



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

RECHERCHE R4 : TOURISME ET TERRITOIRE  
GERER LE PASSE ET PREPARER L'AVENIR

RAPPORT SCIENTIFIQUE



ANNEXE 2

EVOLUTION ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR  
TOURISTIQUE WALLON

DU RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2022



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 QUERAT

Pour le Lepur-ULiège : Valentine DEFER et Anne-Sophie STENUIT

## TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION.....	4
1.1	CONTEXTE.....	4
1.2	METHODOLOGIE.....	5
2.	RECOMMANDATIONS .....	7
2.1	CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE.....	10
2.1.1	Production et analyse des données .....	10
2.1.2	Pistes de recherche (R) et enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E) .....	16
2.2	ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL .....	52
2.2.1	Encadrement des hébergements touristiques existants .....	54
2.2.2	Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets .....	71
2.2.3	Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun 95	
2.2.4	Persistance de la fonction touristique dans le temps .....	129

Cette annexe comprend l'ensemble des recommandations émises en 2021 et 2022.

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 CONTEXTE

La recherche (entre 2020 et 2022) a permis de faire progresser la connaissance sur les activités touristiques au sein du territoire wallon et particulièrement les relations complexes et en évolution constante entre tourisme et aménagement du territoire. Cette meilleure connaissance engrangée soulève de nouveaux enjeux et questionnements et de nouveaux besoins en termes de connaissance et de recherche. La recherche a abouti à des propositions de mesures d'encadrement et de développement de la fonction touristique, objet de cette annexe. Pour aller encore plus loin, des lacunes constatées dans les données disponibles sur le tourisme en Wallonie devraient notamment être comblées.

L'analyse des objets et des territoires touristiques a mis en évidence que le territoire wallon n'est pas homogène en termes de répartition de la fonction touristique et que les impacts territoriaux de l'activité touristique sont différenciés. La majorité des objets touristiques est située dans des zones destinées à l'urbanisation au Plan de secteur. Si certains objets sont principalement présents dans la zone de loisirs (citons les parcs résidentiels de week-end ou les campings), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (ex. les hôtels). Les zones de loisirs définies par le Plan de secteur sont loin de correspondre aux sites d'implantation majoritaire des infrastructures touristiques. La non-utilisation de nombreuses zones de loisirs laisse supposer qu'elles avaient été initialement prévues pour un type d'offre touristique précis : les équipements touristiques de grande taille, marchands et non marchands. Cette offre était en forte expansion et correspondait à la demande dominante lorsque le Plan de secteur a été élaboré. Sa croissance s'est cependant tassée dans les décennies suivantes. Actuellement, la grande diversité des activités touristiques en termes de besoins et de publics impliquant des critères d'implantation très variés couplée à l'évolution de la demande touristique a rendu obsolète certaines zones de loisirs. Une forme d'inadéquation de l'offre avec la demande est d'ailleurs soulevée par les acteurs touristiques. Le manque de connaissance fine sur la répartition et les caractéristiques territoriales de ces zones constituait un autre facteur explicatif de la sous-utilisation de cette zone destinée au tourisme et à la récréation – la connaissance ayant fortement avancé au cours de cette recherche. La pertinence de la localisation des zones de loisirs de même que la légitimité de l'existence de cette zone spécifique peuvent être questionnées.

Dans certains endroits, la destination principale résidentielle est mise en péril par la fonction touristique (principalement les résidences secondaires, gîtes ou locations via plate-forme) dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. La demande touristique actuelle (comme la vague des cabanes perchées, insolites...) incite l'implantation d'infrastructures touristiques dans des zones non destinées à l'urbanisation (les zones agricoles, forestières ou naturelles). Le CoDT a d'ailleurs entrouvert une porte théorique à ces implantations. Il s'agit aussi de s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent là où les conditions territoriales n'y sont pas favorables.

La pandémie a remis le tourisme de proximité à l'honneur (avec notamment le besoin d'espace et de nature). Si cette tendance persiste, la coexistence entre fonctions risque de se dégrader à certains endroits (sur-fréquentation de certains espaces naturels, déséquilibre entre habitants et touristes dans certains villages). À l'inverse, le nombre de séjours pour motifs professionnels a régressé avec l'utilisation accrue des outils de visioconférence qui se substituent aux voyages d'affaires et on peut se demander si les grands hôtels qui accueillaient ce public dans les centres-villes ou dans les zones d'activités économiques se pérenniseront.

Les changements climatiques (inondation / sécheresse) en cours et à venir réinterrogent aussi la pertinence de certaines localisations ou activités touristiques notamment à proximité des cours d'eau ou au sein des massifs forestiers ou landes.

En 2011, l'Europe s'est fixée comme objectif d'arrêter l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 (in La feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, 2011), pour des raisons environnementales mais aussi d'autonomie alimentaire. Pour répondre à cet objectif, la Wallonie est entrée dans une dynamique de réduction progressive de l'artificialisation<sup>1</sup>. Le secteur du tourisme doit prendre sa part pour répondre à ce défi. Il y a d'autant plus intérêt que cette gestion parcimonieuse des sols contribue à la protection des paysages et à la valorisation des patrimoines culturel et naturel participant à l'identité du territoire wallon et constituant des ressources pour les loisirs et le tourisme. On est dans un contexte d'une régulation spatiale du territoire.

Le décalage est croissant entre les cadres de l'aménagement du territoire, les situations et les évolutions touristiques. Il y a un réel besoin d'encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain mais aussi afin de permettre la concrétisation de nouveaux types d'offres touristiques.

## 1.2 METHODOLOGIE

Les recommandations sont établies sur la base

- des résultats de la présente recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir » (2020-2022) ;
- de questionnements et échanges issus des modules de formation CPDT à destination des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme (CATUs) : « Développement territorial et tourisme » (2018 et 2019), « Nouveaux modes d'habiter léger » (2020 et 2021) et « Spécificités du développement territorial dans les espaces ruraux » (2021) ;
- des recherches CPDT dont « Défis des espaces ruraux » (2015) et en lien avec la fin de l'artificialisation nette « Gérer le territoire avec parcimonie » (2018 et 2019) et « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain » (2020 et 2021) ;
- de questionnements et échanges avec le CGT, des membres du CA, des acteurs ciblés du monde du tourisme et de l'aménagement du territoire ;
- de l'actualité : pandémie (dont l'expertise CPDT « Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-covid », 2021), inondations été 2021, proposition Task Force CoDT, études touristiques récentes (Stratégie digitale pour le tourisme en Wallonie et Etude stratégique sur le tourisme en Wallonie / Stratégie tourisme 2030), Plan de relance de la Wallonie (version octobre 2021) ;

---

<sup>1</sup> Gestion parcimonieuse du sol, fin de l'étalement urbain, renforcement des centralités, zéro artificialisation nette, optimisation...

- de recherches complémentaires ciblées.

Les recommandations ont été réparties en deux catégories. Celles relatives aux connaissances du secteur touristique et celles servant à l'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial.

Au sein de chaque catégorie, plusieurs recommandations / mesures sont proposées et regroupées en sous-catégorie. Pour chacune d'elles, sa pertinence et son intérêt sont questionnés. Pour une sélection de recommandations /mesures, l'étude va un pas plus loin et les possibilités et les conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique sont interrogées. Dans certains cas la faisabilité pratique est balisée.

**Tableau 1 : Tableau types de recommandations**

<b>CATEGORIE DE RECOMMANDATION</b>
1. Connaissances du secteur touristique 2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial
<b>Sous-catégorie de recommandation</b> regroupant plusieurs mesures
<p><b>Constats</b></p> <p>Constats issus de la recherche (2020-2022) sous forme synthétique (carte, chiffres clefs, idées principales sous forme de liste ...) sous-tendant les recommandations et éléments issus des crises en cours (Covid 2020/2021 - dont expertise CPDT, inondations été 2021) pouvant influencer les mesures.</p>
<p><b>Recommandations / Mesures</b></p> <p><i>Intitulé de la mesure</i></p> <p>Description de la mesure (degré de précision variable)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste de sous-mesures possibles avec un bref descriptif de celles-ci, de leur pertinence et de leur intérêt</li> <li>• Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique et éventuelle faisabilité pratique</li> </ul>

De nombreux critères peuvent être définis pour hiérarchiser les recommandations relatives aux mesures d'encadrement. Citons l'impact sur la gestion parcimonieuse du sol, l'efficacité en termes d'encadrement de la fonction touristique au niveau du développement territorial, la charge de travail que cela peut impliquer (services urbanismes communaux, CGT...), les modifications législatives nécessaires (CodT D/R, CWT ...), la simplification administrative pour l'autorité publique ou pour le demandeur, l'autonomie communale, les budgets nécessaires... Chaque critère pouvant être longuement discuté. Cette hiérarchisation variera aussi selon que l'on porte plutôt la casquette de l'aménagement du territoire ou celle du tourisme ce qui peut nécessiter d'imposer des pondérations à certains critères pour avoir un traitement neutre.

Un système de priorisation en termes de mise œuvre se basant sur trois critères simples est proposé. Chaque recommandation relative aux mesures d'encadrement a été soumise à trois questions :

- Est-elle directement applicable ou non ?
- Nécessite-t-elle des modifications législatives préalables à sa mise en œuvre ?
- Nécessite-t-elle la définition d'autres mesures d'accompagnement pour être efficace ?

## 2. RECOMMANDATIONS

L'ensemble des recommandations émises en 2021 et en 2022 sont reprises au sein du tableau synthétique ci-dessous (Tableau 2 : Liste des recommandations).

Nombre de mesures, pour être pleinement effectives, nécessitent des moyens humains et financiers supplémentaires. D'autres exigent des modifications législatives.

Tableau 2 : Liste des recommandations

Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
1. Connaissances du secteur touristique	a. Production et analyse des données	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.1.a.1. Suivi complet par le CGT (2021)</li> <li>• M.1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT (2021)</li> <li>• M.1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques (2022)</li> <li>• M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires (2021)</li> <li>• M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques (2022)</li> </ul>
	b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.1.b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (R) (2021)</li> <li>• M.1.b.R.2. Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (R) (2021)</li> <li>• M.1.b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (R) (2021)</li> <li>• M.1.b.E.1. Enjeux d'aménagement du territoire - Rapport à la nature (E) (2022)</li> <li>• M.1.b.E.2. Enjeux d'aménagement du territoire - Intensité d'usage et mobilité (E) (2022)</li> </ul>
	a. Encadrement des hébergements touristiques existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.2.a.1. Taxation communale (règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences) (2022)</li> <li>• M.2.a.2. Règlement de police (2022)</li> </ul>

Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial	b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022)</li> <li>• M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)</li> <li>• M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021)</li> <li>• <del>Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme (pas de simplification administrative) – Mesure abandonnée (2021)</del></li> <li>• M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (2021)</li> <li>• M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)</li> <li>• M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptes à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)</li> </ul>
	c. Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)</li> <li>• M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)</li> <li>• M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022)</li> <li>• M.2.c.4. Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)</li> <li>• M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention) (2022)</li> <li>• M.2.c.6. Bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement de la fonction</li> </ul>



Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
		touristique au sein des zones forestières et agricoles au Plan de secteur (2022)
	d. Persistance de la fonction touristique dans le temps	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="857 422 2004 486">• M.2.d.1. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)</li></ul>

## 2.1 CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

Tableau 3 : Recommandations concernant la connaissance du secteur touristique (2021-2022)

Recommandations concernant la connaissance du secteur touristique (2021-2022)
1a. Production et analyse des données
<i>M.1.a.1. Suivi complet par le CGT (2021)</i>
<i>M.1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT (2021)</i>
<i>M.1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques (2021-2022)</i>
<i>M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires (2021)</i>
<i>M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques (2021-2022)</i>
1b. Pistes de recherche (R) et enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E)
<i>M.1.b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (R) (2021)</i>
<i>M.1.b.R.2. Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (R) (2021)</i>
<i>M.1.b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (R) (2021)</i>
<i>M.1.b.E.1. Enjeux d'aménagement du territoire - Rapport à la nature (E) (2022)</i>
<i>M.1.b.E.2. Enjeux d'aménagement du territoire - Intensité d'usage et mobilité (E) (2022)</i>

### 2.1.1 Production et analyse des données

Cette partie se base sur la rubrique « Quelles données pour le caractériser ? » des fiches « objet touristique », sur différentes prospections de données effectuées par l'équipe tout au long de la recherche ainsi que sur des réunions entre l'équipe et le CGT. Elle est composée de recommandations visant, d'une part, un suivi plus régulier et exhaustif des hébergements, marchands et non marchands, et des attractions et, d'autre part, une meilleure concordance des données disponibles. L'entièreté des recommandations de cette partie ont été rédigées en 2021.

D'autres recommandations en termes de production et d'analyse des données résulteraient de la mise en œuvre de la mesure *M.1b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques*. Citons à titre d'exemple la fréquentation parfois intense de sites naturels de petites tailles en libre accès.

