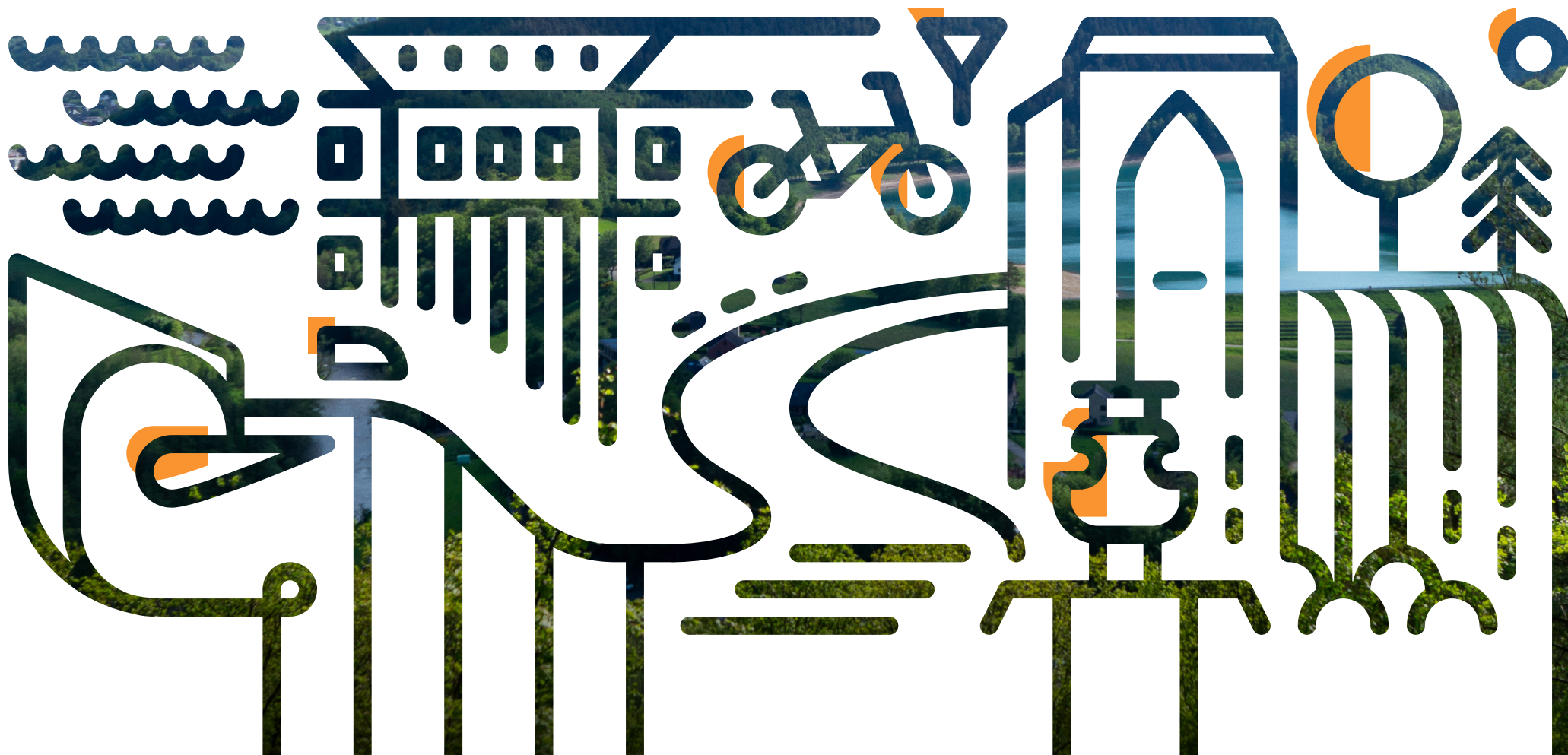


LIGNE DE CONDUITE



pour la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings)
en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur



Introduction

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1123-23;

Vu l'Ordonnance de Police Administrative Générale (OPAG) et plus particulièrement les articles 113bis, 180 et 181;

Vu le Règlement Général de Police, visant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage;

Vu le Code du Développement Territorial, ci-après dénommé CoDT;

Vu le Code Wallon du Tourisme, ci-après dénommé CWT;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 08 décembre 2022, entré en vigueur en date du 30 janvier 2023, modifiant le CoDT en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques dans une construction existante, désormais soumis à permis d'urbanisme;

