

Province du Luxembourg

Arrondissement de
Marche-en-Famenne

Commune
de
MANHAY

6960

Objet : Règlement de police
sur l'exploitation
d'hébergements touristiques -
adaptations

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL, SIÉGEANT EN SÉANCE PUBLIQUE

Séance du 24 janvier 2023

Présents :

Monsieur Geoffrey HUET, Bourgmestre;
Madame Anne MOTTET, Monsieur Patrick LOOS, Monsieur Jean Claude HUET,
Échevins;
Monsieur Pascal DAULNE, Madame Françoise CORNET, Monsieur Benoît
LESENFANTS, Madame Élodie BECHOUX, Madame Anne FAGNANT, Monsieur Jérôme
VOZ, Monsieur Alain LIBAR, Monsieur Jérôme TASSIGNY, Conseillers;
Madame Laetitia LESENFANTS, Présidente du CPAS;
Madame Stéphanie MOHY, Directrice Générale;

Excusé :

Monsieur Robert WUIDAR, Conseiller;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en particulier les articles L1122-30, L1122-33, L1133-1 et L1133-2 ;

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 l'extrait de l'ouvrage "Le maintien de l'ordre public par les communes" dans lequel figure à la page 56 la possibilité au Bourgmestre d'effectuer lui-même, le constat, première étape d'un arrêté du Bourgmestre;

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 ;

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 ;

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) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 08 décembre 2022 modifiant le CoDT en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques ;

Vu la délibération du Conseil communal du 21.12.2021 par laquelle le Conseil approuvait le règlement de police sur les hébergements touristiques;

Considérant qu'après un an d'utilisation, il convient d'apporter les modifications suivantes audit règlement:

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

▪ à 40 % du nombre des premiers résidents dans le même village,

ET au lieu de OU

▪ à 40 % 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 ;

Considérant qu'il convient également de prévoir des exceptions pour la création d'un hébergement touristique dans une rue ne comportant que le bâtiment concerné par la demande, ou pour les concentrations de logements de vacance dans les zones de loisirs;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide:

décide d'arrêter comme suit le règlement de police sur les HT:

Article 1^{er} – Définitions.

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

Province du Luxembourg

Arrondissement de
Marche-en-Famenne

Commune
de
MANHAY

6960

Objet : Règlement de police
sur l'exploitation
d'hébergements touristiques -
adaptations

- **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).

- **hébergement touristique (HT) de petite capacité** : vise les gîtes de moins de 15 personnes.

- **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. — Création d'un HT.

« **CWT, Art. 236 AGW -**

L'hébergement touristique de terroir et le meublé de vacances sont identifiés par un numéro ou un nom spécifique placé en évidence. »

« **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, 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 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 40 % du nombre des premiers résidents dans le même village,

ET

▪ à 40 % 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 ;

▪ Exception faite pour la création d'un HT dans une rue ne comportant que le bâtiment concerné par la demande, ou pour les concentrations de logements de vacance dans les zones de loisirs.

2. pour les gîtes de grande capacité : en cas de construction ou de transformation d'un bâtiment existant, si le responsable du gîte habite dans un rayon supérieur à 1km de l'HT, 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.

3. aucun nouveau HT ne sera autorisé si sa capacité ajoutée à celle des HT existants dans un rayon de 100m dépasse les 20 lits.

▪ Exception faite pour la création d'un HT en zones de loisirs.

Article 3.— Equipements.

« **CWT, Art. 233 AGW -**

Les hébergements touristiques de terroir et les meublés de vacances satisfont aux conditions minimales respectives du classement de la catégorie 1 reprises à l'annexe 8.

Toute pièce d'habitation est conçue et équipée de façon à ce que puisse y être exercée la fonction qui lui est attribuée. »

« **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. »

Sans préjudice des dispositions du Code Wallon du tourisme et des prescriptions du Bureau Zonal de Prévention en matière de sécurité incendie, tout HT 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 ;

Province du Luxembourg

Arrondissement de
Marche-en-Famenne

Commune
de
MANHAY

6960

Objet : Règlement de police
sur l'exploitation
d'hébergements touristiques -
adaptations

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 ;
6. 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 le n° de la police (24/24 : 084/310 311) et du CGT (heures de bureau : 081/325 611 ou 629).

Article 4.— Exploitation.

« **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.(...)

§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 Tourisme 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 de grande ou de petite capacité** doit satisfaire aux conditions suivantes :

§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 sur place ou à moins de 5 km** de l'hébergement (**domiciliation**),

Province du Luxembourg

Arrondissement de
Marche-en-Famenne

Commune
de
MANHAY

6960

Objet : Règlement de police
sur l'exploitation
d'hébergements touristiques -
adaptations

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.

§2. 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 §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.

§3. 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,

Article 5. —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 3, 1) à 3) 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 3, 2) à 6) et 4 §1, doivent être mises en œuvre dans les 6 mois de la délivrance de l'ASI.

Article 6. 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.

Article 7. Sanctions

Province du Luxembourg

Arrondissement de
Marche-en-Famenne

Commune
de

MANHAY

6960

Objet : Règlement de police
sur l'exploitation
d'hébergements touristiques -
adaptations

§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. 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 Famenne-Ardenne. »

Ainsi fait en séance à Manhay, date que dessus,

Par le Conseil :

La Directrice Générale,

STÉPHANIE MOHY

Pour extrait conforme,

La Directrice Générale

STÉPHANIE MOHY

Le Bourgmestre,

GEOFFREY HUET

Le Bourgmestre

GEOFFREY HUET