

## SEANCE DU 21 MARS 2016

**PRESENTS** : MM. Wart E., Bourgmestre-président ;  
Barridez P., Lemmens A., Lardinois M., Jenaux P., Echevins ;  
Vanbeneden M.-C., Présidente du CPAS ;  
Vanderzeypen D., Robbeets J.-P., Megali H., Art J.-L., Perin M., Mathelart A., Drapier L.,  
Cuvelier P., Mabilille M., Vanhollebeke-Meurs N., Allart J.-J., Breton J., Davaux-Chartier J.,  
Corbisier-Loriau M.-C., De Conciliis G., Charlet C., Conseillers communaux  
Wallemacq B., Directeur général f.f. ;

Le Président ouvre la séance à 19 heures 30.

### SEANCE PUBLIQUE

**1<sup>er</sup> OBJET.** Modification de l'ordre du jour par l'ajout d'un point en urgence : « Marché de travaux dans le cadre du cheminement lent sécurisé entre Wayaux et Mellet - Travaux complémentaires - Aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux- Fixation des conditions et mode de passation du marché - Approbation »

#### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;  
Vu l'urgence motivée par le fait que les travaux d'aménagement dans le cadre du cheminement lent sécurisé sont en cours et que la réalisation de l'aménagement du fossé est techniquement nécessaire, particulièrement pour la stabilité de la future piste cyclable ;  
Considérant en conséquence qu'il y a lieu que le Conseil communal se prononce ;  
Considérant la déclaration faite par les conseillers présents (MM. Wart E., Barridez P., Lemmens A., Lardinois M., Jenaux P., Vanderzeypen D., Robbeets J.P., Megali H., Art J-L., Perin M., Mathelart A., Drapier L., Cuvelier P., Mabilille M., Vanhollebeke-Meurs N., Allart J-J., Davaux-Chartier J., Corbisier-Loriau M.-C., De Conciliis G.), d'ajouter, en application de l'article L1122-24 CDLD susmentionné, un point à l'ordre du jour relatif à : « Marché de travaux dans le cadre du cheminement lent sécurisé entre Wayaux et Mellet - Travaux complémentaires - Aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux- Fixation des conditions et mode de passation du marché – Approbation »

Après en avoir délibéré;

Par 19 voix pour,

#### **DECIDE :**

**Article unique.** D'ajouter un point en urgence à l'ordre du jour de la séance publique du Conseil :  
« Marché de travaux dans le cadre du cheminement lent sécurisé entre Wayaux et Mellet - Travaux complémentaires - Aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux- Fixation des conditions et mode de passation du marché – Approbation »

**2<sup>ème</sup> OBJET.** Procès-verbal de la séance du 15 février 2016 - Approbation

#### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et notamment les articles L1122-16, L1124-4 §5 et L1132-2 ;

Ne formule aucune remarque au sujet du procès-verbal de la séance du 15 février 2016.

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

#### **APPROUVE**

Le procès-verbal de la séance du 15 février 2016.

**Mme Christèle Charlet et M. Jérôme Breton entrent en séance.**

### **3<sup>ème</sup> OBJET. Schéma de structure communal : adoption définitive - Décision**

#### **Le Conseil communal,**

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et ses modifications ultérieures ;

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

Vu les articles 16 à 18 bis, 254 et 255 du CWATUP relatifs au Schéma de Structure Communal ;

Vu l'article 4 du CWATUP relatif aux informations, à la publicité, aux enquêtes publiques et aux consultations ;

Vu l'Arrêté Ministériel du 25 février 2013 pour l'élaboration du Schéma de Structure et sa subsidiation ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 14 mai 2012 décidant la passation d'un marché relatif à l'établissement du schéma de structure communal (SSC) et arrêtant le cahier spécial des charges ;

Vu la délibération du Collège Communal du 10 octobre 2012 et du Conseil communal du 12 novembre 2012 attribuant ledit marché au bureau ICEDD ;

Vu l'enquête publique qui a été réalisée entre le 22/09/2015 et le 22/10/2015 lors de laquelle 14 avis et observations ont été émis portant sur différents points environnementaux (trame bleue, trame verte, ...), sur différentes notions liées aux modifications du plan de secteur et notamment la ZACC du Nord de Frasnes-lez-Gosselies ;

Vu l'avis non remis et donc réputé favorable du Fonctionnaire délégué dont les remarques ont été intégrées lors de sa participation aux différents comités d'accompagnement ;

Vu l'avis favorable de la CCATM proposant:

1° au point de vue plan de secteur, de mettre la ZACC au Nord de Frasnes-lez-Gosselies en totalité en zone agricole

2° en terme de recommandations et d'options stratégiques, que les densités sur les parcelles inférieures à 10 ares ne soient pas applicables mais examinées au cas par cas

Vu l'avis du CWEDD du 21 décembre 2015 qui :

1° confirme que la qualité de la forme (structure générale des documents, nombreuses illustrations permettant de visualiser sans retourner systématiquement sur les grandes cartes) et du contenu respecte bien l'article 16 du CWATUP en soulignant notamment la qualité de l'évaluation environnementale, les mesures d'aménagement en vue de la mise en oeuvre des options du SSC, l'attention particulière sur les zones humides, la référence aux recommandations liées à l'exposition de la population aux champs magnétiques émanant des installations électriques (Conseil Supérieur de la Santé) ;

2° regrette le peu d'informations sur le règlement communal "biodiversité et paysage" auquel il est fait référence en différents endroits du document ;

3° estime que les options d'aménagement proposées dans le projet de SSC sont globalement de nature à générer des incidences favorables sur l'environnement ;

4° recommande d'interdire, plutôt que de déconseiller, les constructions et les citernes enfouies en zone d'aléas d'inondations, d'interdire l'introduction des plantes envahissantes sur tout le territoire et pas seulement à moins de 12m des cours d'eau, d'interdire, plutôt que de déconseiller, la construction de logement ou d'accueil à l'enfant dans les couloirs d'éloignement aux lignes à haute tension, de faire évoluer le réseau d'égouttage unitaire vers un réseau séparatif (au vu des incidences mises en évidence), d'accorder une attention particulière à l'éventuelle mise en oeuvre de la ZACC au nord de Frasnes-lez-Gosselies et la ZAEM existante le long du contournement ;

Considérant que la déclaration environnementale jointe au dossier synthétise les différents avis et observations formulés pendant l'enquête publique ainsi que ceux formulés par les différentes commissions d'avis et instances consultées ; qu'elle reprend également les éléments de réponse et les modifications apportées à l'avant-projet de schéma de structure ;

Considérant les motivations quant à la prise en compte ou non de ces avis et/ou observations ;

Considérant que les documents relatifs au Schéma de Structure Communal sont complets, tant au niveau des options urbanistiques et planologiques que des prescriptions urbanistiques conformément aux articles 254 et suivants du CWATUP ;

Vu la présentation dudit Schéma par le bureau ICEDD ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er. D'adopter de manière définitive le Schéma de Structure Communal sur base des documents transmis.**

**Article 2ème. D'envoyer le dossier complet au Gouvernement conformément à l'article 18 du CWATUP.**

**4<sup>ème</sup> OBJET. Service de distribution d'eau – Rationalisation – Retrait de la SWDE –**  
**Décision**

**Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et spécialement ses articles L 1122-30 à L 1122-32 relatifs aux attributions du Conseil communal, L 3122-2 et L 3131-1§1 relatifs à la tutelle sur les actes des autorités communales ;

Vu l'article L 1512-3 du même code relatif à la possibilité pour les communes de former des associations ayant des objets déterminés d'intérêt communal ;

Vu l'article D351 du Code de l'eau, relatif à la démission des associés de la Société Wallonne Des Eaux ;

Vu l'article D361 du même code relatif à la cession par la SWDE à une commune ou une intercommunale ayant un objet social similaire de parties de son infrastructure de distribution ;

Vu l'article 16 des statuts de la SWDE, relatif à la démission des associés ;

Vu l'article 48 des mêmes statuts, relatif à la cession d'une infrastructure de distribution ;

Considérant que la production et la distribution d'eau sur le territoire de la Commune est pour partie (section de Villers Perwin) assurée par l'IECBW à partir de son château d'eau de Sart-Dames-Avelines, les territoires de Frasnés-lez-Gosselies, Mellet, Rèves et Wayaux étant desservis par la Société Wallonne Des Eaux ;

Considérant que la Commune est dès lors associée dans deux organismes pour un même objet d'intérêt public communal ;

Considérant que du temps où la commune était associée à l'I.E.V.T. elle a effectué une première démarche de rationalisation auprès du Ministre compétent à l'aide d'une lettre d'interpellation du 16 novembre 2001 qui n'a pas mené à l'aboutissement de la démarche ;

Considérant que par décision du 26 janvier 2006, le Gouvernement wallon confirme sa note d'orientation du 28 avril 2005 portant sur la rationalisation des services publics, notamment dans le secteur de l'eau ;

Attendu que la situation actuelle entraîne une iniquité entre les habitants de Les Bons Villers en termes notamment de prix de l'eau, de gestion du réseau et de délai d'intervention ;

Attendu que l'observation de l'évolution des tarifs pratiqués par l'IECBW et la SWDE ces dernières années conduit à constater une accentuation de la différence entre les tarifs CVD facturés aux habitants de la commune ;

Considérant qu'il est impératif de mettre un terme à cette situation pour que l'ensemble des habitants de la commune puissent bénéficier de tarifs, de droits et de services identiques en matière de distribution d'eau ;

Considérant l'expérience probante du service de proximité offert par l'IECBW aux habitants de la section de Villers-Perwin à un tarif CVD nettement inférieur à celui de la SWDE ;

Considérant que l'IECBW prend totalement en charge tous les coûts d'investissement sur le réseau de distribution d'eau ;

Considérant que l'IECBW assume, pour le compte de la Commune, les prestations relatives au contrôle et à l'établissement de l'inventaire des ressources en eau d'extinction pour un montant annuel forfaitaire sans facturation complémentaire ;

Considérant que par ce même service, l'IECBW permet un accès permanent à un portail informatique pour le service d'incendie qui dispose de la sorte des toutes dernières informations pour les interventions ;

Considérant que dans le chef de la commune, il doit être mis fin à cette situation en optant pour les services d'un distributeur d'eau unique pour l'ensemble du territoire de la commune.

Vu ce qui précède, la volonté du conseil communal ne peut se traduire que par une reprise par l'IECBW du service de distribution d'eau exercé par la SWDE ;

Attendu, par ailleurs, que cette modalité relève également de la saine gestion communale que de s'orienter vers le distributeur le moins cher, le plus performant et dont les bureaux sont situés le plus proche du territoire.

Considérant dès lors qu'il ne peut raisonnablement y avoir motif à ne pas rencontrer la volonté de la Commune à agir dans l'intérêt de ses habitants ;

Attendu que la rationalisation de la distribution d'eau ne saurait consister en une opération unique entre la SWDE et l'IECBW ; qu'il y a lieu pour la Commune, d'abord de se retirer de la SWDE ;

Considérant que les actes de démission et de cession d'infrastructure requièrent l'accord des deux tiers des membres de l'assemblée générale de la SWDE ;

Considérant que la présente délibération n'est pas soumise à tutelle provinciale ou régionale ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DÉCIDE :**

**Article 1er.** De solliciter la démission de la commune de Les Bons Villers auprès du prochain Conseil d'administration de la SWDE, pour raison de rationalisation dans le chef de la commune.

**Article 2.** D'inviter la plus prochaine Assemblée générale de la SWDE à marquer ensuite son accord sur la démission de la Commune de Les Bons Villers, pour raison de rationalisation dans le chef de la commune.

**Article 3.** De charger le Collège communal de demander à l'IECBW et à la SWDE, dès notification de l'accord de la SWDE, d'établir dans une convention tripartite les modalités de reprise de la distribution d'eau des sections de Frasnes-lez-Gosselies, Mellet, Rèves et Wayaux.

**Article 4.** De demander à la SWDE de poursuivre l'exploitation du réseau concerné pour compte de la Commune jusqu'au moment où l'IECBW sera en mesure de le faire.

**Article 5.** D'approuver séance tenante les termes de la présente décision et de transmettre celle-ci sans délai à la SWDE.

**5<sup>ème</sup> OBJET. Plan PIC 2013-2016 - Travaux de voirie dans diverses rues de l'entité - Marché de services : désignation bureau d'études - Décision**

#### **Le Conseil communal,**

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le courrier du 6 juin 2013 émanant du Ministre des Pouvoirs locaux et de la ville octroyant à la Commune des Bons Villers un subside de 406.875 € pour les années 2013 à 2016 dans le cadre du Fonds d'Investissement à destination des Communes ;

Considérant qu'il est nécessaire de confier à un Bureau d'Etudes la mission d'études en voirie et la mission de Coordination Sécurité Santé Phases Projet et Réalisation ainsi que la surveillance des travaux relatifs :

aux travaux d'entretien extraordinaire de la Rue Léopold II à Frasnes-Lez-Gosselies

aux travaux de réfection des Rues Léopold III et Eugène Gilles (tronçon) à Frasnes-Lez-Gosselies

aux travaux d'aménagement trottoir Rue Dominique Seret à Villers-Perwin

aux travaux d'amélioration voirie Rue Hoover à Mellet (tronçon compris entre Rue de Fleurus et Rue Wautot) ;

Considérant que la mission comprend : les études en voirie et la mission de Coordination Sécurité Santé Phases Projet et Réalisation ainsi que la surveillance des travaux relatifs :

aux travaux d'entretien extraordinaire de la Rue Léopold II à Frasnes-Lez-Gosselies

aux travaux de réfection des Rues Léopold III et Eugène Gilles (tronçon) à Frasnes-Lez-Gosselies

aux travaux d'aménagement trottoir Rue Dominique Seret à Villers-Perwin  
aux travaux d'amélioration voirie Rue Hoover à Mellet (tronçon compris entre Rue de Fleurus et Rue Wautot) ;

Considérant l'affiliation de la Commune de Les Bons Villers à I.G.R.E.T.E.C., Association de Communes, Société Coopérative à Responsabilité Limitée ;

Considérant que la Cour de Justice de l'Union Européenne et, en particulier, l'arrêt Teckal (18 novembre 1999 /aff. C-107/98, point 50) a consacré le principe selon lequel "les contrats entre personnes de droit public sont en principe soumis à la réglementation des marchés publics. Lorsqu'un pouvoir public décide de recourir à des structures décentralisées pour effectuer une mission déterminée, et cela, sur le mode du contrat, elle ne peut le faire qu'après une mise en concurrence" ;

Considérant cependant que la Cour de Justice européenne, dans divers arrêts, a reconnu qu'une mise en concurrence n'est pas obligatoire pour autant que :

- l'adjudicateur (= la commune) exerce sur l'entité distincte (= l'intercommunale) un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services;
- cette entité (= l'intercommunale) réalise l'essentiel de son activité avec la ou les autorités publiques qui la détiennent ;

Considérant que plusieurs arrêts sont intervenus visant à préciser les critères du "in house" énoncés par la Cour dans cet arrêt de principe ; que, dans la mesure où la relation « in house » constitue une exception aux règles générales du droit communautaire, "les deux conditions doivent faire l'objet d'une interprétation stricte et c'est à celui qui entend s'en prévaloir qu'incombe la charge de la preuve que les circonstances exceptionnelles justifiant la dérogation auxdites règles existent effectivement" (arrêt Coname, point 63) ;

Considérant qu'ensuite des divers arrêts rendus par la CJCE, le Ministre de Tutelle a émis, le 15 juillet 2008, une circulaire définissant les conditions dans lesquelles une commune peut recourir aux services de son intercommunale en dehors de toute mise en concurrence :

« Si une commune associée souhaite recourir à une intercommunale pure, sur base de la jurisprudence actuelle de la Cour de Justice des Communautés Européennes, la commune associée pourra désigner l'intercommunale sans devoir conclure un marché public si deux conditions cumulatives sont remplies :

- a) la première est que la commune associée doit exercer sur l'intercommunale un contrôle analogue à celui qu'elle exercerait sur ses propres services. Pour qu'il y ait contrôle analogue, il faut non seulement que l'intercommunale soit pure mais également que l'Assemblée Générale fixe préalablement les tarifs applicables aux missions qu'elle sera appelée à réaliser et que l'intercommunale n'ait pas la possibilité de refuser une commande émanant de la commune associée ;
- b) la seconde est que l'intercommunale doit réaliser l'essentiel de son ou ses activités avec les (communes) associées qui la détiennent. »

Considérant que, par son assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011, I.G.R.E.T.E.C. a rempli la dernière des conditions fondant la relation dite « in house » avec ses associés ;

Que s'agissant du respect, par I.G.R.E.T.E.C., du critère du « Contrôle analogue », il importe de constater :

- qu' I.G.R.E.T.E.C. est une Intercommunale pure depuis son Assemblée Générale du 29 juin 2007 qui a converti IGRETEC en Intercommunale Pure, 41 associés privés sur 47 ayant formellement accepté de sortir du capital et les 6 autres ne s'étant pas prononcé ayant été exclus, pour justes motifs conformément à l'article 370 du Code des Sociétés ;

- qu'en assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2011, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont approuvé les tarifs des métiers suivants : Assistance à la maîtrise d'ouvrage Bâtiments/Voirie et

égouttage, Coordination sécurité santé projet et chantier, Distribution d'eau, Voirie et égouttage, Architecture, Stabilité, Techniques spéciales, Surveillance des travaux, Urbanisme et environnement, Etudes et conseils en TIC, Contrôle moteurs et recensement, Expertises énergétiques, Juridique (marchés publics) ;

- qu'en assemblée générale du 28 juin 2011, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont validé et approuvé le produit supplémentaire consistant en un logiciel de Gestion Informatisée des Sinistres et Contrats d'Assurance : GEISICA ;

- qu'en assemblée générale du 19 décembre 2011, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont approuvé les tarifs des métiers suivants : Géomètre et Expertise hydraulique ;

- qu'en assemblée générale du 29 juin 2012, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les tarifs du métier Coordination sécurité santé projet et chantier et approuvé les tarifs du métier Animation Economique ;

- qu'en assemblée générale du 27 juin 2013, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les conditions de récupération des créances, ont modifié les fiches de tarification des métiers Assistance à maîtrise d'ouvrage et Contrôle moteurs et ont approuvé les tarifs des métiers TIC-Services en ligne et missions de déclarant et responsable PEB ;

