

Ville de MONS

Objet : Ordonnance de police administrative relative à la salubrité des habitats autres que les logements, utilisés à des fins de résidence principale ou d'habitation permanente

Vu les articles 109, 112, 114, 117, aliéna 1er, 119 et 135 §2, aliéna 1er et aliéna 2-1" et 5" de la Nouvelle Loi Communale ;

Considérant qu'actuellement aucune réglementation communale ne règle les critères minima de salubrité et d'habitabilité des habitats ne répondant pas strictement à la définition de logements ;

Qu'on entend par logement, « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages » ;

Que la présente ordonnance vise notamment les caravanes, roulottes, chalets ou yourtes utilisés de manière habituelle à des fins de résidence principale ou d'habitation permanente ;

Que cette liste est exemplative et non limitative ;

Considérant que des domiciliations de plus en plus fréquentes dans ces types d'habitats sont susceptibles de poser des problèmes de salubrité et de sécurité publiques et rendent nécessaire l'adoption d'un règlement communal en la matière ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique ;

Par 34 voix favorables et 3 abstentions ;

Le Conseil a arrêté comme suit le présent règlement communal :

Article 1er: Champ d'application

Le présent règlement s'applique, indépendamment de leur caractère de mobilité, aux habitats ne répondant pas strictement à la définition de logements (caravanes, roulottes, chalets et yourtes,...) se trouvant sur le territoire communal, à l'intérieur comme à l'extérieur de terrains de camping et de parcs résidentiels, et utilisées à des fins d'habitation permanente, à l'exclusion toutefois :

- a) des caravanes, roulottes, chalets et yourtes se trouvant sur les champs de foire autorisés servant au logement des forains et des membres les accompagnant de leur famille;
- b) des caravanes, roulottes, chalets et yourtes se trouvant dans les campings autorisés et parcs résidentiels de week-end utilisées à des fins exclusivement touristiques.

Article 2. Les types d'habitats définis à l'article 1er seront considérés comme inhabitables améliorables ou non améliorables, selon la gravité des manquements constatés, s'ils présentent l'une des causes d'insalubrité fixées aux articles 3 à 6 ci-après.

Article 3. Les causes d'insalubrité dont question à l'article 2 sont:

3.1. L'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante.

Les critères d'instabilité sont notamment:

- a) les défauts ou vices de constructions ;
- b) la vétusté prononcée ;

de nature à réduire la solidité de la structure portante ou à compromettre la stabilité des types d'habitats concernés.

Les planchers des types d'habitats définis à l'article 1^{er} doivent être parfaitement stables et ne peuvent présenter aucune déformation.

3.2. La présence d'humidité à l'intérieur et/ou à l'extérieur et/ou dans la structure portante.

Il peut s'agir de l'humidité :

- a) par infiltration résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- b) ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
- c) par condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation suffisante pour l'éviter.

3.3. L'inadaptation structurelle.

Le critère de l'inadaptation structurelle ou conceptuelle est le gabarit insuffisant ou irrationnel sur le plan du volume des dimensions, de l'agencement ou des dégagements

3.4. La superficie minimale disponible entre les parois intérieures.

3.4.1. La superficie minimale des types habitats définis à l'article 1^{er}, mesurée entre les parois extérieures, est fixée à vingt-quatre mètres carrés par personne. Cette superficie est augmentée d'un mètre carré et demi par personne supplémentaire.

3.4.2. Si le type d'habitat concerné est occupé par des mineurs d'âge, les règles suivantes doivent être respectées :

1. les mineurs âgés de 1 an accompli à 10 ans doivent occuper un espace de nuit distinct des personnes cohabitantes majeures. De 1 an à 10 ans, ils pourront toutefois occuper le même espace de nuit, quel que soit leur sexe.
2. les mineurs âgés de plus de 10 ans doivent occuper un espace de nuit distinct des personnes cohabitantes majeures. Agés de plus de 10 ans, ils ne peuvent cependant occuper le même espace de nuit que s'ils sont de même sexe.