<b>1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE</b>
<p><b>1.a. Production et analyse des données</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M.1.a.1. Suivi complet par le CGT (2021)</li> <li>• M.1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT (2021)</li> <li>• M.1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques (2021)</li> <li>• M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires (2021)</li> <li>• M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques (2021)</li> </ul>
<p><b>Constats</b></p> <p>- Sources utilisées : multiples, avec un niveau de détail et de précision variables. Des informations de localisation, d'emprise au sol, de permis de bâtir/lotir, fréquentation... y ont été recueillis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CGT (OwT, PIVOT), WBT</li> <li>• SPW TLPE, Géoportail, SPW Intérieur &amp; Action sociale (DiCS)</li> <li>• SPF Finances (Cadastre), SPF Economie (Statbel)</li> <li>• AirDNA (plateformes de location à court-terme Airbnb et Vrbo/HomeAway), Données mobiles (Proximus)</li> <li>• Sites Internet : des équipements touristiques ; de promotion touristique ; de la presse, média, blog et vlog ; ...</li> </ul> <p>- Données produites pour 16 objets touristiques (certains d'entre eux étant eux-mêmes des regroupements de plusieurs catégories) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une base de données pour chaque objet analysé, reprenant la liste des hébergements/attractions et pour chaque entité de la liste, des informations touristiques (capacité/fréquentation, type d'entité) avec leur valeur pour une vingtaine d'indicateurs territoriaux, les outils d'aménagement du territoire auxquels ils sont soumis ou associés, et leur répartition selon les affectations du plan de secteur.</li> <li>• Un fichier cartographique comprenant, dans la majorité des cas, la localisation précise des objets et, pour les objets occupant de larges superficies, leur emprise au sol (cf. tableau ci-dessous).</li> <li>• Une fiche-objet fournissant définitions, sources des données utilisées, limites des données produites, synthèse des indicateurs calculés, dynamique territoriale, recommandations (Cf. Fiches touristiques Recueil - Volume 1 et 2, 2022, <a href="https://cpdt.wallonie.be/publications/hors-series/hors-series-6">https://cpdt.wallonie.be/publications/hors-series/hors-series-6</a> et <a href="https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/fiches_touristiques_recueil_vol2.pdf">https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/fiches_touristiques_recueil_vol2.pdf</a> ).</li> </ul>

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

## 1.a. Production et analyse des données

Objet	Etiquette graphique	Type	Localisation	Emprise
Aires d'Accueil pour Motor-Homes	AAM	Hébergement	X	-
Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)	AirDNA	Hébergement	X*	-
Hôtels	Hotel	Hébergement	X	Pour partie
Endroits de camp	Camp	Hébergement	X	-
Attractions du Pôle d'Intérêt Culturel	PIC	Attraction	X	-
Terroirs et meublés de vacances	Terroir	Hébergement	X	-
Attractions du Pôle d'Intérêt Naturel	PIN	Attraction	X	X
Attractions du Pôle d'Intérêt Récréatif	PIR	Attraction	X	X
Campings touristiques	Camping	Hébergement	X	X
Terrain de caravanage	Caravanage	Hébergement	X	X
Golfs	Golf	Attraction	X	X
Infrastructures pour Foires, Salons et Congrès	IFSC	FSC	X	X
Parcs Résidentiels de Week-End	PRWE	Hébergement	X	X
Centres de Tourisme Social	CTS	Hébergement	X	X
Villages de Vacances	VV	Hébergement	X	X
Résidences Secondaires Cadastres	RSC	Hébergement	X*	X

\* Voir fiche de cet objet pour plus de détails

- Analyses réalisées et résultats :

- Distribution spatiale et emprise au sol (pour une partie des objets touristiques, voir *limites*). De fortes disparités ont été constatées entre objets et entre sous-catégories au sein des objets. Plusieurs objets se concentrent ainsi dans certaines parties du territoire wallon ou dans des contextes territoriaux particuliers.
- Mise en relation avec des outils d'aménagement du territoire et divers indicateurs existants ou créés (Habitat permanent, polarités de base, espaces bâtis, zones d'inondations, nodules commerciaux...). Résultats variables, en partie par manque de données mais aussi par la nature des objets touristiques présentant des logiques de localisation différente et des besoins spécifiques propres.
- Reconstruction de l'évolution historique des infrastructures touristiques d'hébergements en Wallonie, notamment via l'analyse des recueils de statistiques de fréquentation et l'étude visuelle de photographies aériennes (échantillon au sein des zones de loisirs au Plan de secteur).

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

### 1.a. Production et analyse des données

- Limites :

- Manque ou hétérogénéité des sources de données empêchant la production d'une analyse exhaustive et historique de certains objets. L'absence d'un recensement spatialisé et homogène à l'échelle régionale des résidences secondaires et la non-correspondance entre les données d'offre et de fréquentation pour les hébergements en constituent les exemples les plus flagrants.
- Localisation inconnue ou imprécise, parfois de manière intentionnelle (particulièrement impactant pour les hébergements "AirDNA" et les résidences secondaires).
- Méthodologie pas toujours présente ou impossible à reproduire pour combler les lacunes des fichiers sources (et/ou mettre à jour les données) ainsi que pour permettre une comparaison des sources traitant d'un même objet.
- Absence, dans la majorité des cas, d'archives centralisées des données, rendant ardue l'analyse de la dynamique territoriale de certains objets. Le suivi temporel des infrastructures touristiques est complexifié par le passage d'un archivage à l'échelle des anciennes communes à un archivage, nettement moins précis, à celle des communes et par les multiples changements de catégorisation des hébergements touristiques au fil du temps.

- Impact potentiel des crises en cours :

- Les mesures sanitaires imposées par la pandémie de la Covid-19 ont contraint les hébergements et attractions touristiques à fermer temporairement ou à modifier leurs conditions d'accès (limitation et adaptation de l'offre), mais également la restriction des voyages à l'étranger au profit du tourisme local, régional, national (modification de la demande).
- Les inondations de l'été 2021 ont localement entraîné des fermetures temporaires ou définitives.

Ces deux crises auront donc un impact significatif, à la fois à court et moyen termes, sur les statistiques touristiques, à la fois régionales et locales, ce qui complexifiera l'analyse de la dynamique spatio-temporelle de la structure du tourisme wallon.

#### *M.1.a.1. Suivi complet par le CGT (2021)*

Etant donné le rôle-clé du CGT en matière touristique, un suivi de l'ensemble des équipements à caractère touristique par cette institution semble incontournable pour en mesurer leurs évolutions dans le temps et l'espace (offre, fréquentation...).

Ce suivi doit, pour plusieurs indicateurs, être réalisé de manière récurrente (mise à jour des capacités d'accueil au minimum annuellement par exemple), y compris en matière de classification, plusieurs objets évoluant vers des formes hybrides d'offre ou ne possédant pas une dénomination protégée.

Pour ce faire, des contacts et accords seront probablement nécessaires, pour les objets actuellement non suivis, avec d'autres administrations (Parc résidentiel de week-end, résidences secondaires) ou entreprises privées (logements de plateformes d'échanges), tandis que le formulaire de déclaration d'exploitation pourrait être étoffé. Cela permettrait d'avoir une vision plus complète, et qui évite les doubles comptages, de l'offre pour les touristes séjournant en Wallonie.

Le recensement et la classification actuels des attractions mériteraient également une mise à jour : l'absence de plusieurs d'entre elles dans les listes, ainsi que l'évolution de celles présentes (par exemple un musée *passif* devenu *interactif*) indiquent qu'il est nécessaire de revoir la méthodologie encore en vigueur aujourd'hui de sélection et de classement.

#### *M.1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT (2021)*

L'important outil informatique de gestion et de partage qu'est la plateforme d'échange PIVOT pourrait jouer un rôle central plus important qu'actuellement. Le partage d'informations correctes et à jour entre acteurs du secteur touristique est aujourd'hui indispensable pour gérer mais également mettre en avant l'ensemble de l'offre proposée auprès du grand public qui est de plus en plus connecté (cf. Stratégie digitale pour le tourisme en Wallonie – KPMG, 2021). PIVOT peut, de ces points de vue, pleinement jouer ce rôle-clé, raison pour laquelle les autorités wallonnes prévoient, dans leur plan de relance pour la Wallonie d'octobre 2021, un budget pour en améliorer son exploitation (programme 178 : Assurer la transition digitale du secteur du tourisme).

Aujourd'hui, PIVOT permet déjà à plusieurs acteurs d'alimenter une base de données commune et consultable à tout moment. Un chef d'orchestre est cependant nécessaire pour harmoniser l'ensemble. Pour y arriver, cela nécessiterait une autre forme de validation, étant donné les différences qui existent entre cette base de données et les informations connues des autres services du CGT. Des définitions communes à l'ensemble des contributeurs doivent également être utilisées, de façon à pouvoir correctement distinguer les objets ou éviter les redondances. Pour ce faire, il pourrait être nécessaire d'ajouter des définitions dans la législation, lacunaire à ce sujet pour le moment, ou de les homogénéiser.

#### *M.1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques (2021)*

Des limites fortement contraignantes ont empêché une analyse fine de la fréquentation de plusieurs hébergements, il apparaît indispensable de mettre en place une coordination entre administrations (ou autorités compétentes) autorisées à collecter l'information, que celles-ci soient locales, régionales ou fédérales. L'absence d'une telle coordination entraîne des biais statistiques et des problèmes de comparaisons (classification / regroupement différents des hébergements touristiques) et crée une lacune dans l'optique d'anticiper les processus de créations et de disparitions d'infrastructures touristiques à l'échelle locale.

Des collaborations étroites et régulières devraient également être renforcées entre différents services de l'administration wallonne (CGT, SPW TLPE, DiCS, IWEPS, Géoportail de Wallonie), notamment concernant le lien entre les bases de données non spatiales du CGT et les couches cartographiques (campings et terrains de caravanage) et le suivi des hébergements de grande capacité ou quartiers/ensembles bâtis isolés de secondes résidences confrontés au phénomène d'habitat permanent.

#### *M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires (2021)*

Un recensement des secondes résidences sur base d'une définition partagée à l'échelle de la Wallonie (tranchant la question de la prise en compte ou non des hébergements localisés au sein de certains équipements touristiques et celle de l'utilisation effective comme résidences secondaires par les propriétaires) semble atteignable compte tenu des différentes données à disposition des administrations fédérale, régionale et communales. Un tel cadastre avec spatialisation fine paraît de plus en plus indispensable compte tenu du regain actuel pour ce type de biens et des défis ou opportunités de cohabitation que le phénomène peut engendrer à l'échelle infracommunale.

#### *M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques (2021)*

La demande et l'offre touristiques ont considérablement évolué depuis la mise en tourisme du territoire wallon impliquant ainsi la création de nouvelles infrastructures en même temps que la désaffectation d'autres. Le suivi de la dynamique spatiale-temporelle des équipements touristiques, essentiel pour l'encadrement territorial du secteur, est cependant confronté à un manque de données historiques accessibles aisément. Ainsi, le travail de compilation et de collationnement des différentes études d'inventaires et des bases de données anciennes portant sur certains types d'hébergements ou d'attractions initié en 2022 pourrait être poursuivi afin de mieux anticiper les évolutions à venir.

## 2.1.2 Pistes de recherche (R) et enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E)

Cette partie se base en grande partie sur la rubrique « Pour aller plus loin... » et dans une moindre mesure sur la rubrique « Quelle est sa dynamique territoriale ? » des fiches « objet touristique ». Elle est composée de deux types de recommandations : des pistes pour poursuivre la recherche (R) écrites en 2021 et les enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E) rédigés en 2022.

Trois pistes de recherches ont été proposées :

- La poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques pour les objets non étudiés au sein de la présente recherche et pour les activités liées au secteur de l'itinérance et à la sphère du tourisme vert, nature, durable ou éco-tourisme.
- Le développement et l'encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU).
- La compréhension des trajectoires des objets et territoires touristiques selon les besoins identifiés (création, dynamisation, pérennisation, reconversion, monitoring...).

L'analyse touristique et territoriale des 16 objets touristiques étudiés en 2020-2021 a permis de dégager des enjeux d'aménagement du territoire de plusieurs ordres :

- Le rapport à la nature. Quel rôle ces équipements jouent-ils ou peuvent-ils jouer par rapport au maintien, à la dégradation ou à l'amélioration de la biodiversité et dans l'amélioration du cadre de vie de la population (y compris des touristes) ?
- L'intensité d'usage du territoire touristique. Quelle est l'intensité d'usage des différents types d'attractions et d'hébergements ? Est-ce que des synergies sont possibles ? De nouveaux équipements sont-ils souhaitables et où ?
- La mobilité. Quelles synergies rechercher en fonction des possibilités d'accessibilité aux sites et de déplacements pendant le séjour (en train et via le RAVeL) ? Où localiser les nouveaux équipements ? *(les enjeux de mobilité sont connexes aux enjeux d'intensité d'usage du territoire touristique. Ils ont été intégrés à ceux-ci afin de ne pas démultiplier les tableaux).*

Ces enjeux s'inscrivent dans les objectifs de la politique d'aménagement du territoire et du Plan de relance (version octobre 2021) ; de la Wallonie ainsi que dans le contexte et les tendances actuelles, en particulier le besoin de nature accru à la suite de la pandémie et la transition énergétique imposée par le changement climatique et la situation géopolitique.



