

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance publique du 26 FEVRIER 2015

Sont présents : Madame Laura IKER, *Bourgmestre-Présidente*;
Madame et Messieurs, Stéphane BALTHAZAR, Léon MARTIN, Vincent LÉVEQUE, Anne-Catherine FLAGOTTHIER, Pierre GEORIS, Bernard MARLIER, Membres du Collège communal ;
Mesdames et Messieurs Michel VEILLESSÉ, Philippe LAMALLE, Philippe DEIROZ, Géraldine SENTERRÉ, François MAGIS, Christie MORREALE, ~~Marie-Dominique SIMONET~~, Anne DISTER, Pierre JEGHERS, Adrien CALVAER, ~~Manon COLLIGNON~~, Noémie DARAS-PEETERS François GOFFART, Cécile VERCHEVAL, Brigitte CAPPELLE-PIRCY, Steve METELITZIN, Conseillers ;
Monsieur Stefan KAZMIERCZAK, Directeur général.

9. Règlement communal relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent »/RS

LE CONSEIL,

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 119, 119bis et 135 § 2 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L. 1122-30 ;

Vu la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales ;

Vu le CWATUPE ;

Vu le Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Vu la Convention de New-York concernant les droits de l'enfant ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la salubrité et de la sécurité publiques ;

Considérant que des problèmes spécifiques de salubrité et de sécurité publiques sont susceptibles de se poser pour les caravanes, roulottes, chalets, ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, destiné, affecté, utilisé ou susceptible d'être utilisé de manière habituelle à des fins d'habitation, qu'il soit ou non occupé ;

Considérant que ces utilisations à des fins d'habitation apparaissent de plus en plus fréquemment en caravane, roulotte, chalet ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, en ce compris à l'intérieur des équipements à vocation touristique ;

Considérant que les risques de trouble à l'ordre public, et spécialement à la salubrité et la sécurité publiques, varient en fonction du type et du nombre de biens situés au sein de l'équipement considéré, mais aussi en fonction du type d'occupation et de la composition des ménages concernés ;

Considérant qu'il s'avère dès lors indispensable de disposer d'informations relatives à l'occupation pour assurer l'adéquation et la proportionnalité des mesures prises en exécution du présent règlement ;

Vu le plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques (Plan HP) adopté par le gouvernement wallon le 13 novembre 2002 ;

Vu l'adhésion de la Commune d'Esneux à la phase 1 en date du 19 juin 2003 et à la phase 2 en date du 9 septembre 2004 ;

Vu les décisions du gouvernement wallon du 10 février 2011 et du 28 avril 2011 relatives à l'actualisation du Plan HP ;

Vu la convention de partenariat du Plan HP pour la période 2014-2019 adoptée par le gouvernement wallon le 27 mars 2014 et approuvée par le Conseil communal en date du 24 avril 2014 ;

Considérant que par ladite convention, la commune s'est engagée à adopter un règlement du type prévu dans la présente délibération ;

Considérant que le présent règlement n'entend pas se substituer aux prescriptions prévues notamment dans le CWATUPE et le Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Attendu que dans le cadre du Plan HP, la maîtrise des entrées des nouveaux résidents permanents dans les équipements touristiques est un élément essentiel ;

Considérant qu'un règlement communal relatif à la salubrité des caravanes ou abris assimilés destinés, affectés, utilisés ou susceptibles d'être utilisés à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent » s'inscrit dans la dynamique de maîtrise des entrées ;

Considérant que ces différentes raisons rendent nécessaires l'adoption d'un règlement communal en la matière ;

Considérant que des nuisances opérées sur le domaine privé peuvent entraîner des nuisances sur le domaine public ;
Après délibération,

A l'unanimité

DECIDE:

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toute caravane routière, caravane résidentielle, roulotte, chalet, ou tout autre abri analogue, précaire ou de fortune, utilisé ou susceptible d'être utilisé à des fins d'habitation et se trouvant sur le territoire communal, à l'intérieur d'un équipement à vocation touristique inscrit dans le « Plan Habitat Permanent ».

Le présent règlement s'applique nonobstant:

- le caractère public ou privé du terrain concerné,
- le caractère mobile du bien concerné,
- la localisation du bien dans un équipement situé en Phase 1 ou en Phase 2 du « Plan Habitat Permanent ».

Article 2 – Principes

Les biens visés à l'article 1^{er} peuvent être soumis à des mesures de police particulières, ordonnées par le bourgmestre, s'ils présentent un ou plusieurs manquements précisés à l'article 3.

