



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

**RECHERCHE 4 : TOURISME ET TERRITOIRE : GERER LE PASSE
POUR PREPARER L'AVENIR
RAPPORT SCIENTIFIQUE**



ANNEXE 4
DU RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2021



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT

Responsables scientifiques

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY, Anya DIEKMANN

Pour le Lepur-ULiège : Serge SCHMITZ

Coordinatrice scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Chercheurs

Pour l'IGEAT-ULB : Derek BRUGGEMAN, Xavier COURTOIS, Michèle HAINE, Stéphanie QUERLAT

Pour le Lepur-ULiège : Valentine DEFER

Contexte environnemental et paysager :

Cadre environnant :

Tableau 1 Occupation(s) du sol principale(s) dans un rayon de 1km autour du terrain

Bâtie (13,3%)	<input type="checkbox"/>	Agricole (>49,9%)	<input checked="" type="checkbox"/>	Forestière (>29,6%)	<input type="checkbox"/>
Urbanisée (>29,9%)	<input type="checkbox"/>	Aquatique (15,9%)	<input type="checkbox"/>	Sol nu ¹ (>15%)	<input type="checkbox"/>

Le contexte environnant est mixte, avec la présence d'un gros village (Cerfontaine) au sud, du lac de Falemprise à quelques centaines de mètres au nord et d'une mosaïque agricole et forestière ailleurs. Le terrain occupe presque entièrement un vallon étroit et escarpé orienté vers l'ouest (Figure 3 : Occupation du sol). D'un point de vue paysager, la zone est ainsi presque invisible depuis les alentours, notamment depuis les rives du lac de Falemprise et depuis Cerfontaine. Seul l'accès à Cerfontaine par la N589a, à l'ouest, offre une vue dégagée vers le vallon boisé. Les crêtes, en particulier septentrionales, aux marges du terrain sont cependant perceptibles depuis certains points de vue, dont les vastes panoramas offerts par les versants au nord du lac de Falemprise (repris comme points de vue remarquables, cf. Figure 4 : Contraintes et atouts potentiels).

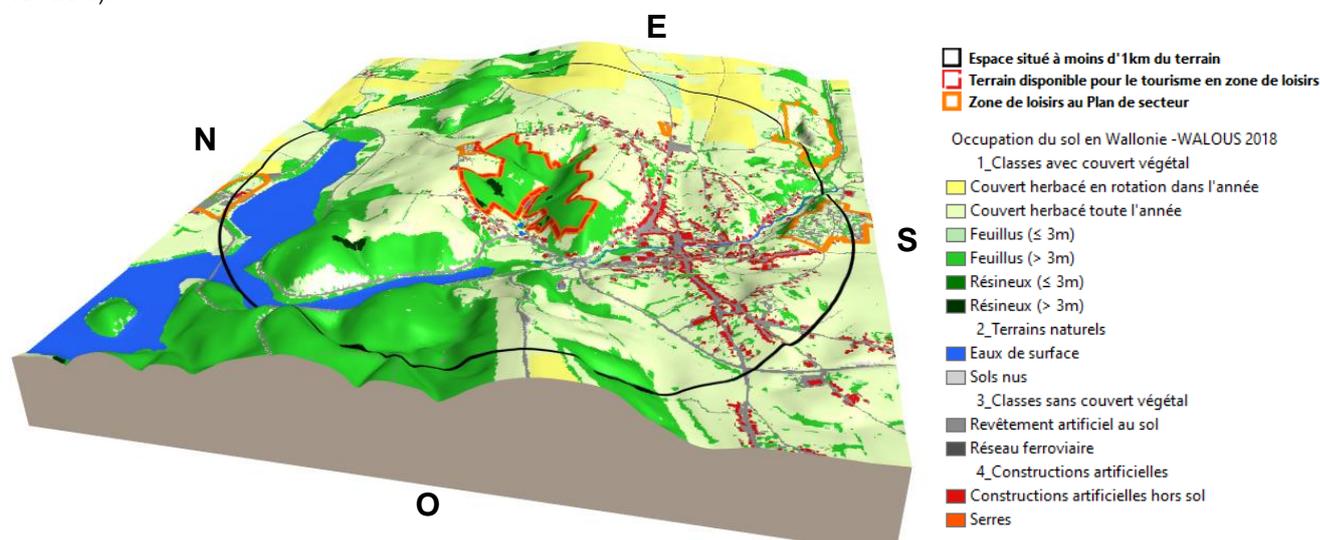


Figure 3 Occupation du sol en 2018 autour (bloc de 2,5km de côté) du terrain étudié (WALOUS, 2020)

Utilisation du sol² actuelle du terrain et, le cas échéant, du reste de la zone de loisirs :

De très grande taille, le terrain est actuellement utilisé à des fins de production sylvicole. Il est parcouru de plusieurs sentiers de randonnée, dont ceux de la liaison pédestre intervillages entre Cerfontaine et Soumoy (réseau du GAL Entre-Sambre-et-Meuse) et un intégré à un itinéraire balisé en boucle.

¹ Espace non construit et sans couverture végétale (WALOUS, 2020). Cela comprend essentiellement les zones de carrières.

² Activités ou usages que les humains déploient sur le territoire (exemple : résidentiels, sylvicoles, agricoles...). En Wallonie, cette utilisation est fournie à l'échelle de la parcelle cadastrale.

Un terrain de caravanage (Les Genêts), d'une superficie de 1,5 hectare et de 69 emplacements, occupe l'extrémité nord-est de la zone de loisirs et s'étend également au sein de la petite zone d'habitat située à l'ouest. Ce terrain de caravanage est constitué essentiellement d'emplacements occupés par une cinquantaine de caravanes résidentielles. Cette occupation

est plutôt stable depuis 10 ans, après un pic durant les années 1980 et 1990 où les hébergements s'étendaient vers le sud, au niveau d'un espace affecté à la zone agricole et désormais utilisé comme terrain de football pour les clients. La fonction touristique semble primer et être orientée vers un public d'habités.

Contraintes ou atouts potentiels :

Tableau 2 Contraintes ou atouts potentiels au sein du terrain étudié

Aléa d'inondation moyen ou faible ☑	Natura 2000 ☐	Elément patrimonial ☐
Zone de prévention de captage ☑	Périmètre de protection au Plan de secteur ☑	Plan d'eau ou cours d'eau important ☐
Ligne à haute tension ☐	Canalisation de transport de fluide (2016) ☐	

