



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# Tourisme et aménagement du territoire - Matinée d'échange

D. Bruggeman ([derek.bruggeman@ulb.be](mailto:derek.bruggeman@ulb.be))

M. Haine ([michele.haine@ulb.be](mailto:michele.haine@ulb.be))

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

# Plan de présentation

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

### A. Les zones de loisirs

- Localisation, caractéristiques et utilisation actuelle
- Terrains disponibles pour le tourisme
- Outil : caractérisation des ZL
- Recommandations

### B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial

- Connaissance du secteur touristique
- Les enjeux territoriaux
- Au sein des zones urbanisables
- Et la suite

Zone de loisirs boisée en contrehaut d'un des « Plus beaux villages de Wallonie »



Zone de loisirs boisée bordant un plan d'eau, avec un village de vacances en création



Zone de loisirs actuellement dédiée à l'herbage, avec cordons boisés reliant deux sites Natura 2000

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs

## Questionnements de départ

*Les zones de loisirs constituent-elles une réponse possible aux besoins territoriaux (futurs) du tourisme?*

*Sont-elles utilisées à des fins touristiques?*

*Sont-elles soumises à des contraintes particulières?*

*Sont-elles localisées au sein des espaces qui concentrent les flux touristiques?*

*Devraient-elles être consacrées/affectées à d'autres usages?*

*Quelles sont les caractéristiques des terrains disponibles pour de nouveaux développements touristiques?*

*Quelle(s) activité(s) touristique(s) pourrai(en)t s'y implanter?*

*Quelles ZL ont été investies ou abandonnées par le tourisme depuis les années 1970?*

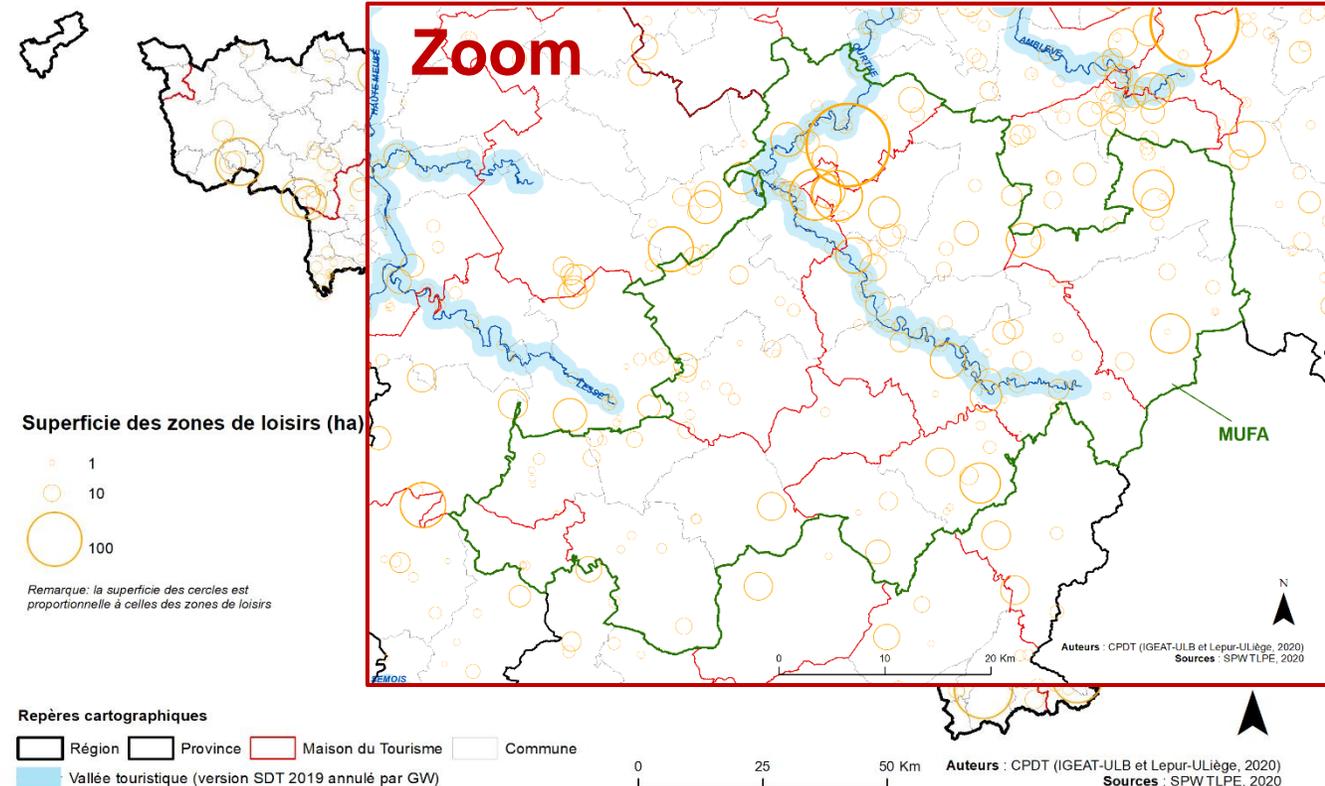
*La ZL sert-elle de monnaie d'échange?*

- **Caractérisation des zones de loisirs**
  - Analyse territoriale
  - Croisement avec objets et territoires touristiques
  - Analyse de l'utilisation actuelle des ZL
- **Identification de superficies au sein des ZL**
  - Disponibles pour le tourisme
  - Disponibles pour les besoins résidentiels (en cours)
  - Sous contraintes fortes
  - Potentiellement rezonables en ZNU
- **Caractérisation de superficies disponibles pour le tourisme**
  - Analyse quantitative des terrains disponibles
  - Méthodologie d'analyse qualitative
  - Fiches test de caractérisation pour deux terrains disponibles
- **Dynamique territoriale des zones de loisirs (à venir)**
  - Occupation du sol (1971-2021)
  - Révision de plan de secteur impliquant la ZL

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Localisation, caractéristiques et utilisation actuelle

- **8 234 ha** en Wallonie francophone, soit **0,51%**
- **Distribution spatiale hétérogène** (surtout pour ZL de grande taille) : dichotomie NO/SE
- Emprises spatiales des **objets touristiques** d'étude couvrent que **~30% des ZL** et seul 1/3 de ces emprises sont au sein des ZL

Objets touristiques	Superficie totale (ha)	Superficie en zone de loisirs (ha)	Part de la superficie totale des zones de loisirs (%)	Part de la superficie de l'objet en zone de loisirs (%)
Parc résidentiel de week-end	1 074,9	1 015,8	11,9	94,5
Campings touristiques	876,5	662,4	7,7	75,6
Villages de vacances	333	272,1	3,2	81,6
Résidences secondaires (nature "Hab. Vacances")	1 050	246,6	2,9	24,0
Attractions du pôle récréatif	862	172,1	2,0	20,0
Terrains de caravanage	127,4	85,4	1,0	67,0
Golfs	2 065	65,3	0,8	3,2
Attractions du pôle naturel	885	62,4	0,7	7,0
Centres de tourisme social	131,7	20,9	0,2	16,0
Hôtels (extrapolation)	382	3,9	< 0,1	1,9
<b>Total objets à forte emprise spatiale</b>	<b>7 787,5</b>	<b>2 606,9</b>	<b>29,7</b>	<b>33,4</b>



- **Eloignement aux polarités de base et gares**, mais proximité relative au RAVeL
- **Périmètre d'intérêt paysager ADESA et aléas d'inondation** couvrent des superficies significatives (surtout petites ZL)

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Localisation, caractéristiques et utilisation actuelle

## 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%
en PlanHP	352,2	4,1%
en PRWE hors PlanHP	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%
en PlanHP	90,3	1,1%
en PRWE hors PlanHP	12,0	0,1%
Zones abandonnées	232,0	2,7%
Infrastructures sportives	223,0	2,6%
Autre usage résidentiel	210,2	2,5%