Article 3 – Les critères de salubrité et de sécurité

§1^{er} - Les biens cités à l'article 1^{er} du présent règlement sont considérés comme présentant un danger pour la santé ou la sécurité publiques s'ils présentent l'une des causes définies ci-après :

1. Instabilité ou faiblesse généralisée

Etat de l'enveloppe extérieure et de la structure portante, du plancher, des parois verticales ou de la couverture ainsi que du terrain qui serait de nature à réduire la solidité de la structure portante ou à compromettre la stabilité du bien concerné.

2. Inadaptation structurelle ou conceptuelle

Gabarit insuffisant ou irrationnel quant au volume et aux dimensions qui peuvent entraîner notamment une exigüité excessive source de danger pour la santé de son ou ses occupants.

3. Humidité

Infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ; humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers ; forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.

4. Mèrures, champignons ou moisissures

Contamination par le champignon « Sepula lacrimans » ou par tout champignon ou moisissure aux effets négatifs pour la santé des occupants.

5. Présence de rats, vermines ou autres animaux nuisibles

6. Défaut et défaillance d'équipements de base

Absence de point de chauffage, ou chauffage présentant un danger ; absence d'électricité ou électricité présentant un danger ; absence de point d'eau potable ; absence de W.C. ou absence de W.C. en état de fonctionnement.

7. Exposition excessive ou non adéquate à certaines situations environnementales

Chute de rochers, chute d'arbres, crues subites, refoulements d'égouts, rejets industriels ou agricoles, gaz de décharges, inondations ou éboulement. Est également visée : la présence de détritrus, de déchets, de débris divers pouvant présenter un danger pour les occupants ou le voisinage.

§2 - Cette énumération ne remet pas en cause le pouvoir du bourgmestre de prendre toute mesure de police particulière si le bien visé à l'article 1^{er} du présent règlement menace, de quelle que manière que ce soit, la sécurité ou la salubrité publiques.

Article 4 - Engagement de la procédure de salubrité

A la requête du bourgmestre, soit d'initiative, soit sur demande, soit suite à la déclaration d'occupation visée par l'article 13 du présent règlement, le service communal compétent procède aux enquêtes et visites rendues nécessaires dans le cadre de l'application du présent règlement.

Lorsque les circonstances le réclament, le bourgmestre a la faculté d'associer un ou plusieurs experts choisis ou non parmi les membres du personnel communal. Le bourgmestre peut, le cas échéant, participer à la visite des lieux ou s'y faire représenter par un membre du collège communal.

Article 5 - Convocation

Tout titulaire de droits réels sur le bien concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant de ce bien, s'ils ont été identifiés, sont informés de toute enquête concernant ce bien.

Ils sont invités par écrit à être présents lors de la visite du bien. Le courrier précise le jour et l'heure approximative de la visite.

Article 6 - Visite

Lors de la visite des lieux, le(s) titulaire(s) de droit réel, le bailleur et/ou les éventuels occupants peuvent, à leurs frais exclusifs, se faire représenter ou assister respectivement par une personne de leur choix.

Article 7 - Rapport de visite

A l'issue de chaque visite, le service communal visé à l'article 4 du présent règlement adresse au bourgmestre un rapport circonstancié, daté et signé.

Ce rapport contient :

- a. l'indication de la situation du bien concerné et une brève description de ce dernier

- b. l'indication des dates et heures de la visite des lieux ;
- c. les noms, prénoms et qualités des personnes invitées à la visite des lieux et de celles effectivement présentes lors de la visite ;
- d. l'avis que le bien présente ou non des risques pour la sécurité ou la santé publiques ;
- e. tout renseignement lui paraissant utile de mentionner et tout document utile (comme 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

En fonction du rapport de visite et de ce qui lui apparaît le plus adéquat compte tenu du contexte, le bourgmestre prendra la décision la plus appropriée, pouvant aller de la réalisation de travaux à charges des personnes concernées, à l'évacuation des occupants dans un délai qu'il fixera en tenant compte des intérêts des occupants compatibles avec l'intérêt public.

Pour les abris dont la vétusté et/ou l'insalubrité sont telles qu'ils sont devenus raisonnablement dangereux pour la sécurité ou salubrité publiques, le bourgmestre pourra ordonner en outre la démolition du bien et l'évacuation des déchets.

Cette décision prend la forme d'un arrêté de police du bourgmestre.

Article 9 - Procédure préalable à l'arrêté

Avant de prendre l'arrêté visé à l'article 8, le bourgmestre ou son délégué informe, par courrier, les personnes concernées de la décision qu'il compte adopter et de la possibilité d'être entendues.

