

Construction et exploitation de gîtes de grande capacité sur le territoire du Parc naturel des deux Ourthes

Ligne de conduite et options recommandées

Face à l'émergence de projets relatifs aux gîtes de grande capacité et aux diverses incidences rencontrées, la commission de gestion du Parc Naturel des Deux Ourthes, organe de gestion personnifiant l'association Intercommunale du Parc Naturel des Deux Ourthes, recommande aux autorités compétentes dans l'octroi de permis d'urbanisme de suivre les options émises dans le présent document.

Documents de référence

Considérant les dispositions du Code Wallon du Tourisme et plus particulièrement, les articles suivants pouvant concerner les gîtes de grande capacité : 228D, 229D, 230D, 234, 237, 239, 332D, 333D, 334D et 335 ;

Considérant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (C.W.A.T.U.P.E.) ;

Définition de base

Pour l'application de la présente ligne de conduite, on entend par « *gîte de grande capacité* », un hébergement touristique de terroir ou meublé de vacances pouvant accueillir plus de quinze personnes.

Impacts économiques

Considérant que ce développement d'activités contribue au développement économique local (gain financier, soutien pour les services de proximité, développement d'une activité complémentaire à l'agriculture,...).

Impacts sur le cadre de vie

Considérant que la qualité de vie de la population locale, dont les villageois, est une des préoccupations majeures et un des buts poursuivis par le PNDO.

Considérant que les gîtes de grande capacité peuvent avoir un effet positif (maintien d'une vie sociale dans le village) et/ou négatif (incidences sonores, insécurité, problèmes de mobilité, cohabitation difficile entre résidents et touristes) sur le cadre de vie.

Considérant qu'il y a lieu de faire la distinction entre une localisation au cœur de village (risque de nuisances plus important) et une localisation en extérieur du village (risque de nuisances plus faible).

Impacts patrimoniaux

Considérant que la création de gîtes de grande capacité peut participer à une revitalisation de certains bâtiments ruraux traditionnels et donc d'une sauvegarde d'un patrimoine en péril.

Impacts paysagers

Considérant la reconnaissance des paysages du Parc Naturel des Deux Ourthes en tant que territoire d'exception paysagère et l'activité touristique induite de ce fait.

Considérant le programme paysage du Parc Naturel des Deux Ourthes dont notamment les objectifs généraux suivants :

- Mettre en œuvre un cadre de vie durablement agréable, c'est-à-dire visuellement harmonieux, écologiquement sain et culturellement identitaire, selon une approche participative et compte tenu des attentes justifiées des habitants et autres usagers.
- Préserver et valoriser le cœur des noyaux villageois et notamment ceux relevant d'une architecture traditionnelle remarquable.
- Rechercher et favoriser des aménagements urbanistiques et paysagers visant à intégrer parfaitement, c'est-à-dire dans le respect des valeurs paysagères du Parc, toute ancienne et future zone de loisirs, village de vacance, camping, etc.
- Associer tout projet d'aménagement du territoire à une réflexion paysagère visant à la meilleure intégration du projet dans son environnement, dans le respect des valeurs propres aux paysages du Parc en s'appuyant sur les compétences de professionnels du paysage.

Parc Naturel

Considérant la volonté des communes de s'inscrire dans un programme d'action ayant trait à la conservation de la nature, la protection des paysages, au travers de l'adoption, le 12 juillet 2001 d'un arrêté du Gouvernement wallon établissant un Parc Naturel sur le territoire concerné.

Considérant le plan de gestion et les objectifs définis dans celui-ci, à savoir : protection, gestion et valorisation du patrimoine naturel, aménagement du territoire et protection des paysages, développement rural et économique, sensibilisation, éducation et accueil du public, partenariat et coopération, innovation et expérimentation.

Considérant les objectifs globaux d'un Parc Naturel figurant dans le nouveau décret adopté par le Gouvernement wallon le 3 juillet 2008.

Considérant l'opportunité de mener une réflexion d'ensemble à l'échelon des communes rurales du Parc Naturel des Deux Ourthes.

Recommandations générales

- a. **Affectation au plan de secteur** : tel que le prévoit le cadre légal, les gîtes de grande capacité ne pourront être créés que dans les zones d'affectation suivantes :
- zone d'habitat/habitat à caractère rural : autorisés s'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ;
 - zone de loisir ;
 - zone agricole pour autant que les installations d'accueil du tourisme à la ferme fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Toute demande en dehors de ces trois zones sera refusée (exemple : la transformation d'un chalet en zone forestière,...).

- b. Selon l'article 237 du CWT, les hébergements de grande capacité devront être équipés **d'espaces extérieurs de parking privé et de détente** adaptés à la capacité maximale de l'établissement d'hébergement touristique, **sans être inférieur à un are par tranche de dix lits.**

Au surplus, ils satisfont à l'un des deux critères suivants:

1° ils sont situés en dehors d'un noyau habité¹, à une distance garantissant la quiétude des riverains, le plus éloigné possible en tenant compte des spécificités locales.

2° le titulaire de l'autorisation ou la personne chargée de la gestion journalière de l'établissement d'hébergement touristique, ou à défaut un responsable dûment mandaté, réside sur place en permanence ou à proximité immédiate (délais d'intervention raisonnable).

¹ Au sein du village, d'un hameau, d'un quartier voire d'un lotissement,...

