



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ?

D. Bruggeman (derek.bruggeman@ulb.be)

M. Haine (michele.haine@ulb.be)

Plan de présentation

1. Le croisement de deux mondes

A. Les liens entre l'Aménagement du Territoire (AT) et le Tourisme

B. Le cadre AT

- Où? A quelles conditions?
- Stratégie territoriale et tourisme

2. Zones de loisirs au plan de secteur

A. Inadéquation entre destination et utilisation

B. Identification et caractérisation des terrains disponibles pour le tourisme

3. Cadre pour les nouvelles tendances du tourisme

A. Cadre touristique

B. Des recommandations visant un développement cohérent et parcimonieux du tourisme

C. En guise de conclusion

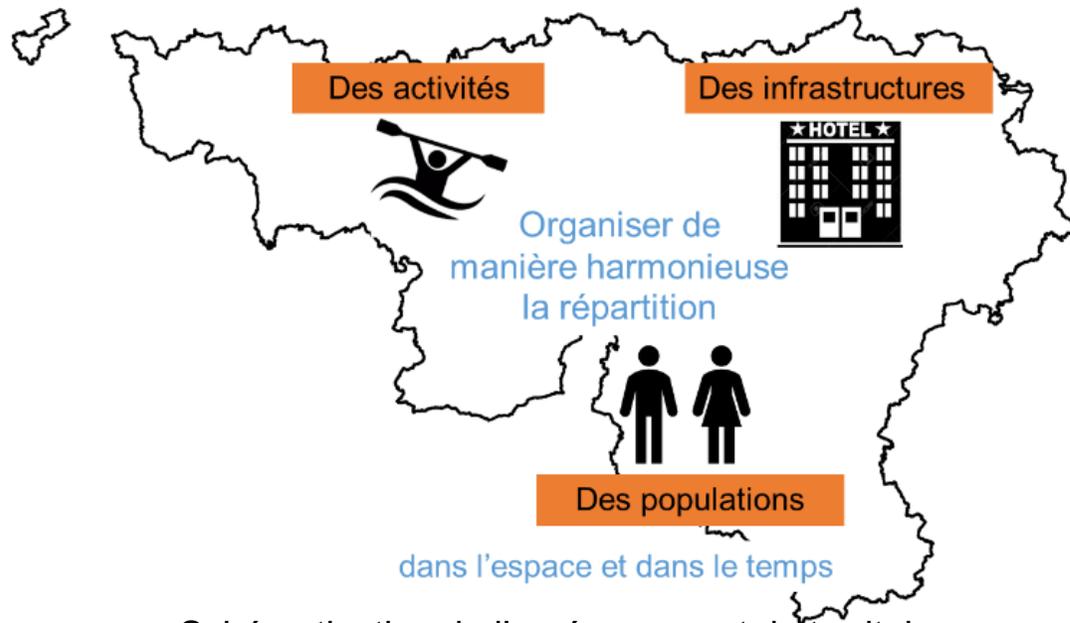
<https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2022/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir-r4>



Le croisement de deux mondes



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*



Schématisme de l'aménagement du territoire
(sur base de la définition de Desjardins, X. (2017))

La répartition des populations, des activités et des infrastructures s'établit sur un **support physique : le sol**.

Celui-ci est caractérisé en aménagement du territoire par son **occupation** (couverture), son **utilisation** (usage/activité) et son **affectation** (utilisation autorisée).

Exemple : un parcours de golf. Il est majoritairement occupé par de la végétation herbacée qui est utilisée pour pratiquer une activité sportive ou de loisirs, le golf. Ce parcours peut avoir été établi sur un terrain qui, juridiquement, est affecté en zone de loisirs, mais on en trouve surtout en zone de parc ou en zone agricole par exemple.





- L'aménagement du territoire et le tourisme sont **deux domaines très différents**
 - en termes d'acteurs concernés,
 - de logique de fonctionnement,
 - de secteurs d'activités impliqués.
- **Amenés à collaborer, ils ne se comprennent pas toujours** car ne parlant pas le même langage. Ils ne travaillent pas à la même échelle de temps ni à la même échelle spatiale et n'ont pas d'objectifs ni d'attentes similaires (Adeus, 2016 ; Cerema, 2014 ; Vlès, 2000).

| Aménagement du territoire | Tourisme |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Se pense sur le long terme- Utilise la prospective- A recourt à la planification territoriale et prescriptive- S'envisage pour un vaste territoire | <ul style="list-style-type: none">- Se pense en termes de saisonnalité et de court terme- Est dans une logique d'action et de concrétisation de projet- Travaille plutôt à l'échelle du site |

Politique touristique

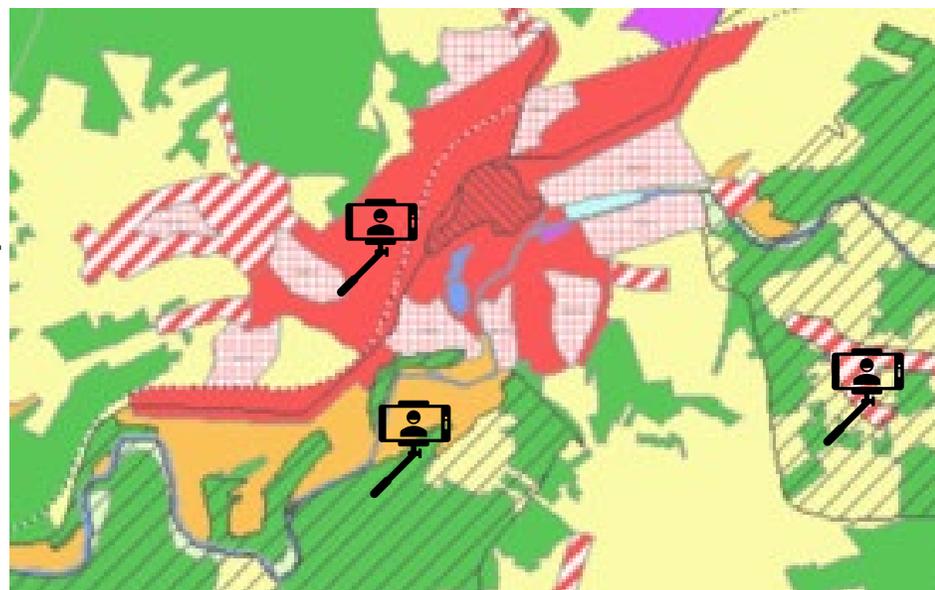
= vision + des objectifs
+ des mesures de mise
en œuvre / **a-spatiale**

Où ? A quelles conditions ? → Livre II CoDT

Au niveau du Plan de secteur, les objets touristiques se retrouvent dans toutes les zones

Zones urbanisables

- Zone de loisirs → Voir point suivant
- Zone d'habitat : **Résidence** + ...**Equipements touristiques ou récréatifs** ...
- Zone d'habitat à caractère rural : **Résidence** + **Exploitations agricoles** + activités de diversification + ...**Equipements touristiques ou récréatifs** ..



Pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage

| Objets | Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie) | |
|----------------|---|--------------|
| | ZH | ZHR |
| AAM | 25% | 11.4% |
| AirDNA | 36.1% | 25% |
| Camp | 11.8% | 34.9% |
| Camping | 2.4% | 2.9% |
| Caravanage | 3.5% | 5% |
| CTS | 18.5% | 6.6% |
| Golf | 3% | 0.3% |
| Hôtel | 38.7% | 28.1% |
| IFSC | 4% | 0% |
| PIC | 36.7% | 12.4% |
| PIN | 0.3% | 0.2% |
| PIR | 1.1% | 0.4% |
| PRWE | 0.3% | 0.2% |
| RSC | 13% | 25.3% |
| Terroir | 18.7% | 56.7% |
| VV | 0.3% | 0.4% |



Où ? A quelles conditions ? → Livre II CoDT

Au niveau du Plan de secteur, les objets touristiques se retrouvent dans toutes les zones

Zones non urbanisables

- Zone agricole : Activités agricoles

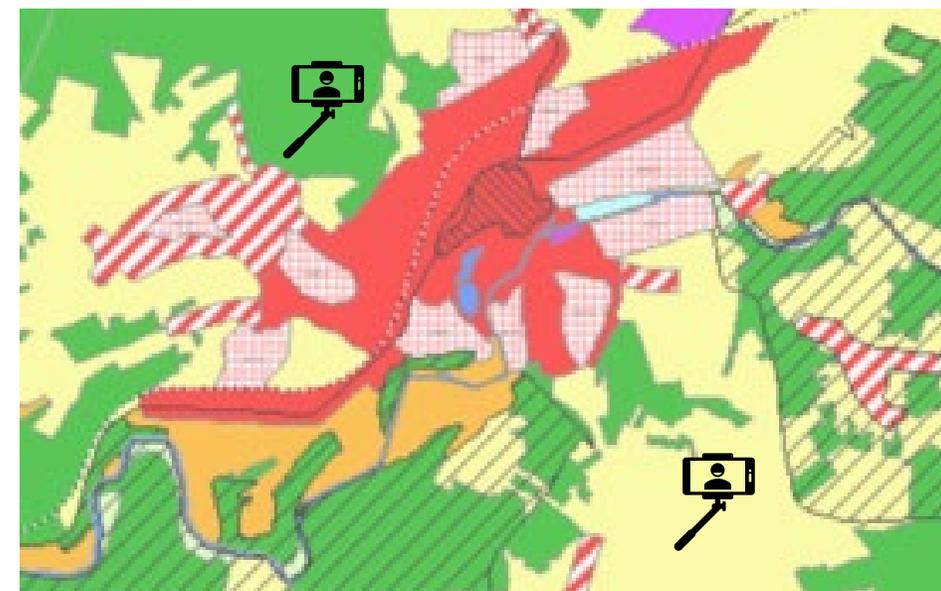
| | AAM | AirDNA | Hôtel | Camp | Terroir | PIC | Camping | Caravanage | CTS | PRWE | RSC | VV | Golf | PIN | PIR | IFSC |
|----|------|--------|-------|------|---------|-----|---------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ZA | 11,4 | 16,8 | 8,6 | 33,2 | 17,5 | 4,6 | 6,3 | 11,0 | 20,8 | 1,0 | 18,6 | 2,7 | 53,8 | 16,4 | 3,5 | 0,2 |
| ZF | 2,3 | 4,6 | 2,4 | 7,0 | 2,1 | 3,7 | 4,3 | 5,4 | 19,4 | 3,6 | 12,7 | 12,0 | 15,6 | 14,2 | 51,5 | |

+ Activités de diversification complémentaire autorisées (la transformation, la valorisation et la commercialisation des produits d'exploitation + l'hébergement touristique + activités récréatives de plein air + les fermes pédagogiques + le tourisme à la ferme + la bio méthanisation)

- Zone forestière : Sylviculture

- Conservation de l'équilibre écologique
- Contribue au maintien ou à la formation du paysage
- Ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession / à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois

+ Activités autorisées **Mais** faisant l'objet de conditions assez précises (...activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques / hébergement de loisirs /parcs animaliers zoologiques / refuges de chasse; de pêche / activités récréatives de plein air ...)



CoDT/Schéma de développement du territoire/DPR

❖ Fin de l'étalement urbain

- ❖ Diminution par deux de l'artificialisation pour 2030 et zéro artificialisation nette en 2050

❖ Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale

- ❖ Conditions territoriales pour une économie compétitive et dynamique basée sur les réseaux existants et les ressources du territoire

❖ La gestion qualitative du cadre de vie

- ❖ Qualité des espaces de vie et de travail dont le paysage est une composante essentielle

❖ La maîtrise de la mobilité

- ❖ Réduire les effets des besoins de mobilité et donc desservir les territoires (urbanisés) par d'autres modes de transport que la voiture individuelle

Définitions:

Etalement urbain : expansion peu dense (\nearrow espaces urbanisés $>$ \nearrow population) des grandes zones urbaines principalement au détriment des zones agricoles voisines (EAA, 2006)