Chacune de ces personnes peut, par écrit expédié dans un délai de 10 jours à dater de l'envoi du courrier visé à l'alinéa 1^{er}, solliciter une audition ou transmettre ses observations ; passé le délai prescrit, ils seront irrévocablement considérés comme acquiesçant à ladite mesure.

Le courrier de la commune est envoyé par lettre recommandée à la poste ; les lettres refusées ou non retirées seront considérées comme étant dûment parvenues à leur destinataire le deuxième jour ouvrable suivant celui de leur expédition. La date du cachet de la poste sur le récépissé de dépôt fera foi de la date d'expédition.

Le cas échéant, une de ces personnes peut être entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut, à ses frais, se faire représenter ou assister par la personne de son choix.

Le procès-verbal, auquel sont jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le bourgmestre ou son délégué et la personne entendue.

Le refus de l'une ou l'autre de ces mêmes personnes de signer le procès-verbal y sera également acté.

Article 10 - Motivation et notification

L'arrêté motivé du bourgmestre visé à l'article 8 sera affiché sur le bien concerné.

Il sera en outre notifié au(x) titulaire(s) de droit réel, au bailleur et aux éventuels occupants, s'ils sont connus, ainsi qu'au gestionnaire du lieu concerné s'il existe.

Article 11 – Interdiction d'accès et mesures d'office

En cas d'inobservance par le(s) titulaire(s) de droit réel, le bailleur ou par le ou les occupants du bien concerné de l'arrêté de police pris par le bourgmestre, selon le type de mesures de police prescrites, le bourgmestre pourra faire procéder en lieu et place et aux frais du titulaire de droit réel, soit à des travaux d'amélioration du bien, soit à la démolition du bien, et à l'évacuation des déchets vers une société de tri et recyclage de ce type de déchets. Le cas échéant, le bourgmestre pourra prendre toutes mesures utiles pour garantir l'interdiction d'accès au bien concerné.

Article 12 - De l'urgence

Le bourgmestre, en cas d'urgence dictée par des considérations de tranquillité, de sécurité et/ou de salubrité publiques, peut:

- agir sans l'intervention du service désigné à l'article 4 du présent règlement;
- déroger aux dispositions des articles 5, 7 et 9.

Article 13 – La déclaration d'occupation

Tout changement (*de propriétaire ou*) d'occupant d'un bien visé à l'article 1^{er} doit être déclaré par écrit au bourgmestre.

Cette déclaration est réalisée par le titulaire de droit réel ou le bailleur au plus tard le jour (*du transfert de propriété ou*) de la nouvelle occupation.

Cette déclaration contient:

- a. l'adresse du bien concerné et, le cas échéant, sa localisation au sein de l'équipement concerné ainsi qu'une brève description de ce dernier,
- b. le(s) nom(s), prénom(s) et date(s) de naissance des nouveaux occupants (*ou des nouveaux propriétaires*),
- c. l'indication de la date prévue pour la nouvelle occupation (*ou du transfert de propriété*),
- d. la durée envisagée de l'occupation,
- e. une déclaration sur l'honneur que le bien concerné répond aux critères de salubrité et sécurité énoncés à l'article 3 du présent règlement,
- f. copie de la convention signée entre les parties concernées.

Article 14 – Sanctions et autres mesures de police

§1^{er} - Le titulaire de droit réel, le bailleur ainsi que l'occupant éventuel veilleront au respect de l'affichage spécifié à l'article 10. En cas de destruction ou d'enlèvement, ils veilleront à le remplacer.

§ 2 - Toute personne qui, au-delà de la date fixée pour la libération des lieux, se maintiendra dans un des biens visés par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable, en sera évacuée par la force à ses frais, risques et charges, à l'initiative de l'autorité communale.

§ 3 - Les infractions au présent règlement sont punies d'une amende administrative s'élevant au maximum à 350€.
Est notamment constitutif d'une infraction :

- Le non-respect des règles relatives à la déclaration préalable visées à l'article 13.
- Le non-respect des règles en matière d'affichage visées à l'article 14 par. 1^{er}.
- Le non-respect des règles liées à l'interdiction d'accès prononcée par le bourgmestre.
- La mise en location ou la mise à disposition d'un bien visé par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable.
- L'occupation, au-delà de la date fixée pour la libération des lieux, d'un bien visé par le présent règlement et déclaré insalubre et inhabitable.

Article 15 - Publication et entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement sera publié par voie d'affichage.

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

Par le Conseil,

Le Directeur général,
Stefan KAZMIERCZAK

Le Directeur général,
Stefan KAZMIERCZAK

Pour extrait conforme,



La Présidente,
Laura IKER

La Bourgmestre,
Laura IKER