Vu la circulaire du 16 décembre 2022 relative à la création d'hébergements touristiques;

Vu l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT portant sur la modification de la destination de tout ou partie d'un bien;

Considérant que, conformément à l'article R.IV.4-1, est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme « la mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou plusieurs pièces existantes à titre hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien. Toutefois, la mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis (...) la chambre peut être composée d'une ou de plusieurs pièces mais ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions de base de l'habitat (...) »;

Attendu que cette disposition s'applique aux hébergements touristiques mis à disposition à titre onéreux pour la première fois après l'entrée en vigueur de l'AGW, soit après le 30 janvier 2023;

Considérant que l'évolution du secteur touristique s'est accompagnée, d'une part, d'une augmentation continue de l'offre en hébergement touristique et, d'autre part, d'une diversification des modes d'hébergement touristique;

Considérant que même si le développement du secteur touristique et l'augmentation du nombre d'hébergements touristiques représentent une plus-value pour l'économie de la Commune, force est de constater que la multiplication des hébergements touristiques n'est pas sans impact sur l'aménagement du territoire et le développement de certaines localités;

Considérant qu'en fonction des circonstances locales, l'implantation d'un (ou plusieurs) hébergement(s) touristique(s) peut avoir certaines conséquences dont notamment:

- L'augmentation de la pression foncière dans certaines localités touristiques;
- La génération de certaines nuisances (bruit, difficulté de stationnement, impact sur le transport et la mobilité, etc ...);
- La désertification de certaines localités au profit d'un public plus touristique.



Vu les articles D.II.23 à D.II.42 du CoDT définissant les zones au Plan de secteur et plus particulièrement les articles D.II.24, D.II.25 et D.II.27 du CoDT, définissant les zones de loisirs, les zones d'habitat et les zones d'habitat à caractère rural;

Considérant que la zone de loisirs au Plan de secteur est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques en ce compris l'hébergement de loisirs;

Attendu dès lors que les présentes recommandations ne s'appliquent pas spécifiquement aux biens situés en zone de loisirs au Plan de secteur;

Considérant que la zone d'habitat et la zone d'habitat à caractère rural définies au Plan de secteur sont principalement destinées à la résidence;

Considérant qu'un nombre trop élevé d'hébergements touristiques met en péril la destination principale de ces zones; que les présentes recommandations sont d'application pour les biens situés en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant dès lors la nécessité de définir des critères permettant de juger de l'opportunité de ce type de projet;

Considérant que les critères objectifs suivants peuvent être retenus comme suit :

1. Zonage au Plan de secteur;
2. Surdensité;
3. La localisation du projet;
4. L'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis;
5. Incidences du projet :
 - le charroi et le stationnement;
 - la gestion des vues;
 - le bruit;
 - les rejets;
 - l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Considérant qu'au regard de ces critères, le Collège communal distingue les hébergements de grande capacité (à partir de 15 personnes), de moyenne capacité (5 à 14 personnes) et de petite capacité (jusqu'à 4 personnes);

Considérant que les présentes recommandations visent le maintien de l'identité du lieu, ville et villages ainsi et que de ses habitants;

Considérant que certains villages se trouvent actuellement impactés de manière négative par surdensité d'hébergements touristiques;

Considérant qu'il convient de tendre à une capacité d'accueil cumulée des gîtes (nombre de lits) d'un village, à maximum 25% du nombre d'habitants domicilié dans le village;

Attendu que lorsque cette capacité est déjà atteinte, tout nouveau projet sera refusé;

Considérant que la localisation de l'hébergement touristique a une influence majeure sur les potentielles incidences/nuisances induites par cet hébergement;

Considérant qu'il y a lieu de refuser les projets situés au sein des noyaux villageois qui sont destinés à accueillir majoritairement des habitations, des activités agricoles et des fonctions de base lesquelles assurent la dynamique des zones rurales tout au long de l'année;

Considérant qu'il y a lieu de refuser les projets situés dans le périmètre de permis d'urbanisation (lotissement); que de manière générale, l'un des objectifs du permis d'urbanisation est la création d'habitation unifamiliale à caractère permanent ou semi-permanent (non marchand);

Considérant dès lors que l'affectation d'hébergement touristique ne satisfait pas aux objectifs et options d'aménagement du permis d'urbanisation;