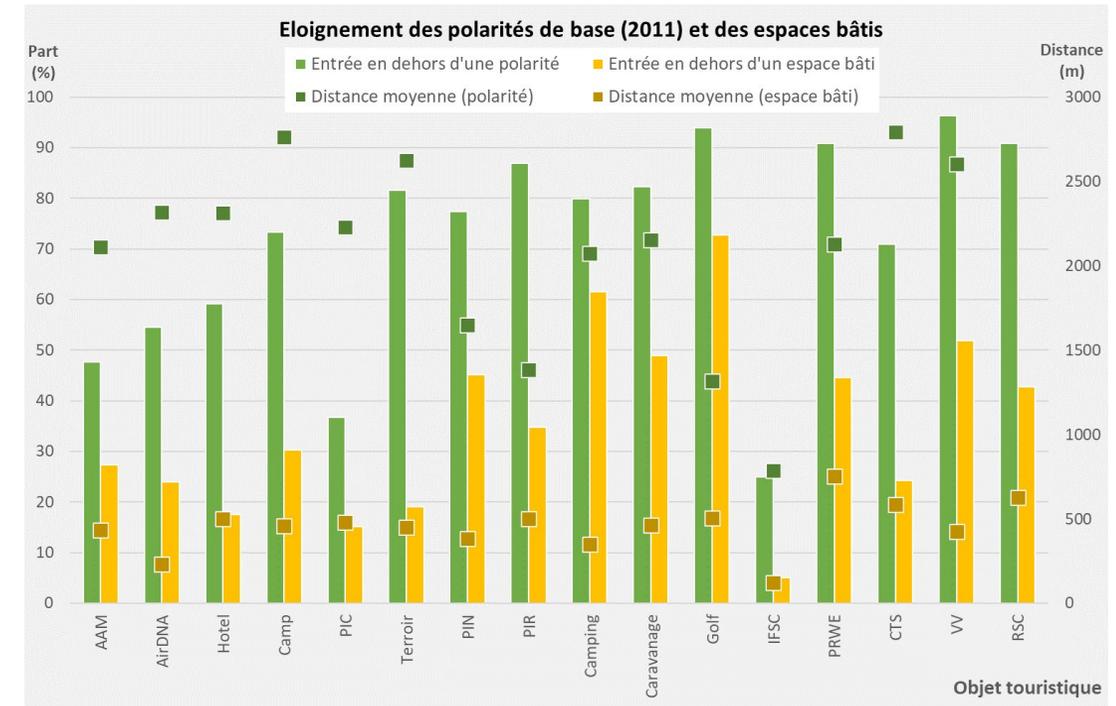
Artificialisation : Processus par lequel des surfaces sont retirées de leur état naturel, forestier ou agricole (SDT, 2019)

Polarité de base : territoire au potentiel de centralité regroupant un minimum de logements et une accessibilité (piéton, vélo) à des services de proximité et à une desserte en TC (Iweps, 2020)

Espace bâti : Regroupement de 20 bâtiments distants entre eux de moins de 100 mètres (CPDT, 2018)

Constats:

La plupart des infrastructures touristiques sont situées en dehors des polarités de base et certaines sont majoritairement hors espaces bâtis



Eloignement des polarités de base (2011) et des espaces bâtis

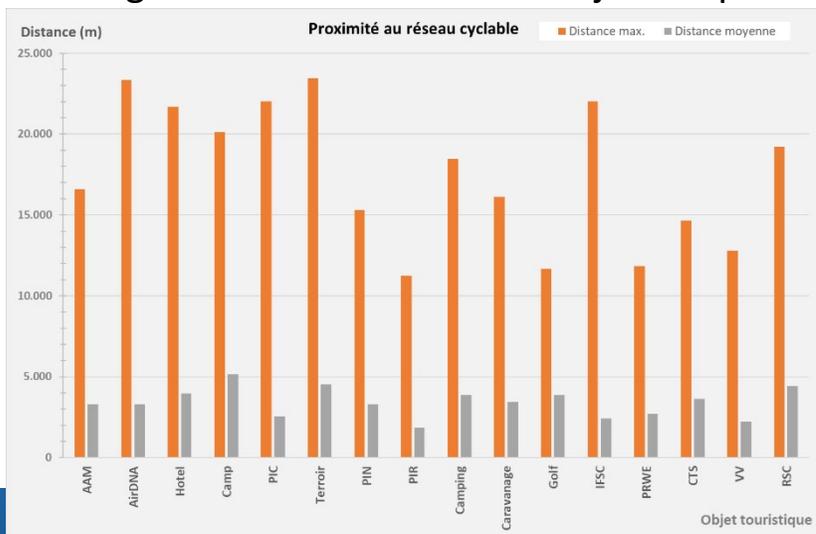
CoDT/Schéma de développement du territoire/DPR

❖ La maîtrise de la mobilité

- ❖ Favoriser l'accessibilité par les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (DPR 2019-2024)
- ❖ Tourisme - deux leviers :
 - ❖ **Améliorer l'accessibilité** des sites touristiques wallons existants (offre en TC, mobilité douce à partir des gares...)
 - ❖ **Diminuer les besoins de mobilité des nouveaux équipements** touristiques via une implantation dans ou à proximité des noyaux d'habitation, des transports en commun, du réseau cyclable structurant...

Constats:

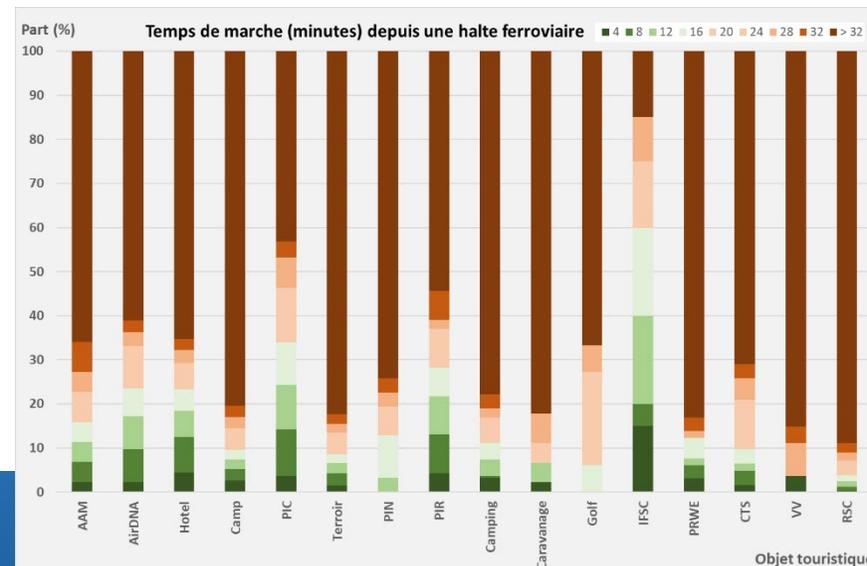
Le **RAVeL** présente un maillage dense et constitue donc une opportunité pour atteindre et se déplacer depuis les infrastructures touristiques. L'accessibilité au **réseau ferroviaire** est faible, voire inexistante, pour la grande majorité des équipements touristiques, surtout les hébergements → tourisme de séjour dépendant de la voiture (ou combinaison train-vélo)



