



13

SERVICE URBANISME

Nos réf.: 871/M.I.3165/AF/MP

RECOMMANDE.

Votre correspondante M.Parfondry employée d'administration 02/352.99.23

Objet: Permis d'urbanisme – Rehausse et transformation en logement d'une annexe isolée - Rue Théophile Delbar, 10 - Dossier n° M.I.3165 - Impositions communales - Taxes sur les constructions et reconstructions – Exercice 2016 - E.R. n° 437.

Monsieur,

Nous vous informons que la décision, dont copie non signée en annexe, prise par le Collège communal en date du 26 février 2016 est envoyée ce jour, au Fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie, Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine-Direction du Brabant wallon.

Nous attirons votre attention sur le fait que le permis est octroyé sous réserve de:

- respecter le droit civil des tiers;
- déplacer l'accès à la parcelle contiguë en réduisant légèrement le jardin de l'habitation et en créant un jardinet d'au moins 1.9m entre cette servitude et la façade latérale de l'annexe isolée;
- planter une haie vive de part et d'autre de la servitude, pour délimiter la parcelle à rue.

Nous vous invitons à venir retirer votre autorisation au service Urbanisme, rue François Libert, n° 28, au 1^{er} étage, du lundi au vendredi, de 8h à 11h30, en apportant la preuve du paiement de la taxe de bâtisse, calculée d'après les plans soumis, sur base de 0,62€ le m³ de volume bâti, reconstruit ou transformé, s'élevant à **34,10€**.

Le dépôt de cette somme est à verser, à titre de garantie, au plus tôt et préalablement au retrait de l'autorisation sollicitée, au bureau de la Recette communale, rue François Libert, 28, à Waterloo, par versement ou par virement.

Le dépôt, à titre de garantie, d'une somme égale au montant de la taxe établie d'après les plans soumis, est demandé au titulaire du permis d'urbanisme. S'il n'était pas fait usage des autorisations délivrées, la garantie serait remboursée, sur demande écrite, adressée au Collège communal. Ce remboursement sera effectué à l'expiration de la durée de validité de l'autorisation et après constatation, par un délégué communal, que les travaux projetés n'ont pas reçu un commencement d'exécution.

Prière d'indiquer clairement le motif du paiement sur le talon (n° dossier et n° E.R.). La délivrance du permis d'urbanisme ne pourra se faire qu'après réception effective des fonds sur le compte **BE48 0910 0019 3827** de l'Administration communale. Le paiement peut également s'effectuer par Bancontact auprès de nos services.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

PAR ORDONNANCE :

Le Directeur général,

Fernand FLABAT.



La Bourgmestre,

Florence REUTER.

1/ DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

GENRE: rehausse et transformation en logement d'une annexe isolée.

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 871/M.I.3165/AF/MP

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 26 février 2016

PRESENT : Bourgmestre-Présidente;

Monsieur VAN DER CRUYSEN, Madame l'

Monsieur

Monsieur

3,

Echevin

Monsieur Président du C.P.A.S.;

Monsieur Directeur général.

ABSENT (excusé): Monsieur PRF, Echevin.

COPIE

LE COLLÈGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment en son article 107§1^{er} alinéa 2 -1° et 2° a);

Vu l'article L1123-23 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 11 novembre 2006, modifiant le décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du Code de l'Environnement, plus particulièrement ses articles D62 et suivants, relatifs au système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Vu les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à la liste des projets soumis à études d'incidences et des installations et des établissements classés et à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Considérant introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Waterloo, **rue Théophile Delbar, 10**, et ayant pour objet la rehausse et la transformation en logement d'une annexe isolée;

Considérant que la demande de permis complète a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 12 janvier 2016;

Considérant que le bien est cadastré 1^{ère} division section A parcelle 203 et est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par Arrêté Royal du 1^{er} décembre 1981, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'en vertu de l'article D.66§2 du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, il apparaît que le présent projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants:

