

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2022/43449]

**8 DECEMBRE 2022. — Arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Code du Développement territorial en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques**

Le Gouvernement wallon,

Vu la partie décrétable du Code du Développement territorial, l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>;

Vu la partie réglementaire du Code du développement territorial;

Vu le rapport du 14 février 2022 établi conformément à l'article 3, 2<sup>o</sup>, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales;

Vu l'avis du pôle « Aménagement », donné le 13 mai 2022;

Vu l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, donné le 18 mai 2022;

Vu l'avis 72.394/4 du Conseil d'État, donné le 21 novembre 2022 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'avis du pôle « Environnement », donné le 19 mai 2022;

Considérant l'avis du Conseil du Tourisme, donné le 23 mai 2022;

Considérant l'avis du pôle « Ruralité », donné le 30 mai 2022;

Considérant que l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du Code du Développement territorial (CoDT) précise que, lorsque le Gouvernement arrête ou modifie la liste des modifications de destination d'un bien soumises à permis d'urbanisme, le Gouvernement doit prendre en considération deux critères, à savoir l'impact sur l'espace environnant ainsi que la fonction principale du bâtiment;

Considérant que le présent arrêté se contente d'exécuter une disposition décrétable, en ce que l'article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du CoDT vise explicitement le cas de la création d'un hébergement touristique dans une construction existante;

Considérant que la création d'un hébergement touristique dans une construction existante a un impact sur l'espace environnant, en ce qu'une telle modification de la destination d'un bien est de nature à générer des nuisances (bruit, difficulté de stationnement, impact sur le transport et la mobilité, etc...), participe à l'augmentation de la pression foncière dans certaines localités touristiques et peut éventuellement entraîner la désertification saisonnière de certaines localités;

Considérant que la création d'un hébergement touristique dans une construction existante implique nécessairement la modification de la fonction principale du bâtiment et que, compte tenu de l'impact d'une telle modification sur l'espace environnement, la modification de tout type de fonction doit être pris en considération;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du territoire;

Après délibération,

Arrête :

**TITRE 1<sup>er</sup>. — Dispositions modificatives de la partie réglementaire du Code du Développement territorial**

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article R.IV.1-1 du Code du Développement territorial, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mai 2022 modifiant le Code du développement

territorial pour l'accueil d'urgence des demandeurs de protection temporaire, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> dans le point B2 de la nomenclature, les mots « ou à l'hébergement touristique » sont insérés entre les mots « à l'habitation » et les mots « , pour autant que »;

2<sup>o</sup> dans le point B4 de la nomenclature, les mots « ou à l'hébergement touristique » sont insérés entre les mots « à l'habitation » et les mots « , aux conditions cumulatives suivantes : »;

3<sup>o</sup> dans le point E1 de la nomenclature, la phrase « Non destiné à l'habitation. » est remplacée par la phrase « Non destiné à l'habitation ou à l'hébergement touristique. »;

4<sup>o</sup> dans le point E3, les mots « ou à l'hébergement touristique » sont insérés entre les mots « à l'habitation » et les mots « et formant »;

5<sup>o</sup> dans le point E5 de la nomenclature, les mots « ou à l'hébergement touristique » sont insérés entre les mots « à l'habitation » et les mots « et qui forme ».

**Art. 2.** A l'article R.IV.4-1 du même code, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 :

« La mise à disposition à titre onéreux, même à titre occasionnel, d'une ou de plusieurs pièces existantes à titre d'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. »;

2<sup>o</sup> l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« 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.

TITRE 2. — *Dispositions transitoires et finales*

**Art. 3.** 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.

En dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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.

**Art. 4.** Le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 8 décembre 2022.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,  
E. DI RUPO

Le Ministre de l'Économie, 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,  
W. BORSUS

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2022/43449]

**8 DECEMBER 2022. — Besluit van de Waalse Regering tot wijziging van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling wat betreft de creatie van toeristische logiesverstrekkende inrichtingen**

De Waalse Regering,

Gelet op het decreetgevende deel van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, artikel D.IV.4, lid 1, 7°;

Gelet op het reglementair deel van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling;

Gelet op het rapport van 14 februari 2022, opgesteld overeenkomstig artikel 3, 2°, van het decreet van 11 april 2014 houdende uitvoering van de resoluties van de Vrouwenconferentie van de Verenigde Naties die in september 1995 in Peking heeft plaatsgehad en tot integratie van de genderdimensie in het geheel van de gewestelijke beleidslijnen;

Gelet op het advies van de beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening", gegeven op 13 mei 2022;

Gelet op het advies van de « Union des Villes et Communes de Wallonie » (Unie van Waalse steden en gemeenten), uitgebracht op 18 mei 2022 ;

Gelet op het advies nr. 72.394/4 van de Raad van State, gegeven op 21 november 2022, overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het advies van de Beleidsgroep "Leefmilieu", gegeven op 19 mei 2022 ;

Gelet op het advies van de Raad voor Toerisme, gegeven op 23 mei 2022 ;

