

Province de Luxembourg
Arrondissement de VIRTON

COMMUNE DE
6767 ROUVROY

Rue du 8 Septembre 41
6767 DAMPICOURT

Tél. 063/58.86.60
6767 ROUVROY

Du registre aux délibérations du **Conseil Communal** de cette
commune, a été extrait ce qui suit :

SÉANCE DU 29 JUIN 2023

Présents : Mme Carmen RAMLOT, **Bourgmestre - Présidente**;
M. Jérôme PETIT, M. Stéphane HERBEUVAL, M.
Philippe GUISSARD, **Échevins**;
Mme Claudine MAUDOIGT, ~~M. Michel MARION~~, Mme
Béatrice PIREAUX-DIDIER, M. Claude GONRY, Mme
Marie-Laure EISCHORN-ADAM, Mme Annie
WAGNER-DEVAUX, Mme Marie-Josée GREGOIRE,
Conseillers;
Mme Edith GOBLET, **Directrice générale**;

01367670000242



Réf : CC/20230629-15

OBJET : Règlement de police sur les hébergements touristiques

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le CoDT, plus particulièrement les articles D.II.24 et D.II.25, définissant les zones d'habitat et les zones d'habitat rural;

Considérant que les notions de "mise en péril de la destination principale de la zone" et de "compatibilité avec le voisinage", auxquelles font référence ces deux articles du CoDT, peuvent être précisées;

Vu le Code Wallon du Tourisme (CWT), définissant l'hébergement de grande capacité;

Considérant que pour cette définition, le CWT vise une appellation "hébergement de grande capacité" soumise à autorisation expresse du Commissariat Général au Tourisme (CGT), mais non obligatoire;

Considérant que le CWT établit des règles particulières pour l'exploitation des hébergements bénéficiant d'une appellation autorisée, notamment pour les "hébergements de grande capacité", dont les articles 201/1D, 228D, 234 AGW, 237 AGW;

Considérant qu'il serait opportun d'appliquer ces règles, au moins en partie, à tous les établissements hébergeant plus de 15 personnes;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon - MB. 20.01.2023, mettant en place l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique dans une construction existante;

Considérant néanmoins que la mise à disposition en tant qu'hébergement touristique de moins de 6 chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis d'urbanisme;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n'est obligatoire que pour l'hébergement touristique mis à disposition pour la première fois après l'entrée en vigueur de la réglementation, à moins que l'hébergement touristique mis à disposition postérieurement à l'entrée en vigueur de l'arrêté réponde aux conditions spécifiques cumulées définies dans l'AGW;

Vu, enfin, le Code wallon de l'environnement, applicable à certaines installations équipant les HT (piscines, jacuzzis) ou à certaines activités développées par les touristes (tir d'artifices de joie et de pétards, diffusion de musique amplifiées);

Vu, par ailleurs, le Règlement général de Police de la Zone de Gaume, visant notamment le respect de la quiétude du voisinage;

Considérant la multiplication des hébergements touristiques (HT), dont les HT de grandes capacités, sur le territoire communal, et plus spécifiquement dans le village de Torgny;

Considérant que le développement de ce type d'activité contribue au développement économique local; qu'il contribue également au maintien en état, voire la mise en valeur, du patrimoine bâti;

Considérant toutefois que la multiplication d'HT, de façon concentrée, dans certains villages met en péril la destination première de ceux-ci, à savoir le logement des habitants;

Considérant que ce développement touristique excessif se fait parfois au détriment des résidents et risque d'avoir pour conséquence la fuite des habitants des villages concernés (perte du sentiment d'appartenance à un lieu ou à une communauté);

Considérant, par ailleurs, les problèmes de voisinage générés par les activités de certains touristes occupant des HT de grande capacité;

Considérant que ces problèmes peuvent être induits par l'absence de contact direct entre le propriétaire et les locataires (location par internet / par agence), et/ou à l'absence, sur place, du propriétaire ou de son représentant;

Considérant qu'il est nécessaire de préciser, de compléter, ou de rappeler les législations en vigueur, en vue d'améliorer la cohabitation entre les résidents et les touristes;