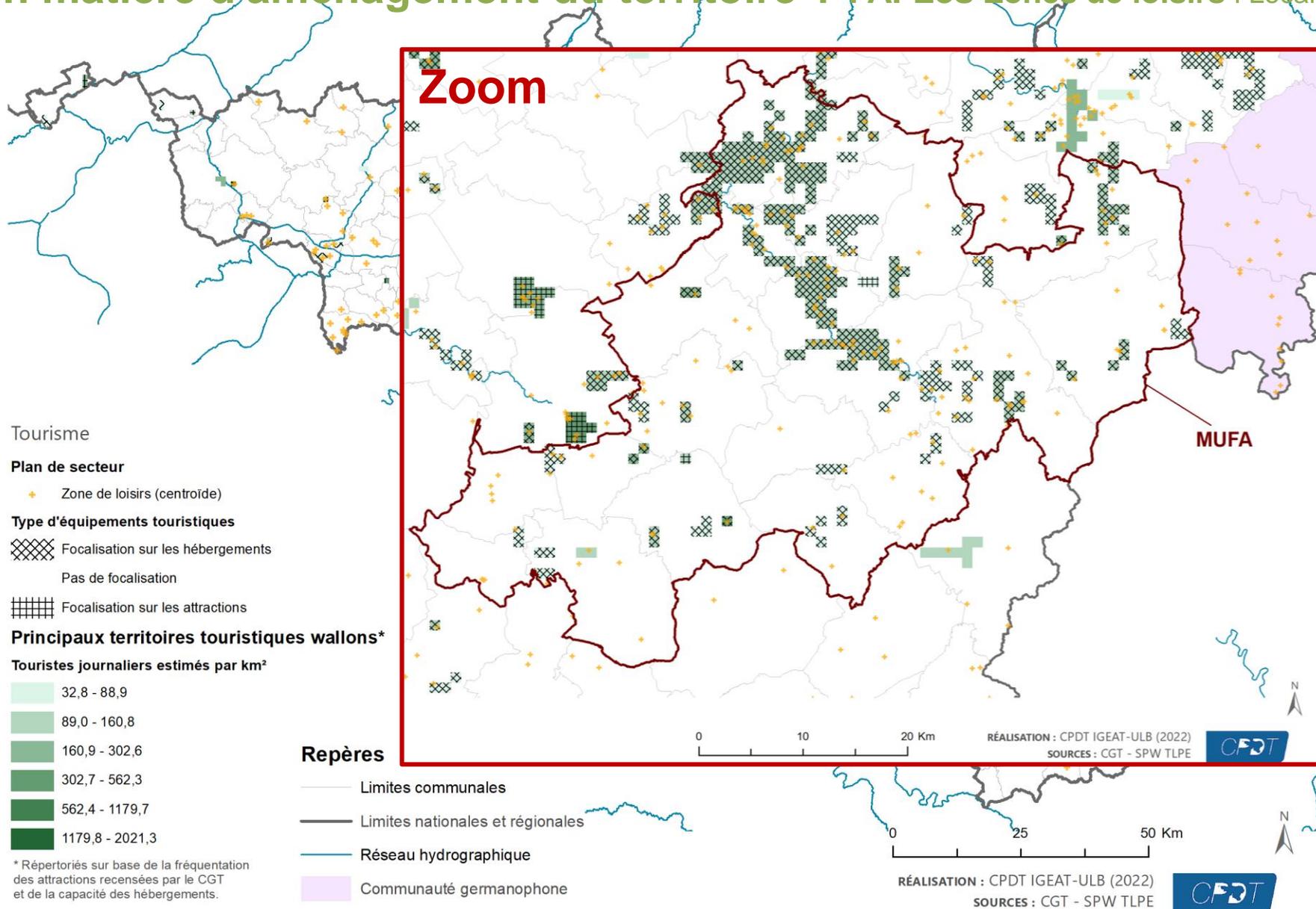
Inadéquation 

## 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** au sein des ZL apparait **mal connue**
- **Sous utilisation** probable due à inadéquation utilisation/destination → **Pertinence** de cette affectation ou d'une partie des ZL ?

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Localisation, caractéristiques et utilisation actuelle



## 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

\* Répertoires sur base de la fréquentation des attractions recensées par le CGT et de la capacité des hébergements.

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Terrains disponibles pour le tourisme

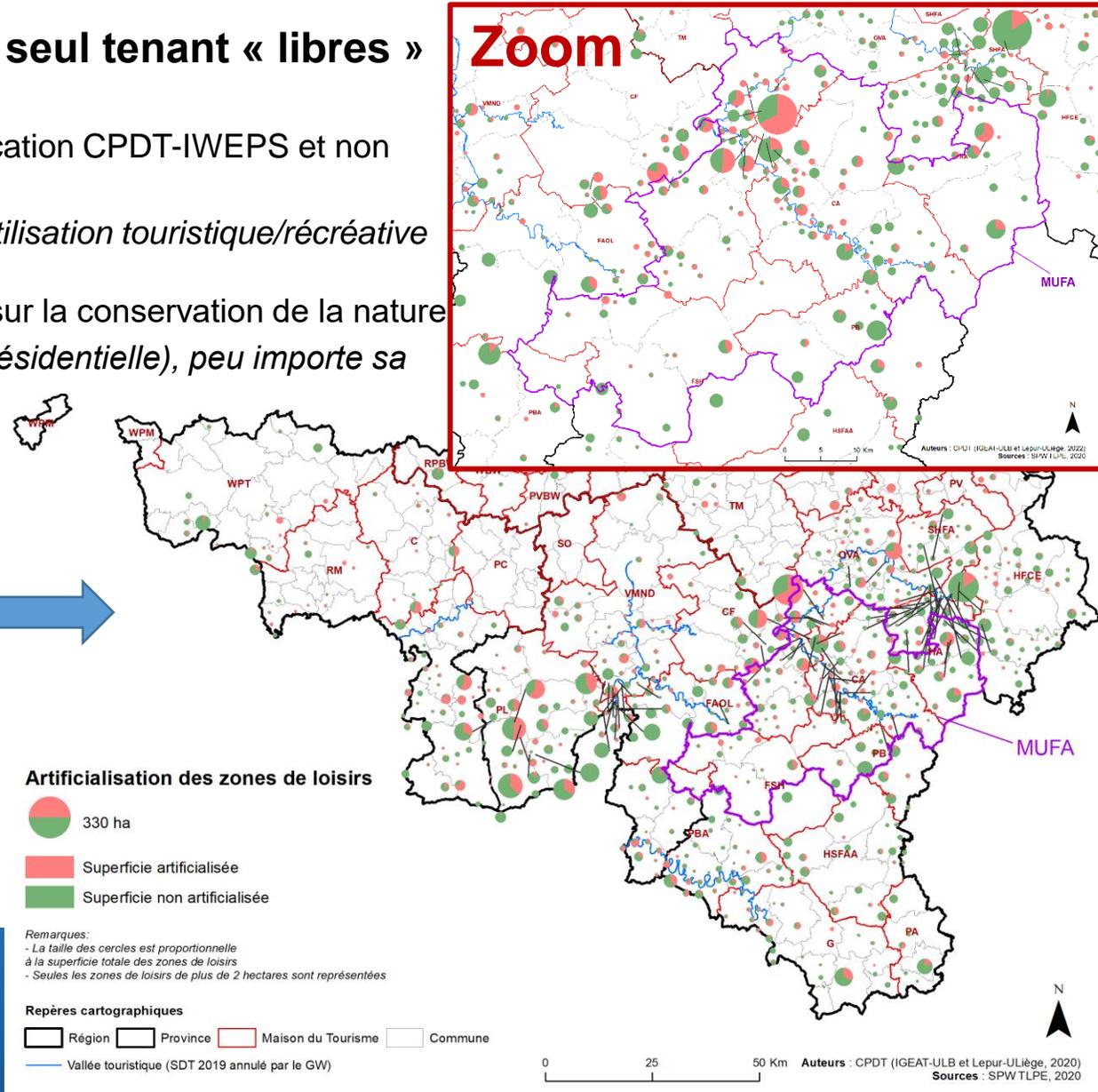
**Terrains disponibles pour le tourisme = superficies d'un seul tenant « libres » et sans contraintes fortes**

