

Du registre aux délibérations du *Conseil Communal*, il a été extrait ce qui suit:

Séance du 27 août 2026

Présents : Mme LIEGEOIS, Bourgmestre-Président ;
MM. STREBELLE et PATERNOTTE, Mme SIRAUT, Echevins ;
MM. NIEZEN, THYS, REDOTTE, TODARO et DUPRIEZ, Mmes KESSELS
et DE BROYER, M. DE VISCH, Mme. DESCLIN, Conseillers ;
M. ROLIN, Président du CPAS
Mme KOWALSKA, Directrice générale.

PROJET DE DELIBERATION

OBJET: Règlement communal d'urbanisme - Conditions d'autorisation et de développement des hébergements touristiques - Approbation.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu les dispositions réglementaires du CoDT relatives aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et notamment, celles applicables à la création d'hébergements touristiques dans des constructions existantes ;

Vu le Code wallon du Tourisme et ses dispositions relatives aux hébergements touristiques ;

Vu le Règlement général de police en vigueur sur le territoire communal ;

Vu le Schéma de Développement du Territoire (SDT) et les objectifs qu'il poursuit en matière d'organisation du territoire, de renforcement des centralités, de préservation de la fonction résidentielle et de développement équilibré des activités ;

Considérant que la Commune de Brugelette connaît depuis plusieurs années un développement croissant de l'activité touristique, notamment en lien avec l'attractivité de son territoire et la présence d'équipements et de sites touristiques majeurs ;

Considérant que ce développement touristique constitue un facteur positif pour l'économie locale, pour l'attractivité du territoire, pour les commerces et services locaux ainsi que pour la valorisation et l'entretien du patrimoine bâti ;

Considérant toutefois que le développement des hébergements touristiques est susceptible d'avoir des incidences sur la fonction résidentielle de certains quartiers et villages, notamment lorsqu'il entraîne la transformation de logements ou de bâtiments principalement destinés à l'habitation en unités d'hébergement touristique, en matière de stationnement, de mobilité, de nuisances sonores, de gestion des déchets, de voisinage, de pression foncière et, plus généralement, de qualité du cadre de vie ;

Considérant que la Commune de Brugelette présente un caractère principalement rural et est composée de plusieurs villages et noyaux d'habitat dont la structure urbaine, le patrimoine bâti, les caractéristiques paysagères et la fonction résidentielle doivent être préservés ;

Considérant que les zones d'habitat à caractère rural ont notamment pour vocation d'accueillir l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci et qu'il convient, dans l'appréciation des projets, de veiller au maintien d'un équilibre entre la fonction résidentielle et les autres fonctions ;

Considérant qu'il s'agit de veiller à une implantation équilibrée et à une compatibilité avec le contexte bâti, résidentiel, paysager et environnemental dans lequel les hébergements touristiques prennent place ;

Considérant qu'une multiplication non maîtrisée des hébergements touristiques dans certains secteurs pourrait contribuer à une diminution progressive de l'offre de logements destinés à la résidence permanente et à une modification de la structure et de la dynamique de certains noyaux d'habitat ;

Considérant qu'il convient, dans ce contexte, de disposer d'un cadre communal permettant d'apprécier de manière cohérente, transparente et proportionnée les incidences des projets d'hébergements touristiques soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme peut décliner les objectifs de développement territorial et de préciser les orientations communales applicables à l'intégration des hébergements touristiques dans leur environnement bâti et non bâti, tout en tenant compte des caractéristiques particulières des villages et quartiers de Brugelette ;

Considérant qu'il convient notamment de pouvoir apprécier, selon les caractéristiques du projet et de son environnement, la compatibilité de l'hébergement touristique projeté avec :

- la fonction résidentielle du quartier ou du noyau d'habitat ;
- la capacité et la configuration du bâtiment concerné ;
- la densité d'hébergements touristiques déjà présente dans le secteur ;
- les possibilités de stationnement sur la parcelle ;
- les conditions d'accès et de mobilité ;
- la capacité des voiries et des espaces publics à absorber les flux supplémentaires ;
- les éventuelles incidences sur la tranquillité et la qualité de vie du voisinage ;
- les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la capacité du projet à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant ;

Considérant que ces critères doivent être appréciés de manière proportionnée au regard de la nature, de la taille, de la capacité et de la localisation de chaque projet ;

Considérant que les données relatives aux hébergements touristiques existants sur le territoire communal ont fait l'objet d'un travail de recensement, de vérification et de mise à jour, sur la base des informations administratives disponibles et des constatations effectuées par les services communaux ;

Considérant que les exploitants concernés ont été invités, dans un délai raisonnable, à communiquer ou à confirmer les informations utiles à la vérification de la situation administrative des établissements concernés ;

Considérant que ce travail de recensement permet de disposer d'une connaissance plus précise de la répartition territoriale des hébergements touristiques existants et constitue un élément utile à l'élaboration du cadre communal envisagé ;

Considérant que chaque demande de permis d'urbanisme doit être examinée au regard de la réglementation applicable au moment où l'autorité statue, de la situation propre du bien concerné et des caractéristiques concrètes du projet ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'élaboration règlement communal d'urbanisme consacré aux hébergements touristiques, dans le respect de la procédure prévue par le CoDT ;

Considérant qu'il est également de bonne administration de préciser, dans le règlement communal d'urbanisme, les modalités d'analyse des dossiers par les services communaux au moyen d'une ligne de conduite administrative, dans le respect du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente et des règles applicables à chaque dossier ;

Considérant que les indications du règlement communal d'urbanisme devront être articulées avec les dispositions du Schéma de Développement du Territoire, des schémas communaux éventuellement applicables, du plan de secteur, des guides d'urbanisme et de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article unique: D'approuver le règlement communal d'urbanisme relatif aux conditions d'implantation et de développement des hébergements touristiques sur le territoire de la Commune de Brugelette.

Fait à Brugelette, date que dessus.

PAR LE CONSEIL,

La Directrice générale,
(s) Karolina KOWALSKA

La Bourgmestre,
(s) Isabelle Liégeois

Pour expédition conforme,

La Directrice Générale

La Bourgmestre,

Karolina Kowalska

Isabelle Liégeois