



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

**ESPACES RURAUX, DES USAGES EN EVOLUTION : LE
RECYCLAGE DU BATI EXISTANT EN LIEUX D'HABITAT NON
PERMANENT**

**ANNEXE – ÉVALUATION DU DISPOSITIF D'AUTORISATION - PERMIS
D'URBANISME POUR CREER UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE (PAR
CHANGEMENT D'AFFECTATION)**



ANNEXE 4 – DECEMBRE 2024

Responsable académique

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY

Coordinateur scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Chercheur

Pour l'IGEAT-ULB : Michèle HAINE

TABLE DES MATIÈRES

I. QUESTIONNAIRE ENVOYE	4
II. RESULTATS.....	9

Dans le cadre du Volet 3 de la recherche et de l'analyse des outils existants, une enquête sur la nécessité d'avoir un permis d'urbanisme pour la création d'hébergement touristique a été réalisée auprès des communes wallonnes (hors communes germanophones).

Cette annexe reprend le questionnaire envoyé ainsi que l'analyse des résultats de l'enquête. Cette dernière a été communiquée aux communes qui ont répondu à celle-ci.

I. QUESTIONNAIRE ENVOYÉ

Enquête - Permis hébergement touristique

Ce questionnaire est réalisé dans le cadre d'une recherche menée par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) : "Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent".

Nous souhaitons recueillir auprès des services urbanismes des communes des informations sur la mise en œuvre des articles D.IV.4 7° - R.IV.4-1 du CoDT en application depuis le 30 janvier 2023 concernant l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination.

Merci pour le temps que vous accorderez à cette enquête.

La durée de réponse estimée est de 10 min.

* Obligatoire

Nombre de permis pour hébergement touristique traités

Favorable - Conditionnel - Défavorable

1. Depuis l'entrée en vigueur le 30 janvier 2023 des articles D.IV.4 7° - R.IV.4-1 du CoDT (obligation de permis hébergement touristique), combien de permis de ce type, votre commune a-t-elle traité? *

2. Combien de permis ont reçu un avis favorable? *

3. Combien de permis ont reçu un avis conditionnel? *

4. Le cas échéant, quelles étaient les conditions imposées?

5. Combien de permis ont reçu un avis défavorable? *

6. Le cas échéant, quelles étaient les raisons des refus?

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique

7. Quels critères utilisez vous pour analyser ce type de permis et déterminer si la demande peut faire l'objet d'une autorisation ou pas? Plusieurs réponses sont possibles. *

Il vous est demandé de préciser vos réponses pour les options b, c et autre ci-dessous.

- a. La localisation au plan de secteur
- b. La densité en hébergements touristiques
- c. Les incidences du projet
- d. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- e. Non concerné (pas de permis de ce type)
- Autre

8. Si vous avez répondu b à la question 7, précisez les critères que vous utilisez pour déterminer la densité en hébergements touristiques ainsi que les éventuels seuils pour définir une surdensité.

9. Si vous avez répondu c à la question 7, précisez les critères que vous utilisez pour déterminer l'incidence du projet. Plusieurs réponses sont possibles.

- 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
- Autre

10. Si vous avez répondu "Autre" à la question 7, précisez les autres critères que vous utilisez pour apprécier un projet.

11. S'il s'agit d'un permis pour une nouvelle construction affectée à l'hébergement touristique, de quelle façon traitez-vous ce permis? Comme un permis classique pour du "logement"?

Efficacité de l'outil "Permis"

12. L'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination est-il selon vous un outil d'encadrement efficace? *

- Oui
- Non
- Sans avis

13. Explicitez votre réponse? *

Outils d'aide à la décision

14. Disposez vous d'outils d'aide à la décision pour déterminer l'opportunité ou pas d'accueillir des hébergements touristiques au sein de votre commune, de vos villages? *

- Non
- Oui

15. Si vous avez répondu oui à la question ci-dessus, de quel(s) outil(s) d'aide à la décision disposez vous? Plusieurs réponses sont possibles.

- Un Schéma de Développement communal (à cocher uniquement si la thématique hébergements touristiques est réellement abordée)
- Un Guide Communal d'Urbanisme (à cocher uniquement si la thématique hébergements touristiques est réellement abordée)
- Une ligne de conduite relative aux hébergements touristiques
- Autre

Contact

Si vous disposez d'outils d'aide à la décision, pouvez-vous nous les communiquer (ou les partager directement en lien avec l'hébergement touristique) à michele.haine@ulb.be. Merci.

16. Votre commune: *

17. Si vous acceptez que la CPDT (michele.haine@ulb.be) reprenne contact avec vous pour obtenir des informations complémentaires pour la recherche, indiquez votre adresse email de contact:

II. RÉSULTATS



CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Recherche R1 – Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent

Enquête - Permis d'urbanisme - hébergement touristique

Equipe de recherche : IGEAT (ULB)
V. Cawoy, C. Dessouroux, M. Haine, L. Onan, S. Verelst, J.-M. Decroly (Pilote)

ULB
IGEAT

Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Contexte de l'enquête

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Enquête sur la mise en œuvre des articles D.IV.4 7° - R.IV.4-1 du CoDT (nécessité PU création hébergement touristique)

- Depuis le 30 janvier 2023, il est obligatoire de disposer d'un permis d'urbanisme pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination.
- Mesure souhaitée par les communes wallonnes (Task Force CoDT, UVCW, questions parlementaires...) + recommandation émise par la recherche CPDT « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » en 2022.
- Un peu moins d'un 1,5 ans après son entrée en vigueur, il paraissait intéressant de faire un premier bilan de la mise en œuvre de cette mesure par les services urbanisme des communes. (Réalisé dans le cadre de la Recherche CPDT 2024 - HNP dans les espaces ruraux - Volet 3 - Outils d'encadrement – Evaluation*).

