

AVIS

CT.22.026.AV

Demande d'avis émanant du Ministre Willy Borsus relative au 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 23/05/2022

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande

Demandeur : Monsieur Willy BORSUS, Vice-Président du Gouvernement et Ministre de l'Economie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences

Structure consultée : Conseil du Tourisme

Type de dossier : Projet d'arrêté

Date de réception : 27/04/2022

Références : WB/CHERFCAB/OG/BG/15574

Avis

Délai de remise d'avis : 30 jours

Préparation de l'avis : Visioconférence du 17/05/2022

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

Réuni en visioconférence ce 17 mai 2022, le Conseil du Tourisme a examiné le dossier repris sous rubrique et a émis un avis **favorable** à son propos moeyonnant le respect des conditions suivantes.

Tout d’abord, le Conseil entend bien les préoccupations de certaines communes concernant les hébergements touristiques. Toutefois, il s’interroge sur l’ampleur effective du problème en Wallonie. Il est fait état dans la note au gouvernement que « *la modification normative répond aux attentes de nombreuses communes touristiques* ». Le Conseil regrette que cette situation n’ait pas été explicitement chiffrée, ne lui permettant ainsi pas d’apprécier l’importance de celle-ci. Il estime donc qu’il serait pertinent d’obtenir au préalable un état de la situation. Pour ce faire, il propose l’établissement d’une forme de « cadastre » au niveau des communes, voire des entités ou parties de territoire, permettant de cibler spécifiquement les zones potentiellement problématiques. Ce travail pourrait être réalisé directement auprès des communes, avec l’aide de l’Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW) et du Commissariat Général au Tourisme (CGT).

Le Conseil relève par ailleurs que la notion de surdensité d’hébergements touristiques est assez relative. Des opérateurs touristiques (attractions, musées, restaurants...) peuvent en effet ne pas partager le constat de surdensité dénoncé par une commune. De même, il est à noter que la notion de surdensité ne se définit pas par rapport au nombre d’infrastructures, mais davantage au regard de la somme des capacités de celles-ci en termes de lits. Enfin, le Conseil se demande sur quels éléments s’appuient actuellement les communes pour déterminer cette surdensité, certains hébergements n’étant pas déclarés. Il apparaît donc impératif que cette notion soit objectivée pour y voir plus clair avant d’envisager des mesures générales.

En lien avec les hébergements non déclarés, le Conseil du Tourisme estime qu’il serait opportun de procéder en priorité à un contrôle à ce niveau. Il rappelle à ce propos qu’il existe déjà des outils permettant aux communes de réguler les hébergements touristiques par le contrôle du respect des obligations prévues dans le Code wallon du Tourisme, telles le fait que l’hébergement doit être en ordre d’attestation de sécurité-incendie. Cette dernière est obligatoire pour pouvoir exploiter un hébergement touristique et est de la responsabilité des autorités communales. Le Code wallon du Tourisme prévoit également l’obligation pour les gîtes de grande capacité situés dans un noyau habité, que le propriétaire ou un gestionnaire de l’hébergement réside sur place en permanence ou à proximité immédiate.

Le Conseil du Tourisme prend acte de la dispense de permis pour les modifications de destination en hébergements touristiques constitués de chambres au domicile du demandeur, comme les chambres d’hôtes. Sur ce point, le Conseil souhaite que les notions de « demandeur », « chambre » et « domicile » soient clairement définies afin d’éviter tout problème d’interprétation. Il partage à ce sujet les remarques émises par le Pôle Aménagement du territoire dans son avis du 13 mai 2022.

Le Conseil du Tourisme craint par ailleurs que certaines communes ne soient pas suffisamment outillées par rapport à la délivrance des permis d’urbanisme liés à la création d’hébergements touristiques. Il souhaite dès lors que des critères objectifs d’aide à la décision soient établis et mis à disposition des communes afin de les aider dans cette tâche. Ces critères pourraient par ailleurs garantir une certaine équité de traitement des demandes d’une commune à l’autre, tout en assurant le respect de l’objectif poursuivi par les nouvelles dispositions et ainsi limiter toute forme de dérive éventuelle. Les communes auraient bien sûr la possibilité d’ajouter des critères complémentaires liés par exemple à des spécificités locales de leur territoire. Le Conseil demande à tout le moins que les communes motivent leur décision en cas de refus de permis.

A titre d'exemple de critère à prendre considération, le Conseil souligne l'importance des hébergements touristiques dans le développement économique de certaines régions, notamment en zone rurale. Le développement des hébergements touristiques peut en effet jouer le rôle de levier pour les exploitants agricoles ou encore certains commerces de proximité.

Enfin, le Conseil du Tourisme demande avec insistance que le projet d'arrêté soit complété par des dispositions finales et transitoires. Il s'interroge notamment sur l'application des nouvelles dispositions 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 pour d'autres raisons (modification de l'aspect extérieur du bâtiment, modification de la structure portante...) que la modification de destination. A ce titre, il s'interroge aussi sur le traitement qui sera accordé à l'avenir aux hébergements touristiques pour lesquels un permis d'urbanisme est déjà demandé aujourd'hui (p. ex. campings, hôtels...). Il souhaite en effet éviter toute méprise par rapport à l'objectif poursuivi par les nouvelles dispositions. Le Conseil relève enfin la nécessité de définir clairement la notion d'« hébergement touristique existant » en ne prenant en considération que les hébergements en ordre du point de vue du Code wallon du Tourisme.

P.o.


Pour le Président
du Conseil du Tourisme