- la dimension restreinte du projet limitant l'étendue, l'ampleur et la complexité de son incidence sur l'environnement;
- l'affectation proposée n'engendrant aucun risque d'accidents, de pollution, de production de déchets ou de nuisances notables, en ce compris sur la santé;
- la sensibilité environnementale de la zone considérée n'étant pas affectée par le projet;

Considérant, dès lors, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet d'éclairer suffisamment sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant que la demande concerne un volume isolé, implanté à front de voirie, sur une parcelle où se trouve déjà une habitation unifamiliale appartenant au même propriétaire, implantée à front de voirie également, environ 10m plus loin sur la gauche; qu'entre ces deux volumes se trouvent un jardin dédié à cette habitation existante et une servitude de passage d'environ 1.5m de large menant à une parcelle de fond, de même configuration;

Considérant que le projet vise la rehausse et la transformation de ce volume isolé, ainsi que la régularisation de son affectation en logement;

Considérant qu'en séance du 22 décembre 2000, un permis d'urbanisme avait été octroyé pour sa rehausse et son réaménagement en commerce; que les travaux n'ont jamais abouti et que le volume a ensuite accueilli un logement sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la création de celui-ci;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction avait donc été dressé en date du 6 mars 2015; que les mesures portées font référence à un logement, disposé en duplex et non respectueux des normes de salubrité; qu'en effet, ce dernier s'organise dans un espace exigu d'environ 3m60 X 6m80 au rez-de-chaussée et dans un étage de même surface, totalement mansardé et dont la faible hauteur de la pointe (2m20) ne permet pas de se tenir debout que dans la partie centrale;

Considérant qu'au rez-de-chaussée se trouve un espace unique au bout duquel a été aménagé un petit coin cuisine très rudimentaire avec une toilette, cette toilette étant placée sous l'escalier abrupte et sans garde-corps qui mène à l'étage;

Considérant que ce niveau correspond donc au séjour et ne dispose, comme ouverture vers l'extérieur, que d'une porte-fenêtre donnant directement sur le trottoir, ainsi que d'une minuscule fenêtre donnant sur une servitude qui mène au volume annexe d'une habitation voisine; que l'intimité des occupants nécessite donc que ces deux baies soient en permanence occultées par des tentures;

Considérant que l'espace sous combles sert quant à lui d'espace de nuit avec un coin pour la chambre et une petite salle de douche dans laquelle il n'est même pas possible de se tenir correctement debout;

Considérant que le seul apport de lumière de ce niveau est une petite fenêtre dans le pignon à rue;

Considérant dès lors qu'un tel logement, aménagé dans un garage et offrant des conditions de confort rudimentaires, est totalement inacceptable;

Considérant que l'actuelle demande présente une rehausse du bâtiment qui permet l'aménagement d'un petit logement beaucoup plus acceptable, accueillant un séjour/cuisine ouverte sur les 24m² du rez-de-chaussée, et une chambre suffisamment spacieuse, un wc séparé et une salle de douche à l'étage; qu'il bénéficie de hauteurs sous plafonds et d'une luminosité suffisantes grâce à la création de deux baies en façade latérale et à l'étage, au niveau de la chambre et de la salle de bain;

Considérant que cette rehausse offre donc beaucoup plus de possibilités au logement et permet à ce dernier de respecter les normes de salubrité; qu'elle n'est pas préjudiciable pour la parcelle voisine contiguë malgré la différence de gabarit qui se marquera dorénavant entre le volume du logement et le volume annexe contigu, implanté dans le même alignement;

Considérant néanmoins que les ouvertures latérales donnent directement sur la servitude de passage et ne pourront être conservées en l'état en cas de division de la parcelle; qu'il ne s'agit donc pas d'une situation idéale; qu'afin de garantir l'intimité du logement, il serait opportun de déplacer l'accès au terrain de fond en réduisant légèrement le jardin de l'habitation et en créant un jardinet d'au moins 1.9m le long de l'annexe isolée; que cet espace extérieur serait dédié à ce second logement;

