



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS

du

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 19 janvier 2026

Présents :

Madame Valérie DEJARDIN, Bourgmestre;
Monsieur Stephen BOLMAIN, Monsieur Martin MOBERS, Monsieur Hugo DEFAWES, Monsieur Grégory SCHMITS, Échevins;
Mme Jeannine HERCOT, Présidente du CPAS;
Monsieur Philippe DECESNE, Conseiller - Président;
Monsieur Vincent CHARPENTIER, Madame Céline SOUPART, Madame Jessica MARTIN, Monsieur Serge GRANDFILS, Monsieur Bruno DEL MESTRE, Monsieur Aubry LOUSBERG, Madame Mandy VANDEBERG, Madame Mélanie BLESSEN, Madame Liliane LANNERS, Madame Oriane DENYS, Conseillers;
Monsieur Denis MARTIN, Directeur Général;

Objet : Ligne de conduite pour encadrer l'usage touristique de l'habitat sur le territoire de la Ville de Limbourg - Adaptation de la décision du 27/11/2023 - Approbation

Le Conseil communal,

Vu la décision du Conseil communal en date du 27 novembre 2023, autorisant la création d'un hébergement touristique à condition qu'il soit rattaché à un logement existant ;

Considérant que cette autorisation n'est valable que si les propriétaires résident effectivement à proximité de l'hébergement touristique, et à condition qu'ils ne cèdent pas partiellement leur bien ni ne le mettent en location à titre de résidence principale ;

Considérant que dans le cas contraire, les propriétaires ne peuvent plus garantir la quiétude du voisinage, plaçant ainsi la Ville dans une situation sans recours en cas de nuisances ;

Considérant dès lors qu'il convient d'apporter une réponse claire et cohérente aux demandes visant à transformer des logements en hébergements touristiques au sein de quartiers résidentiels ;

Considérant la volonté de préserver le caractère résidentiel desdits quartiers et d'assurer un cadre de vie paisible aux habitants ;

Considérant enfin que, de manière plus générale, en ce qui concerne l'habitat non permanent, tel que les chambres d'hôte, la commune souhaite leur implantation de manière parcimonieuse afin de ne pas déséquilibrer l'équilibre entre résidents à titre principal et résidents temporaires ;

Considérant que ce type d'occupation, par nature temporaire, rend particulièrement difficile le contrôle du respect des conditions imposées aux bénéficiaires d'autorisations éventuelles ;

Considérant que l'encouragement de ce type d'habitat pourrait engendrer une multiplication de situations d'occupation irrégulière, nuisant à la cohérence du développement territorial et au bon ordre urbanistique ;

Considérant dès lors que la Ville entend privilégier un modèle d'habitat durable, permanent et intégré au tissu villageois, garantissant la stabilité des populations, la mixité sociale, la viabilité des infrastructures publiques et la vitalité des services de proximité ;

Afin de pouvoir exploiter des chambres d'hôtes, le demandeur doit s'engager à respecter scrupuleusement l'article 201/1D §1er du Code wallon du Tourisme :