Considérant qu'il y a lieu de refuser les projets situés dans un tissu urbain dense (serré), en particulier lorsqu'il s'agit de gîte de moyenne ou de grande capacité;

Considérant qu'il y a lieu de refuser les projets situés en arrière-zone en ce qu'elle est de nature à générer de nombreuses incidences/nuisances négatives pour le voisinage;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de refuser les projets visant la modification de destination d'une nouvelle habitation (principale ou secondaire) en hébergement touristique dont le permis d'urbanisme a été octroyé il y a moins de 10 ans;



Considérant que l'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis doit faire l'objet d'une attention particulière afin de conserver l'identité du lieu (implantation, architecture, matériaux, etc.);

Considérant que les hébergements de type insolite (yourte, bulle, cabane, ...) ne sont, par nature, pas caractéristiques de la Ville de Stavelot et qu'ils s'harmonisent dès lors difficilement avec le bâti environnant;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas autoriser les projets d'hébergement de type insolite si la localisation envisagée n'est pas adéquate pour l'intégration dans les paysages bâtis et non bâtis;

Considérant qu'il y a lieu de refuser les projets qui impliquent des incidences négatives sur l'environnement;

Attendu que chaque demande de permis est analysée de manière spécifique au regard des critères précités, des caractéristiques de l'hébergement touristique et des circonstances locales;

Attendu qu'une attention particulière est portée au bon aménagement des lieux;

Considérant que, le cas échéant, le permis d'urbanisme délivré pour la création d'un hébergement touristique sera assorti de conditions facilitant le retour du bien à un usage résidentiel; qu'à cet effet, l'hébergement doit respecter les exigences au moins équivalentes à celles des logements en matière de performance énergétique (PEB), de salubrité, de modularité ou encore de limitation de l'imperméabilisation des sols;

Considérant que, le cas échéant, le permis d'urbanisme délivré pour la création d'un gîte de grande capacité devra prévoir l'aménagement d'un logement de fonction dédié à un concierge afin de garantir le contrôle social;

Considérant que, le cas échéant, le permis d'urbanisme délivré pour le changement de destination d'une habitation en un hébergement touristique pourra être limité dans le temps en application de l'article D.IV.80 du CoDT; qu'une fois la durée de validité du permis écoulée, le bien retrouvera sa fonction résidentielle (D.IV.80 alinéa 2) ou faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme;

Considérant par ailleurs que, dans le cadre de procédure de demande de permis, une annonce de projet est systématiquement réalisée à l'initiative du Collège communal, lorsque des mesures particulières de publicité ne sont pas obligatoires au sens du CoDT, afin d'avertir les riverains habitant à proximité du projet;

Attendu que l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme doit, sous réserve des exceptions au principe d'indépendance des polices administratives, s'analyser au regard de critères relevant de la police administrative de l'Urbanisme;

Considérant qu'en sus des éléments avancés ci-avant, il convient de privilégier un tourisme durable et écoresponsable (mobilité douce, réduction et tri des déchets, préservation des ressources naturelles, ...);

Considérant qu'en sus des éléments avancés ci-avant, il convient de prendre toutes les mesures utiles pour garantir le contrôle social d'un hébergement touristique, qu'à cet effet:

- il convient de définir une personne de référence qui doit pouvoir se rendre sur place en moins de 10 minutes (pour les gîtes de petite à moyenne capacité). L'identité de cette personne et de la localisation de sa résidence principale est à soumettre pour approbation au Collège communal;
- il convient de disposer d'un règlement d'ordre intérieur rédigé en plusieurs langues et mis à disposition des vacanciers;
- il convient de disposer d'une affiche apposée à l'entrée de la propriété, visible de l'extérieur et depuis le domaine public, reprenant les coordonnées de la personne de contact; que cette affiche indiquera également le nombre maximum de personnes autorisées dans l'hébergement (capacité);
- la capacité autorisée d'un hébergement touristique devra être respectée et ne pourra en aucun cas, même occasionnellement ou ponctuellement, être dépassée (par exemple lors d'un événement).

