

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 17 mars 2025



PRESENTS: DELIRE L., Bourgmestre;
DUBUISSON B., MINEUR-CREMERS B., MASSAUX E., DETRY J.S., VICQUERAY P.,
Echevins;
CHEVALIER P., WAUTHLET A., PIETTE F., EVRARD C., CHASSIGNEUX L., GOFFINET I.,
MAQUET H., SPINEUX D., NONET A., BERGER M., BOURNONVILLE L., JADIN C.,
NEUVILLE N., BROUIR L., GAUX S., SOLBREUX E., Conseillers Communaux;
ALEXANDRE H., Président;
DARDENNE S., Présidente du C.P.A.S.;
GOOSSE Florian, Directeur Général.

OBJET : Règlement Communal pour cadrer le développement d'hébergements touristiques à Profondeville.

Le Conseil communal, Séance publique

Vu la nouvelle loi communale, notamment son article 135§2 ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment son article L 1123-23 ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 décembre 2022 modifiant le CoDT en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques ;
Considérant que 88 logements touristiques sont recensés sur l'entité (décembre 2024) ; Qu'en 2023 et 2024, 9 et 12 demandes de permis d'urbanismes pour la création d'hébergements touristiques ont été déposées auprès de l'Administration ;
Considérant que les hébergements touristiques contribuent au développement économique local, au maintien en état, voire à la mise en valeur, du patrimoine bâti ;
Considérant la présence très ancienne d'activités et d'hébergements touristiques dans la commune ; que cette fonction est inhérente au territoire ;
Considérant toutefois que le développement de ce type d'hébergement exerce une pression immobilière en soustrayant une partie du bâti à la fonction résidentielle ;
Considérant que la pression immobilière sur l'entité est déjà importante ; Que les prix élevés de l'immobilier compliquent l'accessibilité au logement et empêchent certains ménages de résider sur l'entité ;
Considérant qu'au vu de la pression immobilière, la transformation de logements « entiers » à destination touristique n'est pas recommandée ; qu'il est préférable de cumuler la fonction touristique avec une fonction résidentielle ; Que le développement d'hébergements touristiques est plus approprié en zone « excentrée », « peu accessible » et non au cœur des villages, adaptés à la fonction résidentielle ;
Considérant que la fonction résidentielle participe aux recettes du budget communal et donc au financement des missions de service public ;
Considérant les problèmes de voisinage générés par les activités de certains touristes occupant des hébergements touristiques (bruit, déchets, etc.) ;
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 ;
Vu, par ailleurs, le Règlement Général de police, visant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage ;
Attendu qu'au vu des éléments susmentionnés, il serait dès lors intéressant que la commune prenne une position plus claire et cadre le développement de l'offre d'hébergements touristiques sur son territoire ;
Sur proposition du Collège ;
Après avoir délibéré ;

ARRETE à l'unanimité

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

Article 1er – Définitions

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

1° hébergement touristique (HT) : tout établissement d'hébergement touristique, au sens du CWT, reconnu ou non par le CGT, qu'ils soient hébergés 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).

2° hébergement touristique de grande capacité : Idem supra, pour les hébergements pouvant accueillir un minimum de 15 personnes.

3° 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, la modification d'affectation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment en HT ou le placement d'une installation « légère » à des fins touristiques.

Le présent règlement s'applique à tous les HT sur le territoire de Profondeville, 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 6 chambres - cfr AGW du 8 décembre 2022).

Art. 2 : Création

Article 2.1 – Création d'un hébergement touristique

1. Aucune construction d'un nouveau bâtiment à destination d'HT ne pourra être autorisée en dehors des zones de loisirs au plan de secteur ;
2. Les transformations d'habitations en hébergement touristiques sont autorisées quelle que soit leur localisation au plan de secteur ;
3. Pour les installations de type « légères » au sens du Code wallon de l'habitation durable, les logements touristiques peuvent être installés en zone urbanisable au plan de secteur ou en zone agricole (en cas d'activité de diversification complémentaire à l'activité des exploitants agricoles – Art.DII.36 du CoDT). En zone de cour et jardin, une seule installation légère est permise, en plus de la maison des exploitants ;
4. Les permis pour les hébergements touristiques sont limités dans le temps pour une période maximale de 5 ans. Une nouvelle demande de permis devra être introduite auprès de l'Administration communale 6 mois avant la fin de la période de validité du permis d'urbanisme.

