

# VILLE DE CHARLEROI

## REGLEMENT COMMUNAL

Arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements.

### **Le Conseil communal,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L 1122-30 ;

Vu la Nouvelle loi communale et plus particulièrement les articles 119, 119 bis et 135§2 ;

Vu le Code Wallon du Logement et plus particulièrement l'article 10, 2° dudit Code ;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements ;

Vu l'Arrêté royal relatif à la sécurité des ascenseurs du 9 mars 2003 ;

Vu le Règlement général de police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil Communal le 20 décembre 2001-Objet 9 ;

Vu l'extrait du Procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 25 février 2008-Objet 6/2-modifiant l'article 123 du Règlement général de police susvisé ;

Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté et de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques sur les places, dans les rues et lieux publics ;

Considérant qu'il est essentiel d'apporter sur la Ville de Charleroi un logement de qualité et permettre de ce fait la valorisation de l'habitat ;

Considérant qu'un logement mal adapté, induisant des conditions de vie difficiles, peut conduire à un mal être, à l'insécurité, peut poser des problèmes en matière de risques d'incendie : la sécurité des locataires, des voisins et des riverains peut en effet être gravement mise en péril ;

Considérant dès lors qu'au vu du nombre de demandes de permis d'urbanisme et/ou de permis de location ayant trait à l'aménagement de studios, de chambres garnies ou de kots, introduit auprès des Services de la Ville, des dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements doivent être envisagées;

Considérant que les communes peuvent adopter des règlements fixant des normes de salubrité et de sécurité incendie complémentaires aux prescriptions inscrites dans le Code Wallon du Logement qui visent à l'amélioration des conditions du Logement ;

Considérant dès lors qu'au vu de ce qui précède, la Ville de Charleroi arrête un règlement communal en ces matières ;

**ARRETE :**

<b>Chapitre A : PREVENTION INCENDIE</b>
---

**I. Domaine d'application :**

Les présentes dispositions sont applicables aux immeubles comportant plus de 4 unités de logement construites ou à construire, louées ou mises en location ainsi qu'aux immeubles où s'exercent une activité pouvant présenter un risque particulier.

**II. Dispositions concernant les mesures de prévention incendie et des moyens de lutter contre l'incendie :**

**Article 1 : Comportement au feu des éléments de construction et des matériaux.**

A la demande du Bourgmestre ou de son délégué, le bailleur 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 prescrite ne peut être fournie.

## **Article 2 : Accès aux véhicules du service Incendie**

**2.1** Les établissements visés par la présente réglementation sont accessibles en permanence aux véhicules du Service Régional Incendie. En cas de non respect des normes de base, le Service Régional Incendie fixe les conditions d'accessibilité du bâtiment.

## **Article 3 : Prescriptions relatives à certains éléments de construction**

**3.1** Percements dans les parois (Rf) : les percements et traversées dans les parois, pour lesquelles une Rf d'au moins 1/2 heure est exigée, doivent être obturés au moyen d'éléments donnant un degré Rf équivalent à celui de la paroi.

**3.2** Les éléments contribuant à la structure portante du bâtiment présentent une résistance au feu (Rf) de 1/2 heure pour les bâtiments d'un seul niveau, d'1 heure pour les bâtiments de plus de 1 niveau. Ces prescriptions ne sont pas d'application pour les éléments structuraux supportant la toiture s'ils sont protégés par un élément de construction présentant au moins une résistance au feu de 1/2 heure.

**3.3** Les parois verticales intérieures limitant les logements entre eux et les couloirs d'évacuation doivent avoir une Rf = 1 h ou sont construites en matériaux incombustibles

**3.4** 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 A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les parois verticales dans les logements doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés A3 ou M3 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (moyennement inflammable).

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

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

**3.6** Dans les chemins d'évacuation, les parois verticales ainsi que les éléments de décoration doivent au moins être classés A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les revêtements de sol, les plafonds et faux-plafonds doivent être classés A1 ou M1 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (très difficilement inflammable).

**3.7** L'escalier éventuel conduisant aux étages doit être compartimenté vis-à-vis du sous-sol. 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 3.10) et que le sous-sol n'est nullement encombré par des matériaux combustibles.

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

Le compartimentage doit être réalisé à l'aide de parois  $R_f = 1h$  et bloc porte coupe-feu  $R_f = \frac{1}{2} h$  sollicitée à la fermeture.

