

Règlement relatif à la création d'hébergements touristiques

Article 1^{er} - Définitions

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

- **Hébergement touristique (HT)** : tout établissement (y compris les installations légères) mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux ou non, de manière occasionnelle ou non, pour un séjour de durée définie ;
- **Hébergement touristique (HT) de grande capacité** : l'hébergement touristique pouvant accueillir plus de 15 personnes, qu'elles soient hébergées dans un seul bâtiment ou dans plusieurs bâtiments adjacents (même parcelle cadastrale ou parcelles mitoyennes) loués par une même personne, physique ou morale ;
- **Création d'un hébergement touristique (HT)** : la construction d'un nouveau bâtiment à destination d'HT, y compris les installations légères, 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.
- **Réfèrent de l'HT** : personne responsable désignée pour être le principal point de contact et de gestion opérationnelle de l'HT. Il veille notamment à la bonne application du contrat de location ainsi qu'au strict respect de la quiétude des riverains.

Article 2. - Champ d'application.

Le présent règlement s'applique à tous les hébergements touristiques situés sur le territoire de la commune de Rochefort, à l'exclusion de la mise à disposition de moins de 6 chambres chez l'habitant (donc au sein de la maison du propriétaire qu'il occupe effectivement comme domicile de manière simultanée avec les locataires).

Article 3. – Critères pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis relatifs à la création d'hébergements touristiques

1. Cadre légal et bon aménagement des lieux

La demande de permis d'urbanisme s'analyse au regard des critères relevant de la réglementation en vigueur relative à l'urbanisme et aux hébergements touristiques (ex. Code Wallon du Tourisme).

Le bon aménagement des lieux vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Cela consiste à faire un examen concret de chaque demande : compatibilité avec le voisinage et le cadre bâti, absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables du projet envisagé sur l'aménagement local bâti ou non bâti, etc....

2. Zonage au plan de secteur

Le projet doit être compatible avec les prescriptions du plan de secteur et répondre à des conditions d'acceptabilité.

Type de zone	Compatibilité	Conditions
Zone de loisirs	Oui	
Zone d'habitat	Oui sous conditions	• Uniquement transformation d'un bâtiment existant (année de construction de + de 10 ans), à l'exception des installations légères • Ne pas mettre en péril la destination principale de la zone (voir ci-après le critère relatif à la surdensité touristique) • Le projet ne doit pas se situer dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation • Pour les bâtiments comportant une mitoyenneté : capacité maximale de 15 personnes (si 3 façades), capacité maximale de 8 personnes (si 2 façades), à l'exception des projets pour lesquels un référent est domicilié et séjourne sur place pendant toute la durée du séjour (logement dédié)
Zone d'habitat à caractère rural	Oui sous conditions	• Uniquement transformation d'un bâtiment existant (année de construction de + de 10 ans), à l'exception des installations légères • Ne pas mettre en péril la destination principale de la zone • Le projet ne doit pas se situer dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation

		• Pour les bâtiments comportant une mitoyenneté : capacité maximale de 15 personnes (si 3 façades), capacité maximale de 8 personnes (si 2 façades), à l'exception des projets pour lesquels un référent est domicilié et séjourne sur place pendant toute la durée du séjour (logement dédié)
Zone agricole	Oui sous conditions	• Uniquement transformation d'un bâtiment existant (pas de nouvelle construction) • Si activité de diversification d'une exploitation agricole*
Zone forestière	Oui sous conditions	• Si hébergement de loisirs visé par le CoDT**
Zone d'espaces verts	Non	
Zone naturelle	Non	

*Article D.II.36, §1 du CoDT : De la zone agricole : Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

Article R.II.36 - Les activités de diversification complémentaires sont :

2° l'hébergement touristique à la ferme, en ce compris le camping à la ferme, pour autant que les installations d'hébergement touristique soient situées à proximité des bâtiments et, le cas échéant, du logement de l'exploitation agricole ;

**Article D.II.37, §4 du CoDT : De la zone forestière : « L'hébergement de loisirs, dont la liste est fixée par le Gouvernement, peut être autorisé pour une durée limitée pour autant qu'il ne mette pas en cause de manière irréversible la destination de la zone et que le projet s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne (Décret du 13 décembre 2023 – art. 33). »

Font partie de la liste des hébergements de loisirs visée à l'article D.II.37, § 4, les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles et les cabanes en bois, en ce compris sur pilotis.

Article R.II.37-11, §2 – voir conditions cumulatives à respecter pour qu'un hébergement de loisirs puisse être autorisé en zone forestière.

3. Surdensité touristique

La capacité maximale totale de tous les HT (toutes capacités confondues et comptabilisées) d'un même village de la commune ou de la section de Rochefort, ne peut être supérieure à 30% du nombre de premiers résidents additionné au nombre de secondes résidences multiplié par 4 (4 étant considéré comme le nombre d'occupants moyen d'une seconde résidence) de ce village ou de la section de Rochefort.

⇒ Nombre de 1^{er} résidents + (nombre de secondes résidences *4) < 30%

Si cette capacité est atteinte, tout nouveau projet touristique sera refusé.

4. Incidences du projet

Le projet sera analysé au regard des potentielles incidences sur son environnement immédiat (charroi, bruit, déchets...) en tenant compte des caractéristiques de l'hébergement touristique et des circonstances locales.

Les incidences seront évaluées sur base de la notice d'évaluation des incidences remise lors de l'introduction du permis.

