

COMMUNE DE COURCELLES

Province de Hainaut

(6180)

Arrondissement de Charleroi

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal :

Séance du Conseil communal du 31 MARS 2006.

Présents : MM. TRIGAUT, **Bourgmestre -Président**;
QUERLAT, LAMBOT, KRANTZ, HANSENNE, LEMOINE, POLLART, **Echevins** ;
TANGRE , GILBERT, SPITAEELS, SŒUR, NOUWENS, GLINNE, PIRMOLIN, RICHARD, CIGNA, CLERSY,
HENNEQUIERE, MEUREE, STEENACKERS, COPPIN, DELHAYE **Conseillers** ;
C.HENRY , **Secrétaire communal**.

Service Etat civil – Population

OBJET N° : 14 Réglementation en matière de prévention des incendies dans les logements collectifs et les petits logements individuels.

Vu le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 1995 portant exécution du décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

Attendu qu'il convient de réglementer les logements collectifs et les petits logements individuels en matière de prévention des incendies ;

Oui l'Echevin en son rapport ;

DECIDE : à l'unanimité :

D'approuver le règlement concernant la prévention des incendies en matière de permis de location.

De transmettre copie pour information au Service Incendie de Charleroi

En séance à Courcelles, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire communal,

(s)C. HENRY

Le Bourgmestre-Président

(s) A. TRIGAUT.

Pour extrait conforme:
Le 10 avril 2006.

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

REGLEMENT COMMUNAL COMPLEMENTAIRE EN MATIERE DE PERMIS DE LOCATION.-GENERALITES

Domaine d'application.

Les présentes dispositions sont applicables aux logements collectifs et les petits logements individuels construits ou à construire, loués ou mis en location à titre de résidence principale.

Par « logements collectifs », on entend les logements où des ménages utilisent à titre collectif au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire.

Par « petits logements individuels », on entend les logements conçus ou utilisés de manière telle qu'un ménage y exerce les trois fonctions -cuisine, séjour, chambre à coucher –sans utiliser un local collectif même sanitaire et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28m².

La présente réglementation ne s'applique pas aux logements qui contiennent la résidence principale du bailleur et qui sont loués ou mis en location à deux ménages maximum, pour autant, en outre, que le nombre total d'occupants des locaux loués soient de quatre maximum.

CHAPITRE 1er : CHAMP D' APPLICATION

Article 1er : Le présent règlement vise, outre ce qui est prévu dans la législation et la réglementation de caractère régional, les chambres d'étudiants.

CHAPITRE II : COMPLEMENT COMMUNAL

Article 2 : Le permis de location ne sera délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins qu'à la condition expresse que la demande soit de nature à satisfaire à la fois aux prescriptions imposées par la Région Wallonne et aux stipulations figurant au chapitre III ci-après.

Article 3 : Le permis de location comprendra, en annexe, une attestation de conformité aux exigences énumérées au chapitre III ci-après.

CHAPITRE III : DISPOSITONS CONCERNANT LES MESURES DE PREVENTION INCENDIE ET DES MOYENS DE LUTTER CONTRE L' INCENDIE .

Article 4 : COMPORTEMENT AU FEU DES ELEMENTS ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION

A la demande du Bourgmestre ou de son délégué, l'exploitant est tenu de produire la preuve que les dispositions en matière de comportement au feu des éléments et matériaux de construction repris dans la présente réglementation sont observées.

S'il ne peut fournir cette preuve, il est tenu de donner par écrit et sous la co signature d'un architecte, une description de la composition des éléments et matériaux de construction pour lesquels la preuve précitée ne peut être fournie.

Article 5 : REACTION AU FEU.

5.1 Méthodes d'essais :

Les matériaux de construction sont catalogués d'après la classification reprise dans la norme NBN S21-203.

5.2 Résistance au feu (Rf) :

La résistance au feu des éléments de construction est appréciée sur base d'un des deux critères ci-après :

- l'essai d'un élément semblable, conformément à la norme NBN 713.020
- la vérification de la conformité de la description de l'élément définie à l'article 4 avec un élément type dont la résistance au feu est connue.

A défaut de preuve de conformité, il sera conclu qu'il n'est pas satisfait à l'exigence relative à la Rf.

5.3 Placement dans les parois (Rf) :

Les percements et évidements dans les parois, pour lesquelles une Rf est exigée, doivent être obturés au moyen d'éléments donnant un degré Rf équivalent à celui de la paroi.