**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



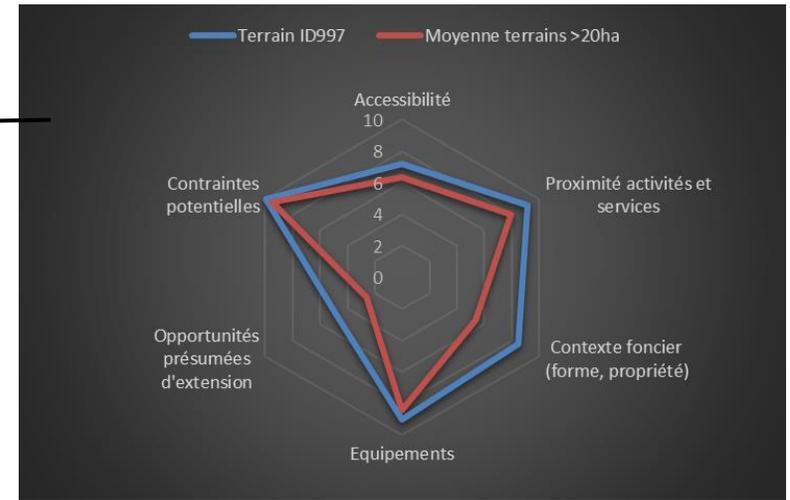
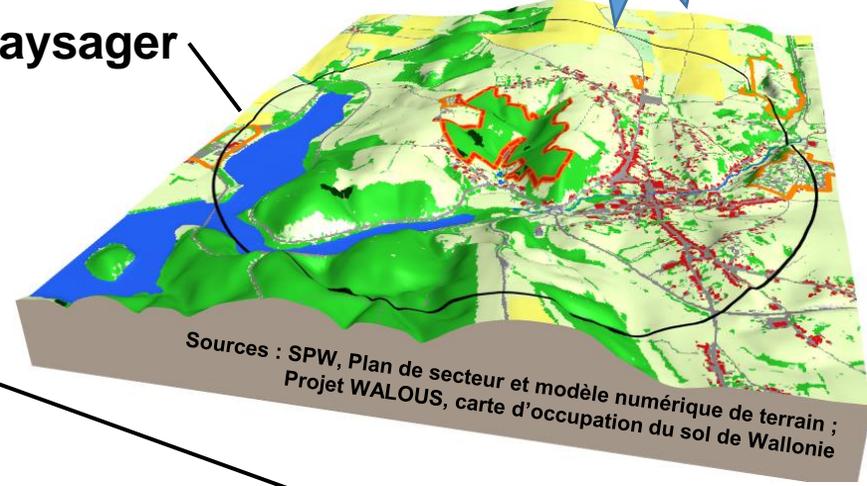
# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Outil de caractérisation des ZL

## 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

## → Evaluation qualitative

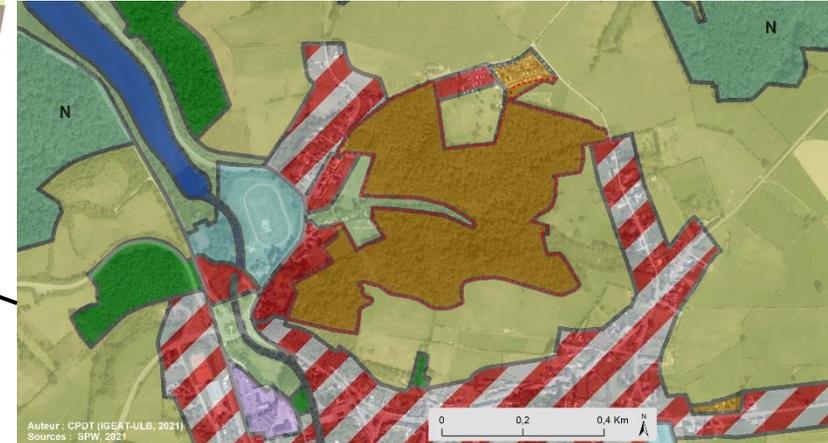
Quelles orientations/mises en garde pour le déploiement éventuel d'une activité touristique? Quels types d'activités à privilégier?



Graphique résumant 20 indicateurs quantitatifs



**Publication**  
Guide pratique  
fin de l'été - automne



Sources : SPW, Plan de secteur et orthophotoplan

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs

I Outil de caractérisation des ZL

## Contenu de la fiche :

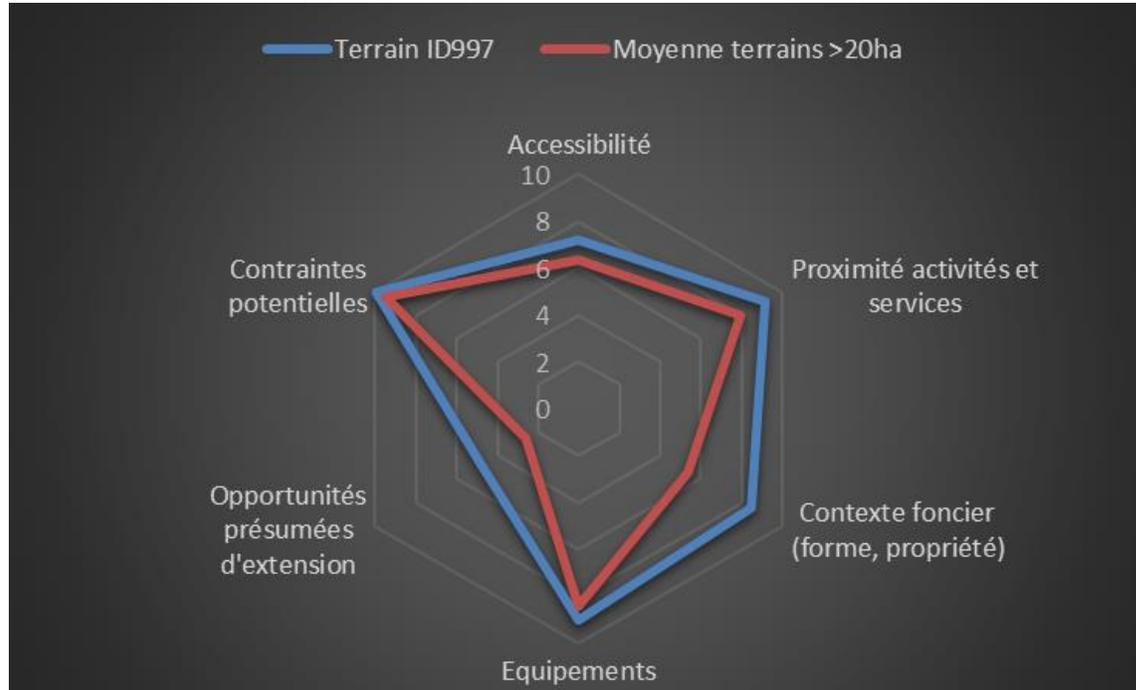
- 1. Localisation et caractéristiques principales** Graphique résumant 20 indicateurs quantitatifs en 6 thématiques : accessibilité, proximité aux activités et services, contexte foncier, équipements, opportunités présumées d'extension, contraintes potentielles
- 2. Contexte environnemental et paysager** Analyse du cadre environnant afin d'évaluer les atouts ou contraintes pour un projet touristique, ainsi que ses impacts paysagers potentiels
- 3. Accessibilité** Analyse de la macro et micro-accessibilité du site sur base de l'interprétation des indicateurs quantitatifs et d'une analyse contextuelle complémentaire
- 4. Contexte foncier et légal** Interprétation des indicateurs liés au contexte foncier et lecture ciblée des documents/outils d'aménagement du territoire ou d'orientation stratégique
- 5. Equipements** Eau, électricité, réseau d'égouttage, voirie d'accès
- 6. Opportunités d'extension** A coté du terrain (au sein de la ZL/via ZH(R)/révision PdS)
- 7. Analyse historique** PdS d'origine, BDES, analyse des orthophotoplans (1971-2021)
- 8. Contexte touristique** Objets et territoires touristiques, autres équipements, TT reconnus

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

Section de la fiche	Données/sites à mobiliser	Temps de préparation et de rédaction¹	Remarques
Introduction	PICC pour les voiries et orthophotoplans pour le fond de carte. Le graphique en toile d'araignée est réalisable via le fichier Excel fourni, comprenant l'ensemble des indicateurs.	~15min	Pas de rédaction nécessaire, juste la réalisation de la carte et du graphique sur base de données fournies
Contexte environnemental et paysager	MNT et COSW2018 pour le bloc-diagramme et CUSW 2018 et nombreuses autres données, toutes disponibles sur Walonmap. Google street view pour les perspectives depuis ou vers le terrain. Atlas des paysages de Wallonie (si terrain dans un ensemble paysager déjà couvert) et rapport de l'ASBL ADESA.	~2-3h	Une analyse fine du paysage est indispensable. Certains contextes environnementaux peuvent être plus complexes que d'autres, comme c'est le cas pour le terrain de Cerfontaine.
Accessibilité	Site internet du TEC, Google maps, Google street view et sites internet ou cartes recensant les itinéraires piétons ou cyclables.	~1h	Les éléments à analyser sont facilement accessibles et majoritairement identiques d'un terrain à l'autre.
Contexte foncier et légal	Couches cartographiques des sections "aménagement du territoire" et "mobilité" de Walonmap et documents associés disponibles sur les sites internet du SPW. Site internet de la commune.	~3-5h	Temps très variable en fonction du nombre d'outils d'aménagement du territoire ou d'orientation stratégique à analyser.
Equipements	Walonmap pour l'égouttage et Google street view et le topoviewer de l'IGN pour l'existence d'une voirie carrossable publique.	1h	Ne nécessite généralement pas une analyse poussée, mais juste de visualiser certaines données.
Opportunités présumées d'extension	- Plan de secteur (Walonmap)  - Terrains non urbanisés en zone d'habitat (données actualisées de l'WEPs sur Walonmap).	~30min-1h	Les indicateurs quantitatifs de cette section doivent être contextualisés en analysant l'occupation, l'utilisation et l'affectation du sol dans les environs du terrain.
Analyse historique	Orthophotoplans 1971-2021, Les forêts anciennes de Wallonie (Walonmap), site internet de la BDES, cartes topographiques anciennes (1873-1989) sur le site internet Cartesius...	~15min-1h	Les deux terrains étudiés présentent une histoire récente particulièrement simple. Cette section n'a donc demandé que 15min pour ces deux cas.
Contexte touristique	Données issues de la recherche, sites internet des organismes touristiques actifs sur la zone, des Parcs naturels, documents du SDR et du SDT...	1h-3h	Variable en fonction de la densité d'équipements touristiques dans les environs du terrain étudié (Cerfontaine élevé, Saint-Léger plutôt faible) et de l'appartenance à un territoire touristique reconnu par la Wallonie.
Evaluation qualitative	/	30min-1h	La synthèse des sections précédentes peut être plus ou moins complexes si celles-ci ne convergent pas toutes vers une même utilisation du sol (touristique ou non) préconisée.
Total		9h30-16h15	