Considérant que ce recul permettrait, entre autres, de respecter le code civil en matière de servitudes de jour et de vue, en cas de division de la parcelle en deux entités distinctes; que de plus, cette modification d'abords reste tout à fait cohérente avec la configuration des aménagements du terrain situé à l'arrière;

Considérant enfin que la plantation d'une haie vive de part et d'autre de la servitude pour délimiter la parcelle à rue, serait également un atout qui favoriserait le bon aménagement des lieux;

Considérant, pour conclure, que la rehausse du bâtiment est une bonne chose qui facilite son intégration dans l'environnement bâti existant, à côté d'un immeuble de gabarit R+3; qu'il offre de plus l'opportunité d'aménager un petit logement de qualité qui sera, sans doute, beaucoup plus accessible et idéal pour un jeune couple ou une personne seule; que son implantation dans le centre-ville, face à un grand parking public, permet de le dispenser d'un emplacement de parking privé en terrain propre;

DECIDE, à l'unanimité,

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par

est octroyé sous réserve de:

- respecter le droit civil des tiers;
- déplacer l'accès à la parcelle contiguë en réduisant légèrement le jardin de l'habitation et en créant un jardinet d'au moins 1.9m entre cette servitude et la façade latérale de l'annexe isolée;
- planter une haie vive de part et d'autre de la servitude, pour délimiter la parcelle à rue.

Le demandeur est responsable du bon état et de l'entretien de la voirie et de ses accessoires. A défaut d'état des lieux contradictoire, les ouvrages seront considérés comme étant en parfait état avant le début des travaux.

Article 2. - Conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUP, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes 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. Le titulaire du présent permis devra solliciter la Commune pour procéder à l'indication de l'implantation, au moins 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier. Pour ce faire, il fera parvenir l'avis de commencement des travaux ainsi que la demande de vérification dûment complétés et signés par le demandeur, le maître de l'ouvrage, son architecte et l'entreprise qui exécute les travaux. Un procès-verbal de contrôle d'implantation sera dressé par le géomètre expert désigné par la Commune qui sera approuvé par le Collège communal. L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

Article 3. – Le raccordement des eaux vannes est soumis aux dispositions du Règlement communal sur l'évacuation des eaux usées approuvé par le Conseil communal réuni en séance du 25 avril 2005 annexé au présent permis d'urbanisme. Il en fait intégralement partie.

Article 4. – Pour les bâtiments soumis à la procédure Performances énergétiques des bâtiments (PEB):

La déclaration P.E.B. initiale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant.

L'envoi visé à l'article 134, alinéa 1^{er} du CWATUP comprend la déclaration P.E.B. initiale.

La déclaration P.E.B. finale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant. Elle est adressée par le déclarant, par envoi, au collège communal ou déposée, contre récépissé, à la maison communale dans les six mois de la réception des actes et travaux ou, à défaut de réception, dans les dix-huit mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier.

La survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de dix-huit mois. Dans le même délai, le déclarant adresse, par envoi au fonctionnaire délégué (rue de Nivelles, 88 à 1300 Wavre), une copie de la déclaration P.E.B. finale. Sont sanctionnés d'une amende administrative, les manquements suivants:

- 1° pour le déclarant, le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. initiale;
- 2° pour le déclarant, le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. finale;
- 3° pour le responsable P.E.B., le fait de ne pas établir avec exactitude la déclaration P.E.B. finale;
- 4° pour le déclarant, pour le responsable P.E.B., pour l'architecte ou pour l'entrepreneur, chacun en ce qui le concerne, le fait de ne pas respecter les exigences P.E.B.;
- 5° pour le propriétaire ou pour le titulaire de droit réel, le fait de ne pas disposer, dans les hypothèses où il est requis, d'un certificat P.E.B. valable.

