

Circulaire relative à la création d'hébergements touristiques

Table des matières

1. Préambule
2. Cadre légal
3. Champ d'application et exonération
 - 3.1. Nécessité d'un permis d'urbanisme
 - 3.2. Exonération de permis d'urbanisme
 - 3.3. Disposition transitoire
 - 3.4. Application concrète : liste d'exemples
4. Questions choisies sur certains critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.
 - 4.1. Introduction
 - 4.2. Zonage au plan de secteur
 - 4.3. Surdensité
 - 4.4. Incidences du projet
 - 4.4.1. la localisation du projet
 - 4.4.2. l'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis
 - 4.4.3. le charroi et le stationnement
 - 4.4.4. la gestion des vues
 - 4.4.5. le bruit
 - 4.4.6. les rejets
 - 4.5. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite
5. Instance d'avis pouvant être consultée dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis
6. Intervention d'un architecte dans le cadre du dépôt de permis
7. Charge de la preuve en cas de poursuite d'infraction urbanistique ou en cas de demande de permis
 - 7.1. En matière pénale
 - 7.2. Pour la délivrance des permis

1. Préambule

Le territoire de la Région wallonne présente de nombreux atouts touristiques (patrimoine naturel et architectural remarquable, gastronomie de qualité, traditions folkloriques, etc...), de sorte que le développement du secteur touristique n'a cessé de croître au courant de ces dernières années.

Cette évolution du secteur s'est accompagnée, d'une part, d'une augmentation continue de l'offre en hébergement touristique et, d'autre part, d'une diversification des modes d'hébergement touristique.

L'Observatoire wallon du Tourisme estime qu'il existe en Région wallonne environ 5.821 hébergements touristiques marchands (reconnus et non reconnus) pour un total de 125.410 lits¹.

Même si le développement du secteur touristique et l'augmentation du nombre d'hébergements touristiques représentent une plus-value pour l'économie wallonne, force est de constater que la multiplication des hébergements touristiques n'est pas sans impact sur l'aménagement du territoire et le développement de certaines localités.

En effet, en fonction des circonstances locales, l'implantation d'un ou plusieurs hébergements touristiques peut avoir certaines conséquences dont notamment :

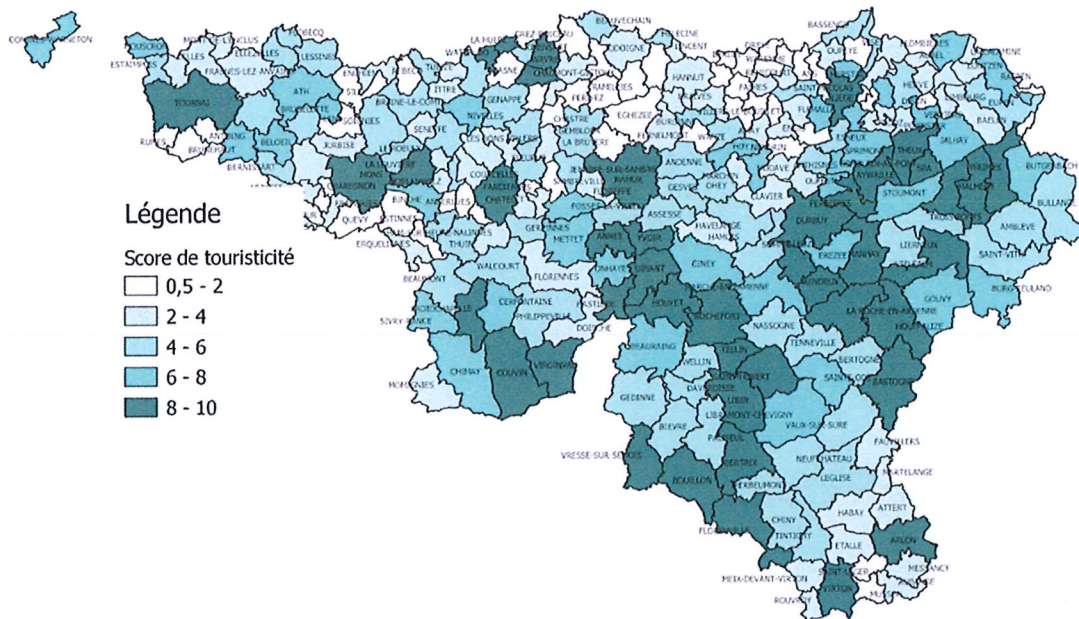
- l'augmentation de la pression foncière dans certaines localités touristiques ;
- la génération de certaines nuisances (bruit, difficulté de stationnement, impact sur le transport et la mobilité, etc...) ;
- la désertification de certaines localités au profit d'un public plus touristique.

En soumettant à permis d'urbanisme l'utilisation en tant qu'hébergement touristique d'une ou de plusieurs pièces existantes, sous réserve de l'exception de l'utilisation de moins de six chambres chez l'habitant, le Gouvernement wallon souhaite trouver un juste équilibre entre la croissance du secteur touristique et la nécessité d'encadrer la création d'hébergements touristiques dans une perspective de planification de l'aménagement du territoire en Région wallonne.

L'objectif de la présente circulaire est d'accompagner les autorités locales et régionales dans la gestion des permis d'urbanisme portant sur la modification de la destination de tout ou partie d'une construction existante en vue de la création d'un hébergement touristique telle que visée à l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT et, plus généralement, sur tout projet d'hébergement touristique (construction, agrandissement, installation fixe, etc...).

¹ L'Observatoire wallon du Tourisme, « La Wallonie touristique en chiffre – Données 2021 », p. 5.

A cet égard, il est opportun de mentionner que toutes les communes ne sont pas exposées de manière identique à la problématique comme le démontre l'indice de touristicité développé par l'Observatoire wallon du Tourisme (cf. carte ci-dessous)².

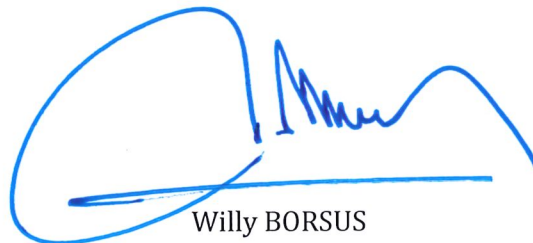


La présente circulaire vise donc à fournir des balises permettant une application cohérente de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT et, plus généralement, pour la gestion des demandes de permis d'urbanisme en lien avec des hébergements touristiques, sans pour autant empiéter sur la compétence des autorités communales à pouvoir développer une politique touristique propre au territoire dont elles ont la gestion.