Art. 2.2 – Création d'un hébergement touristique de grande capacité (+ de 15 personnes)

En plus des conditions reprises à l'Art. 2.1. du présent règlement, la création d'HT de grande capacité satisfait à l'un des deux critères suivants (CWT, Art. 237. AGW) :

- Il est situé en dehors d'une centralité, à une distance garantissant la quiétude des riverains ;
- le titulaire de l'autorisation ou la personne chargée de la gestion journalière de l'hébergement touristique, ou à défaut un responsable dûment mandaté, réside sur place en permanence ou à proximité immédiate (AGW du 9 février 2017, art. 49), dans un rayon de maximum 1 km.

Article 3. – Equipements

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 suffisantes ; Le nombre de places de stationnement se calcule de la manière suivante : capacité de l'hébergement/3, arrondi à l'unité supérieure.
2. Un espace de rangement pour les conteneurs de déchets, mis à la disposition des clients ; Les conteneurs doivent respecter le système de tri des déchets en vigueur (Papier & carton / PMC / déchets organiques / Déchets résiduels).
3. Un espace sécurisé de rangement pour les vélos, avec le même nombre de places de parking que pour le stationnement de véhicules.
4. 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'HT, 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.

Article 4. - Exploitation

Art. 4.1.

L'exploitant doit :

- S'enregistrer à l'administration communale comme étant la personne « relais » entre les locataires et les diverses autorités (secrétariat de l'Administration communale – administration@profondeville.be – 081/42.02.10) ;
- Résider sur place ou dans un rayon de 15 km. Ce rayon est réduit à 1 km pour les HT de grande capacité (cf.

- Art. 2.2.) ;
- 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 ;

Art. 4.2.

L'exploitant doit fournir aux locataires un résumé du règlement général de police, téléchargeable sur le site internet de la zone de police entre Sambre et Meuse, comprenant, notamment, le respect de la quiétude du voisinage (en particulier, interdiction d'émettre des bruits (musique, etc.) susceptibles de troubler la tranquillité publique ou le repos des habitants du voisinage ; l'interdiction de faire du bruit entre 22 : 00 heures et 07 : 00 heures) ;

Art. 5 - De l'instruction du permis

Toute création (construction ou transformation) d'HT soumise à permis d'urbanisme devra faire obligatoirement l'objet d'une annonce de projet.

Art. 6 – Des sanctions administratives

En cas de non-respect du présent règlement ou en cas de constat de nuisances par rapport à l'activité touristique, le permis d'urbanisme pourrait ne pas être renouvelé au terme de la période de validité de 5 ans. En l'absence de permis ou si le permis n'est pas renouvelé et que l'activité touristique est maintenue, le bien sera considéré comme étant en infraction urbanistique au regard du CoDT et fera l'objet d'un avertissement préalable pour une mise en conformité (Art. D.VII.4 du CoDT). En cas de non mise en conformité, un PV d'infraction sera dressé par l'agent constatateur (Art. D.VII.5 du CoDT).

Le règlement général de police est d'entière application et les propriétaires sont tenus de le faire respecter dans les hébergements touristiques qu'ils possèdent, sous peine de s'exposer aux sanctions administratives reprises dans le RGPA.

Art. 7 – Evaluation

Le présent règlement sera évalué après une année d'application.

Ainsi fait et délibéré en séance à Profondeville, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Directeur Général,
Florian GOOSSE

Le Président,
H. ALEXANDRE

Le Directeur Général,

Florian GOOSSE

POUR COPIE CONFORME,



Le Bourgmestre,

L. DELIRE