Après en avoir délibéré;

ADOpte (par 10 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention) le règlement de police sur les hébergements touristiques sur le territoire de la Commune de Rouvroy, tel que repris ci-après:

Article 1er - Définitions

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

- *hébergement touristique (HT)*: tout établissement mis à disposition de touristes, à titre onéreux ou non, de manière occasionnel ou non, pour un séjour de durée définie, en ce compris les Airbnb et toute autre forme de location à vocation touristique;
- *hébergement touristique (HT) de grande capacité*: tout établissement d'hébergement touristique, au sens du CWT, reconnu ou non par le CGT, pouvant accueillir plus de 15 personnes, qu'elles soient hébergées dans un seul bâtiment ou dans plusieurs bâtiments voisins (même parcelle cadastrale ou parcelles mitoyennes - dans ce dernier cas, loués par une même personne, physique ou morale, un même opérateur, une même agence ou par l'intermédiaire d'une plateforme de location en ligne).
- *Création d'un HT*: la construction d'un nouveau bâtiment à destination d'HT, la transformation partielle ou complète d'un bâtiment existant en HT, ou la modification d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment en HT.

Article 2 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les HT sur le territoire de Rouvroy, à l'exclusion des chambres mises à disposition de touristes au sein de la maison du propriétaire et qu'il occupe effectivement comme domicile (maximum 5 chambres doubles par maison ou 10 personnes).

Article 3 - Création d'un HT

3.1. Principe de création

La création d'un HT, qu'il soit de grande ou de petite capacité, en-dehors des zones de loisirs définies à l'article D.II.27 du CoDT ne peut être autorisée que si elle répond aux règles suivantes:

(a) la capacité maximum totale de tous les HT, toutes capacités confondues et comptabilisées, **ne peut être supérieure à 25 % du nombre des premiers résidents dans le même village.**

3.2. Création d'un HT de grande capacité

" CWT, art.237.AGW -

(...) les hébergements de grande capacité (...) satisfont à l'un de deux critères suivants:

1° ils sont situés en dehors d'un noyau habité, à une distance garantissant la quiétude des riverains;

2° le titulaire de l'autorisation ou la personne chargée de la gestion journalière de l'(...) - AGW du 9 février 2017, art.49, 2°)hébergement touristique, ou à défaut un responsable dûment mandaté, réside sur place en permanence ou à proximité immédiate(...)"

La création d'un HT de grande capacité en-dehors des zones de loisirs définies à l'article D.II.27 du CoDT ne peut être autorisée que si elle répond, en plus, à la règle suivante:

En cas de construction ou de transformation d'un bâtiment existant, l'établissement doit comporter au minimum un studio tout équipé, destinée à loger la personne qui sera désignée officiellement par le propriétaire de l'HT comme responsable de la gestion de l'HT, personne qui devra s'y domicilier. Le studio doit répondre aux critères du Code wallon du logement; sa surface habitable sera de minimum 30m².

Article 4 - Équipement

4.1. Pour tous les HT

Sans préjudice des disposition du Code Wallon du tourisme et des prescriptions du Bureau Zonal de Prévention en matière de sécurité incendie, tout HT, quelle que soit sa capacité, doit comporter les équipements suivants:

- 1) un espace extérieur de parking privé, comptant un nombre de places de stationnement égal à 50 % de la capacité d'hébergement. A défaut de pouvoir prévoir un espace de parking suffisant, il sera demandé au propriétaire des HT d'orienter les locataires vers les zones de parking externes (exemple, à Torgny, près du terrain de foot), après avoir débarrassé le véhicule des valises;
- 2) un espace de rangement pour le(s) conteneur(s) de déchets, mis à la disposition des clients;
- 3) si possible, un espace sécurisé de rangement pour les vélos;
- 4) un numéro de police délivré par l'administration communale, à apposer sur la façade principale; ce numéro de police sera différent de celui attribué au logement du responsable de la gestion de l'HT;
- 5) dans le cas d'un HT situé au même endroit que le domicile du propriétaire, le numéro de police de l'HT doit être différent de celui du domicile du propriétaire.

