

## **La création d'hébergements touristiques par changement de destination dans la région des Fagnes**

**Question écrite du 28/01/2022**

**de FREDERIC André**

**à BORSUS Willy, 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**

La création d'hébergements touristiques par simple changement de destination n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Cette situation engendre une série de désagréments pour les villages et communes situés dans les Fagnes. Les gîtes ont tendance à se multiplier au plus grand regret des autorités communales qui font face à des afflux touristiques ingérables entraînant avec eux des nuisances sonores pour les riverains.

Les communes concernées ont recours à des « Plans Gîtes » permettant la fermeture administrative des hébergements touristiques après un dépôt de plainte pour bruit. Il s'agit d'une solution sporadique qui n'apporte pas de réponse concrète à la problématique.

Il est dès lors nécessaire de réguler et d'encadrer les hébergements touristiques pour assurer un équilibre entre le développement touristique et la qualité de vie des riverains.

Concernant la mise en application de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 7°, du CoDT, le travail est mené avec le cabinet du collègue de Monsieur le Ministre en charge de l'Urbanisme et le Commissariat général du tourisme, dans le cadre de l'évaluation en cours du CoDT.

Peut-il me dire quelle suite il a donnée à cette évaluation ? Des pistes de solutions se sont-elles dégagées sachant que la situation devient de plus en plus prégnante ?

Prévoit-il de lancer de nouvelles consultations, si oui quels sont les critères qu'il a retenus pour sélectionner les acteurs ?

**Réponse du 23/02/2022**

**de BORSUS Willy**

Comme l'honorable membre l'indique, le développement croissant des gîtes dans les villages, et plus significativement dans les provinces de Liège et du Luxembourg, s'accompagnent d'un certain nombre de désagréments pour les riverains.

L'article D.IV.4, alinéa 1, 7°, du CoDT 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, 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.

Dans le cadre de la « task force » CoDT, plusieurs intervenants ont dénoncé les incidences négatives sur le cadre de vie que peuvent avoir, dans certains cas, les créations d'hébergements touristiques. En l'absence de construction nouvelle ou de transformation d'une construction existante, ces créations échappent à toute autorisation.

Certes, le Code du Tourisme prévoit (à l'article 68) une déclaration pour tout hébergement touristique, mais cette déclaration vise principalement à s'assurer de la sécurité des occupants (en vérifiant notamment le respect des normes incendies ou la couverture d'assurance du propriétaire) et est étrangère au développement territorial.

Il s'indique donc d'exécuter l'habilitation contenue dans la disposition décrétole et de soumettre à permis d'urbanisme la création d'un hébergement touristique.

Dans un souci de cohérence, l'hébergement touristique dont la création est visée est déterminé en considération des caractéristiques que lui attribue le Code du Tourisme (article 1D, 28°), à savoir être mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel. Il est cependant précisé que, dans le droit fil de l'article D.IV.4, alinéa 1, 7°, seuls les hébergements créés dans des constructions existantes sont soumis à permis.

Il est proposé de soumettre à permis d'urbanisme la création d'un hébergement touristique quelle que soit la zone du plan de secteur dans laquelle elle est réalisée et quelle que soit la construction dont l'affectation est modifiée.

Des exemples relatés dans le cadre de la « task force » CoDT, il apparaît, en effet, que les incidences négatives de ces créations peuvent être constatées tant dans les zones destinées à l'habitation que dans les zones non destinées à l'habitation et que la nature des constructions concernées est très diverse.

Un projet d'arrêté sera bientôt déposé sur la table du Gouvernement visant l'ajout d'un point 6° à l'article R.IV.4-1 soumettant à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme la modification de la destination de tout ou partie d'un bien consistant en la mise en œuvre d'un hébergement touristique au sens de l'article 1D, 28°, du Code du Tourisme, à la condition qu'elle se réalise dans une construction existante, et visant la modification du point E1, alinéa 3, du tableau de nomenclature de l'article R.IV.1-1 de nature à éviter de faire naître une discrimination dans le traitement réservé, d'une part, aux modifications d'affectation dans une construction existante pour créer un hébergement touristique qui seraient soumises, en toutes hypothèses, à permis, et d'autre part, aux créations d'hébergements touristiques dans de nouvelles constructions, qui, sans la modification proposée, échapperaient, dans certains cas, à l'exigence d'un permis.