenade et bermes ;*

*- d'évacuer immédiatement, aux endroits susmentionnés, les déjections de leur chien ;*

*- d'imposer au chien l'utilisation des toilettes pour chiens disponibles.*

*Si le contrevenant n'évacue pas les déjections, les frais du ramassage et du nettoyage lui seront facturés par les services communaux sans préjudice de la possibilité de se voir infliger une amende administrative.*

○ Article 112

*Les accompagnateurs de chevaux, animaux de trait, de somme ou de monte sont tenus de nettoyer les déjections laissées sur les voies publiques situées dans une zone d'habitation, ou de les emporter dans un récipient adéquat.*

*Si le contrevenant n'évacue pas les déjections, les frais du ramassage et du nettoyage lui seront facturés par les services communaux, sans préjudice de la possibilité de se voir infliger une amende administrative.*

● Ordonnance de police relative à la collecte des déchets ménagers

○ Article 7

*§1<sup>er</sup>. L'exploitant d'un établissement (Horeca, plats à emporter, magasin, ...), même temporaire (marchés, fêtes foraines, braderies, ...), qui vend ou propose des produits à base de tabac, de la nourriture ou des boissons qui peuvent être consommés immédiatement à la sortie de l'établissement est tenu de prévoir des récipients à déchets adéquats, suffisamment visibles et aisément accessibles, et de veiller à une évacuation et un traitement corrects des déchets.*

*§2. Les déchets doivent être collectés de manière sélective dans leurs récipients respectifs. Ces récipients de collecte doivent être dotés d'une mention clairement lisible indiquant quels déchets peuvent y être déposés.*

*§3. Le lieu de disposition et le nombre des récipients de collecte ainsi que la nature des fractions à collecter peuvent être déterminés par l'administration communale.*

*§4. L'exploitant doit lui-même vider en temps voulu les récipients et assurer la propreté des récipients, de l'emplacement et des environs immédiats de l'établissement. L'exploitant éliminera au moins chaque jour d'ouverture de l'établissement tous les déchets provenant des produits qu'il a vendus, et ce dans un rayon de 25 mètres à partir du pourtour de l'établissement.*

- Article 9bis

*Sans préjudice des dispositions de l'article 109 du Règlement général de police, les personnes qui accompagnent des petits animaux domestiques sont tenues de toujours être en possession d'un sacnet leur permettant de ramasser les excréments de leur animal. Le sacnet doit pouvoir être présenté à la demande de la personne en charge du contrôle.*

- Article 9ter

*Toute personne qui fume des produits à base de tabac dans l'espace public est tenue de recueillir les mégots et les cendres dans un cendrier de poche (un cendrier portable destiné à recueillir les mégots et les cendres de produits à base de tabac) ou dans un récipient prévu à cet effet. Le cendrier de poche doit pouvoir être présenté à la demande de la personne en charge du contrôle.*

---

Au nom du Conseil communal,

Par ordonnance :  
Le directeur général faisant fonction  
Rudi Seghers

Le président  
Veerle Haemers