- qu'en assemblée générale du 16 décembre 2013, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié l'ensemble des fiches de tarification, en remplaçant l'intitulé « réunions supplémentaires » par « prestations supplémentaires » et ont modifié les fiches de tarification des métiers TIC-Services en ligne, Contrôle moteurs et recensement, Voirie et égouttage, Coordination sécurité santé projet et chantier et GEISICA : Gestion Informatisée des Sinistres et Contrats d'Assurance ;

- qu'en assemblée générale du 24 juin 2014, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les fiches de tarification des métiers Architecture, Distribution d'eau, Voirie et égouttage laquelle intègre la mission d'audit de voiries ;

- qu'en assemblée générale du 16 décembre 2014, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les fiches de tarification des métiers : Expertises énergétiques, Missions d'études et de suivi de chantier en voirie et égouttage, Assistance à maîtrise d'ouvrage pour les bâtiments, Contrôle moteurs ;

- qu'en assemblée générale du 25 juin 2015, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les fiches de tarification des métiers : Architecture, Techniques Spéciales, Stabilité, Assistance à Maîtrise d'ouvrage-Bâtiments, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage-Voirie/égouttage, Voirie-Egouttage et Surveillance des travaux ;

- qu'en assemblée générale du 16 décembre 2015, les associés d'I.G.R.E.T.E.C. ont modifié les fiches de tarification des métiers : Architecture, Techniques Spéciales, Stabilité, Assistance à Maîtrise d'ouvrage-Bâtiments, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage-Voirie/égouttage, Voirie-Egouttage, Surveillance des travaux, TIC-Servies en ligne, Animation Economique, Coordination sécurité, Distribution d'eau, Déclarant PEB, Expertise Hydraulique, Expertise énergétique, GEISICA : Gestion Informatisée des Sinistres et Contrats d'Assurance, Géomètre, Juridique, Urbanisme-Environnement et TIC ;

Que s'agissant du respect, par I.G.R.E.T.E.C., du critère de l' « Essentiel de l'activité avec les associés », il importe de constater que l'entrée dans le capital d'I.G.R.E.T.E.C., le 9 novembre 2010, de la Société Publique de Gestion de l'Eau, a permis à I.G.R.E.T.E.C. de remplir cette condition ;

Que sollicité par courrier d'I.G.R.E.T.E.C. du 25 janvier 2011, Monsieur le Ministre des Pouvoirs Locaux a, par courrier du 16 février 2011, confirmé que toutes les conditions sont réunies pour permettre à I.G.R.E.T.E.C. de bénéficier de l'exception jurisprudentielle du contrôle analogue ;

Considérant que la commune de Les Bons Villers peut donc, en toute légalité, recourir aux services de son intercommunale I.G.R.E.T.E.C., et ce, sans mise en concurrence préalable ;

Considérant que l'intercommunale I.G.R.E.T.E.C. a tarifé les services suivants : assistance à la maîtrise d'ouvrage (bâtiments/voirie et égouttage) , coordination sécurité santé projet et chantier, distribution d'eau, voirie et égouttage, architecture, stabilité, techniques spéciales, surveillance des travaux, urbanisme et environnement, études et conseils en TIC, contrôle moteurs et recensement, expertises énergétiques, juridique (marchés publics), géomètre et expertise hydraulique, Animation Economique, TIC-Services en ligne, missions de déclarant et responsable PEB et a tarifé le produit consistant en un logiciel de Gestion Informatisée des Sinistres et Contrats d'Assurance : GEISICA ;

Vu les contrats intitulés « Contrat d'études en voirie avec surveillance des travaux » et « Contrat de Coordination Sécurité Santé Phase Projet/Réalisation » reprenant, pour la mission : l'objet, la description des missions, les délais en jours ouvrables entre la commande de la commune et la fourniture du livrable pour chaque étape de la mission et les taux d'honoraire ;

Vu que l'avis de légalité du Directeur financier a été sollicité conformément à l'article L1124-40 §1er du CDLD le 8 mars 2016 ;

Attendu que le Directeur financier a remis un avis positif le 8 mars 2016, lequel figure en annexe ;

Par ces motifs,  
Après en avoir délibéré,  
**A l'unanimité,**

#### **Décide :**

**Article 1er.** De confier la mission d'études et la mission de Coordination Sécurité Santé Phases Projet et Réalisation ainsi que la surveillance des travaux relatives aux travaux d'entretien extraordinaire de la Rue Léopold II à Frasnes-Lez-Gosselies, aux travaux de réfection des Rues Léopold III et Eugène Gilles (tronçon) à Frasnes-Lez-Gosselies, aux travaux d'aménagement trottoir Rue Dominique Seret à Villers-Perwin et aux travaux d'amélioration voirie Rue Hoover à Mellet (tronçon compris entre Rue de Fleurus et Rue Wautot) à IGRETEC, association de communes, société coopérative, Boulevard Mayence, 1 à 6000 Charleroi, pour le montant de 49.283,78 € TVAC.

**Article 2.** D'approuver le «Contrat d'études en voirie avec surveillance des travaux» réputé faire partie intégrante de la présente délibération.

**Article 3.** D'approuver le «Contrat de Coordination Sécurité Santé Phases Projet/Réalisation » réputé faire partie intégrante de la présente délibération.

**Article 4:** De fixer les priorités comme suit:

1. travaux d'entretien extraordinaire de la Rue Léopold II à Frasnes-Lez-Gosselies (montant estimé à 42.960€);
2. travaux de réfection des Rues Léopold III et Eugène Gilles (tronçon) à Frasnes-Lez-Gosselies (montant estimé à 119.990€)
3. travaux d'amélioration voirie Rue Hoover à Mellet - tronçon compris entre Rue de Fleurus et Rue Wautot (montant estimé à 124.760 €).
4. travaux d'aménagement trottoir Rue Dominique Seret à Villers-Perwin (montant estimé à 49.852€);

**Article 5.** De résilier les contrats tels que définis aux articles 2 et 3 dès que les montants adjugés dans l'ordre de priorité fixé à l'article 3 auront atteint la somme de 813.750€ y compris les deux dossiers déjà adjugés à savoir les projets 'rue de la Station' et 'Chemin de la Tuilerie' du plan d'investissement communal.

**Article 6.** D'approuver le financement de cette mission par les crédits prévus à cet effet au service extraordinaire du budget, article 42108/731-60.

**Article 7.** De financer cette dépense par le Fonds d'Investissement des Communes (FRIC) (125.000 € TVAC) et par emprunt (125.000 € TVAC).

**Article 8.** De charger le Collège Communal de l'exécution de la présente délibération.

**Article 9.** De transmettre la présente décision à Monsieur le Directeur Financier.

**6<sup>ème</sup> OBJET. Adoption d'un mandat de gestion avec le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie pour l'Immeuble sis à 6210 Frasnes-lez-Gosselies, chaussée de Bruxelles 600/A à 600/C - Décision**

**Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1222-1 ;

Vu le Code civil ;

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 modifié par le décret du 09 février 2012 ;

Vu la circulaire ministérielle du 21 mars 2008, par laquelle Monsieur André Antoine, Vice - Président, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, à la Région wallonne, communique aux Autorités locales, les différentes informations relatives à la Stratégie communale d'Actions en Matière de Logement 2007-2012, et plus particulièrement, celles relatives au programme communal d'actions 2009-2010 ;

Considérant qu'il entre dans les projets de l'Administration communale de Les Bons Villers de participer au développement de l'offre de logements sur son territoire, et ce, afin de répondre aux besoins de ses concitoyens ;

Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu la délibération du 19 juin 2008 par laquelle le Conseil communal marque son approbation à l'égard du dossier relatif au Plan d'Ancrage communal ;

Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu le programme d'actions communal en matière de logement 2009-2010 relatif à la construction de 3 logements de 3 chambres dits « familles nombreuses » sur l'ancien site « Agricoeur » et situé chaussée de Bruxelles 600 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies avec comme opérateur « le Fond Wallon du Logement » et approuvé par le Gouvernement wallon en séance du 5 décembre 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 05 octobre 2009 par laquelle le Conseil communal approuve les conditions de passation de l'acte et donne son accord de principe sur la désignation du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, Centre Albert 1er, 13<sup>è</sup> et 14<sup>è</sup> étages, Place Albert 1er, 4, bte 10 à 6000 Charleroi, pour procéder à la passation de l'acte de bail emphytéotique avec le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et approuve ledit bail ;

Considérant que l'emphytéote s'engage à réaliser des travaux de rénovation d'une valeur estimée de 325.000,00€ TVAC pour la création de 3 logements pour familles nombreuses, soit un revenu annuel de 4.942,00€ ;

Considérant dès lors que l'opération envisagée est favorable aux intérêts financiers de la commune d'autant qu'à la fin du contrat de cette dernière accèdera sans indemnité – sauf ce qui



est dit à l'article 4§4 du contrat de bail emphytéotique – à la pleine propriété des constructions et aménagements réalisés par l'emphytéose ;

Considérant que les logements doivent être prioritairement attribués à des familles nombreuses au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

Considérant que la gestion locative de ces 3 logements revient à l'Administration communale de Les Bons Villers ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

**DECIDE:**

**Article 1er.** D'approuver le mandat de gestion d'immeuble "conditions générales"

#### ARTICLE 1. OBJET

Le soussigné de première part déclare constituer pour son mandataire spécial, représentée comme il est dit, la soussignée de seconde part, qui accepte, à laquelle il donne pouvoir de, pour son compte et en son nom, gérer et administrer tant activement que passivement, en vue de réaliser les missions de la commune telles que formulées à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, un immeuble ou partie d'immeuble précisé aux termes des clauses particulières.

Le bien ne pourra être affecté qu'à l'habitation et à la résidence principale.

Au cas où l'immeuble faisant l'objet du présent mandat est soumis à la réglementation édictée par les articles 9 et suivants du Code wallon du logement et de l'habitat durable relatifs au permis de location, ledit permis de location est transmis par le mandant au mandataire.

#### ARTICLE 2. POUVOIRS DU MANDATAIRE

Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du mandat de :

- a) sauf autorisation expresse du mandant, d'attribuer les logements de 3 chambres et plus prioritairement à des familles nombreuses au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie
  - b) passer tous les baux et locations dans les formes, aux locataires, pour la durée et le prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ; proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, tout bail et location, même celui actuellement en cours ; autoriser toute cession de bail et sous-location ; donner et accepter tout congé ; dresser tout état des lieux ; et intenter toutes procédures judiciaires contre les occupants des lieux, étant expressément stipulé que le mandant renonce aux droits visés à l'article 3 § 4 de la loi du 20 février 1991 de résilier le contrat de bail sans motif ;
  - c) recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération ;
  - d) recevoir tous les loyers échus ou à échoir, ainsi que toutes les sommes se rattachant à la gestion de l'immeuble.
- Et le cas échéant :
- e) moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder à la charge dudit mandant, à toutes les réparations, constructions, améliorations nécessaires ou utiles qui lui incombent en sa qualité de propriétaire ; à cet effet, passer tout devis, marché ou contrat avec toute personne, architecte et entrepreneur, ou avec toute société ou administration ; payer le montant des factures;
  - f) en cas d'avance du coût de ces travaux par le mandataire, les parties conviendront des modalités de remboursement ;
  - g) exiger des locataires les réparations qui sont à leur charge ;
  - h) si le locataire souhaite apporter des améliorations à son logement, autoriser celui-ci à réaliser certains travaux moyennant l'autorisation préalable et écrite du mandant ;

- i) passer tout marché et contrat pour l'entretien de l'habitation, ainsi que pour l'abonnement et/ou les redevances pour la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour tout autre objet ;
- renouveler ou résilier ceux existants à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef ;
- j) faire toute demande en dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions ; présenter à cet effet toute requête et pétition ; recevoir toutes les sommes restituées ;
- k) représenter le mandant auprès de toute administration publique, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale ;
- l) accompagner le mandant dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de location imposé par les articles 9 à 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable;
- m) donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées ; opérer le retrait de toutes les sommes consignées ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge ;
- n) à défaut de paiement et en cas de difficulté quelconque avec qui que ce soit, exercer toute poursuite, contrainte et diligence nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant les cours et tribunaux, tant en demandant qu'en défendant, dans le cadre du présent mandat ;
- o) aux fins qui précèdent, passer et signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire;
- p) de procéder à la charge du mandant, après notification écrite et sans autorisation préalable de ce dernier, à toutes réparations urgentes ou mesures conservatoires (dégâts des eaux, chauffe-eau, chaudière, etc...).

### ARTICLE 3. DUREE DU MANDAT ET RESILIATION

§1. Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée déterminée.

§2. Par dérogation aux articles 2003 et 2004 du Code civil, le présent mandat est conclu, pour la durée fixée, à titre irrévocable.

Toutefois, en cas de faute ou manquement grave aux obligations souscrites par une des deux parties contractantes, l'autre partie pourra mettre fin au présent mandat, moyennant un préavis motivé, notifié par lettre recommandée à la poste, étant précisé que le mandat prendra fin au terme de soixante jours à compter du premier jour calendrier qui suit la date d'envoi de celle-ci. Le mandant s'engage, en cas de vente de l'immeuble, objet du présent mandat, à informer le notaire instrumentant et les acheteurs potentiels des termes du présent mandat.

### ARTICLE 4. FIN DU MANDAT

A dater de la fin du mandat, quelle qu'en soit la cause :

- a) le mandant est tenu de respecter les obligations contractées dans le cadre du présent mandat par le mandataire à l'égard du ou des locataires ou d'un tiers ;
- b) le mandataire est déchargé de toute obligation ou responsabilité à l'égard du mandant, des locataires ou d'un tiers.

### ARTICLE 5. LOYER

Le loyer dû au mandant est payable par mois.

Les parties conviennent que, à la prise en gestion du logement, le premier loyer est dû à dater de la prise en cours du premier bail et au plus tard 3 mois à dater de la prise en gestion.

Le loyer est adapté annuellement selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), dans le sens de la hausse ou de la baisse de cet indice, selon la formule :

Loyer nouveau = loyer de base x nouvel indice / indice de départ

L'adaptation à l'index se fera annuellement, à la date anniversaire du présent mandat.

Dans les cas où l'immeuble serait rendu, en tout ou en partie, indisponible à la location ou inhabitable notamment en cas :

- de travaux importants
- de manquements aux critères de salubrité
- de manquement au respect des normes sécurité incendie
- d'infractions urbanistiques

le mandataire sera dispensé du paiement du loyer durant cette période.

## ARTICLE 6. SUBROGATION LEGALE

Le mandataire est subrogé au mandant dans ses droits à la récupération de toutes les sommes dues par le locataire ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tel que prévu par le Code civil.

## ARTICLE 7. EXCLUSIVITE

Afin de permettre au mandataire de remplir son objectif social, les parties conviennent que, pendant toute la durée du mandat, l'immeuble sera, en ce qui concerne les points énumérés à l'article 2 des présentes, exclusivement géré par le mandataire.

Le mandant s'interdit de poser lui-même, ou par l'entremise d'un tiers, les actes ci-dessus cités, pour lesquels il a donné pouvoir au mandataire d'agir en son nom et pour son compte.

## ARTICLE 8. OBLIGATION DU MANDATAIRE

§1. Le mandataire s'engage à insérer dans tout contrat de bail les conditions suivantes :

a) obligation, dans le chef du locataire, de constituer une garantie locative. Le montant de la garantie et ses modalités de constitution sont laissés à l'appréciation du mandataire

b) obligation, dans le chef du locataire, de fournir la preuve de l'entretien des installations (chaudières, convecteurs, ramonage cheminées, ...) conformément aux réglementations en vigueur

c) obligation, pour le locataire, de souscrire et maintenir un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Le mandant quant à lui s'oblige à souscrire et à maintenir un contrat d'assurance contre les risques d'incendie et les périls connexes en sa qualité de propriétaire et à en supporter tous les frais, pendant toute la durée du mandat.

§2. Le mandataire s'engage, en outre à :

a) délivrer au propriétaire une copie du bail ;

b) inciter le locataire à occuper les lieux en « bon père de famille » et à respecter les règles de bon voisinage ;

c) dès qu'il en a connaissance, prévenir le mandant, dans les plus brefs délais, de tout problème affectant l'immeuble ;

d) à la demande écrite du mandant, organiser une visite des lieux avec un représentant du mandant et la commune.

§3. Le mandataire s'engage personnellement envers le mandant :

a) en cas de carence ou de défaillance du locataire, à remettre, à la fin de la gestion, le logement en l'état suite à des dégradations locatives légalement imputables aux locataires, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre mandant et mandataire.

Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, il satisfait à son obligation de remise en état du logement, déduction faite du montant de la garantie locative, au plus tard le jour où expire le présent mandat. Dans ce cas, un état des lieux de fin de mandat sera établi, en présence du mandataire, du locataire et du mandant.

b) à lui verser le loyer convenu à l'article 5 des présentes, que le logement soit occupé ou non, et que le locataire ait réglé son loyer ou non.

## ARTICLE 9. TRAVAUX NORMALEMENT A CHARGE DU PROPRIETAIRE

Si l'immeuble fait l'objet, au cours du présent mandat, d'un manquement au respect des obligations urbanistiques et/ou des critères minimaux de salubrité et de sécurité réglementaire, le mandant s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin de permettre au mandataire de mener à bien sa mission telle que définie dans l'arrêté du Gouvernement wallon

12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale. La non-exécution de cette obligation constitue, dans le chef du mandant, une faute susceptible d'entraîner la résiliation du présent mandat, conformément aux modalités fixées à l'article 3.

## ARTICLE 10. REMUNERATION DU MANDATAIRE

En contrepartie de sa gestion et des obligations spéciales contractées, le mandataire perçoit une marge d'intermédiation dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé à l'article 3 des clauses particulières et le montant contractuellement dû par le locataire.

Cette rémunération, ainsi calculée, couvre forfaitairement la gestion de la location de l'immeuble, ainsi que les obligations spéciales auxquelles s'engage le mandataire. Elle ne préjuge en rien de l'application des articles 1999, 2000 et 2001 du Code civil concernant le remboursement d'avances et frais éventuellement effectués par le mandataire, et l'indemnisation de pertes subies par le mandataire à l'occasion de l'exécution du présent mandat.

## ARTICLE 11. ETAT DES LIEUX

En début et en fin de gestion, il est établi un état des lieux de l'immeuble.

Toutefois, si le mandataire conclut, au nom et pour compte du mandant, un bail dont le terme excède celui fixé par le mandat, l'état des lieux final intervient au plus tard le jour où expire le présent mandat.

Dans cette hypothèse, un état des lieux sera établi, à la fin de la gestion, en présence du mandant, du mandataire et du locataire.