Le montant de l'amende administrative est compris entre 250 euros et 50.000 euros.

Article 5. – Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 6. – Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 7. – Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment les prescriptions liées au Code civil, les obtentions d'autorisations socio-économiques.

Le 26 février 2016.

PAR LE COLLEGE,

Le Directeur général,
s/p F. FLABAT

La Présidente,

Vu pour copie certifiée conforme à l'original,
Waterloo, le 3 mars 2016

PAR ORDONNANCE:
Le Directeur général,

La Bourgmestre,

Fernand FLABAT.

Florence REUTER.

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE - PERMIS D'URBANISME.

1) VOIES DE RECOURS.

Art 119§1^{er} Le destinataire de l'acte peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement (DGO4-Rue des Brigades d'Irlande, 1 -5100 Jambes) par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le Fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du Directeur général de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du Collège communal.

Art. 108§1^{er} Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

- 1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
- 2° au plan communal ou au permis de lotir;
- 3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;
- 4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

2) SUSPENSION DU PERMIS.

Art. 119§2. Le recours du Fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au Collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS.

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la Commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS.

Art. 86§1^{er} Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS.

Art 86§3 A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 86§1^{er}.

La prorogation est accordée par le Collège communal.

EXTRAIT DU REGLEMENT GENERAL DE POLICE

Section 7. - De l'installation et de l'utilisation des grues-tours.

Art.25. Sans préjudice des prescriptions des articles 267 à 283 du Règlement Général pour la Protection du Travail, il est exigé:

- a) qu'avant toute mise en service d'une grue-tour et chaque fois que ledit Règlement Général exige l'établissement d'un procès-verbal de vérification, une photocopie de cette pièce, rédigée par un organisme agréé, soit envoyée au Collège communal, dans un délai maximum de trois semaines après le montage ou le remontage;
- b) que toute utilisation de grues-tours soit subordonnée à la production d'un plan du chantier, en deux exemplaires avec toutes les indications utiles et les caractéristiques de l'engin, y compris l'encombrement et le rayon de giration de la flèche;
- c) que les grues-tours soient solidement fixées au sol, de façon à éviter le renversement. Quant aux grues-tours montées sur rails, elles seront de plus, fixées à ces derniers et leur chemin de roulement sera maintenu fermement au sol de manière à éviter son arrachement;
- d) qu'au fur et à mesure de l'élévation du bâtiment, la grue-tour soit, ou bien comprise dans la construction, ou bien solidement amarrée en plusieurs endroits;
- e) que les utilisateurs soient tenus de prendre toutes les dispositions adéquates pour que, lorsque la grue-tour se trouve placée dans la position girouette, elle ne puisse avoir de mouvements désordonnés;
- f) que, lorsque les matériaux transportés sont pulvérulents, liquides ou susceptibles de s'épandre, ils soient enfermés dans des conteneurs de façon à ce que rien ne puisse tomber sur le domaine public ou dans les propriétés privées. Ces manipulations se feront à l'intérieur de l'enclos formé par les palissades. Celles-ci devront au besoin, sur injonction d'un agent de l'autorité, être enlevées à chaque fermeture du chantier;
- g) qu'une liste comportant les noms, adresses et numéros de téléphone de l'entrepreneur, de l'ingénieur ou du technicien qualifié ainsi que d'un membre du personnel grutier pouvant être atteints rapidement, de jour comme de nuit et en tous temps, soit déposé, avant l'emploi de la grue-tour, au commissariat de police. Une copie en sera affichée à l'extérieur du bureau du chantier;
- h) que l'entrepreneur soit couvert en responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers par l'emploi des grues-tours, tant sur le chantier qu'à l'extérieur de celui-ci (dégâts corporels et matériels). La justification et les montants de la couverture seront joints à la demande d'autorisation.

La demande de permis d'installer une grue-tour doit être introduite auprès de Monsieur le Commissaire de Police de la Commune de Waterloo