

GUIDE COMMUNAL SUR LES GITES

SECTION 1. – PHILOSOPHIE, CHAMP D'APPLICATION ET DEFINITIONS

Article 1er.- Philosophie

La nécessité d'un guide sur les gîtes, en ce compris les hébergements liés à des activités de plein air au sens large (sport aventure, *teambuilding*, ...) s'impose dès lors que des villages entiers peuvent basculer d'un stade résidentiel total, à un stade mixte résidentiel/seconds résidents, voire à totalement touristique (gîtes).

Le soutien à l'économie locale que ce type de projet apporte, doit se faire en minimisant le plus possible les nuisances potentielles qu'il peut créer.

Parmi les effets positifs possibles, on peut notamment mentionner : le maintien d'une vie sociale dans le village, le soutien à l'économie locale, la revitalisation du quartier/village, la sauvegarde de bâtiments anciens,...

Parmi les effets négatifs possibles, on peut notamment citer : les nuisances sonores, les nuisances environnementales (déchets, feux, ...), le tapage nocturne, le stationnement inadapté, le sentiment d'insécurité (lié au stationnement, au vol, au vandalisme,...), l'intégration paysagère, la cohabitation difficile avec les résidents, la perte de quiétude pour le voisinage, la dépréciation des biens voisins,...

Pour garantir un équilibre serein entre auteur de projet et le voisinage, il convient de minimiser les risques d'une mauvaise intégration, c'est-à-dire d'assurer la compatibilité avec le voisinage et ne pas mettre en péril la destination principale de la zone concernée du plan de secteur.

Tout gîte ne donnant pas lieu à demande de permis d'urbanisme, la Commune de Rendoux souhaite instaurer un système de traçabilité des gîtes d'une part, un système de permis d'installation pour les gîtes de grande capacité, d'autre part.

Concernant l'implantation de gîtes de grande capacité, celle-ci doit se faire dans le respect du quartier/village qui l'accueille, l'objectif étant de trouver et assurer un équilibre entre les trois types d'occupation d'un village. Lors de l'examen d'une demande d'installation d'un gîte de grande capacité, une attention spéciale doit être portée aux effets cumulatifs des gîtes existants et en projet.

Vu pour être annexé à la décision de ce jour du Collège communal

Rendoux, le 02 JUN 2017

Pour le Collège

La Directrice générale,

NOEL Marylène

La Bourgmestre,

DETHIER Lucienne



Article 2.- Champ d'application

Le présent guide s'applique aux gîtes existants et aux gîtes en projet.

Article 3.- Définitions

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

Gîte :

Tout hébergement à vocation touristique au sens large, à titre principal ou annexe à une autre activité (activité de plein air, sport, parcours d'aventure, organisation de séminaires, *teambuilding*,...), permanente ou non, à l'exception des hôtels, campings, motels, classes vertes, centres de vacances, camp de jeunes.

Gîte de grande capacité :

Gîte dans un bâtiment d'un seul tenant ou de plusieurs bâtiments contigus ou encore de plusieurs bâtiments dans un rayon de 100 m, appartenant à un ou plusieurs propriétaires, dont la capacité individuelle ou les capacités cumulées atteignent au minimum 15 personnes.

Déclaration de gîte :

Déclaration par laquelle le propriétaire d'un immeuble informe l'administration communale, de l'existence de gîte dans son immeuble.

SECTION 2. – DE LA DECLARATION DE GÎTE ET DU PERMIS D’INSTALLATION DE GÎTE DE GRANDE CAPACITE

Article 4. – Déclaration de gîte

§1er. Tout gîte, existant ou en projet, doit faire l’objet d’une **déclaration de gîte** auprès de l’administration communale, en utilisant le formulaire de déclaration repris en annexe 1.

Tout propriétaire d’un gîte introduit une *déclaration de gîte*, pour le 2017.

§2. Pour être recevable, la déclaration doit comprendre l’ensemble des informations sollicitées dans le formulaire de l’annexe 1.

§3. L’administration informe le déclarant, de la recevabilité de sa déclaration.

§4. Toute cessation de l’activité de gîte, tout changement de propriétaire et/ou de capacité d’accueil, doit être signalé dans les 3 mois à l’administration communale.

Article 5. – Permis d’installation de gîte de grande capacité

§1er. Toute installation de nouveau gîte et toute extension de gîte existant, égalant ou dépassant la capacité d’accueil de 15 personnes, doit faire l’objet d’une demande préalable de **permis d’installation de gîte de grande capacité**. La demande est introduite auprès de l’administration communale.

§2. Le dossier de demande contient au minimum les éléments repris dans l’annexe 2.

§3. L’administration communale indique au demandeur, dans un délai de 30 jours, si le dossier de demande est complet.

§4. Si la demande nécessite également un permis d’urbanisme, la décision est prise dans le délai de la procédure de permis d’urbanisme (115 jours).

Si la demande ne nécessite pas de permis d’urbanisme, la décision est prise dans les 90 jours.