Article 6 : ACCES AUX VEHICULES DU SERVICE INCENDIE

Les établissements visés par la présente réglementation sont accessibles en permanence aux véhicules des Services Incendie. Les précisions relatives à l'accessibilité sont laissées à l'appréciation du Service Incendie territorialement compétent.

Article 7 : PRESCRIPTION RELATIVES A CERTAINS ELEMENTS DE CONSTRUCTION.

7.1 Les éléments contribuant à la structure portante du bâtiment présentent une Rf = IH00 Ces prescriptions ne sont pas d'application pour les éléments structuraux supportant la toiture.

7.2 Les parois verticales intérieures limitant les chambres entre-elles et les couloirs d'évacuation doivent avoir une Rf = 1/2H00 ou sont construites en maçonnerie ou en béton.

Selon la disposition des couloirs d'évacuation des niveaux supérieurs au rez-de-Chaussée, la protection du plancher peut être concernée par ce point.

Si ce point n'est pas satisfait, un détecteur autonome de fumées doit être placé dans chaque chambre (voir article 12.1). Ce type de détecteur possède l'agrément délivré par un organisme officiel.

7.3 Les plafonds et/ou faux-plafonds, et les revêtements de sol des logements et chambres doivent être réalisés à l'aide de matériaux au moins classés A3 ou M3 ou équivalent aux nouvelles normes européennes (moyennement inflammable). Les parois verticales doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés A2 ou M2 ou équivalent aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable).

Eventuellement, le Bourgmestre ou son délégué peut exiger la preuve que le comportement au feu des matériaux mis en oeuvre répondent aux exigences du présent règlement.

7.4 En fonction de l'importance du bâtiment, des distances éventuelles à parcourir pour l'évacuation, etc..., le Service Incendie peut prescrire des obligations de compartimentage à l'aide de parois Rf = 1h00 et bloc(s) porte(s) coupe-feu Rf=1/2h00 sollicité(s) à la fermeture.

7.5 Dans les chemins d'évacuation, les parois verticales ainsi que les éléments de décoration doivent au moins être classés A2 ou M2 ou équivalent aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les revêtements de sol, les plafonds et faux-plafonds doivent être classés A3 ou M3 ou équivalent aux nouvelles normes européennes (moyennement inflammable).

7.6 L'escalier éventuel doit être protégé du sous-sol par un matériau ayant une Rf = 1h00. Ce matériau doit être fixé en la partie inférieure de l'escalier.

En cas d'impossibilité, un compartimentage doit être réalisé au niveau -1 de façon à isoler l'escalier sauf si la chaufferie fait déjà l'objet d'un compartimentage (point 7.9) et que le sous-sol n'est nullement encombré par des matériaux combustibles.

Le Service Incendie est compétent pour déterminer les mesures à prendre.

Le compartimentage doit être réalisé à l'aide de parois Rf = 1h00 et bloc porte-feu Rf = ½ h00 sollicité à la fermeture.

7.7 La cuisine doit être conçue à l'aide de matériaux Rf = 1h00

S'il s'agit d'une annexe sans aucune construction en sa partie supérieure, le plafond n'est pas concerné par cette mesure sauf si une fenêtre est en regard à cette plate-forme.

Toutefois, si cette annexe est utilisée comme chemin d'évacuation des niveaux supérieurs, la mesure est applicable au plafond. L'accès à la cuisine doit être assuré par un bloc-porte coupe-feu Rf=1/2H00 sollicité à la fermeture.

Les revêtements de sol et du plafond doivent au moins être classés AI ou MI ou équivalent aux nouvelles normes européennes

Les parois verticales de la cuisine doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés AI ou MI ou équivalent aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable).

7.8 L'aménagement de chambres est interdit en cave.

7.9 Pour les chaufferies ayant une puissance > 30 KW , les parois doivent présenter en tout point une $R_f = I_{HOO}$ et cela, particulièrement aux passages de câbles.

L'accès à ce local doit se faire par l'intermédiaire d'un bloc-porte coupe-feu ayant une $R_f = 1/2HOO$ sollicité à la fermeture.

7.10 La partie commerciale doit être séparée de toute partie locative par des parois $R_f = I_{HOO}$ et bloc(s)-porte(s) coupe-feu $R_f = 1/2HOO$ sollicités à la fermeture. .

