



Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du Conseil communal du 28 août 2014

Présents : MM NEIRYNCK F., Conseillère - Présidente ;
TAQUIN, Bourgmestre ;
PETRE, KAIRET, HASSELIN, NEIRYNCK H., HANSENNE, DEHAN, Echevins ;
TANGRE, POLLART, SPITAELS, NOUWENS, RICHIR, COPPIN, MEUREE J.CL., BALSEAU,
DE RIDDER, LAIDOU, GAPARATA, VLEESCHOUWERS, DELATTRE, DEMEULEEMESTER,
KADRI, TRIVILINI, Conseillers ;
LAMBOT, Directrice générale ;

Service Urbanisme – Carl-Eric BERGEMANN, agent traitant

Objet n° : 4 **Projet de révision de la procédure de contrôle de l'implantation des constructions nouvelles. Adoption d'un nouveau règlement communal.**

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, et principalement son article 137 alinéas 2 et 3 ;

Vu le rapport du 02/07/2014 des Agents Techniques du Service Urbanisme ;

Vu l'avis favorable du Service Juridique ;

Vu la délibération du Collège Communal en date du 18/07/2014 marquant son accord pour la révision de la procédure du contrôle de l'implantation des constructions nouvelles et l'élaboration d'un règlement communal en ce sens ;

Considérant que plusieurs procédures sont possibles dans le cadre de la vérification de l'implantation :

- soit la vérification de l'implantation par le personnel du service urbanisme,
- soit déléguer le contrôle à une tierce personne via un marché public de type « contrat stock »,
- soit par le demandeur lui-même à ses frais ;

Considérant qu'il est possible d'imputer cette obligation de l'implantation au demandeur dans le cadre des conditions du permis octroyé sauf dans le cas de certains travaux de minimales importances ;

Considérant que dans de nombreuses communes, ce système est mis en place et qu'il permet un travail efficace avec une vérification optimale ; que par ce biais, la Commune n'est plus mise en cause en cas de problèmes mais le géomètre est seul responsable ;

Considérant que les services technique et administratif de l'Urbanisme ne sont pas en mesure d'assurer ce contrôle de façon optimale par leurs propres moyens ;

Considérant qu'il est opportun, dans un souci de bonne administration et pour garantir le caractère exhaustif du contrôle de l'implantation des constructions nouvelles, de réglementer la mission des géomètres experts jurés ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE par 14 voix pour, 9 voix contre et 1 abstention,

Article 1. Il est adopté un Règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions, et à l'état des lieux de voirie avant travaux ainsi libellé :

**Règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place
de l'implantation des nouvelles constructions, et à l'état des lieux de voirie avant travaux.**

Article 1.-

Les travaux de construction nouvelle ou d'extension de construction existante ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis octroyé.

Article 2.-

Le contrôle de l'indication de l'implantation sera effectué par un géomètre expert indépendant juré, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts, à l'initiative et aux frais du maître d'ouvrage.

Article 3.-

Le contrôle et l'indication s'effectueront après que le bâtisseur aura implanté la construction sur le terrain tant en planimétrie qu'en altimétrie sur base des plans approuvés par le Collège communal lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Article 4.-

Le demandeur devra fournir à la Commune un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveau, ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par le géomètre expert juré désigné par le maître d'ouvrage, et contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

Article 5.-

Ce plan sera transmis en 3 exemplaires, avec l'avis de commencement de travaux, par le demandeur ou son auteur de projet.

Il sera :

- soit déposé à l'administration communale contre récépissé ;
- soit adressé à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal.

Article 6.-

Le plan d'implantation sera réalisé sur format A4 ou A3 et comportera :

- les limites du terrain,
- les coordonnées des bornes si existantes,
- les coordonnées de points fixes (taques, poteaux électriques, bâtiment voisin...),
- les coordonnées du bâtiment existant (pour les transformations ou extensions),
- la position de la limite avant du terrain par rapport à l'axe de la voirie,
- la position de la zone aedificandi (pour les lotissements),
- les cotes de repérage du nouveau bâtiment par rapport aux bornes (si existantes) et aux limites,
- les deux cotes de contrôle par rapport aux clous de repérage dans la voirie,
- une cote de niveau de contrôle (seuil du bâtiment voisin, taque).

Article 7.-

La matérialisation de l'implantation sur le site comportera :

- les chaises,
- les clous sur les chaises,
- les clous de repérage de la voirie et dans le prolongement des façades latérales gauche et droite.

Article 8.-

Sur base des éléments énumérés aux articles 6 et 7, la mission du Géomètre expert immobilier juré désigné par le maître d'ouvrage comprendra :

- la prise de rendez-vous sur place ;

- la visite des lieux ;
- la réalisation d'un plan de contrôle de l'implantation comportant :
 - la position prévue du futur bâtiment,
 - la position relevée de l'implantation,
 - les écarts en X et Y des quatre coins principaux,
 - les cotes par rapport à la limite avant,
 - les cotes par rapport aux limites latérales,
 - les cotes par rapport aux bornes (si elles existent),
 - les cotes par rapport au bâtiment existant (pour les transformations ou extensions) ;
- la comparaison entre ces relevés et le plan approuvé par le Collège communal au permis d'urbanisme ;
- la consignation de ces résultats dans un procès-verbal d'implantation ;
- l'envoi du procès-verbal en trois exemplaires à l'administration communale.

Article 9.

Le géomètre expert juré procédera au contrôle in situ et en dressera procès-verbal qu'il transmettra dans les quinze jours calendrier au Collège Communal, avec le plan d'implantation qu'il aura dressé et signé, et fait contresigner par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux..

Article 10.-

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'exécution des travaux de construction, transformation ou extension des bâtiments et/ou ouvrages.

Article 11.-

Cette indication d'implantation ne décharge d'aucune manière les édificateurs, architectes, entrepreneurs et géomètres de leurs responsabilités à l'égard du maître d'ouvrage ou des tiers, la commune étant uniquement chargée de procéder ou faire procéder à une indication de nature à ce que l'implantation soit conforme au permis d'urbanisme délivré.

Article 12.-

Des repères visibles seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement des travaux, de manière à permettre un contrôle aisé.

Article 13.-

Le géomètre juré qui procède au contrôle de l'implantation réalisera également un état des lieux de la voirie, incluant trottoir, bordure, voirie proprement dite, et, le cas échéant, tout aménagement ou équipement de voirie. Cet état des lieux, appuyé d'un reportage photographique, sera annexé au procès-verbal d'implantation.

Article 14.-

Les dispositions combinées des articles 272 à 274 et 288 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe sont intégrées au présent règlement.

Article 15.-

Le présent règlement entre en vigueur le 01/01/2015.

Article 16.-

Le présent règlement sera publié conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 17.-

Le présent règlement sera transmis simultanément au Collège de la Province du Hainaut et au Gouvernement wallon.

Article 2. Le Règlement communal relatif au contrôle et à l'indication sur place de l'implantation des nouvelles constructions, et à l'état des lieux de voirie avant travaux entrera en vigueur le 01/01/2015.

Article 3. La présente délibération sera publiée conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 4. La présente délibération sera transmise simultanément au Collège de la Province du Hainaut et au Gouvernement wallon.

Article 5. La présente délibération sera transmise pour information au Fonctionnaire Délégué.

Ainsi fait et délibéré à Courcelles, les jour, mois et an que dessus.

Par le Conseil,

La Directrice Générale,
(s) L. LAMBOT

Le Bourgmestre-Président
(s) C. TAQUIN

Pour extrait conforme:
Courcelles, le 05/09/2014

La Directrice Générale,
L. LAMBOT

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué
T. KAIRET

