CESE Wallonie

Pôle Aménagement du territoire

AVIS

AT.22.39.AV

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Code du Développement territorial (CoDT) en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques

Avis adopté le 13/05/2022

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

Demandeur :	Ministre de l'Aménagement du territoire, M. Willy BORSUS
Date d'approbation par le Gouvernement :	21/04/2022

Avis

Date de réception de la demande :	27/04/2022
Délai de remise d'avis :	30 jours
Préparation de l'avis :	Section « Aménagement régional » du 10/05/2022
Approbation de l'avis :	13/05/2022

Brève description du projet et de son contexte :

L'article D.IV.4, alinéa 1, 7°, du Code du Développement territorial soumet à permis d'urbanisme la modification de destination d'un bien, à la condition que celle-ci figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte de deux critères : l'impact sur l'espace environnant et la fonction principale du bâtiment.

La disposition vise, expressément, parmi les modifications de destination que le Gouvernement peut lister, la création d'un hébergement touristique dans une construction existante.

Le Gouvernement n'a, cependant, jusqu'à ce jour, pas exécuté cette habilitation.
Or, il est avéré que la création d'hébergements touristiques peut, dans certains cas, générer un certain nombre d'incidences négatives sur le cadre de vie notamment en créant une pression sur le logement et une suroffre locale en hébergements touristiques. En l'absence de construction nouvelle ou de transformation d'une construction existante, ces créations échappent à toute autorisation avec pour conséquence une impossibilité pour les communes concernées à réguler un aspect important de la qualité de vie des habitants.

Le projet d'arrêté vise donc à exécuter l'habilitation du Gouvernement précitée.

AVIS

Le Pôle émet un avis favorable sur le projet d'arrêté modifiant le Code du développement territorial (CoDT) en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques.

Il estime opportun de soumettre à permis d'urbanisme la modification de la destination d'un bien qui vise la création d'un hébergement touristique, et ce notamment afin de permettre aux communes de réguler la création d'hébergements touristiques sur leur territoire dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Le Pôle prend également acte que la création d'hébergements touristiques constitués de chambres établies au domicile du demandeur ne sera pas soumise à l'octroi d'un permis d'urbanisme. Afin d'éviter tout problème d'interprétation, le Pôle suggère de bien cadrer cette possibilité de dispense de permis d'urbanisme en définissant clairement les notions suivantes :

- « Demandeur ». Le Pôle estime qu'il existe une incertitude sur la notion de demandeur car il pourrait être soit le propriétaire du bâtiment dans lequel l'hébergement touristique est créé, soit son occupant.
- « Chambre ». Il propose de préciser que la chambre doit être comprise dans le bâtiment où le demandeur est domicilié et qu'elle ne soit pas fonctionnellement indépendante du logement du demandeur (ex : pas équipée d'une cuisine).
  De plus, le Pôle s'interroge sur le nombre de chambres au-delà de laquelle un permis pourrait être nécessaire au vu des impacts éventuels qu'un nombre importants de chambres dans un hébergement touristique au domicile du demandeur pourrait avoir sur la qualité de vie des habitants du village ou du quartier concerné.
- « Notion objective de domicile ». La note au Gouvernement wallon fait mention de cette notion objective de domicile sans la définir. Le Pôle insiste pour que cette notion soit plus explicitée.

De plus, le Pôle attire l'attention sur la nécessité de mettre à disposition des communes des outils qui les aident à la délivrance des permis d'urbanisme liés à la création d'hébergements touristiques et ce afin de limiter leur impact sur la qualité de vie des habitants des villages ou quartiers concernés. Ces outils pourraient par exemple prendre la forme de critères d'aide à la décision en matière d'intégration dans le voisinage ou d'impact sur l'immobilier. Au minimum, le Pôle insiste pour que les données en la matière disponibles au sein des administrations régionales (inventaires, caractéristiques…) soient mises à disposition des communes.

Enfin, le Pôle demande que le projet d'arrêté soit complété par des dispositions finales et transitoires. Il est en effet important de préciser si ces nouvelles dispositions sont applicables ou pas aux hébergements touristiques existants, en cours de travaux ne nécessitant pas de permis ou encore aux hébergements qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme suite à la modification de l'aspect extérieur du bâtiment ou de sa structure portante mais pas suite à la modification de la destination.

Samuël SAELENS
Président