7.11 Une entrée totalement indépendante de la partie commerciale doit être aménagée si cela est nécessaire.

L'utilisation de matériaux d'isolation facilement inflammables est interdite.

Article 8 : EVACUATION DES LIEUX.

8.1 La première possibilité d'évacuation pour les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée est constituée par un escalier judicieusement placé et permettant une évacuation rapide et aisée.

8.2 Tout niveau occupé qui n'est pas un niveau d'évacuation doit posséder une deuxième possibilité d'évacuation en dehors de l'accès normal; cette deuxième possibilité doit être conforme aux critères de sécurité exigés par le Service Incendie compétent. En fonction du nombre de logements par niveau et du nombre total de personnes dans l'immeuble, le Service Incendie peut exiger plusieurs échelles de secours et/ou une issue de secours réalisée par un escalier extérieur répondant aux exigences reprises dans l'article 9, paragraphe 9.3 et 9.4 Les services de l'aménagement du territoire doivent également être consultés.

8.3 L'échelle de secours doit répondre aux critères suivants :

a) la distance entre les échelons, mesurée dans l'axe, est de 250 à 300 mm ;

b) l'échelon supérieur se trouve au moins à 1,50 m au-dessus du niveau le plus élevé y donnant accès;

c) l'issue de secours doit permettre une évacuation aisée, rapide et en toute sécurité. Elle doit déboucher en des endroits où les utilisateurs peuvent se mettre en sécurité;

d) le nombre d'issues de secours est fixé par le Service Incendie

8.4 Si l'accès à une issue de secours s'effectue par une fenêtre, le seuil de celle-ci se trouve à 1,5 m max. de hauteur par rapport au plancher.

8.5 L'accès à l'issue de secours ne peut s'effectuer via une pièce d'habitation individuelle.

L'évacuation ne peut se faire via la cuisine qu'elle soit collective ou non.

8.6 Outre les moyens d'extinction exigés, les couloirs d'évacuation et escalier(s) ne peuvent être entravés par des objets divers, meubles, etc . qui peuvent conduire à réduire la largeur de ceux-ci.

Les miroirs sont également interdits dans les chemins d'évacuation.

Article 9: ESCALIERS. Les escaliers du type « colimaçon » sont interdits.

9.2. En fonction du nombre de locataires et de la configuration de l'immeuble, le Service Incendie peut définir le compartimentage de la cage d'escaliers à l'aide de parois $R_f = I_{HOO}$ et bloc(s)-porte(s) coupe-feu $R_f = 1/2HOO$ sollicité(s) à la fermeture. Ces portes doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

9.3 La conception des escaliers doit répondre aux règles suivantes :

a) les volées comportent un maximum de 17 marches;

b) la hauteur des marches ne peut dépasser 18 cm;

c) l'angle de pente ne peut dépasser 37°;

d) les escaliers sont pourvus, de chaque côté, d'une main courante solidement fixée ;

e) chaque marche a une profondeur d'au moins 0,20 m.

9.4 pour les escaliers extérieurs, les marches doivent être antidérapantes.

Article 10 : BALISAGE ET ECLAIRAGE DES ISSUES ET CHEMINS D'EVACUATION.

10.1 Les issues, issues de secours et chemins pour y parvenir doivent être éclairés à l'aide de blocs d'éclairage de sécurité ayant une puissance suffisante d'au moins 60 lumens et une autonomie d'au moins I_{HOO} .

Les normes NBN LLI3 -005 -C71 -100, C 71 -598 - 222 et leurs modifications subséquentes sont d'application. Ces blocs d'éclairage de sécurité doivent être maintenus. Un contrôle doit être effectué tous les 3 mois par l'exploitant. La preuve et remarques doivent pouvoir être montrées (cahier avec remarques). Le nombre et la position des blocs sont déterminés par le Service Incendie.

10.2 L'emplacement des sorties, issues de secours ainsi que la direction des voies, dégagements et escaliers y conduisant, sont signalés à l'aide de pictogrammes respectifs et décrits dans l'article 54 quinquies du R.G.P.T.

Le Service Incendie détermine le type et la position des pictogrammes.

10.3 Si une clef permettant d'accéder à une issue de secours existe, un bloc d'éclairage de sécurité peut être imposé par le Service Incendie de façon à permettre un accès facile.