**3.8** La cuisine collective doit être conçue à l'aide d'éléments de construction résistant au feu. 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 collective doit être assuré par un bloc-porte coupe-feu  $R_f = \frac{1}{2} h$  sollicité à la fermeture.

Les revêtements de sol et du plafond doivent au moins être classés M1 ou A1 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable). Les parois verticales de la cuisine doivent être réalisées à l'aide de matériaux au moins classés A2 ou M2 ou équivalents aux nouvelles normes européennes (difficilement inflammable).

**3.9** L'aménagement de logements est interdit en cave.

**3.10** Pour les chaufferies ayant une puissance  $> 30$  kW, les parois doivent présenter en tout point une  $R_f = 1h$  et cela, particulièrement aux passages de câbles et canalisations. L'accès à ce local doit se faire par l'intermédiaire d'un bloc-porte coupe-feu ayant une  $R_f = \frac{1}{2} h$  sollicitée à la fermeture.

**3.11** La partie commerciale doit être séparée de toute partie locative par des parois  $R_f = 1 h$  et bloc(s)- porte(s) coupe-feu  $R_f = \frac{1}{2} h$  sollicitées à la fermeture.

**3.12** Une entrée indépendante de la partie commerciale doit être aménagée.

## **Article 4 : Evacuation des lieux**

**4.1** 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.

**4.2** 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 Régional Incendie compétent.

En fonction du nombre de logements par niveau et du nombre total de personnes dans l'immeuble, le Service Régional Incendie peut exiger plusieurs échelles de secours et/ou une issue de secours via un escalier extérieur répondant aux exigences reprises dans l'article 5.

Les services de l'Urbanisme doivent également être consultés.

**4.3** 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.

**4.4** Si l'accès à une issue de secours s'effectue par une fenêtre, le seuil de celle-ci se trouve à 1.50 mètre max. de hauteur par rapport au plancher.

**4.5** L'accès commun 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.

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

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

## **Article 5 : Escaliers**

**5.1** Les escaliers du type " colimaçon " sont interdits.

**5.2** En fonction du nombre de logements et/ou 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 Rf = 1h et bloc(s)-porte(s) coupe-feu Rf = V2 h sollicitée(s) à la fermeture.

Ces portes doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

**5.3** 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.
- f) les escaliers doivent avoir une largeur utile d'au moins 0,8 m.

**Article 6 : Balisage et éclairage des issues et chemins d'évacuation**

**6.1** Les issues, issues de secours et chemins pour y parvenir doivent être éclairés à l'aide de blocs d'éclairage de sécurité en nombre suffisant, chacun ayant une puissance suffisante et une autonomie d'au moins 1 heure.

Les normes applicables en la matière et leurs modifications subséquentes sont d'application.

Ces blocs d'éclairage de sécurité doivent être entretenus. Un contrôle doit être effectué tous les 3 mois par le bailleur.

La preuve et remarques doivent pouvoir être montrées (cahier avec remarques).

**6.2** Les emplacements des sorties, issues de secours ainsi que la direction des voies, dégagements et escaliers y conduisant sont signalés à l'aide de pictogrammes.

**Article 7 : Conformité des équipements**

**7.1** Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme reconnu par le Service Public Fédéral - Economie - dès leur mise en service, à chaque transformation et/ou extension ou lorsqu'il y a suspicion d'un danger.

Une copie du certificat de conformité des installations doit être remise au Service Régional Incendie.

**7.2** Les installations de gaz de l'immeuble doivent être contrôlées par un organisme reconnu par le Service Public Fédéral – Economie - dès leur mise en service à chaque transformation et/ou extension ou lorsqu'il y a suspicion d'un danger.

Une copie de certificat de conformité des installations doit être remise au Service Régional Incendie.

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

**7.4** Si le gaz en bonbonnes est utilisé, celles-ci doivent être stockées à l'extérieur de l'immeuble.

**7.5** A l'intérieur de l'immeuble, les conduites de distribution de gaz doivent être en acier ou en matériau dont l'utilisation est autorisée pour le gaz.

L'usage du plomb, de tuyaux souples, flexibles en caoutchouc ou tout autre matériel du même genre est interdit.

Les normes applicables en la matière ainsi que les modifications subséquentes sont d'application. A l'extérieur, les règles de l'art en vigueur sont à respecter.