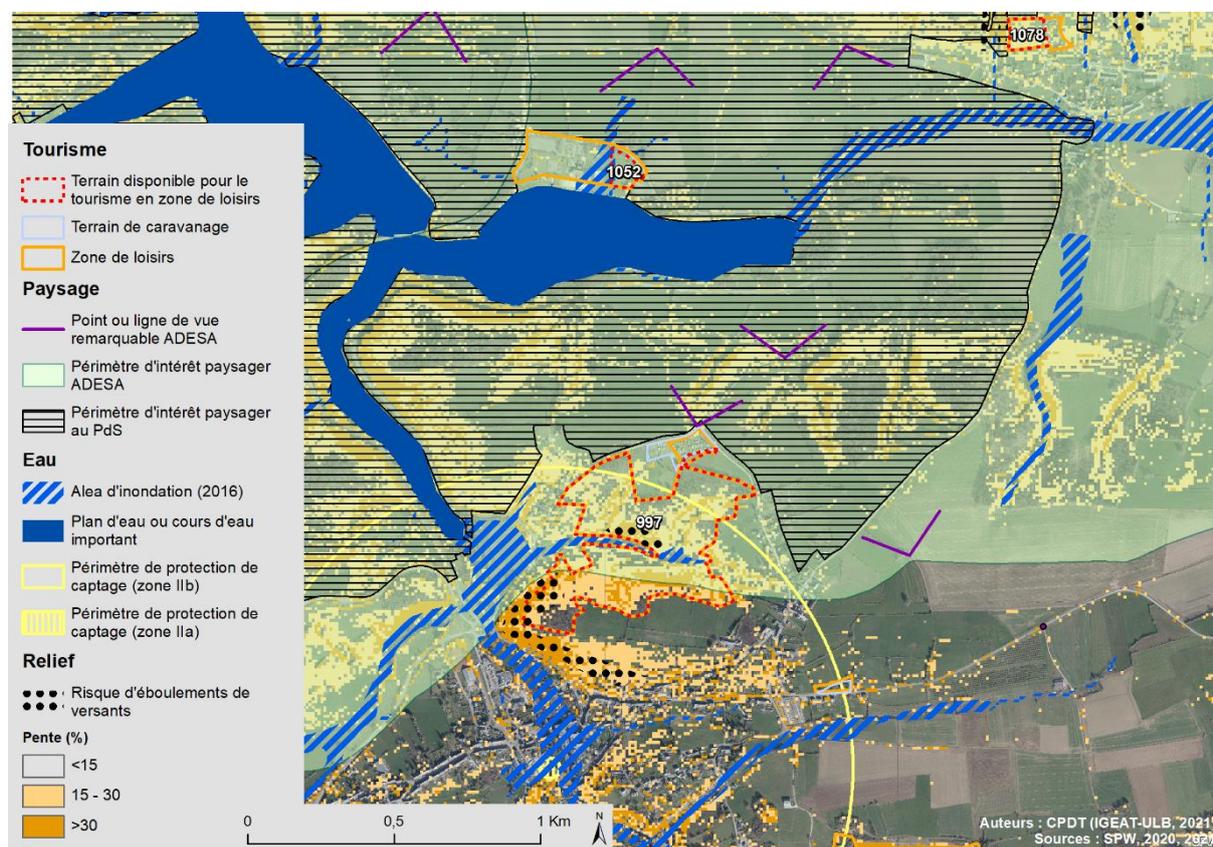


Figure 4 Contraintes et atouts potentiels principaux associés au contexte environnemental et paysager du terrain étudié

La majeure partie du terrain est inclus dans un **périmètre d'intérêt paysager** délimité par l'ASBL ADESA. L'ASBL recense également deux points de vue remarquables, donnant sur le lac de Falemprise et les versants alternant cultures, prairies et boisements, juste au nord du terrain étudié (Figure 4 : Contraintes et atouts potentiels). Ce paysage entourant les Lacs de l'Eau d'Heure est aussi inscrit au Plan de secteur comme périmètre d'intérêt paysager (Figure 4 : Contraintes et atouts potentiels). ADESA préconise par ailleurs la suppression de la zone de loisirs correspondant au terrain étudié, du fait de la difficulté d'intégration paysagère du site dans un contexte de vallées ouvertes. L'Atlas des Paysages de Wallonie recommande d'accompagner tout développement touristique d'un cahier des charges paysager afin de garantir leur bonne insertion et préserver l'importance économique du paysage.

S'il n'y a pas de **plan d'eau** ou cours d'eau important au sein ou contigu au site, il y a trois étangs dans le fond du vallon encerclé par le terrain et, surtout, le lac de Falemprise (et plus généralement le site des Lacs de l'Eau d'Heure) n'est situé qu'à quelques centaines de mètres.

L'inscription du terrain au sein d'un vallon escarpé entraîne plusieurs implications. Ainsi, la **pente moyenne est extrêmement élevée** (21%), seules les marges nord et sud ainsi que le fond du vallon (en zone d'aléa d'inondation faible) présentent des pentes inférieures à 15% (Figure 4 : Contraintes et atouts potentiels). La déclivité de certains versants représente d'ailleurs un risque potentiel d'éboulements (à contrainte faible) identifié par la Wallonie. Cette topographie accidentée implique aussi une luminosité réduite du terrain hormis sur le haut de versant septentrional. Par contre, elle peut constituer un atout pour le déploiement de certaines activités sportives à sensation.

Le terrain est presque entièrement inclus dans une **zone de prévention éloignée** (zone IIb), de type forfaitaire à ce stade, associé à un captage localisé au sein du village de Cerfontaine. Cet élément impliquera une attention particulière de la part de l'autorité compétente vis-à-vis d'un risque de pollution des sols lors de l'aménagement touristique du site ou de son fonctionnement.

Aucune ligne à haute tension ne sillonne le site, toutefois une **ligne électrique** qui permet d'alimenter en électricité le quartier d'habitation de la rue Malcampé depuis le centre de Cerfontaine traverse l'appendice sud-ouest du terrain et y est responsable de l'existence d'un couloir non boisé.

Bien que boisé de longue date (cf. analyse historique), le vallon n'est pas concerné par une protection spécifique en termes de biodiversité. De même, aucun élément patrimonial n'est recensé ou protégé par la Wallonie au sein du périmètre concerné.

Accessibilité :

Macro-accessibilité : Le terrain est localisé à une dizaine de minutes en voiture de la sortie la plus proche (Philippeville) sur la E420, ce qui détermine la valeur de l'indicateur associé à la distance au réseau routier structurant (Tableau 5 : Indicateurs quantitatifs). Cependant, l'itinéraire préconisé par GPS depuis les grandes villes wallonnes privilégie un accès au site via les nationales passant plus à l'ouest (N40 ou N978). La gare la plus proche (~10km) est celle de Philippeville. Elle est reliée à la gare intervilles de Charleroi et, via une ligne de bus express (E86), à celle de Namur. Depuis la gare de Philippeville, une ligne de bus permet de se rendre à Cerfontaine (cf. ci-dessous). Le terrain apparaît relativement accessible comparativement aux autres terrains de grande taille wallons (Figure 2 : Toile d'araignée), et plutôt bien situé à l'échelle de l'Entre-Sambre-et-Meuse et à celle des zones de loisirs des environs des lacs de l'Eau d'Heure.

Micro-accessibilité : Deux lignes de TEC (132a, 136d) desservent actuellement le centre de Cerfontaine depuis Florennes, Philippeville, Walcourt et Rance. Elles présentent une fréquence généralement inférieure à un bus par heure et ne sont pas actives les week-ends et jours fériés.

Une piste cyclable en site propre borde la N978a sur son parcours le long du lac de Falemprise. Elle est intégrée au réseau de points nœuds "1000 bornes à vélo" de la Maison du Tourisme Pays des Lacs, qui longe presque sans discontinuer les berges des lacs de l'Eau d'Heure via une infrastructure indépendante. Cependant, le terrain étudié n'est pas directement connecté à cette piste cyclable, qui se trouve de l'autre côté de la voirie régionale (au-delà d'une glissière en bois). Si ces aménagements cyclables sont propices à la découverte du site des Lacs de l'Eau d'Heure, ils ne représentent pas une alternative pour accéder au terrain depuis une gare ou un bourg important.

Le terrain est en grande partie ceinturé de voiries (Figure 1 : Localisation), ce qui offre de multiples possibilités pour l'accès (routier) à un futur équipement touristique. Dans le cas de la réalisation d'une infrastructure susceptible de drainer un nombre important de touristes, deux accès sont possibles, car ils permettent, d'une part, d'accéder au site en évitant un transit par Cerfontaine et, d'autre part, qu'ils mènent à des espaces relativement plats du terrain étudié. Il s'agit d'un accès depuis le nord, au niveau de la rue Malcampé, et d'un autre depuis le clos des Genêts, à l'ouest du site. Démarrant depuis la N978a, ce clos est cependant relativement étroit et longé d'habitations dans sa première partie. L'accès hypothétique depuis la rue Malcampé nécessite quant à lui de passer par une portion résidentielle de la rue.

