

Ligne de conduite pour la création d'hébergements touristiques pour la commune de Trois-Ponts

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en particulier l'article L1123-23;

Vu la nouvelle loi communale, notamment ses articles 119bis et 135 § 2 ;

Vu la loi du 24 juin 2013 relative aux sanctions administratives communales ;

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

Considérant que le CWT (Code Wallon du Tourisme) établit des règles particulières pour l'exploitation des hébergements bénéficiant d'une appellation autorisée [...];

Vu, par ailleurs, l'Ordonnance de Police administrative générale de la Zone de Police Stavelot-Malmedy, visant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage telle qu'approuvée par la décision du Conseil communal du 30 septembre 2024, entré en vigueur en date du 01/11/2024 ;

Vu la législation environnementale, en particulier, le décret relatif au permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution, applicables à certaines installations équipant les hébergements touristiques, ci-après libellés HT, (piscines, jacuzzis) ou à certaines activités développées par les touristes (tir d'artifices de joie et de pétards, diffusion de musique amplifiée) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 08 décembre 2022 modifiant le CoDT en ce qui concerne la création d'HT, obligeant la délivrance d'un permis d'urbanisme préalable à la création d'un hébergement touristique auprès des autorités, entré en vigueur en date du 30 janvier 2023 ;

Vu la multiplication des HT, en particulier ceux de grande capacité ;

Considérant que ce type d'activité peut contribuer au développement économique local et 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 dehors d'une zone de loisirs au plan de Secteur, est susceptible de mettre en péril la destination principale et initiale de la zone ;

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, nuisances liées à l'exploitation de l'HT, etc...) ;

Considérant que certaines nuisances sont principalement dues 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 ;

Vu la prise d'acte par le conseil communal, du 23 juin 2025, du Programme Stratégique Transversal présenté par le Collège communal, dans lequel se trouve de l'objectif opérationnel suivant : « Garantir à la population une quiétude de vie dans nos villages par la mise en place d'une réglementation sur la création et l'exploitation de gîtes et d'infrastructures touristiques » ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré, décide d'arrêter comme suit la Ligne de conduite sur les hébergements touristiques :

Article 1^{er} – Définitions.

Le Code Wallon du Tourisme (CWT) Art D.I.1. 24°) définit comme suit : hébergement touristique (HT) : le bâtiment, la partie de bâtiment ou le terrain constitués d'unités d'hébergements mises à disposition de touristes principalement pour y séjourner au moins une nuit, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle ;

Le Collège communal précise et complète cette définition par les éléments suivants :

- Hébergement touristique (HT) de grande capacité : hébergement d'une capacité nominale de 16 personnes et plus ;
- Hébergement touristique (HT) de moyenne capacité : hébergement d'une capacité nominale de 5 à 15 personnes ;
- Hébergement touristique (HT) de petite capacité : hébergement d'une capacité nominale de maximum 4 personnes ;
- Chambres d'hôtes : Hébergement touristique (HT) chez l'habitant, [...] comportant 5 chambres et 15 clients maximum ;
- Airbnb: Plateforme de location pour hébergements touristiques (HT) au sens général du terme en ce compris les chambres d'hôtes ;
- Hameau ou lieu-dit : Petit groupement de maximum 4 maisons, à l'écart du noyau d'une commune rurale.

La notion de personne entrant en ligne de compte dans le calcul de la capacité nominale des HT inclut également un enfant dès la naissance.

Article 2. – Création d'un hébergement touristique et enregistrement.

La création d'un HT qu'il soit de grande, moyenne ou 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 à l'ensemble des règles suivantes :

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

- à 25 % du nombre des premiers résidents dans le même village.
- Pour les localités de Trois-Ponts et de Basse-Bodeux (en compris l'ensemble des rues qui les composent), à 25% du nombre des premiers résidents dans un rayon de 100m autour de l'HT.
- dans le cas de la création d'un HT dans un bâtiment ayant une mitoyenneté avec un autre bâtiment ou un bâtiment scindé en deux unités (habitat permanent (HP) et HT) le nombre de personnes autorisées sera limité à maximum 6.