**7.6** Si le mazout est utilisé comme combustible de chauffage et si la cuve est située à l'intérieur de l'immeuble, celle-ci 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 doit être introduite.

**7.7** Si la chaudière mazout a plus de 30 kW, le Service Régional Incendie peut exiger un système d'extinction automatique adéquat au-dessus du brûleur.

**7.8** Toutes les mesures doivent être prises pour éviter l'écoulement d'hydrocarbures dans les canalisations, égouts, et sur le sol.

**7.9** Aucun dispositif mobile de chauffage hormis les appareils électriques de chauffage conformes aux règles de l'art en vigueur (CEBEC ou autre label pour les appareils électriques) 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.

Les appareils au gaz naturel doivent répondre aux normes belges.

**7.10** Les appareils de chauffage, de cuisson et/ou les chauffe-eaux doivent être raccordés à un moyen d'évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur et réglementaire.

**7.11** 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.

**7.12** Les chauffages utilisant un combustible avec réservoir incorporé sont interdits dans les logements.

## **Article 8 : Moyens de lutte contre l'incendie**

**8.1** Des détecteurs autonomes de fumée doivent être placés dans chaque logement. (Cf. article 4 bis du Code Wallon du Logement et arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004 relatif à la présence de détecteur d'incendie dans les logements).

Ces détecteurs possèdent la certification prévue.

**8.2** L'immeuble doit être équipé d'extincteur(s), en conformité avec les normes applicables, dont le type et le nombre sont déterminés par la surface à protéger, à savoir l'unité d'extinction par 150 m<sup>2</sup> ou par niveau.

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.

**8.3** Si le Service Régional Incendie le juge nécessaire, un système d'alerte-alarme peut être exigé.

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

**8.4** Si le Service Régional Incendie le juge nécessaire, des dévidoirs muraux peuvent être exigés.

**8.5** Des consignes de sécurité en français doivent être affichées dans chaque unité de logement.

Ces consignes doivent préciser le comportement à adopter en cas d'incendie.

## **Article 9 : Entretien**

**9.1** Les systèmes suivants, dont la liste n'est pas exhaustive tels que l'éclairage de sécurité, les moyens de lutte contre l'incendie, les moyens d'évacuation, les détecteurs autonomes de fumée et les moyens d'alarme éventuels doivent en permanence être tenus en parfait état de fonctionnement.

**9.2** Si un ascenseur existe dans l'immeuble, il doit faire l'objet d'un contrôle périodique équivalent à la périodicité prévue par le Code Bien-être par un organisme agréé.

## **Article 10 : Contrôle**

Pour mener à bien leur mission, les agents du Service Régional Incendie territorialement compétents effectuent les visites de logements visés par le présent règlement .

La visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures.

Il est interdit de s'y opposer.



### **Article 11 : Rapports de visite**

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

- de Monsieur le Bourgmestre.
- du demandeur.
- du propriétaire

### **Article 12 : Infractions**

En cas d'infractions relevées dans le rapport du Service Régional Incendie, le Bourgmestre prend les mesures suivantes :

**12.1** Lorsque la sécurité des occupants est gravement compromise, le Bourgmestre procède à la fermeture totale ou partielle de l'immeuble.

**12.2** Si le danger n'est pas imminent, une mise en demeure est adressée aux propriétaires, et une copie adressée aux bailleurs des immeubles concernés, les sommant de se mettre en conformité immédiatement. Le Bourgmestre peut, sur demande, accorder des délais et/ou des dérogations

En cas d'inexécution dans le délai fixé et sans préjudice des dispositions prévues dans le Règlement Général de Police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil communal le 20/12/2001, le propriétaire se voit infliger une amende administrative d'un montant de 125 €. En cas de récidive dans un délai de 6 mois, le montant de l'amende est porté à 250 € et le Bourgmestre peut procéder à la fermeture de l'immeuble.

### **Article 13 : Dispositions transitoires**

Pour les logements existants, les propriétaires de ceux-ci sont tenus de rendre leurs logements conformes au Chapitre A du présent règlement dans un délai de 5 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement excepté lorsque le Service Régional Incendie constate que la sécurité des locataires est gravement compromise et nécessite donc la fermeture des logements.

Tant pour le secteur privé que pour le secteur public, une demande de dérogation dûment motivée doit être introduite par écrit par le propriétaire au Bourgmestre dans un délai de 15 jours à compter de la réception du rapport de prévention incendie.