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Outil de caractérisation des ZL

## Terrain ID997 Cerfontaine :



- Résumé des caractéristiques principales présage d'un contexte territorial favorable

### Apport de l'analyse qualitative:

- Le site présente des **particularités environnementales** (pentes fortes, proximité aux habitations et à un village, forêt ancienne) et un **cadre paysager** qui sont à intégrer par un éventuel projet touristique
- **Opportunités** présumées d'**extension** précisées (cf. slide suivante).
- Le **contexte touristique**, en particulier l'offre associée au site des LLHE, doit également orienter tout projet



# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Outil de caractérisation des ZL

## Terrain ID997 Cerfontaine :

- **Opportunités présumées d'extension**

Lien entre affectation du sol, utilisation existante, et contexte environnemental (topographie, paysage) permet de préciser les indicateurs quantitatifs

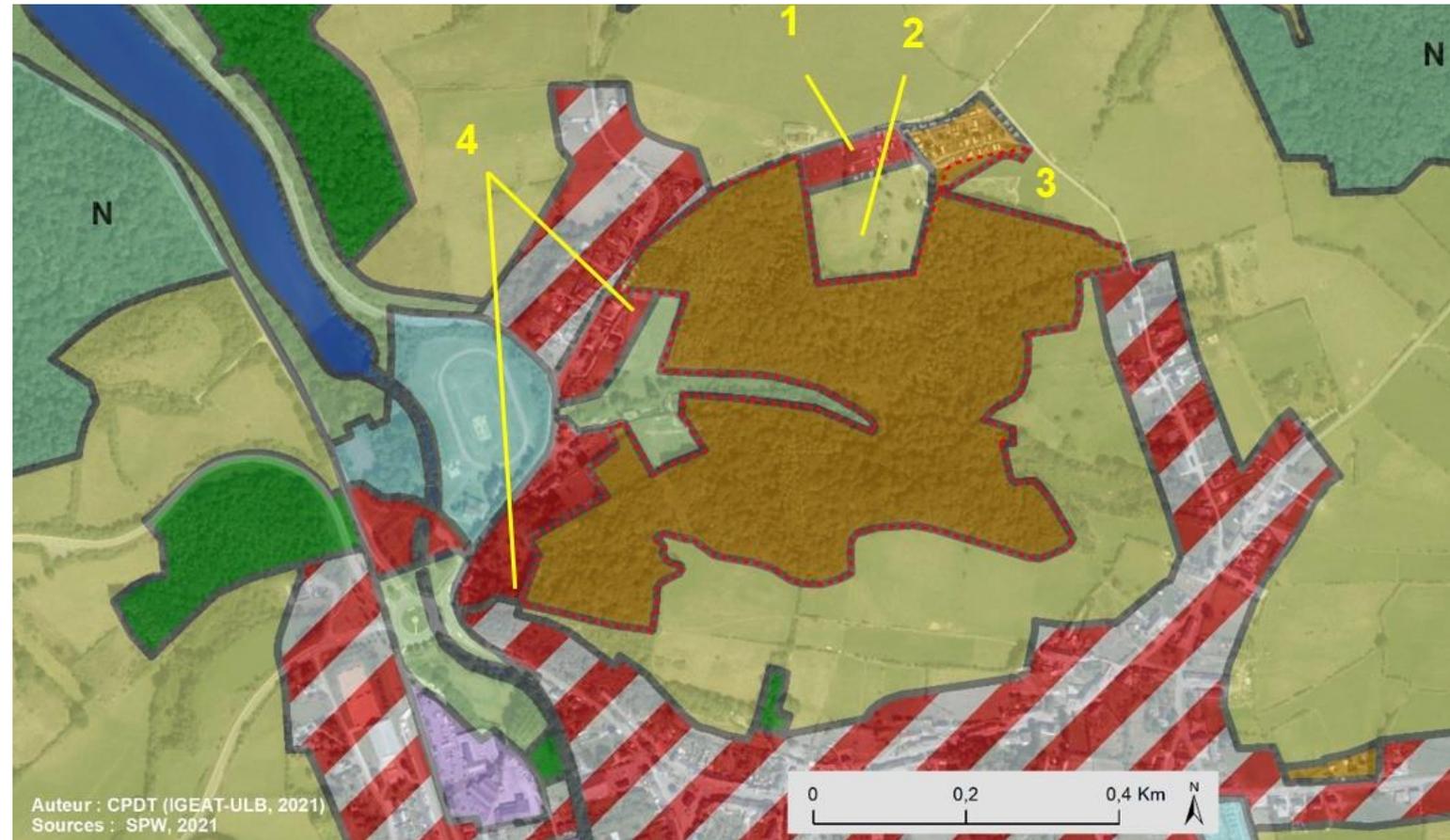
**Solde ZL:** Terrain de caravanage en vente

1 : Zone d'habitat occupée par du matériel agricole et l'extension du « camping »

2 : Espace agricole enclavé, partiellement utilisé par le « camping » (terrain de loisirs)

3 : Petit espace agricole coincé entre la route et la ZL

4 : Espace non urbanisé en ZH, mais peu mobilisable



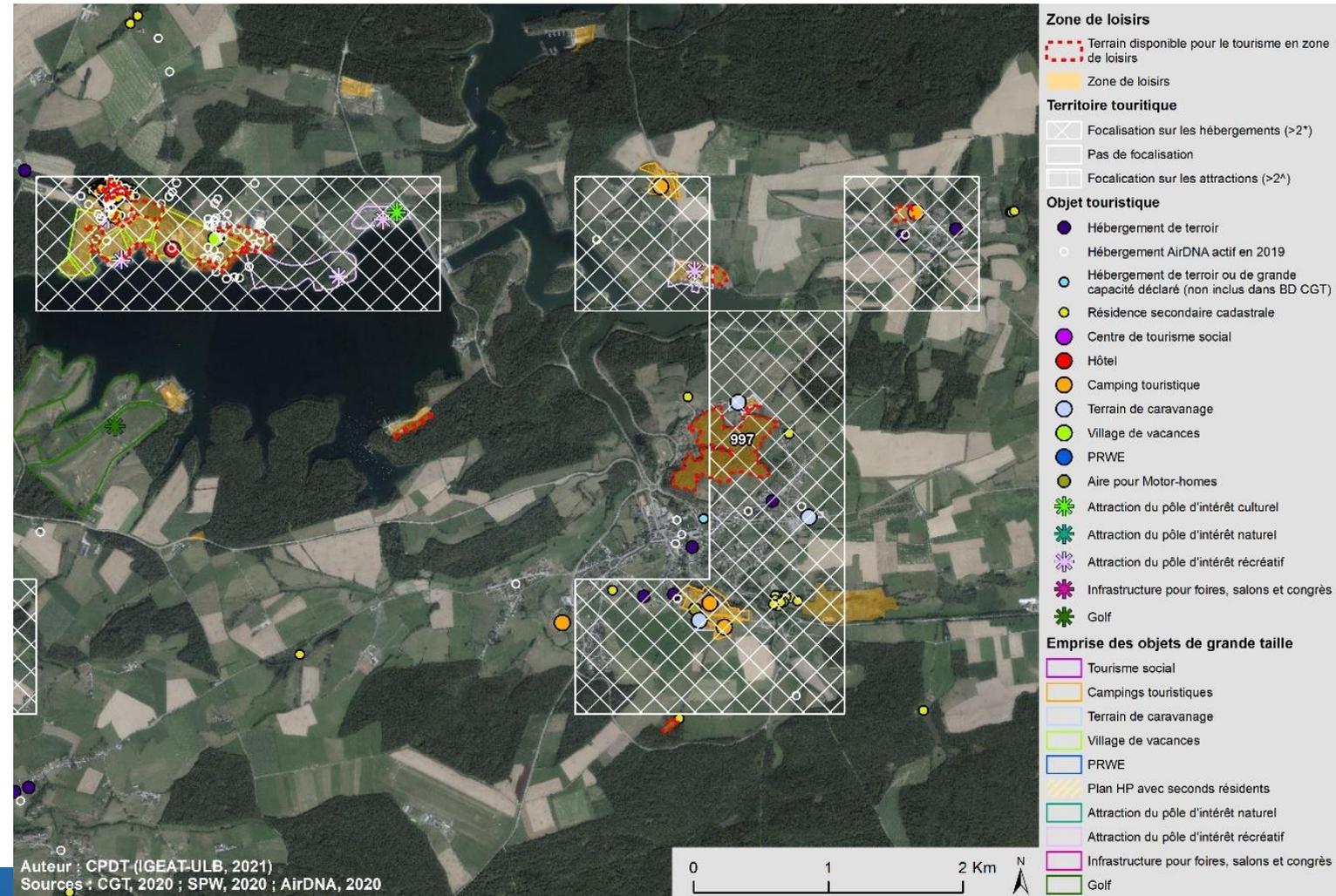
➔ **Possibilités de reconfiguration de la ZL visant une affectation du sol optimale pour chaque usage**