Les exceptions à ces premières règles sont les suivantes :

- a. La création d'un HT consistant en la concentration de logements de vacances dans les zones de loisirs.
- b. La création d'un HT dans un hameau ou lieu-dit, une analyse spécifique sera portée quant à la pertinence du projet.
- c. La création d'un HT dans une habitation isolée (aucune habitation dans un rayon de 100m), une analyse spécifique sera portée quant à la pertinence du projet.

2. La création de nouveaux HT de grande capacité est proscrite sur l'ensemble du territoire.

3. Pour les HT de moyenne capacité : le propriétaire de l'hébergement ou la personne responsable officiellement désigné sera domicilié à moins de 200m de l'hébergement.

4. Pour les HT de petite capacité : le propriétaire de l'hébergement ou la personne responsable officiellement désigné sera domicilié à moins de 5 km de l'HT.

5. Les établissements hôteliers, les auberges de jeunesse, ainsi que des campings/caravanings ne sont pas repris dans la dénomination d'HT.

Article 3. — Equipements.

Tout hébergement touristique doit comporter les équipements suivants :

1. si possible, un espace extérieur de parking privé, proportionnel à la capacité d'hébergement,
2. un espace de rangement contenant des bacs et des sacs poubelles communaux pour le tri des déchets, mis à la disposition des clients ;
3. si possible, un espace sécurisé de rangement pour les vélos ;
4. 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'HT, joignable en cas de problème (NOM, n° de téléphone mobile).

Doivent également être indiquées sur cette plaquette :

- le n° de la Maison de police de Trois-Ponts - heures de bureau : 080/281 960 ou 24h/24 : 101
- le n° du CGT - heures de bureau : 081/325 611 ou 629.

Article 4. — Exploitation.

Les dispositions suivantes du Code Wallon du Tourisme (CWT) sont d'application :

Art. R.III.24-1. Tourisme Wallonie précise le contenu et les formes de l'enregistrement, visés à l'article D.III.24, alinéa 1^{er}.

Art. R.III.24-2. § 1^{er}. Le candidat exploitant sollicite l'enregistrement de son hébergement auprès de Tourisme Wallonie et joint toutes les informations telles que définies par le Ministre.

L'enregistrement indique les données signalétiques du candidat exploitant ainsi que les données signalétiques de l'hébergement touristique suivantes :

- 1° pour chaque hébergement :
 - a. l'adresse de l'hébergement ;
 - b. le type d'hébergement ;
 - c. si l'hébergement proposé à la location constitue une partie ou la totalité de la résidence primaire ou secondaire de l'hôte, ou s'il est utilisé à d'autres fins ;
 - d. le nombre maximal de touristes que l'hébergement peut accueillir ;
 - e. une déclaration sur l'honneur dans laquelle l'exploitant atteste disposer de toutes les autorisations requises en application des autres polices administratives, en particulier en matière urbanistique ;
- 2° lorsque le candidat exploitant est une personne physique :
 - a. son prénom et nom ;
 - b. un numéro national d'identification ou, à défaut, d'autres informations permettant son identification ;
 - c. son adresse ;
 - d. son numéro de téléphone ;
 - e. son adresse de courrier électronique ;
- 3° lorsque le candidat exploitant est une personne morale :
 - a. sa dénomination ;
 - b. son numéro national d'immatriculation d'entreprise ;
 - c. les prénom et nom de tous ses représentants légaux ;
 - d. l'adresse de son siège social ;
 - e. le numéro de téléphone de contact d'un représentant de cette personne morale ;
 - f. une adresse de courrier électronique.

§ 2. Si l'enregistrement est incomplet ou non-valide, Tourisme Wallonie adresse un relevé des informations ou documents manquants ou incorrects au candidat exploitant dans un délai de trente jours.

Dans les trente jours à dater de la réception de la notification, visée à l'alinéa 1^{er}, le candidat exploitant fournit les éléments manquants ou corrige les informations erronées.

Lorsque le candidat exploitant rectifie valablement son enregistrement dans le délai visé à l'alinéa 2, Tourisme Wallonie en accuse réception.

L'enregistrement est réputé classé sans suite lorsque le candidat exploitant ne rectifie pas valablement son enregistrement dans le délai, visé à l'alinéa 2.