Proximité au Ravel ou une voie verte lisse

| Objets touristiques labélisés* | Nombre* | Part (%) |
|--------------------------------|------------|----------|
| Attraction & Musée | 56 | 18,3 |
| Camping | 14 | 5,8 |
| Territoir et meublé | 334 | 10,3 |
| Tourisme social | 20 | 32,3 |
| Hôtel | 73 | 16,0 |
| Village de vacances | 2 | 7,4 |
| total | 499 | |

* <https://www.tourismewallonie.be/label-bienvenue-velo> (octobre 2020)



Temps de marche depuis une halte ferroviaire

Zones de loisirs au Plan de secteur



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Zones de loisirs au plan de secteur I *Une inadéquation entre destination et utilisation*

Affectation du sol

| | Zone de loisirs - ZL (Art.D.II.27) |
|---|---|
| Zone urbanisable | X |
| Destination de la zone | - Equipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs - + Logement de l'exploitant (nouveau CoDT) |
| Activités acceptées complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone | - Habitat - Activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires Si ZL contiguë à une zone d'habitat (à caractère rural) ou à une zone d'aménagement communal concertée (ZACC) mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence + SOL |

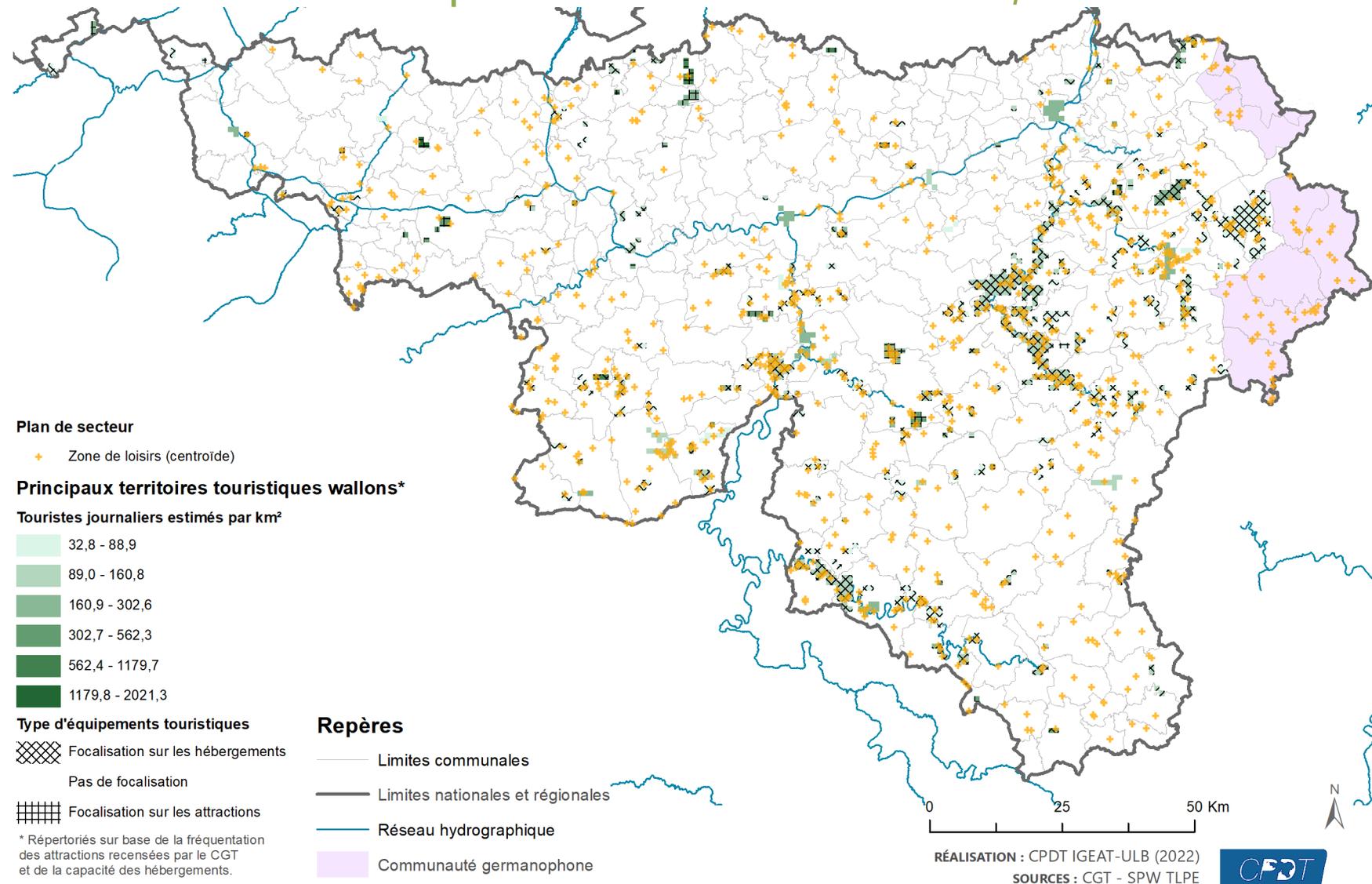
Utilisation du sol (CUSW2018* + recherche)