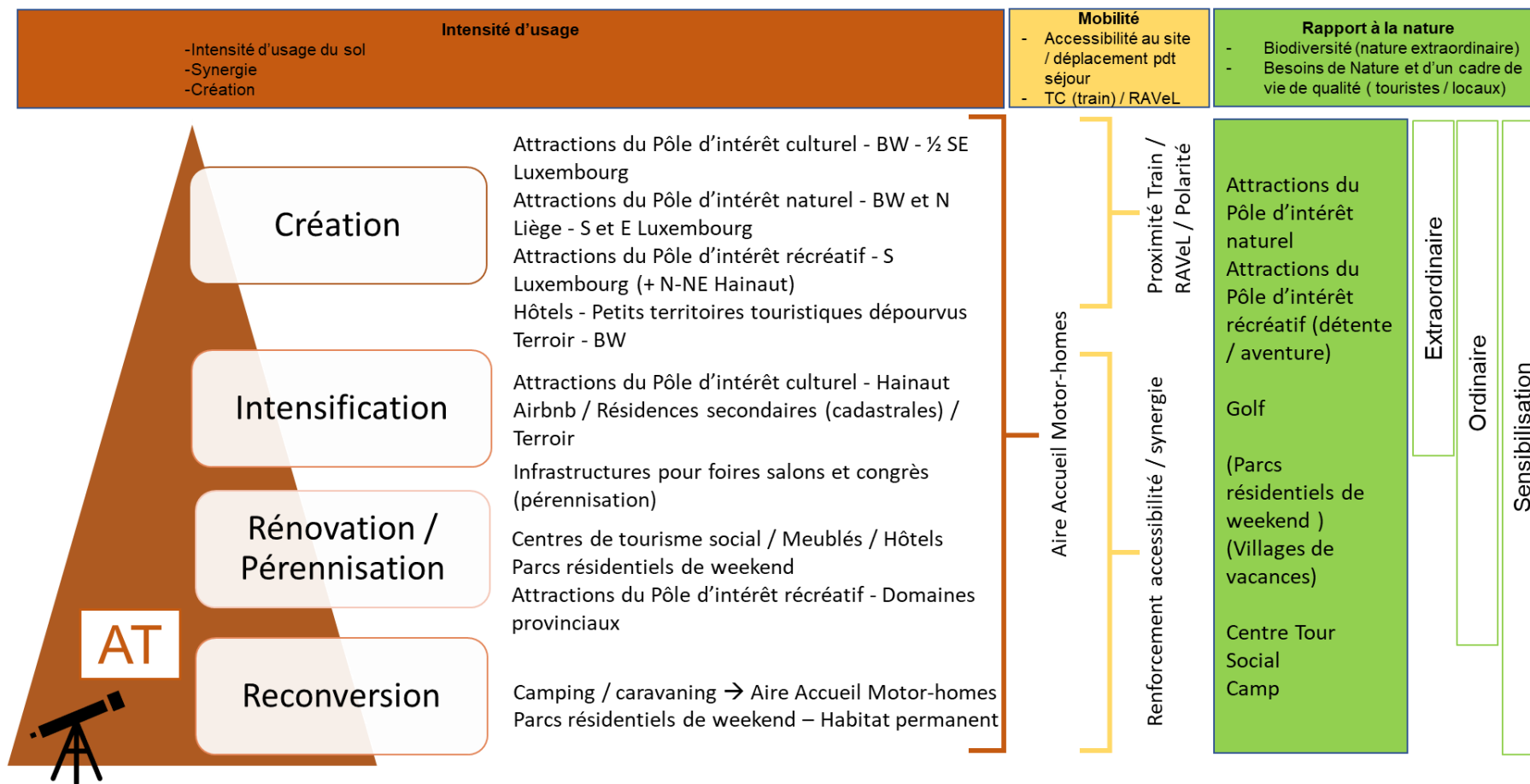


Figure 1 Enjeux d'aménagement du territoire

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

### 1.b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)

- M.1.b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (R) (2021)
- M.1.b.R.2. Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (R) (2021)
- M.1.b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (R) (2021)
- M.1.b.E.1. Enjeux d'aménagement du territoire - Rapport à la nature (E) (2022)
- M.1.b.E.2. Enjeux d'aménagement du territoire - Intensité d'usage et mobilité (E) (2022)

### Constats

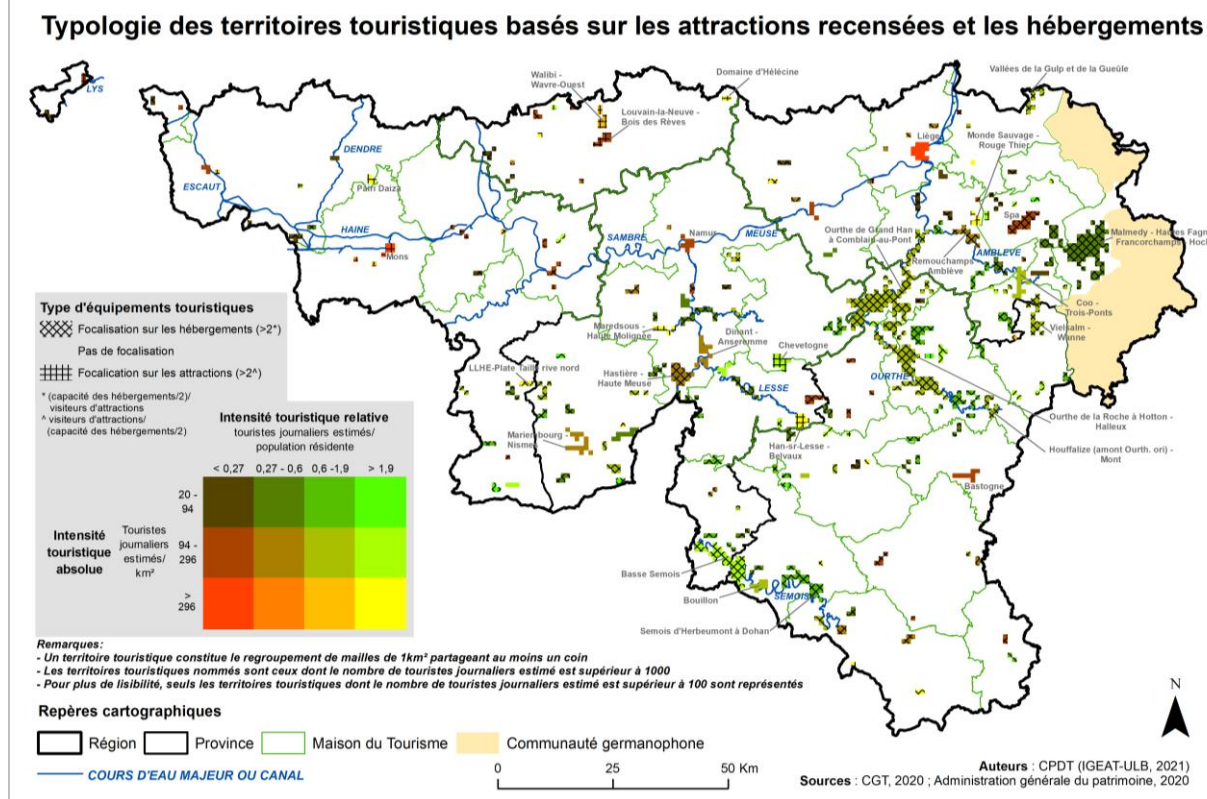
- Le territoire wallon, hors communauté germanophone, est composé de **182 Territoires touristiques** basés sur les attractions recensées et les hébergements. De taille variable, ils couvrent au total 896 km<sup>2</sup> (**5,6% du territoire** de la Wallonie francophone).

- Répartition inégale des Territoires touristiques au sein de la Wallonie : persistance des vallées de l'Ourthe et de la Basse Semois comme destination privilégiée, maintien de la Haute Meuse comme espace de concentration d'hébergements, attractivité de la région des Hautes Fagnes, existence de Territoires touristiques de petite taille, mais très fréquentés au nord du sillon, intensités comparables mais différences de focalisations des grandes villes wallonnes et zones de relatif vide touristique (Ardenne méridionale - y compris en y intégrant la fréquentation des espaces naturels, Condroz, Plateaux limoneux).

- Impacts territoriaux différenciés en fonction du type de Territoire touristique (focalisation hébergement, pas de focalisation, focalisation attraction).

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

## 1.b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)



- Différence entre les Territoires touristiques bénéficiant d'une reconnaissance et les Territoires touristiques identifiés sur base des attractions recensées et des hébergements.

- 0,51% du territoire wallon (85,69 km<sup>2</sup>) (soit 3,37% des zones destinées à l'urbanisation) se trouve affecté à la zone de loisirs au Plan de secteur,

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

## 1.b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)

réparti au sein de 928 zones.

- Répartition inégale de la zone de loisirs au sein de la Wallonie : très forte concentration dans les régions méridionales de la Wallonie et en particulier dans le sud-ouest de l'Entre-Sambre-et-Meuse et au sein ou à proximité des vallées traditionnellement touristiques et très faible présence dans les régions au nord du sillon sambro-mosan mais aussi du Condroz. **66% des superficies en zone de loisirs sont localisées totalement ou partiellement au sein d'un Territoire touristique.**

- Utilisation préférentielle de la zone de loisirs par un petit nombre d'objets (4/16). Localisation des **hébergements touristiques à forte emprise spatiale** (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage) **majoritairement** au sein de la **zone de loisirs**.

- **47.61<sup>2</sup> km<sup>2</sup> de ZL (soit 55.6%)** sont actuellement des **superficies libres et sans contrainte forte<sup>3</sup>**, dont une petite moitié au sein des Territoires touristiques.

- Localisation des **hébergements touristiques à faible emprise spatiale** (AirDNA, hôtel, terroir et RSC) **principalement au sein de la zone d'habitat ou de la zone d'habitat à caractère rural** au Plan de secteur.

- Mise en péril localement de la fonction première de ces zones (le logement) par la fonction touristique pouvant s'accompagner d'impacts socio-économiques importants (conflit de voisinage, disponibilité des terrains et du parc de logements dédié à la fonction résidentielle, phénomène de gentrification...).

- **Actualité et impact potentiel des crises en cours :**

<sup>2</sup> Cela comprend notamment 412,8 hectares en parc résidentiel de week-end.

<sup>3</sup> Les zones libres et sans contrainte forte ont été déterminées sur base de 4 critères : ne pas être considéré, au 1er janvier 2020, comme artificialisé, au sens de la classification CPDT-IWEPS basée sur un regroupement des natures cadastrales ; ne pas être inclus dans l'emprise spatiale d'un des objets touristiques étudiés (hors PRWE) au sein de cette recherche ; ne pas être repris dans un site protégé par la loi sur la conservation de la nature (LCN) et ne pas être soumis à un aléa d'inondation élevé.

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

### 1.b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)

La pandémie de la Covid-19 et les inondations de l'été 2021 auront un impact significatif, à la fois à court et moyen termes, tant sur l'offre que sur la demande touristique. De nombreuses incertitudes subsistent sur la pérennisation du changement de certains comportements observés. L'impact territorial des mesures prises<sup>4</sup> (ou encore à prendre, notamment au niveau régional) concernant les zones destinées à l'urbanisation en zones inondables n'est pas encore connu tant pour les objets touristiques existants que pour les développements futurs.

Les conséquences suivantes ont déjà pu être mises en évidence :

- Mise en lumière de l'importance de la qualité et de la taille des logements et des espaces privatifs ou espaces communs qui y sont associés, en intérieur et en extérieur.
  - Importance de la qualité du quartier et notamment la proximité d'espaces publics et d'espaces verts de qualité.
  - Développement du télétravail.
- ➔ Quand le logement et/ou le quartier ne correspond(ent) pas à ces nouveaux standards, recherche de ceux-ci en dehors de chez-soi dans le secteur du tourisme et des loisirs (par exemple résidence secondaire, grand espace « naturel » à la périphérie des grandes villes ou plus éloigné)<sup>5</sup>.
- Renforcement des inégalités sociales.
- ➔ Les conséquences en termes touristiques ne sont peut-être pas à négliger (gentrification des villages dû à la surchauffe du marché des secondes résidences, des gîtes... et accentuation de la relégation des moins nantis vers des hébergements moins chers (PRWE, campings ...) eux-mêmes sous tension (accélération de la fermeture ou de la mise en conformité des équipements en zone inondable).
- Attrait renouvelé pour les résidences secondaires (y compris comme produit de placement immobilier) renforçant les pressions sur la fonction résidentielle en ZH et en ZHR.
  - Redécouverte du tourisme domestique (encore à pérenniser dans le temps) avec une attirance pour les hébergements où l'on peut

<sup>4</sup> Ainsi sur 4 communes (Aywaille, Esneux, Sprimont et Trooz) fortement impactées des vallées de l'Amblève, de l'Ourthe et de la Vesdre, seule Esneux a ordonné actuellement l'expropriation de deux domaines repris en Plan HP localisés en zone d'aléas d'inondation fort (Aval de l'Ourthe 2.53ha et Pont de Méry 4.16ha).

<sup>5</sup> Par exemple l'attrait constaté de la Forêt de Soignes ou des Hautes Fagnes en 2020-2021.

## 1. CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

## 1.b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)

maîtriser les risques sanitaires (bulle, distanciation sociale...) et les grands espaces « naturels ».

*M.1.b.R.1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (2021)*

La recherche Tourisme et territoire s'est intéressée à l'étude territoriale de l'activité touristique au sens large. Elle s'est focalisée sur les infrastructures et/ou activités avec un forte empreise spatiale. Quatre catégories d'objets touristiques<sup>6</sup> ont été étudiés : les hébergements, les attractions, les Territoires touristiques et les infrastructures du Mice<sup>7</sup>. Par manque de temps et de moyens, certains objets au sein de ces 4 catégories et d'autres activités touristiques ou thèmes plus transversaux n'ont pas pu être étudiés. Le tableau ci-dessous reprend de façon synthétique les caractérisations territoriales encore à réaliser en proposant une priorisation en lien avec le Plan de relance de la Wallonie 2021(octobre) et la Stratégie touristique 2030.

Thème recherche	Priorisation	Plan de relance (2021)	Stratégie touristique 2030 (2021)
Caractérisation territoriale des parcs nationaux, espaces naturels de Wallonie, Grands sites naturels et/ou patrimoniaux.	1	X	X
Caractérisation territoriale des déplacements (transports) en tant qu'expérience touristique, du secteur de l'itinérance.	1	X	X
Détermination des composantes territoriales de la sphère du tourisme vert, nature, durable ou éco-tourisme.	1	X	X
Caractérisation territoriale des évènements FSC et des activités incentives et teambuilding organisés dans des structures dont l'activité principale est différente (hébergement ou attraction).	2		X
Caractérisation territoriale des lieux supports aux activités participant à l'identité « Authenticité, Folklore, Culture et Patrimoine » comme les lieux destinés à la pratique sportive pure, à l'organisation d'activités événementielles (événements culturels, sportifs ou festifs), aux activités foraines, librement accessibles (comme les paysages) ...	2		X
Caractérisation territoriale des aérodromes (activité à forte empreise spatiale)	3		

<sup>6</sup> Les objets touristiques sont le support d'une certaine fréquentation par des personnes et sont le support de certaines pratiques.