- Ne pas avoir été condamné pénalement (pour certains types d'infractions visées par le Code wallon du Tourisme) ;
- Posséder une assurance « responsabilité civile » en cas de dommage et dégâts ;
- Ne pas proposer une durée de séjour inférieure à une nuit ;
- Disposer de l'Attestation de Sécurité-Incendie. La zone de secours Vesdre Hoëgne et Plateau doit effectuer une visite de contrôle préalablement à toute ouverture d'exploitation de chambres d'hôtes. Ce rapport sera sollicité par le demandeur via la transmission du formulaire ad hoc à l'attention de Mme. la Bourgmestre auprès de l'administration communale. Cette visite sera réalisée à ses frais. Ce rapport sera transmis à Mme la Bourgmestre.
- De faire parvenir une déclaration sur l'honneur de proposer des petits-déjeuners pour les chambres pouvant être louées séparément et de ne pas mettre en location la cuisine de l'habitation privée.
- **Conditions générales d'autorisation**
- Considérant la nécessité de fixer des conditions complémentaires claires et restrictives pour toute demande relative à l'exploitation d'un habitat non permanent, et en particulier de chambres d'hôtes, afin d'assurer un encadrement cohérent et un suivi effectif sur le territoire communal ;
Considérant que ce type d'activité ne peut être toléré que dans des circonstances strictement définies et contrôlables, de manière à éviter toute dérive vers une activité assimilable à de la location touristique non autorisée ;
Le Conseil Communal fixe les critères complémentaires suivants :
Les demandeurs doivent impérativement satisfaire à l'ensemble des conditions reprises ci-après :
 - Les véhicules des voyageurs doivent pouvoir être stationnés intégralement sur la parcelle du demandeur, sans empiéter sur le domaine public, ni générer de nuisances pour le voisinage. Le demandeur doit justifier du nombre de stationnement au prorata des voyageurs qu'il peut potentiellement accueillir, à savoir 1 véhicule par chambre.
 - Le demandeur s'engage, sur l'honneur, à proposer des petits déjeuners inclus dans le prix de la location. En cas de doute, l'administration est en droit d'en demander la preuve au demandeur et ce dernier doit pouvoir le justifier à tout moment.
 - Le demandeur doit justifier de la mise à disposition d'une salle de bain destinée exclusivement à l'usage des voyageurs, distincte de celle du ménage occupant le logement.

- Les demandeurs sont tenus de respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment administratives, urbanistiques, fiscales, sécuritaires, sanitaires et environnementales.
- Le Collège se réserve le droit de contrôler le respect des conditions fixées et de retirer l'autorisation à tout moment en cas de manquement constaté, sans indemnité.
- Dans le cas où le demandeur cesserait son activité, il est tenu d'en informer l'administration.
- Le demandeur signe un engagement sur l'honneur confirmant qu'il agit dans le respect de l'esprit de la présente ligne de conduite, visant à maintenir la vocation résidentielle et la quiétude du voisinage.
- L'autorisation ne peut être accordée que si la composition du ménage domicilié dans le logement permet effectivement d'accueillir des personnes supplémentaires dans des conditions de confort, de sécurité et de salubrité suffisantes. Le Collège communal tiendra compte, pour l'appréciation de cette condition, du nombre de personnes domiciliées à l'adresse concernée.
- L'installation de structures légères ou démontables à vocation touristique (telles que tentes, cabanes, chalets en bois, bulles, yourtes, tiny houses, caravanes ou tout autre hébergement assimilé) n'est pas autorisée dans les parcelles bâties existantes ainsi que dans les zones à caractère résidentiel. Cette interdiction vise à préserver la cohérence du tissu bâti, éviter la dénaturation du paysage résidentiel et empêcher l'intensification d'usages touristiques non conformes à la vocation principale des quartiers d'habitation de type résidentiel permanent.

A l'unanimité,

> **FIXE** la ligne de conduite reprise ci-dessus.

Les demandes de permis d'urbanisme visant la création d'un hébergement touristique de type « gîte » situé dans des quartiers à caractère résidentiel seront systématiquement refusées par le Collège communal, qu'il s'agisse ou non d'un hébergement rattaché à un logement existant.

Les demandes plus générales concernant l'habitat non permanent comme entre autre la création de chambres d'hôte, seront autorisées sur base des conditions fixées par le Code wallon du Tourisme et de la liste de critères complémentaires établis par le Conseil et repris ci-dessus.

Cette décision se fonde sur les considérations exposées ci-dessus, à savoir la nécessité de garantir la tranquillité publique, d'éviter les conflits de voisinage, et de maintenir la vocation de type résidentiel permanent des quartiers concernés.

> **CHARGE** le Collège communal de veiller à la stricte application de cette position et de la faire valoir dans l'instruction de toute demande de permis d'urbanisme relative à un hébergement touristique et de toute demande d'ouverture de chambres d'hôtes adressée à Mme. la Bourgmestre visant l'obtention de l'attestation sécurité-incendie requise.

Par le Conseil Communal :

Le Directeur Général,
DENIS MARTIN.

La Bourgmestre,
VALÉRIE DEJARDIN.

Pour extrait conforme :

Le Directeur Général,
DENIS MARTIN.



La Bourgmestre,
VALÉRIE DEJARDIN.