- 95% des PRWE, 82% des VV, 75% des campings touristiques, 67% des terrains de caravanage
- Equipement touristique ≠ fonction touristique (**habitat permanent**)
- **18,9%** des superficies en zones de loisirs dont l'usage est principalement touristique ou récréatif

| Utilisation du sol | Superficie (ha) | % des ZL |
|--|-----------------|----------|
| Prairies et terres arables et cultures permanentes | 1873,6 | 21,9% |
| Sylviculture | 1735,8 | 20,3% |
| <u>Usage touristique ou récréatif (objets à forte emprise spatiale étudié)</u> | 1572,0 | 18,4% |
| Usage résidentiel permanent à (très) faible densité d'habitat | 649,7 | 7,6% |
| <i>en PlanHP</i> | 352,2 | 4,1% |
| <i>en PRWE hors PlanHP</i> | 74,0 | 0,9% |
| Production agricole commerciale | 618,2 | 7,2% |
| Usage inconnu (non) cadastré | 518,8 | 6,1% |
| Services commerciaux | 260,8 | 3,0% |
| <i>en PlanHP</i> | 90,3 | 1,1% |
| <i>en PRWE hors PlanHP</i> | 12,0 | 0,1% |
| Zones abandonnées | 232,0 | 2,7% |
| Infrastructures sportives | 223,0 | 2,6% |
| Autre usage résidentiel | 210,2 | 2,5% |

- **Utilisation du sol** au sein des ZL apparaît **mal connue**
- **Sous utilisation** probable due à inadéquation utilisation/destination

Zones de loisirs au plan de secteur | Une inadéquation entre destination et utilisation



Rapport aux territoires touristiques

- Forte **concordance spatiale** (autoalimentée ?) entre les territoires focalisant les touristes et les zones de loisirs (**62% des ZL**)
- Zones de concentration de ZL hors des territoires touristiques

➔ Etude historique prévue en 2022

Zones de loisirs au plan de secteur I *Identification et caractérisation des terrains disponibles*

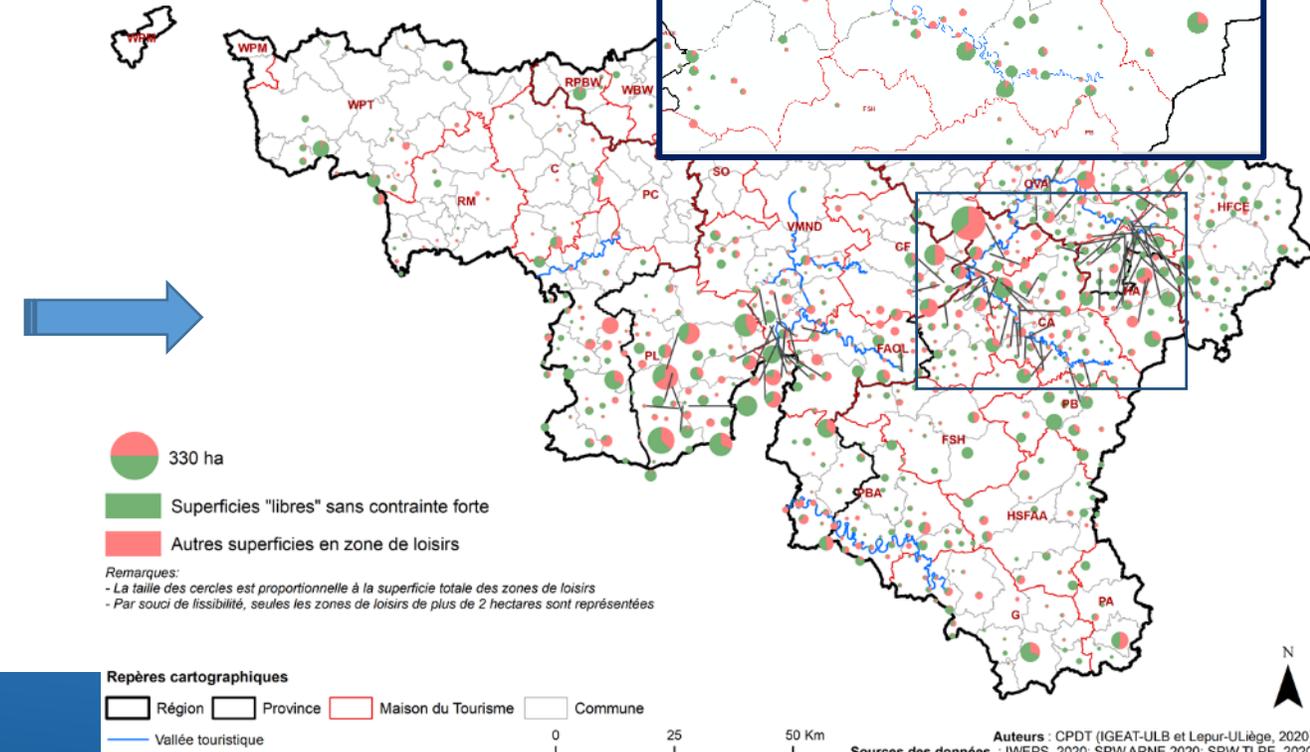
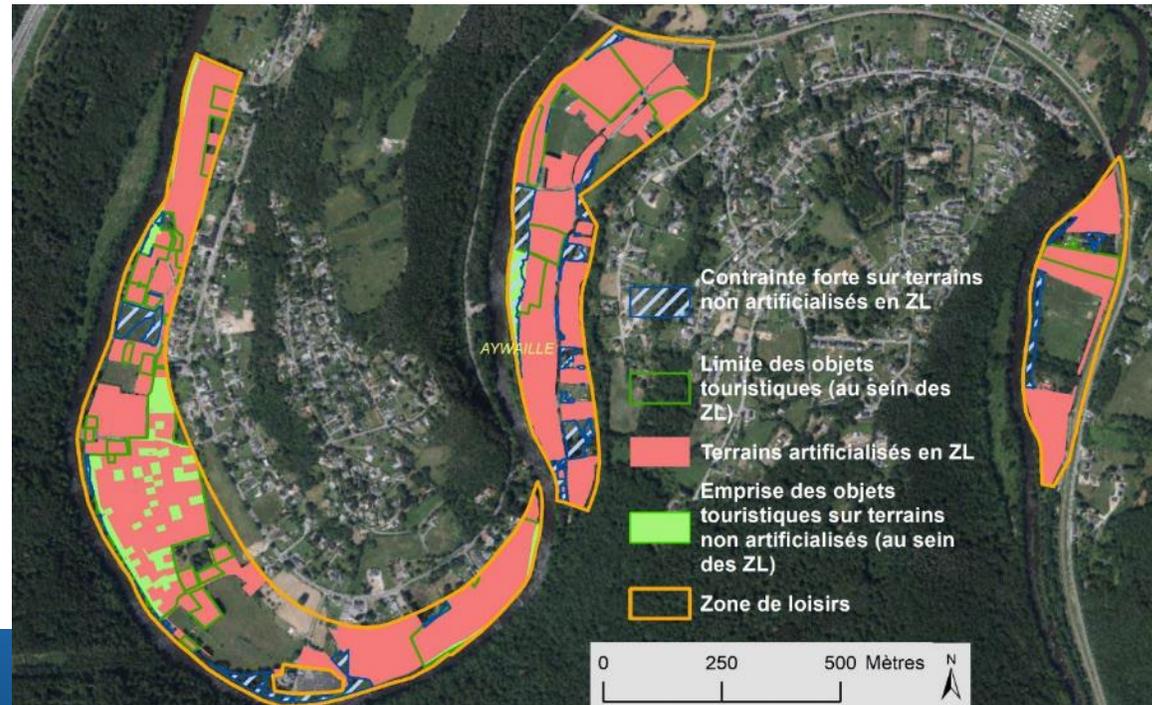
Terrains disponibles pour le tourisme = superficies d'un seul tenant « libres » et sans contraintes fortes