Cet état des lieux est dressé à l'amiable par les parties elles-mêmes, sauf le droit des parties à se faire assister ou représenter à leurs frais.

## ARTICLE 12. INDIVISIBILITE ET SOLIDARITE

Tous les engagements et obligations souscrits selon les termes du présent mandat lieront solidairement et indivisiblement les héritiers et tous les ayants droit des parties.

## ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandant donnera au mandataire libre accès à tous les compteurs (eau, gaz, électricité), ainsi qu'à tous les réseaux d'égouts, chaudières et citernes.

Le mandant pourra, s'il le désire, bénéficier d'accompagnement, aide et conseil de la part du mandataire afin de rendre le logement en adéquation avec les critères minimaux de salubrité ou de sécurité.

Le mandant est informé qu'il est de sa responsabilité de :

- mettre fin aux contrats énergétiques à son nom, à la date à laquelle l'état des lieux d'entrée est dressé avec le locataire
- à la première demande du mandataire, de délivrer le certificat de performance énergétique (PEB)
- faire réaliser les contrôles de conformité des installations électriques et de gaz le cas échéant, et d'en fournir la preuve.

Le mandataire s'engage à insérer dans le bail une clause réglementant la présence d'animaux dans le logement.

Dans la mesure où les parties décident de prolonger leur collaboration au-delà de la durée initialement convenue à l'article 3 du présent mandat, le mandant et le mandataire décideront d'un commun accord, au terme d'une période de 9 années à dater du premier jour de gestion, à charge du mandant, des travaux de remise en état nécessaires, compte tenu de l'usure normale des revêtements de sol, des papiers peints et des peintures des murs, des plafonds et des menuiseries intérieures.

**Article 2.** D'approuver les conditions particulières relatives à l'immeuble sis chaussée de Bruxelles 600/A à 6210 Frasnes-lez-Gosselies.

## ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble sis à 6210 Frasnes-lez-Gosselies chaussée de Bruxelles 600/A comprenant un séjour, cuisine, 4 chambres, salle de bains, deux W.C et un jardin.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 5681

Division cadastrale : 52.024

## ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, prenant cours le 1er avril 2016 et finissant le 31 mars 2025, avec tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

## ARTICLE 3. LOYER

Le loyer dû au mandant est fixé à 500 euros par mois.

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit 169,42.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de mars 2016, soit 169,42.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 – BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. .... / log. 5221/3 ».

## ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

**Article 3.** D'approuver les conditions particulières relatives à l'immeuble sis chaussée de Bruxelles 600/B à 6210 Frasnes-lez-Gosselies.

## ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble sis à 6210 Frasnes-les-Gosselies chaussée de Bruxelles 600/B comprenant 3 chambres, une salle de bains, deux WC, une cour et un jardin.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 5681

Division cadastrale : 52.024

## ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, prenant cours le 1er avril 2016 et finissant le 31 mars 2025, avec tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

## ARTICLE 3. LOYER

Le loyer dû au mandant est fixé à 450 euros par mois.

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit 169,42.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de mars 2016, soit 169,42.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 – BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. .... / log. 5221/2 ».

## ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

**Article 4.** D'approuver les conditions particulières relatives à l'immeuble sis chaussée de Bruxelles 600/C à 6210 Frasnes-lez-Gosselies.

#### ARTICLE 1. OBJET

Le présent mandat vise un immeuble sis à 6210 Frasnes-lez-Gosselies chaussée de Bruxelles 600/C comprenant 4 chambres, une salle de bains, deux WC, une cour et un jardin.

Les références cadastrales sont :

Matrice cadastrale : 5681

Division cadastrale : 52.024

#### ARTICLE 2. DUREE DU MANDAT

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, prenant cours le 1er avril 2016 et finissant le 31 mars 2025, avec tacite reconduction, sauf dénonciation du mandat 3 mois avant la date d'expiration, par lettre recommandée adressée par la partie la plus diligente.

#### ARTICLE 3. LOYER

Le loyer dû au mandant est fixé à 500 euros par mois.

Le nouvel indice est l'indice santé du second mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du mandat, soit 169,42.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du mandat, soit l'indice du mois de mars 2016, soit 169,42.

Le loyer est payable avant le quinze du mois auquel il se rapporte, sur le compte IBAN : BE66 0001 4529 0943 – BIC : BPOTBEB1 ouvert au nom du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie, rue de Brabant 1 à 6000 Charleroi, avec la mention « loc. .... / log. 5221/1 ».

#### ARTICLE 4. PARTICULARITES

Le mandant déclare avoir procédé au ramonage des cheminées et à l'entretien de la chaudière. Le mandant déclare que le logement est équipé de détecteurs incendie en état de bon fonctionnement, conformément à l'AGW du 21 octobre 2004 (MB 10/11/2004).

#### **7<sup>ème</sup> OBJET. Règlement d'attribution pour logement "familles nombreuses" du site Agricoeur - Approbation**

##### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1222-1 ;

Vu le Code civil ;

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 modifié par le décret du 09 février 2012 ;

Vu la circulaire ministérielle du 21 mars 2008, par laquelle Monsieur André Antoine, Vice - Président, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, à la Région wallonne, communique aux Autorités locales, les différentes informations relatives à la Stratégie communale d'Actions en Matière de Logement 2007-2012, et plus particulièrement, celles relatives au programme communal d'actions 2009-2010 ;

Considérant qu'il entre dans les projets de l'Administration communale de Les Bons Villers de participer au développement de l'offre de logements sur son territoire, et ce, afin de répondre aux besoins de ses concitoyens ;

Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu la délibération du 19 juin 2008 par laquelle le Conseil communal marque son approbation à l'égard du dossier relatif au Plan d'Ancre communal Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les

principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu le programme d'actions communal en matière de logement 2009-2010 relatif à la construction de 3 logements de 3 chambres dits « familles nombreuses » sur l'ancien site « Agricoeur » et situé chaussée de Bruxelles 600 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies avec comme opérateur « le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie » et approuvé par le Gouvernement wallon en séance du 5 décembre 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 05 octobre 2009 par laquelle le Conseil communal approuve les conditions de passation de l'acte et donne son accord de principe sur la désignation du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, Centre Albert 1er, 13è et 14è étages, Place Albert 1er, 4, bte 10 à 6000 Charleroi, pour procéder à la passation de l'acte de bail emphytéotique avec le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et approuve ledit bail ;

Considérant que l'emphytéote s'engage à réaliser des travaux de rénovation d'une valeur estimée de 325.000,00€ TVAC pour la création de 3 logements pour familles nombreuses, soit un revenu annuel de 4.942,00€ ;

Considérant dès lors que l'opération envisagée est favorable aux intérêts financiers de la commune d'autant qu'à la fin du contrat de cette dernière accèdera sans indemnité – sauf ce qui est dit à l'article 4§4 du contrat de bail emphytéotique – à la pleine propriété des constructions et aménagements réalisés par l'emphytéose ;

Vu le mandat de gestion d'immeuble approuvé par le conseil communal du 21/03/2016 par lequel le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie donne pouvoir à la Commune de Les Bons Villers de gérer et administrer trois immeubles sis à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, chaussée de Bruxelles 600/A à 600/C ;

Considérant qu'en vue de la mise en location de ces 3 logements, l'Administration souhaite adopter une approche cohérente et transversale tenant compte des difficultés rencontrées par nos concitoyens dans le cadre de la location d'un logement ;

Considérant que les logements doivent être prioritairement attribués à des familles nombreuses au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant le prêt hypothécaire et l'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie ;

Par ces motifs,  
Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article unique.** D'approuver le règlement d'attribution relatif aux logements communaux :

#### **Article 1. Généralités et définitions**

Le présent règlement est applicable à la mise en location de logements communaux faisant partie du patrimoine privé de la Commune : l'immeuble composé de deux logements 4 chambres et un logement 3 chambres est situé à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, chaussée de Bruxelles 600/A à 600/C.

#### **Article 2. Candidatures**

§1er. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

La candidature est adressée à la Commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date de l'introduction de la candidature.

§2. Le candidat locataire communique dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toutes autres informations qui modifieraient son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat locataire confirme sa candidature annuellement, à la date anniversaire de son inscription. A défaut, la Commune lui adresse un courrier l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

### **Article 3. Conditions d'admission**

Le candidat locataire ne peut être propriétaire d'un logement situé en Belgique.

### **Article 4. Registre**

Le registre reprend les candidatures dans l'ordre chronologique de leur introduction. Il est tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé.

Le registre indique le numéro de candidature, la date d'inscription, le nom, l'adresse et la composition de ménage.

Il est mentionné en marge du nom du candidat locataire à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement, la date de la décision d'attribution, ainsi que l'éventuelle dérogation.

### **Article 5. Principe général d'attribution**

A l'exception des dérogations visées à l'article 8, le Collège communal attribue le logement au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé.

La décision d'attribution suit l'ordre chronologique des candidatures du registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambre du logement concerné. L'ordre chronologique est toutefois pondéré par les règles de priorités prévues à l'article 6.

### **Article 6. Règles de priorité**

§1er. Le logement est attribué au candidat locataire qui accepte le projet de bail et qui réunit le maximum de titres de priorité selon la cotation suivante :

Etat de précarité au sens du Code wallon du logement et de l'habitat durable : 3 points ;  
Pour chaque enfant supplémentaire aux conditions familles nombreuses : 3 points ;  
Sans logement (hébergement, logement de transit, sans abri, arrêté d'inhabitabilité) : 6 points ;  
Rupture involontaire du contrat de location, expropriation, vente contrainte d'un immeuble : 3 points ;  
Enfants(s) de moins de 12 ans dans la composition du ménage : 2 points par enfants ;  
Surpeuplement : 3 points ;  
Montant du loyer du logement occupé supérieur à un tiers des ressources du ménage : 3 points ;  
Réintégration d'un ou de plusieurs enfants placés : 3 points ;  
Famille monoparentale : 3 points ;  
Occupation à titre de résidence principale d'une caravane, d'un chalet, d'un habitat précaire dans une zone définie par le plan HP : 3 points ;  
Ancienneté de la candidature, par tranche de deux années complètes : 1 point ;  
Etre domicilié sur le territoire de Les Bons Villers depuis moins d'un an: 1 point;  
Etre domicilié sur le territoire de Les Bons Villers entre un an et cinq ans accomplis: 2 points ;  
Etre domicilié sur le territoire de Les Bons Villers entre six ans et dix ans accomplis: 3 points ;  
Etre domicilié sur le territoire de Les Bons Villers depuis plus de dix ans: 4 points.



§2. L'ordre chronologique départage les candidats locataires dont la candidature a obtenu le même nombre de points.

### **Article 7. Procédure d'attribution**

§1er. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, le Collège communal contacte par courrier recommandé le candidat locataire figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui est le mieux classé en vertu de l'article 6.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord sont identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Le refus d'un logement adapté entraîne la radiation du registre et la perte de l'ordre chronologique.

§2. Parmi les différentes réponses positives, est retenu pour l'attribution du logement le candidat locataire satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 6.

### **Article 8. Dérogations**

Le Collège communal peut déroger au présent règlement en faveur d'un candidat locataire en situation d'extrême urgence.

### **Article 9. Accès à l'information**

Le Collège communal ne peut recueillir que les données strictement nécessaires à l'application du présent règlement.

Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant et de la possibilité de faire rectifier ou supprimer.

## **8<sup>ème</sup> OBJET. Bail de résidence principale de neuf ans - Approbation**

### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1222-1 ;

Vu la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer ;

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 modifié par le décret du 09 février 2012 ;

Vu la circulaire ministérielle du 21 mars 2008, par laquelle Monsieur André Antoine, Vice - Président, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, à la Région wallonne, communique aux Autorités locales, les différentes informations relatives à la Stratégie communale d'Actions en Matière de Logement 2007-2012, et plus particulièrement, celles relatives au programme communal d'actions 2009-2010 ;

Considérant qu'il entre dans les projets de l'Administration communale de Les Bons Villers de participer au développement de l'offre de logements sur son territoire, et ce, afin de répondre aux besoins de ses concitoyens ;

Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu la délibération du 19 juin 2008 par laquelle le Conseil communal marque son approbation à l'égard du dossier relatif au Plan d'Ancrage communal Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010;

Vu le programme d'actions communal en matière de logement 2009-2010 relatif à la construction de 3 logements de 3 chambres dits « familles nombreuses » sur l'ancien site « Agricoeur » et situé chaussée de Bruxelles 600 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies avec comme opérateur « le Fond Wallon du Logement » et approuvé par le Gouvernement wallon en séance du 5 décembre 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 05 octobre 2009 par laquelle le Conseil communal approuve les conditions de passation de l'acte et donne son accord de principe sur la désignation du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, Centre Albert 1er, 13è et 14è étages, Place Albert 1er, 4, bte 10 à 6000 Charleroi, pour procéder à la passation de l'acte de bail emphytéotique avec le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et approuve ledit bail ;

Considérant que l'emphytéote s'engage à réaliser des travaux de rénovation d'une valeur estimée de 325.000,00€ TVAC pour la création de 3 logements pour familles nombreuses, soit un revenu annuel de 4.942,00€ ;

Considérant dès lors que l'opération envisagée est favorable aux intérêts financiers de la commune d'autant qu'à la fin du contrat de cette dernière accèdera sans indemnité – sauf ce qui est dit à l'article 4§4 du contrat de bail emphytéotique – à la pleine propriété des constructions et aménagements réalisés par l'emphytéose

Vu le mandat de gestion d'immeuble approuvé par le conseil communal du 21/03/2016 par lequel le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie donne pouvoir à la Commune de Les Bons Villers de gérer et administrer trois immeubles sis à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, chaussée de Bruxelles 600/A à 600/C ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir pour la mise en location de ces logements : la rédaction d'un bail ainsi que de préciser la méthode de calcul du loyer afin d'en fixer le montant ;  
Considérant que le Fonds du Logement des Familles nombreuses propose de fixer le montant des loyers des logements de la Chaussée de Bruxelles, 600 A-B-C à 6210 Frasnes-les-Gosselies comme suit :

Logement 600/C de 4 chambres : 500€

Logement 600/B de 3 chambres : 450€

Logement 600/A de 4 chambres : 500€

Considérant que ces montants ont été calculés selon le prix de revient total de la somme investie par les travaux et, indirectement, en fonction du nombre de chambres.

Considérant que ces montants peuvent être majorés d'un pourcentage pour couvrir les frais de gestions.

Par ces motifs,  
Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver le bail de résidence principale de neuf ans avec ses dispositions :

**I. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE I.1. OBJET**

Le présent bail vise une maison / un appartement / un studio (biffer la mention inutile), situé à ..... (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) comprenant  
.....

..... (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail :  
nombre de chambres, cuisine, jardin, annexe, grenier, ...).

Le logement est adapté à la dimension de la famille des locataires au moment de la signature des présentes.

## **ARTICLE I. 2. DUREE DU CONTRAT DE BAIL**

Le présent contrat de location est conclu pour une durée déterminée de 9 ans, qui commence à courir le ....., pour se terminer le .....

## **ARTICLE I.3. LOYER**

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de .....EUR, payable par anticipation, entre le 1er et le 10 de chaque mois au plus tard sur le compte IBAN : BE68 0910 0038 8534 – BIC : GKCCBEBB de la Commune de Les Bons Villers située Place de Frasnes 1 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, avec la mention « Loyer + adresse du bien ».

Le loyer dû au bailleur est payable par mois.

Il est adapté annuellement selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), dans le sens de la hausse ou de la baisse de cet indice, selon la formule :

Loyer nouveau = loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de la conclusion du contrat, soit

.....

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit .....

L'adaptation de l'index se fera annuellement, à la date anniversaire de la signature du contrat.

## **ARTICLE I.4. LA GARANTIE**

Les locataires s'engagent solidairement et indivisiblement à verser une garantie locative équivalente à deux mois de loyer, soit la somme de ..... EUR, au plus tard au moment de la signature des présentes.

La garantie locative sera constituée par les locataires d'une garantie bancaire par l'intermédiaire d'une institution financière.

## **ARTICLE I. 5. FRAIS ET CHARGES**

Les locataires sont tenus de payer directement aux compagnies toutes les sommes dues pour les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, pour le raccordement et l'usage de la télédistribution, d'internet et du téléphone, ou à titre de redevance pour les compteurs.

## **II. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE II.1. OCCUPATION PERSONNELLE – RESIDENCE PRINCIPALE**

Le logement loué est destiné exclusivement à la résidence principale des locataires et de leur famille. Il ne peut être occupé que par eux et leurs enfants, et ne peut pas être utilisé à d'autres usages que celui d'habitation. Les locataires s'engagent à ne pas céder leur bail, ni à le sous-louer en tout ou en partie

### **ARTICLE II.2. ASSURANCES**

Les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement de souscrire et maintenir un contrat d'assurances couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Une copie de la police d'assurance et du paiement de la prime devront être remises au bailleur le jour de la signature du contrat.

Les locataires doivent pouvoir justifier du paiement des primes d'assurance, à la demande du bailleur.

### **ARTICLE II.3. ETAT DES LIEUX**

Afin de constater de commun accord l'état du logement à l'entrée, il a été procédé ensemble par les locataires et le bailleur et contradictoirement à un état des lieux du logement, lequel est annexé au contrat.

De même lorsque les locataires quitteront le logement, les deux parties seront tenues de réaliser un état des lieux de sortie, et ce dans les trois jours, pour constater ensemble les dégâts dont il serait éventuellement responsable. S'ils ne le faisaient pas, le bailleur pourrait, après mise en demeure recommandée, faire procéder à ce constat par un expert désigné par les tribunaux.

Les locataires s'engagent solidairement et indivisiblement à restituer les lieux dans l'état où il les a reçus à l'entrée, compte tenu de l'usure locative normale et de l'état des lieux joint au contrat.

### **ARTICLE II.4. ENTRETIEN DES LIEUX**

#### **A) Le logement :**

La Commune de Les Bons Villers est tenue de veiller à ce que le logement loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, à l'entretenir et à en assurer les réparations qui lui incombent. Dans ce but, une visite annuelle des lieux minimum sera prévue. Les locataires seront tenus de donner accès au logement.

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté ou la force majeure sont à charge de la Commune de Les Bons Villers.

Les locataires prennent en charge les réparations locatives et d'entretien. Ils s'engagent à utiliser le logement dans le respect des règles de bonne gestion, et de bon voisinage.