Considérant que le GWT dispose que chaque hébergement touristique doit faire obligatoirement l'objet d'une déclaration d'exploitation au CGT;

Considérant que la capacité autorisée d'un hébergement touristique devra être respectée et ne pourra en aucun cas, même occasionnellement ou ponctuellement, être dépassée (par exemple lors d'un événement);

Attendu qu'une analyse contextuelle à l'échelle du territoire communal ainsi qu'une évaluation des incidences sur l'environnement seront réalisées dans le cadre du Schéma de Développement Communal (SDC);



Décision

Le Conseil communal décide :

Article 1

D'établir une ligne de conduite pour la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur.



Article 2

De refuser :

- les projets situés dans une zone où la capacité d'accueil cumulée des gîtes (nombre de lits) d'un village représente plus de 25% du nombre d'habitants domicilié dans le village ;
- les projets situés au sein des noyaux villageois ;
- les projets situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;
- les projets situés dans un tissu urbain dense (serré), en particulier lorsqu'il s'agit de gîte de moyenne ou de grande capacité ;
- les projets situés en arrière zone ;
- les projets visant la modification de destination d'une nouvelle habitation (principale ou secondaire) en hébergement touristique dont le permis d'urbanisme a été octroyé il y a moins de 10 ans ;
- les projets d'hébergement de type insolite si la localisation envisagée n'est pas adéquate pour l'intégration dans les paysages bâtis et non bâtis ;
- les projets qui impliquent des incidences négatives sur l'environnement.

Article 3

Le cas échéant, le permis d'urbanisme délivré pour la création d'un hébergement touristique :

- sera assorti de conditions facilitant le retour du bien à un usage résidentiel ; qu'à cet effet, l'hébergement doit respecter les exigences au moins équivalentes à celles des logements en matière de performance énergétique (PEB), de salubrité, de modularité ou encore de limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- devra prévoir l'aménagement d'un logement de fonction dédié à un concierge afin de garantir le contrôle social lorsqu'il s'agit d'un hébergement de grande capacité.
- impliquera l'acceptation formelle de la présente ligne de conduite par le demandeur, celle-ci étant annexée au permis d'urbanisme lors de sa délivrance.



Article 4

Le cas échéant, le permis d'urbanisme délivré pour le changement de destination d'une habitation en un hébergement touristique sera limité dans le temps. Qu'une fois la durée de validité du permis écoulee, le bien retrouvera sa fonction résidentielle ou faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Article 5

De réaliser systématiquement et lorsque aucune mesure de publicité n'est requise par le CoDT, une annonce de projet dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme.

Article 6

De privilégier un tourisme durable et écoresponsable (mobilité douce, réduction et tri des déchets, préservation des ressources naturelles, ...).

Article 7

Que le propriétaire d'un hébergement touristique doit prendre toutes les mesures utiles pour garantir le contrôle social, qu'à cet effet :

- il convient de définir une personne de référence qui doit pouvoir se rendre sur place en moins de 10 minutes (pour les gîtes de petite à moyenne capacité). L'identité de cette personne et de la localisation de sa résidence principale est à soumettre pour approbation au Collège communal ;
- il convient de disposer d'une affiche apposée à l'entrée de la propriété, en format A4 minimum, visible de l'extérieur et depuis le domaine public, reprenant les coordonnées de la personne de contact ; que cette affiche indiquera également le nombre maximum de personnes autorisées dans l'hébergement (capacité) ;
- la capacité autorisée d'un hébergement touristique devra être respectée et ne pourra en aucun cas, même occasionnellement ou ponctuellement, être dépassée (par exemple lors d'un évènement).
- il convient de disposer d'un règlement d'ordre intérieur rédigé en plusieurs langues et mis à disposition des vacanciers conformément aux dispositions prévues dans l'Ordonnance de Police Administrative Générale ;

Article 8

Le propriétaire d'un hébergement touristique est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la sécurité des personnes, d'assurer un contrôle social adéquat et de prévenir les nuisances, qu'elles soient sonores ou lumineuses. Ces obligations s'inscrivent dans le respect de l'Ordonnance de Police Administrative Générale (OPAG), et plus particulièrement des dispositions suivantes, reprises en annexe :

- **Titre 5 – De la sécurité publique**

- Chapitre IV : Des autres mesures relatives à la prévention des incendies – Article 113 bis

- **Titre 10 – Des campements et des services d'hébergement touristique**

- Chapitre II : Des services d'hébergement touristique – Articles 180 à 181.13

En cas de non-respect des prescriptions de l'OPAG ou si la sécurité publique est compromise, le Bourgmestre pourra ordonner la fermeture de l'établissement.