La connexion piétonne directe avec le centre de Cerfontaine via le réseau de chemins existants (+/- 500 mètres entre le creux du vallon et le cœur du village) constitue également une réelle opportunité d'inclure le village dans le développement touristique du site en s'appuyant sur ses services et commerces.

Contexte foncier et légal :

Tableau 3 Outils d'aménagement ou d'orientation stratégique qui concernent directement le terrain étudié

SDC	<input type="checkbox"/>	SOL	<input type="checkbox"/>	PRWE/Plan HP/ZHV	<input type="checkbox"/>
PCDR	<input type="checkbox"/>	PCM/PICM	<input checked="" type="checkbox"/>	SAR	<input type="checkbox"/>
PRU/REVI/RENO	<input type="checkbox"/>	Autre	<input type="checkbox"/>		

La quasi-totalité de la zone (92%) correspond à une seule parcelle cadastrale, de propriété publique. Outre quelques morceaux de parcelles privées aux bordures du terrain étudié (liés à la non-correspondance entre les limites des zones du Plan de secteur et le parcellaire cadastral), quelques parcelles à l'ouest du terrain sont en propriété privée, tout comme la parcelle la plus septentrionale, appartenant probablement au propriétaire du terrain de caravanage qui le jouxte. La fragmentation parcellaire est très faible, ce qui n'est pas tout à fait reflété par l'indicateur quantitatif puisque celui-ci tient compte des bouts de parcelles aux marges du terrain (Tableau 5 : Indicateurs quantitatifs).

Il y a peu d'outils de développement territorial sur la commune de Cerfontaine. Elle n'adhère pas à un parc naturel. La commune a fait partie du GAL Entre-Sambre-et-Meuse en 2003, date de sa création, mais elle l'a quitté en 2013.

Elle est concernée par deux plans de mobilité supralocaux :

1. Le plan de gestion de la mobilité pour le site des Lacs de l'Eau d'Heure, mais qui a déjà plus d'une quinzaine d'années (2005-2007). Dans ce cadre, une navette entre la gare de Walcourt et les lacs de l'Eau d'Heure avait été testée. Malgré un certain succès, l'expérience avait été stoppée. Depuis 2015, une navette – dénommée Mobilacs – relie à nouveau, en juillet et en août, la gare de Walcourt aux lacs sur réservation. Elle dessert toujours le Relais de Falemprise mais plus Cerfontaine. Il s'agit d'un partenariat local de mobilité alternative qui est négocié et financé sur base annuelle. Sa pérennité n'est donc pas assurée.

2. Le schéma d'accessibilité et de mobilité du sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse (SESSAM), datant du début des années 2010. Ce dernier traite peu de la mobilité touristique. Le cyclotourisme y est repris comme une opportunité à développer pour la région. Il propose également une refonte de l'actuelle ligne 132a en la scindant en 2 lignes cadencées circulant, depuis Walcourt, vers Philippeville ou vers Beaumont. Ces lignes offriraient des correspondances avec les trains des gares de Walcourt et Philippeville. C'est une réelle opportunité d'accessibilité multimodale pour autant qu'elles circulent les week-ends et pendant les vacances scolaires.

Un SAR est localisé à proximité. Les bâtiments délabrés ont été détruits, mais le site ne fait pas encore l'objet d'une nouvelle utilisation.

Equipements :

Tableau 4 Equipements directement disponibles au niveau du terrain étudié

Eau	<input type="checkbox"/>	Electricité	<input checked="" type="checkbox"/>	Egouttage	<input type="checkbox"/>
Voirie carrossable	<input checked="" type="checkbox"/>				

Le terrain ne bénéficie pas d'un raccordement direct au réseau d'égouttage, les parcelles concernées sont en régime d'assainissement autonome, tout comme le terrain de caravanage occupant le reste de la zone de loisirs. L'égout le plus proche, gravitaire, est localisé le long de la rue Malcampé et de la N978a.

Concernant l'eau, il n'est pas possible d'affirmer la présence d'une conduite d'eau. En effet, nous ne disposons pas des données de l'INASEP, qui est le distributeur d'eau actif sur la zone du territoire étudié. Mais, la présence d'habitations ceinturant le terrain ne laisse que peu de doute sur la présence de conduites d'eau jouxtant le site. De plus, le terrain de caravanage est renseigné comme équipé en eau.

Si le terrain est ceinturé de voiries carrossables relativement larges, l'unique rue (clos des Genêts) qui s'avance dans le fond du vallon se transforme en chemin en entrant au sein du terrain étudié (Figure 1: Localisation).

Opportunités présumées d'extension :

Le terrain disponible pour le tourisme occupe presque l'entièreté de la **zone de loisirs** au sein de laquelle il se localise. La partie nord de la zone de loisirs est cependant utilisée comme terrain de caravanage. En novembre 2021 celui-ci était en vente. Il existe donc une possibilité d'inclure cet équipement touristique, déjà artificialisé, dans le cadre de la mise en valeur touristique du terrain étudié. Il n'y a pas d'autres zones de loisirs à proximité immédiate. Les autres opportunités présumées d'extension sont donc à chercher en dehors de cette affectation du plan de secteur.