§ 3. Tourisme Wallonie atteste de l'enregistrement de l'hébergement touristique et communique à l'exploitant un numéro d'enregistrement, lequel constitue un numéro d'identification unique, dans le délai fixé par le Ministre.

Art.AM.III.24-2. § 1^{er}. Conformément à l'article R.III.24-2, § 1^{er}, le candidat exploitant joint les informations et documents suivants à sa sollicitation d'enregistrement :

- 1° le formulaire d'enregistrement, lequel reprend les données relatives au candidat exploitant et à l'hébergement telles que visées à l'article R.III.24-2, § 1^{er}, alinéa 2, ainsi que, le cas échéant, les données relatives au gestionnaire journalier telles que visées au sein du point A de l'annexe 2/1 ;
- 2° un extrait de casier judiciaire destiné à une administration publique et délivré depuis moins de six mois au nom de l'exploitant, ou de son représentant légal le cas échéant, et du gestionnaire de l'hébergement ;
- 3° une copie de l'attestation de sécurité-incendie ou de l'attestation de contrôle simplifié le cas échéant.

§ 2. Tourisme Wallonie atteste de l'enregistrement dès que celui-ci est considéré comme complet et valide et communique simultanément un numéro d'enregistrement à l'exploitant.

Art. R.III.24-3. Le Ministre détermine les modalités d'affichage de la preuve de l'enregistrement.

Art. AM.III.24-3. L'exploitant affiche le numéro d'enregistrement visé à l'article R.III.24-2, §3, de façon à assurer son accessibilité et sa visibilité par le touriste.

§1. Relais.

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 à moins de 200m (domiciliation)** de l'HT de moyenne et grande capacité,
3. **résider à moins de 5 km (domiciliation)** de l'HT touristique de petite capacité,
4. **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,
5. **accueillir** personnellement les locataires, en donnant au minimum les explications décrites à l'article 4 §2,
6. **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.

§2. Accueil et départ des locataires.

Le propriétaire (personne physique ou personne morale représentée par une personne physique) de l'hébergement 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 au bois, au pellets, au gaz, 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 un règlement d'ordre intérieur (rédigé dans les trois langues nationales ainsi qu'en anglais) reprenant impérativement l'article 140 et le 180.9 de l'Ordonnance de Police Locale Stavelot-Malmedy

Ces articles reprennent les éléments suivants :

Article 140 :

Sont interdits sur la voie publique comme dans les propriétés privées, sauf autorisation écrite préalable du Bourgmestre et sans préjudice du permis d'environnement requis éventuellement :

- les tirs de pétards ou de tous matériaux pyrotechniques ;
- l'usage de haut-parleurs, d'amplificateurs ou autres appareils de sonorisation.

181.9. Chaque exploitant d'établissement de maison de vacances établira un règlement d'ordre intérieur 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 ou soirée musicale, ne pourra incommoder le voisinage.
- Lorsque plusieurs familles ou groupes de personnes sont réunies dans des maisons de vacances 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.

Article 5. Surveillance, constatation des infractions et sanctions

Le CWT est d'entière application, que l'hébergement soit ou non autorisé par le CGT, voire simplement visé par la présente ligne de conduite.

Le règlement général de police de la zone Stavelot-Malmedy est d'entière application également.

§1^{er}. En cas de non-respect d'une condition du permis, un constat et avertissement est adressé, par le Bourgmestre ou par la Police, par lettre recommandée au propriétaire et au détenteur du permis.

En cas de récidive, à chaque fois adressée par lettre recommandée au propriétaire et au détenteur du permis, les sanctions suivantes sont applicables :

- 2^{ème} non-respect : fermeture 15 jours
- 3^{ème} non-respect : fermeture 1 mois
- 4^{ème} non-respect : fermeture 2 mois
- 5^{ème} non-respect : fermeture définitive.

§ 2. 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 sur le champ de la maison de vacances.

§ 3. Les sanctions prévues au § 1^{er} sont applicables sans préjudice des sanctions prévues par d'autres réglementations, en particulier le règlement de police de la Zone de Police Stavelot-Malmedy.

Article 6. Dispositions finales

La présente ligne de conduite s'applique à la création de tout nouvel hébergement touristique, en ce compris, toute modification (capacité d'accueil, désignation de personnes relais, etc.) à la date de son approbation par le Conseil communal.