Libre : Nature cadastrale considérée comme non artificialisée par la classification CPDT-IWEPS et non identifiée comme faisant partie de l'emprise spatiale d'un objet touristique

→ *Utilisation du sol permet théoriquement une conversion aisée vers une utilisation touristique/récréative*

Contrainte forte : Zone d'aléa d'inondation élevé ou site protégé par la Loi sur la conservation de la nature

→ *Contrainte qui empêche le développement d'une activité touristique (ou résidentielle), peu importe sa forme*



Zones de loisirs au plan de secteur I *Identification et caractérisation des terrains disponibles*

Terrains disponibles pour le tourisme = superficies d'un seul tenant « libres » et sans contraintes fortes

D'un seul tenant : sont considérées comme attenantes et forment donc un espace (le "terrain") pouvant être valorisé par un seul opérateur touristique



897 terrains jugés disponibles pour le tourisme de **plus d'un demi hectare**

Terrains disponibles pour le tourisme en ZL **dans ou mitoyens des territoires touristiques** occupent **2.185 hectares** = **~ 1/4 des superficies en zone de loisirs**



Cela interroge sur leurs caractéristiques territoriales :
Pourquoi ces terrains ne sont pas investis par le tourisme?

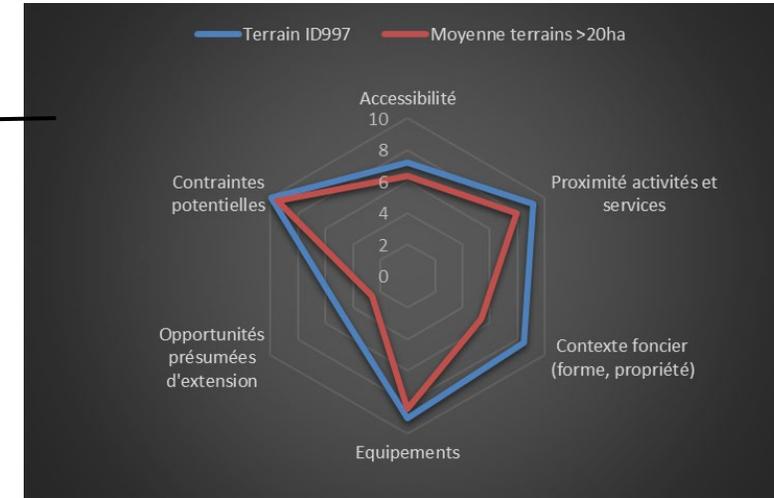
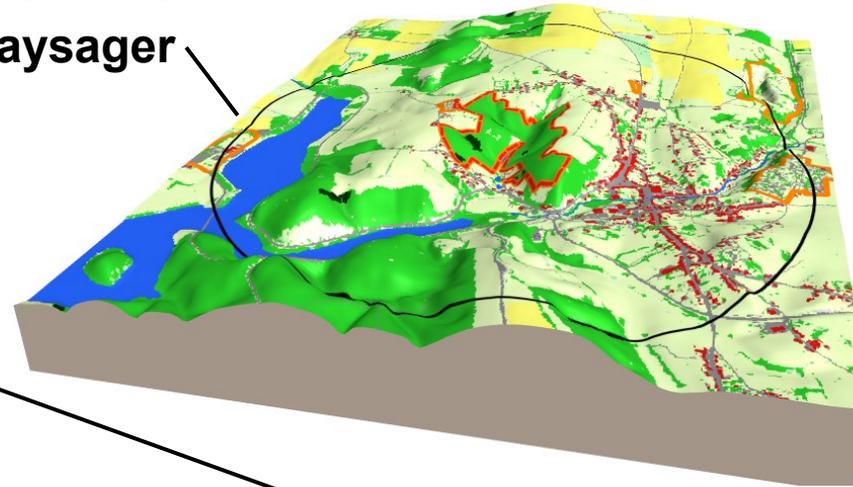
→ **Caractérisation territoriale quantitative** de chaque terrain

→ Proposition de **caractérisation contextuelle** applicable à tous les terrains disponibles (via modèle de fiche)

Zones de loisirs au plan de secteur | Identification et caractérisation des terrains disponibles

Contenu de la fiche :

1. Localisation et caractéristiques principales
2. Contexte environnemental et paysager
3. Accessibilité
4. Contexte foncier et légal
5. Equipements
6. Opportunités d'extension
7. Analyse historique
8. Contexte touristique



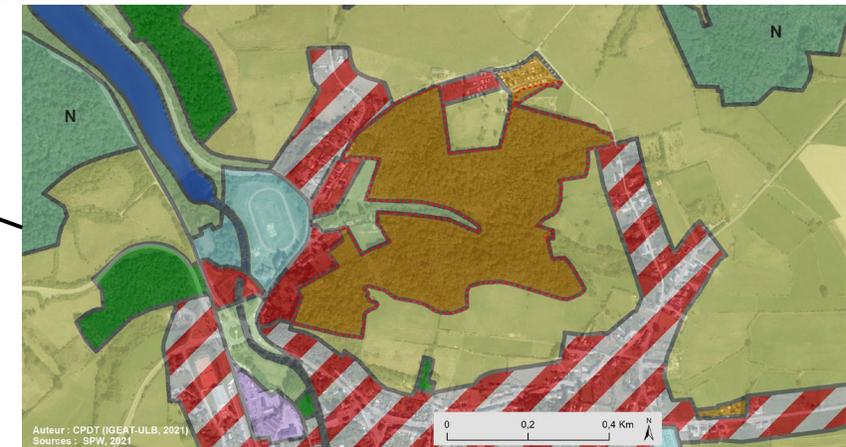
Graphique résumant 20 indicateurs quantitatifs

→ Evaluation qualitative

Quelles orientations/mises en garde pour le déploiement éventuel d'une activité touristique? Quels types d'activités à privilégier?