Occupé par un seul mineur, un espace de nuit devra comptabiliser une superficie de minimum 6 m². Cette superficie sera augmentée de 3m² par mineur d'âge occupant supplémentaire.

3.5. L'éclairage naturel et la ventilation.

La surface de la ou des fenêtre(s) de la caravane, de la roulotte, du chalet ou de la yourte doit être égale ou supérieure à $1/12^{\text{ème}}$ de la surface du plancher.

Le local sanitaire doit disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur et dont la section libre, en position ouverte, de l'entrée d'air est supérieure à 0, 5 pour-cent de la surface du plancher.

La hauteur libre minimale sous plafond est fixée à deux mètres.

3.6. L'équipement.

L'habitat défini à l'article 1er doit comporter :

- a) au moins un point d'eau potable accessible en permanence ;
- b) une installation électrique ne présentant pas, de façon manifeste ou potentielle, un caractère dangereux ;
- c) un W.C. à usage exclusif de ses occupants et en bon état de fonctionnement, avec évacuation vers l'égout ou système équivalent d'évacuation ;
- d) un système permettant l'installation et le fonctionnement, sans danger, d'un point de chauffage fixe.

Article 4 : Engagement de la procédure

A la requête du Bourgmestre, l'agent communal mandaté à cet effet procédera aux enquêtes et visites rendues nécessaires dans le cadre de l'application du présent règlement.

Article 5 : Convocation

5.1. Au moins huit jours complets à l'avance, l'agent communal avisera le propriétaire et l'occupant, s'ils sont connus, des date et heure fixées pour la visite.

5. 2. La notification de cette information se fera par l'agent de quartier et par recommandé avec accusé de réception; la date du récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition. Ni le jour de l'envoi de la lettre annonçant la visite, ni celui de la visite n'entrent en considération pour la computation du délai susdit de huit jours.

Les lettres refusées ou non retirées seront considérées comme étant dûment parvenues à leur destinataire le deuxième jour suivant celui de leur expédition. La date du cachet de la poste sur le récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition.

Article 6 : Visite des lieux

Lors de la visite des lieux, le propriétaire et/ou les occupants peuvent, à leurs frais exclusifs, se faire représenter ou assister par une ou plusieurs personnes de leur choix.

Article 7 : Rapport de visite

7.1. À l'issue de chaque visite, l'agent communal adresse au Bourgmestre un rapport circonstancié, daté et signé.

7.2. Ce rapport doit contenir:

- a) l'indication de la situation du type d'habitat visité ;
- b) l'indication des date et heure de la visite des lieux ;
- c) les nom, prénom et qualités des personnes invitées à la visite des lieux et de celles effectivement présentes lors de cette visite ;
- d) l'indication que la caravane, la roulotte, le chalet ou la yourte visité est, selon les critères ci-avant fixés, inhabitable, améliorabile ou non ;
- e) tous renseignements lui paraissant utiles de mentionner et tous documents utiles, tels des photos, pour permettre au Bourgmestre d'apprécier, en parfaite connaissance de cause, tant la gravité de la situation que les mesures à prendre éventuellement pour y remédier.

Article 8 : Mesures de police

Selon que les types d'habitats définis à l'article 1er sont considérés comme inhabitables améliorables ou non améliorables, le Bourgmestre décrètera l'inhabitabilité provisoire ou définitive et ordonnera, le cas échéant, l'« évacuation » de leurs occupants dans un délai qu'il fixera en tenant compte des intérêts de l'occupant compatibles avec l'intérêt public.

Le Bourgmestre pourra ordonner la démolition et l'évacuation des déchets aux frais du contrevenant.

Article 9 : Procédure préalable à l'arrêté

9.1. Avant de prendre son arrêté, le Bourgmestre avisera le propriétaire et l'occupant, s'ils sont connus, des mesures qu'il envisage de prendre.