Article 11: CONFORMITÉ DES EQUIPEMENTS ENERGETIQUES.

11.1 Les installations électriques de l'immeuble et l'éclairage de sécurité doivent être conformes, selon le cas, aux prescriptions de la section 1e, chapitre 1er du titre III du R.G.P.T. ou aux prescriptions du R.G.I.E. ou encore aux prescriptions du Règlement Technique (RT) agréé par le Comité Electrotechnique Belge (C.E.B.).

Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé dès leur mise en service et par la suite tous les deux ans . Une copie du certificat de conformité des installations doit être remise au Service Incendie.

11.2 Les installations de gaz de l'immeuble doivent être contrôlées par un organisme agréé dès leur mise en service et par la suite tous les deux ans. Une copie de certificat de conformité des installations doit être remise au Service Incendie.

11.3 Si l'immeuble est équipé au gaz naturel, une vanne de gaz doit être placée dans le trottoir par la société distributrice locale.

11.4 Aucune bonbonne de gaz ne peut être stockée à l'intérieur de l'immeuble ou dans ses annexes.

11.5 Si le gaz en bonbonnes est utilisé, celles-ci doivent être stockées à l'extérieur de l'immeuble sous un abri aéré et protégé des intempéries.

11.6 A l' intérieur de l'immeuble, les conduites de distribution de gaz doivent être en acier ou en métal adapté au gaz utilisé. L'usage du plomb de tuyaux souples, flexibles en caoutchouc ou tout autre matériel du même genre est interdit. Les normes N.B.N. D51-003 et D 04.002 ainsi que les modifications subséquentes sont d'application. A l'extérieur, les règles de l'art en vigueur seront respectées.

11.7 S'il s'agit d'un réservoir de propane ou de butane, l'arrêté royal du 21 octobre 1968 est d'application.

11.8 Si le mazout est utilisé dans l'immeuble, la cuve doit être entourée d'un muret étanche tel que le volume ainsi formé est au moins égal à celui de la cuve.

La jauge en plastique basée sur le principe des vases communicants est interdite. Seule la jauge à flotteur est admise. Si la capacité de la cuve à mazout est égale ou supérieure à 3.000 litres, une demande d'exploitation classe 2 doit être introduite auprès du service responsable

(Aménagement du Territoire) de l'Administration communale concernée par l'exploitation. Une preuve doit être transmise au corps d'incendie de la Ville.

11.9 Selon l'importance de la chaudière, le Service Incendie peut exiger un système d'extinction automatique adéquat au-dessus du brûleur.

11.10 Toutes les mesures doivent être prises pour éviter l'écoulement d'hydrocarbures dans les canalisations, égouts, sol, etc...

11.11 Aucun dispositif mobile de chauffage n'est admis dans l'immeuble. Seuls les dispositifs fixes sont admis.

Ceux-ci doivent au moins être éloignés de tout objet d'au moins 1 m. En toutes circonstances, les appareils de chauffage doivent être conformes aux règles de l'art en vigueur. (CEBEC ou autre label pour les appareils électriques) Les appareils au gaz naturel doivent répondre aux normes belges et porter le label « BENOR ». En l'absence de normes, ils doivent être agréés par l' Association Royale des Gaziers Belges (A.R.G.B.)

11.12 :Les appareils de chauffage, de cuisson et/ou les chauffe-eaux doivent être raccordés à un moyen d'évacuation extérieur réglementaire.

11.13 S'il s'agit d'un combustible solide ou liquide, les conduits d'évacuation doivent être entretenus annuellement par une société ou un technicien compétent.

11.14 Les chauffages utilisant un combustible liquide avec réservoir incorporé sont interdits dans les logements.

Article 12: MOYENS DE DETECTION, D' INTERVENTION ET DE REGLEMENTATION

12.1 Le nombre et la position des détecteurs autonomes de fumées sont déterminés par le Service Incendie.

12.2 L'immeuble doit être équipé d'extincteur(s) dont le type et le nombre sont déterminés par l'AGW du 21/10/2004 (MB du 10/11/20054) ou par le Service Incendie.

Les normes en vigueur sont d'application.

Ces appareils doivent faire l'objet d'un contrôle annuel par un technicien ou une firme spécialisée.

Tout appareil ayant fait l'objet d'une utilisation doit être remis en parfait état de fonctionnement.

