**Modèle de 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 »**

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;

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 publique, 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;

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

Sur proposition du Collège communal,

Après délibération,

Par …. voix pour, … voix contre et … abstentions

**DECIDE:**

**Article 1er – 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 1er 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**

§1er

Les biens cités à l'article 1er du présent règlement sont considérés comme présentant un danger pour la santé ou la sécurité publique 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 entrainer 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. Mérules, 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 détritus, 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 1er du présent règlement menace, de quelle que manière que ce soit, la sécurité ou la salubrité publique.

**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 14 du présent règlement, le service… (*du logement, de l’urbanisme,…*) (*le cas échéant: une personne compétente désignée par le collège communal)* 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 (*le cas échéant: par la personne visée à l'article 4*) 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 - Procès-verbal de visite**

Un procès-verbal de visite est dressé en un exemplaire et proposé à la signature des personnes présentes lors de la visite des lieux. II énumère les risques et problèmes visibles.

Chacune des personnes présentes lors de cette visite peut faire acter ses observations audit procès-verbal.

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

Des observations écrites peuvent être déposées par les personnes concernées en lieu et place ou en complément de la participation à la visite susmentionnée. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite.

*(Remarque: ce procédé peut s'avérer, dans certains cas et suivant les pratiques communales, particulièrement contraignant. Il n'est pas indispensable. Le seul rapport de visite cité à l'article 8 infra peut suffire).*

**Article 8 - Rapport de visite**

A l'issue de chaque visite, le service (*le cas échéant: la personne*) visé(*e*) 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 date et heure 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 publique;

e. tout renseignement lui paraissant utile de mentionner et tout document utile, tel 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.

Le procès-verbal de visite visé à l'article 7 est annexé au rapport.

**Article 9 - 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 10 - Procédure préalable à l'arrêté**

Avant de prendre l'arrêté visé à l'article 9, 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 les délais fixés au sein du courrier visé à l'alinéa 1er (*remarque: le délai inscrit au sein du courrier est à apprécier suivant le cas d'espèce et doit, dans tous les cas, pouvoir être considéré comme "raisonnable"*), 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 avec accusé de réception; 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 11 - Motivation et notification**

L'arrêté motivé du bourgmestre visé à l'article 9 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 12 – 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 13 - De l'urgence**

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

* agir sans l'intervention du service (*le cas échéant: de la personne*) désigné*(e)* à l'article 4 du présent règlement;
* déroger aux dispositions des articles 5, 7, 8 et 10.

**Article 14 – La déclaration d'occupation**

Tout changement *(de propriétaire ou)* d'occupant d'un bien visé à l'article 1er 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 15 *– S*anctions et autres mesures de polices**

Par. 1er

Le titulaire de droit réel, le bailleur ainsi que l'occupant éventuel veilleront au respect de l'affichage spécifié à l'article 11. En cas de destruction ou d'enlèvement, ils veilleront à le remplacer.

Par. 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

Par. 3

Les infractions au présent règlement sont punies d’une peine de police.

## OU (à choisir par la commune)

Les infractions au présent règlement sont punies de … *(une des sanctions administratives énumérées par l’article 119bis NLC, dans le respect des conditions de cet article).*

Est notamment constitutif d'une infraction:

* Le non-respect des règles relatives à la déclaration préalable visées à l'article 14.
* Le non-respect des règles en matière d'affichage visées à l'article 15 par. 1er.
* 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 16 - 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.