4.2. Pour les HT de grande capacité

"CWT, Art. 237.AGW

Les hébergements de grande capacité sont équipés (de parkings extérieurs privés et d'espaces extérieurs de détente - AGW du 9 février 2017, art.49,1°) adaptés à la capacité maximale de l'((...)) - AGW du 9 février 2017, art.49, 2°) hébergement touristique, sans être inférieur à un are par tranche de dix lits."

Outre les conditions précitées en 4.1. ci-dessus, tout HT doit être équipé d'une plaque signalétique extérieure, de dimensions A4, de fond gris clair, écriture noire ou gravée, apposée sur la façade principale ou sur la barrière d'accès à la propriété, visible depuis la voirie, indiquant clairement les coordonnées du propriétaire ou de la personne expressément désignée par celui-ci comme responsable de la gestion de l'ET, joignable en cas de problème (NOM, n° de téléphone mobile). Doivent également être indiquées sur cette plaquette les coordonnées et le n° de téléphone du propriétaire, ainsi que le n° de la police et du CGT.

Article 5 - Exploitation

5.1. Pour tous les HT

"CWT, Art. 201/1. D -

§1er. *Tout exploitant d'un hébergement touristique respecte les conditions suivantes:*

1° disposer d'une attestation de sécurité incendie ou, le cas échéant, d'une attestation de contrôle simplifié, délivrée en conformité avec le livre III, titre IV, chapitre 1er relatif à la sécurité incendie;

2° ne pas proposer une durée de séjour inférieure à une nuit;

3° disposer d'une assurance couvrant la responsabilité civile des dommages causés par l'exploitant ou par toute personne en charge de l'exploitation de l'hébergement touristique;

4° ne pas avoir été condamné en Belgique, conformément à une décision coulée en force de chose jugée prononcée en Belgique pour une infraction qualifiée au livre II, titre VII, Chapitres V, VI et VII, titre VIII, chapitres 1er, IV et VI, et titre IX, chapitres 1er et II, du Code pénal, ou prononcés à l'étranger en raison d'un fait similaire à un fait constitutif de l'une de ces infractions, sauf s'il a été sursis à l'exécution de la peine et que le condamné n'a pas perdu le bénéfice du sursis.

Tout exploitant d'un hébergement touristique effectue une déclaration auprès du Commissariat général au Tourisme portant sur le respect des conditions énumérées à l'alinéa 1er, 1° à 4° (...)

A tout moment, l'exploitant peut faire l'objet de contrôle pour vérifier le respect des conditions selon les modalités prévues par le Gouvernement (...)"

Sans préjudice des dispositions du Code Wallon du tourisme, du Règlement général de Police, et des prescriptions du Bureau Zonal de Prévention en matière de sécurité incendie, la mise en location, même gratuite, même temporaire, de tout HT doit satisfaire aux conditions suivantes:

§1. Accueil des locataires

Le propriétaire (personne physique ou personne morale représentée par une personne physique) de l'hébergement, ou la personne "relais" définie en 4.2), doit accueillir les locataires en appliquant les règles suivantes:

- expliquer aux locataires le fonctionnement de tous les équipements de l'hébergement, en particulier le chauffage à bois ou à pellets, s'il en existe, les prescriptions en matière de sécurité (+ fournir expressément les numéros des services de secours), les règles en matière de rejet de certaines substances (exemple: huiles de friture), de tri des déchets, ...

5. tenir un registre des locations, mentionnant, au minimum, pour chaque location:
- dates et heures d'entrée et de sortie (échange des clés) ;
 - coordonnées complètes du locataire telles que mentionnées sur les documents d'identité (avec n° registre national + adresse complète);
 - nombre de personnes logeant sur place et plaques d'immatriculation des voitures des locataires (à contrôler);
 - signature du locataire susdit.

Ce registre doit être tenu à la disposition des agents chargés de contrôler les hébergements.

6. accepter que la police contrôle à tout moment le nombre réel des occupants de l'HT.

Article 6 - Délais et mesures transitoires

Le présent règlement s'applique à tous les HT dès sa publication.