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Outil de caractérisation des ZL

## Terrain ID997 Cerfontaine :

- **Contexte touristique**
  - Au sein d'un territoire touristique, focalisé sur les hébergements (camping/caravanage)
  - Autres territoires à proximité, dont celui, intense, du nord du Lac de la Plate Taille, comprenant une offre d'attractions variée.
  - Plusieurs activités de loisirs hors territoires
  - Plan de relance: LLHE comme site exemplaire pour le tourisme durable

➔ **Projet d'hébergements** (plutôt haut de gamme) **ou d'une attraction** (en complémentarité avec celles des LLHE) axé **immersion nature** et composé **d'infrastructures légères**



# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Outil de caractérisation des ZL

**Demande d'un opérateur touristique pour un terrain de 20 hectares minimum, dans un contexte boisé, avec un plan d'eau ou cours d'eau à proximité...**

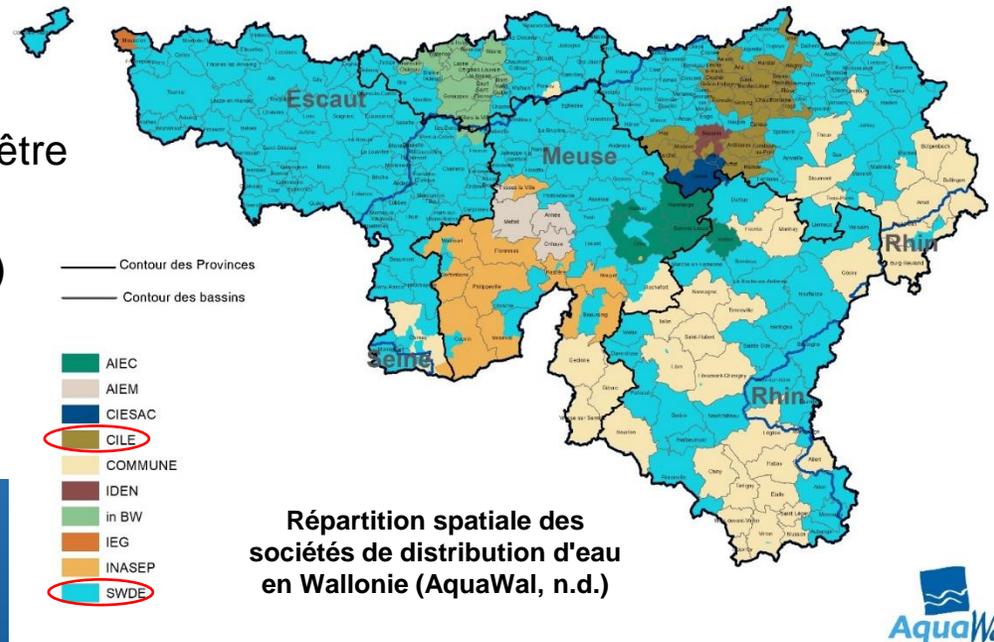
→ Fichier Excel : sous-sélection

→ Pour chaque terrain présélectionné :

- ❖ Analyse quantitative rapide (graphique en toile d'araignée) ou approfondie (par indicateur) via Fichier Excel
- ❖ Analyse visuelle via le fichier cartographique
- ❖ Le cas échéant, caractérisation de terrains sélectionnés via le modèle de fiche

## !! Points d'attention !!

- Terrain artificialisé ≠ terrain utilisé et terrain « disponible » ne l'est peut-être pas
- Incomplétude/imprécision des données d'imétrants (en particulier eau)
- Nombre de parcelles ≠ nombre de propriétaires
- Mise à jour régulière nécessaire (utilisation du sol, contexte touristique, opportunités d'extension en zone d'habitat...)

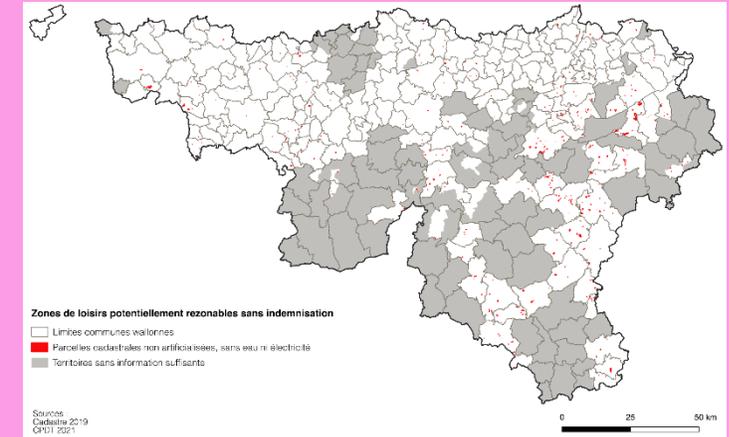


# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Recommandations

Mesures proposées	Applicable	Mod. CoDT – Partie R	Mod. CoDT – Partie D	Mod. CWT	Mesures en +
<b>Encadrement de la fonction touristique au sein des ZL là où cela se justifie sein des ZU</b>					
Opérationnalisation des zones de loisirs potentiellement rezonables en ZNU sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du PS	V				
Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme	V				X
Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent		R.IV.4-1			X



**Gisement théorique de 2.784,3 ha de zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur**



**Recommandations : Inventaire /Priorisation**

**Mesure complémentaire : Information des communes**

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | A. Les Zones de loisirs | Recommandations

**Gisement de 3.425 ha (terrains de plus 0,5 ha) affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme**

**Méthodologie semi-automatique de caractérisation de ces terrains**

## **Recommandations:**

- **1. Réalisation d'un inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement avec une mise à disposition en ligne. → Priorisation selon les moyens disponibles (> 2 ha / entre 0.5 et 2 ha ; ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance)**
- **2. Informer les communes de leur potentialité en ZL, les inviter à caractériser leur ZL au sein des outils communaux selon la méthodologie standardisée et alimenter et mettre à jour l'inventaire**