* <https://cpdt.wallonie.be/publications/lusage-touristique-du-batiresidentiel-dans-les-espaces-ruraux-source-de-pressions-et-de-conflits/>



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Enquête sur la mise en œuvre des articles D.IV.4 7° - R.IV.4-1 du CoDT (nécessité PU création hébergement touristique)

- Le volet quantitatif de cette enquête (nombre de permis déposés, acceptés, conditionnés et refusés) complète l'évaluation du phénomène du développement de l'HNP au sein des communes rurales wallonnes réalisé dans le cadre de la présente recherche.
- Le volet qualitatif de cette enquête porte sur les critères utilisés pour analyser et motiver une demande de permis pour HT (par changement d'affectation ou création d'un HT au sein d'une nouvelle construction) et le type de conditions imposées le cas échéant. L'enquête examine aussi comment les acteurs locaux qui assurent la mise en œuvre de cet outil évaluent celui-ci en termes d'efficacité.

HNP: habitat non permanent
HT: hébergement touristique



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

→ **DPR 2024 – 2029. Le développement d'un territoire agile, attractif et résilient** → « *Evaluer les effets de la circulaire ministérielle relative aux hébergements touristiques, et le cas échéant prendre les mesures correctrices nécessaires* ». → Enquête antérieure à la DPR mais intégrant des critères issus de la circulaire.

Critères, pouvant être pris en compte dans le cadre de l'instruction des demandes de permis visant les hébergements touristiques, issus de la Circulaire ministérielle relative à la création d'hébergements touristiques (déc. 2022)

- La localisation au plan de secteur
- La densité en hébergements touristiques
- Les incidences du projet
 - La localisation du projet
 - L'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis
 - Le charroi et le stationnement
 - La gestion des vues
 - Le bruit
 - Les rejets (déchets, fumées)
- L'accessibilité au PMR

→ Ce qui a trait à la circulaire est repris en bleu dans la présentation
→ Commentaires / CCL à retenir pour la suite en orange



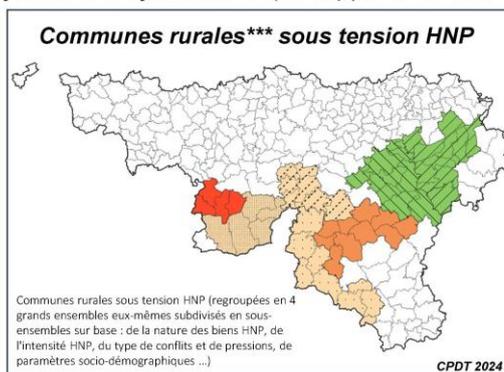
Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Enquête envoyée par courriel directement aux CATUs (à défaut au service urbanisme) des communes wallonnes* via un Microsoft Forms entre le 13 juin et le 31 juillet 2024 (un rappel a été fait le 16 juillet).

- 83 Communes wallonnes* ont répondu (hors doublon et inconnu) soit **31,68%**
- 26 communes wallonnes* rurales sous tension HNP ont répondu soit **47,27%** de celles-ci
- 28 communes wallonnes* sous tension HNP ont répondu soit **48,28%** (non rurales : Namur et Liège)
- 2 communes test du volet 1** de la recherche ont répondu : Houffalize et Waimes
- Un peu moins de **600 permis d'urbanisme** concernés (70% des PU renseignés concernent des communes rurales sous tension HNP)



*Hors communes germanophones

**Communes test du volet 1 : Daverdisse, Durbuy, Houffalize, Virroinval, Vresse-sur-Semois et Waimes

*** Plombières : commune rurale sous tension HNP non cartographiée car isolée



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Nombre de permis pour hébergement touristique et décision (favorable, conditionnelle, défavorable)



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Rappel (pour mieux comprendre les commentaires des graphes)

Critères, pouvant être pris en compte dans le cadre de l’instruction des demandes de permis visant les hébergements touristiques, issus de la Circulaire ministérielle relative à la création d’hébergements touristiques (déc. 2022)

- La localisation au plan de secteur
- La densité en hébergements touristiques
- Les incidences du projet
 - La localisation du projet
 - L’intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis
 - Le charroi et le stationnement
 - La gestion des vues
 - Le bruit
 - Les rejets (déchets, fumées)
- L’accessibilité au PMR



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Nombre de permis pour hébergement touristique traités

Communes de l'enquête
Nbre de permis pour HT traités depuis l'entrée en vigueur en 2023 (soit 15 mois)

Catégorie	Pourcentage
Aucun	10%
De 1 à 5	19%
De 6 à 10	39%
De 11 à 17	22%
20 ou plus	1%

Communes rurales sous pression HNP
Nbre de permis pour HT traités depuis 2023 (soit 15 mois)

Catégorie	Pourcentage
Aucun	0%
De 1 à 5	8%
De 6 à 10	38%
De 11 à 17	43%
20 ou plus	11%

Podium – Enquête

52
Houyet
43
Waimes
41
Hastière

→ Confirme que le phénomène est limité à certaines communes (pas généralisé à l'ensemble de la Wallonie) : les communes rurales sous pression HNP concentrent 70% des permis déclarés dans l'enquête

Communes concernées :