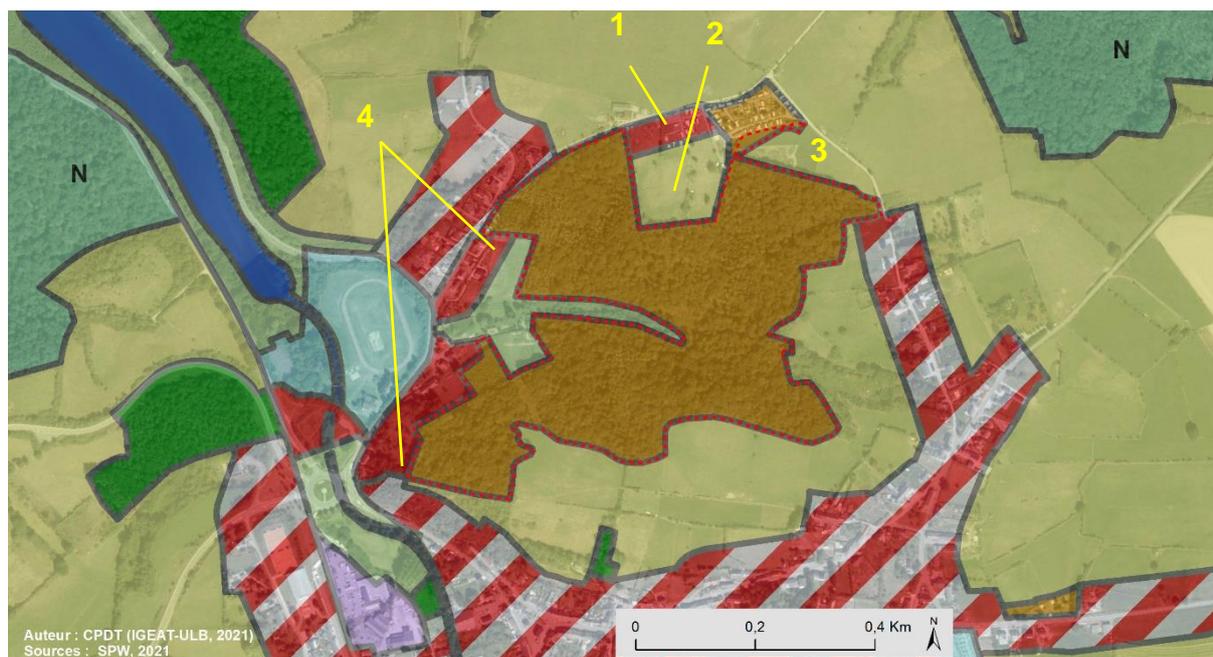


Figure 5 Affectation du sol au Plan de secteur autour du terrain étudié

Les zones destinées à l'urbanisation contiguës au terrain (zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural) sont en grande majorité artificialisées. La petite zone d'habitat au nord (1, sur la Figure 5 : Affectation au PdS) est occupée pour partie par des zones de stockage de la ferme située de l'autre côté de la voirie et pour le restant par un débordement du terrain de caravanage contigu. La zone agricole enclavée par la zone de loisirs et la zone d'habitat au nord (2) est utilisée comme prairie et comme aire de détente (terrain de football) par le terrain de caravanage. A l'est et au sud, le terrain est majoritairement entouré de superficies affectées à la zone agricole et effectivement utilisées à cette fin. Au nord-est, une petite zone agricole est coincée entre la zone de loisirs du terrain de caravanage, le terrain étudié et une voirie (3). Elle est relativement plane. Si un projet touristique souhaitait s'étendre au-delà du terrain étudié et donc au sein de ces petits espaces agricoles au nord et à l'est, une possibilité serait de proposer une compensation planologique via le déclassement (vers une zone non destinée à l'urbanisation) de superficies en zone de loisirs non artificialisées. Finalement, en bordure ouest du terrain, quelques petites parcelles en zone d'habitat et non urbanisées sont limitrophes du terrain (4). Elles paraissent peu mobilisables pour une future activité touristique (pentes très fortes, proximité aux habitations, sur le versant opposé au vallon).

Parmi les superficies en **zone de loisirs libres et soumises à une contrainte forte au sein du secteur d'aménagement** (cf. ci-dessous), on en retrouve 12,75 ha au sein de la commune de Cerfontaine. Il s'agit exclusivement des superficies de la réserve naturelle de la carrière de Vaulx, entièrement affectée à la zone de loisirs. En cas de volonté d'agrandissement du terrain étudié, par exemple pour adjoindre des superficies plus planes localisées sur le plateau agricole entourant le terrain, une demande de révision du plan de secteur incluant, comme compensation (conformément à l'article D.II.45, §3 du CoDT), l'inscription partielle de la zone de loisirs associée à ce site protégé en zone naturelle pourrait être envisagée par le demandeur.

Superficies en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement de Philippeville-Chimay soumises à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou au sein d'un site protégé par la loi sur conservation de la nature), non artificialisées et non occupées par un équipement touristique en 2020 : 57,85 ha.

Analyse historique :

Lors de l'instauration du plan de secteur, le terrain était affecté à la zone d'extension de loisirs. L'arrêté royal établissant le Plan de secteur de Philippeville-Couvin justifie cette affectation "*en fonction des études d'aménagement des abords des barrages de l'Eau d'Heure*".

Le terrain est couvert presque exclusivement de boisements sans discontinuer depuis 1971, hormis un déboisement récent sur une partie limitée le long de la rue Malcampé. À l'exception de deux peuplements résineux, le massif boisé est même considéré comme une forêt ancienne sub-naturelle (c'est-à-dire une forêt restée feuillue sans interruption depuis le 18^e siècle). Ce type de forêt recèle en règle générale une biodiversité supérieure aux espaces forestiers plus récents, notamment en raison d'un sol peu perturbé par les activités humaines.

La banque de données de l'état des sols ne comprend aucune information particulière pour le terrain étudié.

Contexte touristique :

Le terrain est localisé presque entièrement au sein d'un **territoire touristique basé sur les attractions recensées et les hébergements** (Figure 6: Territoires et objets touristiques). Il s'agit d'un territoire touristique incluant Cerfontaine et Soumoy et constitué essentiellement de campings, de terrains de caravanage et complétés de quelques hébergements de terroir ou logements mis en location via les plateformes d'échanges. Si ce territoire est spécialisé dans l'hébergement touristique, il reprend également "le Relais de Falemprise", base de loisirs et nautique sur la rive nord du lac du même nom. Cette attraction récréative affiche une fréquentation assez stable sur la période 2015-2019 et relativement importante par rapport aux autres attractions de la région des lacs de l'Eau d'Heure. La pêche (depuis les bords ou en barque et en *float-tube*) est autorisée principalement dans la partie sud du lac de Falemprise (restrictions ponctuelles au nord). Au sud-est de Cerfontaine se trouve également une réserve naturelle domaniale de 15 hectares visitable, à l'emplacement d'une ancienne carrière (cf. supra).

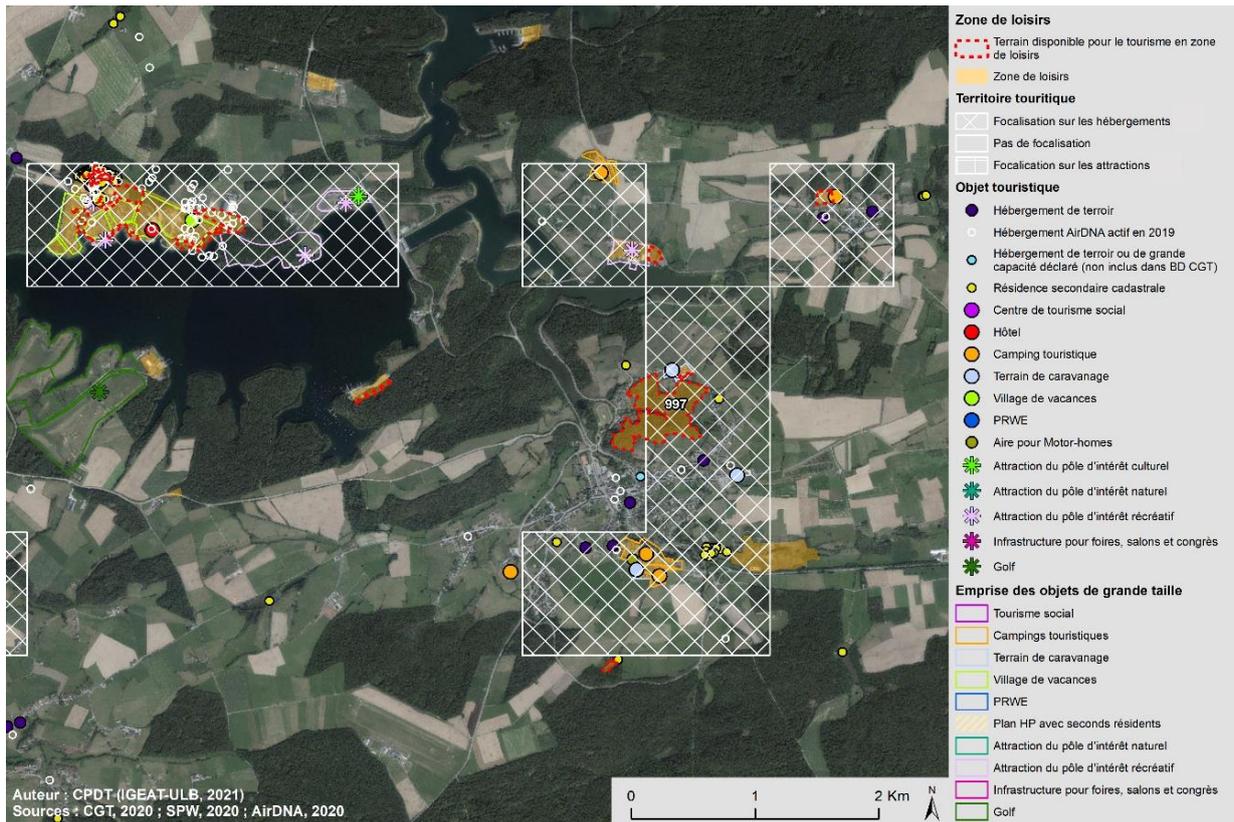


Figure 6 Territoires et objets touristiques autour du territoire étudié (Terrain ID 997)

Au-delà de ce territoire touristique, le terrain est aussi situé à proximité (3-4km à vol d'oiseau) d'un territoire touristique intense centré sur la rive nord du lac de la Plate Taille et comprenant de l'hébergement (villages de vacances, hôtel, résidences secondaires), mais aussi de nombreuses attractions (liées au barrage et au plan d'eau ou à la nature comme les parcours accrobranche) (Figure 6: Territoires et objets touristiques). Un *bike park* (Natura Bike) avec pistes VTT et location de matériel est implanté juste au nord de ce territoire. En 2021, la concession de services relative à l'exploitation et la gestion du centre équestre localisé au sein de ce territoire a été lancée. C'est aussi au sein de ce territoire touristique que l'on trouve des activités bien-être (centres Wellness) et de séminaires et incentives. D'autres territoires touristiques, constitués essentiellement de parcs résidentiels de week-end, sont également localisés dans un rayon de 10km autour du terrain.