Namur, le

16/12/2022.

Le Vice-Président de la Wallonie et Ministre de l'Aménagement du Territoire,


Willy BORSUS

² <https://owt.tourismewallonie.be/telechargement/commune-touristique-ou-pas/>.

2. Cadre légal

L'article D.IV.4 du CoDT dispose que : « Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

(...) 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, **en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique** ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

- a) l'impact sur l'espace environnant ;
- b) la fonction principale du bâtiment (...) ».

L'arrêté du Gouvernement du 8 décembre 2022 vise à mettre en œuvre l'article D.IV.4, alinéa 1, 7°, du CoDT afin de soumettre à permis d'urbanisme la création d'un hébergement touristique dans une construction existante. Le nouvel article R.IV.4-1 est désormais rédigé comme suit :

Art. R.IV.4-1. Modification de la destination de tout ou partie d'un bien

La modification de la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7°, est celle qui crée, dans une construction existante ou en dehors de celle-ci, une nouvelle fonction différente de la fonction principale établie sur le bien et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre :

- 1° d'un équipement de service public ou communautaire, dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'une zone de services publics et d'équipements communautaires visée à l'article D.II.26 ;*
- 2° d'un équipement à usage culturel dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'une zone de services publics et d'équipements communautaires visée à l'article D.II.26 ;*
- 3° d'un équipement à usage récréatif, dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ;*
- 4° d'une activité artisanale, de petite industrie ou de stockage, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une zone d'activité économique mixte visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29 ;*
- 5° d'une offre en vente ou en échange de biens et services sur un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bien se situe en dehors d'une zone d'activité économique mixte visée à l'article D.II.29 ou d'une zone d'aménagement communal concerté à caractère économique visée à l'article D.II.32 et destinée à recevoir les activités visées à l'article D.II.29.*

La mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien. Toutefois, la mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

Sans préjudice de l'article D.IV.4, alinéa 3, l'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien.

Dans le cas où les actes et travaux relatifs à la modification de destination d'un bien tombent en tout ou en partie sous l'application de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, la modification de destination ainsi que ces actes et travaux font l'objet d'une seule et même demande de permis.

Pour l'application des alinéas 2 et 3, la chambre peut être composée d'une ou de plusieurs pièces mais ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions de base de l'habitat telles qu'énumérées à l'article D.IV.4, alinéa 2.

En ce qui concerne les liens avec le Code wallon du tourisme, qui relève d'une police administrative distincte, il est opportun de mentionner que :

- l'entrée en vigueur de l'arrêté n'a pas pour effet d'exempter l'exploitant d'un hébergement touristique d'effectuer la déclaration visée à l'article 201/1 D du Code wallon du tourisme ;
- les exigences reprises à l'article 201/1 D du Code wallon du tourisme restent d'application après l'entrée en vigueur de l'arrêté.

3. Champ d'application et exonération

3.1 Nécessité d'un permis d'urbanisme : La mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre hébergement touristique est une modification de destination de tout ou partie d'un bien.

Le fait générateur visé dans l'arrêté réside dans la simple modification de la fonction d'une construction existante par la mise à disposition à titre onéreux, et ce même si cela se produit de manière occasionnelle, d'une ou plusieurs pièces existantes en tant qu'hébergement touristique, indépendamment du fait que cette modification de fonction nécessite ou non la réalisation d'autres actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er} du CoDT. Ainsi, la création d'un hébergement touristique est soumise à permis d'urbanisme même si cette création ne nécessite pas la réalisation de travaux particuliers.

La ou les pièces mises à disposition au titre d'hébergement touristique doivent faire partie d'une construction existante, ainsi que cela est prévu à l'article D.IV.4 du CoDT. L'article R.IV.4-1 du CoDT ne vise donc pas l'hypothèse de la réalisation d'une nouvelle construction ou de la transformation d'une construction existante qui elle est visée à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1° et 5°, du CoDT.

Notion de construction existante.

Comme pour les chambres occupées à titre de kots, l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT ne concerne que les constructions existantes. L'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination ne concerne ni les installations fixes ni les installations mobiles existantes, tels que les containers posés au sol, les péniches, les tentes, les mobilhomes, etc...

Selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, le terme « existant » qualifie ce qui est légal, c'est-à-dire soit construit à une époque où aucun permis de bâtir ou d'urbanisme n'était requis, soit construit à une époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, mais couvert par un tel permis et construit conformément à l'autorisation délivrée. L'on peut y ajouter les constructions « amnistiées » en vertu de l'article D.VII.1^{er}.bis du CoDT. Si la construction n'est pas légale, la demande de permis d'urbanisme devra porter à la fois sur la régularisation de la construction et sur la création de l'hébergement touristique.

Pour rappel, indépendamment de la question des hébergements touristiques, l'utilisation d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes et pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles (telles que roulotte, caravanes et tentes à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage) est soumise à permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1^o et 15^o, du CoDT, à l'exception des exonérations visées à l'article R.IV.1-1.

Par ailleurs, construire un nouveau volume (principal, secondaire ou annexe, par agrandissement ou non) nécessite un permis en application de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1^o, du code, excepté dans les cas où l'article R.IV.1-1 exonère cette construction de permis. De façon à éviter que des constructions exonérées de permis en vertu de la nomenclature ne soient réalisées et utilisées de manière détournée pour créer un nouvel hébergement touristique, les points B2, B4, E1, E3, et E5 de cette même nomenclature ont été complétés.

3.2 Exonération de permis d'urbanisme : *La mise à disposition de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant n'est pas soumise à permis. Pour l'application des alinéas 2 et 3, la chambre peut être composée d'une ou de plusieurs pièces mais ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions de base de l'habitat telles qu'énumérées à l'article D.IV.4, alinéa 2.*

Si des travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, du CoDT, à l'exception des exonérations visées à l'article R.IV.1-1, sont tout de même nécessaires pour que la construction existante puisse accueillir une ou plusieurs chambres occupées à titre d'hébergement touristique, alors le permis d'urbanisme reste requis.