→ 2/10 pas concerné (aucun)	→ 2/10 (de 11 à 17) soit +/-1PU/mois
→ 4/10 anecdotique (de 1 à 5)	→ 3/10 fort (20 ou plus)
→ 2/10 faible (de 6 à 11)	
→ 1/10 (de 11 à 17) soit +/-1PU/mois	Attention le nombre de permis déposés est influencé par la politique d'avis préalable de la commune, par l'existence d'une ligne de conduite... De nombreux permis qui ont des chances élevées d'être refusés ne sont pas déposés.
→ 1/10 fort (20 ou plus)	

Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Décision favorable, conditionnelle ou défavorable

Communes de l'enquête
Permis délivrés - Décision

Décision	Pourcentage
Avis favorable	28%
Avis favorable conditionné	52%
Avis défavorable	20%

93% des permis renseignés ont déjà été délivrés. Le solde était toujours à l'instruction

Communes rurales HNP
Permis délivrés - Décision

Décision	Pourcentage
Avis favorable	24%
Avis favorable conditionné	54%
Avis défavorable	21%

96% des permis renseignés ont déjà été délivrés. Le solde était toujours à l'instruction

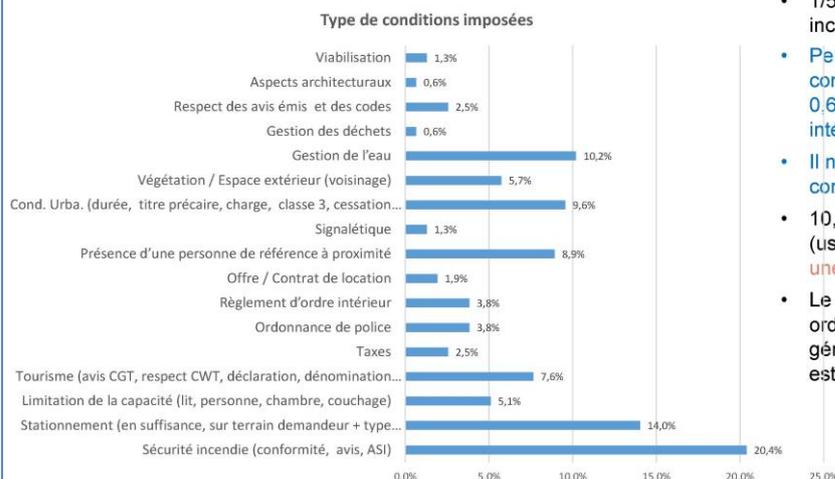
- 80% des permis sont acceptés mais 50% sont conditionnés.
- Pour les communes rurales sous pression HNP, les conditions sont plus développées et plus strictes.
- Attention
 - Ne pas avoir de refus peut aussi signifier que la demande a été rejetée en amont (avis préalable négatif, ligne de conduite)
 - Un permis peut être accepté sur recours

Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Les conditions imposées



- 1/5 des conditions ont trait à la sécurité incendie
- Peu de critères de la circulaire sont repris comme conditions (14% stationnement, 0,6% gestion des déchets et 5,7% intégration/bruit)
- Il n'y a aucune condition reprise en ce qui concerne l'accessibilité des PMR
- 10,2% concernent la gestion des eaux (usées, pluviales, ruissellement) → Pas une condition spécifique aux HT
- Le respect d'autres polices (CWT, ordonnance de police administrative générale, code de l'eau, règlement-taxe...) est une condition souvent imposée...

Enquête - Permis hébergement touristique

Les conditions imposées

- **Sécurité incendie (20,4%)** : mise en conformité, respect des avis émis, ASI soit à demander soit à déjà disposer
- **Stationnement (14%)** : en suffisance, sur terrain demandeur + revêtement perméable. Souvent repris dans Ligne de conduite
 - Nombre de stationnements liés à la capacité du gîte (1 par chambre, 1 par 2 occupants)
 - + Pour personne amenant un service (par exemple : repas, jardinage, entretien)
- **Limitation de la capacité (5,1%)** : lit, personne, chambre, couchage → A harmoniser ?
- **Végétation / Espace extérieur (voisinage) (5,7%)** : condition utilisée comme subterfuge pour régler des éventuels problèmes de voisinage (camoufler, clôturer, atténuer le bruit)
- **Conditions urbanistiques (9,6%)** :
 - Outre les conditions liées au site ou au bâtiment (matériaux, plantations, rangements, confort, parking...) + conditions spécifiques pour HT systématiquement (émises par le Collège pour tout hébergement touristique) ou au cas par cas
 - Si HT : permis à durée limitée (installation légère), occupation à titre précaire
 - Ne peut en aucun cas être affecté à du logement permanent
 - Charge : création d'une plaine de jeux accessible aux villageois
 - Déclaration classe 3 : piscine (utilisation par un tiers)
 - Cessation d'activité : évacuation installation servant HT lorsque la reconnaissance touristique n'existe plus (si Habitat léger), information au service urbanisme