§5. En cas d’approbation de la demande, le permis d’installation de gîte de grande capacité contient les conditions auxquelles le gîte peut être exploité.

§6. Tout changement de propriétaire d'un gîte de grande capacité, toute transformation d'un gîte de grande capacité et toute transformation faisant basculer un gîte existant dans la catégorie des gîtes de grande capacité, doit faire l'objet d'une demande de permis préalable, selon les modalités reprises au §1er.

§7. Toute cessation de l'activité de gîte de grande capacité, tout changement de propriétaire et/ou de capacité d'accueil, doit être signalé sans délai à l'administration communale.

Article 6. – Durée de validité de la déclaration de gîte et du permis d'installation de gîte de grande capacité

§1^{er}. La déclaration de gîte et le permis d'installation de gîte de grande capacité est d'une durée illimitée, sauf circonstance prévue aux §§ 2 et 3.

§2. Dès la survenance d'une modification énoncée à l'article 4. §4 ou à l'article 5. §§ 5 ou 6, la déclaration de gîte et le permis d'installation de gîte de grande capacité sont caducs. Une nouvelle déclaration de gîte et, le cas échéant, une nouvelle demande de permis d'installation de gîte de grande capacité, sont requis.

§3. En cas d'application de l'article 8 §1er du présent règlement, le permis est susceptible d'être retiré.

SECTION 3. – DE L' EXAMEN D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'INSTALLATION DE GÎTE DE GRANDE CAPACITE

Article 7.- METHODOLOGIE POUR L'EXAMEN D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'INSTALLATION DE GÎTE DE GRANDE CAPACITE

§1^{er}. La méthodologie pour l'examen d'une demande permis d'installation de gîte de grande capacité, s'applique uniquement sur le projet décrit dans la demande de permis.

§2. Toute demande de permis est analysée selon 3 étapes :

Etape 1 : Présence ou absence d'un facteur exclusif d'office.

1°.- Toute installation d'un gîte de grande capacité est interdite en dehors des zones suivantes du plan de secteur :

- zones d'habitat et d'habitat à caractère rural ;
- zones de loisirs ;
- zone agricole pour autant que les installations d'accueil du tourisme à la ferme fassent partie intégrante d'une exploitation agricole en activité et à titre principal.

2°.- Par dérogation au 1°, l'installation d'un gîte de grande capacité peut être envisagée en dehors des zones visées au 1°, uniquement pour des bâtiments d'habitation existants, et dans le respect du présent règlement.

3°.- La capacité d'accueil cumulée des gîtes d'un village ne peut excéder 50% du nombre d'habitants domiciliés dans le village.

Tout projet de gîte de grande capacité susceptible de faire dépasser le taux de 50%, sera d'office refusé.

4°.- Aucun sport moteur (quads,...) ne peut être proposé dans les activités du gîte.

Etape 2 : Pour autant que le projet n'ait pas fait l'objet d'une exclusion d'office, le projet est analysé selon cinq thèmes :

- Thème 1. Localisation
- Thème 2. Capacité et gestion
- Thème 3. Intégration
- Thème 4. Circulation
- Thème 5. Bruit

Chaque thème est caractérisé par des critères. Chaque critère reçoit une cotation parmi un choix proposé. L'addition des cotations attribuées aux critères, correspond à la cotation globale du thème.

Les thèmes, les critères et leur cotation, constituent la grille d'analyse reprise en annexe 3.

Etape 3 : Pour être accepté au terme de l'analyse, un projet doit obtenir :

Une cotation globale minimale obligatoire pour chaque thème, fixée comme suit :

Thème 1. Localisation	3 points (en cas de mitoyenneté) 10 points (en cas de non-mitoyenneté)
Thème 2. Capacité et gestion	7 points
Thème 3. Gestion des déchets	2 points
Thème 4. Stationnement et circulation	5 points
Thème 5. Bruit	10 points

SECTION 4. – DES SANCTIONS, DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 8. SANCTIONS

§1^{er}. En cas de non-respect d'une condition du permis, un avertissement est adressé 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.

Article 9. DISPOSITIONS FINALES

§1^{er}. Le présent guide entre en vigueur au 2017.

§2. Toute interprétation controversée du présent règlement relève du Conseil communal, sur base de l'avis préalable de la CCATM, de même que toute situation qui n'aurait pas été explicitement prévue dans le présent règlement.

ANNEXE 1. DECLARATION DE GÎTE

JE SOUSSIGNE, M/Mme , Prénom :

Habitant (adresse)

Téléphone : GSM : Adresse mail :

DECLARE

Etre propriétaire et exploitant du gîte dénommé « »,
situé à l'adresse suivante : ,

Etre propriétaire non-exploitant du gîte dénommé « »,
situé à l'adresse suivante :

Dans ce cas, coordonnées (adresse+mail+téléphone) de l'exploitant :

D'une capacité de personnes.