 **Publication**

Guide pratique
fin de l'été - automne



Cadre pour les nouvelles tendances du tourisme



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

= vision + des objectifs + des mesures de mise en œuvre / a-spatiale

Politique d'aménagement du territoire permettant un développement plus cohérent et donc plus attractif de l'espace touristique wallon

Valorisation des **ressources naturelles de la Wallonie**

Zones de loisirs bien localisées et à fort potentiel de développement + possibilité de conversion de certaines ZL résiduelles en ZHR » (logement)

AT

Simplification des procédures administratives

DPR 2019-2024

« **Authenticité, Folklore, Culture et Patrimoine** »
Patrimoine historique, musées, expositions, gastronomie, festivals

« **Nature et évasion** » (y.c. vélotourisme)
Balade et sports dans des grands espaces naturels, circuits ruraux et nature

AT

Augmenter les retombées économiques

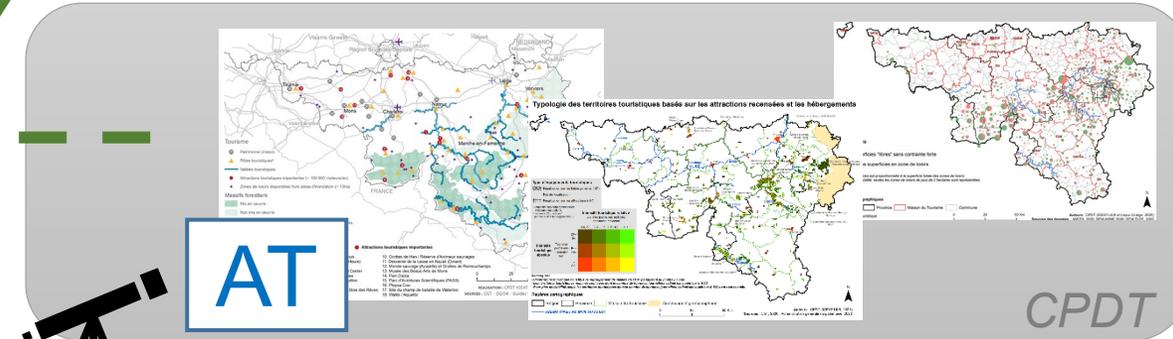
Stratégie tourisme 2030

Tourisme

- Activité économique importante pour la Wallonie
- Rôle moteur de l'économie wallonne de par son impact sur les autres secteurs

Plan de relance

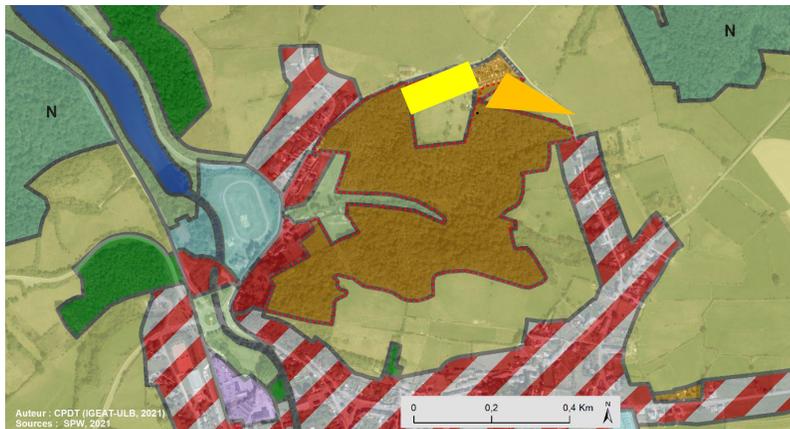
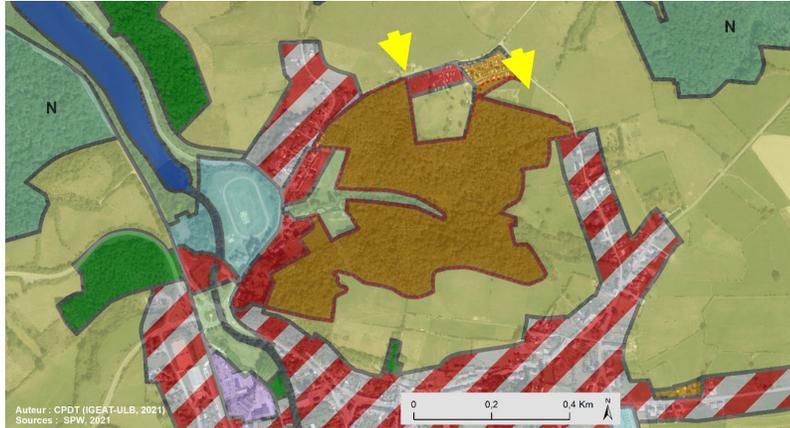
Econ



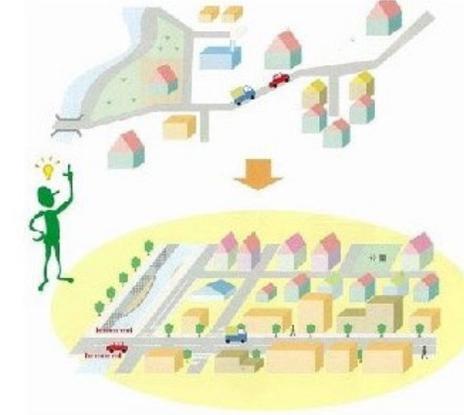
Cadre pour les nouvelles tendances du tourisme | Des recommandations visant un développement cohérent et parcimonieux du tourisme

| Mesures proposées | Applicable | Mod. CoDT – Partie R | Mod. CoDT – Partie D | Mod. CWT | Mesures en + |
|---|---|----------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|
| Encadrement de la fonction touristique au sein des zones urbanisables via | | | | | |
| Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée | V Aut. tour. | | D.IV.80 | | |
| Mobilisation du foncier | V | | | | |
| Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme | Mesure abandonnée (pas de simplification administrative) | | | | |
| Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien | | R.IV.4-1 | | | |
| Avis d'opportunité touristique | V | R.IV.35-1 | | Art.79.D | X |

