

## **Question écrite du 11/12/2020**

**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**

En l'état actuel de la législation, la création d'un hébergement touristique dans une construction existante n'est pas subordonnée à permis d'urbanisme préalable en ce qu'il constitue une modification de destination.

En effet, bien que l'article D.IV.4, 7°, du CoDT impose un permis d'urbanisme pour « 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 », ce même article précise également que c'est « pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement ».

Or, si cette faculté a été utilisée en ce qui concerne les chambres d'étudiants occupées à titre de kot, d'une ou plusieurs pièces existantes (article R.IV.4-1, alinéa 2, du CoDT), il semble qu'elle ne l'ait pas été concernant les hébergements touristiques.

Or, nous sommes confrontés de plus en plus à des propriétaires qui souhaitent transformer leur logement en gîte de vacances. Si cette modification de destination ne nécessite pas de travaux couverts par un permis d'urbanisme, les communes ont peu de moyens pour contrôler la multiplication des hébergements touristiques.

Dans certaines situations, cette prolifération crée des tensions dans les villages dont l'équilibre habitants-touristes est rompu. Les nuisances et les conflits de voisinage sont également au programme.

Monsieur le Ministre est-il informé de cette situation ? Confirme-t-il ces différents éléments ? En réponse à une question écrite similaire, sa collègue en charge du Tourisme annonçait vouloir le concerter sur le sujet, quelle est la position de Monsieur le Ministre par rapport à cette situation ?

## **Réponse du 18/12/2020**

**de BORSUS Willy**

L'analyse juridique de l'honorable membre est parfaitement correcte : aucun permis d'urbanisme n'est requis pour transformer une construction existante en hébergement touristique par simple changement de destination, lorsqu'aucun des travaux soumis à permis n'est effectué.

Le Ministre en charge du Tourisme dans le précédent Gouvernement n'a pas souhaité imposer une autorisation urbanistique supplémentaire, en plus de la déclaration d'exploitation auprès du Commissariat général au Tourisme visée par le Code du Tourisme. Rien n'est donc prévu dans la partie réglementaire du CoDT pour mettre en œuvre cette nécessité d'autorisation urbanistique préalable.

Il est vrai que dans certains hameaux ou quartiers, en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural, la disproportion entre touristes et habitants est telle que cela crée des tensions. Cette situation pose de nombreuses difficultés en termes d'intégration urbanistique (voisinage, nuisance, mobilité, pression foncière, et cetera) et de gestion du territoire, puisque l'absence de permis d'urbanisme préalable ne

permet pas de veiller au respect des objectifs développés dans des documents de planification tels que les schémas de développement communaux, ou les schémas d'orientation locaux par exemple.

Ailleurs, ce peut être le plan de secteur qui n'est pas respecté, lorsque par exemple sert d'hébergement touristique un abri de chasse en zone forestière, ou une annexe en zone agricole.

La « task force » que j'ai mise en place n'a pas manqué de mettre en avant cette problématique.

Pour la régler, je pense qu'un permis d'urbanisme serait, dans certains cas, nécessaire.

Il existe des jeunes propriétaires qui mettent leur propre domicile en location touristique quelques week-ends par an pour arrondir leur fin de mois. Ce n'est pas cette pratique qui pose problème, la simple déclaration d'exploitation du Code du Tourisme est suffisante pour l'encadrer.

J'examinerai donc avec ma collègue en charge du Tourisme, Madame De Bue, quelles sont les mesures les plus appropriées à prendre pour gérer correctement le territoire sans alourdir inutilement les formalités à remplir par les personnes qui souhaitent développer l'offre touristique de la Région.