Ordonnance de Police Administrative Générale (OPAG)

(Extraits)

Titre 5: De la sécurité publique

Chapitre IV: Des autres mesures relatives à la prévention des incendies

Article 113 bis

Les présentes dispositions pourront être précisées ou mises en corrélation avec le Code Zonal de Prévention et de Lutte contre les Incendies. Elles sont subsidiaires aux dispositions prises par les autorités fédérales, notamment dans le cadre de la loi du 30 juillet 1979 (M.B 20/9/1979) relative à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, dans le cadre de la loi du 21 janvier 1987 (M.B.10 /3/1987), concernant les risques d'accidents majeurs de certaines activités industrielles, de l'arrêté royal du 28 février 1991 concernant les établissements soumis à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile en cas d'incendie ou d'explosion (M.B 28 /2/1991), de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (MB 26 avril 1995,) et ses modifications ultérieures, fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, les arrêtés et dispositions sectorielles arrêtées par les autorités compétentes régionales ou communautaires pour les matières qui les concernent, notamment dans le secteur de l'hébergement touristique.

Photo: Amicale des Pompiers de Stavelot



Titre 10: Des campements et des services d'hébergement touristique

Chapitre II: Des services d'hébergement touristique

Article 180

Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1. « **exploitant** », toute personne proposant à la location, avec ou sans rétribution, un service d'hébergement touristique;
2. « **voyageur** », toute personne, autre que l'exploitant, qui sur le territoire de la commune occupe en tout ou en partie un service d'hébergement touristique;
3. « **tourisme social** », les activités de loisirs et de vacances organisées par une association reconnue selon le décret du 06 mars 1997 relatif au tourisme social exécuté par l'AGW du 27 novembre 1997, de façon à offrir à toute personne, et en particulier aux personnes économiquement et culturellement défavorisées, les meilleures conditions pratiques d'accès réel à ces activités.

Article 181

181.1. Sans préjudice des dispositions du décret du 18 décembre 2003 relatif aux établissements d'hébergement touristique exécuté par l'AGW du 9 décembre 2004, nul ne peut mettre à la disposition de voyageurs un logement dans un service d'hébergement touristique s'il ne respecte pas les présentes dispositions.

181.2. Tout propriétaire d'un bien bâti qu'il destine à un usage de services d'hébergement touristique doit, outre les formalités requises par le CODT. Le cas échéant introduire si le bien échappe au permis en vertu du CODT. Une demande d'autorisation d'exploiter.

181.3. Nul ne peut, sans autorisation préalable, exploiter un établissement de services d'hébergement touristique, un établissement d'hébergement touristique ou de tourisme social.

L'autorisation n'est valable que pour le bâtiment et l'exploitant pour lequel elle a été délivrée.

Elle n'est pas cessible. En cas de nouvel exploitant, celui-ci doit introduire une nouvelle demande d'autorisation, dans les trois mois qui suivent le changement d'exploitant.

En cas de décès du titulaire de l'autorisation, le nouvel exploitant doit introduire, une nouvelle demande d'autorisation dans un délai de six mois.

181.4. Un établissement de services d'hébergement touristique ne peut être exploité :

- S'il ne respecte pas les normes de salubrité en vigueur selon le Code wallon du Logement ;
- S'il ne dispose pas d'une attestation de sécurité-incendie, par laquelle il est établi que le bâtiment ou la partie de bâtiment affectée comme services d'hébergement touristique satisfait aux normes de sécurité-incendie spécifiques applicables au bâtiment ou à la partie de bâtiment concernée en vertu de la réglementation en vigueur ;

181.5. Réservé.

181.6. Réservé.

181.7. Les chambres à coucher des services d'hébergement touristique devront respecter les superficies minimales suivantes :

- 8 m² pour une chambre de 1 personne ;
- 9 m² pour une chambre de 2 personnes ;
- 3 m² supplémentaires par personne ajoutée.

Cette disposition n'est pas d'application pour les camps de jeunes et le tourisme social.



181.8. Toutes transformations susceptibles de remettre en cause la sécurité en matière d'incendie rendent les attestations de sécurité-incendie caduques.