Cette demande est analysée et soumise à l'avis du Service Régional Incendie qui se prononce dans un délai d'un mois.

Le Bourgmestre notifie la décision sur base de ce rapport dans un délai de 15 jours.

## Chapitre B : SALUBRITE

### I. Domaine d'application

Les présentes dispositions sont applicables à tout logement loué ou mis en location, construit ou à construire.

Sans préjudice de l'application des dispositions légales et réglementaires relatives à la salubrité, le propriétaire doit prendre les mesures suivantes :

#### **Article 14 :**

Tout logement doit comprendre un point d'eau chaude, à savoir : robinet sur réceptacle muni d'un système d'évacuation. En cas de rénovation, une douche ou baignoire avec eau chaude est exigée. Les W.C. des logements individuels et collectifs sont à l'intérieur du bâtiment.

#### **Article 15 :**

Si l'immeuble comprend plusieurs unités de logement, un schéma précisant l'emplacement des logements ainsi que les pièces communes est affiché à chaque niveau et le numéro d'identification du logement ainsi que l'identification des pièces collectives doivent figurer à la fois sur la porte d'accès au logement et sur ce schéma.

La numérotation des logements se fait dans le sens horlogique en se présentant face à la porte principale de l'immeuble. Un exemplaire des schémas est remis au service Logement de la Ville de Charleroi.

#### **Article 16 :**

Tout immeuble à logements multiples doit disposer d'un endroit adéquat et organisé pour entreposer les sacs poubelle ainsi que les matières (cartons, verres, PMC) destinés aux collectes sélectives organisées sur le territoire communal.

#### **Article 17 :**

Le nombre de boîtes aux lettres et sonnettes présentes sur l'immeuble est limité au nombre de logements autorisés dans le bâtiment. Les boîtes aux lettres prévues pour les sièges de sociétés sont autorisées sous le respect de la loi du 17/07/1975 relative à la comptabilité des entreprises. Toutes les boîtes aux lettres et sonnettes ont un format similaire, sont de teinte uniforme, identifiées par le n° du logement et le nom de l'occupant et regroupées sur la façade principale du

bâtiment concerné ou en tout autre endroit accessible au public.

### **Article 18 : Contrôle**

Le respect des présentes dispositions est contrôlé par les agents communaux et la police locale.

### **Article 19 : Infractions**

En cas d'infractions constatées au **Chapitre B**, une mise en demeure est adressée au propriétaire le sommant de remédier aux infractions dans un délai de 48 heures à 6 mois.

En cas d'inexécution dans le délai fixé de cette obligation et sans préjudice des dispositions prévues dans le Règlement Général de Police en vigueur sur le territoire communal arrêté par le Conseil communal le 21/02/2001, le propriétaire se voit infliger une amende administrative de 125 € et en cas de récidive dans un délai de 6 mois, le montant de l'amende sera porté à 250 €.

### **Article 20 : Dispositions transitoires**

Pour les logements existants, les articles 15 et 17 du **Chapitre B** sont applicables dans un délai de 6 mois à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement de salubrité .

Pour les articles 14 et 16 du **Chapitre B**, le délai de mise en conformité est de 2 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent règlement de salubrité. Tant pour le secteur privé que le secteur public, une demande de dérogation dûment motivée doit être introduite par écrit par le propriétaire au Bourgmestre dans un délai de 15 jours à compter de la réception du rapport du Service Logement.

Cette demande est analysée et soumise à l'avis du Service Logement qui se prononce dans un délai d'un mois.

Le Bourgmestre notifie la décision sur base de ce rapport dans un délai de 15 jours.

## **Chapitre C : DISPOSITION GENERALE**

### **Article 22 :**

Il appartient au préalable à tout propriétaire de consulter le Service d'Urbanisme de la Ville de Charleroi aux fins de vérifier la conformité des immeubles et logements à la législation en vigueur en matière de permis d'urbanisme.

**Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.**

**Le Bourgmestre est chargé de veiller à l'exécution du présent règlement communal.**

**Ainsi arrêté par le Conseil communal le 25 janvier 2010 – objet n°6**

**Publié le 4 février 2010.**

La Secrétaire communale f.f,  
Mireille FRANCOTTE

Le Bourgmestre,  
Jean-Jacques VISEUR