Enquête - Permis hébergement touristique

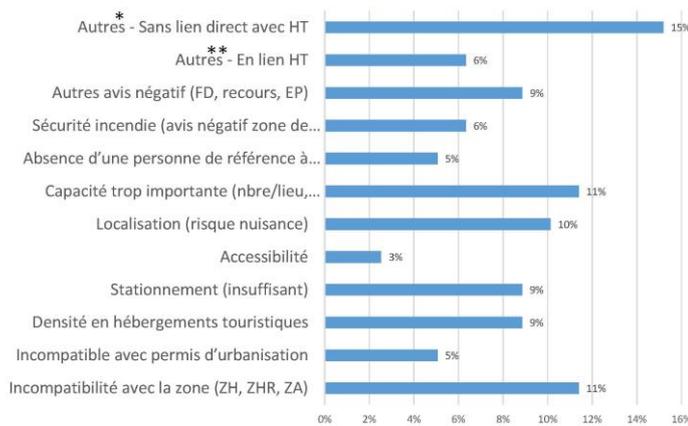
Les conditions imposées

- **Tourisme (7,6%)** :
 - Respect strict du CWT (déclaration d'exploitation et ASI), respect avis CGT (demandé mais pas nécessairement remis)
 - Obligation d'avoir une autorisation touristique (d'utiliser une dénomination protégée) → **Avoir une dénomination protégée est une démarche facultative au niveau du CWT**
- **Taxes (2,5%)** : respect strict de la réglementation/paiement de la taxe de séjour/poubelle
- **Ordonnance Générale de Police Administrative - OGPA (3,8%)** : respect strict, rappel du contenu
- **Règlement d'ordre intérieur (3,8%)** : mise en place, affichage, transmission au service urba, parfois justifié dans OGPA
- **Offre / Contrat de location (1,9%)** : conditions qui doivent se retrouver dans offre/contrat avec une obligation par le propriétaire de vérifier le respect
- **Signalétique (1,3%)** : obligation plaque signalétique, rappel PU si dispositif publicitaire
- **Présence d'une personne de référence à proximité (8,9%)**
 - **Souvent repris dans ligne de conduite**
 - Qui ? Propriétaire, gestionnaire, exploitant, personne chargée de la gestion journalière, concierge
 - A proximité : sur place, habitant dans un rayon de 200/500 m, délai de trajet raisonnable, dans un rayon de 10 km, à 10 - 20 minutes en voiture
 - Désignation, affichage, transmission au service urbanisme

Enquête - Permis hébergement touristique

Décision défavorable, motifs

Motivation des refus



- 15% sont refusés pour des motifs qui n'ont rien avoir avec le fait que cela soit 1 HT
- 6% pour des motifs de sécurité incendie
- **42% des refus reprennent un argument repris directement dans la circulaire**
- **58% si on y ajoute le Purb et la capacité**
- **Les arguments d'incidences du projet relatifs aux rejets (fumées) et ceux d'accessibilité PMR de la circulaire ne sont pas évoqués**
- **Les arguments d'intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis et de la gestion des vues sont peu évoqués directement (et non spécifiques à HT)**

*Autres - Sans lien direct avec HT : Dossier incomplet 1x Installation en zone d'aléa d'inondation 1x Problème de mitoyenneté 2x Raisons architecturales : intégration des interventions dans le cadre de projets de transformation 1x Mauvaise intégration urbanistique 3x Le bâtiment se situe en contre-haut et la terrasse surplombe les habitations 1x Création d'un escalier extérieur d'accès. Élément non accepté dans le paysage local 1x Problèmes d'impétrants 1x Trop d'affectations pour une même bien 1x

** Autres - En lien HT: Trop atypique 1x Nouvelle construction pour un gîte 1x Non-respect de la ligne de conduite 2x Pas suffisamment d'espaces extérieurs, d'espaces de rangement (poubelles, vélos...) 1x

→ **L'argument de la présence d'une personne de référence repris dans les lignes de conduite est parfois utilisé comme une condition parfois utilisé comme motif de refus**

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique

Rappel (pour mieux comprendre les commentaires des graphes)

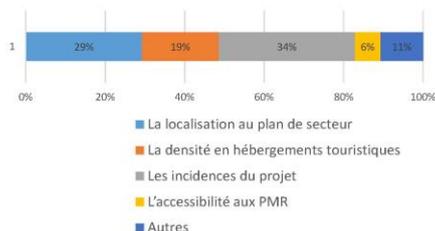
Critères, pouvant être pris en compte dans le cadre de l’instruction des demandes de permis visant les hébergements touristiques, issus de la Circulaire ministérielle relative à la création d’hébergements touristiques (déc. 2022)

- La localisation au plan de secteur
- La densité en hébergements touristiques
- Les incidences du projet
 - La localisation du projet
 - L’intégration au sein des paysages bâtis et non bâtis
 - Le charroi et le stationnement
 - La gestion des vues
 - Le bruit
 - Les rejets (déchets, fumées)
- L’accessibilité au PMR

Enquête - Permis hébergement touristique

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique

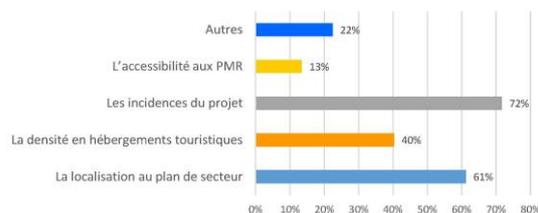
Critères utilisés pour analyser les permis HT (repris de la circulaire)



- Le critère le plus souvent utilisé est les incidences du projet (1/3) avant la localisation au plan de secteur
- Le seul critère spécifique aux hébergements touristiques arrive en troisième position
- L'accessibilité aux PMR est peu mobilisée (mais plus que comme condition ou comme motivation de refus)

L'énoncé de la question dans l'enquête ne signalait pas que les critères proposés étaient ceux mis en évidence dans la circulaire HT

Critères (par commune de l'enquête avec permis HP) utilisés pour analyser les permis HT (repris de la circulaire)



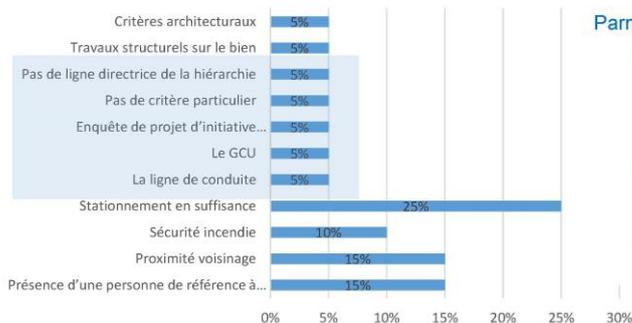
Plusieurs critères sont mobilisés en même temps :