Toutefois, des mesures transitoires sont applicables dans les cas suivants:

§1. Les HT existants ET couverts par une attestation de sécurité incendie (ASI) délivrée conformément au Code Wallon du Tourisme *devront se soumettre* aux dispositions de l'article 4.1.

§2. Lors de la délivrance d'une attestation de sécurité pour un nouvel HT dans un bâtiment existant et lors du renouvellement d'une ASI arrivée à échéance, les dispositions des articles 4 et 5 doivent être mises en oeuvre dans les 6 mois de la délivrance de l'ASI.

Article 7 - Surveillance et constatation des infractions

Le CWT est d'entière application, que l'hébergement soit ou non autorisé par le CGT.

Le règlement général de police de la Zone de Gaume est d'entière application également.

Copie de la présente délibération sera transmise à la ZP de Gaume, et sera annexée au Règlement général de Police

Par le Conseil Communal

La Directrice générale

(s) Edith GOBLET

La Bourgmestre - Présidente

(s) Carmen RAMLOT

Pour extrait conforme,
ROUVROY, le 30 juin 2023

La Directrice générale

Edith GOBLET.



La Bourgmestre - Présidente

Carmen RAMLOT.

- fournir aux locataires le règlement général de police de la Zone de Gaume (téléchargeable sur le site internet communal), comprenant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage (en particulier, interdiction de diffuser de la musique à l'extérieur du bâtiment, même en journée; interdiction de faire du bruit entre 22:00 et 06:00; interdiction d'allumer des artifices de joie ou des pétards);
- rappeler l'interdiction d'allumer du feu à l'extérieur (sauf barbecue installé à cette fin par le propriétaire sur un sol stable et non inflammable);
- informer que la police peut contrôler à tout moment le nombre d'occupants de l'HT;
- si possible, fournir aux locataires toute information utile sur les activités, produits et services locaux.

§2. Départ des locataires

Le propriétaire (personne physique ou personne morale représentée par une personne physique) de l'hébergement, ou la personne "relais" définie en 4.2, doit contrôler le tri des déchets effectué par les clients. Au besoin, il retient une somme sur la cautions pour absence de tri ou tri déficient (disposition qui doit apparaître dans le contrat de location). Dans tous les cas, en cas de manquement les locataires, il procède lui-même au tri des déchets.

§3. Le relais

"§2. Outre le respect des conditions visées au paragraphe 1er, pour tout hébergement de grande capacité, qu'il soit reconnu ou non par le CGT:

CWT, Art. 237. AGC - (...)

2° le titulaire de l'autorisation, l'exploitant ou la personne chargée de la gestion journalière de l'((...) - AGW du 9 février 2017, art.49, 2°) hébergement touristique, ou à défaut un responsable dûment mandaté, réside sur place en permanence ou à proximité immédiate. Il veille à la bonne application du contrat de location et au strict respect de la quiétude des riverains. Le titulaire de l'autorisation soit s'assurer que les occupants de son hébergement touristique respectent les riverains et leur quiétude normale.

Lorsque le Bourgmestre concerné interpelle le CGT parce que les occupant d'un hébergement touristique troublent la quiétude des riverains, le CGT avise le Bourgmestre de la suite donnée à son interpellation dans les trois mois de la réception de celle-ci. (Décret du 10 novembre 2016, art.68)"

Sans préjudice des dispositions du Code Wallon du tourisme, du Règlement général de police, et des prescriptions du Bureau Zonal de Prévention en matière de sécurité incendie, la mise ne location, même gratuite, même temporaire, de tout HT doit satisfaire aux conditions suivantes:

Le propriétaire (personne physique ou personne morale représentée par une personne physique) de l'hébergement, ou la personne expressément désignée par lui-même comme personne relais doit:

1. s'enregistrer à l'administration communale comme étant la personne "relais" entre les locataires et les diverses autorités;
2. résider sur le territoire communal (domiciliation);
3. être joignable 24h/24 durant les périodes de location de l'hébergement, via le numéro de téléphone mobile renseigné à l'administration communale et indiqué sur la plaque signalétique prévu par le présent règlement en son article 3;
4. accueillir personnellement les locataires, en donnant au minimum les explications décrites à l'article 4 §2;