Le titulaire de l'autorisation doit s'assurer que les occupants de son établissement d'hébergement touristique respectent les riverains et leur quiétude normale.

- c. Dans le cadre d'une **demande de permis d'urbanisme**, le dossier se devra d'être le plus complet en précisant les éléments suivants et en les argumentant le cas échéant, notamment au travers de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement :
- le nombre de chambres et la capacité maximale d'accueil (capacité de base + 2) ;
 - les infrastructures existantes ou à créer ;
 - l'assurance du respect de l'équilibre avec la destination principale de la zone ;
 - la compatibilité avec le voisinage ²;
 - le parti urbanistique et architectural du projet, ainsi que son intégration au cadre bâti et non bâti ;
 - l'espace disponible pour les parkings ;
 - des précisions concernant la personne responsable de la gestion du gîte (propriétaire-mandataire).
- d. Dans le cas de travaux de **rénovation/réhabilitation d'anciens bâtiments**, il sera nécessaire de :
- Préserver la volumétrie existante. Dans le cas de la création d'une nouvelle annexe, veiller à ce que le volume soit respectueux et distinct du premier en instaurant une hiérarchie (ancien/nouveau) et en les situant sur le pignon des dépendances ou sur la façade arrière.
 - Tenir compte de la toiture (à faible pente, plane sans débordement sur les murs). Eviter de recourir à l'utilisation de lucarne pour habiter le toit, préférer les tabatières.
 - Respecter les matériaux (nature, teinte, joints,...) : réutiliser un badigeon ou une peinture épaisse lorsque la maçonnerie est destinée à être recouverte, ne pas réaliser des nouvelles maçonneries en pierre dans le prolongement de maçonneries traditionnelles.
 - Maintenir au maximum la division cellulaire traditionnelle (logis, étable, grange) en façade avant : vitrer les baies existantes (portes d'entrée, d'étable et de grange), reporter sur les façades moins caractéristiques la plupart des nouvelles ouvertures.

² La vérification de la compatibilité avec le voisinage résulte d'une comparaison entre le gîte projeté et le voisinage concret dans lequel il doit s'implanter.

- de préciser les éléments suivants : le nombre de chambres et la capacité maximale d'accueil (capacité de base + 2), l'assurance du respect de l'équilibre avec la destination principale de la zone, la compatibilité avec le voisinage, l'espace disponible pour les parkings et des précisions concernant la personne responsable de la gestion du gîte.
- e. **Pour éviter un déséquilibre trop important entre les villageois et les résidents touristiques**, il est préférable que le nombre de lits du/des gîtes du village concerné soit inférieur ou égal à 50% du nombre de villageois.
- f. En vue de mener une **politique proactive en matière de localisation et de régulation du nombre d'hébergements touristiques** (reconnus ou non par le CGT), plusieurs outils peuvent être utilisés :
- le **Schéma de Structure Communal** (Schéma de Développement Communal³) dans le cadre des options et recommandations d'aménagement et/ou le **Plan Communal d'Aménagement** (Schéma d'Urbanisation³) qui permet(tent) d'identifier des parties du territoire communal où ces gîtes ne pourraient être implantés, de limiter ou de conditionner les subdivisions d'immeubles, notamment via la fixation de densité de logements, etc.
 - le **Règlement Communal d'Urbanisme** (Guide d'Urbanisme⁴) qui permet de déterminer une distance minimale à respecter entre les gîtes et les maisons d'habitation, de préciser également une taille minimale de logement pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou bien encore de recommander la plantation de haies autour des gîtes.
 - un **règlement communal « touristique »** : celui-ci peut imposer des normes, identiques à celles du CWT, à l'ensemble des hébergements touristiques. Ce règlement communal peut constituer l'une des bases de motivation lors d'un refus de permis d'urbanisme. Pour rappel, les exigences du CWT ne s'appliquent qu'aux seuls hébergements touristiques dont les propriétaires ont décidés de solliciter une autorisation.
 - les **taxes**⁵ : une politique fiscale communale dissuasive peut être adoptée, en taxant de façon plus élevée les hébergements touristiques de grande capacité.

³ Selon le futur Code du Développement Territorial.

⁴ Selon le futur Code du Développement Territorial, devenant un document à valeur indicative (et non plus réglementaire). Il sera donc possible pour toute personne de s'en écarter moyennant due motivation.

⁵ Plus d'infos : voir circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes et des C.P.A.S. - article 040/364-26 recommande des taux maximums pour les taxes de séjour et une réduction de 50% de la taxe pour les hébergements autorisés à utiliser une dénomination protégée par le Code Wallon du Tourisme.

g. Si cela s'avère nécessaire ou afin d'éviter toutes incidences majeures, en vue de promouvoir un tourisme durable et responsable, d'autres pistes de solution pourraient être à envisager :

- Afficher dans l'établissement un règlement d'ordre intérieur (français-néerlandais-anglais) ;
- Intégrer certaines mesures dans le **règlement de police communal** (tapage diurne-nocturne, déchets,...) ;
- La création et l'animation d'une **association locale de propriétaires** ;
- L'élaboration d'une **Charte de Qualité Village** ;
- L'inclusion d'une **caution « respect »** dans les contrats de location ;
- L'instauration d'un **médiateur touristique**.