- 72% des communes avec des permis HT se basent sur les incidences du projet pour forger leur avis et 61% sur la localisation au plan de secteur
- Le seul critère spécifique aux hébergements touristiques n'est mobilisé que par 2 communes sur 5 (densité en HT)
- 1 commune sur 5 utilise d'autres critères (1/4 pour communes rurales sous tension HNP et 1/3 pour communes sous tension HNP)

Enquête - Permis hébergement touristique

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique

Autres critères utilisés pour analyser les permis HT



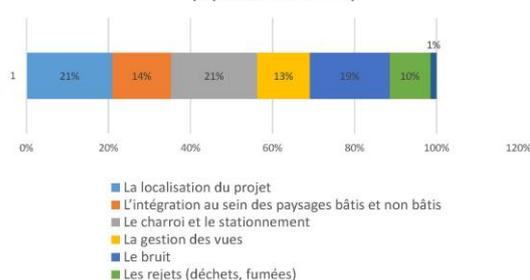
Parmi les autres critères utilisés

- Le stationnement arrive en première position et la présence d'une personne de référence à proximité en deuxième (cohérent avec les conditions et les motifs de refus)
- La sécurité incendie est peu citée alors que ce critère est souvent mobilisé pour les conditions et les motifs de refus
- A retenir aussi : la faible référence aux outils d'aide à la décision (GCU, ligne), le regret du manque de ligne directrice et le recours à l'annonce de projet

Enquête - Permis hébergement touristique

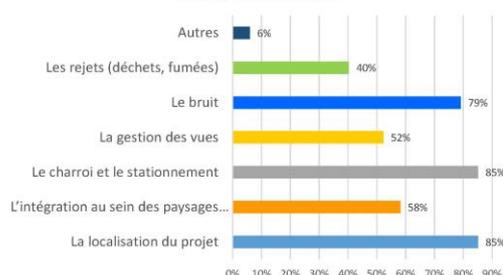
Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique – Incidence du projet

Critères pour déterminer l'incidence du projet
(repris de la circulaire)



- La localisation du projet et le stationnement : 100% des réponses
- Le bruit 90% des réponses
- Autres : Local poubelle, Local vélo, Bâtiments existants, Impétrants, Impact sur la nature si projet en ZF ou à proximité

Critères (par commune avec permis HP)
pour déterminer l'incidence du projet
(repris de la circulaire)



Plusieurs critères sont mobilisés en même temps :

- 85 % des communes avec des permis HT se basent sur le critère charroi et stationnement et sur le critère localisation du projet pour forger leur avis et 79 % sur le bruit. C'est cohérent avec les conditions imposées et les motifs de refus invoqués
- Plus d'1 commune sur 2 sur la gestion des vues et l'intégration au sein des paysages (seul critère qui dézoome un peu par rapport aux abords immédiats du projet et du bon aménagement des lieux pour le voisinage)



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique

Autres critères cités au sein de l'enquête pour l'analyse des permis

- « Le critère "localisation du projet" ne constitue pas un frein car dans une commune rurale (comme la nôtre) il y a peu de rues qui ne seraient pas adaptées à implanter un gîte. »
- « L'affectation touristique ne donne pas la légitimité de proposer une architecture en rupture avec le contexte bâti alentours, ni une implantation particulière (juste pour le "fun"). »
- Nuance dans l'analyse des permis HT en fonction que le demandeur soit une société extérieure à la commune (« du nord du pays ») ou que « le demandeur réside sur l'entité (par exemple lorsqu'il hérite d'un bien familial, qu'il dispose déjà de sa propre habitation et qu'il souhaite donner une affectation touristique au bien hérité) ». ????
- Condition : Quand le permis est accordé, il est mentionné que le permis est octroyé pour un gîte d'une capacité de *** (la capacité du gîte doit donc être mentionnée dans la demande de permis)



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique – Critères quantitatifs

Seuil (capacité de l'HT) variable en fonction de la localisation	<ul style="list-style-type: none"> – En ZH : pas de seuil – En ZHR : 6 personnes max. En fonction de la localisation – En zone résidentielle : 1 logement HT équivalent à 1 logement traditionnel (résidentiel ?) (= 1 famille, donc 2 à 3 chambres maximum) – En dehors de la zone résidentielle : envisageable plus de personnes dans le gîte – En cœur de village : 8 personnes max.
Seuil (pourcentage) à ne pas dépasser par village	<ul style="list-style-type: none"> – Le nombre de lits pour l'hébergement touristique ne peut excéder 40% du nombre d'habitants – Nombre d'EH d'un gîte / nombre d'habitants du village) : 30% max. – Capacité maximale totale de tous les HT (toutes capacités confondues et comptabilisées) / Nombre de 1ers résidents + (nombre de secondes résidences x4*) < 30% (par village ou section). Si cette capacité est atteinte, tout nouveau projet touristique sera refusé.

- Peu de seuil cité pour définir une surdensité (18%)
- Deux types de seuils :
 - Capacité de l'HT en fonction de sa localisation
 - Pourcentage HT à ne pas dépasser par village

*4 étant considéré comme le nombre d'occupants moyen d'une seconde résidence

Autres remarques concernant le critère de densité en HT

- Souhait d'objectiver le critère à l'occasion de la prochaine révision du SDC
- Acquisition d'une extension de programme (de gestion de permis/SIG ?) qui permet de tenir compte de la concentration d'HT
- Pas encore d'attitude formelle (en réflexion vu leur multiplication)
- Attention, l'analyse donne une orientation sur la finalité de la délivrance mais n'est pas le motif justifiant un refus éventuel
- Critère valable mais difficile à vérifier (beaucoup d'HT ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme alors qu'ils le devraient sans doute).