Plus précisément, ils sont tenus :

d'assurer l'entretien régulier du logement et sa ventilation ;

de signaler sans tarder les dégâts éventuels occasionnés au bâtiment : toiture, gouttières, châssis, égouts, fuites d'eau,...

pour les installations au gaz de procéder chaque année, à leurs frais, à l'entretien de la chaudière et des convecteurs, ainsi qu'au ramonage des cheminées, et à en produire la preuve à toute demande du bailleur ;

d'assurer les réparations des bris de vitres ou de carreaux, bouchage de WC ou de canalisations sanitaires ou d'égouts, ou des dégâts dont ils seraient responsables ;

de ne pas utiliser de poêle à pétrole dont la présence est absolument interdite ;

d'éviter le surencombrement, ainsi que l'accumulation de matières susceptibles d'attirer des insectes, des champignons nuisibles,...

de procéder, à leurs frais, au remplacement des piles des détecteurs de fumée et à l'entretien de ceux-ci;

de ne pas permettre l'occupation des lieux par des animaux, sans autorisation préalable de la Commune de Les Bons Villers. Cette dernière se réserve le droit d'apprécier à tout moment si ces animaux provoquent des troubles de voisinage, menacent l'hygiène des locaux ou provoquent des dégâts, et de résilier son autorisation.

#### B) Les espaces extérieurs privatifs :

Les locataires sont tenus d'assurer l'entretien régulier du jardin, des trottoirs ainsi que des abords privatifs du logement.

#### C) Les espaces extérieurs collectifs :

L'obligation des locataires de jouir des lieux en bon père de famille s'applique également aux parties extérieures communes ainsi qu'au local technique.

Les locataires s'engagent à respecter le règlement relatif aux parties communes dont ils déclarent avoir pris connaissance et qu'ils ont signé, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

### **ARTICLE II.5 MODIFICATION ET TRANSFORMATIONS**

Sauf autorisation particulières, le bailleur interdit le placement de toute installation fixe, notamment antenne parabolique, sur la façade à front de rue, les façades latérales, toitures et souches de cheminée.

Les locataires ne peuvent apporter aucune modification ou transformation, intérieure ou extérieure, au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

### **ARTICLE II.6. FIN DU BAIL**

Les locataires peuvent mettre fin au bail à tout moment, à condition de signifier un congé par lettre recommandée moyennant un préavis de 3 mois.

Durant les 3 premières années du bail, ils doivent cependant solidairement et indivisiblement payer au bailleur une indemnité égale à :

- 3 mois de loyer s'ils partent durant la 1ère année ;
- 2 mois de loyer s'ils partent durant la 2ème année ;
- 1 mois de loyer s'ils partent durant la 3ème année.

Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période de trois ans, moyennant un préavis de six mois :

soit pour y réaliser des travaux conformément aux prescriptions légales ;

soit en versant une indemnité aux locataires équivalente

- à neuf mois de loyers effectivement acquittés par les locataires si le congé est signifié durant les trois premières années.
- à six mois de loyers effectivement acquittés par les locataires si le congé est signifié durant la quatrième ou la cinquième ou la sixième année.

### **ARTICLE II.7. PRECOMPTE IMMOBILIER ET ENREGISTREMENT**

Le bailleur prendra en charge le précompte immobilier et effectuera les formalités d'enregistrement du contrat dans le délai de deux mois à compter de la signature du bail.

### **ARTICLE II.8. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

Les locataires s'engagent à communiquer au bailleur toute modification de la composition familiale et à l'informer d'une éventuelle acquisition en propriété d'un immeuble d'habitation.

Ils autorisent le bailleur à se faire délivrer les certificats de revenus imposables ainsi que les attestations relatives à la composition de la famille et au nombre d'enfants à charge.

## **ARTICLE II.9. ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES**

Sont joints au présent contrat de bail :

l'annexe à l'Arrêté Royal du 4 mai 2007 ;

l'Arrêté Royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (MB du 21.08.1997) ;

l'état des lieux d'entrée + photos ;

**Article 2.** De fixer le montant de la location comme suit:

- Logement 600/A de 4 chambres : 500€
- Logement 600/B de 3 chambres : 450€
- Logement 600/C de 4 chambres : 500€

Ces montants seront majorés de 15 % pour les frais de gestion.

### **9<sup>ème</sup> OBJET. Bail de résidence principale de courte durée - Approbation**

#### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L1222-1 ;

Vu la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer ;

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998 modifié par le décret du 09 février 2012 ;

Vu la circulaire ministérielle du 21 mars 2008, par laquelle Monsieur André Antoine, Vice - Président, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, à la Région wallonne, communique aux Autorités locales, les différentes informations relatives à la Stratégie communale d'Actions en Matière de Logement 2007-2012, et plus particulièrement, celles relatives au programme communal d'actions 2009-2010 ;

Considérant qu'il entre dans les projets de l'Administration communale de Les Bons Villers de participer au développement de l'offre de logements sur son territoire, et ce, afin de répondre aux besoins de ses concitoyens ;

Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010 ;

Vu la délibération du 19 juin 2008 par laquelle le Conseil communal marque son approbation à l'égard du dossier relatif au Plan d'Ancrage communal Vu la délibération du 9 avril 2008 par laquelle le Conseil communal a marqué son approbation à l'égard des objectifs fixés ainsi que les principes d'actions à mener dans le cadre du programme communal d'action en matière de logement 2009-2010;

Vu le programme d'actions communal en matière de logement 2009-2010 relatif à la construction de 3 logements de 3 chambres dits « familles nombreuses » sur l'ancien site « Agricoeur » et situé chaussée de Bruxelles 600 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies avec comme opérateur « le Fond Wallon du Logement » et approuvé par le Gouvernement wallon en séance du 5 décembre 2008 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 05 octobre 2009 par laquelle le Conseil communal approuve les conditions de passation de l'acte et donne son accord de principe sur la désignation du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi, Centre Albert 1er, 13<sup>è</sup> et 14<sup>è</sup> étages, Place Albert 1er, 4, bte 10 à 6000 Charleroi, pour procéder à la passation de l'acte de bail emphytéotique avec le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et approuve ledit bail ;

Considérant que l'emphytéote s'engage à réaliser des travaux de rénovation d'une valeur estimée de 325.000,00€ TVAC pour la création de 3 logements pour familles nombreuses, soit un revenu annuel de 4.942,00€ ;

Considérant dès lors que l'opération envisagée est favorable aux intérêts financiers de la commune d'autant qu'à la fin du contrat de cette dernière accèdera sans indemnité – sauf ce qui

est dit à l'article 4§4 du contrat de bail emphytéotique – à la pleine propriété des constructions et aménagements réalisés par l'emphytéose

Vu le mandat de gestion d'immeuble approuvé par le conseil communal du 21/03/2016 par lequel le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie donne pouvoir à la Commune de Les Bons Villers de gérer et administrer trois immeubles sis à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, chaussée de Bruxelles 600/A à 600/C ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir pour la mise en location de ces logements d'adopter un bail de courte durée;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver le bail de résidence principale de courte durée avec ses dispositions :

**I.DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**ARTICLE I.1. OBJET DU CONTRAT**

Le présent bail vise une maison / un appartement / un studio (biffer la mention inutile), situé à ..... (indiquer le code postal, la localité, l'adresse, le n° de la rue où se situe le logement loué) comprenant

..... (indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail : nombre de chambres, cuisine, jardin, annexe, grenier, ...).

Le logement est adapté à la dimension de la famille des locataires au moment de la signature des présentes.

**ARTICLE I.2. DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat est conclu pour une durée déterminée de ..... Mois/ans. Le bail prend cours le JJ/MM/AA pour se terminer le JJ/MM/AA.

A défaut pour l'une des parties de notifier un préavis pour mettre fin au bail à l'échéance du terme, et si les locataires continuent à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est présumé avoir été conclu pour une durée de 9 ans prenant cours à la date de l'entrée en vigueur du présent bail.

**ARTICLE I.3. LOYER**

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de .....EUR, payable par anticipation, entre le 1er et le 10 de chaque mois au plus tard sur le compte IBAN : BE68 0910 0038 8534 – BIC : GKCCBEBB de la Commune de Les Bons Villers située Place de Frasnes 1 à 6210 Frasnes-Lez-Gosselies, avec la mention « Loyer + adresse du bien ».

Le loyer dû au bailleur est payable par mois.

Il est adapté annuellement selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation (indice-santé), dans le sens de la hausse ou de la baisse de cet indice, selon la formule :

Loyer nouveau = loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de la conclusion du contrat, soit

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, soit

L'adaptation de l'index se fera annuellement, à la date anniversaire de la signature du contrat.

#### **ARTICLE I.4. GARANTIE LOCATIVE**

Les locataires s'engagent à verser solidairement et indivisiblement une garantie locative équivalente à deux mois de loyer, soit la somme de ..... EUR, au moment de la signature du bail.

La garantie locative sera constituée par les locataires d'une garantie bancaire par l'intermédiaire d'une institution financière.

#### **ARTICLE I.5. FRAIS ET CHARGES :**

Les locataires sont tenus de payer directement aux compagnies toutes les sommes dues pour les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, pour le raccordement et l'usage de la télédistribution, d'internet et du téléphone, ou à titre de redevance pour les compteurs.

### **II. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE II.1. OCCUPATION PERSONNELLE - RESIDENCE PRINCIPALE**

Le logement loué est destiné exclusivement à la résidence principale des locataires et de leur famille. Il ne peut être occupé que par eux et leurs enfants, et ne peut pas être utilisé à d'autres usages que celui d'habitation. Les locataires s'engagent à ne pas céder leur bail, ni à le sous-louer en tout ou en partie.

#### **ARTICLE II.2. ASSURANCES**

Les locataires sont tenus solidairement et indivisiblement de souscrire et maintenir un contrat d'assurances couvrant sa responsabilité civile en matière d'incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions et risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins, pendant toute la durée du bail.

Une copie de la police d'assurance et du paiement de la prime devront être remises au bailleur le jour de la signature du contrat.

Les locataires doivent pouvoir justifier du paiement des primes d'assurance, à la demande du bailleur.

#### **ARTICLE II.3. ETAT DES LIEUX**

Afin de constater de commun accord l'état du logement à l'entrée, il a été procédé ensemble par les locataires et la Commune de Les Bons Villers et contradictoirement à un état des lieux du logement, lequel est annexé au présent bail.

De même lorsque les locataires quitteront le logement, les deux parties seront tenues de réaliser un état des lieux de sortie, et ce dans les trois jours, pour constater ensemble les dégâts dont ils seraient éventuellement responsables. S'ils ne le faisaient pas, le bailleur pourrait, après mise en demeure recommandée, faire procéder à ce constat par un expert désigné par les tribunaux.

Les locataires s'engagent solidairement et indivisiblement à restituer les lieux dans l'état où ils les ont reçus à l'entrée, compte tenu de l'usure locative normale et de l'état des lieux joint au présent contrat de bail.

#### **ARTICLE II.4. ENTRETIEN DES LIEUX**

A) Le logement :

La Commune de Les Bons Villers est tenue de veiller à ce que le logement loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, à l'entretenir et à en assurer les réparations qui lui incombent. Dans ce but, une visite annuelle des lieux minimum sera prévue. Les locataires seront tenus de donner accès au logement.

Les réparations rendues nécessaires par l'usure normale, la vétusté ou la force majeure sont à charge du bailleur.

Les locataires prennent en charge les réparations locatives et d'entretien. Ils s'engagent à utiliser le logement dans le respect des règles de bonne gestion, et de bon voisinage.

Plus précisément, ils sont tenus :

d'assurer l'entretien régulier du logement et sa ventilation ;



de signaler sans tarder les dégâts éventuels occasionnés au bâtiment : toiture, gouttières, châssis, égouts, fuites d'eau,...

pour les installations au gaz de procéder chaque année, à leurs frais, à l'entretien de la chaudière et des convecteurs, ainsi qu'au ramonage des cheminées, et à en produire la preuve à toute demande de la Commune de Les Bons Villers ;

d'assurer les réparations des bris de vitres ou de carreaux, bouchage de WC ou de canalisations sanitaires ou d'égouts, ou des dégâts dont ils seraient responsables ;

de ne pas utiliser de poêle à pétrole dont la présence est absolument interdite ;

d'éviter le surencombrement, ainsi que l'accumulation de matières susceptibles d'attirer des insectes, des champignons nuisibles,...

de procéder, à leurs frais, au remplacement des piles des détecteurs de fumée et à l'entretien de ceux-ci ;

de ne pas permettre l'occupation des lieux par des animaux, sans autorisation préalable de la Commune de Les Bons Villers. Cette dernière se réserve le droit d'apprécier à tout moment si ces animaux provoquent des troubles de voisinage, menacent l'hygiène des locaux ou provoquent des dégâts, et de résilier son autorisation.

**B) Les espaces extérieurs privés :**

Les locataires sont tenus d'assurer l'entretien régulier du jardin, des trottoirs ainsi que des abords privés du logement.

**C) Les espaces extérieurs collectifs :**

L'obligation des locataires de jouir des lieux en bon père de famille s'applique également aux parties extérieures communes ainsi qu'au local technique

Les locataires s'engagent à respecter le règlement relatif aux parties communes dont ils déclarent avoir pris connaissance et qu'ils ont signé, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées.

## **ARTICLE II.5. MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS**

Sauf autorisation particulière, la Commune de Les Bons Villers interdit le placement de toute installation fixe, notamment antenne parabolique, sur la façade à front de rue, les façades latérales, toitures et souches de cheminée.

Les locataires ne peuvent apporter aucune modification ou transformation, intérieure ou extérieure, au bien loué sans le consentement préalable et écrit de la Commune de Les Bons Villers.

## **ARTICLE II.6. FIN DU BAIL**

Ni le bailleur ni le locataire ne peuvent mettre fin au bail avant son terme.

A l'expiration du présent bail, chacune des parties peut résilier le bail moyennant un congé de 3 mois notifié avant l'échéance du terme.

Le préavis prendra cours le 1er jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été notifié.

## **ARTICLE II.7. PRECOMPTE IMMOBILIER ET ENREGISTREMENT**

La Commune de Les Bons Villers prendra en charge le précompte immobilier et effectuera les formalités d'enregistrement du présent bail dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent bail.

#### **ARTICLE II.8. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

Les locataires s'engagent à communiquer à la Commune de Les Bons Villers toute modification de la composition familiale et à l'informer d'une éventuelle acquisition en propriété d'un immeuble d'habitation.

Ils autorisent la Commune de Les Bons Villers à se faire délivrer les certificats de revenus imposables ainsi que les attestations relatives à la composition de la famille et au nombre d'enfants à charge.

#### **ARTICLE II.9. ANNEXES LEGALES OBLIGATOIRES**

Sont joints au présent contrat de bail :

l'annexe légale obligatoire au bail ;

l'Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (MB du 21.08.1997) ;

l'état des lieux d'entrée + photos ;

#### **10<sup>ème</sup> OBJET. Acquisition du Château De Dobbeleer, rue de l'Encloître à Frasnes-lez-Gosselies - Acte de vente - Approbation**

##### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et notamment l'article L1122-30 ;

Vu le Code civil ;

Vu le Code wallon du Logement et de l'habitat durable institué par le décret du 29.10.1998 modifié par le décret du 09.02.2012, notamment les articles 2 et 187 à 190 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19.07.2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2007 ;

Vu l'arrêté du 30/08/2007 par lequel le Gouvernement wallon détermine les critères minimaux de salubrité, de surpeuplement et portant les définitions à l'article 1er, 19 à 22 bis du C.W.L. ;

Vu la circulaire du Ministre wallon des Pouvoirs locaux du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu la délibération du Conseil communal du 7 octobre 2013 par laquelle le conseil approuve le Programme Communal d'Actions en matière de Logement 2014-2016 ;

Vu la décision du Gouvernement wallon en date du 3 avril 2014 par laquelle il approuve le Programme d'Actions en matière de Logement 2014-2016 ;

Considérant que, en suite de cette décision, la commune est retenue dans ce programme d'ancrage communal pour 20 logements sociaux ou assimilés, dans le bâtiment sis rue de l'Encloître 4 à 6210 Frasnes-lez-Gosselies ("château De Dobbeleer") ;

Considérant que suite à la décision du Gouvernement wallon en date du 3 avril 2014, le Conseil a chargé le Comité d'acquisition de réaliser une actualisation de l'estimation de la valeur vénale du bien susvisé ;

Vu le rapport réalisé par le Comité d'acquisition de Charleroi en date du 8 juillet 2014 estimant la valeur du bien à 1.200.000 euros ;

Vu le compromis de vente pour cause d'utilité publique entre l'Association Sans But Lucratif « Association Chrétienne des Institutions Sociales et de Santé », en abrégé « A.C.I.S. » ASBL, dont le siège social est sis Avenue de la Pairelle, n°33/34 à 5000 Namur, valablement représentée par Monsieur Michel TASIAUX, Administrateur et Président du Conseil d'Administration de ladite Association et Monsieur Bernard DACHY, Directeur général de ladite Association, et la commune de Les Bons Villers, approuvé par le Conseil communal du 17 novembre 2014 ;

Vu le projet d'acte transmis par Maître Bernard THIRAN, Notaire de résidence à Farcienne, relatif à la propriété comprenant Château, Résidence Service et Parc, l'ensemble cadastré ou l'ayant été « rue de la Sainte, numéro 7 » et lieu-dit « La Poterie » section B numéros 0007Y – P0000 et 0007X

– P0000 pour quatre hectares septante-cinq ares et huit centiares, tenant à la dite rue et à divers, pour un montant de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,- €) ;  
Considérant qu'afin de bénéficier de la gratuité des droits d'enregistrement prévue par l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, la présente acquisition a lieu pour cause d'utilité publique ;  
Attendu que la présente décision a une incidence financière de plus de 22.000 € HTVA et que, conformément l'article L1124-40, §1, 3° du CDLD, l'avis du Directeur financier est obligatoirement sollicité ;  
Vu la demande d'avis de légalité adressée au Directeur financier en date du 3 mars 2016 et l'avis positif rendu le 4 mars 2016 ;

Considérant qu'il est proposé au Communal d'approuver ledit projet d'acte de vente ;

Par ces motifs,  
Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article 1er.** D'acquérir la propriété comprenant Château, Résidence Service et Parc, l'ensemble cadastré ou l'ayant été « rue de la Sainte, numéro 7 » et lieu-dit « La Poterie » section B numéros 0007Y – P0000 et 0007X – P0000 pour quatre hectares septante-cinq ares et huit centiares, tenant à la dite rue et à divers, pour un montant de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,- €).