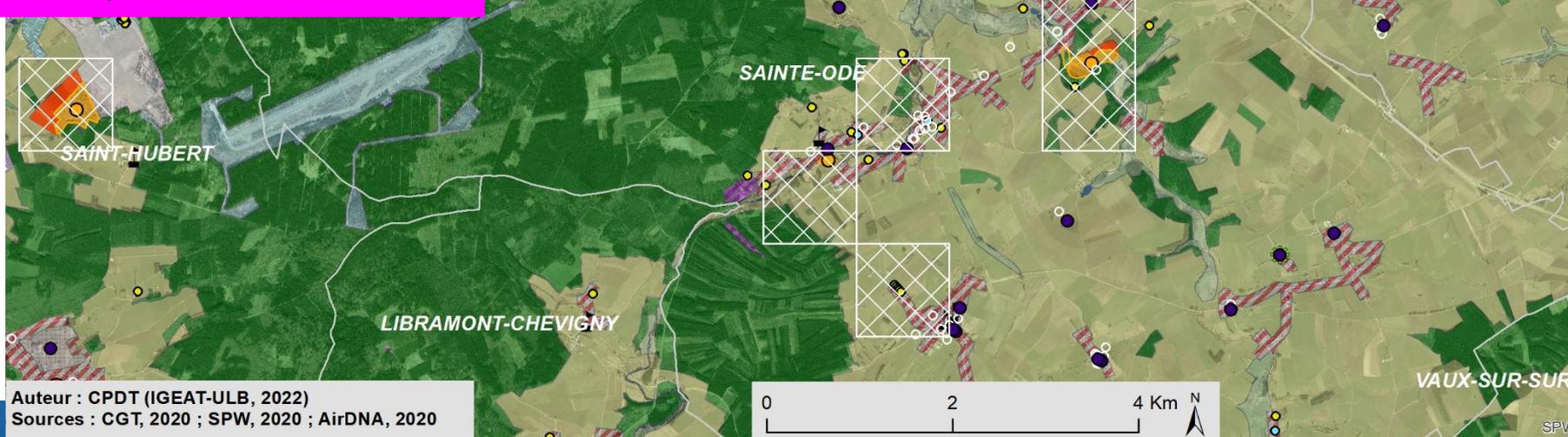
## **Mesures d'encadrement :**

- **1. Mesures de mobilisation du foncier : Cf. M.2.a.2. Mobilisation du foncier**
- **2. Mesures de protection et de mise en œuvre en lien avec la stratégie régionale via les outils d'aménagements locaux (inscription SDC, réalisation SOL...)**

**La Wallonie débloque cinq millions d'euros pour valoriser quatre espaces naturels remarquables**



- Caractérisation de sa commune d'un point de vue touristique et sa position au sein de la Wallonie (Territoires touristiques / Fiches objets)
- Caractérisation des terrains disponibles pour le tourisme – fiche ZL
- Caractérisation d'autres terrains potentiellement intéressants pour le tourisme via le modèle de fiche ZL – Données disponibles sur Walonmap



Auteur : CPDT (IGEAT-ULB, 2022)  
Sources : CGT, 2020 ; SPW, 2020 ; AirDNA, 2020

**Objet touristique**

- Hébergement de terroir
- Hébergement Airbnb ou Vrbo actif en 2019
- Hébergement de terroir ou de grande capacité déclaré (non inclus dans BD CGT)
- Résidence secondaire cadastrale
- Aire pour Motor-homes
- Centre de tourisme social
- Camping touristique
- Terrain de caravanage
- Village de vacances
- PRWE
- 🏕 Endroit de camp
- Hôtel
- 🏠 Plan HP avec seconds résidents
- 🌸 Attraction du pôle d'intérêt culturel
- 🌿 Attraction du pôle d'intérêt naturel
- 🎡 Attraction du pôle d'intérêt récréatif
- ⛳ Golf
- 🎪 Infrastructure pour foires, salons et congrès

**Emprise des objets de grande taille**

- 🏠 Tourisme social
- 🏕 Camping touristique
- Terrain de caravanage
- 🏡 Village de vacances
- 🏠 PRWE
- 🌿 Attraction du pôle d'intérêt naturel
- 🎡 Attraction du pôle d'intérêt récréatif
- ⛳ Golf
- 🎪 Infrastructure pour foires, salons et congrès

**Zone de loisirs**

- 🟠 Terrain disponible pour le tourisme en zone de loisirs
- 🟡 Zone de loisirs

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

## B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial

Plan de relance de la Wallonie

Encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial

- Fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain
- Concrétisation de nouveaux types d'offres touristiques

Connaissances du secteur touristique (2020-2021-2022)

- Production et analyse des données
- Pistes de recherche et enjeux soulevés

Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur

- Urbanisables (ZH/ZHR/ZL) (2021-2022)
- Non urbanisables (ZA/ZF) (2022)

Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun (2022)

Stratégie touristique 2030

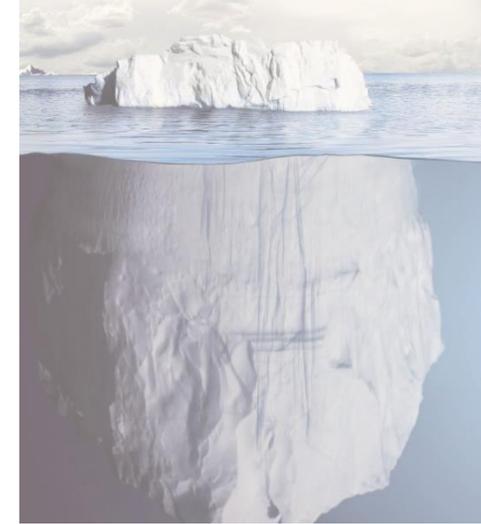
### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial | Connaissances du secteur du tourisme

#### Des statistiques incomplètes...

Difficulté de prise en compte des hébergements touristiques non officiels/non reconnus :

- Hébergements **non marchands** (secondes résidences, camps scouts...)
- Hébergements issus de **plateformes d'échanges/de location de logements** (Airbnb, HomeAway...) à court terme

*En 2016, Airbnb représentait déjà 10% de l'offre en hébergements en Wallonie (Delvaux, 2016)*



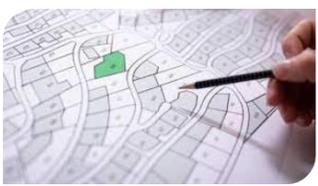
Des pans entiers du tourisme sont négligés par les statistiques officielles : tourisme fluvial, résidences secondaires...

→ Mise à jour de l'ampleur des **lacunes dans les données** disponibles : ni complètes, ni à jour, ni faciles à mettre à jour (parfois incompatibles entre elles en raison de la coexistence de diverses définitions pour un même objet) → recommandations

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? I B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial I Connaissances du secteur du tourisme

**Pour pouvoir encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial, il est primordial de bien connaître le secteur touristique**

- **Recommandations au niveau des données**
  - Propositions de nouveaux modes de recueil de l'information
  - Pistes en vue d'affiner les données existantes et la base de données produite
  - Pistes pour explorer davantage les objets étudiés
- **Recommandations à propos de directives** (transposables au contexte wallon) sur base du benchmarking relatif aux régulations des locations meublées de courte durée via des plateformes de réservation en ligne



Recommandations visant un **suivi plus régulier et exhaustif** des hébergements (marchands et non marchands) et des attractions et une **meilleure concordance** des données disponibles.

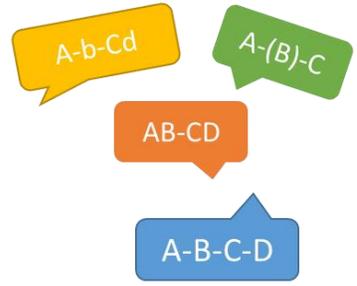
**Suivi complet par le CGT**, avec adaptation des classifications suivant l'évolution de l'offre

Optimalisation de la base de données **PIVOT**

**Cadastre spatialisé** univoque des résidences secondaires

**Coordination inter-administrations** pour la production de statistiques (fréquentation et classification des hébergements, couches cartographiques et BD CGT, Habitat permanent)

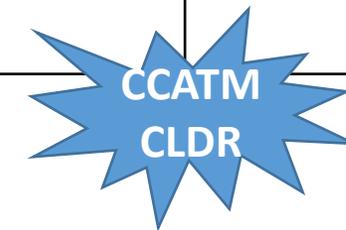
**Archivage systématique** et centralisé des données recensant les équipements touristiques



### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? I B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial I Connaissances du secteur du tourisme