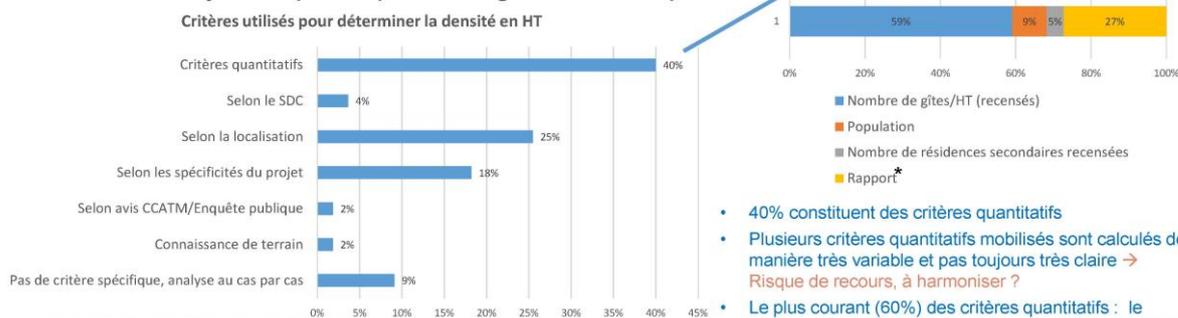


Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Critères d'analyse des permis pour hébergement touristique



- Plusieurs critères sont souvent utilisés
- Les critères sont variés, pas toujours objectivés ni toujours très clairs sur la façon de les calculer → **Risque de recours**
- Les critères varient en fonction de la localisation de l'HT (1/4)
- Dans les SDC: 1 HT= 1 habitation et entre donc dans le calcul de la densité de logements → Impact sur la trajectoire de la fin de l'étalement urbain (¼ en centralité) et de la fin de l'artificialisation
- 40% constituent des critères quantitatifs
- Plusieurs critères quantitatifs mobilisés sont calculés de manière très variable et pas toujours très claire → **Risque de recours, à harmoniser ?**
- Le plus courant (60%) des critères quantitatifs : le nombre de gîte/HT mais avec de nombreuses nuances
- Les rapports* (globalement % pop/HT) sont mobilisés pour ¼ mais là encore avec une grande façon de les calculer.
- A retenir : Collaboration entre les services nécessaire (AT/Urba, Logement, Taxes (paiement des taxes de séjour), Prévention incendie (demandes de contrôle SRI) et Tourisme)



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Traitement d'un permis pour une nouvelle construction affectée à l'HT

Demande pour une nouvelle construction affectée à l'HT
Traitement comme logement



« C'est plus exigeant qu'un logement »

- Nous n'avons pas de balise ou de critères spécifiques pour apprécier
- Nous partons du principe qu'il s'agit d'abord d'un permis pour un logement qui pourrait être utilisé comme hébergement touristique

Comme un permis logement

- avec l'analyse préalable des fonctions des pièces de vie et si toutes les fonctions de l'habitat sont rencontrées alors seulement, la demande de permis est traitée comme un permis classique pour du logement
- **en tenant compte des spécificités / contraintes / nuisances / impacts sur le voisinage des HT**
 - via NIE
 - via prise en compte de la capacité
 - localisation/charroi/bruit/rejets
- avec impositions de conditions supplémentaires (dont stationnement)
- avec l'avis du **Service de Prévention Incendie obligatoire**
- avec la nécessité d'une ASI pour l'exploitation comme HT
- avec l'avis favorable préalable pour l'HT via le service logement avant l'introduction du PU
- avec la demande d'avis supplémentaires
- avec l'organisation d'une annonce de projet / enquête (même si facultative au regard du CoDT)
- avec obligation de domiciliation du demandeur à proximité immédiate du gîte à créer
- avec le respect minimum des critères de salubrité et pas moins de 30 m²
- **sauf qu'on ne peut pas exiger le calcul de salubrité pour l'éclairage naturel / le respect des critères de salubrité dans le cas d'HT**
- avec condition de faire en sorte que les HT soient convertibles en habitat et répondent au CWHD



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Traitement d'un permis pour une nouvelle construction affectée à l'HT

Refus systématique

- **Pour des nouvelles constructions à destination de gîtes/HT (sauf en zone de loisirs/sauf HL)**
- Pour de l'HT en centre de village
- Condition :
 - l'année de construction d'un bâtiment existant transformé en hébergement touristique doit être antérieure à 10 ans
 - si HT, permis à durée limitée
 - si HT « chez l'habitant » (« *que le premier ennuyé soit le propriétaire* »)
- Les demandeurs en sont informés avant même de déposer leur permis

- **En tenant compte des spécificités / contraintes / nuisances / impacts sur le voisinage / l'environnement bâti et non bâti**
 - Attention au stationnement
- **Comme pour la création d'un HT par changement d'affectation**
- En fonction des opportunités touristiques aux alentours
- En deux temps : la construction elle-même (qui pourrait redevenir un bien affecté à la résidence principale) et ensuite l'affectation en gîte
- En précisant qu'il faudra un permis pour y faire du logement
- Avec l'objectif de favoriser le logement résidentiel afin de préserver l'offre de logements pour les habitants de la commune

Demande pour une nouvelle construction affectée à l'HT
Traitement comme logement



« Un hébergement touristique, ce n'est pas la même affectation que du logement »