12.3 Si le Service Incendie le juge nécessaire, un système d'alerte-alarme peut être exigée

Dans ce cas, ce système doit pouvoir être utilisé en toutes circonstances y compris en cas de coupure du réseau électrique.

L'alerte et l'alarme ont des sons distincts et audibles en tout point de l'immeuble.

12.4 Si le Service Incendie le juge nécessaire, des dévidoirs muraux conformes à la norme S21-023 peuvent être exigés.

12.5 Des consignes de sécurité en français et dans la langue des locataires doivent être affichées dans chaque chambre. Ces consignes doivent préciser le comportement à adopter en cas d'incendie.

12.6 Un schéma précisant le nombre et l'emplacement des chambres à chaque niveau doit être affiché à chaque étage.

12.7 L'immeuble doit être équipé d'extincteur(s) dont le nombre et le type seront déterminés par le Service Incendie territorialement compétent:

Article 13 : ENTRETIENS

13.1 Les installations électriques et de gaz de l'immeuble doivent être recontrôlées tous les deux ans par un organisme agréé. La preuve doit être transmise au Service Incendie et à l'Administration communale.

13.2 Les extincteurs de l'immeuble doivent être contrôlés tous les ans par une firme ou un technicien compétent. La preuve doit être transmise au Service Incendie et à l'Administration communale.

13.3 L'exploitant est tenu de veiller à ce que l'éclairage de sécurité, les moyens de lutte contre l'incendie, les moyens d'évacuation etc... soient en permanence en parfait état de fonctionnement.

13.4 Si un ascenseur existe dans l'immeuble, il doit faire l'objet d'un contrôle trimestriel par un organisme agréé. La preuve doit être fournie au Service Incendie et à l'Administration communale.

13.5 Les détecteurs autonomes de fumées, les moyens d'alerte-alarme éventuels doivent faire l'objet d'un contrôle trimestriel de l'exploitant (au moins trimestriel) .

Une exception: le bail à rénovation

Lorsqu'il existe un bail à rénovation, c'est-à-dire lorsque le locataire prend des travaux à sa charge en accord avec le bailleur, un permis de location provisoire peut être délivré pour des logements qui ne respectent pas entièrement les conditions voulues.

14. CONTRÔLE Pour mener à bien leur mission, les contrôleurs effectuent des visites de logements. Il peut s'agir soit de visites par sondage, soit de visites à la suite de plaintes, déposées par quiconque auprès des communes ou auprès de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine. La visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures. La date de la visite est communiquée, au moins 8 jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire. Il est absolument interdit de s'y opposer.

LES RAPPORTS DE VISITE

Les rapports de visite de contrôle sont toujours portés à la connaissance :

- de la commune
- de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine
- du bailleur

En outre, le locataire sera informé sur une partie du rapport de visite: celle qui concerne les locaux dont il peut lui-même disposer, à titre individuel ou à titre collectif.

15. EN CAS D INFRACTION Lorsque le contrôleur constate des infractions, il dresse procès-verbal.

Les sanctions administratives qui suivent l'établissement d'un procès-verbal sont :

1. d'abord une mise en demeure sommant le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour se mettre en ordre. La mise en demeure fixe un délai qui varie de 48 heures à six mois

2 ensuite le retrait du permis de location, si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure.

Les sanctions pénales que le juge peut infliger à la suite d'un procès-verbal sont :

- au bailleur: une amende de 500 EUR à 50.000 EUR et/ou une peine d'emprisonnement de 8 jours à 1 an en fonction de la gravité de l'infraction commise (mise en location d'un logement sans permis de location, non respect des conditions exigées après obtention d'un permis, obstacle aux missions des contrôleurs..)
- au locataire: une amende de 500 EUR à 5.000 EUR (obstacle aux missions des contrôleurs)

LE PERMIS DE LOCATION EST OBLIGATOIRE, POUR LES LOGEMENTS VISES.

Le bailleur doit être en règle et disposer d'un permis. Si tel n'est pas le cas, inutile d'attendre d'être sanctionné pour se mettre en conformité avec la réglementation.

Une tenue dynamique des dossiers « Permis de location » fait, dorénavant, aussi partie pour les bailleurs d'une bonne gestion des logements mis en location. La réglementation complète peut être sollicitée au service « Permis de location » de l'administration du Logement -Tél. : 081/33.23.28 (permanence de 9h30' à 12h30').