

# Charte en matière d'octroi d'un permis d'urbanisme pour la création d'un hébergement touristique ou d'une seconde résidence.

Commune de Stoumont

Un **hébergement touristique (HT)** est un bâtiment ou une partie de bâtiment mis à disposition de touristes principalement pour y séjourner au moins une nuit, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle.

Une **seconde résidence (SR)** est un logement qui n'est pas occupé par ses propriétaires (ou ses locataires) à titre de résidence principale.

Depuis le 30 janvier 2023, un permis d'urbanisme est requis pour la création d'un HT (nouvelle construction et création d'un HT dans un bâtiment existant). Le changement d'affectation, même sans travaux, rentre dans la mesure.

Cette charte a pour objectif de favoriser **l'accès au logement** sur le territoire communal en régulant la création de nouveaux HT. Les demandes étant exponentielles au détriment du droit au logement, il est indispensable de maintenir un équilibre entre résidents permanents et lits destinés au tourisme.

Même si le tourisme apporte une plus-value en soutenant les commerces locaux et en générant des recettes communales sous forme de taxe, son développement doit évoluer dans une mixité raisonnée, respectueuse de son environnement et des habitants de la commune.

Ce document définit les lignes directrices, représente un outil d'aide à la décision, mais ne constitue pas un document juridique contraignant, les bases légales restant le Code du Développement Territorial et le Code du Tourisme.

**Cette présente charte est déclinée en 10 points non exhaustifs :**

1. La construction de bâtiments neufs destinés à de l'HT ou à de la SR n'est plus autorisée sur le territoire. La réserve de terrains à bâtir en zone d'habitat à caractère rural doit être réservée au logement (en corrélation avec le Schéma de Développement Territorial et le futur Schéma de Développement Communal).
2. Les projets visant la modification de destination d'une nouvelle habitation en HT seront d'office refusés pour des permis d'urbanisme octroyés il y a moins de 15 ans.
3. Lors d'une demande de permis d'urbanisme concernant la création d'un HT, le ratio entre le nombre de lits destinés à de l'HT et le nombre de résidents permanents, du village/hameau concerné, sera étudié. Si ce ratio atteint 35%, le village/hameau est considéré comme saturé et la demande de permis refusée.

Ce ratio est étudié au moment de la demande, si la situation évolue au sein de ce village/hameau (fermeture d'un gîte par exemple), la décision pourra être reconsidérée pour une demande ultérieure.

Une analyse particulière sera apportée pour les propriétaires résidant de manière permanente sur la Commune et qui souhaitent créer une chambre d'hôtes dans leur propre logement ou un petit HT de 1 à 2 personnes dans leur bâtiment. Dans ce cas et seulement dans ce cas précis, le ratio pourra être élargi.

4. Dans les cœurs de village/hameau et seulement si ce ratio de 35% n'est pas atteint, un permis d'urbanisme pourra être octroyé pour la création d'un HT d'une capacité de maximum 6 lits. En dehors des cœurs de village/hameau, l'analyse se fera selon le contexte précis mais dans tous les cas, la capacité de l'HT ne pourra dépasser les 12 lits. Cette disposition ne s'applique pas aux dossiers en cours.
5. La proximité d'éventuels autres HT sera également étudiée et pourra représenter un motif de refus du permis d'urbanisme. Le but étant d'éviter la concentration de nuisances éventuelles en haute saison ainsi que la succession de bâtiments fantômes en basse saison.

6. L'accès au bâtiment aux personnes à mobilité réduite sera également un élément important dans l'analyse du dossier. Le demandeur mettra tout en œuvre, dans la mesure du réalisable, pour rendre l'HT accessible à tous. Une dérogation ne lui sera accordée que s'il démontre que les mesures techniques nécessaires pour le rendre accessible, sont disproportionnées.
7. Le nombre de places de parking nécessaires, à savoir au minimum 2 pour un HT d'une capacité de 6 lits, devra être créé sur le domaine privé afin de maintenir la fluidité de la mobilité sur la voirie. Le nombre de places de parking sera porté à 4 pour un HT de 12 lits.
8. Les propriétaires n'habitant pas le village/hameau concerné doivent désigner un référent qui doit pouvoir se rendre sur place en moins de 10 minutes. L'identité de cette personne et la localisation de sa résidence principale sont à soumettre pour approbation au Collège communal, lors de la demande de permis d'urbanisme.

Une affiche sera apposée à l'entrée de l'HT, visible de l'extérieur et depuis le domaine public, de manière permanente, reprenant les coordonnées de la personne référente. Cette affiche indiquera également la capacité de l'HT.

La capacité d'accueil est fixée dans le rapport de prévention établi par la Zone de Secours 5WAL et reprise dans l'attestation de sécurité « incendie » obligatoire. Cette capacité autorisée devra être respectée et ne pourra en aucun cas, même occasionnellement, être dépassée (par exemple lors d'un évènement).

9. Les équipements susceptibles de générer des nuisances sonores et visuelles (terrasses, piscines, pompes à chaleur, systèmes de ventilation et de refroidissement, jacuzzis, bains nordiques, etc.) devront être aménagés de manière à minimiser leur impact.
10. Même lorsqu'aucune mesure de publicité n'est requise par le CoDT, une annonce de projet sera systématiquement réalisée dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme.

Toute demande relative à de l'hébergement touristique, même éphémère, sera analysée suivant les critères énoncés dans cette charte.