Non compris dans les territoires cités ci-dessus, un **golf** est établi depuis le début des années 2010 sur la rive sud du lac de la Plate Taille. Il s'agit d'une infrastructure de loisirs avec une vocation touristique marquée (petits parcours, footgolf, minigolf, discgolf...) (Figure 6: Territoires et objets touristiques). L'**aérodrome** de Cerfontaine constitue également une infrastructure de loisirs d'importance dans les environs. Ces deux attractions sont localisées à 5km du terrain étudié. Un club de voile et un centre de plongée occupent les berges du sud-est du lac de la Plate Taille et sont encore plus proches. D'autres activités nautiques (en particulier motorisées) sont également proposées sur les autres lacs de l'Eau d'Heure, au nord des lacs de Falemprise et de la Plate Taille.

La commune de Cerfontaine appartient à la Maison du Tourisme Pays des Lacs. Elle fait partie depuis 2019 du massif de la forêt de Chimay. Les limites septentrionales du Parc naturel Viroin-Hermeton sont localisées à moins de 10km. Le SDT (non encore en vigueur) identifie le site des Lacs de l'Eau d'Heure comme un site touristique au rayonnement important, pointe également l'aérodrome de Cerfontaine, alors que Cerfontaine en elle-même y est considérée comme une ville à haut indice de touristicité. Elle comprend notamment un syndicat d'initiative (qui gère un camping, un gîte et une aire de motor-homes) et un office du tourisme.

Dans la « Stratégie tourisme 2030 » adoptée par la Wallonie à l'automne 2021, l'une des deux identités retenues est l'identité « Nature et évasion », qui intègre le vélotourisme. De plus, le plan de relance de la Wallonie (2021) met de façon générale la valorisation touristique des espaces naturels wallons en évidence. Les lacs de l'Eau d'Heure y font l'objet de deux fiches spécifiques : Projet 185 - Développer un nouveau positionnement touristique des Lacs de l'Eau d'Heure et Projet 186 - Améliorer les infrastructures d'accueil et touristiques du site des Lacs de l'Eau d'Heure. Le Gouvernement wallon y marque sa volonté de réorienter le développement du site des lacs de l'Eau d'Heure vers un site exemplaire pour le tourisme durable.

Evaluation qualitative :

Le terrain semble propice à accueillir un projet touristique qui bénéficierait de la proximité avec le site des Lacs de l'Eau d'Heure et avec le petit centre de services de Cerfontaine. La spécificité du terrain (forte pente, habitations proches dont certaines en contrebas, grande taille, couvert boisé, accessibilité limitée par d'autres moyens de transport que la voiture) incite à privilégier un projet à l'intensité touristique limitée, mais qualitatif. On pense par exemple à un projet d'hébergements légers haut de gamme (sous forme de cabanes "autonomes" dans les bois par exemple) ou, moyennant limitation des nuisances pour la population résidente, à une attraction exploitant la configuration des lieux (parcours d'accrobranches, tyroliennes, circuits de VTT, tout en sachant que ces activités étant déjà présentes sur le site des Lacs de l'Eau d'Heure, elles doivent trouver un créneau pour venir compléter l'offre existante ; paintball). Afin de profiter du cadre boisé et naturel, une attraction centrée sur la nature peut aussi s'envisager en fonction des potentialités du site (découverte de la faune et de la flore, cueillettes, cuisine de plantes sauvages, stage de survie, randonnée pied nu, éducation à l'environnement, bain de forêt, etc.). Cette attraction viendrait alors étoffer l'offre d'activités proposée au niveau du site des Lacs de l'Eau d'Heure.

En tout état de cause, le développement d'une activité touristique devra tenir compte du caractère pentu et boisé de longue date du site. Ainsi, toute modification significative du relief du sol semble à proscrire (ce qui tend à y privilégier l'implantation d'infrastructures légères) tandis qu'une analyse de l'intérêt biologique du bois paraît indispensable avant d'entreprendre tout aménagement. Aussi, la liaison intervillages piétonne doit être conservée (moyennant éventuellement une adaptation de son tracé). Une complémentarité avec la zone de loisirs contigüe plane, déjà artificialisée et partiellement équipée (et en vente en 2021) est sans doute à favoriser pour les activités d'hébergement, d'accueil – y compris le stationnement – à condition d'y apporter une approche paysagère de par sa position en contre-haut du lac de Falemprise. Une base pour accueillir les cyclotouristes pourrait aussi y trouver sa place.

Indicateurs :**Tableau 5 Indicateurs quantitatifs pour le terrain étudié et moyenne wallonne pour la catégorie de superficie concernée**

<i>Indicateur</i>	<i>Valeur (pondérée) pour le terrain</i>	<i>Valeur moyenne (pondérée) pour la catégorie de superficie > 20ha</i>	<i>Ecart-type pour la catégorie de superficie > 20ha</i>
Accessibilité			
Distance à l'arrêt ferroviaire le plus proche	>32min (0)	>32min ¹ (0,14)	/
Distance à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant	5-10 min (8,75)	5-10 min ¹ (8,33)	/
Distance au réseau RAVeL (+ voies vertes lisses)	58 m (9,97)	4401 m (7,66)	4191 (2,22)
Distance à la voirie communale ou régionale la plus proche	0 m (10)	23 m (9,31)	80 (2,33)
Proximité des activités et services			
Distance au nodule commercial le plus proche	10-15 min (7,5)	10-15 min ¹ (8,33)	/
Distance à l'espace bâti le plus proche	0 m (10)	175 m (8,71)	319 (2,35)
Distance à la polarité de base la plus proche	0 m (10)	2843 m (6,69)	2062 (2,40)
Contexte foncier			
Forme de la parcelle (<i>Landscape shape index</i> - LSI)	2,26 (7,95)	2,56 (7,46)	1,41 (2,30)
% du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)	6,4% (9,36)	73,7% (2,63)	36,4 (3,64)
Nombre de parcelles	36 (8,1)	76 (6,05)	56,2 (2,96)
Equipements			
Présence d'une conduite d'eau	n.d. (7)	n.d. ¹ (7,97)	/
Présence d'un câble électrique	Oui (10)	Oui ¹ (7,97)	/
Distance à la voirie communale ou régionale la plus proche	0 m (10)	23 m (9,31)	80 (2,33)
Opportunités présumées d'extension			
Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain	0 ha (0)	14,23 ha (0,92)	36,6 (2,37)
Superficies non urbanisées en zones d'habitat (à caractère rural) contiguës au terrain	3,89 ha (4,38)	1,28 ha (1,44)	2,56 (2,89)
Superficies en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumises à une contrainte forte et libres en 2020	57,85 ha (10)	31,53 ha (5,45)	17,4 (3,01)
Autres contraintes			
Part du terrain dans un PRWE	0% (10)	5,2% (9,48)	/
Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m	Non (10)	2,78% (9,72)	/
En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible	2,70% (9,86)	4,58% (9,76)	7,71 (0,39)
Repris dans la banque de données de l'état des sols	Non (10)	7,70% (9,23)	24,74 (2,47)
Présence d'une canalisation de transport de fluide	Non (10)	5,56% (9,44)	/