Il sera tenu compte de :

- La localisation du projet : conserver un équilibre entre les différentes fonctions (habitat, commerces, agriculture...) afin d'éviter que des conflits surgissent entre les touristes, les riverains et les opérateurs locaux ;
Les HT de grande capacité devront respecter l'article 201/1.D. §2 du Code Wallon du Tourisme (voir ci-après article 5 – conditions d'exploitation) ;
- L'intégration dans le paysage : gabarit et volumétrie du projet qui doivent être en harmonie avec le bâti environnant, choix des matériaux... ;
- Le charroi et le stationnement : la parcelle doit contenir les emplacements de parking nécessaires – voir ci-après les conditions d'équipement et d'exploitation ;
- La gestion des vues ;
- Le bruit : analyse de la localisation des espaces générant des activités bruyantes, à savoir le parking, les accès, les terrasses, balcons, coursives etc... ;
- Les rejets : déchets, fumées....

Article 4. – Conditions d'équipements

Sans préjudice des dispositions de Code Wallon du Tourisme et des prescriptions de la Zone de secours en matière de sécurité incendie, tout HT, quelle que soit sa capacité, doit comporter les équipements suivants :

1. La parcelle doit contenir les emplacements de parking nécessaires sur domaine privé ou public (à proximité immédiate) à condition de ne pas empiéter sur le domaine public au droit des bâtiments/propriétés voisins. Le nombre de places nécessaires est calculé de la manière suivante : capacité du gîte/4 arrondi à l'unité supérieure. La demande de permis d'urbanisme et le Règlement d'ordre intérieur devront préciser la localisation de ces emplacements de parking.
2. Il y a lieu de prévoir un contenant fonctionnel et intégré, à l'intérieur de la propriété, pour stocker les déchets jusqu'au jour de la collecte. La gestion des poubelles se fera conformément au Règlement Général de Police.
3. Dans le cas où le responsable de la gestion de l'HT ou le propriétaire est domicilié dans une partie distincte de l'hébergement touristique, un numéro de police distinct sera délivré par l'Administration communale, à apposer sur la façade principale ou sur l'installation légère.

Article 5. – Conditions d'exploitation.

Sans préjudice des dispositions de Code Wallon du Tourisme et des prescriptions de la Zone de secours en matière de sécurité incendie, la création d'un HT ne peut être autorisée que si elle répond aux conditions suivantes :

- L'année de construction du bâtiment, renseignée au cadastre, doit être de 10 ans minimum ;
- La capacité d'accueil ne peut être supérieure à 20 personnes, sauf si le bâtiment à transformer se situe à une distance de 200 mètres de toute maison d'habitation ;
- Le propriétaire ou le référent doit habiter (domicile principal) à une distance lui permettant d'intervenir dans un délai de 20 minutes et les informations nécessaires pour le contacter doivent être facilement visibles et accessibles depuis l'extérieur ;
- Tout hébergement doit faire l'objet d'une déclaration d'exploitation auprès du Commissariat Général au Tourisme (art. 201/1 D du Code wallon du tourisme) et d'une attestation de Sécurité incendie avant sa mise en location ;
- L'hébergement touristique doit disposer d'un Règlement d'ordre intérieur (à transmettre dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme) ;
- Accueil des locataires : le référent doit assurer l'accueil des locataires (présence sur place ou boîte à clefs et, dans tous les cas, le référent doit être disponible par téléphone pour répondre aux questions des locataires). Un document reprenant les informations utiles à l'occupation des lieux, au tri des déchets et aux règles à respecter (ROI) devra être disponible en permanence sur place.

Les hébergements de grande capacité devront, en plus, satisfaire aux conditions de l'article 201/1.D. §2 du Code Wallon du Tourisme :

(...)§ 2. Outre le respect des conditions visées au paragraphe 1er, tout hébergement de grande capacité, qu'il soit reconnu ou non par le Commissariat général au Tourisme, répond à un des deux critères suivants :

- 1° être en dehors d'un noyau habité, à une distance garantissant la quiétude des riverains ;*
- 2° l'exploitant de l'hébergement touristique ou la personne chargée de la gestion journalière de l'hébergement touristique assure la présence d'un responsable dûment mandaté en permanence sur place ou à proximité immédiate et veille à la bonne application du contrat de location ainsi qu'au strict respect de la quiétude des riverains.*

On entend par proximité immédiate : résider à moins de 20km.

Article 6 – Procédure et documents à fournir

La demande de permis d'urbanisme devra comprendre :

- Les documents relatifs à la demande de permis exigés en vertu du Codt, en ce compris une notice d'évaluation des incidences exhaustive démontrant la prise en compte des incidences environnementales (bruit, déchets, parking, charroi...) et les mesures prises pour minimiser ces nuisances ; la localisation des emplacements de parking devra être précisée sur plan (conformément à l'article 4.1 ci-dessus) ;
- Une attestation précisant les renseignements utiles et les coordonnées de la personne référente chargée de la gestion journalière ;
- Le Règlement d'ordre intérieur de l'HT.

Lors de l'instruction du permis, outre les avis sollicités habituellement, l'avis de la CCATM sera sollicité d'office.

Une enquête publique sera systématiquement réalisée pour les demandes d'hébergements touristiques de grande capacité.

Article 7 - Surveillance et constatation des infractions

La constatation et le suivi des infractions se fera en application du Code Wallon du Tourisme et du Règlement Général de Police sans préjudice des compétences du Bourgmestre en matière d'ordre public, de sécurité et de salubrité publique.

Article 8 - Condition particulière liée aux installations légères ou mobiles

En plus des conditions du présent règlement, les permis relatifs à une installation mobile ou une installation légère en vue d'en faire un hébergement touristique sera limité à une durée de 5 ans renouvelable.

Article 9 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de sa publication.