181.9. Chaque exploitant d'établissement de services d'hébergement touristique établira un règlement d'ordre intérieur dans les trois langues nationales ainsi qu'en anglais reprenant entre autres les dispositions suivantes :

- le calme et l'ordre doivent régner entre 22.00 heures et 06.00 heures.
- toute activité se déroulant à l'extérieur telle que barbecue, soirée musicale ne pourra incommoder le voisinage.
- interdiction de faire usage de hauts parleurs, d'amplificateurs ou autres appareils de sonorisation
- interdiction de tirer des feux d'artifices, pétards, lanternes ou tout autre matériau pyrotechnique
- Lorsque plusieurs familles ou groupes de personnes sont réunies dans des services d'hébergement touristique proches, un responsable majeur du groupe est désigné et son identité est déclarée comme telle à l'exploitant.
- Les affiches, balisage et autre matériel de signalisation posés dans le cadre d'éventuelles activités seront enlevés avant le départ des participants
- Le respect des propriétés privées et du voisinage.

Ce règlement d'ordre intérieur sera communiqué par écrit aux locataires dès la remise des clés du logement.

181.10. Sans préjudice de l'application du chapitre II, art. 141 à 147 du Titre XI, de la loi du 1er mars 2007 instaurant « une réglementation relative à l'enregistrement et au contrôle des voyageurs résidant dans un service d'hébergement touristique », tout voyageur doit être enregistré par l'exploitant ou par son préposé. Cet enregistrement doit se faire le jour de l'arrivée du voyageur.

Les données suivantes doivent être enregistrées :

1. l'identité de l'exploitant ;
2. un numéro d'ordre unique et continu ;
3. la date de l'arrivée ;
4. les données d'identification du voyageur, à savoir :
 - nom et prénom ;
 - lieu et date de naissance ;
 - la nationalité ;
 - le numéro du document d'identité présenté ou l'éventuel document de remplacement.

Pour les voyageurs disposant d'une carte d'identité délivrée ou fournie par les autorités belges les renseignements suivants doivent être indiqués : soit les renseignements visés au point a) ainsi que le numéro d'identification du Registre national, soit les renseignements visés aux points a), b) et d) ;

5. le nom et prénom des enfants mineurs d'âge accompagnant le voyageur majeur ;
6. Dans les vingt-quatre heures après le départ du voyageur, l'enregistrement doit être complété par la date de départ.

L'exploitant ou son préposé vérifie l'exactitude des renseignements fournis et se fait présenter à cet effet les documents d'identité ou les documents de remplacement par le voyageur. Le voyageur est obligé de présenter ces pièces.

Si la demande lui est faite, l'exploitant ou son préposé met les données enregistrées à disposition de la police de sorte que le contrôle en est possible.



181.11. Autorisation et fermeture par mesure d'office :

1. La validité de l'attestation sécurité-incendie,

- est de sept ans pour les services d'hébergement touristique de moins de 10 personnes ;
- est de cinq ans pour les services d'hébergement touristique de plus de 9 personnes sauf pour les hébergements touristiques du terroir pour lesquels elle est de dix ans ;
- l'attestation de sécurité-incendie peut être assortie de l'obligation d'accomplir, dans un délai renouvelable, des travaux de mise en conformité des services d'hébergement touristique aux normes de sécurité spécifiques ;
- Il y a caducité de l'attestation sécurité-incendie existante et une nouvelle attestation sécurité-incendie doit être obtenue lorsque le bâtiment, la partie de bâtiment ou son équipement ont fait l'objet de transformations susceptibles de remettre en cause sa sécurité en matière d'incendie.

- 2.** La durée de l'attestation sécurité-incendie existante est prorogée jusqu'au terme de l'examen de la demande de renouvellement, pour autant que celle-ci soit introduite au moins six mois avant l'expiration des délais impartis sur celle-ci.
- 3.** L'exploitant est tenu de permettre l'accès de son bâtiment au Bourgmestre et aux fonctionnaires compétents.
- 4.** Aussi longtemps que les prescriptions du présent règlement ne sont pas respectées ou quand la sécurité publique est mise en péril, le Bourgmestre peut ordonner la fermeture de la maison de vacances.

181.12. Le propriétaire est tenu de fournir les récipients réglementaires en quantité suffisante pour la collecte des déchets.

Le propriétaire sera tenu de veiller solidairement à la gestion et l'évacuation des déchets de façon réglementaire de manière à prévenir toute pollution de l'environnement.

181.13. L'autorisation visée au présent chapitre est accordée, refusée ou retirée par le Bourgmestre.