**Article 2.** Que l'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique.

**Article 3.** D'approuver l'acte relatif à l'acquisition de la propriété comprenant Château, Résidence Service et Parc, l'ensemble cadastré ou l'ayant été « rue de la Sainte, numéro 7 » et lieu-dit « La Poterie » section B numéros 0007Y – P000 et 0007X – P000 pour quatre hectares septante-cinq ares et huit centiares, tenant à la dite rue et à divers, pour un montant de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000).

**Article 4.** De financer en dépense par les crédits prévus en engagements reportés pour un montant frais compris de 1.110.000 € à l'article 92201/712/60 et en recette par une subvention de 930.000 € (trésorerie à avancer sur Fonds propres) et un emprunt de 180.000 € (dont l'ouverture de crédit a été obtenue sous le N° 1397).

**Article 5.** De charger le Notaire Bernard THIRAN, à Farcienne, de procéder à la passation de l'acte authentique.

**Article 6.** De charger le Collège communal de l'exécution de la présente décision.

**11<sup>ème</sup> OBJET. Vente d'une parcelle du domaine public à Rèves rue de la Station réf. Cad 2ème division Section A 514/02 P0000 - Projet d'acte de vente - Approbation**

### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et notamment l'article 1122-30 ;

Vu le Code civil ;

Vu la circulaire du Ministre wallon des Pouvoirs locaux du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu la demande émanant de Mr Lionel PAULUS de pouvoir acquérir une parcelle du domaine public rue de la Station à Rèves face à l'immeuble n°269 (excédent de voirie) ;

Vu la délibération du Conseil communal du 17 novembre 2014 marquant son accord de principe quant à la vente de cet excédent de voirie à Mr Paulus et sollicitant le Comité d'Acquisition pour évaluer le bien;

Vu le plan dressé le 24 avril 2015 par Monsieur Thibaud Junion, géomètre-expert immobilier de Nivelles;

Vu la délibération du Collège communal du 11 juin 2015 relative à l'approbation du procès-verbal de bornage de ladite parcelle, d'une contenance de 81ca;

Vu l'estimation en valeur vénale du Comité d'acquisition relative à la parcelle par courrier daté du 15 octobre 2015 et s'élevant à quatre mille deux cents euros (4200 euros);

Vu l'accord de Mr Lionel PAULUS relativement à cette estimation ;

Considérant que les formalités de publicité de cette aliénation ne sont pas organisées puisque, s'agissant d'un excédent de voirie, la parcelle ne peut intéresser que les propriétaires de l'immeuble sis rue de la Station n°269 à Rèves, soit Monsieur Lionel Paulus et Madame Virginie Gossiaux;

Vu la décision du Collège communal du 25 novembre 2015 de charger le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi de rédiger l'acte de vente relatif à cette parcelle et de le soumettre à l'approbation d'un prochain Conseil communal ;

Vu le projet d'acte de vente transmis par le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi relatif à la parcelle de terrain susvisée, réf. Cad 2ème division Section A 514/02 P0000, d'une contenance totale de 81 centiares ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1er.** De vendre à Monsieur Lionel Paulus, né à La Louvière, le 1er novembre 1979, célibataire, n'ayant pas fait déclaration de cohabitation légale, domicilié à 6210 Rèves, rue de la Station 269 et à Madame Virginie Gossiaux, née à Ixelles, le 22 mars 1979, célibataire, n'ayant pas fait déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 6210 Rèves, rue de la Station 269, d'une parcelle de terrain située devant la maison sise rue de la Station 269 à 6210 Rèves, partie cadastrée comme abri de transport section A numéro 514/02 P0000 et partie non cadastrée faisant partie du domaine public, d'une contenance totale de quatre-vingt-un centiares (81 ca) au prix de quatre mille deux cents euros (4200€).

**Article 2.** D'approuver le projet d'acte de vente transmis par le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi relatif à la parcelle du domaine public sise rue de la Station à Rèves face à l'immeuble n°269, réf. Cad 2ème division Section A 514/02 P0000, d'une contenance totale de 81 centiares.

**Article 3.** D'inscrire le produit de la vente à l'article de recette prévu en MB1 au 421/161/48.

**Article 4.** De communiquer la présente délibération au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi, au Directeur général f.f. et au Directeur financier.

**12<sup>ème</sup> OBJET. MEDIAPUB SA - Réclamation relative à la taxe sur la distribution gratuite d'écrits publicitaires toutes boites - Exercice 2007 (2ème semestre) - Décision d'interjeter appel**

#### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement les articles L1123-23 et L1242-1 ;

Vu la désignation de Maître Michel Fadeur en tant que Conseil de l'Administration communale pour la défense dans l'affaire MEDIAPUB SA Exercice 2007 (2ème semestre) par délibération du Collège communal du 06/10/2009 ;

Considérant le jugement de la trente-sixième Chambre Fiscale du Tribunal de Première Instance de Hainaut, Division de Mons du 14/01/2016 ;

Vu que le tribunal juge que la preuve de la publication du règlement taxe n'est pas établie et que dès lors, le règlement taxe n'a pas force obligatoire et la taxe n'a pas de base légale ;

Vu que Maître Michel Fadeur, dans son courrier du 08 mars 2016, considère qu'interjeter appel présente l'avantage d'essayer d'obtenir la reconnaissance de la légalité du règlement taxe ;

Vu que Maître Michel Fadeur sollicite l'autorisation d'interjeter appel du jugement de la trente-sixième Chambre Fiscale du Tribunal de Première Instance de Hainaut, Division de Mons du 14/01/2016 dans le cadre de ce dossier ;

Considérant que le conseil juridique de la Commune a besoin de son autorisation pour interjeter appel ;

Par ces motifs,  
Après en avoir délibéré ;  
**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** D'interjeter appel du jugement de la trente-sixième Chambre Fiscale du Tribunal de Première Instance de Hainaut, Division de Mons du 14/01/2016 en l'affaire MEDIAPUB SA relative à la taxe sur la distribution gratuite d'écrits publicitaires toutes boîtes, exercice 2007 (2ème semestre).

**Article 2.** Maître Michel Fadeur, Avocat, inscrit au Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Charleroi, rue Léon Bernus n°66 à 6000 Charleroi, représentera la Commune de Les Bons Villers élisant domicile en son cabinet, en qualité de Conseil, et ce, pendant toute la durée de cette affaire.

**Article 3.** Une provision pourra être versée au Conseil et prélevée sur l'article 104/122-03.

**13<sup>ème</sup> OBJET. PCDN : Règlement communal visant l'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité - Approbation**

**Le Conseil communal,**

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 112, 117 et 119 ;

Vu l'article 58 quinquies de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, telle que modifiée par le décret du 6 avril 1995 octroyant aux autorités communales le droit d'édicter des mesures complémentaires en matière de conservation de la nature ; (Annexe 0)

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 L1133-1 et -2, et L3331-1 à 9 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 relatif à une application des pesticides compatible avec le développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 04 mars 2014 relatif au plan de réduction de l'application des produits phytopharmaceutiques (PPP) dans les espaces publics et le rôle d'exemplarité des administrations publiques ;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement ;

Vu le Plan communal de Développement de la Nature signé le 6 mai 2006 ;

Vu les plans de secteur, les plans communaux d'aménagement, les lotissements, en vigueur ;

Vu les études préalables sur l'environnement des périmètres de remembrement disponibles ;

Vu le Schéma de Structure communal établi par l'Institut de Conseil en Environnement et Développement Durable et adopté définitivement au Conseil communal du 21 mars 2016 ;

Considérant les nombreuses fonctions que remplissent les arbres et les haies, notamment protection des intempéries, brise-vent, limitation de l'érosion, régulation du régime hydrique, création de biotopes, délimitation parcellaire, production de fruits, rôle dans les paysages ruraux et urbains ;

Considérant également que certaines espèces animales sont très dépendantes de ce milieu ;

Considérant donc que les arbres et haies sont garants d'une grande diversité biologique ;

Considérant que de façon plus générale, le maillage écologique joue un rôle essentiel pour le maintien de la diversité biologique et des paysages sur l'ensemble du territoire ;

Considérant la participation des arbres et haies à l'absorption du CO<sub>2</sub>, et donc même si elle est minime relativement à la taille de notre territoire, la participation au changement climatique ;

Considérant que lorsqu'il est nécessaire d'abattre des arbres ou des haies ou lorsqu'il est nécessaire de modifier des éléments du maillage écologique, il convient éventuellement de veiller à les remplacer afin de maintenir les fonctions qu'ils remplissent ;

Considérant qu'il convient de promouvoir la plantation d'essences indigènes et mellifères ;

Considérant que le présent règlement ne préjuge pas de la stricte application des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;  
Considérant que le présent règlement tend, dans un souci de conservation de la nature, à accorder une protection supplémentaire à certaines espèces végétales et à éviter les espèces invasives ;  
Vu les consultations prises notamment auprès des services juridiques du Département de la Nature et des Forêts et de l'Union des Villes et Communes Wallonnes ;  
Attendu que ce projet a été présenté au Collège communal du 14 octobre 2015 et au Conseil communal du 14 décembre 2015 ;  
Vu les recommandations urbanistiques de soutien à ce règlement, approuvées au Collège communal du 9 mars 2016 ;  
Sur proposition du Collège communal ;  
Après en avoir délibéré,  
**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver le règlement communal d'amélioration du maillage écologique et de biodiversité ci-après :

## **Règlement communal d'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité**

### *Chapitre 1 : Aspects généraux*

#### **Article 1 - Objectif**

En raison des fonctions écologiques essentielles que remplissent les arbres, les haies, la flore et faune des différents milieux (humide, de prairie, de bord de route,...), le présent règlement tend, en vertu de l'article 58 quinquies de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973, octroyant aux autorités communales le droit d'édicter des mesures complémentaires en matière de conservation de la nature, à leur garantir un régime de protection plus stricte que celui qui est actuellement prévu par ladite loi.

#### **Article 2 – Définitions**

Au sens du présent règlement, il faut entendre par:

« haie » : toutes bandes ou îlots boisés de largeur inférieure ou égale à 10 mètres mesurés entre les lignes extérieures constituées d'espèces indigènes que celles-ci soient basses, taillées ou libres.

« arbre » : tout arbre à haute tige résineux ou feuillu dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 mètre du sol atteint 40 centimètres et 4 m de hauteur.

« arbre têtard » : tout arbre écimé et taillé de manière à favoriser la repousse des rameaux supérieurs.

« maillage écologique » : ensemble des éléments naturels ou semi-naturels du territoire qui permet le maintien de la faune et de la flore sauvages ; outre les arbres et les haies définis ci-dessus, il comporte les massifs d'arbustes, landes à bruyères ou à genêts, talus, étangs, mares, zones humides, trous de carrières désaffectés, fossés, berges de cours d'eau, etc.

« pré fleuri » : toute surface semée ou plantée d'espèces indigènes variées, laissée en fauchage tardif, et destiné à promouvoir le développement de la biodiversité

« mare » : toute zone humide naturelle ou créée de la main de l'homme avec ou sans bêche comprenant au moins 1/3 de berge en pente douce et dont l'équilibre est géré naturellement sans utilisation de système électrique de pompe, filtre ou jet d'eau et visant à une colonisation naturelle de la zone (flore et batraciens) ;

« espèces invasives » : espèce non-indigène qui devient un agent de perturbation nuisible à la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi naturels parmi lesquels elle s'est établie.

#### **Article 3 – Régime d'autorisation**

Nul ne peut, sans autorisation préalable écrite délivrée par le Collège Communal conformément à la procédure décrite à l'article 6 du présent règlement :

- Abattre des arbres et arbres têtards isolés, groupés ou alignés ;
- Abattre ou arracher des haies ou parties de celles-ci ;
- Modifier la silhouette des arbres isolés, groupés ou alignés. Cette mesure ne vise pas les arbres têtards qui nécessitent une taille régulière ;
- Accomplir tout acte pouvant conduire à la disparition des arbres et arbres têtards isolés, groupés ou alignés et des haies
- Supprimer, réduire ou modifier des éléments du maillage écologique repris sur la carte du réseau écologique communal (étude environnementale 2001 liée au Plan communal de Développement de la Nature) complétée par les plans d'évaluation des sites (liés aux procédures de remembrement) et par les options du Schéma de Structure Communal ; Le Collège communal est seul habilité à arrêter, modifier cette carte.

#### **Article 4 - Mesures d'interdictions complémentaires**

Il est interdit :

- D'utiliser tout inhibiteur de croissance ou tout défoliant qui aurait pour effet de détruire ou d'endommager certaines parties vitales des arbres, arbres têtards et des haies ou d'entraîner la disparition d'élément du maillage écologique ;
- D'accomplir tout acte qui risque de porter atteinte aux racines et écorces des arbres, arbres têtards et des haies ou d'entraîner la disparition d'éléments du maillage écologique, notamment :
- de revêtir des terres par un enduit imperméable dans un rayon de 2 mètres autour du tronc de l'arbre ou de la haie ;
- de stocker ou vidanger sels, huiles, acides et détergents ainsi que matériaux divers sur un rayon correspondant à la couronne de l'arbre et dans un rayon de 2 m autour de la haie ;
- d'apporter des terres de plus de vingt centimètre d'épaisseur au pied des arbres, sur la zone définie par la couronne ou tout remblai susceptible de détruire des éléments du maillage écologique ;
- d'utiliser des herbicides, des défoliants ou des produits dangereux pour les racines et les écorces d'arbres, d'arbustes ou de haies ainsi que pour tout élément du maillage écologique.
- (rappel de l'art. 43 b règlement communal de police) d'allumer du feu en plein air à moins de 100 m des forêts, bois, vergers, bruyères, plantations, haies, meules, tas de grains, paille, foin, fourrage ou tout autre dépôt de matériaux inflammables ou combustibles.
- d'entreposer des matériaux divers, tels que sacs poubelles (déposés hors collectes hebdomadaires des ordures ménagères), autres déchets, matériaux de construction, etc., même de façon provisoire, sur le périmètre des racines des arbres situés sur la voie publique.

#### **Article 5 : Exclusion du champ d'application**

Ne sont pas soumis à l'article 3 du présent règlement :

- Les bois et forêts au sens du Code forestier, qu'ils y soient soumis ou non ;
- Les bois et les forêts non repris au 1. et dont l'abattage est soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 84§ 1.9° du Code Wallon de l'aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine, ainsi que la végétation dont mention est faite à l'article 84§1. 12° du C.W.A.T.U.P. ;
- Les arbres destinés à la production horticole ;
- Les arbres alignés qui ont comme principal objectif la production du bois ;
- Les arbres, les arbres têtards, les haies ainsi que les éléments du maillage écologique détruits par des causes naturelles ;

- Les arbres, arbres têtards et les haies dont l'abattage et l'arrachage est prescrit en vertu de l'article 35 du Code rural ;
- Les arbres isolés à haute tige plantés dans les zones d'espaces verts publics, les zones d'espace vert écran ou les zones d'espace vert équipé prévues par le plan particulier d'affectation en vigueur, ainsi que les arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir, dont l'abattage est soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 84§ 1 10° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;
- Les arbres remarquables ou les haies remarquables dont l'abattage est soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 84§ 1 11° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine pour autant que ceux-ci figurent sur la liste arrêtée par le Gouvernement wallon ;
- Les travaux d'entretien concernant l'élagage, la taille, le recépage et la fauche ne mettant pas en péril le végétal ;
- Les arbres et arbres têtards plantés ou que l'on a laissé se développer en infraction à l'article 56 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

## **Article 6 : Procédure d'autorisation**

§1. La demande d'autorisation est adressée au Collège communal ou déposée contre récépissé au Service Urbanisme-Environnement de la commune.

La demande doit contenir les documents suivants :

- le formulaire complété suivant le modèle en annexe 4 du présent règlement ;
- le croquis du repérage et notamment les distances de plantation ou d'aménagement par rapport aux limites parcellaires;
- la ou les photo(s) du sujet/site

La demande motivée doit être datée et signée par le demandeur.

§2. Le Service Urbanisme-Environnement peut envoyer une copie du dossier de demande au Service extérieur du Département de la Nature et des Forêts pour avis. Cet avis doit être transmis au Collège communal. Au-delà de trente jours à compter de la date de réception du dossier complet, il n'est pas tenu compte de celui-ci.

§3. La décision du Collège communal octroyant l'autorisation est envoyée par envoi normalisé au demandeur ou par lettre recommandée en cas de refus, dans les quarante-cinq jours à compter de la date de réception du dossier complet. A défaut de décision rendue dans ce délai, l'autorisation est accordée par défaut.

§4. Les délais visés dans le présent article sont doublés pendant la période du 1er juillet au 31 août.

§5. La décision octroyant l'autorisation peut être subordonnée à des conditions précises en vue de la reconstitution du milieu en cohérence avec le régime de compensation présenté à l'art. 9. En cas d'imposition de reconstitution du milieu, le demandeur devra choisir parmi les espèces ligneuses indigènes ou naturalisées reprises dans une liste fournie en annexe 1 ou justifier le choix d'une espèce non reprise dans la liste. Cette liste, établie par le Conseil Supérieur Wallon de la Conservation de la Nature, est adaptée aux conditions locales en fonction du ou des territoires écologiques et est susceptible d'évoluer en fonction de nouvelles connaissances.

Une vérification de la bonne reprise des végétaux plantés pourra être effectuée durant la période de végétation (entre le 1er juin et le 30 septembre), et ce, deux ans après la plantation. Le demandeur sera préalablement averti de la visite par courrier, au moins dix jours à l'avance.

§6. Si l'autorisation est accordée, les travaux d'abattage devront impérativement être réalisés durant la période du 1er octobre au 30 mars qui suit l'octroi de l'autorisation, sauf cas de force majeure dûment motivée dans la demande si celle-ci est connue au moment de la demande ou dans un courrier ultérieur si la contrainte n'est pas connue au moment de la demande.



## **Article 7 : Mesures de sauvegarde**

§1. Dans un but de préservation du bon épanouissement des espèces et du maillage écologique et sur base d'un rapport d'état sanitaire, le Collège communal peut ordonner au propriétaire, au titulaire d'autres droits réels ou au locataire que des mesures d'entretien soient prises pour assurer le développement normal des haies, des arbres, des arbres têtards et de tout élément du maillage écologique.

§2. Le propriétaire ou titulaire d'autres droits réels de tout arbre, arbre têtard, de haie ou d'élément du maillage écologique qui viendraient à être partiellement ou totalement endommagés pour des causes naturelles et qui pour ces raisons devraient être abattus ou arrachés d'urgence, en avertit immédiatement le Collège communal. Si le terrain sur lequel est situé l'(les) arbre(s), arbre(s) têtard(s) ou la (les) haie(s) est loué, cette obligation incombe au locataire qui en avertira dans le même temps le propriétaire.