<sup>7</sup> Mice: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions. Incentives : ensemble des méthodes utilisées pour stimuler la motivation des cadres d'une entreprise (Larousse).

Caractérisation additionnelle de l'agritourisme (hébergements à la ferme)	3		
Caractérisation additionnelle des hébergements touristiques insolites reconnus	3		
Caractérisation territoriale des casinos	3		

Tous les hébergements actuellement utilisés par les touristes ont été étudiés au sein de cette recherche à l'exception de la caractérisation additionnelle de l'agritourisme (hébergements à la ferme) et celle des hébergements touristiques insolites reconnus qui pourraient être développées. Les chambres d'hôtes à la ferme, gîtes à la ferme et les campings à la ferme ont été étudiés au sein de deux objets différents les campings touristiques et les hébergements de terroir.

<b>Hébergements utilisés par les touristes</b>	
= Un hébergement utilisé par les touristes est un lieu aménagé qui pourvoit, à titre onéreux ou gratuit, de manière régulière ou occasionnelle, au logement de personnes qui séjournent, pour les loisirs, la détente ou les affaires, en dehors de leur commune de résidence habituelle ou des communes limitrophes à celles-ci.	
Hébergements à forte emprise spatiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcs résidentiels de week-end</li> <li>• Villages de vacances</li> <li>• Campings touristiques</li> <li>• Centres de tourisme social</li> </ul>
Hébergements à faible emprise spatiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements touristiques de terroir (chambres d'hôtes, chambres d'hôtes à la ferme, gîtes à la ferme, gîtes citadin et gîtes rural)</li> <li>• Etablissements hôteliers</li> <li>• Meublés de vacances</li> </ul>
/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endroits de camp</li> </ul>
/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aires d'accueil pour motor-homes</li> </ul>
Hébergements à la marge du secteur du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidences secondaires</li> <li>• Terrains de caravanage</li> </ul>
Hébergements issus de données spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements issus de plateformes d'échanges de logements à court terme</li> </ul>
Qualification additionnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements de grande capacité (HGC)</li> <li>• <b>Hébergements touristiques insolites reconnus</b></li> <li>• <b>Hébergements à la ferme (agritourisme)</b></li> </ul>

La majorité des attractions ont été étudiées au sein de la recherche à l'exception de la caractérisation des aérodromes (activité à forte emprise spatiale) et des casinos qui pourrait être développée.

<b>Attractions</b>	
Une attraction, à caractère saisonnier ou permanent, est un lieu pérenne (aménagé / construit / créé) intégrant des services liés à ce lieu proposant des activités payantes d'intérêt naturel / culturel / récréatif à destination des touristes / excursionnistes / visiteurs Mice / visiteurs locaux.	
Attractions culturelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arts et architectures</li> <li>• Patrimoine Unesco</li> <li>• Monuments, Demeures et Musées historiques</li> <li>• Tourisme de mémoire</li> <li>• Sciences et technologies</li> <li>• Savoir-faire, folklore et terroir</li> </ul>
Attractions naturelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Archéologies et grottes</li> <li>• Nature</li> <li>• Parcs animaliers</li> </ul>
Attractions récréatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractions aquatiques (y compris thermes<sup>8</sup> - activités principales)</li> <li>• Croisières et trains touristiques</li> <li>• Parc d'aventure</li> <li>• Parcs à thème et récréatifs</li> <li>• Golfs</li> <li>• <b>Casinos (activités principales)</b></li> </ul>
Aérodromes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aérodrome</b></li> </ul>
Réunions et congrès	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastructures pour foires, salons et congrès</li> </ul>

<sup>8</sup> Les spas en tant que tel (instituts de beauté / hôtels) ne sont pas compris mais bien les thermes.



L'analyse de l'objet **Mice**, a été **circonscrite à l'étude des infrastructures pour foires, salons et congrès (FSC<sup>9</sup>)**. Des événements FSC sont également organisés dans des structures dont l'activité principale est différente (hôtel, château, cinéma...). L'aspect incentives et teambuilding n'a pas été abordé. La difficulté réside dans le fait qu'il s'agit souvent d'une activité accessoire ou complémentaire développée au sein d'une attraction. L'aspect territorial de ces activités et infrastructures complémentaires supports du Mice a été pour partie étudiées dans cette recherche via l'objet auquel elles se raccrochent (hôtel, PIR, PIN...). Un **screening** de cette **offre Mice se développant au sein d'autres objets**, conséquente à l'échelle wallonne, apporterait un **éclairage complémentaire** notamment sur l'évolution des objets touristiques qui dédient une partie de leur structure à ce type d'évènement. Une meilleure connaissance de ces associations "Bleisure" permettrait aussi de répondre à l'objectif de développement de la clientèle Mice inclus au sein de la Stratégie touristique 2030.

Les activités foraines, les lieux offrant une simple location de matériel, les paysages, les villes, les sites librement accessibles et les lieux destinés à la pratique sportive pure, à l'organisation d'activités événementielles (événements culturels, sportifs ou festifs) ne constituent pas une attraction touristique au sens de cette recherche. Ils n'ont donc pas été étudiés principalement pour concentrer les moyens disponibles sur un nombre raisonnable d'objets. Et ceci même si leurs impacts territoriaux peuvent parfois être importants, que cela soit, par ex., en termes de superficies utilisées ou de (ré)affectation temporaire des lieux. **Il y aurait lieu d'explorer certains de ces objets pour alimenter la vision territoriale des identités touristiques identifiées** comme les plus pertinentes pour la Wallonie (Authenticité, Folklore, Culture et Patrimoine" et "Nature évasion) au sein de la Stratégie touristique 2030.

Les **services connexes** (accueil touristique, restaurants, commerces...) et les **ressources** (l'ensemble des lieux ou caractéristiques d'un territoire qui sont objet de tourisme comme les paysages, les villes et villages, les ressources naturelles... souvent préexistants avec une mise en tourisme) ont **partiellement été approchés via les Territoires touristiques<sup>10</sup>**. Ainsi la fréquentation d'une sélection d'espaces naturels (essentiellement forestiers) de l'Ardenne et de la Lorraine belge (tel qu'estimée par le projet Interreg AGRETA) a été intégrée.

---

<sup>9</sup> Tout lieu qui n'exerce pas d'autres fonctions que celle d'accueillir des activités relevant des foires, salons et congrès, tels que des centres de congrès et de réunions (minimum 500 m<sup>2</sup> de salles de réunion et au moins une salle avec une capacité supérieure ou égale à 200 places assises en mode théâtre) ou des espaces d'accueil pour foires et salons (surface minimale de 1.000 m<sup>2</sup>).

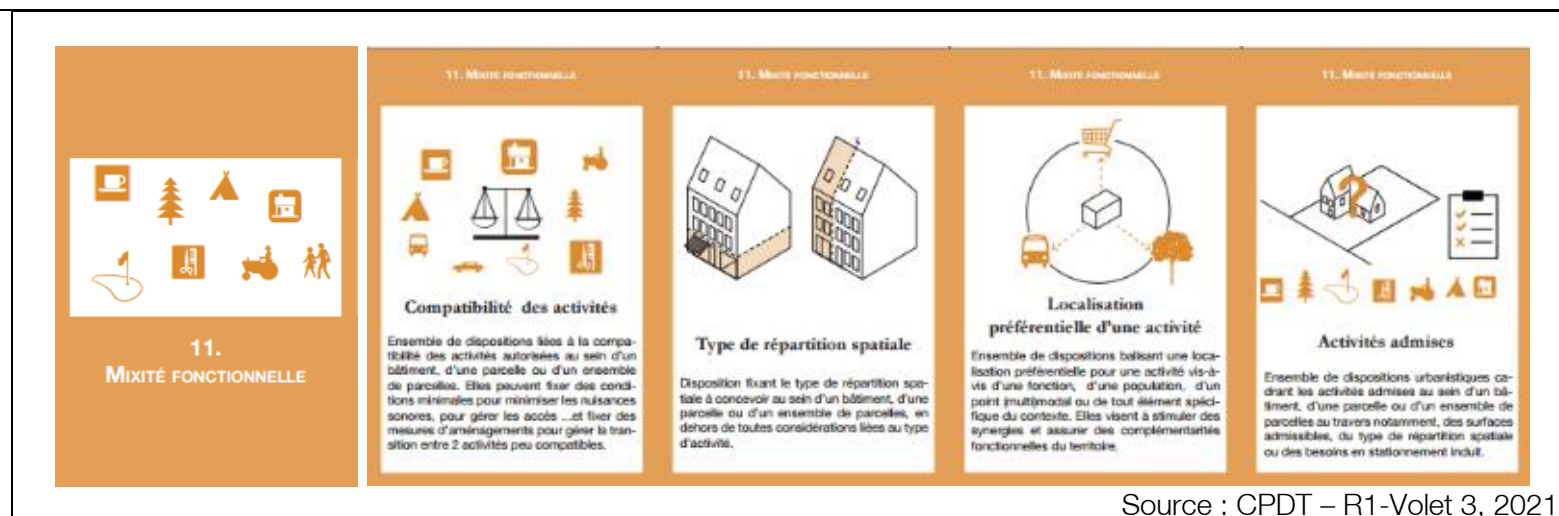
<sup>10</sup> Un Territoire touristique est un territoire (dans le sens d'espace approprié) bénéficiant d'une notoriété régionale ou internationale d'un point de vue touristique, regroupant des attractions, des hébergements, des services connexes (accueil touristique, restaurants, commerces ...) et des ressources du territoire (lieux ou caractéristiques du territoire qui sont objets de tourisme).

La partie « **déplacements** » (et donc transports) en **tant qu'expérience touristique n'a pas été investiguée** en tant que telle au sein de cette recherche à l'exception des aires d'accueil pour motor-homes (dans l'objet hébergement) et dans une moindre mesure les croisières et trains touristiques et le kayak (dans l'objet attraction). C'est un secteur très vaste. Le secteur de l'itinérance comprend principalement les infrastructures supports aux déplacements à pied, à vélo, à cheval ou en bateau. Il y aurait lieu d'explorer certains de ces objets pour alimenter la vision territoriale des identités touristiques identifiées comme les plus pertinentes pour la Wallonie (Nature évasion – y compris le vélotourisme) au sein de la Stratégie touristique 2030 et les actions du Plan de relance 2021 (octobre) qui y ont trait (notamment l'appel à projets pour le développement de l'offre des infrastructures fluviales-fluvestres et celui aménager et baliser 500 km de traces VTT naturelles).

La sphère du tourisme vert, nature, durable ou éco-tourisme n'a pas été étudiée au sein de cette recherche. Elle mérite une investigation en tant que tel au niveau de la définition des concepts afin d'en déterminer les composantes territoriales. Le plan de relance (version octobre 2021) de la Wallonie définit de nouveaux objets qui s'intègrent dans cette sphère comme les **parcs nationaux, les espaces naturels de Wallonie ou les Grands sites naturels et/ou patrimoniaux**. Une **caractérisation de ceux-ci d'un point de vue territorial** en priorité permettrait de coupler stratégie touristique et enjeux territoriaux de gestion parcimonieuse (fin de l'artificialisation, de l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).

#### *M.1.b.R.2. Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (2021)*

Pour certaines communes, la fonction touristique est une dynamique de développement importante y compris en termes d'occupation du sol et de centralité (renforcement ou déforçement). En 2021, la recherche CPDT R1 - Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture dans son Volet 3 – « Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises » s'est consacrée à l'encadrement de la fonction résidentielle via la définition d'ambitions et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU). Ces indicateurs de projet sont regroupés en 14 familles. Certains indicateurs sont spécifiques à l'encadrement de la fonction résidentielle tandis que d'autres pourraient être utiles – moyennement parfois une légère adaptation - pour l'encadrement de la fonction touristique. De nouveaux indicateurs spécifiques pour la fonction touristique devraient sans doute être développés.



Exemples d'indicateurs de projet de la famille « Mixité fonctionnelle » qui pourraient être adaptés à la fonction touristique

Certains outils étudiés dans la recherche R1-Volet 3 pourraient être explorés pour la fonction touristique comme le schéma de développement communal de Namur (ex-SSC, 2012) ou de Marche-en-Famenne (ex-SSC, 2004); le guide communal d'urbanisme d'Havelange (2020), d'Ottignies (révision du RCU devenu GCU, 2018) et/ou de Gesves (RCU devenu GCU, 2015); le schéma d'orientation local comme le SOL (réalisé sous forme de PCAR) « Mons Extension » à Mons (2015). Cette liste serait à affiner et à compléter à l'aide des objets et Territoires touristiques étudiés (Cf. lecture ciblée des fiches objets – Outils d'AT à investiguer) particulièrement pour un SDC d'une commune fortement touristique et/ou des SOL comprenant des attractions ou des hébergements touristiques.

### *M.1.b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (2021)*

Mieux gérer le présent et le futur des objets et des Territoires touristiques en comprenant mieux leurs trajectoires. Et, de façon synthétique,

- **Redynamiser** (le cas échéant), **assurer la pérennité** ou **accompagner la reconversion** des infrastructures existantes et plus particulièrement les foires, salons et congrès, les golfs, les attractions du PIN /PIR, les terrains de camping et de caravanage, les hôtels, les Centres de tourisme social, les meublées de vacances.

