

Règlement de police sur les hébergements touristiques.

Arrêté du Conseil Communal (ACC) du 07 octobre 2019

Modifié par ACC du 26 octobre 2020

Modifié par ACC du 31 mai 2021

Le Conseil communal,

Revu le règlement de police sur l'exploitation d'hébergements touristiques de grande capacité adopté en séance du 29 novembre 2017 ;

Considérant qu'il convient d'adapter celui-ci à l'évolution du développement touristique rapide sur le territoire de Durbuy ;

Vu la multiplication des hébergements touristiques (HT), dont les HT de grande capacité ;

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

Considérant toutefois que la multiplication d'HT, de façon concentrée, dans certains villages ou quartiers implantés en zone d'habitat ou en zone d'habitat rural, 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 (hausse des prix de l'immobilier, perte du sentiment d'appartenance à un lieu ou à une communauté) ;

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

Considérant que ces problèmes sont principalement dus à l'absence de contact direct entre le propriétaire et les locataires (locations 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 ;

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, par ailleurs, le Règlement Général de police, visant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage ;

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 amplifiée) ;

ABROGE

le règlement de police du 29 novembre 2017 sur l'exploitation d'hébergements touristiques de grande capacité,

ARRETE

comme suit le règlement de police sur les hébergements touristiques (HT) :

Article 1^{er} – 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 occasionnelle ou non, pour un séjour de durée définie.
- *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 plate-forme 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 Durbuy, 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).

Modifié par le Conseil Communal en séance du 31 mai 2021 :

Le présent règlement s'applique à tous les HT sur le territoire de Durbuy, à l'exclusion :

- du village de Bohon (DURBUY-2^{ème} division, section A) et de l'entité de Durbuy (Durbuy, 1^{ère} division, section A), sauf si les prescriptions réglementaires de certains lotissements réservent ceux-ci à de l'habitation privée unifamiliale.

Article 3. — Création d'un HT.

A) Principe de création.

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

la capacité maximale totale de tous les HT, toutes capacités confondues et comptabilisées, ne peut pas être supérieure:

- à 50% du nombre des premiers résidents dans le même village,

ET

- à 50 % du nombre obtenu en faisant la somme des premiers résidents et du nombre de secondes résidences multiplié par 5 (5 étant la capacité moyenne d'une seconde résidence), dans la même rue ;

B) Création d'un HT de grande capacité.

« CWT, Art. 237. AGW -

(...)Les hébergements de grande capacité (...) satisfont à l'un des 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, destiné 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 30 m².

Article 4.— Equipement.

A) Pour tous les HT.

Sans préjudice des dispositions 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,
- 2) un espace de rangement pour le(s) conteneurs 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.

B) Pour les HT de grande capacité ou non.

« 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 A) 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 (24/24 : 084/310 311) et du CGT (heures de bureau : 081/325 611 ou 629).

La fabrication et la pose de cette plaquette signalétique sont réalisées par la Ville, moyennant redevance correspondant au prix coûtant.

Article 5.— Exploitation.

A) Pour tous les HT.

« CWT, Art. 201/1. D -

§1^{er}. 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 1^{er} 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 I^{er}, IV et VI, et titre IX, chapitres I^{er} et II, du Code pénal, ou prononcée 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 1^{er}, 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, B), §1, 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, ...
- fournir aux locataires le résumé du règlement général de police (téléchargeable en français et en néerlandais sur le site internet de la zone de police Famenne-Ardenne, <http://www.policelocale.be/5300/a-propos/reglements-generaux-de-police/gites>) 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 heures et 06 :00 heures ; 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 §1, doit **contrôler le tri des déchets** effectué par les clients. Au besoin, il retient une somme sur la caution pour absence de tri ou tri déficient (disposition qui doit apparaître dans le contrat de location). Dans tous les cas, en cas de manquement des locataires, il procède lui-même au tri des déchets,

B) Pour tous les HT.

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

CWT, Art. 237. AGW – (...)

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 doit s'assurer que les occupants de son ((...)) – AGW du 9 février 2017, art. 49, 2°) hébergement touristique respectent les riverains et leur quiétude normale.

Lorsque le bourgmestre concerné interpelle le Commissariat général au Tourisme parce que les occupants d'un ((...)) – AGW du 9 février 2017, art. 49, 2°) hébergement touristique troublent la quiétude des riverains, le Commissariat général au Tou-

risme 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 en location, même gratuite, même temporaire, de *tout HT* doit satisfaire, en plus des conditions définies à l'article 5, A) § 1 et § 2, 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 place ou à moins de 300 mètres de l'hébergement (domiciliation),~~

modifié par le Conseil Communal en séance du 26.10.2020 :

2) résider sur place ou à une distance permettant d'être sur place dans un délai raisonnable (maximum 15 minutes).

3) être **joignable 24h/24** durant les périodes de location de l'hébergement, via le n° 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,

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 (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. 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 délivrée conformément au Code Wallon du tourisme *ne sont pas soumis* aux dispositions de l'article 4, A), 1 à 5 tant que l'HT ne fait pas l'objet d'une transformation ou d'une extension, **ET** que l'ASI est valable.

§2. Lors de la délivrance d'une attestation de sécurité (ASI) 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 œuvre 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 Famenne Ardenne est d'entière application également.