¹ mode (et non valeur moyenne)

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 :

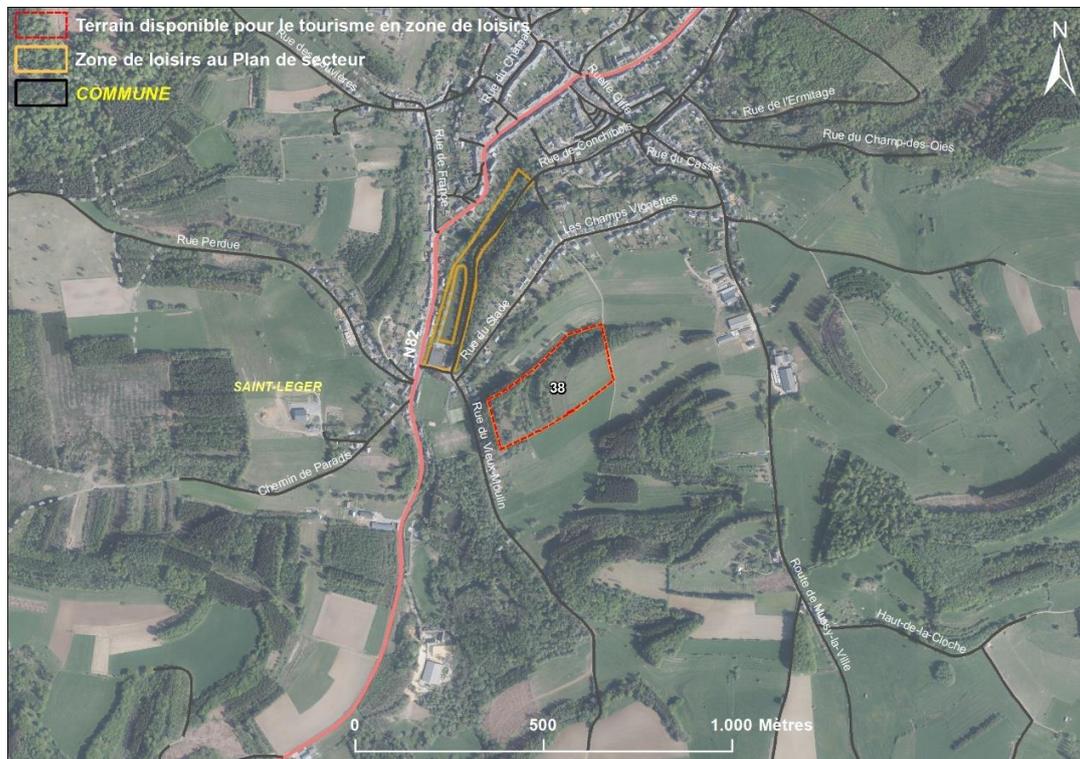


Figure 1 Localisation du terrain étudié

Résumé des caractéristiques principales :

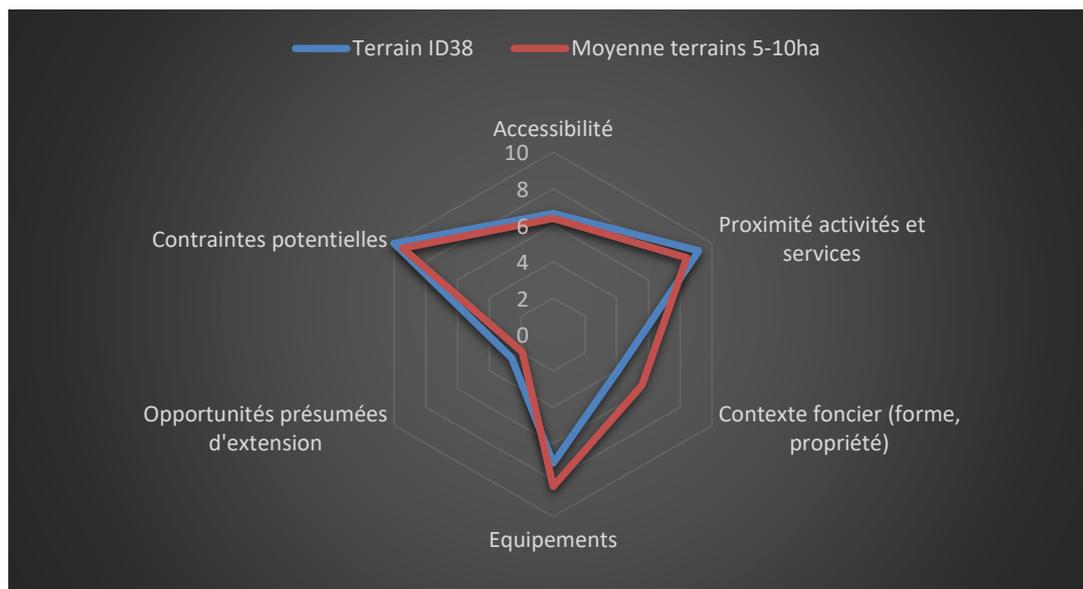


Figure 2 Graphique en toile d'araignée résumant les caractéristiques principales du terrain étudié

Contexte environnemental et paysager:

Cadre environnant :

Tableau 1 Occupation(s) du sol principale(s) dans un rayon de 1km autour du terrain

Bâti (13,3%)	<input type="checkbox"/>	Agricole (>49,9%)	<input checked="" type="checkbox"/>	Forestier (>29,6%)	<input checked="" type="checkbox"/>
↳ Urbanisé (>29,9%)	<input type="checkbox"/>	Aquatique (15,9%)	<input type="checkbox"/>	Sol nu ³ (>15%)	<input type="checkbox"/>

Le contexte environnant est mixte, avec la présence d'un gros village au nord et d'une mosaïque agricole et forestière ailleurs. Le terrain occupe un versant orienté vers l'ouest, au sein d'une vallée marquée (figure 3). Même si le versant où il est implanté est peu visible du village en raison d'une crête intercalaire, le terrain n'en reste pas moins fort exposé, notamment depuis l'axe routier principal de la zone (N82), qui longe le fond de la vallée du Ton.