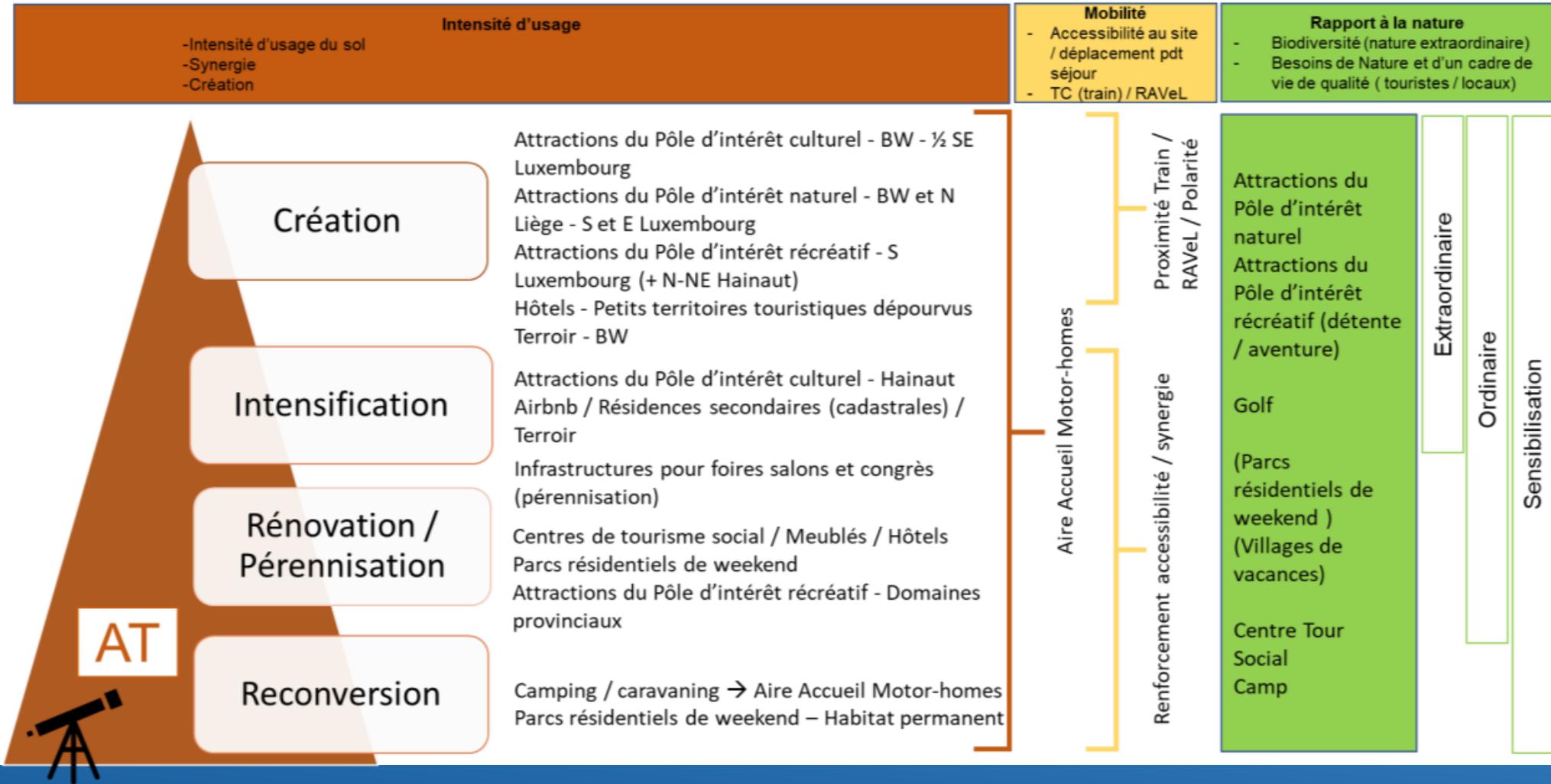
**Pour pouvoir encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial, il est primordial de bien connaître le secteur touristique**

Recommandations relatives à la connaissance du secteur touristique - Pistes de recherche - M.1b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques	Plan de relance	Stratégie touristique 2030
Parcs nationaux, espaces naturels de Wallonie, Grands sites naturels et/ou patrimoniaux	X	X
Déplacements en tant qu'expérience touristique, du secteur de l'itinérance	X	X
Composantes territoriales de la sphère du tourisme vert, nature, durable ou éco-tourisme	X	X
Evènements FSC et activités incentives et teambuilding organisés dans des structures dont l'activité principale est différente (hébergement ou attraction)		X
Lieux supports aux activités participant à l'identité « Authenticité, Folklore, Culture et Patrimoine »		X



### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? I B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial

Les enjeux territoriaux



### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? I B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial

Mesures proposées	Applicable	Mod. CoDT – Partie R	Mod. CoDT – Partie D	Mod. CWT	Mesures en +
<b>Encadrement de la fonction touristique au sein des zones urbanisables</b>					
<b>Pour les hébergements existants</b>					
Taxation communale : règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences	V				
Les règlements de police	V				
<b>En amont</b>					
Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) + caractérisation des (besoins en) ZL	V				X
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	<del>Mesure abandonnée (pas de simplification administrative)</del>				
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



**11. MIXITÉ FONCTIONNELLE**

11. MIXITÉ FONCTIONNELLE



**Compatibilité des activités**

Ensemble de dispositions liées à la compatibilité des activités autorisées au sein d'un bâtiment, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles. Elles peuvent fixer des conditions minimales pour minimiser les nuisances sonores, pour gérer les accès ... et fixer des mesures d'aménagement pour gérer la transition entre 2 activités peu compatibles.

11. MIXITÉ FONCTIONNELLE

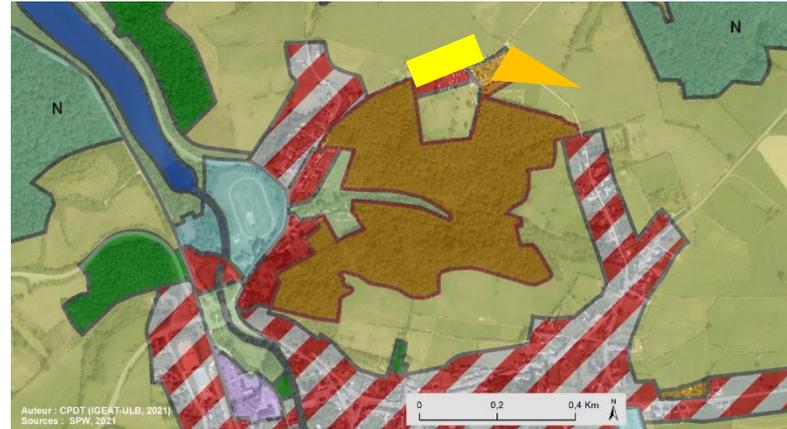
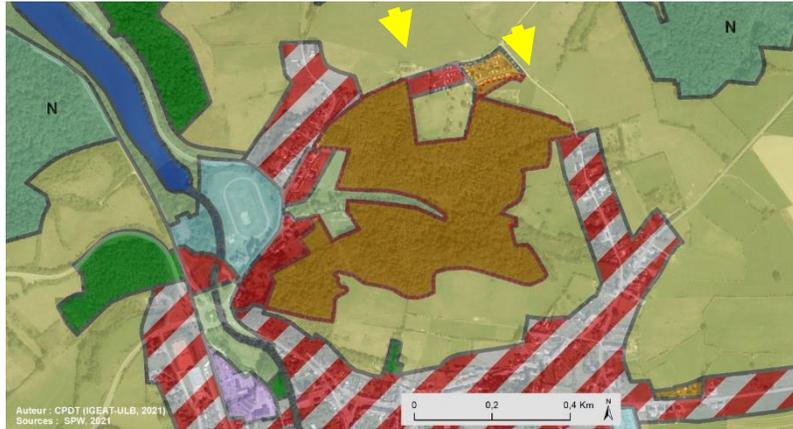


**Activités admises**

Ensemble de dispositions urbanistiques cadrant les activités admises au sein d'un bâtiment, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles au travers notamment, des surfaces admissibles, du type de répartition spatiale ou des besoins en stationnement inclus.