- Déterminer les **possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée** et plus particulièrement pour les golfs, les terrains de camping et de caravanage, les PRWE, les Centres de tourisme social, les Villages de vacances.
- Accompagner et encadrer la (re)conversion des PRWE vers la fonction résidentielle (et le cas échéant la ZHV) ou vers la fonction touristique.
- Accompagner la **reconversion du Patrimoine bâti en attractions du PIC**.
- Accompagner et **encadrer le développement** des attractions liées à la sphère Nature (PIN/PIR), de nouveaux établissements hôteliers.
- **Monitorer** les attractions du PIR – sous-section « aventure, l'objet AAM (y compris le suivi de l'implantation - ou des projets d'implantation), l'objet VV qui semble connaître un second souffle (rénovation et création).
- Accompagner et encadrer le secteur des logements mis en location via les plateformes d'échanges, celui des secondes résidences et des hébergements du terroir en assurant un monitoring et en continuant de **documenter ces objets récents**.
- Assurer la pérennité et ou la **création** de nouveaux endroits de camp.
- Déterminer l'intérêt
  - de **simplifier la nomenclature des hébergements touristiques** (PRWE, terrains de caravanage, les hébergement de de terroir...);
  - d'**intégrer au sein du Code wallon du tourisme** les terrains de caravanage, les PRWE, les résidences secondaires.

Et de façon précise pour chaque objet :

Infrastructures pour foires, salons et congrès existantes - (IFSC)	- <b>Assurer la pérennité des infrastructures pour foires, salons et congrès existantes</b> : approfondir la connaissance de l'offre en IFSC existantes dans les régions et pays limitrophes à la Wallonie, anticiper l'impact de la modification de la mobilité en cours, monitorer l'impact des pandémies (à long terme) pour adapter l'offre régionale aux besoins et attentes (augmenter l'usage annuel, ajuster le cas échéant les moyens financiers publics ainsi que les aménagements territoriaux nécessaires, programmés ou envisagés (superficies, aménagements locaux...)) et éviter l'immobilisation de terrains déjà artificialisés localisés à proximité / au cœur des grandes villes wallonnes (voire la création de friches).
Golf	- <b>Assurer la pérennité des golfs existants</b> : approfondir la connaissance des situations foncières particulièrement pour les objets situés en ZU (concurrence avec fonction forte), poursuivre le recensement historique des golfs disparus pour en apprendre davantage sur les raisons de leur fermeture. - <b>Déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique des golfs disparus et mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.
Pôle d'intérêt culturel (PIC)	- <b>Accompagner la reconversion du Patrimoine bâti en attractions du PIC</b> dans un contexte de fort soutien par les pouvoirs publics (DPR 2019-2024, Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021) : réaliser une analyse des trajectoires selon que le patrimoine soit l'objet principal mis en valeur (constitue l'attraction culturelle en soi) ou que le bâtiment patrimonial abrite l'attraction culturelle ; que le patrimoine soit directement protégé (monuments/ sites/ ensembles

	<p>architecturaux classés), inclus au sein d'un périmètre de protection (y compris RGBSR) ou repris au sein d'un inventaire (IPIIC) ; de la date de mise en tourisme (pour les plus anciens, mettre en évidence les modifications importantes de l'infrastructure et/ou de l'offre et l'impact sur l'attractivité actuelle et pour les plus récents (moins de 25 - 30 ans), s'attarder sur les coûts/bénéfices (et notamment l'impact des financements européens), les causes des success stories et des échecs afin d'en tirer des enseignements pour les futurs projets). Approfondir la thématique paysagère. Déterminer si et comment les attractions culturelles hébergées au sein d'un bâtiment neuf participent à la création des patrimoines de demain.</p>
Pôle d'intérêt naturel (PIN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des attractions du PIN existantes</b> : appréhender les étapes-clés de l'évolution de chaque attraction (comme par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure et/ou de l'offre, l'extension territoriale...) mais aussi les périodes d'ouverture et les capacités pour mieux connaître les fréquentations et leurs impacts sur le territoire.</li> <li>- <b>Accompagner le développement des attractions liées à la sphère Nature</b> et particulièrement celles rattachées aux PIN – sous-section « Jardins, parcs et réserves naturelles », PIR sous-section « ludique-découverte » et PIR – sous-section « aventure » dans un contexte d'encouragement possible par les pouvoirs publics (Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021) : connaître les activités et services offerts et leur renouvellement pour les attractions existantes.</li> <li>- <b>Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des attractions du PIN</b> : approfondir la caractérisation des attractions du PIN actuelles en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques et accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (et éviter les friches).</li> </ul>
Pôle d'intérêt récréatif (PIR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des attractions du PIR – sous-section « détente » existantes</b> qui comportent les attractions les plus anciennes des PIR (créés entre les années 1930 et 1980) et qui comprennent les domaines provinciaux (tension sur les budgets provinciaux suite à la réforme du financement des zones de secours) : appréhender les étapes-clés de la vie des attractions (comme par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure et/ou de l'offre, l'extension territoriale...).</li> <li>- <b>Monitorer les attractions du PIR – sous-section « aventure (y compris le suivi de l'implantation - ou des projets d'implantation)</b> : objet assez récent (apparu au milieu des années 1990) potentiellement toujours en expansion et possiblement encouragé par les pouvoirs publics (Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021); le monitoring de cet objet doit notamment permettre la réalisation d'un maillage adéquat de la Wallonie, répondre à la demande et au final empêcher la création (notamment par effet d'aubaine) d'attractions qui utiliseraient de l'espace naturel, ne seraient pas utilisées et finiraient en friche.</li> <li>- <b>Accompagner le développement des objets liés à la sphère Nature</b> Cf. PIN</li> <li>- <b>Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des attractions du PIR – notamment celles de la sous-section « aquatique / nautique en extérieur » existantes</b> : approfondir la caractérisation des attractions du PIR actuels en termes</li> </ul>

	environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques et accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (et éviter les friches).
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	<p>- <b>Monitorer l'objet AAM (y compris le suivi de l'implantation - ou des projets d'implantation)</b> : objet assez récent (peu présent avant 2000) en plein développement et soutenu par les pouvoirs publics (révision de la circulaire d'instruction administrative en 2016 et subventionnement, DPR 2019-2024, Plan de relance wallon 2021) ; le monitoring de cet objet doit permettre de mieux connaître sa dynamique de développement et de fonctionnement, s'assurer de la bonne utilisation de l'argent public, éviter une artificialisation du territoire (particulièrement là où ce n'est pas adéquat) – notamment par la réutilisation de terrains de caravanage ou de camping - , veiller à la réalisation d'un maillage adéquat de la Wallonie, répondant à la demande et au final empêcher la création (notamment par effet d'aubaine) d'aires d'accueil pour motor-homes qui ne seraient pas utilisées et finiraient en friche.</p>
AirDNA	<p>- <b>Accompagner et encadrer le développement des logements mis en location via les plateformes d'échanges en continuant à monitorer et à documenter cet objet récent</b> : mieux comprendre les liens entre les outils de requalification urbaine (et les politiques publiques en général) et ce type d'hébergement, mieux appréhender l'impact de cet objet sur le marché résidentiel (disponibilité, prix à la vente et à la location, gentrification des quartiers mais aussi plan HP...), commencer à dresser les trajectoires possibles de cet objet (évolution de l'économie collaborative, adaptation du secteur aux crises...), mieux connaître la dynamique touristique de cet objet (hébergement reconnu, période et durée de location, clients, capacité...) en fonction de sa localisation, opérationnaliser les mesures d'accompagnement pour la Wallonie selon différentes perspectives issues du benchmarking (CPDT, 2020).</p> <p>- <b>Liens avec M.1.a.1. Suivi complet par le CGT</b></p>
Camp	<p>- <b>Assurer la pérennité et ou la création de nouveaux endroits de camp</b> : réaliser un recensement historique des endroits de camp (bâtiment ou prairie) disparus pour en apprendre davantage sur les raisons de leur disparition (liens avec l'activité agricole, évolution des normes...). Approfondir la caractérisation des endroits de camp actuels en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques.</p>
Camping	<p>- <b>Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des terrains de camping</b> : approfondir et mettre à jour la caractérisation de cet objet en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques ; ajuster et accélérer la mise en œuvre du « Programme d'évacuation de tous les mobil-homes en zone rouge », accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (par exemple la réutilisation par des AAM) et au final éviter les friches.</p> <p>- <b>Déterminer les possibilités de reconversion des terrains de camping une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique (y compris des équipements disparus) afin d'éclairer les mécanismes de transfert au cours du temps entre terrain de caravanage et terrain de camping touristique, pour en apprendre davantage sur les raisons de leur fermeture et mieux</p>

	comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.
Caravanage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des terrains de caravanage</b> : approfondir et mettre à jour la caractérisation de cet objet en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques et accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (par exemple la réutilisation par des AAM) et au final éviter les friches.</li> <li>- <b>Déterminer les possibilités de reconversion des terrains de caravanage une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique (y compris des équipements disparus) afin d'éclairer les mécanismes de transfert au cours du temps entre terrain de caravanage et terrain de camping touristique, pour en apprendre davantage sur les raisons de leur fermeture et mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.</li> <li>- <b>Déterminer l'intérêt de simplifier la nomenclature des hébergements touristiques et d'intégrer les terrains de caravanage au sein du Code wallon du tourisme</b> en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiation.</li> </ul>
Centre de tourisme social (CTS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer la pérennité ou déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique des CTS (disparus) (déterminer la typologie (dont l'association gestionnaire), leurs caractéristiques territoriales et leur utilisation actuelle) et ainsi anticiper de nouvelles fermetures ou envisager des pistes de reconversion pour ce type de sites et de façon globale mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.</li> </ul>
Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des hôtels existants</b> : poursuivre l'inventaire des hôtels (inclus les disparus) et de leur trajectoire en se focalisant sur les activités et services offerts de façon complémentaires (restaurant y compris gastronomique, infrastructures/activités pour le Mice, centre wellness...) afin d'évaluer l'ampleur de la (dé)croissance de cette diversification des activités de l'infrastructure hôtelière wallonne et sa variabilité spatiale ; analyser le type de gestion (exploitant indépendant ou hôtel de chaîne) et le type de chaîne hôtelière ou de groupements hôteliers auquel l'établissement est affilié ou associé (et les possibilités de reprise dans le cas de la petite hôtellerie familiale) pour mieux comprendre les mécanismes de fin d'activité et de création de friches mais aussi les éventuels phénomènes de concentration spatiale d'hébergements aux mains d'un seul groupe/exploitant ; étudier l'évolution du/des bâtiments au cours du temps (rehaussement, ajout d'annexe, démolition/reconstruction...) et le lien avec l'évolution des normes ; de déterminer s'il y a un lien entre le type d'hôtel (taille, forme, services offerts, dates de création...) et sa localisation (en centre urbain, en périphérie des villes, dans les vallées touristiques, isolé au sein d'un village rural...).</li> <li>- <b>Accompagner et encadrer le développement de nouveaux établissements hôteliers</b> : poursuivre l'inventaire des hôtels (inclus les disparus) et de leur trajectoire ; de déterminer s'il y a un lien entre le type d'hôtel et sa localisation ; de vérifier le lien hypothétique entre le recours aux outils d'aménagement du territoire locaux et opérationnels avec l'implantation de certains hôtels de grande capacité, en particulier au niveau des centres urbains y compris pour déterminer s'il n'y a pas de concurrence déloyale éventuelle (vu les financements publics liés à certains de ces outils) par rapport aux hôtels (souvent</li> </ul>

	de plus petite capacité et indépendants) déjà implantés dans les zones urbaines ; d'examiner si l'implantation préférentielle des établissements hôteliers récents au sein des parcs d'activités économiques (pouvant constituer le signe probable d'une croissance du tourisme d'affaires) reflète la plus grande facilité pour les investisseurs à s'implanter sur ce type de terrains (prix, facilités administratives) afin d'empêcher un rejet systématique des implantations hôtelières au sein des zones d'activités économiques situées en périphérie et afin de maintenir une diversité de l'offre hôtelière dans les centres urbains et de déterminer les mécanismes publics à développer (outils d'aménagement, soutien financier...) pour mieux quadriller le territoire wallon – particulièrement dans les Territoires touristiques plus petits que la région promotionne.
Parc résidentiel de week-end (PRWE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique des PRWE disparus/reconvertis pour mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques particulièrement pour les PRWE localisés en ZL et déterminer les conditions d'une reconversion dans le domaine touristique.</li> <li>- <b>Déterminer l'intérêt de simplifier la nomenclature des hébergements touristiques</b> et d'intégrer les PRWE touristiques au sein du Code wallon du tourisme (en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiation pour mieux les ancrer dans le secteur touristique) voire de supprimer la notion de PRWE au sein du CoDT (très proche de la définition de ZHV).</li> <li>- <b>Accompagner et encadrer la (re)conversion des PRWE vers la fonction résidentielle (et le cas échéant la ZHV) ou vers la fonction touristique</b> : approfondir la connaissance du phénomène d'habitat permanent et de ses conséquences sur la capacité d'accueil touristique.</li> <li>- <b>Liens avec M.1.a.1. Suivi complet par le CGT</b></li> </ul>
Résidences secondaires (cadastrales) - RS(C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Déterminer l'intérêt d'intégrer les résidences secondaires au sein du Code wallon du tourisme en termes de définition, de reconnaissance ou de promotion. Liens avec M.1.a.1. Suivi complet par le CGT et avec M.1.a.4. Cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires.</b></li> <li>- <b>Accompagner et encadrer le secteur des secondes résidences en assurant un monitoring et en continuant de documenter cet objet</b> particulièrement pour les objets situés en ZU : mieux appréhender l'impact de cet objet sur le marché résidentiel (disponibilité, prix à la vente et à la location, gentrification des quartiers), dresser les trajectoires possibles de cet objet (adaptation du secteur aux crises : boom dans certaines communes, occupation par des victimes des inondations...), mieux connaître la dynamique touristique de cet objet (période et durée d'occupation ou de location éventuelle, capacité, clients, mise en location via les plateformes...), mieux connaître ses retombées économiques et ses impacts environnementaux.</li> <li>- <b>Liens avec M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires</b></li> </ul>
Terroir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accompagner et encadrer le développement des hébergements de terroir en assurant un monitoring et en continuant de documenter cet objet</b> (qui pèse lourd en termes de capacité) particulièrement pour les objets situés en ZU : mieux appréhender l'impact de cet objet sur le marché résidentiel (disponibilité, prix à la vente et à la location, gentrification des</li> </ul>