- Compensations planologiques



- Remembrement-relotissement



- Expropriations d'utilité publique dans le cadre de la mise en œuvre des outils du CoDT
- Droits de préemption dans le cadre de la mise en œuvre des outils du CoDT

Willy Borsus prêt à soumettre les gîtes à un permis préalable d'ici la fin de l'été

La Meuse - Luxembourg - 04 fév. 2022
Page 5

Autorisations à durée limitée
Permis d'urbanisme (changement affectation)
Avis d'opportunité

3 mesures qui ont pour but commun d'**encadrer en amont** le développement de l'activité touristique (hébergement) principalement au sein des ZH/ZHR et qui peuvent se superposer via

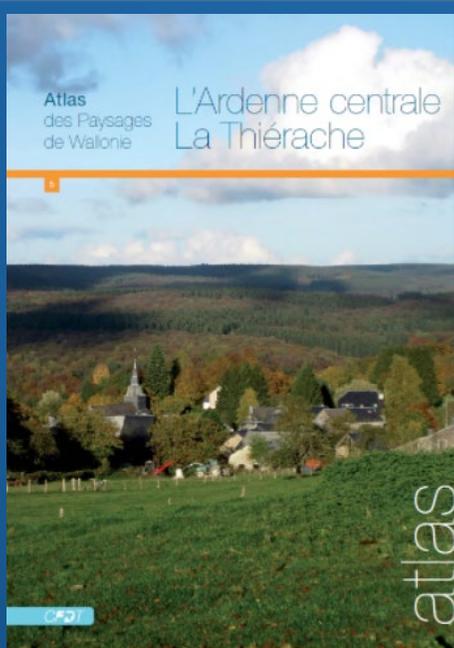
- La temporalisation de l'exploitation d'un hébergement touristique (permis à durée limitée)
- Le contrôle du changement d'affectation (permis)
- Un avis d'opportunité touristique

Avantages

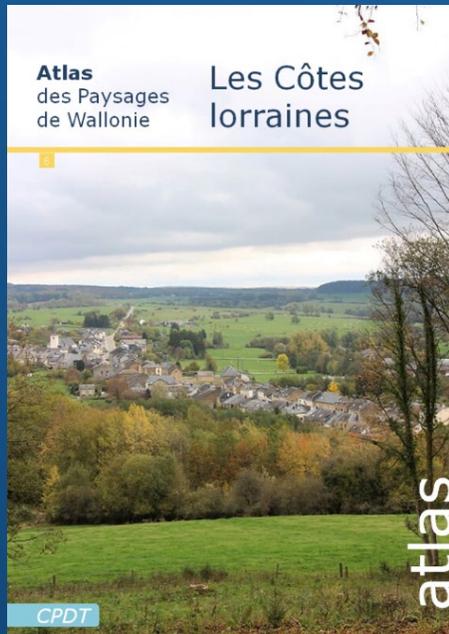
- Participer à la stratégie locale (parfois) mouvante, être assurés de soutenir l'attractivité du territoire wallon et **éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive**
- **Accompagner les innovations dans le domaine touristique dès leur apparition** sans attendre d'en connaître les retombées territoriales possibles
- Assurer un **équilibre harmonieux entre les activités** sises sur le territoire communal pour non seulement garantir la qualité de vie des habitants, mais également **préserver ses atouts et ses attraits pour les visiteurs et touristes** (ne pas mettre en péril la destination de la zone)
- **Être assuré de délivrer une décision exécutable et conforme**, tant à la stratégie de développement territorial qu'aux ambitions d'attractivité wallonnes

Contexte de disponibilités foncières contraintes et de durabilité du territoire wallon

- Intérêt commun AT et Tourisme d'une **gestion parcimonieuse des sols** et de la **protection des ressources** :
 - Objectifs du développement territorial (~~étalement urbain~~, attractivité, cadre de vie, maîtrise mobilité)
 - Stratégie touristique et tourisme wallon basés sur le patrimoine naturel, culturel et paysager
- **Encadrement AT** nécessaire associé à :
 - La **mise en péril** localement de la **destination principale** des **ZH et ZHR** par la fonction touristique
 - La **multifonctionnalité de la forêt et des espaces ruraux**
 - (Souhait) Implantation d'infrastructures touristiques dans des zones non destinées à l'urbanisation (ZA, ZF, ZN)
 - Remise à l'honneur du tourisme de proximité par la pandémie (avec notamment le besoin d'espace et de nature – fonction socio-récréative)
 - La ré-interrogation de la **pertinence de certaines activités touristiques (et des zones de loisirs) en fonction de** :
 - **Changements climatiques** (inondation / sécheresse) en cours et à venir
 - **Transition énergétique** (impacts sur la mobilité)



CPDT, 2014

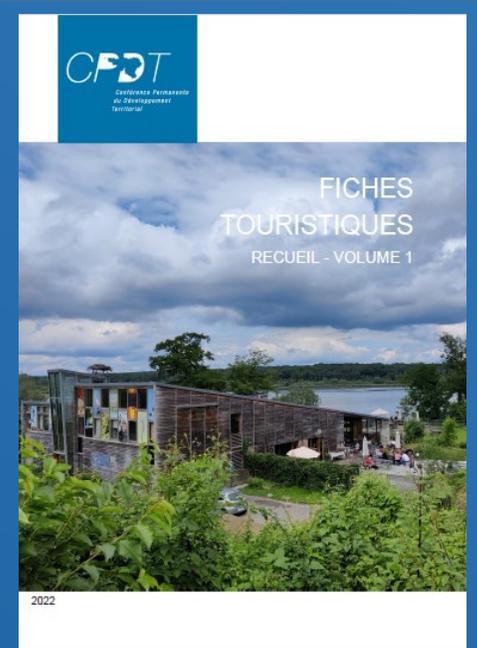


À paraître

Merci pour votre attention



cpdt.wallonie.be



Printemps 2022



À paraître