La ou les pièces mises à disposition au titre d'hébergement touristique doivent faire partie d'une construction existante comme cela est prévu à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7^o, du CoDT.

Notion de construction existante.

Comme pour les chambres occupées à titre de kots, l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT ne concerne que les constructions existantes. L'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination ne concerne ni les installations fixes ni les installations mobiles existantes, tels que les containers posés au sol, les péniches, les tentes, les mobilhomes etc.

Selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, le terme « existant » qualifie ce qui est légal, c'est-à-dire soit construit à une époque où aucun permis de bâtir ou d'urbanisme n'était requis, soit construit à une époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, mais couvert par un tel permis et construit conformément à l'autorisation délivrée. L'on peut y ajouter les constructions « amnistiées » en vertu de l'article D.VII.1^{er}.bis du CoDT. L'exonération de permis d'urbanisme ne concerne donc pas l'utilisation d'une ou plusieurs chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant dans une construction illégale.

Le texte ne fait pas de différence entre les volumes utilisés. Comme pour le cas de la création d'un kot, l'exception pour la mise à disposition de moins de 6 chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant vise le bâtiment principal, ainsi que les volumes secondaires et annexes.

Notion de chambre

Une chambre est, selon le dictionnaire Robert, « *une pièce où l'on couche* ».

Le texte prévoit cependant que la chambre accueillant l'hébergement touristique peut être composée de plusieurs pièces, mais que cette pièce ou cet ensemble de pièces ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions de base de l'habitat visées à l'article D.IV.4, alinéa 2, du CoDT, à savoir : cuisine, salle de bain ou salle d'eau, WC, et chambre.

Une chambre accompagnée d'une salle de bain ou de douche avec WC est donc bien une chambre au sens de l'article R.IV.4-1 du CoDT et peut, si les conditions sont remplies, bénéficier de l'exonération.

Une chambre accompagnée d'une salle de bain ou de douche avec WC, ainsi que d'un coin cuisine, comme l'on en trouve habituellement dans les appart-hôtels, n'est en revanche pas une chambre au sens de l'article R.IV.4-1 du CoDT et ne peut bénéficier de l'exonération.

Pour le calcul du nombre de chambres, sont prises en considération, le cas échéant, les chambres chez l'habitant déjà existantes avant l'entrée en vigueur de l'arrêté. A titre d'exemple, si l'exploitant d'un hébergement touristique de 4 chambres avant l'entrée en vigueur de l'arrêté souhaite aménager deux chambres supplémentaires dans une construction existante après l'entrée en vigueur de l'arrêté, cet exploitant devra solliciter un permis d'urbanisme en vertu de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT.

Notion d'habitant

Un habitant est, selon le dictionnaire Robert, « *une personne qui habite (une maison, un immeuble)* ».

C'est la résidence habituelle qui est visée, au sens de l'article D.IV.4, alinéa 2 du CoDT, indépendamment de toute domiciliation. Néanmoins la domiciliation établissant la résidence principale, une personne domiciliée constitue bien un habitant au sens du CoDT.

L'objectif poursuivi par cette condition est qu'une personne qui n'est pas un touriste soit présente sur place afin de pouvoir encadrer les éventuelles nuisances générées par l'hébergement touristique. La notion d'habitant est également utilisée dans le cadre des demandes de permis portant sur la création d'une chambre occupée à titre de kot (cf. article D.IV.4, alinéa 3, du CoDT : *« La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis »*).

Si la réalisation d'autres actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, du CoDT n'est pas nécessaire pour que la construction légale existante, constituant la résidence habituelle d'un individu, puisse accueillir au maximum 5 chambres ne contenant pas l'ensemble des fonctions de base de l'habitat et occupées à titre d'hébergement touristique, alors aucun permis d'urbanisme ne sera requis.

En tout état de cause, la notion d'habitant ne peut pas s'appliquer à une personne morale. Seule une personne physique peut être considérée comme un habitant.

3.3 Disposition transitoire : L'article R.IV.4-1 du même code, tel que modifié par l'article 2, s'applique aux hébergements touristiques mis à disposition à titre onéreux pour la première fois après l'entrée en vigueur du présent arrêté. Par exception, l'article R.IV.4-1 du même code, tel que modifié par l'article 2, n'est pas applicable à un hébergement touristique mis à disposition à titre onéreux postérieurement à l'entrée en vigueur du présent arrêté qui satisfait aux conditions cumulatives suivantes :

1° la création de l'hébergement touristique dans une construction existante est autorisée par un permis d'urbanisme octroyé préalablement à l'entrée en vigueur du présent arrêté ;

2° il ressort explicitement du dossier de demande de permis ou du permis d'urbanisme octroyé que les actes et travaux autorisés étaient destinés à créer un hébergement touristique dans une construction existante.

En vertu du principe général de non-rétroactivité des normes de droit, aucun permis d'urbanisme n'est obligatoire en vertu de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT pour les hébergements touristiques qui ont au moins déjà été mis une fois à disposition à titre onéreux avant l'entrée en vigueur du texte.

Il est tout-à-fait normal que le texte ne rétroagisse pas. Les hébergements touristiques qui ont été créés et mis à disposition de touristes sans permis d'urbanisme et ce alors qu'aucun permis d'urbanisme n'était requis, à quelque titre que ce soit, sont **légaux** en ce qui concerne l'urbanisme. Ils ne doivent pas faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Si un permis d'urbanisme était requis pour un autre motif et n'a pas été demandé, l'hébergement touristique est et reste en infraction.

Une disposition transitoire prévoit qu'un hébergement touristique mis à disposition à titre onéreux postérieurement à l'entrée en vigueur du texte ne tombe pas dans le champ d'application de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT si ledit hébergement touristique satisfait aux conditions cumulatives suivantes :

- la création de l'hébergement touristique dans une construction existante est autorisée par un permis d'urbanisme octroyé préalablement à l'entrée en vigueur du texte ;
- il ressort explicitement du dossier de demande de permis ou du permis d'urbanisme octroyé que les actes et travaux autorisés étaient destinés à créer un hébergement touristique dans une construction existante.

Cette disposition transitoire vise le cas de figure dans lequel un demandeur a introduit et obtenu, avant l'entrée en vigueur de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT, un permis en vue d'exécuter des actes et travaux nécessaires à la création d'un hébergement touristique dans une construction existante et entraînant un changement de destination visé l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT mais qui n'a pas pu mettre en œuvre son permis avant l'entrée en vigueur de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT. Dans cette hypothèse, le changement de destination en lui-même n'est pas encore soumis à permis au moment de l'octroi du permis contrairement aux actes et travaux concrets à réaliser en vue d'opérer ce changement.

Ainsi, pour éviter toute situation paradoxale, la disposition transitoire prévoit donc que la mise à disposition d'un hébergement touristique dans une construction existante n'est pas soumise à permis en vertu de l'article R.IV.4-1 du CoDT si la création de l'hébergement touristique est autorisée par un permis d'urbanisme octroyé préalablement à l'entrée en vigueur de l'article R.IV.4-1 du CoDT et qu'il ressort du dossier de demande de permis ou du permis d'urbanisme lui-même que les actes et travaux étaient destinés à créer un hébergement touristique.

Si cette hypothèse n'était pas expressément couverte par le texte, il appartiendrait en effet au titulaire de permis de demander un second permis en vue de couvrir le changement de destination considéré, alors que le permis qu'il a obtenu précédemment mentionne expressément le changement de destination et autorise les actes et travaux nécessaires à ce changement.

Enfin, dans le cas de figure où la création d'un hébergement touristique n'a pas nécessité l'exécution d'actes et travaux soumis à permis en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, du CoDT, c'est bien la date de la première mise à disposition à titre onéreux de l'hébergement touristique qu'il convient de prendre en compte pour déterminer si l'hébergement touristique tombe ou non dans le champ d'application de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT.

En vertu du principe de l'indépendances des polices administratives, il va de soi que si le Code du Tourisme n'a pas été respecté, ces hébergements touristiques restent en infraction par rapport à ce code.

3.4 Application concrète : liste d'exemples.

Plus concrètement, les hypothèses suivantes tombent dans le champ d'application de l'article R.IV.4-1, alinéa 2 du CoDT :

- la création d'un studio doté d'une chambre à coucher, d'un coin cuisine et de sanitaire (douche et WC) dans une construction existante (volume principal, secondaire ou annexe) et destiné à être loué à titre d'hébergement touristique ;
- l'aménagement d'un gîte dans une construction existante ;

- la mise à disposition en tant qu'hébergement touristique, à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une habitation, d'une seconde résidence ou d'un appartement.

A l'inverse, les hypothèses suivantes ne tombent pas dans le champ d'application de l'article de l'article R.IV.4-1, alinéa 2 du CoDT :

- l'utilisation à des fins privées ou la mise à disposition à titre gratuit d'une résidence secondaire ;
- la mise en location d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail étudiant, de bail d'habitation ou de collocation (logement stable en dehors de toutes perspective touristique) ;
- aux conditions reprises ci-dessus, la création ou l'agrandissement d'une maison d'hôte avec un maximum de 5 chambres réparties sur l'ensemble d'une propriété où vit habituellement un individu ;
- l'installation d'une roulotte ou d'une caravane destinée à être louée au titre d'hébergement touristique. Pour être complet, cette installation peut nécessiter tout de même un permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 15°, du CoDT ;
- la création d'un camping, en ce qu'il ne s'agit pas de la modification de la destination d'une construction existante.

4. Questions choisies sur certains critères pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

4.1. Introduction

Comme toute autre demande de permis, les demandes de permis visant les hébergements touristiques sont examinées sur base du cadre légal s'imposant au bien visé (un repérage complet du bien visé est donc primordial) et du bon aménagement des lieux.

Le bon aménagement des lieux est une notion fondamentale dans le cadre de l'examen des permis. Le Conseil d'Etat³ rappelle la portée de cette notion comme suit : « *[e]n vertu des dispositions précitées et de l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. **Le bon aménagement des lieux vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non.** Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié ».*

³ C.E., 248.669, 20 octobre 2020, *Delautre*.

Pour rappel, il résulte du principe de l'indépendance des polices administratives spéciales que la légalité d'un acte délivré en application d'une police administrative spéciale doit s'apprécier par rapport à cette dernière et que son auteur doit, en principe, s'abstenir de fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police spéciale⁴. En d'autres termes, l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme doit, sous réserve des exceptions au principe d'indépendance des polices administratives, s'analyser au regard de critères relevant de la police administrative de l'urbanisme.

4.2. Zonage au plan de secteur

Il ressort d'une étude de la CPDT qu'une part importante des hébergements touristiques se situent en dehors des zones de loisirs au plan de secteur, plus particulièrement dans les zones d'habitat et les zones d'habitat à caractère rural⁵.

Le tableau qui suit résume, de manière générale, la compatibilité d'un projet d'hébergement touristique avec les prescriptions du plan de secteur. Cette analyse ne vise pas uniquement l'hypothèse d'une modification de la destination d'une construction existante et peut être utilisée pour l'hypothèse de la création d'une nouvelle construction destinée à devenir un hébergement touristique.

Une compatibilité du projet avec la zone ne signifie pas d'office l'octroi du permis, car d'autres critères d'acceptabilité du projet entrent en jeu.

En cas d'incompatibilité avec les prescriptions du plan de secteur, pour autant que les circonstances le justifient et que les conditions d'applications soient remplies, une dérogation au plan de secteur pourrait être octroyée sur base des articles D.IV.6, D.IV.7, D.IV.9, D.IV.11 et D.IV.13 du CoDT. L'octroi d'une telle dérogation n'est pas un droit, mais une faculté – en outre elle implique un avis conforme du fonctionnaire délégué⁶ et la réalisation d'office d'une enquête publique⁷.

Type de zone	Compatibilité	Conditions
<i>Zone d'habitat</i>	<i>oui sous conditions</i>	• Ne pas mettre en péril la destination principale de la zone • Être compatible avec le voisinage
<i>Zone d'habitat à caractère rural</i>	<i>oui sous conditions</i>	• Ne pas mettre en péril la destination principale de la zone • Être compatible avec le voisinage

⁴ C.E., 250.228, 25 mars 2021, *SA de droit public Infrabel*.

⁵ C.P.D.T., « Recherche 4 : Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir », rapport scientifique, décembre 2021, p. 17.

⁶ cf. article D.IV.17, alinéa 1^{er}, 1^o, du CoDT.

⁷ cf. article D.IV.40, alinéa 2, du CoDT.

		Conditions non applicables si activité de diversification d'une exploitation agricole (≠ tiers) - cf. article R.II.36-1 du CoDT
Zone d'habitat vert	oui sous conditions	À titre exceptionnel et pour autant que le nombre de parcelles qui leur est réservé <u>ne dépasse pas 2% du nombre de parcelles de la zone</u>, peuvent y être admises des constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif répondant aux conditions visées au 3° <u>en ce compris les yourtes et les cabanes dans les arbres</u> Conditions du 3° : <u>60 m² max. de superficie brute plancher, sans étage</u>, à l'exception des zones bénéficiant d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation existant et permettant une superficie d'habitation plus grande)
Zone de services publics et d'équipements communautaires	non sauf exception (ex. hébergement touristique qui serait également un équipement communautaire)	
Zone de loisirs	oui	
Zone d'activité économique mixte	non	
Zone d'activité économique industrielle	Non sauf service auxiliaire	
Zone d'activité économique spécifique	non	
Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique	Non mais voir schéma d'orientation local	
Zone de dépendances d'extraction	non	
Zone d'enjeu régional	Voir carte d'affectation des sols	

<i>Zone d'enjeu communal</i>	<i>Voir carte d'affectation des sols</i>	
<i>Zone agricole</i>	<i>oui sous conditions</i>	<i>Si activité de diversification d'une exploitation agricole (≠ tiers) – R.II.36-1 du CoDT</i>
<i>Zone forestière</i>	<i>oui sous conditions</i>	<i>Si hébergement de loisirs visé par les articles D.II.37, § 4 et § 5, R.II.37-10, R.II.37-11, §2 + R.II.37-14 du CoDT</i>
<i>Zone d'espaces verts</i>	<i>non</i>	
<i>Zone naturelle</i>	<i>non</i>	
<i>Zone de parc</i>	<i>oui sous conditions</i>	<i>complémentaire + superficie par rapport à la zone de parc + conditions de l'article R.II.40-1, alinéa 1, 5° ou 6° du CoDT, ou schéma d'orientation local</i>
<i>Zone d'extraction</i>	<i>non</i>	
<i>Zone d'aménagement communal concerté</i>	<i>voir schéma d'orientation local</i>	

4.3. Surdensité

La surdensité se définit davantage par rapport à la capacité des hébergements touristiques (nombre de lits) que par rapport au nombre d'infrastructures. Néanmoins, l'appréciation de cette surdensité revêt un caractère local, en ce qu'elle dépend fortement des circonstances locales et des politiques menées par les autorités locales en matière de tourisme.

A ce titre, le Gouvernement a estimé qu'il était peu opportun, voir contreproductif, d'imposer à l'autorité compétente pour instruire la demande de permis des limitations quantitatives déterminant de manière abstraite la notion de surdensité. En effet, les autorités locales, qui délivrent les permis d'urbanisme, sont les plus aptes pour déterminer s'il existe effectivement une surdensité d'hébergements touristiques sur leur territoire au regard de leur connaissance concrète du terrain et des circonstances locales.

Les autorités locales peuvent aborder la (sur)densité des hébergements touristiques à travers le contenu d'un schéma de développement communal/pluricommunal ou d'une révision de leur schéma de développement communal.

En effet, il y a lieu de rappeler que ces outils du CoDT déterminent la stratégie territoriale du territoire qu'ils couvrent, et ce sur base d'une analyse contextuelle à l'échelle du territoire communal/pluricommunal (cf. articles D.II.6 et D.II.10 du CoDT).

Pour le reste, il est à noter que l'adoption ou la révision d'un schéma de développement communal/pluricommunal doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement⁸.

4.4. Incidences du projet

Un hébergement touristique est susceptible de générer de potentielles incidences sur son environnement immédiat (charroi, bruit, déchets, etc...). En fonction des caractéristiques de l'hébergement touristique et des circonstances locales dans lesquelles il s'inscrit. Ces incidences peuvent être minimes ou être plus importantes, pouvant aller jusqu'à être qualifiées de nuisances.

Dès la conception du projet, il est important de mettre tout en œuvre afin d'assurer la suppression ou la maîtrise raisonnable de ces potentielles incidences du projet sur son environnement bâti et non bâti. La prise en considération de ces potentielles incidences et les réponses apportées afin de les supprimer ou de les maîtriser raisonnablement sont des éléments primordiaux de l'appréciation du projet par l'autorité compétente, notamment lors de son examen de la compatibilité du projet avec le voisinage (en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural du plan de secteur), ainsi que, de manière plus générale, lors de son examen du bon aménagement des lieux.

Toute demande de permis s'accompagne d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou d'une étude d'incidences sur l'environnement⁹.

Les demandes de permis d'urbanisme visant des hébergements touristiques s'accompagneront *a priori* généralement d'une simple notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Ce document revêt une grande importance dans le cadre de l'instruction de la demande de permis. En effet, la finalité de ce document est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :

- a) la **population** et la santé humaine ;
- b) la **biodiversité**, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE ;
- c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le **bruit**, les vibrations, la **mobilité**, l'énergie et le climat ;
- d) les **biens matériels**, le **patrimoine culturel** et le **paysage** ;
- e) l'**interaction entre les facteurs visés aux points a) à d)**.

⁸ Article D.VIII.31, § 1^{er}, du CoDT.

⁹ Article D.62 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Il importe de remplir cette notice de manière exhaustive et détaillée. Les informations apportées devront être concrètes et adaptées aux circonstances de fait et de droit du projet.

La description du projet est importante afin d'informer correctement l'autorité compétente, les instances consultatives, ainsi que le public dans le cadre de mesures particulières de publicité.

Cette description doit être détaillée afin que les différentes parties prenantes puissent pleinement appréhender le projet et ses conséquences sur le cadre bâti et non bâti. Outre le programme des actes et travaux induits par la réalisation du projet, il est recommandé que cette description détaille également les modalités de fonctionnement de l'hébergement touristique.

Une attention particulière doit être accordée aux cadres 6 et 7 de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, cadres qui visent respectivement :

- la justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures ;
- les mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement (en visant notamment les odeurs, le bruit, la circulation, l'impact paysager).