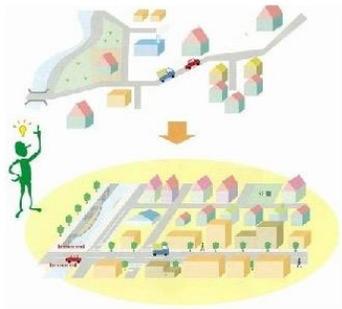
### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial | Au sein des zones urbanisables

- Compensations planologiques



- Eoliennes et zones de loisirs
- Révision PS (carrière, ZAE, ZHR) – Impact sur le tourisme (ZL) – Compensations

- 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

### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial | Au sein des zones urbanisables

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

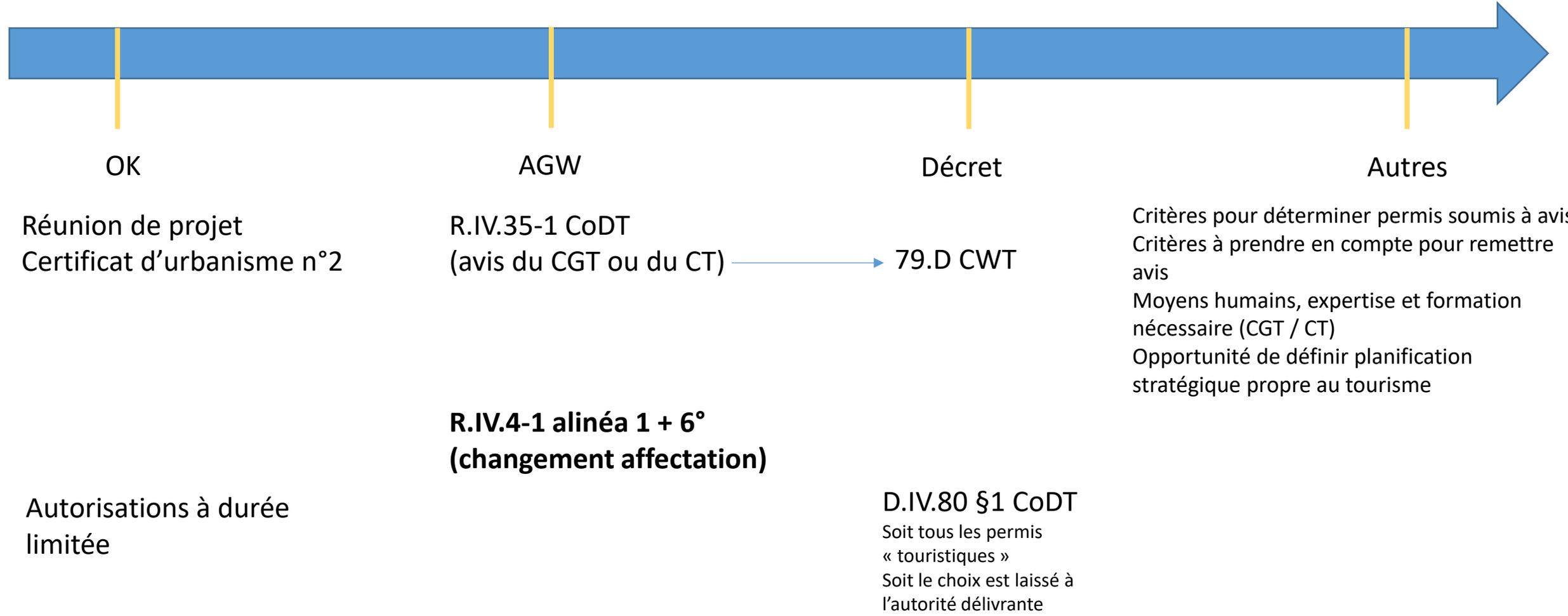
**3 mesures** qui ont pour but commun d'**encadrer en amont** le développement de l'activité touristique (hébergement) principalement au sein des ZH/ZHR et qui peuvent se superposer via

- 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

# 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? | B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial | Au sein des zones urbanisables



### 3. Comment concilier les évolutions du secteur touristique et les objectifs de la Wallonie en matière d'aménagement du territoire ? I B. Recommandations pour encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial I Et la suite

- Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent (ZH/ZHR/ZL/ZA/ZF)
  - Conditions liées au projet (mises à disposition du terrain, de conditions d'exploiter ...)
- Encadrement de la fonction touristique (hébergement / attraction) au sein des ZNU (ZA, ZF)
  - Charte et Lignes de conduite diverses (ex. PN2O habitat léger touristique en ZF, encadrement des promeneurs Stoumont, les assises de la forêt....) → y apporter un focus AT / bonne pratique à développer
- Mesures visant à traiter la fonction touristique comme une activité économique
  - Intérêt et possibilité d'adapter les outils existants comme Périmètre de reconnaissance économiques, expropriation, SOL

# Questions / réponses



**TABLE DES MATIÈRES**

**ANNEXE 1 : BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME ..... 5**

- 1. INTRODUCTION..... 5
- 2. BENCHMARK ..... 5
- BENCHMARK DES REGLEMENTATIONS EUROPEENNES RELATIVES AUX HEBERGEMENTS DES PLATEFORMES D'ECHANGES A COURT TERME ..... 6
- Territoire ..... 6
- Année..... 6
- Lois et régulations ..... 6
- Relation directe avec les plateformes numériques ..... 6
- Relation indirecte avec les plateformes numériques..... 6

[https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_r4\\_dec\\_2020\\_annexe\\_r4.3\\_annexe1benchmark.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_r4_dec_2020_annexe_r4.3_annexe1benchmark.pdf)

# Pour approfondir :

- Rapports scientifiques et annexes des années 2020 et 2021 accessibles via : <https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2022/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir-r4>

FICHE DE CARACTERISATION DES TERRAINS DISPONIBLES CPDT  
POUR LE TOURISME EN ZONE DE LOISIRS DECEMBRE 2021

FICHE DE CARACTÉRISATION DU TERRAIN 38 DISPONIBLE POUR LE TOURISME EN ZONE DE LOISIRS

Terrain ID: 38 Commune (s) : Saint-Léger Taille : 5,41ha % zone de loisirs : 100%

Localisation du terrain :

Figure 1 Localisation du terrain étudié

[https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_annexe\\_r4.6\\_fiches\\_test\\_-\\_terrains\\_disponibles\\_en\\_zl.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_annexe_r4.6_fiches_test_-_terrains_disponibles_en_zl.pdf)

## Annexe 2

Compilation des cartes de localisation des objets touristiques

[https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_annexe\\_r4.4\\_cartographie\\_de\\_localisation\\_des\\_objets\\_touristiques.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_annexe_r4.4_cartographie_de_localisation_des_objets_touristiques.pdf)

**ATTRACTIONS**

- Golfs
- P.I. culturel
- P.I. naturel
- P.I. récréatif

**HEBERGEMENTS**

- Aires accueil motor-homes
- Campings touristiques
- Centres de tourisme social
- Endroits de camp
- Hôtels
- Parcs résidentiels de week-end
- Plateformes d'échanges
- Rés. secondaires cadastrales

**ATTRACTIONS**

- Golfs
- P.I. culturel
- P.I. naturel
- P.I. récréatif

**HEBERGEMENTS**

- Aires accueil motor-homes
- Campings touristiques
- Centres de tourisme social
- Endroits de camp
- Hôtels
- Parcs résidentiels de week-end
- Plateformes d'échanges
- Rés. secondaires cadastrales
- Terrains de caravanage
- Territoir et meublés de vacances
- Villages de vacances

**FSC**

- Infrastructures pour FSC



cpdt.wallonie.be



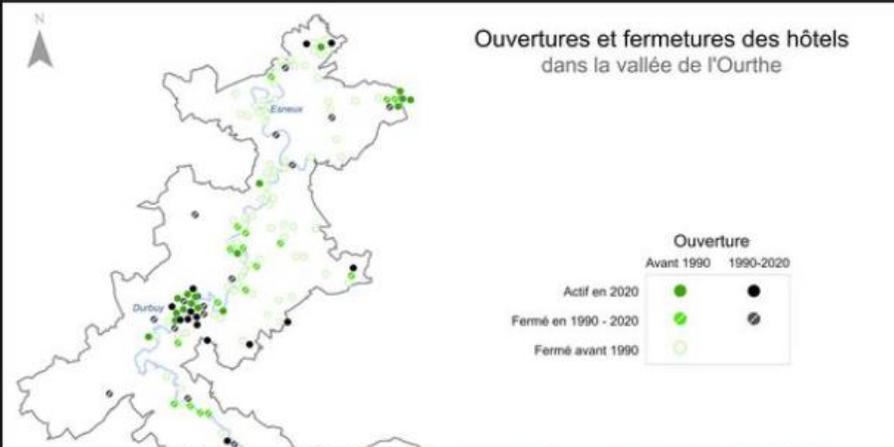
## Conférence Permanente du Développement Territorial

17 juin, 10:23 · 🌐

Cette année, un des volets de la recherche "Tourisme et territoire" s'intéresse aux trajectoires et friches touristiques des hôtels et hébergements à fortes emprises spatiales.

La carte ci-dessous met ainsi en évidence les ouvertures et fermetures des hôtels qui ont pu être localisés avec précision dans la vallée de l'Ourthe, en distinguant plus singulièrement l'évolution au cours de la période récente (1990-2020).

Outre le grand nombre d'implantations le long du cours... [Voir plus](#)



## A venir :

- Résultats et recommandations relatives aux friches touristiques (hôtels et hébergements à emprise spatiale)
- Dynamique territoriale des zones de loisirs (changements d'utilisation du sol, révision de PdS)
- ....



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial