

# AVIS

ENV.22.61.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 19/05/2022

**DONNEES INTRODUCTIVES**

Demandeur : Monsieur Willy BORSUS, Ministre de l'aménagement du territoire

Date de réception de la demande : 27/04/2022

Délai de remise d'avis : 45 jours

Préparation de l'avis : Assemblée « Politique générale »

Approbation : A l'unanimité des membres, par procédure électronique

Brève description du dossier :

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 ;
- la fonction principale du bâtiment.

La disposition vise la création d'un hébergement touristique dans une construction existante.

Le Gouvernement n'a, cependant, pas encore exécuté cette habilitation.

Dans ce cadre, le projet d'AGW propose deux modifications de la partie réglementaire du CoDT.

## AVIS

Le Pôle prend acte du projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Code du Développement territorial en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques.

Il souligne les pistes de réflexion suivantes :

- La note au GW précise que « *dans certains cas, la création d'hébergements touristiques peut 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* ». Si le Pôle ne conteste pas ce constat, il s'interroge sur les outils qui seront mis à disposition des communes pour les aider dans leur prise de décision. Comment les communes vont-elles pouvoir prendre leur décision sans un cadastre complet des hébergements touristiques disponibles sur leur territoire et alentours, cadastre qui doit inclure les secondes résidences qui sont louées occasionnellement et tous les hébergements qui actuellement ne sont pas déclarés (AirBnB notamment) ?
- Dans cette même note au GW, il est question de dispenser de cette obligation de permis les hébergements constitués de chambres au domicile du demandeur et de se référer à la « *notion objective de domicile* ». Le Pôle constate cependant que cette notion n'est pas définie ni dans le projet d'AGW, ni dans le CoDT actuel. Le Pôle recommande de définir la « *notion objective de domicile* ».
- Aucune disposition finale ou transitoire n'est prévue. Dès lors, le Pôle s'interroge sur les éléments suivants :
  - o la date d'entrée en vigueur est le 10<sup>ème</sup> jour qui suit la publication au Moniteur belge de l'AGW, sauf disposition contraire. Comment gérer les créations en cours sans disposition transitoire ?
  - o en ce qui concerne les logements existants, le Pôle suppose que cette législation ne s'applique que pour les nouveaux hébergements touristiques et qu'il ne s'agit pas de « régulariser » des hébergements touristiques existants. Le Pôle suggère également de clarifier la notion d'hébergement touristique existant (critères tels que 'ouvert au public' et 'déclaré au Commissariat général au Tourisme (CGT)') ;
  - o quid également des hébergements qui ont obtenu un permis sur base de l'art. D.IV.4. 5° du CoDT (modification de l'aspect extérieur ou des structures portantes) mais pas sur base de l'art. D.IV.4. 7° (modification de destination). Devront-ils solliciter un nouveau permis ou sont-ils considérés comme étant « en ordre » ?
  - o quid de tous ceux qui sont actuellement en travaux sans permis (parce que pas de modification de l'aspect extérieur ou des structures portantes) mais qui ne seraient pas encore ouverts ou qui n'auraient pas encore été déclarés au CGT (en sachant que pour déclarer au CGT il faut l'attestation sécurité incendie et que celle-ci n'est délivrée qu'une fois les travaux terminés) ;
  - o tous les hébergements ne sont pas déclarés au CGT (cas de locations de type AirBnB ou des secondes résidences qui sont louées occasionnellement). Cette nouvelle disposition pourrait contraindre tous les hébergements existants à se soumettre à cette déclaration et permettrait ainsi de disposer d'un cadastre plus complet des hébergements touristiques.

Le Pôle recommande des dispositions transitoires afin de baliser chacune de ces situations.