	<p>quartiers), dresser les trajectoires possibles de cet objet (adaptation du secteur aux crises : boom dans certaines communes, occupation par des victimes des inondations...), mieux connaître la dynamique touristique de cet objet (hébergement reconnu/non reconnu, période et durée de location, clients, capacité, mise en location via les plateformes...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Redynamiser (le cas échéant), assurer la pérennité ou la reconversion des meublés de vacances, objet plus ancien</b> : appréhender les étapes-clés de la vie des meublés de vacances (par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure ou sa rénovation, l'extension territoriale...) pour déterminer les besoins éventuels en termes de rénovation énergétique notamment.</li> <li>- <b>Déterminer l'intérêt de simplifier la nomenclature des hébergements touristiques au sein du Code wallon du tourisme</b> en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiarité pour mieux les ancrer dans le secteur touristique « officiel » et éviter la poursuite du développement d'un marché parallèle (hébergements reconnus et non reconnus).</li> </ul>
Village de vacances (VV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Monitorer l'objet VV semblant connaître un second souffle (rénovation et création)</b> et majoritairement localisé au sein de la ZL : ce monitoring doit permettre de mieux connaître sa dynamique de (re)développement afin de pouvoir anticiper les besoins éventuels en matière d'aménagement du territoire, veiller à la réalisation d'un maillage adéquat de la Wallonie répondant à la demande mais aussi d'anticiper l'éventuelle transformation à long terme vers de la résidence permanente (impact éventuel du développement de l'immobilier touristique comme produit d'investissement financier (acquisition par des particuliers d'hébergements (maison, chalet, appartement) en tant que seconde résidence qui est ensuite gérée et mise en location les jours de non-utilisation par les particuliers-propriétaires).</li> <li>- <b>Déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée</b> : poursuivre le recensement historique des VV disparus/ reconvertis pour mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques particulièrement pour les VV localisés en ZL et déterminer les conditions d'une reconversion dans le domaine touristique.</li> </ul>

*M.1.b.E.1. Rapport à la nature (2022)*

Les enjeux d'aménagement du territoire ayant trait au rapport à la nature traite du rôle que les objets touristiques jouent ou peuvent jouer par rapport au maintien, à la dégradation ou à l'amélioration de la biodiversité et dans l'amélioration du cadre de vie de la population (y compris des touristes).

	Biodiversité	Besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité
--	--------------	---

<p>Infrastructure pour foires, salons et congrès (IFSC)</p>	<p>/</p>	<p>Les IFSC existantes sont souvent localisées en périphérie des centres urbains. A cet objet est pratiquement toujours associé un vaste parking (dont certains occupent une superficie supérieure aux bâtiments accueillant les FSC). Celui-ci peut recevoir des structures temporaires d'exposition et est souvent fort peu verdurisé. Ces amples terrains représentent une opportunité de répondre au besoin de Nature (de proximité) des urbains mis en évidence par la pandémie. Ceci pourrait se faire à court terme via leur verdurisation - même sous forme de plantations hors sol (bac – jardinière) afin de garder la multimodalité de l'espace - particulièrement en été lors de leur période de sous-occupation. En fonction de l'évolution de la mobilité automobile individuelle, une part de ces stationnements pourrait être définitivement transformée en parc urbain ou revenir à la fonction économique quand localisée en zone d'activité économique (Cf. L'enjeu Intensité d'usage des IFSC). La concrétisation de cette opportunité relève plutôt du secteur de la Nature.</p>
<p>Golf</p>	<p>Les golfs sont souvent en concurrence avec la fonction agricole (voire forestière) dans des régions pauvres en termes de biodiversité (BW). Les vastes terrains non artificialisés et/ou non utilisés pour la pratique golfique, mais compris dans l'emprise des golfs, représentent un <b>réservoir de biodiversité ordinaire et une opportunité pour son développement quantitatif et qualitatif</b> (biodiversité extraordinaire). Diverses mesures peuvent être envisagées et/ou renforcées (Cf. actions de l'AFGOLF) pour soutenir la biodiversité au sein des golfs : étude de l'impact de l'interdiction en 2018 des traitements phytosanitaires, réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques, recensement des bonnes pratiques de</p>	<p>Les zones périurbaines aisées accueillent l'essentiel des infrastructures golfiques actuelles. La qualité paysagère des installations et les vastes terrains non artificialisés et/ou non utilisés pour la pratique golfique représentent une <b>opportunité de répondre au besoin de Nature</b> (de proximité) des urbains mis en évidence par la pandémie, à condition que cette nature soit accessible à tout un chacun – et non pas aux seuls adhérents – dans le respect des contraintes de la pratique golfique et de la biodiversité. Cette plus grande ouverture des golfs au public peut se réaliser de différentes façons : intégration au sein de réseaux de promenades (balisage, tourniquet de contrôle d'accès, mobilier urbain...), ouverture intermittente contrôlée (1 jour par mois, en</p>

	gestion, intérêt pour un(e) écolabel /charte /contractualisation... Ces mesures relèvent plutôt du secteur de la Nature.	dehors de la haute saison – soit en automne/hiver...), instauration d'un ticket d'entrée à la journée ou d'un Pass saisonnier (un peu comme les domaines provinciaux) ... Pour ce faire, diverses mesures peuvent être mises en place à destination des propriétaires et gestionnaires de golf : campagne de sensibilisation, guide de bonnes pratiques, subsides... Ces mesures relèvent aussi bien du Tourisme que de la Nature.
Pôle d'intérêt culturel (PIC)	Seule la catégorie châteaux et citadelles des attractions du PIC (6,4%) participe réellement à un cadre de vie vert, du fait de l'affectation (26,9% en ZEV, 38,5% en ZP et 19,2% en ZN) et de l'occupation du sol de ses attractions, et offre une opportunité à la biodiversité (ordinaire) de se développer. La concrétisation de cette opportunité relève aussi bien du Tourisme que de la Nature.	
Pôle d'intérêt naturel (PIN)	Les attractions du PIN du fait de la nature de leur activité, leur inscription au sein d'affectations du sol non urbanisables (ZP, ZN, ZA, ZF) et, pour certaines d'entre-elles, au sein d'une zone NATURA 2000 <b>participent au maintien, à la connaissance – et par là – à la protection de la biodiversité</b> (extraordinaire).	Les attractions de la catégorie jardins, parcs et réserves naturelles du PIN localisées à proximité de centres urbains participent à un cadre de vie vert. La <b>création</b> de nouvelles attractions pourrait constituer une des réponses au <b>besoin de Nature</b> (de proximité) des urbains mis en évidence par la pandémie (Cf. L'enjeu Intensité d'usage des PIN - Création) et participer à la <b>gestion des flux</b> au sein des espaces de Nature. La concrétisation de cette opportunité relève aussi bien du Tourisme que de la Nature.
Pôle d'intérêt récréatif (PIR)	Une partie des attractions du PIR – et particulièrement celles de la catégorie Détente et Aventure – du fait de la nature de leur activité, leur inscription au sein d'affectations du sol non urbanisables (ZP, ZF) ou au sein d'une zone NATURA 2000 <b>participent au maintien, à la connaissance – et par là – à la protection de la biodiversité</b> (extraordinaire). Une attention particulière doit être accordée à la bonne <b>cohabitation des usages</b> et à l'encadrement du flux de visiteurs.	Une partie des attractions du PIR participe à un cadre de vie (paysager et vert) de qualité. Les attractions de la catégorie Détente et Aventure répondent au besoin de Nature (de proximité) mis en évidence par la pandémie. Dans ce cadre, le <b>devenir des domaines provinciaux mérite une attention particulière</b> dans un contexte de restructuration des provinces (reprise du financement des zones de secours). La <b>création</b> de nouvelles attractions pourrait constituer une des réponses au <b>besoin de Nature</b> mis en évidence par la pandémie (Cf. L'enjeu Intensité d'usage des PIR - Création) et participer à la <b>gestion des flux</b> au sein des espaces de Nature. La

		concrétisation de cette opportunité relève aussi bien du Tourisme que de la Nature.
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	La verdurisation des aires d'accueil pour motor-homes est une opportunité d'améliorer le cadre de vie et de permettre à la biodiversité ordinaire de se développer (y compris comme zone de liaison). Cette mesure relève aussi bien du Tourisme que de la Nature.	
AirDNA	/	Ce type d'hébergement (pour les localisations urbaines du moins) ne semble pas participer à rencontrer les besoins de Nature.
Endroit de camp	Les endroits de camp, du fait de leur localisation préférentielle hors milieu urbain, peuvent, dans une certaine mesure, participer à aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité et offrir une opportunité de développer la sensibilisation à la biodiversité (ordinaire). La concrétisation de cette opportunité relève de la Nature.	
Camping touristique	L'apparition de campings à faible densité et voguant sur la vague de la faible empreinte écologique du fait de la nature de leur activité, leur inscription au sein d'affectations du sol non urbanisables ou au sein d'une zone NATURA 2000 participent au maintien, à la connaissance – et par là – à la protection de la biodiversité (extraordinaire). Une attention particulière doit être accordée à la <b>bonne cohabitation des usages</b> et à l'encadrement du flux de visiteurs.	Les campings touristiques, du fait de leur localisation préférentielle hors milieu urbain, peuvent, dans une certaine mesure, participer aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité et offrir une opportunité de développer la sensibilisation à la biodiversité (ordinaire). La concrétisation de cette opportunité relève de la Nature.
Caravanage	/	Les terrains de caravanage, du fait de leur localisation préférentielle hors milieu urbain, peuvent, dans une certaine mesure, participer aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité et offrir une opportunité de développer la sensibilisation à la biodiversité (ordinaire). La concrétisation de cette opportunité relève de la Nature.
Centre de tourisme social (CTS)	Les hébergements repris comme CTS (à l'exception d'une partie des auberges de jeunesse) peuvent, de façon indirecte et dans une certaine mesure, participer à un cadre de vie vert et offrir une opportunité à la biodiversité (ordinaire) de se développer. La catégorie « gîtes avec encadrement » assure une forme d'éducation à la nature et à l'environnement. La concrétisation de cette opportunité relève aussi bien du Tourisme que de la Nature.	
Hôtel	/	Certains hôtels (hors localisation urbaine ou au sein d'un parc d'activités économiques) peuvent, dans une certaine mesure,

		participer aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité (selon la taille et la qualité de leurs abords voire de leur parc).
Parc résidentiel de week-end (PRWE)	La superficie utilisée par des bâtiments au sein des espaces occupés par les PRWE est faible. Ils sont parfois implantés au cœur d'un environnement boisé ou font l'objet d'une verdurisation importante. La biodiversité y est mal connue et semble plutôt d'ordre ordinaire. Une attention particulière doit être accordée à la bonne cohabitation des usages.	/
Résidence secondaire (cadastrale) - RS(C)	La superficie occupée par des bâtiments au sein des espaces utilisés par les RS(C) est faible. De façon indirecte, les RS(C) peuvent, dans une certaine mesure, participer aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité (selon la taille et la qualité de leurs abords). Une partie des RS(C), du fait de leur inscription au sein d'affectations du sol non urbanisables (ZF, ZA) ou au sein d'un domaine boisé ou verdurisé, participe au maintien, à la connaissance – et par là – à la protection de la biodiversité (ordinaire). Une attention particulière doit dans ce cas être accordée à la bonne cohabitation des usages. Il est intéressant de <b>prévoir des actions de sensibilisation pour que ces espaces privés rencontrent ces enjeux de Nature.</b>	
Terroir	/	De façon indirecte, les hébergements de terroir et meublés de vacances peuvent, dans une certaine mesure, participer aux besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité (selon la taille et la qualité de leurs abords).
Village de vacances (VV)	La superficie dédiée aux bâtiments au sein des espaces occupés par les VV est faible. Ceux-ci sont parfois implantés au cœur d'un environnement boisé ou font l'objet d'une verdurisation importante qui relève de la nature ordinaire. La présence de l'eau (étang, cours d'eau) est à souligner. Une attention particulière doit être accordée à la bonne cohabitation des usages et au maintien de ces espaces verts lors des reconversion/rénovation (phénomène en cours).	/

*M.1.b.E.2. Intensité d'usage et mobilité (2022)*

Les enjeux d'aménagement du territoire en termes d'intensité d'usage du territoire touristique s'interrogent sur Quelle est l'intensité d'usage des différents types d'attractions et d'hébergements ? Est-ce que des synergies sont possibles ? De nouveaux équipements sont-ils souhaitables et où ?

Les enjeux de mobilité sont connexes aux enjeux d'intensité d'usage du territoire touristique. Ils questionnent les synergies qui sont à rechercher en fonction des possibilités d'accessibilité aux sites et de déplacements pendant le séjour (en train et via le RAVeL) et la localisation des nouveaux équipements.

	Intensité d'usage du sol	Synergie touristique	Création
Infrastructure pour foires, salons et congrès (IFSC)	Les IFSC sont <b>consommatrices d'espaces</b> . Elles ont une utilisation du sol (hors zones de stationnement) ponctuellement intensive (nombre de visiteurs par ha) mais sont faiblement utilisées sur une année. Du fait de leur localisation (à proximité des centres urbains), de leur affectation (ZAE et ZSPEC) et de leur vaste terrain d'un seul tenant, les IFSC (et particulièrement leur parking) offrent des <b>opportunités en termes d'intensification et de recyclage foncier le cas échéant</b> (Cf. L'enjeu Rapport à la Nature des IFSC).	Phénomène urbain pour la majorité d'entre-elles, les IFSC permettent à leurs visiteurs de profiter des aménités de la ville et/ou participent au <b>renforcement de la polarité</b> urbaine. La proximité de commerces, services et loisirs dans un rayon restreint autour de ces infrastructures est d'ailleurs un critère reconnu de succès de celles-ci.	Même si le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, les principales villes wallonnes en sont équipées. Il faut s'assurer de la <b>pérennisation</b> des infrastructures existantes et <b>renforcer leur utilisation</b> - le secteur ayant, de plus, été fortement impacté par la pandémie. (Cf. M.1b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques - Assurer la pérennité des IFSC existantes).
Golf	Les golfs ont une <b>utilisation</b> du sol récréative de nature (très) <b>extensive</b> .	L'intensité d'usage du sol augmente avec la présence d'un <b>hôtel, d'un restaurant et d'activités de séminaires</b> . Ces <b>synergies</b> sont à encourager. Actuellement, en Wallonie, la pratique touristique du golf est mal connue et assez faible, bien que la qualité de ses golfs soit reconnue au-delà de ses	Des golfs moins extensifs et s'adressant à un public plus large qu'actuellement (parcours réduits, activités pour non-initiés) pourraient être envisagés au sein des zones urbaines pour autant qu'ils remplissent un rôle multifonctionnel (Cf. L'enjeu rapport à la Nature des golfs).

		frontières. Les conséquences des crises en cours (regain du tourisme domestique à la suite de la pandémie, intérêt pour un tourisme de proximité pour répondre aux enjeux climatique et énergétique, besoins en termes de nature...) sont une opportunité pour <b>développer la pratique touristique des golfs existants en été</b> . Ainsi la densité de golfs de qualité dans la moitié nord de la Wallonie pourrait séduire les golfeurs internationaux. L'objectif serait qu'ils en découvrent 2 à 3 sur leur séjour moyennant l'amélioration des infrastructures d'accueil (via la création d'hôtels de taille petite à moyenne, de salles de séminaires, de centres de wellness...) et la promotion de la destination.	
Pôle d'intérêt culturel (PIC)	Cet objet se caractérise par la réaffectation et/ou la mise en tourisme de patrimoines bâtis. Les outils d'aménagement opérationnels (SAR, RENO, REVI) peuvent être utilisés pour ce faire. Ce recyclage est un atout en termes de non-artificialisation de nouvelles terres et de sauvetage de patrimoines. Il y a peu de création ex nihilo mais nombre de celles-ci, ainsi que certaines extensions contemporaines des	Phénomène urbain pour 1/3 des attractions du PIC, celles-ci permettent à leurs visiteurs de profiter des aménités de la ville et/ou participent au renforcement de la polarité urbaine. Ce type d'attraction est déjà souvent associé à un café-restaurant (ReCa). Adjoindre un ReCa à cet objet peut, pour un site éloigné de services, renforcer l'attrait de l'attraction, affermir les retombées économiques locales et, pour un site non accessible par TC,	Le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, il y a encore des possibilités de développement. Les attractions du PIC sont particulièrement présentes dans la Province du Hainaut (37% dont 55% au sein des villes et dans toutes les catégories). Le développement de produits touristiques dédiés devrait permettre d'augmenter leur fréquentation.

	<p>attractions existantes, participent à la création des patrimoines de demain.</p> <p>La poursuite de l'<b>association patrimoine - attraction du PIC</b> pour de nouveaux développements <b>cadre avec la gestion parcimonieuse du sol</b>. Toutefois pour une gestion raisonnée des deniers publics, une <b>balance entre l'intérêt patrimonial (réaffectation), le renforcement de la polarité et le poids de l'attraction en termes de fréquentation</b> (intérêt local ou international) doit être recherchée (Cf. M.1b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques - Accompagner la reconversion du Patrimoine bâti en attractions du PIC).</p> <p><i>Des budgets sont prévus au sein du plan de relance wallon (octobre 2021) pour « la valorisation de biens à haute valeur patrimoniale » (appel à projet).</i></p>	<p>éviter le mitage du territoire.</p> <p>La présence conséquente de patrimoines protégés dans un faible rayon autour des attractions culturelles, constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques.</p>	<p>Il y a <b>peu d'attractions du PIC en Brabant wallon</b> alors qu'il se situe au sein et à proximité d'une grande zone de chalandises (pour les loisirs et le tourisme y compris international). Les attractions existantes y ont d'ailleurs une importante fréquentation. Il y a donc un <b>potentiel de développement</b> pour cet objet.</p> <p>Il y a peu d'attractions du PIC dans la moitié sud-est de la province du <b>Luxembourg</b>. La <b>création</b> de quelques attractions - judicieusement localisées en termes d'accessibilité et/ou à proximité de concentrations d'hébergements touristiques - <b>permettrait d'allonger la saison touristique et de proposer des alternatives par mauvais temps.</b></p>
Pôle d'intérêt naturel (PIN)	<p>Pour leur affectation (ZP, ZN, ZA, ZF), les attractions du PIN ont une utilisation du sol relativement intense. Les infrastructures fixes (bâtiments pour l'accueil ou l'entretien) occupent proportionnellement de faibles superficies mais celles-ci sont principalement en zones non urbanisables.</p>	<p>Ce type d'attraction est déjà souvent associé à un café-restaurant (ReCa). Adjoindre un ReCa à cet objet peut, pour un site éloigné de services, renforcer l'attrait de l'attraction, affermir les retombées économiques locales et, pour un site non accessible par les TC, éviter le mitage du territoire.</p> <p>40% des attractions actuelles du PIN</p>	<p>Le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, il y a encore des possibilités de développement.</p> <p>La <b>province du Brabant wallon et la partie nord de la province de Liège</b> sont dépourvues d'attractions du PIN alors qu'elles se situent au sein et <b>à proximité d'une grande zone de chalandise</b> (pour</p>



		<p>sont situées dans une vallée touristique. Cela constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques.</p>	<p>les loisirs et le tourisme). Il y a un potentiel de développement pour cet objet afin de répondre au <b>besoin de Nature</b> (de proximité) des urbains mis en évidence par la pandémie et l'encadrement des flux générés. son encadrement. Des synergies avec la dynamique du potentiel Parc national Forêts du Brabant/Brabantse Wouden sont à encourager, par exemple via la création d'attractions naturelles au niveau des grands domaines chatelains ou agricoles envisagés comme portes d'entrée du parc.</p> <p>Le <b>sud et l'est de la province du Luxembourg</b> sont aussi déficitaires. La création de quelques attractions - judicieusement localisées en termes d'accessibilité et/ou à proximité de concentrations d'hébergements touristiques - permettrait d'allonger la saison touristique, de proposer des alternatives par mauvais temps et accompagnerait, le cas échéant, le développement du Parc national Forêt d'Anlier en <b>encadrant les flux de visiteurs</b>.</p> <p><i>Des budgets sont prévus au sein du plan de relance wallon (octobre 2021) pour le « développement des infrastructures touristiques adaptées au niveau</i></p>
--	--	---	--

			<i>des Parcs nationaux et des Grands sites naturels et patrimoniaux ».</i>
Pôle d'intérêt récréatif (PIR)	<p>Les attractions du PIR sont très variées (superficie, affectation, localisation). Elles ont plutôt une utilisation du sol relativement intense, bien que les infrastructures fixes (bâtiments pour l'accueil ou l'entretien) occupent proportionnellement peu de superficies (1,4%), 6 % de la superficie des objets sont dédié au parking.</p> <p>Une partie des attractions du PIR est localisée sur des terrains possédant un outil de protection paysagère (40% en PIP PS, 50% en PIP ADESA) ou de la nature (20% en Natura 2000) ou se situe au sein d'une affectation en zone forestière (25%) ce qui en fait des territoires multi-usages. Une attention particulière doit être accordée à la bonne cohabitation des usages.</p> <p>Les attractions du PIR sont les attractions touristiques qui occupent le plus la zone de loisirs (1/3).</p>	<p>A cet objet est souvent adjoint un café-restaurant (Reca). Certains d'entre eux sont contigus avec un hébergement (camping). Associer cet objet à un autre objet touristique et/ou à un Reca permet la mutualisation des équipements, renforce l'attrait des objets, affermit les retombées économiques locales et évite le mitage du territoire. Cela a aussi de l'intérêt pour un site non accessible par les TC. Ces synergies sont à encourager.</p> <p>40% des attractions actuelles du PIC sont situées dans une vallée touristique et plus de la moitié à proximité d'un RAVeL (1 Km). Cela constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques.</p>	<p>Il y a <b>peu/pas</b> d'attractions du PIR dans la moitié <b>sud de la province du Luxembourg</b> (et dans une moindre mesure, dans le <b>nord/nord-est de la province du Hainaut</b>). La création de quelques attractions - judicieusement localisées en termes d'accessibilité et/ou à proximité de concentrations d'hébergements touristiques, plutôt au sein des zones de loisirs - permettrait d'allonger la saison touristique, de proposer des alternatives par mauvais temps et accompagnerait, le cas échéant, le développement des Parcs nationaux Forêt d'Anlier et Vallée de la Semois en encadrant les flux de visiteurs.</p> <p><i>Des budgets sont prévus au sein du plan de relance wallon (octobre 2021) pour le « développement des infrastructures touristiques adaptées au niveau des Parcs nationaux et des Grands sites naturels et patrimoniaux » et pour « l'aménagement de trois sites nature dédiés au VTT ».</i></p>
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	Cet objet nécessite peu d'infrastructures fixes. L'occupation varie au cours de l'année et la durée du séjour y est limitée. 30% sont localisés en zones	Le retour direct sur investissement de cet objet est faible (jeton énergie et eau). Bien localisé, il permet de capter l'apport financier relativement élevé des	Le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, il y a encore des potentialités de développement.

	<p>d'aléas d'inondations. Par les caractéristiques de l'objet, il est possible de fermer rapidement et temporairement une AAM lorsqu'un risque d'inondation est imminent.</p>	<p>motor-homistes. Cet objet est localisé à proximité ou au sein d'un espace bâti équipé en services (50% polarité de base, 73% espace bâti, 75% proches d'un nodule commercial). Il est déjà souvent associé à un objet touristique ou à un café-restaurant (Reca) préalablement existant. Associer cet objet à un autre objet touristique, à un Reca ou une petite polarité permet la mutualisation des équipements (par exemple avec une halte nautique), renforce l'attrait des objets, affermit les retombées économiques locales et évite le mitage du territoire. Cela a aussi de l'intérêt pour un site non accessible par les TC. Ces synergies sont à encourager. Il faut donc <b>éviter de mettre les AAM sur des parkings isolés.</b></p>	<p><b>L'intérêt et le potentiel de reconversion de certains terrains de caravanage ou de camping</b>, tombés en désuétude ou localisés en zones d'aléas d'inondations, en AAM est à prendre en compte <b>pour ne pas artificialiser de nouvelles terres.</b> Des balises sont sans doute à définir notamment en termes d'impact paysager et de contrôle d'accès.</p> <p><i>Des budgets sont prévus au sein du plan de relance wallon (octobre 2021) pour « l'amélioration et le développement de l'offre touristique fluviale fluvestre ainsi que pour le développement et le maillage d'aires de motor-home dans une perspective durable ».</i></p>
AirDNA	<p>Les hébergements issus des plateformes de location ont une <b>intensité d'utilisation faible, notamment comparée à une utilisation résidentielle en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural.</b> L'intensité d'utilisation devrait être augmentée par une hausse de leur taux d'occupation. L'augmentation de ce type de location peut contribuer à la hausse des loyers et au phénomène de gentrification. Un équilibre entre la fonction résidentielle et</p>	<p>Phénomène urbain pour partie, les hébergements issus des plateformes de location permettent aux touristes logeant en leur sein de profiter des aménités de la ville et/ou participent au renforcement de la polarité urbaine.</p>	<p>Si les hébergements issus des plateformes de location sont répartis sur l'ensemble du territoire wallon, il existe néanmoins des concentrations spatiales (particulièrement à Liège, dans la vallée de l'Ourthe et les Hautes Fagnes). De façon globale, il faut <b>renforcer leur taux d'occupation et, localement, assurer un rééquilibrage vers la fonction résidentielle.</b></p>

	la fonction touristique doit être recherché.		
Endroit de camp	<p>Les endroits de camp ne sont utilisés que sur une très courte période (6 à 8 semaines durant l'été). En dehors de cette période, ils sont principalement utilisés par la fonction agricole (prairies, bâtiments agricoles) ou la fonction équipement (salle de fête, école, local d'un mouvement de jeunesse...). Cette <b>multi-utilisation des espaces</b> renforce l'intensité d'usage de ceux-ci. L'accueil de camps constitue une possibilité de diversification agricole.</p> <p>12,6% des endroits de camp sont localisés au sein d'un aléa d'inondation moyen à élevé. Bien que pour ce qui concerne les prairies, cet objet nécessite peu d'infrastructures démontables, par le public accueilli cela peut être problématique.</p>	<p>Une partie des endroits de camp (40%) est située dans une vallée touristique, au sein d'un parc naturel ou d'un massif forestier. Cela constitue une opportunité de synergies.</p> <p>Les endroits de camp sont, en moyenne, éloignés des services de base et mal desservis au niveau des infrastructures de transport (train, RAVeL), ce qui nécessitera des déplacements motorisés pour y accéder, ainsi qu'aux services de proximité une fois sur place. Dans un contexte de transition énergétique, cela peut constituer un frein (économique voire idéologique) pour une partie de son public (particulièrement les plus jeunes).</p>	<p>Il y a un <b>besoin en nouveaux terrains d'accueil</b> pour les camps d'été des mouvements de jeunesse, en raison notamment de la réforme du calendrier scolaire qui va raccourcir la durée des grandes vacances (concentration des camps sur un laps de temps plus court) et des conséquences des inondations. Tout nouvel endroit de camp devrait être <b>judicieusement localisé</b> au regard de son accessibilité en train et/ou de sa proximité d'un RAVe, à proximité de services, éloigné des zones inondables et à proximité de zones ombragées.</p>
Camping touristique	<p>Les campings touristiques sont <b>localement consommateurs d'espaces</b> (même si à l'échelle de la Wallonie cela ne représente que moins de 0.1%). L'occupation varie au cours de l'année et la durée du séjour y est souvent limitée. <b>L'intensité d'utilisation pourrait être augmentée</b> par une hausse de leur taux d'occupation. Cet objet se caractérise par la <b>forte concordance</b></p>	<p>Ce type d'hébergement est déjà souvent associé à un café-restaurant (ReCa) ou à une attraction du PIR. Associer cet objet à un autre objet touristique et/ou à un ReCa permet la mutualisation des équipements, renforce l'attrait des objets, affermit les retombées économiques locales et évite le mitage du territoire. Cela a aussi de l'intérêt pour un site non accessible par</p>	<p>Le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, il y a encore des possibilités de développement.</p> <p>Les campings touristiques sont particulièrement <b>peu présents au nord du sillon Sambre et Meuse et dans la moitié sud-est de la Province du Luxembourg.</b></p> <p>Le développement de <b>campings à la</b></p>