§3. En cas de destruction d'arbres, arbres têtards, haies ou éléments du maillage écologique pour des causes naturelles, le Collège communal peut imposer la reconstitution du milieu dans les conditions stipulées à l'article 6 §5.

§4. Afin de garantir l'application de l'article 4, le Collège communal, dans le cadre de travaux, peut imposer des mesures de protection des arbres, arbres têtards, haies ou éléments du maillage écologique, telle la pose de barrières de sécurité protégeant leurs abords.

§5. Dans le cas d'arrachage effectués conformément à l'article 57 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, le Collège communal peut imposer la plantation d'arbres ou de haies mieux adaptés aux berges.

## **Article 8 : Des plantations d'arbres et d'arbustes**

§1. Dans le domaine public et en dehors des parterres et ronds-points à caractère ornemental, les espèces d'arbres et d'arbustes plantés appartiennent à la liste recommandée par le Conseil Supérieur Wallon de Conservation de la Nature, annexée au présent règlement.

§2. Lors de l'octroi d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique ou d'un permis d'environnement, le Collège communal peut imposer la plantation de haies formées d'arbres et arbustes visant à compléter un maillage écologique.

§3. Dans tous les cas, la plantation de **haies formées de conifères** (par exemple : Cupressocyparis, Thuya, Picea) et/ou d'espèces considérées comme invasives (voir annexe 5) et reprises dans la liste éditée par The Belgian Biodiversity Platform (disponible sur le site internet [www.biodiversity.be](http://www.biodiversity.be)) **est interdite**.

§4. Un subside peut être demandé auprès de la Région Wallonne pour la plantation de haies. Les conditions d'octroi du subside peuvent être obtenues auprès du Service Environnement de l'Administration communale ou sur le site de la Région wallonne

### *Chapitre 2 : Régime de compensation*

*{Dans ce domaine, quand le constat de l'abattage est rapporté au service compétent, il est trop tard. Que cet abattage soit soumis à autorisation ou pas, il est difficile de rattraper la perte en biodiversité. Ce régime de compensation va s'atteler à réparer cette perte de plantation}*

**Article 9** : Toute perte de plantation sera compensée par :

- une replantation équivalente sur le site de l'abattage (de 1 pour 1 hte tige, 1 par pied de haie)
- une replantation arbustive si le site ne se prête pas à la plantation de haute tige (terrain trop petit, présence proche de bâti, plantation inadéquate) de 3 arbustes pour 1 hte tige.
- une plantation sur un autre site appartenant au responsable de l'abattage

- la fourniture des plants à la commune pour une plantation sur site communal.

Dans tous les cas, les plants à replantés sont issus de la liste des espèces indigènes préconisées par la région wallonne, de la liste des espèces mellifères du vademecum « commune MAYA » (voir annexe 1,2,3) avec un pourcentage minimum de 25% de mellifères

§.1. Lors d'un constat d'abattage sans demande et/ou d'un abattage autorisé, le service Urbanisme-Environnement constate et consigne dans un rapport le nombre et le type de sujets abattus, et évalue le régime de compensation à mettre en œuvre en collaboration avec le propriétaire du bien :

- Soit officiellement en réponse au formulaire de demande d'abattage
- Soit après constat d'infraction assortie ou non de sanctions.

§2. Le régime de compensation est établi en accord avec le demandeur, par défaut d'accord, la commune s'assure d'une compensation sur biens publics.

§3. La replantation issue du régime de compensation doit se réaliser dans les deux ans de la disparition des sujets dans la période propice à la plantation, soit du 1er novembre au 30 mars pour les sujets à racine nue, ou hors gel pour les plants en conteneur.

### *Chapitre 3 : Aspects particuliers*

#### **Article 10 : Cas des lotissements et des permis d'urbanisme**

§1. Les prescriptions concernées reprises dans les autorisations doivent être de stricte application. Une vérification de réalisation des plantations pourra être organisée au-delà du délai par le service Urbanisme-Environnement. Sur base du constat, si nécessaire, un rappel des prescriptions avec mise en demeure pourra s'en suivre.

#### **Article 11 : Cas des zones d'activités économiques mixtes et industrielles**

*{Ces zones disposent de réserve d'espaces verts ou de zone trop souvent imperméabilisée sans réelle nécessité. La biodiversité peut y trouver sa place. Raison pour laquelle, ces zones font l'objet d'une attention particulière}.*

Voir recommandations urbanistiques – point 3 à 5

#### **Article 12 : Cas des projets immobiliers sur une parcelle de plus de 70 a**

*{Ces projets occupant une parcelle neuve sont l'occasion d'y incorporer des notions d'amélioration de la biodiversité*

Voir recommandations urbanistiques – point 6 à 10

#### **Article 13 : Les parkings**

*{La problématique de l'aménagement des parkings est double : d'une part il s'agit de limiter l'imperméabilisation du sol par l'établissement de trop grandes zones asphaltées et, d'autre part, de choisir judicieusement les essences d'arbres compatibles avec le stationnement de véhicules et l'ombrage}*

Voir recommandations urbanistiques – point 11 à 14

#### **Article 14 : Les clôtures**

*{Clôturer son jardin est un acte légitime qui se justifie par de nombreuses raisons (se protéger des intrusions, se protéger des regards, empêcher le vagabondage des chiens,...), mais il est bien des manières de clôturer celui-ci. Clôturer son jardin mérite réflexion car les impacts de votre choix sont moins anodins qu'il n'y paraît.}*

§1. Au plan de secteur, en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, la clôture en haie est privilégiée.

*[RAPPEL : En ce qui concerne les distances de plantation, on se rapportera au code rural soit 0,5m des limites pour toutes haies taillées à 1m80 soit 2m pour les haies libres et les arbres hautes tiges (de plus de 2m de hauteur). Seules les plantations palissées en espèces indigènes ou de verger peuvent déroger à cette réglementation en s'installant à au moins 0,5m si les structures ne dépassent pas 3m de hauteur]*

§2. Pour les clôtures en treillis, pour favoriser le passage de la petite faune, le treillis ne sera pas monté directement sur un mur ou des plaques en béton mais laissera un espace. Les treillis à large maille (de type « ursus ») dans la partie basse sont conseillés. Si des mailles plus serrées sont nécessaires, pour un animal par exemple, la surface clôturée sera limitée.

*Chapitre 4 : Aides communales pour le soutien à l'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité*

*{Le Plan communal de Développement de la Nature ainsi que le Programme communal de Développement rural prévoient la mise en place d'incitants financiers à l'amélioration de la biodiversité.}*

#### **Article 15 : Soutien à l'habitat des oiseaux nocturnes**

§1 Depuis le 6 septembre 1999, le conseil communal accorde une prime à la plantation d'au moins 3 sujets d'arbres fruitiers haute tige dans les conditions décrites ci-dessous ;

§2. Tout propriétaire, usufruitier, emphytéote ou locataire (avec l'accord de son propriétaire), d'un bien immobilier sur le territoire de la Commune de Les Bons Villers **à l'exception des exploitants agricoles qui peuvent bénéficier des mesures agro-environnementales telles que définies dans l'arrêté du Gouvernement Wallon du 11 mars 1999**, peut solliciter l'octroi d'une prime pour la plantation sur ce bien d'arbres fruitiers répondant aux conditions fixées par le présent règlement.

§3. La plantation sur le bien doit être effectuée entre le 15 novembre et le 15 mars et y être maintenue pendant un délai minimum de 15 ans. La plantation sera terminée au plus tard deux saisons de végétation après la demande.

Tout manquement au présent article entraînera le remboursement immédiat de la prime perçue. De plus, aucun permis d'abattage ne sera octroyé pour les arbres pour lesquels une prime a été accordée avant une période de 15 ans, sauf en raison d'un avis contraire émanant de la police.

§4. La plantation devra être conforme aux dispositions des lois, décrets, arrêtés, règlements et usages reconnus du bien. L'octroi de la prime par la commune ne constitue pas une reconnaissance de la conformité de la plantation aux susdites dispositions. Aucun recours ne pourra être introduit contre la Commune de Les Bons Villers dans le cadre de l'application de ces dispositions.

§5. La plantation devra être réalisée en respectant les prescriptions normales de plantation : un trou de taille suffisante, terreau, arrosage, tuteurs, protection contre les dégradations si nécessaire et un suivi attentif du plant pendant la première année.

§6. Peuvent bénéficier de la prime, tous les arbres fruitiers de haute tige d'essences rustiques repris en annexe .

§7. La prime couvre au maximum 80% des frais d'acquisition des différents plants et de leur protection avec un minimum de 3 plants et un maximum de 20 plants. La prime est plafonnée à **496 €** par bénéficiaire.

Les taux maxima de la prime par essence sont repris dans l'annexe 1 du dossier (annexe 6).

§8. La demande de prime doit expressément être introduite sur le *formulaire HTD 01* (annexe 6) mis à la disposition par la commune et transmise au Service Environnement, Maison Communale, place de Frasnes, 1, à 6210 Frasnes-lez-Gosselies.

L'Administration Communale, par décision de Collège, décide de l'agrément de la demande dans les 60 jours à dater de la réception de celle-ci.

§9. Le demandeur renverra le *formulaire HTA 02* (annexe 6) remis lors de la notification de l'agrément de la demande, au même service, dès que la plantation sera parfaitement reprise. La prime ne couvre que les arbres qui auront parfaitement repris à cette date et sur constatation d'un agent du Service Travaux.

Si dans les 2 ans de réception de la demande, le service concerné n'a pas reçu le *formulaire HTA 02*, la demande de prime sera considérée comme abandonnée par le demandeur.

§10. Après délibération du Collège et dans les limites des crédits disponibles, la prime sera libérée sur base des pièces justificatives : la facture mentionnera l'identité et l'adresse du demandeur, le nombre et la force des essences livrées.

### **Article 16 : Soutien à l'habitat des pollinisateurs dont l'abeille – Plan Maya**

§1. Tout projet de plantation intégrera 25% d'espèces mellifères en essayant de couvrir une période la plus longue possible afin de garantir une réserve de nourriture pour les espèces pollinisatrices ; Voir liste en annexe n°3

§2. Toute personne, domiciliée sur la commune, décidant de dédier minimum 10% de surface de son jardin (hors surface bâtie) à un espace naturel dont le projet d'aménagement comprend une combinaison de minimum 3 éléments repris dans la liste suivante :

- un pré fleuri exploité en fauchage tardif avec exportation des fauches
- une mare en équilibre naturel
- une haie d'espèces diverses
- un hôtel à insectes
- deux nichoirs adaptés à des espèces différentes
- un parterre d'espèces mellifères

pourra bénéficier d'une aide communale en terme de conseils d'aménagement, de fournitures de plants/semences/nichoirs dans le cadre de la subsidiation PCDN.

§3. L'aide communale sera définie sur base du projet présenté après évaluation de la cellule conseil (service urbanisme-environnement) et de la disponibilité du fonds annuel consacré à ces projets, et validée par le collège communal.

§4. Le dossier de demande est à retirer au service urbanisme-environnement et comprend la demande, la motivation, le plan d'aménagement, une estimation budgétaire et l'engagement à entretenir cet aménagement pendant 10 ans.

§5. Le dossier déposé fait l'objet d'un accusé de réception dans les 15 jours annonçant le délai de décision du collège communal dans le mois qui suit.

§6. La mise en œuvre ne peut être entamée qu'à partir de la réception de l'avis du collège communal qui peut être assorti de conditions de réalisations.

### *Chapitre 5 : Mise en œuvre et sanctions*

#### **Article 17 : Sanctions**

*{En attente du règlement d'une controverse entre la loi sur la conservation de la nature de 1973, art. 119 qui ne prévoit que des peines de police et pas de sanction administrative, notion inexistante à l'époque}*

#### **Article 18 : Application**

§1 Excepté les articles relatifs aux sanctions (art. 10 §1 et art.17), le présent règlement entre en vigueur après son approbation à la tutelle et sera testé dès le 1er avril 2016 dans les conditions de

l'article 58 quinquies de la loi sur la conservation de la nature octroyant aux autorités communales le droit d'édicter des mesures complémentaires en matière de conservation de la nature.

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

§3 Tout litige pouvant résulter de ce règlement est de la compétence des cours et tribunaux de Charleroi.

### **Liste des annexes**

Annexe 0 : Loi sur la conservation de la Nature du 12 juillet 1973

Annexe 1 : Liste d'espèces indigènes éligibles pour la plantation de haies, établie par le Conseil Supérieur Wallon de la Conservation de la nature (CSWCN)

Annexe 2 : Utilisations conseillées par régions naturelles et types d'utilisation

Annexe 3 : Liste des plantes mellifères issues de la liste éditée par Gembloux (voir vademecum Maya).

Annexe 4 : Formulaire de demande d'abattage

Annexe 5 : Liste des espèces invasives

Annexe 6 : Formulaires de demande d'obtention d'une prime pour la plantation d'un verger haute tige

Annexe 7 : circulaire 2660 – valeur d'agrément d'un arbre"

**Article 2.** De le mettre en application dès le 1er avril 2016 à titre de test.

**Article 3.** De soumettre celui-ci à l'approbation ministérielle.

### **14<sup>ème</sup> OBJET. MCAE de Wayaux - Projet d'accueil - Approbation**

#### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30;

Vu le décret du 17 juillet 2002 portant réforme de l'Office National de l'Emploi;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 portant réglementation générale des milieux d'accueil;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 17 décembre 2003 fixant le Code de Qualité;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 19 juillet 2007 portant approbation des modalités fixées par l'ONE en vertu de l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement de la communauté française du 27 février 2003 portant réglementation des milieux d'accueil ;

Vu le projet d'accueil de la Maison communale d'accueil de l'enfance de Wayaux adopté par le collège communal en séance du 31 mars 2014;

Vu l'évaluation positive du volet qualité 2012/2015 du projet d'accueil en date du 19 janvier 2016 ;

Considérant que le projet d'accueil doit être mis à jour au moins tous les trois ans ;

Considérant qu'il est élaboré en concertation avec les personnes qui s'occupent des enfants ;

Considérant qu'un plan d'amélioration de la qualité pour les années 2016 à 2019 a été établi ;

Vu le projet d'accueil présenté par Madame Marcil Françoise, Directrice de la MCAE ;

Attendu que le plan qualité 2016/2019 a été approuvé par le collège communal en séance du 27 janvier 2016 ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article unique.** D'adopter le projet d'accueil de la MCAE de Wayaux comme suit :

Projet d'accueil : Maison Communale d'Accueil de l'Enfance de Les Bons Villers « Les Marmots du Tintia »

Lieu d'activité : Siège social :

Rue Gosselies, 2 Place de Frasnes, 1  
6210 Wayaux 6210 Les Bons Villers  
071/818.832 071/858.100

Pouvoir organisateur : Administration Communale de Les Bons Villers

La MCAE est **autorisée, agréée et subventionnée par l'O.N.E.** pour l'accueil de 15 enfants de 0 à 3 ans comprenant deux sections : les bébés et la section des moyens/grands. Elle ouvre ses portes de 6h45 à 18h15, du lundi au vendredi.

La direction du milieu d'accueil est assurée par une assistante sociale, en charge les aspects administratifs et sociaux de la structure. L'équipe d'encadrement se compose de 5 accueillantes à 4/5 temps, d'une accueillante mi-temps et d'une personne chargée de l'entretien des locaux. Une des puéricultrices ( éducatrice de formation ) a été désignée pour 14 heures de son temps agent de développement de projets.

**Objectif principal :**

**Offrir un accueil de qualité aux enfants de 0 à 3 ans, tout en permettant à leurs parents de les confier en toute sérénité et d'être pleinement disponibles, tant psychologiquement que professionnellement, pour leurs occupations, professionnelles ou autres.**

**Accessibilité :**

Le milieu d'accueil est accessible à tous les enfants mais les familles Bonvillersoises sont prioritaires. (D'autres priorités sont prises en considération : voir ROI). Cette volonté de donner une priorité aux enfants de nos villages prend son sens dans le fait qu'il nous semble important que les enfants puissent être accueillis près de chez eux avec tout l'avantage apporté par le fait de se créer des repères et un réseau de relations au sein de sa commune.

**PFP**

La MCAE est subventionnée par l'ONE. De ce fait, elle applique une participation financière proportionnelle aux revenus des parents, ce qui permet l'accessibilité aux enfants issus de tous milieux sociaux.

**Particularités**

Notre finalité spécifique est d'offrir un accueil de qualité, au sein de deux sections spécifiques, en développant des **contacts individualisés** tant avec les enfants qu'avec leurs parents. Le travail des accueillantes est organisé autour de l'idée d'**accompagnement** quotidien des enfants en partenariat avec leurs parents.

Les activités sont proposées soit par groupes d'âge soit en intégrant des groupes d'âge différents pour une **socialisation à différents niveaux**. Ces activités sont **diversifiées** et font appel aux compétences particulières des accueillantes. Nous apportons également une attention aux jeux libres ainsi qu'à la liberté des mouvements sous le regard bienveillant de l'équipe.

Le **travail d'équipe** est un des outils majeurs pour la réalisation du projet et à la garantie du respect de l'équilibre entre les besoins individuels et les besoins collectifs. Pour rencontrer ce désir, nous organisons trois réunions d'équipe par mois. Une pour chaque section et une en commun.

Une attention toute particulière est apportée au cadre de l'accueil qui est pensé comme un **espace sécurisant, chaleureux, convivial et source de bien-être**.

## **A LA RENCONTRE DES FAMILLES**

### **1. Procédure d'inscription et première rencontre avec le milieu d'accueil**

L'inscription sur la liste d'attente est le premier contact entre la famille et le milieu d'accueil.

La procédure d'inscription est reprise dans le ROI et au terme de cette procédure, l'assistante sociale prend contact avec les familles afin de leur proposer une place. Une visite de la MCAE est organisée et permet une première prise de contact entre l'équipe et les parents.

Ensuite, elle laisse place à l'échange afin que la famille puisse exprimer ses éventuelles inquiétudes et poser les questions relatives à l'accueil de son enfant.

Si ce premier échange est concluant pour la famille et qu'elle accepte la place qui lui est proposée, un rendez-vous est pris pour régler les démarches administratives préalables à l'entrée de l'enfant.

Lors de la constitution du dossier administratif, la directrice présente le fonctionnement de la structure et le projet d'accueil. C'est aussi le moment d'apprendre à connaître la famille et construire une relation de confiance qui devra se tisser au fur et à mesure des rencontres. C'est à ce moment-là, qu'est remis le profil de l'enfant aux parents afin de préparer la rencontre entre l'agent de développement de projets, l'accueillante et la famille.