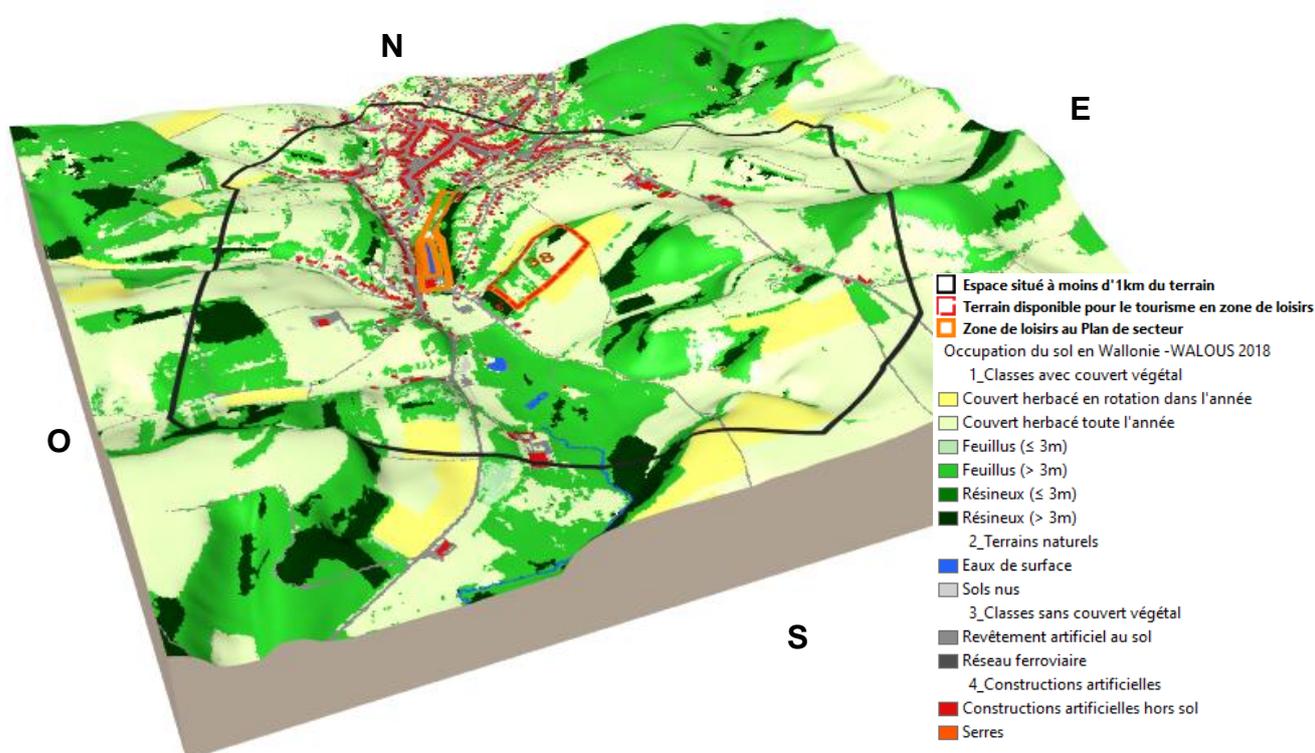


Figure 3 Occupation du sol en 2018 autour (bloc de 2,5km de côté) du terrain étudié (WALOUS, 2020)

Utilisation du sol⁴ actuelle du terrain et, le cas échéant, du reste de la zone de loisirs :

L'essentiel du terrain est actuellement utilisé comme prairies. Quelques boisements sont également présents. Le terrain occupe la totalité de la zone de loisirs.

³ Espace non construit et sans couverture végétale (WALOUS, 2020). Cela comprend essentiellement les zones de carrières.

⁴ Activités ou usages que les humains déploient sur le territoire (exemple : résidentiels, sylvicoles, agricoles...). En Wallonie, cette utilisation est fournie à l'échelle de la parcelle cadastrale.

Contraintes ou atouts potentiels :

Tableau 2 Contraintes ou atouts potentiels au sein du terrain étudié

Aléa d'inondation moyen ou faible <input type="checkbox"/>	Natura 2000 <input type="checkbox"/>	Elément patrimonial <input type="checkbox"/>
Zone de prévention de captage <input type="checkbox"/>	Périmètre de protection au Plan de secteur <input type="checkbox"/>	Plan d'eau ou cours d'eau important <input type="checkbox"/>
Ligne à haute tension <input type="checkbox"/>	Canalisation de transport de fluide (2016) <input type="checkbox"/>	

Le contexte local ne revêt aucun caractère particulier. Il n'est pas concerné par un aléa d'inondation, le réseau Natura 2000, un périmètre d'intérêt paysager, de prévention de captage ou patrimonial. Le terrain se caractérise par une pente moyenne modérée (8,3%) et assez homogène, hormis une zone plus plate dans la partie est, c'est-à-dire à l'opposé de la voirie d'accès actuelle (cf. infra).

Accessibilité :

Macro-accessibilité : L'accès routier principal (depuis l'E411) implique le passage par le cœur du village de Saint-Léger et par les autres villages intercalés. Les gares les plus proches sont celles de Virton et d'Arlon (gare Interville), mais elles sont cependant particulièrement éloignées (respectivement 12 et 16km par la route) du terrain analysé. Des lignes TEC relient ces deux gares entre elles en passant par Saint-Léger (avec arrêt à moins de 500 mètres du terrain étudié), dont la ligne 19 circulant tous les jours et offrant une cadence d'un bus par heure minimum (sauf le dimanche où la fréquence est réduite). D'autres lignes de bus relient également le centre de Saint-Léger à d'autres communes environnantes (Aubange, Messancy et Musson), mais avec moins de voyages, uniquement les jours scolaires et un arrêt plus distant du terrain. Un réseau d'auto-stop encadré et sécurisé sera prochainement mis en place dans la région et couvrira Saint-Léger et toutes les communes avoisinantes.

Micro-accessibilité : Un RAVeL dessert Saint-Léger, mais celui-ci n'est pas (encore) connecté à Arlon, à l'est, ou à Virton, à l'ouest. Le terrain est accessible via une voirie carrossable très étroite, de quelques dizaines de mètres de long, qui démarre depuis la Rue du Vieux Moulin, passant au sud-ouest du site. La propriété publique de cette petite voirie est à confirmer. La Rue du Vieux Moulin, assez large à hauteur de l'embranchement vers le terrain, débute du centre du village mais fini par se transformer en un chemin en cul-de-sac. Finalement, un chemin agricole, démarquant d'un quartier résidentiel, borde le terrain au nord-est.

Contexte foncier et légal :

Tableau 3 Outils d'aménagement ou d'orientation stratégique qui concernent directement le terrain étudié

SDC <input type="checkbox"/>	SOL <input type="checkbox"/>	PRWE/Plan HP/ZHV <input type="checkbox"/>
PCDR <input checked="" type="checkbox"/>	PCM/PICM <input type="checkbox"/>	SAR <input type="checkbox"/>
PRU/REVI/RENO <input type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>	

Le parcellaire est à 100% détenu par des propriétaires privés. Si les parcelles sont nombreuses (44), la situation de fait laisse penser que le nombre de propriétaires n'est pas aussi élevé.

La superficie est de forme rectangulaire, ce qui offre de nombreuses possibilités de mise en œuvre.

Le terrain n'est pas concerné par un SDC, un SOL, un PCM, ou un outil d'aménagement opérationnel. Il n'est par ailleurs pas inclus dans le périmètre d'un parc résidentiel de week-end ou d'un plan HP.

Un PCDR existe (2018-). Il décrit l'activité touristique de la commune et a mis sur pied un groupe de travail spécifique sur cette thématique. Cette activité est jugée faible et essentiellement basée sur un tourisme de promenade exploitant le cadre paysager et valorisant le patrimoine bâti et l'histoire communale. Le terrain étudié est mentionné et jugé comme théoriquement apte à recevoir un projet en lien avec le tourisme. Le lac de Conchibois (cf. Contexte touristique) y est considéré comme la seule polarité touristique sur la commune. Une concurrence d'usages entre résidents et touristes y est relevée. Notons que le tourisme y est considéré comme un enjeu éventuel de développement, mais qui ne pourra pas se baser sur des éléments particulièrement attractifs.

Equipements :

Tableau 4 Equipements directement disponibles au niveau du terrain étudié

Eau	<input type="checkbox"/>	Electricité	<input type="checkbox"/>	Egouttage	<input type="checkbox"/>
Voirie carrossable	<input checked="" type="checkbox"/>				

Le terrain n'est pas directement relié à l'égout, la conduite passant à une cinquantaine de mètres au sud-ouest, le long de la Rue du Vieux Moulin. Cet égout est intégré à un réseau avec régime d'assainissement collectif.

Le réseau d'électricité passe également au même endroit, le long de la Rue du Vieux Moulin. La présence d'habitations le long de cette même rue laisse supposer que le réseau d'eau (directement géré par la commune et donc au tracé non connu par l'équipe de recherche) présente une localisation identique.

La petite voirie qui mène au terrain depuis la Rue du Vieux Moulin est très étroite et était en mauvais état en 2010. Elle ne permet pas le croisement.