Ces cadres doivent être complétés de manière tout particulièrement détaillée et concrète afin d'informer correctement les autorités/instances consultatives, ainsi que les citoyens (notamment les riverains) pouvant consulter le dossier dans le cadre des mesures particulières de publicité.

Il y a également lieu de rappeler l'utilité de verser au dossier un reportage photographique détaillé (avec localisation des prises de vue) tant du bien accueillant l'hébergement touristique que de son contexte immédiat (bâti et non bâti).

Lors de l'examen des demandes de permis visant un projet d'hébergement touristique, il s'avère opportun de prendre en compte toute une série de critères d'appréciation qui permettent à l'autorité compétente de baliser l'instruction du dossier. Ces critères sont (à titre non exhaustif) :

- la localisation du projet ;
- l'intégration sein des paysages bâtis et non bâtis ;
- le charroi et le stationnement
- la gestion des vues ;
- le bruit ;
- les rejets.

4.4.1 La localisation du projet

La localisation de l'hébergement touristique a une influence majeure sur les potentielles incidences/nuisances induites par cet hébergement.

Le milieu rural accueille une très large proportion des hébergements touristiques en Wallonie. Or, les zones bâties de ce milieu sont composées principalement de logements et d'exploitations agricoles. Il importe de veiller à conserver un équilibre entre les différentes fonctions afin d'éviter que des conflits surgissent entre les touristes et le maintien/le développement des activités agricoles, ainsi que le maintien/le développement de l'habitat.

Les noyaux villageois sont destinés à accueillir majoritairement des habitations, des activités agricoles et des fonctions de base (services postaux, écoles fondamentales, services de proximité : cabinets médicaux, pharmacies, ...) lesquelles assurent la dynamique des zones rurales tout au long de l'année.

Dans les noyaux villageois, des hébergements touristiques de grande capacité peuvent s'insérer plus aisément dans le bâti pour autant qu'ils se situent à proximité des équipements suivants :

- une gare SNCB assurant une desserte pour les voyageurs ;
- un arrêt TEC avec minimum 8 départs de bus par jour (un bus par sens toutes les 2 heures) ;
- un RAVeL.

Ces localisations offrent une réponse adaptée aux besoins en mobilité pour les touristes recherchant des alternatives de tourisme sans voiture.

En d'autres circonstances, les hébergements de grande capacité ne sont généralement pas adaptés à une localisation au sein des noyaux villageois, et ce en raison des incidences qu'ils génèrent (besoins en stationnement, pertes d'intimité et de quiétude, ...). En effet, les noyaux villageois se caractérisent par une concentration de logements relativement homogènes généralement avec jardin privatif, formant un tissu bâti plus resserré. Pareil contexte urbanistique ne permet généralement pas d'absorber correctement l'accroissement substantiel des besoins en stationnement induits par un hébergement touristique de grande capacité, ainsi que de rencontrer les besoins d'espace extérieur privatif pour le délassement d'un large groupe de personnes.

Pour les hébergements de grande capacité qui ne se trouvent pas à proximité d'un des équipements précités (gare, arrêt TEC, RAVeL), une localisation en entrée de village ou dans les zones d'extension de village (zones linéaires périphériques) – soit des endroits du territoire où le tissu bâti est généralement plus lâche et diversifié – semble être généralement préférable afin de limiter leurs incidences négatives.

De manière générale, le milieu rural (dans et hors noyaux bâtis) peut accueillir plus aisément les hébergements touristiques de petite capacité dans des conditions satisfaisantes tant pour les touristes que pour les habitants.

En milieu urbain, les hébergements touristiques s'insèrent assez facilement dans le tissu bâti en raison de la petite taille des structures d'accueil (très peu de structures de grande capacité), de la mixité des fonctions qui y est déjà présente et du fait que ces endroits bénéficient d'un accès aisé aux réseaux de transport en commun et d'une large offre en stationnements tant sur le domaine public que dans des parkings payants. En outre, les espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin, etc.) et les équipements récréatifs complémentaires et accessoires (piscine, ...) – soit des ouvrages suscitant de potentielles incidences pour le voisinage immédiat – constituent des avantages appréciables, mais sont relativement exceptionnels pour un hébergement touristique en ville.

De manière générale sur le territoire, la localisation en arrière-zone est vivement déconseillée en ce qu'elle est de nature à générer de nombreuses incidences/nuisances négatives pour le voisinage qui sont très difficiles, voire impossibles, à atténuer de manière raisonnable.

4.4.2. L'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis

Dans la conception d'un projet d'hébergement touristique conventionnel, le gabarit (en ce compris la typologie de la toiture) et la volumétrie du projet facilitent son intégration. Il y a lieu de privilégier un gabarit et une volumétrie en harmonie avec le bâti environnant ou le bâti régional (si le projet s'implante dans un contexte peu ou pas urbanisé), ce qui n'est pas incompatible avec un traitement contemporain de qualité.

Les matériaux mis en œuvre jouent un rôle important, permettant de fondre le projet dans les paysages bâtis et non bâtis. Il est recommandé de choisir des matériaux caractéristiques de la région où se situe le projet. L'emploi de ces matériaux n'est nullement incompatible avec un traitement contemporain de qualité.

Si le choix se porte sur un hébergement de type insolite (yourte, bulle, cabane, ...), une plus grande liberté est par nature de mise au niveau du gabarit/volumétrie et des matériaux mis en œuvre.

Toutefois, le projet devra choisir une localisation adéquate pour l'intégration de ce type d'hébergement dans les paysages bâtis et non bâtis (accompagnement végétal, de préférence en dehors des noyaux villageois). Une attention particulière sera accordée à la prégnance de ces ouvrages dans le paysage.

De manière générale, il est vivement recommandé de choisir des tonalités sobres, en harmonie avec le bâti environnant ou les caractéristiques régionales dans les contextes peu ou non bâtis.

Les enseignes visant à signaler l'hébergement touristique devront privilégier une conception conforme aux indications du guide régional d'urbanisme ou du guide communal d'urbanisme, et de manière générale, et seront en harmonie avec le cadre bâti et non bâti du bien visé.

4.4.3. Le charroi et le stationnement

Le charroi drainé par les hébergements touristiques et son stationnement sont des facteurs importants de rejets de ceux-ci dans certains lieux déjà soumis à une forte pression touristique et/ou disposant d'espaces peinant à absorber les véhicules drainés par les habitants et les commerces locaux.