### **2. La Familiarisation**

#### **A l'entrée de l'enfant**

Nous n'envisageons pas d'entrée en accueil sans une période de familiarisation pour l'enfant, sa famille, l'équipe mais aussi pour le groupe d'enfants déjà accueillis.

La période de familiarisation doit être propre à chaque enfant, c'est pourquoi, la familiarisation est envisagée de manière individuelle même si plusieurs entrées sont prévues pour une même période.

La familiarisation se compose au minimum de trois étapes.

Tout d'abord, une première visite des parents accompagnés de leur enfant. Lors de cette première rencontre, une accueillante et l'agent de développement de projets accordent du temps à cette nouvelle famille afin d'échanger des informations relatives à l'enfant. Le profil de l'enfant rempli par les parents servira de fil conducteur. Suite à cette rencontre, l'accueillante et les parents fixent un planning d'adaptation :

1er temps : 1 heure parents/enfant dans la section

2ème temps : ½ heure l'enfant seul ou accompagné d'un parent

3ème temps : 1 à 2 heures l'enfant seul

4ème temps : 2 heures + un diner

5ème temps : 2 heures + un diner + une sieste selon les besoins de l'enfant.

Ensuite, nous organisons deux ½ journées. Ce plan d'adaptation est réalisé par le parent et l'accueillante.

Ce canevas est modulable et négocié avec les parents en fonction des situations car chaque enfant est différent et nous tenons à respecter son rythme. Ce sont ces étapes qui nous permettent de voir si l'enfant et sa famille sont prêts avant de commencer l'accueil proprement dit. Une période de familiarisation est organisée même pour l'entrée d'un petit frère ou d'une petite sœur d'un enfant déjà en accueil.

## Lors du passage de section

Une période de familiarisation est également envisagée lors du passage d'une section à l'autre. Afin de faciliter cette étape et de mettre du lien, ce passage se fera avec son accueillante qui aura le rôle de puéricultrice de soutien .

Nous voulons l'organiser en plusieurs temps :

1er temps : l'enfant viendra progressivement avec l'accueillante de soutien partager des petits moments de vie dans la section des grands.

2ème temps : l'enfant viendra avec l'accueillante de soutien partager un repas dans la section des grands.

3ème temps : l'enfant viendra avec l'accueillante de soutien faire ses siestes dans le dortoir de transition.

4ème temps : l'accueillante de section passe le relais à l'équipe des moyens.

En fonction du rythme et des besoins de l'enfant, progressivement l'accueillante des petits passera le relais à l'équipe des grands. Ce passage sera expliqué à l'enfant et au groupe d'enfants.

L'équipe souhaite que ce passage se fasse en douceur et petit à petit afin de garantir à l'enfant toute la sécurité dont il a besoin. Tout au long de ce passage, les parents sont informés de

l'évolution de l'adaptation via le carnet de vie des enfants et lors des échanges quotidiens. Un

planning sera établi et communiqué dans les deux sections. Le passage d'une section à l'autre

n'est absolument pas rigide et dépend des entrées de nouveaux enfants dans la section des petits et de l'évolution de chaque enfant.

## Travailler le partenariat avec les familles

Afin d'établir un partenariat avec les familles, nous veillons à ce que chacun garde sa place.

**Les parents restent les premiers éducateurs de leurs enfants et l'équipe éducative les accompagne sur le chemin du développement de l'enfant.**

Un dialogue centré sur l'enfant permet à chacun d'assurer son rôle, c'est pourquoi, une attention particulière est apportée à la communication.

Les attentes des familles sont prises en compte pour autant qu'elles soient compatibles avec le projet d'accueil de la structure et avec les besoins de la collectivité.

## 3. Assurer au quotidien la continuité entre le milieu d'accueil et la maison Retour quotidien des observations et dialogue avec les familles

Chaque famille est accueillie personnellement et une accueillante accorde un moment privilégié lors de l'arrivée de l'enfant et son parent. Elle s'assure d'obtenir les informations nécessaires au bon déroulement de la journée de l'enfant au sein du milieu d'accueil, elle offre une oreille attentive au parent qui souhaite aborder des sujets relatifs à son enfant.

Elle accompagne ensuite l'enfant lors de la séparation afin qu'il puisse bien débuter sa journée.

Ensuite, elle veille à ce que les autres membres de l'équipe reçoivent les informations utiles (dialogue, cahier de communication, fiche quotidienne...)

Le soir, lors de l'arrivée du parent, nous le laissons d'abord retrouver son enfant avant d'entamer un échange relatif à sa journée au sein de la structure.

L'échange permet au parent d'avoir des informations sur le quotidien de son enfant mais aussi d'assurer une continuité entre le milieu d'accueil et la maison.

L'accueillante veille à résumer la journée de l'enfant, les contacts avec le groupe, les activités, les bons et les moins bons moments en expliquant au parent comment a réagit l'enfant, ce que l'équipe a mis en place pour résoudre son inconfort ou pour l'encourager dans ses apprentissages.

L'accueillante aborde aussi d'autres aspects de la journée, tels que, l'alimentation, le sommeil...

Au terme de cet échange, elle dit au revoir à l'enfant et à son parent.

## 4. Ecoute



Si un parent souhaite un moment plus formel pour parler d'un sujet précis, il lui est toujours possible de solliciter un rendez-vous avec la direction et/ou un membre du personnel encadrant. Une partie de l'équipe est alors pleinement disponible pendant qu'une autre partie reste disponible aux enfants présents en structure.

## **5. Assurer le secret professionnel et la déontologie au niveau de l'équipe**

Bien que l'accueil des familles se fasse au sein de la pièce d'activités, nous sommes attentives au respect de la vie privée et à la garantie du secret professionnel.

L'équipe est vigilante à ce que les échanges avec le parent ne concernent que son enfant.

## **6. Echanges informels avec les familles**

Les familles ont l'occasion d'avoir des échanges relatifs à l'accueil de leurs enfants avec l'équipe éducative mais aussi avec les travailleurs sociaux qui veillent à être visibles et disponibles à certains moments de la semaine.

Lors de la porte-ouverte annuelle, les familles sont conviées à un moment privilégié et festif qui permet aux familles de se rencontrer dans un autre contexte que l'accueil quotidien.

## **7. La fin de l'accueil**

Ce passage fait l'objet d'une discussion avec les familles. L'équipe parle du départ avec l'enfant concerné.

Nous expliquons aux autres qu'un enfant va quitter le groupe soit pour partir à l'école soit pour d'autres raisons.

*Ex : l'accompagnement peut se faire avec des livres évoquant le départ (école, déménagement, départ pour l'étranger...)*

*S'il va dans une école qui accueille des anciens copains, nous lui en parlons et nous lui expliquons qu'il va les retrouver.*

C'est aussi à ce moment que nous donnons le cahier de l'enfant à ses parents. Ce cahier reprend des photos et des anecdotes relatives au vécu de l'enfant au sein de la crèche.

Notre principal souci est d'apporter à l'enfant suffisamment d'autonomie et de confiance en lui afin de lui donner l'envie d'aller vers les autres et de découvrir le monde qui l'entoure.

## **A LA RENCONTRE DES ENFANTS**

Notre volonté principale est d'assurer un accueil de qualité aux enfants qui nous sont confiés, en développant certains **objectifs essentiels** à leur bien-être, c'est-à-dire :

- Respecter le rythme et les besoins de l'enfant
- Assurer sa sécurité physique
- Assurer sa sécurité psychique et laisser place à ses émotions

- Respecter le lien avec sa famille, respecter sa culture, ses origines sociales, culturelles et religieuses...
- Individualiser l'accueil au sein de la collectivité
- Assurer une continuité dans les soins
- Assurer une continuité dans l'accueil
- Soutenir l'enfant dans son évolution personnelle
- Garantir des conditions d'accueil favorables au maintien de sa bonne santé
- L'enfant comme partenaire et acteur
- Mettre les conditions de socialisation en place
- Accompagner son besoin d'autonomie
- Lui donner les moyens nécessaires pour acquérir la confiance et l'estime de soi

Afin de répondre aux objectifs susmentionnés, nous nous efforçons de donner du sens à nos pratiques professionnelles. Ces pratiques sont reprises dans les différents thèmes abordés ci-dessous.

### **1. La familiarisation**

La familiarisation a déjà été abordée dans l'axe parents. C'est un moment important qui prépare à la séparation, qui aide à la construction d'une relation de confiance et qui permet à chacun de faire connaissance.

### **2. La transition (arrivée)**

Le matin, les deux sections sont réunies jusque 8H00 dans la section des petits, ensuite, le groupe des moyens/grands rejoint son local. Dès l'arrivée d'un enfant, une accueillante va le saluer et l'accueillir. Elle s'assure d'obtenir les informations nécessaires au bien être de l'enfant et bon déroulement de sa journée.

Au moment de la séparation, nous mettons des mots sur les émotions de l'enfant et nous l'aidons, si nécessaire, avec divers rituels pour le rassurer et l'aider à se séparer de son parent.

*Exemple : Nous proposerons à l'enfant de faire signe à son parent qui s'en va. Son doudou est à sa disposition et nous demandons également un album photos propre à chaque enfant (avec des photos fournies par les parents). Cet album peut se révéler être un outil très intéressant dans l'accompagnement des émotions de l'enfant.*

*L'adulte peut aussi aider l'enfant à aller vers les copains et les jeux déjà en structure.*

### **3. Le doudou et la tétine**

Les doudous et les tétines restent à disposition de l'enfant afin de lui assurer un sentiment de sécurité et de sérénité.

Suite à un mouvement spontané de l'enfant, le personnel va l'encourager à se séparer de ses objets transitionnels.

A certains moments de la journée (activité, repas...), il est suggéré à l'enfant de se défaire de ses objets afin de lui permettre de développer son autonomie et de le laisser libre de ses mouvements.

#### **4. Rituel d'accueil**

Nous souhaitons que les enfants soient présents pour 9h afin qu'ils participent au rituel d'arrivée qui permet aux enfants de se dire bonjour et d'être informé du déroulement de la journée (citer les enfants et les accueillantes présents ce jour-là, informer les enfants des activités qui ponctueront la journée...).

#### **5. Les activités**

Lorsque des **activités dirigées** sont proposées aux enfants, elles ne sont jamais imposées. Si l'enfant ne souhaite pas participer, il est pris en charge par une autre accueillante. Une place importante est laissée aux activités de lecture et de chant.

Les enfants bénéficient **d'activités libres** sous le regard attentif et soutenant de l'équipe éducative.

Pendant ces moments d'activités libres, nous veillons à ce que les enfants aient du matériel adapté et en suffisance afin de leur permettre de développer leurs compétences et de favoriser les échanges positifs entre eux.

L'enfant peut choisir avec qui il entre en contact. Il peut aussi choisir de s'isoler.

Pour que ces activités se déroulent dans de bonnes conditions, il est indispensable que des limites claires et précises soient posées et que l'équipe éducative veille à leur respect. (ex : l'enfant ne peut pas mordre ses compagnons, il doit respecter le matériel mis à sa disposition...).

Les activités libres permettent à l'enfant d'imiter les autres (enfants et adultes) et de se mettre en scène.

Pour pouvoir être disponible aux activités et à la découverte, il est nécessaire que les besoins primaires (sommeil, alimentation et sécurité affective) de l'enfant aient été satisfaits et qu'il soit à l'aise dans les vêtements qu'il porte.

L'agent de développement de projets est une personne ressource au sein de la MCAE, il est un agent facilitateur pour l'équipe dans le but de favoriser le développement global de l'enfant.

#### **6. Créer un espace sécurisant et adapté aux enfants accueillis**

La division de la structure d'accueil en deux sections permet aux plus grands d'investir tout l'espace dont ils ont besoin pour développer leur motricité et aux plus petits d'avoir un espace calme et de sérénité. Les bébés sont une grande partie de la journée installés sur le dos sur des tapis et oreillers mous. Cela permet à l'enfant de se poser, d'augmenter aussi sa sécurité de base et de diminuer les tensions musculaires. Les enfants des deux sections sont en grande partie de la journée à pieds nus et bodys afin de développer leur sens tactile au niveau des pieds, ce qui entraîne le bon développement des parties du corps en appui, et d'améliorer la qualité de l'équilibre. Etre en body permet de ne pas être entravé dans ses vêtements, ce qui favorisera une bonne qualité de mouvement.

L'espace est aménagé de manière à garantir un contact visuel permanent entre les enfants et les adultes, à permettre des moments privilégiés, à offrir des activités diversifiées et adaptées aux besoins de l'enfant.

#### **7. Gestion des interactions entre enfants**

Les enfants choisissent d'entrer en contact avec les autres. Nous veillons au respect de certaines règles fondamentales telles que le respect de soi mais aussi de l'autre et du matériel.

La vie en collectivité impose l'apprentissage des limites. Les limites sont toujours exprimées dans un langage simple et compréhensible pour l'enfant.

En cas de conflits entre deux enfants, l'accueillante observe et n'intervient que si elle voit l'enfant dépassé et dans une situation qu'il ne peut plus gérer par lui-même.

L'adulte verbalise les actions et met des mots sur les émotions de l'enfant.

Nous accompagnons l'enfant afin qu'il arrive à s'exprimer via la parole et non par un passage à l'acte.

Il nous semble important de dire à l'enfant que c'est ce qu'il fait qui est inadéquat et non pas lui.

L'observation du groupe permet au personnel de proposer des activités qui correspondent aux besoins et aux envies des enfants présents. Si les activités proposées ne sont plus suffisamment attractives, les accueillantes invitent les enfants à découvrir autre chose, soit en les conviant à un moment de lecture, soit en apportant de nouveaux jeux ou encore en installant le module de psychomotricité.

## **8. Apporter des repères aux enfants et assurer une continuité dans l'accueil**

Dans l'intérêt de l'enfant, une **présence minimale mensuelle de 12 présences** journalières (jour ou demi-jour) est demandée, hors les périodes de congé annoncées par les parents.

La fréquentation régulière du milieu d'accueil permet à l'enfant d'avoir des repères, de créer des liens mais permet aussi aux accueillantes de connaître l'enfant, ses habitudes et donc d'apporter une réponse adéquate à ses besoins.

Afin de garantir le bien-être des enfants accueillis, nous apportons une attention particulière à ce que le personnel en place change le moins possible.

Nous sommes également attentifs à ce que les différents membres du personnel appliquent les mêmes pratiques professionnelles et les mêmes règles au sein du milieu d'accueil. Les accueillantes sont garantes du projet d'accueil.

La continuité s'envisage aussi au cours de la journée de l'enfant.

*Par exemple : la personne qui le met à la sieste, le lèvera une fois qu'il sera éveillé. L'enfant sait ainsi qu'il va retrouver à son réveil.*

## **9. Le repos**

Nous respectons le rythme des enfants en matière de sommeil.

Nous sommes attentifs aux signes de fatigue et dès que l'enfant en montre le besoin, nous lui proposons de se reposer.

Il est couché sur le dos avec son doudou et sa tétine selon ce qu'il manifeste.

Nous veillons à ce que l'enfant dorme toujours dans le même lit afin de le rassurer et de lui apporter de repères.

Dans la section des moyens/grands, les enfants sont invités à rejoindre leur lit couchette ce qui favorise une autonomie. La sieste est accompagnée par une accueillante.

Dès que l'enfant est réveillé, il est levé, changé et va ensuite rejoindre la salle d'activités.

**Sauf cas particulier à envisager avec les parents et le milieu d'accueil, l'enfant n'est jamais réveillé par une accueillante et ce, afin de respecter au mieux son rythme et son besoin de sommeil.**

Il est vivement souhaitable de ne pas perturber les périodes de repos des enfants accueillis et dans un objectif de partenariat avec les parents, nous demandons le plus de discrétion possible au sein du milieu d'accueil durant cette période.

## **10. Prise en compte des besoins de chacun avec la même importance**

**Article 12 code de qualité de l'ONE « Le milieu d'accueil veille à l'égalité des chances pour tous les enfants dans la gestion des activités et/ou de la vie quotidienne ».**

Tous les enfants disposent des mêmes activités, du même matériel, des mêmes attentions et des mêmes moments privilégiés....

## **11. Les repas**

Le moment du repas est un moment important pour l'enfant, il répond à un besoin et lui procure du plaisir. Durant le repas, il satisfait son besoin, il découvre le goût des aliments et il est en contact avec l'adulte ; celui-ci est proche de lui et lui donne toute son attention.

Les menus sont préparés par une structure extérieure. Ceux-ci tiennent compte des besoins des enfants, de leur âge, des fruits de saison, des moments de fêtes (anniversaire, Noël, Pâques, Chandeleur,...). Les menus sont affichés dans le hall. Les menus soient variés, sains et équilibrés, ils sont élaborés dans le respect des règles en matière d'hygiène imposées par l'ONE et l'AFSCA. Afin d'assurer le respect de ces normes, nous vous demandons de ne pas apporter de nourriture venant de l'extérieur (sauf dérogation).

### **Pour les biberons**

Le biberon est donné à la demande (lait maternel ou lait en poudre au choix des familles). Il est préparé par nos soins au moment où l'enfant le réclame.

Le moment du biberon est un moment privilégié entre l'accueillante et le bébé. C'est un moment où l'accueillante offre toute son attention à l'enfant qu'elle a dans les bras. Elle se pose dans un fauteuil et veille à ce que l'enfant soit confortablement installé tout en veillant à ce qu'il soit actif durant le repas (essayer de tenir son biberon, tenir le doigt de l'accueillante, la regarder,...).

Nous respectons les habitudes de l'enfant concernant le modèle du biberon, de la tétine, de la température... et ces habitudes font l'objet d'un dialogue avec les parents afin de s'assurer de répondre au mieux aux besoins de l'enfant.

### **Pour l'alimentation solide**

La prise des repas solides s'envisage avec les parents et nous ne proposons à l'enfant de la nourriture solide qu'après s'être assuré qu'il ait déjà essayé ce type d'alimentation en famille. Nous respectons les consignes des parents et du pédiatre de l'enfant concernant le début de l'alimentation solide.

L'adulte est attentif aux réactions de l'enfant (il aime ou pas, il en veut encore...), et parents et accueillantes échangent leurs observations.

Peut-être faudra-t-il un petit complément de lait pour terminer ces premiers repas.

L'enfant détermine la quantité dont il a besoin en fonction de son appétit. Il est respecté dans ses besoins, et en l'observant au cours des repas, nous adaptons son régime : augmenter les quantités, passer à une alimentation plus solide et par la suite passer aux morceaux.