Opportunités présumées d'extension :

Le terrain disponible pour le tourisme occupe l'entièreté de la **zone de loisirs** au sein de laquelle il se localise. Une autre zone de loisirs est localisée à une centaine de mètres au nord du terrain (cf. Figure 1 : carte de localisation), elle est déjà entièrement occupée par une base de loisirs (cf. contexte touristique). Les opportunités présumées d'extension sont donc à chercher en dehors de cette affectation du plan de secteur.

Les zones destinées à l'urbanisation contiguës au terrain, affectée à la zone d'habitat à caractère rural, sont en grande majorité artificialisées et n'offrent que des possibilités marginales d'extension.

Une vaste zone de parc toute proche pourrait éventuellement constituer une opportunité, en fonction de l'activité touristique développée.

Le terrain est majoritairement entouré de superficies affectées à la zone agricole et effectivement utilisées à cette fin. Si un projet touristique souhaiterait s'étendre au-delà du terrain étudié et donc au sein de cet espace agricole, une possibilité serait de réviser le plan de secteur en vue d'étendre la zone de loisirs existante sur les terrains actuellement affectés en zone agricole. Cette révision éventuelle nécessite de compenser, conformément à l'article D.II.45, §3 du CoDT, par l'inscription d'une zone non destinée à l'urbanisation, par exemple des superficies en zone de loisirs non artificialisées soumises à une contrainte forte. De telles superficies n'existent pas sur la commune de Saint-Léger, mais sont relativement nombreuses dans le secteur d'aménagement (cf. ci-dessous).

Superficies en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du Sud-Luxembourg soumises à une contrainte forte (aléa inondation élevé ou au sein d'un site protégé par la loi sur conservation de la nature), non artificialisées en 2020 et non occupées par un équipement touristique: 40 ha.

Analyse historique :

Lors de l'instauration du plan de secteur, le terrain était affecté à la zone d'extension de loisirs. Il est occupé par des superficies agricoles et boisées depuis 1971. Le couvert arboré grignote progressivement les terres agricoles, signe probable d'une qualité agronomique limitée.

La banque de données de l'état des sols ne renseigne aucune information concernant les parcelles constituant ce terrain.

Contexte touristique :

- Le terrain n'est pas localisé au sein d'un **territoire touristique basé sur les attractions recensées et les hébergements** wallons. Les territoires touristiques les plus proches, de petite taille, sont ceux associés aux infrastructures de la vallée du Rabais (entre Virton et Ethe), à l'ouest, et de la ville d'Arlon.

Les logements pour touristes sont quasi absents à Saint-Léger et dans les villages alentour. Seuls quelques hébergements de terroir ou des résidences secondaires cadastrales sont présents ici et là. La capacité d'accueil est donc très réduite sur la commune. L'offre de restauration est également peu développée. Il n'y a pas d'attraction répertoriée par le CGT dans les environs, mais certains opérateurs privés proposent des activités pouvant intéresser les touristes (centres équestres, paintball) et de nombreux itinéraires thématiques sont balisés sur la commune.

- Une base de loisirs structurée autour d'un plan d'eau (lac de Conchibois) avec baignade autorisée et d'un hall multisports est située à une centaine de mètres au nord-ouest du terrain (au sein d'une zone de loisirs). Elle semble être en partie utilisée par des touristes. Le site constitue un point de départ de promenades dans l'entité et héberge le Syndicat d'Initiative de Saint-Léger.

Le village de Saint-Léger est riverain de la grande forêt sinémurienne (ou forêt gaumaise centrale). Cette vaste forêt est parcourue de nombreux sentiers de randonnée. L'affluence des promeneurs y est modérée, voire faible comparée à certains massifs forestiers ardennais (Breyne et al., 2021⁵).

⁵ BREYNE Johanna, MONTERO DE OLIVEIRA, F. Esteban, ABILDTRUP Jens, DUFRÊNE Marc (2021). Une estimation de la fréquentation touristique dans les espaces naturels de l'Ardenne en utilisant de nouvelles technologies. L'éco-tourisme en Ardenne, Rapport 5.

Un important golf avec hôtel de grande capacité (64 chambres) et centre wellness est en construction à moins de 10 kilomètres à l'est.

- Par rapport aux **territoires touristiques reconnus**, la commune de Saint-Léger fait partie des communes du Parc naturel de Gaume, qui mise notamment sur le développement d'un tourisme de promenades et sur l'attrait des paysages ruraux de son territoire. La commune de Saint-Léger est affiliée à la Maison du Tourisme de Gaume.

Evaluation qualitative :

Compte tenu des caractéristiques endogènes et exogènes du terrain, il apparaît que le développement à des fins touristiques du terrain devrait se faire en veillant à intégrer paysagèrement les éventuelles constructions (faible hauteur, respect des caractéristiques architecturales vernaculaires ou isolation visuelle via des plantations...), notamment en raison du contexte rural, de la situation un peu à l'écart du village et sur un versant exposé. Les activités touristiques devraient s'orienter vers des hébergements ou une attraction à la capacité limitée. En effet, l'accessibilité et le contexte touristique ne semblent pas propices à un afflux important de touristes. La pente et le boisement partiel du terrain peuvent constituer des atouts sur lesquels se baser pour valoriser touristiquement ce terrain. L'absence d'une offre significative de restauration dans les alentours peut représenter un frein au développement touristique local.

Indicateurs :**Tableau 5 Indicateurs quantitatifs pour le terrain étudié et moyenne wallonne pour la catégorie de superficie concernée**

Indicateur	Valeur (pondérée) pour le terrain	Valeur moyenne (pondérée) pour la catégorie de superficie 5-10 ha	Ecart-type pour la catégorie de superficie 5-10 ha
Accessibilité			
Distance à l'arrêt ferroviaire le plus proche	>32min (0)	>32min ¹ (0,73)	/
Distance à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant	10-15 min (7,5)	5-10 min ¹ (8,05)	/
Distance au réseau RAVeL (+ voies vertes lisses)	149 m (9,91)	4426 m (7,17)	3742 (2,39)
Distance à la voirie communale ou régionale la plus proche	54 m (9,2)	30 m (9,52)	85 (1,34)
Proximité des activités et services			
Distance au nodule commercial le plus proche	10-15 min (7,5)	10-15 min ¹ (8,47)	/
Distance à l'espace bâti le plus proche	0 m (10)	169 m (9,32)	340 (1,36)
Distance à la polarité de base la plus proche	0 m (10)	2178 m (7,43)	2029 (2,39)
Contexte foncier			
Forme de la parcelle (<i>Landscape shape index</i> - LSI)	1,25 (9,3)	1,91 (7,55)	0,60 (1,63)
% du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)	100% (0)	75,5% (2,45)	35,75 (3,58)
Nombre de parcelles	44 (2,8)	20 (6,78)	13,3 (2,22)
Equipements			
Présence d'une conduite d'eau	n.d. (7)	Oui ¹ (7,86)	/
Présence d'un câble électrique	10-50 m (5)	Oui ¹ (7,68)	/
Distance à la voirie communale ou régionale la plus proche	54 m (9,2)	30 m (9,52)	85 (1,34)
Opportunités présumées d'extension			
Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain	0 ha (0)	7,03 ha (0,89)	15,5 (1,96)
Superficies non urbanisées en zones d'habitat (à caractère rural) contiguës au terrain	0,47 ha (0,92)	0,51 ha (1,00)	1,11 (2,16)
Superficies en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumises à une contrainte forte et libres en 2020	40,03 ha (6,92)	22,60 ha (3,91)	15,48 (2,68)
Autres contraintes			
Part du terrain dans un PRWE	0% (10)	5,9% (9,41)	/
Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m	Non (10)	6,61% (9,34)	/
En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible	Non (10)	11,02% (9,39)	18,20 (1,00)
Repris dans la banque de données de l'état des sols	Non (10)	6,08% (9,50)	21,90 (1,91)
Présence d'une canalisation de transport de fluide	Non (10)	3,31% (9,67)	/

¹ mode (et non valeur moyenne)