Certifié sincère et véritable, le (date)....., à (lieu)

Nom + Prénom + Signature

ANNEXE 2. CONTENU DE LA DEMANDE POUR GITE DE GRANDE CAPACITE

Coordonnées du propriétaire et du demandeur de permis, le cas échéant.

Site internet du gîte.

Localisation précise du(des) site(s) d'accueil.

Un reportage photographique extérieur du bâtiment et une vue aérienne de l'implantation dans le quartier.

Un plan d'implantation permettant l'examen des différents critères de la grille d'analyse reprise à l'annexe 3 (accès, stationnements, local déchets,...).

Le nombre de chambres et la capacité maximale d'accueil.

Mesures prises pour le plus grand respect possible du voisinage, tant en termes de prévention que de remédiation.

Le parti urbanistique et architectural du projet.

L'intégration du projet dans le quartier et dans le village, tant sur son intégration au cadre du bâti que du cadre non bâti.

La gestion du parcage des véhicules (localisation précise, nombre d'emplacements de stationnement prévus, nombre d'emplacements de stationnement prévus sur terrain privé, ...).

Gestion de l'accès au gîte et gestion de la sortie (pour véhicules et PMR).

Gestion des déchets (contenant, jour(s) du dépôt(s), lieu du(des) dépôt(s), modalités d'enlèvement,...).

Tout renseignement utile permettant de répondre à la grille d'analyse de l'annexe 3 (adresse du propriétaire et de l'éventuel concierge/exploitant, copie du règlement d'ordre intérieur,...).

ANNEXE 3. GRILLE D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'INSTALLATION DE GÎTE DE GRANDE CAPACITE

THEME 1 : LOCALISATION

1. Mitoyenneté ou non avec un immeuble résidentiel ou une seconde résidence (qui n'est pas occupé par le propriétaire)

- a. OUI 0 point
- b. NON 7 points

2. Proximité de bâtiment sensible (maison de repos,...)

- a. OUI à moins de 100m 0 point
- b. OUI entre 100 et 300m 3 points
- c. NON 8 points

TOTAL THEME 1 Points

*Minimum de points requis = 3 points, en cas de mitoyenneté
= 10 points en cas de non-mitoyenneté*

THEME 2 : CAPACITE et GESTION

1. Capacité du gîte

- a. Plus de 30 0 point
- b. 20 à 30 1 point
- c. 15 à 20 2 points

2. Présence du propriétaire

- a. Hors commune 0 point
- b. Sur la commune mais hors village 1 point
- c. Dans le village 2 points
- d. Mitoyen au gîte 4 points

3. Présence d'un concierge/exploitant

- a. Non 0 point
- b. Oui, dans la commune 1 point
- c. Oui, dans le village du gîte 2 points
- d. Oui, mitoyen du gîte 4 points

4. Règlement d'ordre intérieur accompagnant la demande de permis, en 3 langues (français + néerlandais + anglais)

- a. NON 0 point
- b. OUI 3 points

5. Inclusion d'une clause « respect » dans les contrats de location

- a. NON 0 points
- b. OUI 2 points

TOTAL THEME 2 Points

Minimum de points requis = 7 points.

THEME 3 : GESTION DES DECHETS

1. Dépôt de déchets

- a. Visible depuis le voisinage 0 point
- b. Partiellement visible depuis le voisinage 1 points
- c. Invisible depuis le voisinage 2 points

2. Enlèvement des déchets

- a. Enlèvement le jour du dépôt
 - i. NON 0 point
 - ii. OUI 1 point
- b. Déchets protégés dans une enceinte spécifique fermée (grillage, bois,...)
 - i. NON 0 point
 - ii. OUI 1 point

TOTAL THEME 3 points

Minimum de points requis = 2 points.

THEME 4 : STATIONNEMENT ET CIRCULATION

1. Stationnement

- | | |
|---|----------|
| a. En totalité sur voirie publique | 0 points |
| b. En partie sur voirie publique/partie sur terrain privé | 2 points |
| c. En totalité sur terrain privé | 5 points |

2. Incidence de l'accès (entrée et sortie) au gîte sur la circulation routière (visibilité, risque pour les conducteurs circulant, facilité d'intégration dans le trafic,...)

- | | |
|-----------------------------|----------|
| a. Incidence importante | 0 point |
| b. Incidence modérée | 2 points |
| c. Incidence faible à nulle | 5 points |

TOTAL THEME 4 points

Minimum de points requis = 5 points.

THEME 5 : BRUIT

1. Equipements de détente et/ou de loisirs

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| a. Principalement extérieurs | 0 point |
| b. Partiellement extérieurs | |
| - Source de bruit importante possible | 5 points |
| - Source de bruit acceptable | 10 points |
| c. Absence ou totalement intérieurs | 20 points |

2. Amplification possible du bruit en fonction des conditions locales (écho de vallée, ...)

- | | |
|-----|----------|
| OUI | 0 point |
| NON | 5 points |

TOTAL THEME 5 Points

Minimum de points requis = 10 points.