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Efficacité de l'outil "Permis"



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

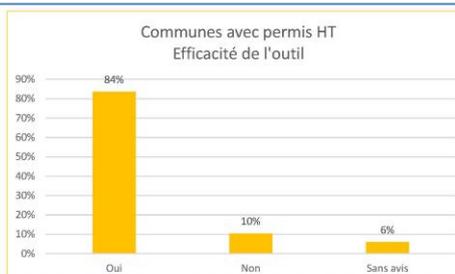
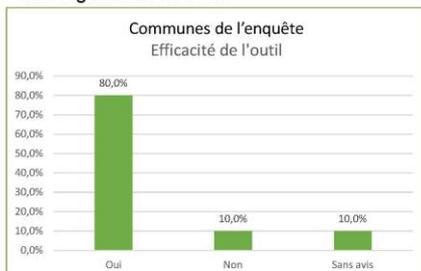
15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Efficacité de l'outil

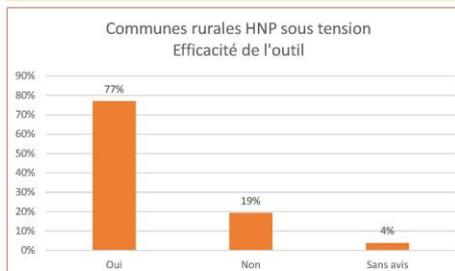
Obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination

- Oui (de 77 à 84%)... mais pas suffisant
- ¼ des communes rurales HNP sous pression ne considèrent pas l'outil comme efficace
- Les arguments des oui mais... sont proches des arguments des non



« Sans cette nécessité de permis, on n'avait aucune maîtrise sur cet aspect »

« Avant, il n'y avait rien pour limiter c'est un grand pas mais qui ne solutionne pas tout »

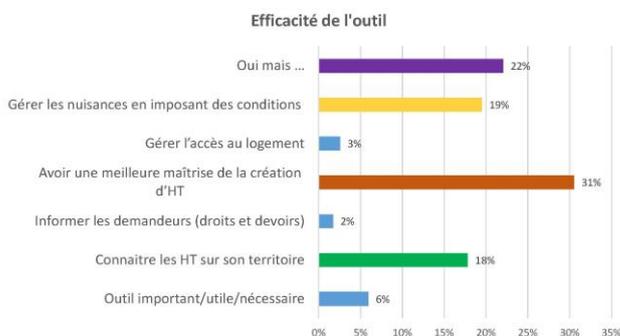


Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique Efficacité de l'outil

L'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination est un outil d'encadrement efficace pour



Connaitre les HT sur son territoire

- Avoir une vision globale de l'HT (gîte, airbnb, HL) (nombre, localisation, type) et son évolution
- Avant ce type de projet (modification d'affectation) passait sous le radar des services urbanisme

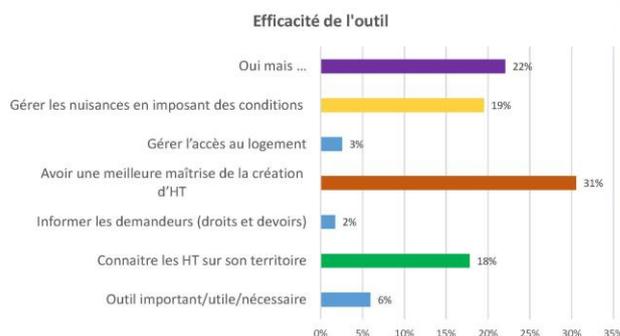
Avoir une meilleure maîtrise de la création d'HT

- Encadrement au niveau de la localisation (répartition, impact sur le voisinage), du nombre, de la capacité
- Vérification de la qualité (présence des autorisations ASI/CGT, accueil et sécurité des usagers, critères de salubrité (?)...)

Gérer les nuisances (sonores et visuelles) en imposant des conditions (plantation, stationnement)

Enquête - Permis hébergement touristique Efficacité de l'outil

L'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination est un outil d'encadrement efficace, oui mais...



→ Les arguments des oui mais... sont proches des arguments des non

- Méconnaissance / Non-respect
- Ne concerne pas tous les HNP
- Défaut d'outils d'encadrement
 - Pas de cadre (lois, circulaires et règlements) ni de balises précises et claires permettant le refus, et d'argumenter celui-ci
 - A condition que collège/commune se fixe une ligne de conduite/directrice
- Gestion en aval/en amont (« bonnes pratiques »)
 - Annonce (systématique) de projet d'initiative (facultative selon CoDT)
 - Demande d'avis préalable au collège sur l'opportunité de créer un gîte
 - PU à durée limitée
- Effet pervers / effets collatéraux
 - Gestion dans le temps et contrôle
 - Contourner les principes repris dans les SDC/PUrb

Enquête - Permis hébergement touristique **Efficacité de l'outil**

L'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable pour la création d'un hébergement touristique par modification de destination **n'est pas un outil d'encadrement efficace parce que**