La viande, le poisson viendront compléter ces repas en temps utile.

Vers onze mois, nous abordons la diversification des repas car **à partir d'un an, d'autres aliments peuvent être intégrés aux menus** (œufs, kiwi, produits laitiers...).

**Si certains aliments (allergies) doivent être évités, un certificat médical stipulera l'interdiction ainsi que la durée de celle-ci.**

Le matériel est adapté aux besoins et au niveau de développement de l'enfant.  
Les nouvelles acquisitions sont discutées et partagées avec les familles.  
Le passage de la chaise haute à la petite table fait l'objet d'une décision d'équipe consécutive aux observations de l'équipe éducative et aux échanges avec les familles.

Le moment des repas est organisé de manière à ce qu'il se passe en toute quiétude afin d'être un moment de relation, de découverte et de plaisir.

Au début du repas, l'accueillante nomme les aliments qui sont dans l'assiette. Eviter le mélange des aliments permet à l'enfant de former son goût, de distinguer les différents aliments et de les choisir.

Durant le repas, l'accueillante donne la possibilité à l'enfant de tester ses capacités à manger seul si celui-ci en manifeste l'envie. Une cuillère est à sa disposition et l'accueillante l'accompagne dans ce nouvel apprentissage... Son gobelet d'eau est à sa disposition durant le repas (autonomie). **Le nouvel apprentissage fait toujours l'objet d'un retour vers les familles et de même, il est important d'informer la structure des nouvelles étapes franchies à la maison, et cela afin que l'enfant retrouve une continuité entre la structure et la maison.**

Dans le groupe des plus grands :

Avant de manger les enfants sont invités à se laver les mains au petit évier prévu à cet effet. L'enfant s'installe autour de la table. Cette dernière ainsi que les chaises sont adaptées à sa taille. Durant le repas, l'accueillante est présente, assise à côté des enfants. Elle veille au bon déroulement du repas : les aliments sont nommés, le verre d'eau est à table et il y a des échanges entre les enfants et l'accueillante, mais aussi des échanges entre les enfants. Quand l'assiette est vide, l'accueillante demande à l'enfant s'il veut être resservi. Le repas terminé, les enfants reçoivent un gant de toilette pour frotter leur bouche et leurs mains, retirent leur bavoir (avec l'aide de l'adulte), vont mettre le tout dans le panier à linge et partent retrouver les jeux.

Pour le goûter, les rythmes de sieste étant différents, les enfants qui sont déjà levés goûtent ensemble. Le goûter des plus jeunes se donne individuellement comme au dîner, et par l'accueillante qui a levé l'enfant (importance de la continuité dans la journée de l'enfant). Les autres mangent au fur et à mesure du lever.

***Si un enfant refuse de manger, nous ne le forçons pas mais nous les invitons à goûter chaque aliment.***

Ce refus peut être passager : le plat ne lui plaît peut-être pas ...il est peut-être fatigué, inquiet ou peut-être débute-t-il une maladie ?

Si cela devait perdurer, l'observation, les échanges, la coopération avec les parents devraient nous permettre de comprendre ce qu'il se passe.

L'eau reste à disposition de l'enfant toute la journée.

## **12. Les soins**

Les soins sont tous des actes posés par les accueillantes qui contribuent au bien-être physique et psychique de l'enfant.

Lors des soins, l'accueillante veille à accorder toute son attention à l'enfant dont elle s'occupe. Elle verbalise les actes posés et dans un souci de favoriser l'autonomie de l'enfant, elle facilite sa participation dès qu'il en montre l'envie mais aussi en fonction de ses acquisitions psychomotrices.

*Ex : l'enfant est invité à enlever lui-même ses chaussures*

## **13. Contrôle sphinctérien**

« Nous savons que l'acquisition du contrôle sphinctérien et des conduites sociales associées, est conditionnée par des facteurs de maturation physique et d'évolution psychique. Il s'agit pour l'enfant d'une part de développer la capacité de rétention et d'évacuation volontaire et d'autre part de développer des conduites socialement attendues à ce propos (petit pot, wc, chasse, prévenir, demander...). » [1]

C'est pourquoi, nous proposons à l'enfant de commencer l'apprentissage de la propreté quand il se montre prêt à franchir cette étape (monter les escaliers un pied par marche, intérêt pour le petit pot, s'exprime verbalement à ce sujet,).

Il n'y a pas d'âge idéal pour contrôler ses sphincters. Le rythme de chacun est donc respecté. Il est évident que cet apprentissage débute dans un premier temps en famille et ensuite l'équipe continue l'apprentissage en accord avec la famille.

#### **14. Promotion de la santé**

La santé des enfants accueillis nous concerne et nous veillons à proposer un environnement sain et propre. Les locaux sont nettoyés quotidiennement et en cas d'épidémie, les mesures d'hygiène et de désinfection sont renforcées.

Afin de limiter le risque de transmission de certaines maladies, nous veillons à aérer régulièrement le milieu d'accueil, à ne pas surchauffer, à donner une alimentation saine et variée, à proposer régulièrement de l'eau, à assurer le suivi médical préventif du personnel, à assurer à l'enfant le calme et le repos dont il a besoin.

Les rhumes sont fréquents. Nous apprenons à l'enfant à se moucher et à se laver régulièrement les mains.

Le personnel apporte une attention particulière aux « maux » de l'enfant et à les relayer au niveau des familles (maladie, retard au niveau des acquisitions, de son développement général...).

Le milieu d'accueil organise une consultation ONE mensuelle. Le docteur et l'infirmière seront garants de la santé de la collectivité.

Le carnet ONE de l'enfant l'accompagne lors de sa présence à la crèche. Pour fréquenter le milieu d'accueil, il est impératif que l'enfant réponde aux exigences de l'ONE en matière de santé.

### **A LA RENCONTRE DES PROFESSIONNELS**

#### **1. Le personnel**

Afin de répondre adéquatement aux points repris ci-dessous, le pouvoir organisateur de la crèche veille à engager du personnel compétent et motivé par le projet d'accueil de la structure.

Les membres de l'équipe ont des formations diverses, ce qui permet d'avoir des angles de vue différents et des échanges riches et constructifs lors des réunions d'équipe.

#### **2. Les réunions d'équipe**

L'organisation du milieu d'accueil permet à l'équipe de se réunir trois fois mensuellement sans les enfants. Il s'agit de réunion de une heure trente qui permettent de retravailler nos pratiques professionnelles, d'étoffer le projet d'accueil, d'échanger nos observations relatives aux enfants et d'organiser la vie au quotidien de la collectivité. Il s'agit d'une réunion pour chaque section et une réunion pour les deux sections réunies.

Avant chaque réunion, un plan de réunion est remis à chacune afin de préparer au mieux la rencontre. Ces réunions sont animées par la direction et la participation active de chaque membre de l'équipe est vivement sollicitée. La direction veille à ce que chacun puisse s'exprimer et se sente impliqué dans la discussion.

#### **3. Formation continuée et collaboration avec des partenaires extérieurs**

Le personnel de la MCAE bénéficie de formations continuées qui lui permettent d'approfondir ses connaissances relatives à l'enfant de 0 à 3 ans et à la qualité de l'accueil en collectivité. Le milieu d'accueil ferme ses portes deux à trois fois par an pour permettre à l'équipe entière de participer à des formations. Les thèmes de ces formations sont divers et variés mais toujours en rapport direct avec nos pratiques professionnelles et les lignes directrices de notre projet d'accueil. En dehors de ces deux à trois journées, le personnel a l'occasion de suivre individuellement les formations proposées par la Communauté Française dans le cadre de la formation continuée des professionnelles de la petite enfance. Ces formations permettent à l'équipe d'affiner ses connaissances spécifiques de l'enfant de moins de trois ans. Elles font également partie d'un processus de remise en question de nos pratiques qui permet de faire évoluer le projet d'accueil et d'améliorer la qualité de l'accueil.

#### **4. La communication**

La communication au sein de l'équipe est essentielle au bon fonctionnement du milieu d'accueil et au bien-être des enfants et du personnel.

Divers outils, comme le journalier, le cahier de communication, les réunions d'équipe... permettent à chacun d'obtenir les informations qui lui sont nécessaires à sa fonction et qui vont lui permettre d'assurer le bien-être des enfants.

Elle est aussi très importante entre tous les acteurs : enfants, professionnels, parents et pouvoir organisateur.

#### **5. Responsabilité de chacun à des niveaux différents**

Il est important que chacun se sente pleinement responsable et que chacun soit valorisé dans sa fonction. En effet, chaque membre de l'équipe est garant du projet d'accueil et de son application au sein du milieu d'accueil. Chacun contribue à la qualité de l'accueil et veille au bien-être des enfants.

#### **6. L'accueil des stagiaires**

La structure accueille des stagiaires des écoles des environs. L'agent de développement de projets aura comme tâches l'accueil et le suivi des stagiaires. Le stagiaire est affecté durant toute la durée du stage dans la section moyens/grands. Leur participation au travail aura été pré-établie avant l'entrée en fonction. A leur arrivée sur les lieux du stage, l'étudiant(e) est invité à prendre connaissance et à participer pleinement au projet de vie de la structure. Les premiers jours seront consacrés à l'observation. Progressivement le stagiaire commencera par une activité, puis un repas et finalement participera aux soins de l'enfant. On ne laissera jamais un stagiaire seul et l'équipe ne perdra pas de vue le caractère d'accompagnement et d'apprentissage de l'élève. En cours de stage, une évaluation et un moment d'échange sont réalisés afin que l'étudiant puisse continuer son stage en toute sérénité.

En cas de problème d'apprentissage avec le stagiaire, une rencontre sera organisée avec la monitrice en charge de l'élève.

Les stagiaires sont soumis, comme l'équipe, au secret professionnel.

### **PLAN QUALITE ET PISTES POUR L'AVENIR**

#### **Plan qualité : Synthèse : Projection 2016-2019**

Toutes les activités proposées sont réfléchies selon l'article 4 du code qualité :

Article 4 : " Le milieu d'accueil permet à l'enfant de s'exprimer personnellement et spontanément et favorise le développement de la confiance en soi et de l'autonomie"

L'enfant peut ou pas investir l'activité, l'organisation d'un espace permanent nous permet de proposer et à l'enfant d'investir ou pas selon son souhait.



Objectif général 1 : Art 19 : du code de qualité : " Le milieu d'accueil favorise les relations avec les collectivités locales "

De par la désignation d'un agent de développement de projets au sein de la structure, cet agent sera chargé d'être la personne ressource pour le développement de ces projets.

Objectif spécifique 1 : Proposer des livres variés à l'enfant

\* Prêt de livres via la malle de l'ONE et contribuer à l'alimenter

Objectif spécifique 2 : Projet intergénérationnel : avec la collaboration du service de cohésion sociale, des activités en lien avec les grands-parents des enfants accueillis

\* Mettre des activités en place en invitant des grands-parents à y participer, à être acteurs de ces activités.

Objectif spécifique 3 : mettre en place une réelle communication de nos activités vers l'extérieur :

\* communiquer avec les parents, les futurs-parents, les citoyens sur les activités menées par la structure d'accueil

\* faire paraître des articles dans le bulletin communal

\* mettre en place " le petit journal de la crèche "

Objectif général 2 : Art 8 : "Le milieu d'accueil dans une optique de promotion de la santé et de la santé communautaire, veille à assurer une vie saine aux enfants "

Objectif spécifique 1 : L'hygiène : Le brossage des dents et le lavage des mains

Le projet vise la sensibilisation à l'hygiène dentaire et du lavage des mains. Jouons à prendre de bonnes habitudes :

\* mettre en place et ritualiser le moment brossage des dents et lavage des mains aux moyens d'activités ludiques

\* associer ces gestes au "bien-être "" et au "soin de soi" au travers d'animations

\* sensibiliser les parents par l'affichage de ces moments ou autre à développer.

Objectif spécifique 2 : Organisation de séances de psychomotricité

\* organiser des séances de psychomotricité au sein même de la structure

une des puéricultrices possède le certificat, qui lui reconnaît les compétences pour organiser ces activités.

Objectif général 3 : Art 7 : " Le milieu d'accueil veille, dans l'organisation des activités, à faire place à l'initiative de chacun des enfants et à préserver la notion de temps libre, particulièrement lorsque la période d'accueil fait suite à des activités pédagogiques "

Repère 6 pour des pratiques d'accueil de qualité : " ajuster l'environnement matériel, l'espace intérieur et extérieur ", l'aménagement de l'environnement matériel, des espaces intérieurs et extérieurs, est conçu pour contribuer à la qualité du lien avec l'enfant et permettre à l'enfant de développer son activité.

Objectif spécifique 1 : La nature et les tout-petits

Le projet vise à développer les activités d'éveil à la nature chez les très jeunes enfants dans le temps et en collaboration avec le monde agricole et les partenaires locaux (la cellule solidarité emploi exploite un potager pour intégrer les légumes à la cuisine de collectivité ... ), il rencontre également l'objectif de la santé.

\* création d'un mini-potager

\* création d'un espace poulailler et lapin

\* collaboration avec une ferme pédagogique.

Objectif spécifique 2 : Aménager le temps et l'espace pour le groupe des grands

Nos différentes observations nous montrent que le groupe des grands (entre 2 et 3 ans) ont acquis de nombreuses compétences de savoirs, savoirs être et savoirs faire qui ne coïncident pas toujours avec celles du groupe des moyens. Dans le but de renforcer le bien-être des enfants, nous proposons les activités suivantes :

- \* mener des réflexions sur base de nos observations sur le groupe des moyens-grands (2 à 3 ans).
- \* Analyser et identifier les besoins en espaces et en temps pour le groupe des grands
- \* mise en place d'un espace pour les grands

Objectif spécifique 3 : Création d'un espace cocooning pour la section des bébés

Cet outil médiateur est centré autour de la construction d'une sécurité psychocorporelle dans un cadre spécifique et privilégiant la prise en charge individualisée, cette démarche d'accompagnement, cet état d'esprit, ce positionnement d'écoute et d'observation basé sur des propositions de stimulation et d'explorations sensorielles privilégiant la notion de " prendre soin " correspond bien à notre approche et aux objectifs de notre projet d'accueil. Les actions envisagées sont :

- \* se former à ce thème
- \* mettre en place de petit essai : esprit " cabane " modulable

[1] Brochure ONE A la rencontre des enfants Repères pour des pratiques d'accueil de qualité (0-3 ans)

**15<sup>ème</sup> OBJET. Marché de travaux dans le cadre du cheminement lent sécurisé entre Wayaux et Mellet - Travaux complémentaires - Aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux- Fixation des conditions et mode de passation du marché - Approbation**

**Le Conseil communal,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 relatif aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration ;

Vu la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services et ses modifications ultérieures, notamment l'article 24 ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;

Vu l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 5, § 2 ;

Vu la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, notamment l'article 26.§ 1er, point 2 b ;

Vu l'arrêté ministériel daté du 03/12/2008 accordant à la commune de Les Bons Villers une subvention pour aménagement d'un itinéraire vert en bordure du Tintia et de ses affluents dans le cadre du Plan Entretien & cheminements sécurisés au montant de 150.000 € TTC;

Vu la décision du Collège Communal du 15 juillet 2015 d'attribuer ce marché à GERDAY Travaux S.A., rue Fontaine St Pierre 1C bte 3 à 5330 ASSESSE, pour le montant d'offre contrôlé de 134.936,15 € hors TVA ou 163.272,74 €, 21% TVA comprise ;

Considérant le peu de largeur du terrain à l'endroit de la création de la nouvelle piste cyclable du fait de l'existence de ce fossé;

Considérant que la stabilité de la future piste cyclable est mise en péril par l'existence de ce fossé;

Considérant que la présence de ce fossé entraîne un risque de chute pour les usagers de cette future piste cyclable;

Considérant qu'il faut entretenir ce fossé une fois tous les deux ans;

Considérant que des travaux consistant dans la répétition de travaux similaires peuvent être attribué, par procédure négociée sans publicité, à l'adjudicataire du marché initial par le même pouvoir adjudicateur, à condition que ces travaux ou services soient conformes à un projet de base et que ce projet ait fait l'objet du marché initial passé par adjudication ou par appel d'offres ;

Considérant que la réalisation de l'aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux est techniquement nécessaire ;

Vu le cahier spécial des charges n° 2016-031 relatif à la réalisation de l'aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux ;  
Considérant que le cahier spécial des charges n°2016-031 précise les conditions essentielles du marché ;  
Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 49940,00 € hors TVA ou 60427,40 21% TVA comprise ;  
Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publicité ;  
Considérant que l'avis de légalité est exigé conformément à l'article L1124-40, § 1er, 3° et 4° du CDLD et que le Directeur financier a rendu un avis de légalité favorable : « des éléments en ma possession ce jour les procédures légales et décrétales ont été respectées par les autorités compétentes en la matière » ;  
Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2015, article 93002/732-60 et sera financé par subside & emprunt;  
Après en avoir délibéré,  
**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver le cahier spécial des charges N° 2016-031 relatif à la réalisation de l'aménagement du fossé de la rue Pont-à-Migneloux à Wayaux pour un montant estimé de 49940,00 € hors TVA ou 60427,40 21% TVA comprise.

**Article 2.** De choisir la procédure négociée sans publicité comme mode de passation du marché.

**Article 3.** De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2015, article 93002/732-60 (196.106,61 € hors TVA ou 237.289,00 €, 21% TVA comprise) et sera financé par subside & emprunt.

### **16<sup>ème</sup> OBJET. Communications et questions**

- Question de Monsieur Robbeets à propos des travaux à la rue Jules Hoebeke.  
Monsieur le Bourgmestre répond que le projet de piste cyclable tel que prévu dans le cadre de la convention Développement rural est abandonné au vu des dépassements budgétaires qu'engendrent les procédures d'expropriation.
- Question de Monsieur Megali concernant l'abattage des arbres à Wayaux.  
Monsieur le Bourgmestre répond que l'abattage a été rendu nécessaire pour réaliser les travaux d'aménagement mais que celui-ci a été compensé par une replantation d'arbres de l'autre côté de la voirie par la Commune.
- Monsieur Perin souhaite adresser les félicitations de son groupe aux équipes du service des travaux qui ont œuvré sur le site des Mirabelles.

**Le huis-clos est prononcé.**

**FAIT EN SEANCE DATE QUE DESSUS,  
LE DIRECTEUR GENERAL F.F. LE BOURGMESTRE-PRESIDENT**

**B. WALLEMACQ**

**E. WART**