Le charroi drainé par un hébergement touristique et son stationnement couvrent généralement des périodes calendaires propices au délassement (week-end, congés scolaires) pour le plus grand nombre, concurrençant des besoins identiques pour les riverains.

A ce titre, il importe d'accompagner l'hébergement touristique d'une offre en stationnement sur fond privé adaptée à sa capacité d'accueil, ou de localiser l'hébergement projeté à un endroit du territoire offrant d'autres solutions pour absorber de manière régulière le stationnement des

touristes (en domaine public, en parking payant, accord pérenne de mutualisation d'un parking existant, ...) ou bénéficiant d'un accès aisé à une offre de transports en commun ou de mobilité douce adaptée aux besoins des touristes accueillis (proximité d'une gare SNCB pour les voyageurs ou un arrêt TEC avec minimum 8 départs de bus par jour – un bus par sens toutes les 2 heures, proximité d'un tronçon du réseau RAVeL).

Le choix de la localisation du stationnement destiné aux touristes, ainsi que l'aménagement de cet espace (le type de revêtement : dalle gazon par exemple plutôt que du gravier, un programme de plantations étudié et conforme aux distances légales, l'agencement adéquat des emplacements, etc.) ne doivent pas être négligés. Ceux-ci influent beaucoup sur les incidences du charroi drainé par l'hébergement touristique : les bruits liés à leurs passages et de leurs manœuvres, les bruits liés aux embarquements et débarquements (claquements de portières), les phares des véhicules dans les fenêtres du voisinage. A cet égard, il est souhaitable de concevoir l'aspect stationnement du projet en limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Outre la prise en compte des véhicules automobiles des touristes, il est conseillé d'inclure dans la conception du projet une solution visant à sécuriser les équipements sportifs des touristes (le plus généralement des vélos). Un espace de rangement incluant la possibilité de recharge électrique et une zone de lavage (VTT, gravel, ...) constituent des équipements utiles. Il est recommandé de les prévoir dès la conception du projet afin de les intégrer dans leur environnement bâti et non bâti, en évitant les nuisances pour les riverains (ex. éloignement de la zone de lavage des vélos par rapport aux propriétés voisines afin de limiter le bruit généré par cette fonctionnalité accessoire).

4.4.4. La gestion des vues

Comme tout autre bâtiment occupé par des personnes, les hébergements touristiques sont susceptibles de générer des vues sur les propriétés voisines. Ces vues peuvent être intrusives pour les riverains. L'occupation saisonnière (ou non permanente) de l'hébergement touristique ne le dédouane pas de respecter une certaine intimité des propriétés riveraines.

Le Conseil d'Etat¹⁰ estime que « *Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.* ». Il estime également que « *Les dispositions du Code civil, dont celles relatives aux vues, peuvent être prises en compte par l'autorité quand elle y voit l'expression du bon aménagement des lieux.* »¹¹.

Concernant la problématique des vues, il est renvoyé à l'article 3.132 du Code civil qui traite de la distance des fenêtres, des ouvertures de murs et des autres ouvrages semblables.

¹⁰ C.E., n°227.002, 2 avril 2014, *Berward et consorts*.

¹¹ C.E., n°237.430, 21 février 2017, *Mathelin*.

4.4.5. Le bruit

Les hébergements touristiques sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques tant pour les proches riverains que pour le cadre naturel où ils peuvent s'inscrire. Ces nuisances sont un facteur majeur de désapprobation vis-à-vis des hébergements touristiques de grande capacité, ceux-ci étant souvent occupés par des groupes pour un rassemblement festif.

L'occupation saisonnière (ou non permanente) de l'hébergement touristique ne le dédouane pas de respecter raisonnablement la quiétude des propriétés riveraines et du cadre naturel environnant.

Dans le cadre de leur examen du projet au regard du bon aménagement des lieux, les autorités compétentes seront particulièrement attentives à la localisation des espaces générant des activités bruyantes, à savoir le parking et les accès, les terrasses, balcons, coursives, etc., les locaux communs : salle commune, salle de jeux, etc., les espaces récréatifs intérieurs ou extérieurs : coin barbecue, piscine, jacuzzi, sauna, terrains de sport, etc.

Il peut être conseillé au porteur du projet de détailler ces espaces sur les plans et leur gestion dans la description du projet.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que les incidences sonores peuvent être encadrées par exemple par un règlement de police pris en vertu des articles 119 et 135 de la nouvelle loi communale (ordre public dans sa dimension de tranquillité publique).

4.4.6. Les rejets

Les hébergements touristiques sont susceptibles de générer des rejets (déchets, fumées, ...) pouvant incommoder les propriétés riveraines ou perturber le cadre naturel environnant.

A ce titre, dans le cadre de l'instruction de demandes de permis et sans préjudice des autres polices administratives susceptibles de s'appliquer, les autorités compétentes sont attentives lors de l'examen du bon aménagement des lieux à la présence, à la localisation et aux caractéristiques :

- du local / des locaux destinés à la gestion des déchets (ils doivent être adéquatement dimensionnés en fonction de la capacité de l'hébergement et des modalités du tri sélectif des déchets organisé sur le territoire concerné) ;
- d'un éventuel système d'épuration individuelle des eaux usées ;
- des conduits de cheminée ;
- des zones de cuisson extérieures (barbecue, ...) ;
- des systèmes de ventilation et de leur évacuation (hotte, piscine intérieure, ...).

4.5. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le champ d'application des normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est défini par l'article 414 du chapitre 4 du guide régional d'urbanisme, lequel est rédigé comme suit :

« § 1er. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1er (lire article D.IV.4 alinéa 1^{er} du CoDT), et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

(...)

4° les bâtiments et espaces destinés aux activités socio-culturelles, sportives, récréatives ou touristiques, ainsi que les plaines de jeux ;

(...)

10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et cafés ;

11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur ; les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur ; sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots ;

12° les parkings d'au moins 10 emplacements et les immeubles destinés au parking ;

(...)

14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent paragraphe, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté. »

En l'absence de jurisprudence du Conseil d'Etat, les commentaires estiment que seuls les auberges et les hôtels sont explicitement visés, que les chambres d'hôtes et les gîtes ne sont pas des auberges ou des hôtels, et que dès lors ils n'entrent pas dans une autre catégorie comme « bâtiments et espaces destinés aux activités touristiques », ou « immeuble de logements », et sont donc exclus du champ d'application des normes du guide régional d'urbanisme visant l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

Les hôtels et les auberges tombent quant à eux dans le champ d'application des articles 414 et suivants du guide régional d'urbanisme.