- Incertitude sur la destination finale du bien dans le temps.
- Problématique du contrôle et de la « sanction » (les conditions ne sont pas respectées : capacité et gestionnaire sur place).
- Sans règlement/ligne de conduite précis sur lequel se baser, il est quasiment impossible de refuser objectivement les demandes.
- Aucun critère objectif dans la circulaire.
- Toutes les communes n'ont pas les moyens (personnel, SDC réalisé...) pour rédiger/adopter un règlement/une ligne de conduite.
- Toutes les demandes aboutissent (y compris après un recours).
- Cette obligation d'obtention de permis donne juste du travail en plus au service urbanisme.
- Pas d'avis systématique du FD, dossiers qui prennent du temps pour rien.
- Le permis d'urbanisme n'est peut-être pas le bon outil pour le tourisme.
- Bcp de logements touristiques passent sous le radar (cela continue de se faire sans permis; gestion de l'arrière : encore des gîtes qui ne disposent ni d'une ASI ni d'un permis).
- Non-déclaration des doubles fonctions (louer sa maison pendant que l'on est en vacances).
- « **Efficace** » dans une certaine mesure pour la création de gîte mais pas pour régler la problématique Airbnb (location plateforme) ni des RS (ne nécessite pas de permis et peut être mise en location

→ Les arguments des oui mais... sont proches des arguments des non

Pistes d'amélioration cités:

- Un permis à partir d'une certaine capacité
- Permis d'exploitation sans doute plus adapté
- Des moyens de contrôle et de sanctions
- Ordre des autorisations

Attestation
incendie

Autorisation
d'exploitation

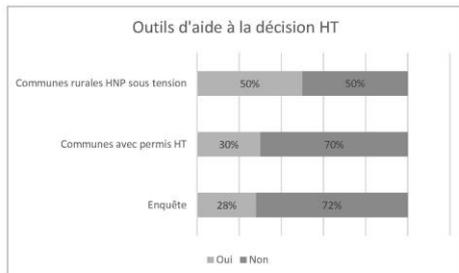
Permis
d'urbanisme

Enquête - Permis hébergement touristique

Outils d'aide à la décision

Enquête - Permis hébergement touristique

Outils d'aide à la décision HT



- Plus d'1/4 des communes de l'enquête annoncent disposer d'outil(s) d'aide à la décision HT
- Les communes sous tension HNP mettent en place des outils
- Une commune peut posséder plusieurs outils

Les outils d'aide à la décision HT

	GCU*	SDC*	Ligne de conduite	Autres**	Circulaire
Enquête	2	6	10	5	3
Communes rurales HNP sous tension	1	3	7	4	1

*Uniquement si la thématique hébergements touristiques est réellement abordée
 **Autres: règlement, charte, grille d'évaluation critères, conditions collège

- Peu des outils officiels de la boîte à outils de l'AT sont mobilisés (GCU/SDC)
- Beaucoup d'outils, informels parfois à usage interne (non diffusés)

Enquête - Permis hébergement touristique

Pour aller plus loin

Enquête - Permis hébergement touristique

A ce stade, nous retenons quatre points :

- Le volet quantitatif de cette enquête (nombre de permis déposés, acceptés, conditionnés et refusés) complète **l'évaluation du phénomène du développement de l'HNP** au sein des communes rurales wallonnes réalisé dans le cadre de la recherche CPDT en cours. Il confirme que ce phénomène se concentre au sein d'un nombre restreint de communes wallonnes mais pour lesquelles il est très impactant (y compris en termes de charges de travail).
- La création d'un hébergement touristique au sein d'un bien existant passait sous les radars des services urbanisme des communes. Cette **introduction de permis d'urbanisme** leur a permis de **mieux connaître** le phénomène et le cas échant de **mieux l'encadrer**.
- L'outil permis est considéré comme **globalement efficace** (80%) mais insuffisant. Ses avantages et ses **limites** sont bien pointés (dont le **manque de balises pour apprécier les permis**) et quelques pistes d'amélioration sont proposées.
- Certains **critères de la circulaire** sont mobilisés pour analyser et motiver les décisions et d'autres pas du tout. Les communes en emploient d'autres - parfois surprenant. Les critères utilisés par les communes pour déterminer **la densité en hébergement touristique** (latitude laissée aux communes au sein de la circulaire) sont peu utilisés, variés, pas toujours objectivés ni toujours très clairs sur la façon de les calculer.



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Pour aller plus loin (limites de l'enquête)

- proportion de permis pour hébergement touristique/nombre de permis totaux par an (chiffre relatif)
- nombre de dossiers/demandes préalables sans dépôt de permis (effet dissuasif)
- nombre de permis acceptés sur recours
- proportion de nouvelles constructions / changement d'affectation
- nombre d'hébergements par demande / nombre de lits par demande / hébergement de grande capacité (moins de 6/8/9, de 9 à 15, plus de 15)
- localisation (en centralité SDT / en cœur de village / en espace excentrés ; village/hameau/rue sous pression)



Habitat non permanent dans les espaces ruraux

15-09-2024

Enquête - Permis hébergement touristique

Glossaire

- AT: aménagement du territoire
- ASI: attestation sécurité incendie
- CATU: conseiller en aménagement du territoire et urbanisme
- CCATM: commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité
- CGT: commissariat général au tourisme
- CPDT: conférence permanente du développement territorial
- CoDT: code du développement territorial
- CWHD: code wallon de l'habitation durable
- CWT: code wallon du tourisme
- DPR: déclaration de politique régionale
- EH: équivalent habitant
- FD: fonctionnaire délégué
- GCU: guide communal d'urbanisme
- HL: habitat léger
- HNP: habitat non permanent
- HT: hébergement touristique
- NIE: notice des incidences sur l'environnement
- OGPA: Ordonnance Générale de Police Administrative
- PU: permis d'urbanisme
- Purb: permis d'urbanisation
- SDC: schéma de développement communal
- SDT: schéma de développement du territoire
- SIG: système d'information géographique
- SRI: service régional d'incendie
- UVCW: union des villes et communes wallonnes
- ZF: zone forestière
- ZH: zone d'habitat
- ZHR: zone d'habitat à caractère rural
- ZL: zone de loisirs