

# Création d'hébergements touristiques

---

## Foire aux questions

**A partir du 30 janvier 2023, la création d'un hébergement touristique dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme.**

**Consultez la foire aux questions ci-dessous pour en savoir plus !**

- **Quels sont les hébergements touristiques visés par la nouvelle mesure de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT ?**

La nouvelle mesure vise les hébergements touristiques créés dans une construction existante et mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux, même occasionnellement, pour la première fois après l'entrée en vigueur de l'arrêté, sous réserve des exonérations pour les hébergements touristiques chez l'habitant (cf. ci-dessous).

L'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination ne concerne pas :

- les hébergements touristiques mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux, avant le 30 janvier 2023 ;
- les hébergements touristiques créés dans les installations fixes (par exemple une yourte ou un conteneur) ;
- les hébergements touristiques créés dans des installations mobiles (les péniches, les mobil homes, les tentes...)

Par exception, les hébergements touristiques créés dans une construction existante et mis à disposition à titre onéreux d'un ou plusieurs touristes pour la première fois après le 30 janvier 2023 ne sont pas soumis à permis d'urbanisme pour autant que les conditions suivantes soient satisfaites :

- 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 ;
- 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.

- **Existe-t-il des exonérations de permis d'urbanisme ?**

Oui. L'utilisation de moins de six chambres occupées à titre d'hébergement touristique chez l'habitant, dans une construction existante et en règle urbanistiquement, volumes secondaires et annexes y compris, n'est pas soumise à permis d'urbanisme en vertu de l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT.

Evidemment, cette exception n'est pas valable dans le cas où des travaux nécessaires pour que la construction existante puisse accueillir une ou plusieurs de ces chambres sont soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT.

Il est à noter qu'une chambre ne peut pas contenir l'ensemble des fonctions de base de l'habitat telles qu'énumérées à l'article D.IV.4, alinéa 2, du CoDT (cuisine, salle de bain ou salle, d'eau, WC, chambre). La création d'un gîte disposant de l'ensemble de ces fonctions, même chez l'habitant et peu importe sa capacité, ne peut bénéficier de cette exonération et doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

- **Où puis-je trouver le texte légal relatif à cette nouvelle disposition ?**

Dans le CoDT, le Code du Développement territorial, plus précisément l'article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT.

Cet article précise les modifications de destination de tout ou partie d'un bien qui sont soumises à permis d'urbanisme et met en œuvre l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CoDT.

- **La demande de permis nécessite-t-elle d'avoir recours à un architecte ?**

Non, ce n'est pas nécessaire. A LA CONDITION que les actes et travaux envisagés ne portent pas atteinte 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.

- **Quel est l'objectif de cette nouvelle démarche ? C'est une paperasserie supplémentaire ?**

Non, pas du tout !

Le développement du secteur touristique et l'augmentation du nombre d'hébergements touristiques représentent une plus-value pour l'économie wallonne mais 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.

Grâce à cette démarche, la Wallonie 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 de son territoire.

- **Où puis-je introduire ma demande de permis d'urbanisme ?**

La demande peut être introduite auprès de la commune dans laquelle se situe le bien.

- **Si je modifie la destination de mon bien ET que je réalise des travaux, dois-je introduire deux demandes de permis d'urbanisme ?**

Non. La modification de destination ainsi que ces actes et travaux font l'objet d'une seule et même demande de permis

- **Dois-je demander un permis d'urbanisme si je ne fais pas de travaux ?**

Oui. La création d'un hébergement touristique est soumise à permis d'urbanisme même si celle-ci ne nécessite pas la réalisation de travaux particuliers. Le simple fait de modifier la fonction de la construction existante par l'utilisation d'une ou plusieurs pièces en tant qu'hébergement touristiques entraîne l'obligation de demander un permis d'urbanisme.

- **Cette démarche a-t-elle un effet rétroactif ?**

Non. La nouvelle disposition précise qu'un permis d'urbanisme n'est obligatoire que pour l'hébergement touristique mis à disposition de touristes après l'entrée en vigueur du texte.

- **Lors de l’instruction de ma demande de permis, quels seront les critères analysés pour déterminer si elle peut faire l’objet d’une autorisation ?**

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 vise l’intégration et la compatibilité d’un projet avec l’environnement immédiat, bâti ou non.

Les principaux critères pris en considération sont :

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

Une explication plus précise de l’ensemble de ces critères est contenue dans la circulaire du 19 décembre 2022 relative à la création d’hébergement touristique consultable sur le site du SPW Territoire (<https://territoire.wallonie.be>).

- **Existe-il des normes qui permettent de déterminer si le bien pour lequel je demande un permis d’urbanisme se trouve dans une zone déjà trop densément servie en hébergements touristiques ?**

La surdensité se définit par rapport à la capacité des hébergements touristiques (nombre de lits) et non par rapport au nombre d’infrastructures.

L’appréciation de cette dépend fortement des circonstances locales et des politiques menées par les autorités locales en matière de tourisme.

Ces autorités locales, qui délivrent par ailleurs 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.

- **Cette démarche nécessite-t-elle la consultation d’instances d’avis ?**

Dans la plupart des cas, la réponse sera NON. Le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement wallon ont toutefois la possibilité, même si ce n’est pas une obligation, de solliciter l’avis des services ou commissions qu’ils jugent utiles de consulter. Par exemple, 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.