Toutefois, la conception d'un hébergement touristique accessible aux personnes à mobilité réduite constitue une plus-value indéniable. Dès lors, il n'est pas interdit au demandeur de se fixer l'objectif de concevoir un projet permettant l'accueil des personnes à mobilité réduite dans le respect des normes définies par le guide régional d'urbanisme.

5. **Instance d'avis pouvant être consultée dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis.**

L'article R.IV.35-1 du CoDT vise uniquement, au titre d'équipement touristique, les projets touristiques dont la superficie est supérieure à 5 ha au sens de l'article R.IV.45-3 du CoDT et les projets touristiques en zone forestière dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région Wallonne. Cette disposition prévoit, pour les demandes de permis d'urbanisme relatives à ces projets, une consultation obligatoire du Commissariat Général au Tourisme.

Pour les autres projets le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ont la possibilité, mais non l'obligation, de solliciter d'initiative l'avis des services ou commissions qu'ils jugent utile de consulter en vertu de l'article D.IV.35, alinéa 3, du CoDT. A cet égard, le Commissariat général au Tourisme peut être consulté dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis en lien avec un hébergement touristique.

Toute demande d'avis au Commissariat général du Tourisme peut être adressée par courrier à la Direction des Hébergements touristiques du Commissariat général du Tourisme et par courriel à l'adresse hebergement@tourismewallonie.be.

6. **Intervention d'un architecte dans le cadre du dépôt de permis.**

L'article R.IV.1-2, alinéa 1^{er}, 2^o du code dispense de l'intervention obligatoire d'un architecte, la modification de la destination de tout ou partie d'un bien visée à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7^o, à **la condition que les actes et travaux envisagés ne portent pas atteintes aux structures portantes du bâtiment ou qu'ils n'entraînent pas une modification de son volume construit ou de son aspect architectural autre que la modification de son enveloppe au sens du point B de la nomenclature visée à l'article R.IV.1.**

7. **Charge de la preuve en cas de poursuite d'infraction urbanistique ou en cas de demande de permis**

7.1. En matière pénale

Les personnes qui sont compétentes pour constater une infraction, notamment en vertu de l'article D.VII.3 du CoDT, doivent réunir les éléments établissant que les actes et travaux querellés sont constitutifs d'infraction avant de dresser un procès-verbal.

En matière pénale, il revient en effet à la partie poursuivante (administration, ministère public) de rapporter la preuve de l'infraction.

En d'autres termes, il convient de prouver que les actes et travaux querellés ont été réalisés à une époque où un permis d'urbanisme était exigé pour leur réalisation.

En matière répressive la preuve est libre, de sorte que la preuve de l'infraction peut être apportée par tout élément de droit ou de fait permettant de prouver la violation d'une disposition pénalement sanctionnée. A titre d'illustration, les éléments suivants pourraient être avancés dans le cas d'une violation des articles D.IV.4, alinéa 1^{er}, 7°, et R-IV.4-1, alinéa 2, du CoDT :

- le régime fiscal auquel est soumis le bien (immeuble inoccupé) ;
- factures diverses ;
- l'absence de domiciliation ;
- la description de l'hébergement touristique qui en est faite par l'exploitant à des fins de publicité ;
- les informations détenues par les autorités locales et régionales en charge du tourisme ;
- etc...

7.2. Pour la délivrance des permis

Le Conseil d'Etat renverse la charge de la preuve lorsqu'il s'agit d'une demande de permis^{12 13}.

Par exemple en cas de demande de permis pour l'agrandissement d'un hébergement touristique dans une ancienne ferme située en zone agricole, si le demandeur se prévaut de l'existence d'un hébergement touristique créé à une époque où aucun permis d'urbanisme n'était requis, ce sera à lui de compléter sa demande avec les preuves dont il dispose (copie de la déclaration visée à l'article 201/1 D du Code wallon du tourisme, inscription sur un site internet de locations de vacances, contrat de location de vacances, photos, factures, etc...).

¹² Une condamnation pénale pour construction sans permis requiert du juge qu'il constate que les éléments constitutifs de l'infraction sont prouvés. Aux yeux du juge, cela nécessite notamment la preuve de la date des travaux. À défaut pour le ministère public ou l'administration de rapporter celle-ci, l'acquiescement s'impose. La même preuve est nécessaire à la décision d'accorder un permis de régularisation. À défaut de celle-ci, à tout le moins dans un cas où l'administration soutient avec vraisemblance qu'elle peut lui être rapportée par le demandeur, un tel permis ne peut être délivré. Dans la procédure de demande de permis, c'est au demandeur d'apporter cette preuve. Il n'est donc pas contradictoire d'acquiescer le demandeur pour défaut d'administration de cette preuve par celui à qui elle incombait et de lui refuser le permis qu'il demande pour la même raison. Une telle décision de refus de permis ne viole pas non plus la chose jugée par la décision de la juridiction répressive (CE n°222.658 du 27/02/2013).

¹³ S'agissant de la preuve du moment auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis, on ne peut procéder par analogie avec la charge de la preuve dans l'action répressive, eu égard à la nature différente de la procédure répressive et de la procédure de demande de permis de régularisation. En matière répressive, la condamnation requiert du juge qu'il constate que les éléments constitutifs de l'infraction sont prouvés. Aux yeux du juge répressif, cela nécessite notamment la preuve de la date des actes et travaux et du droit applicable et, à défaut pour le ministère public ou l'administration de rapporter celle-ci, l'acquiescement s'impose. La même preuve est nécessaire à l'instruction d'une demande de permis de régularisation quand l'application du droit antérieur est demandée, non plus afin de condamner, mais pour accorder au demandeur l'avantage qu'il revendique. À défaut de la preuve de la date des actes et travaux, à tout le moins dans un cas où l'administration soutient avec vraisemblance qu'elle peut lui être rapportée par le demandeur, un tel permis ne peut être délivré par application du droit antérieur. Dans la procédure de demande de permis de régularisation dont il a pris l'initiative, c'est au demandeur d'apporter cette preuve (CE n° 240.095 du 5 décembre 2017).