Gelet op het advies van de Beleidsgroep "Landelijke aangelegenheden", gegeven op 30 mei 2022 ;

Overwegende dat artikel D.IV.4, lid 1, 7°, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (CoDT) bepaalt dat de Regering bij de vaststelling of wijziging van de lijst van bestemmingswijzigingen van een goed waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, rekening moet houden met twee criteria, namelijk de weerslag op de omgeving en de hoofdfunctie van het gebouw;

Overwegende dat het onderhavige besluit slechts een decretale bepaling uitvoert, in die zin dat artikel D.IV.4, eerste lid, 7°, van het Wetboek uitdrukkelijk verwijst naar het geval van de creatie van een toeristische logiesverstrekkende inrichting in een bestaand bouwwerk ;

Overwegende dat de creatie van een toeristische logiesverstrekkende inrichting in een bestaand bouwwerk gevolgen heeft voor de omgeving, aangezien een dergelijke wijziging van de bestemming van een pand overlast kan veroorzaken (lawaai, parkeerproblemen, gevolgen voor vervoer en mobiliteit, enz.), bijdraagt tot de verhoging van de grondbelasting in bepaalde toeristische plaatsen en eventueel kan leiden tot de seizoensgebonden verwoestiging van bepaalde plaatsen ;

Overwegende dat de creatie van een toeristische logiesverstrekkende inrichting in een bestaand bouwwerk noodzakelijkerwijs een wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw impliceert en dat, rekening houdend met de gevolgen van een dergelijke wijziging voor het milieu, de wijziging van elk type functie in aanmerking moet worden genomen;

Op de voordracht van de Minister van Ruimtelijke Ordening;

Na beraadslaging,

Besluit :

**TITEL 1. — Wijzigingsbepalingen van het reglementair deel van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling**

**Artikel 1.** In artikel R.IV.1-1 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, laatst gewijzigd bij het besluit van de Waalse Regering van 4 mei 2022 tot wijziging van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling voor de noodopvang van aanvragers van tijdelijke bescherming, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt B2 van de nomenclatuur worden de woorden "of toeristische logiesverstrekken de inrichting" ingevoegd tussen de woorden "niet bestemd voor bewoning" en de woorden ", voor zover de";

2° in punt B4 van de nomenclatuur worden de woorden "of toeristische logiesverstrekken de inrichting" ingevoegd tussen de woorden "niet bestemd voor bewoning" en de woorden "onder de volgende cumulatieve voorwaarden :";

3° in punt E1 van de nomenclatuur wordt de zin « Niet-bestemd voor bewoning » vervangen door de zin « Niet bestemd voor bewoning of toeristische logiesverstrekken de inrichting. »;

4° in punt E3 van de nomenclatuur worden de woorden "of toeristische logiesverstrekken de inrichting" ingevoegd tussen de woorden "niet-bestemd voor bewoning" en de woorden ", en date en functionele eenheid vormt";

5° in punt E5 van de nomenclatuur worden de woorden "of toeristische logiesverstrekken de inrichting" ingevoegd tussen de woorden "die niet bestemd is voor huisvesting" en de woorden "en die een functionele eenheid vormt".

**Art. 2.** In artikel R.IV.4-1 van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° er wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidend als volgt :

"De terbeschikkingstelling ter betaling, zelfs op occasionele basis, van een of meer bestaande kamers als toeristische logiesverstrekken de inrichting is een wijziging van het gebruik van een onroerend goed of een deel ervan. Voor het verstrekken van minder dan zes kamers die als toeristische logiesverstrekken de inrichting in de woning worden gebruikt, is echter geen vergunning vereist;

2° het artikel wordt aangevuld met een lid, luidend als volgt :

"Voor de toepassing van het tweede en derde lid kan de kamer bestaan uit een of meer vertrekken, maar mag deze niet alle basisfuncties van de woning bevatten, zoals genoemd in artikel D.IV.4, tweede lid.

**TITEL 2. — Overgangs- en slotbepalingen**

**Art. 3.** Artikel R.IV.4-1 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 2, is van toepassing op een toeristische logiesverstrekken de inrichting die voor het eerst na de inwerkingtreding van dit besluit ter beschikking wordt gesteld tegen betaling.

In afwijking van lid 1 is artikel R.IV.4-1 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 2, niet van toepassing op een toeristische logiesverstrekken de inrichting die na de inwerkingtreding van dit besluit tegen betaling ter beschikking is gesteld en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet :

1° de creatie van een toeristische logiesverstrekken de inrichting in een bestaand gebouw wordt toegestaan door een stedenbouwkundige vergunning die vóór de inwerkingtreding van dit besluit is verleend;

2° uit het aanvraagdossier of de verleende bouwvergunning blijkt dat de toegestane handelingen en werken tot doel hebben een toeristische logiesverstrekken de inrichting te creëren in een bestaand gebouw.

**Art. 4.** De Minister van Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 8 december 2022.

Voor de Regering :

De Minister-President,  
E. DI RUPO

De Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën,  
Ruimtelijke Ordening, Landbouw, het "IFAPME", en de Vaardigheidscentra,  
W. BORSUS