9.2. La notification de cette information se fera par l'agent de quartier et par recommandé avec accusé de réception; les lettres refusées ou non retirées seront considérées comme étant dûment parvenues à leur destinataire le deuxième jour suivant celui de leur expédition. La date du cachet de la poste sur le récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition.

9.3. Le propriétaire et l'occupant disposent d'un délai de dix jours complets, à compter de l'expédition du courrier informatif, pour faire valoir leurs observations au sujet de la mesure qu'il envisage de prendre. Passé ce délai, ils seront irrévocablement considérés comme acquiescant à ladite mesure.

Article 10 : Motivation et notification

10.1. L'arrêté du Bourgmestre doit être correctement et suffisamment motivé. Il sera ensuite affiché sur le type d'habitat concerné, soit in extenso, soit par voie d'avis.

10.2. Il sera en outre notifié au propriétaire et à l'occupant, s'ils sont connus. C'est cette notification qui ouvre les délais de recours.

10.3. Cette notification se fera de préférence par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ; les lettres refusées ou non retirées seront considérées comme étant dûment parvenues à leur destinataire le deuxième jour suivant celui de leur expédition. La date du cachet de la poste sur le récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition.

Article 11 : Scellés et mesures d'office

En cas d'inobservance par le propriétaire ou par l'occupant du type d'habitat défini à l'article 1er de l'arrêté pris par le Bourgmestre, celui-ci fera apposer les scellés sur la caravane, la roulotte, la yourte ou le chalet. Si nécessaire, le Bourgmestre pourra, aux frais, risques et périls du propriétaire, faire déplacer le bien vers un dépôt communal.

Article 12 : De l'urgence

Le Bourgmestre, en cas d'urgence dictée par des considérations de tranquillité, de sécurité et/ou de salubrité publique(s), peut :

- a) agir sans l'intervention de l'agent communal ;
- b) déroger aux dispositions des articles 8, 10, 11, 13, 14.2 et 14.3.

Article 13 : Sanctions

13.1. Toute personne qui, au delà de la date fixée pour la libération des lieux, se maintiendra dans un type d'habitat, visé à l'article 1^{er}, déclaré(e) inhabitable sera punie d'une amende administrative de 250 euros.

13.2. Toute personne qui, à des fins d'habitation permanente, donne en location à un ménage ou met à la disposition d'un ménage, même gratuitement, une caravane, une roulotte, une yourte ou un chalet déclaré inhabitable sera punie d'une amende administrative de 250 euros.

13.3. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche visée à l'article 14.1 sera également puni(e) d'une amende administrative de 1 à 250 euros, conformément aux dispositions de l'article 15 du règlement général de police.

L'amende administrative sera infligée sur base d'un procès-verbal dressé par un agent communal habilité pour ce faire.

Article 14 : Publication et entrée en vigueur du règlement

14.1. Le présent règlement sera publié par voie d'affichage. Le fait et la date de cette publication seront constatés par une annotation dans le registre des publications des règlements et ordonnances des autorités communales.

14.2. Il deviendra obligatoire sur l'ensemble du territoire communal le cinquième jour suivant celui de sa publication.


Article 15 : Transmis

Conformément aux dispositions de l'article 119 de la Nouvelle Loi Communale, une expédition conforme de la présente ordonnance sera transmise :

- a) à la Députation permanente du Conseil provincial à MONS, tant pour l'exercice de la tutelle générale que pour mention en être insérée au mémorial administration de la Province ;
- b) aux Greffes des Tribunaux de Police et de Première Instance de MONS, pour être inscrite aux registres à ce destinés.

Fait à Mons, le..... **05 DEC. 2012**

Le Secrétaire communal f.f.,


Philippe LIBIEZ



Le Bourgmestre f.f. Président,


Marc BARVAIS