	<p><b>entre l'affectation en zone de loisirs (76%) et l'utilisation touristique de celle-ci.</b></p> <p>Historiquement, cet objet comprend peu d'infrastructures fixes (routes, parking et au minimum un bâtiment de services (accueil, sanitaires voire ReCa) généralement avec fondations) ce qui constituent en cela des terrains assez aisés à désartificialiser.</p> <p>Leur implantation historique au sein des vallées ardennaises explique l'exposition au risque d'inondation d'une partie de ceux-ci (40 %).</p>	<p>les TC. Ces synergies sont à encourager.</p> <p>Ce type d'hébergement est préférentiellement localisé au sein d'une vallée touristique (34%), d'un massif forestier (32%) ou d'un Parc naturel (45%). Cela constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques.</p> <p>Les campings touristiques sont, en moyenne, éloignés des polarités de base (80% hors polarité) et des arrêts de train (78% au-delà de 28min), ce qui nécessitera des déplacements motorisés pour y accéder et pour atteindre des services de proximité une fois sur place. Dans un contexte de transition énergétique, cela peut constituer un frein (économique voire idéologique) pour une partie de son public (particulièrement les plus jeunes). Cependant, 70% sont localisés à moins de 5 km d'un RAVeL, critère pour obtenir le Label « Bienvenue vélo » que seuls 6% détiennent. Il y a une opportunité de développement.</p>	<p><b>ferme</b> pourrait permettre de diffuser la pratique du camping au sein de territoires actuellement peu investis par les campeurs et, bien souvent, par les touristes de séjour de manière générale. Tout nouvel endroit de campings touristiques devrait être judicieusement localisé au regard de son accessibilité vélo (dont à proximité d'un RAVeL), à proximité d'une gare et/ou d'une/des attraction(s) existante(s) et dans une volonté de développer le tourisme d'itinérance.</p> <p>Il convient aussi d'<b>assurer la pérennité et/ou d'accompagner la reconversion des terrains de camping (par exemple en aire d'accueil pour motor-homes) mal localisés (à proximité d'un cours d'eau – alternance inondation /sécheresse)</b> et, de façon générale, d'anticiper les impacts potentiels des changements climatiques (besoin de zones d'ombres). Un accompagnement et un encadrement particuliers devraient être proposés aux minimum 12% de terrains concernés par de l'habitat permanent, pour soit les maintenir dans le secteur touristique et ainsi garder la concordance entre leur affectation en zone de loisirs et leur utilisation soit les faire basculer vers le résidentiel. Avec,</p>
--	--	---	---

			notamment, la mode du « glamping », une attention particulière doit être accordée au <b>maintien d'une offre économiquement accessible à tous</b> les publics. Le rôle des propriétaires publics (communaux) peut ici être questionné.
Caravanage	<p>Les terrains de caravanage sont <b>localement consommateurs d'espaces</b> (même si à l'échelle de la Wallonie cela ne représente que moins de 0.01%). L'occupation varie au cours de l'année mais la durée du séjour y est souvent plus longue que pour les terrains de campings touristiques (proportion plus marquée de locations à l'année via des emplacements résidentiels). Cet objet se caractérise par une forte présence en zone de loisirs (67%).</p> <p>Historiquement, cet objet comprend peu d'infrastructures fixes (routes, parking et au minimum un bâtiment de services (accueil, sanitaires voire ReCa) généralement avec fondations) ce qui constituent en cela des terrains assez aisés à désartificialiser.</p> <p>Leur implantation historique au sein des vallées ardennaises explique l'exposition au risque d'inondation d'une partie de ceux-ci (36%).</p>	<p>Les terrains de caravanage sont, en moyenne, éloignés des arrêts de train (80% au-delà de 28 min), ce qui nécessitera des déplacements motorisés pour y accéder et pour atteindre des services de proximité une fois sur place. Dans un contexte de transition énergétique, cela peut constituer un frein économique pour une partie de son public.</p>	<p>Les terrains de caravanage sont un type d'hébergements à la marge du secteur touristique (pas d'appellation protégée). La présence de résidences permanentes au sein d'un terrain de caravanage est contraire à la définition de cet équipement même si on en trouve. Une <b>réflexion quant au devenir de cet objet comme hébergement touristique devrait être menée</b> (intégration ou pas au CWT en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiation). Il s'agit aussi de <b>gérer les objets existants : assurer leur pérennité et/ou accompagner leur reconversion</b> (par exemple en aire d'accueil pour motor-homes) tant en termes de rénovation des infrastructures que de leur utilisation (touristique ou non) ou de la prise en compte des conséquences des changements climatiques.</p>

Centre de tourisme social (CTS)	<p>Les hébergements repris comme centre de tourisme social sont très variés (superficie, affectation, localisation). La catégorie auberges de jeunesse a plutôt une utilisation du sol relativement intense.</p> <p>Cet objet se caractérise par la réaffectation de patrimoines bâtis (reconnus ou pas). Ce recyclage est un atout en termes de non-artificialisation de nouvelles terres et de sauvetage de patrimoines. Cet objet se caractérise également par des phénomènes d'agrandissements successifs des infrastructures, pour partie au sein de zones non urbanisables. Une attention particulière doit être accordée à la bonne cohabitation des usages.</p> <p>Près de 15% de l'emprise au sol des CTS présentent un risque d'inondation (aléa élevé à faible). Cela pose question, étant donné les capacités d'accueil importantes qui caractérisent ces hébergements touristiques et le type de public accueilli.</p>	<p>Phénomène urbain pour la majorité de la catégorie auberges de jeunesse, celle-ci permet à ses utilisateurs de profiter des aménités de la ville.</p> <p>Les autres CTS ont une localisation préférentielle au sein ou autour des vallées touristiques ardennaises (Ourthe, Semois). Cela constitue une opportunité de synergies avec les attractions présentes, bien que certains hébergements (dont ceux des catégories domaine de vacances et gîte avec encadrement) offrent déjà de nombreuses possibilités d'activités.</p> <p>Les gîtes en autonomie sont, en moyenne, éloignés des services de base et mal desservis par les infrastructures ferroviaires, ce qui nécessite des déplacements motorisés pour s'y rendre, ainsi que pour accéder aux services de proximité une fois sur place. Cela constitue un frein (financier) pour les publics visés.</p>	<p>C'est un objet qui, au cours du temps, se renouvelle. Beaucoup de CTS ont connu de nombreuses rénovations et extensions récentes au niveau de leurs infrastructures d'accueil.</p> <p>Tout nouveau centre de tourisme social devrait être judicieusement localisé au regard de son accessibilité en train (et à proximité d'un RAVeL), tout en veillant à assurer la variété des hébergements créés afin de proposer différents types de vacances (encadrées ou pas).</p>
Hôtel	<p>L'emprise au sol des hôtels est limitée, notamment en comparaison avec leurs capacités d'accueil. Il en découle une <b>intensité d'usage relativement élevée</b>, avec cependant une variabilité importante entre établissements.</p>	<p>Ce type d'hébergement offre des possibilités de synergies nombreuses et variées en fonction de leur localisation.</p> <p>Phénomène urbain (en centre ou en périphérie et au sein de zones d'activités économiques) pour une partie des</p>	<p>Certaines zones rurales de la Hesbaye, de l'est du Condroz et du nord du Hainaut sont dépourvues de ce type d'hébergements touristiques. Il s'agit essentiellement de zones agricoles peu touristiques (à l'exception du Pays des</p>

	<p>Cet objet se caractérise, pour partie, par la réaffectation de patrimoines bâtis (reconnus ou pas). Ce <b>recyclage</b> est un <b>atout en termes de non-artificialisation de nouvelles terres</b> et de sauvetage de patrimoines.</p> <p>Les outils d'aménagement du territoire et opérationnels (SOL, SAR, RENO, REVI, PRE) sont utilisés particulièrement dans le cas des grands hôtels créés à partir des années 2000, notamment en milieu urbain. Il y a un risque que ceci se fasse au détriment des hôtels existants localisés en centre-ville.</p> <p>Les créations ex nihilo et les extensions contemporaines devraient participer à la création des patrimoines de demain.</p> <p>L'implantation historique des hôtels au sein des vallées ardennaises et mosane explique probablement en partie l'exposition au risque d'inondation d'une cinquantaine d'hôtels.</p>	<p>hôtels, ceux-ci permettent aux visiteurs de profiter des aménités de la ville et/ou participent au renforcement de la polarité urbaine. La proximité de commerces, services et loisirs dans un rayon restreint autour de ces infrastructures est d'ailleurs un critère apprécié, particulièrement pour le tourisme d'affaires.</p> <p>Ce type d'hébergement est souvent associé à un café-restaurant (ReCa). Adjoindre un ReCa à cet objet peut, pour un site éloigné de services, renforcer l'attrait de l'hébergement, affermir les retombées économiques locales et, pour un site non accessible par les TC, éviter le mitage du territoire. L'intensité d'usage du sol augmente avec la présence d'un restaurant et d'activités de séminaires et de loisirs (centre de bien-être...). Ces synergies sont à encourager.</p> <p>De nombreux hôtels sont situés à très faible distance du RAVeL. Cela constitue une réelle opportunité de développement de produits spécifiques.</p>	<p>Collines). L'Entre-Sambre-et-Meuse offre une distribution homogène en hôtels mais peu dense. Les vallées touristiques (du SDT) de la Haute Sambre et, dans une moindre mesure, de la Lesse et de la Haute Meuse sont assez peu pourvues en hôtels. <b>Favoriser (y compris par une intervention publique) l'installation d'hôtels au sein de petits territoires touristiques qui en sont dépourvus renforcerait leur attrait.</b></p> <p>Les nouveaux hôtels devraient être judicieusement localisés au regard de leur accessibilité en train, à proximité d'un RAVeL d'une/des attraction(s) existante(s) et dans une dynamique de valorisation du terroir (gastronomie / œnologie) et du tourisme d'itinérance.</p>
Parc résidentiel de week-end (PRWE)	Les infrastructures (bâtiments, routes, stationnement) des PRWE occupent proportionnellement peu de superficies urbanisables (alors que 94,5% des PRWE sont en zone de loisirs).	Une partie des PRWE est localisée sur des terrains possédant un outil de protection paysagère (de 35% PIP ADESA à 50% PIP PdS) et/ou au sein d'un parc naturel et/ou d'un massif	Cet objet, non inscrit dans le CWT, est un héritage des années 1970 et 1980 qu'il s'agit de gérer tant en termes de rénovation des infrastructures que de son utilisation (touristique ou non). On



	<p>Cet objet se caractérise par la <b>forte discordance entre l'affectation en zone de loisirs et son utilisation résidentielle</b> (66% étaient en 2020 couverts par un plan habitant permanent).</p> <p>1/8 des PRWE présente un risque d'inondation (aléa élevé), principalement dans la vallée de l'Ourthe. Leurs équipements n'ont pas été prévus pour ce type de risque et une occupation permanente (résidence).</p>	<p>forestier (20%). Cela constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques pour les PWDR qui ont gardé leur vocation touristique.</p>	<p>estime qu'environ 2/3 des PRWE n'ont plus un usage majoritairement touristique. Un <b>accompagnement et un encadrement particuliers</b> devraient leur être proposés pour les maintenir dans le secteur touristique et ainsi garder la concordance entre leur affectation en zone de loisirs et leur utilisation.</p>
Résidence secondaire (cadastrale) - RS(C)	<p>Cet objet se caractérise par une certaine concordance entre l'affectation en zone de loisirs (25% des RSC) et l'utilisation touristique de la ZL. Localement, une attention particulière doit être accordée à la <b>bonne cohabitation des usages</b> (résidentiel /touristique, sylvicole /agricole /touristique).</p> <p>Les bâtiments occupent proportionnellement peu de superficies et le taux d'occupation y est généralement faible.</p> <p>Les RS(C) ont donc une <b>intensité d'utilisation faible</b>, notamment comparée à une utilisation résidentielle au sein de la zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. L'intensité d'utilisation devrait être augmentée par une hausse de leur taux d'occupation.</p> <p>Cet objet se caractérise, en partie, par la</p>	<p>Un déséquilibre entre la fonction résidentielle et la fonction touristique peut être dommageable à une bonne synergie avec les commerces, cafés-restaurants et services locaux alors qu'une juste mixité peut la renforcer.</p> <p>Les RS(C) sont, en moyenne, mal desservies par les infrastructures ferroviaires, ce qui nécessite des déplacements motorisés pour y accéder. Dans un contexte de transition énergétique, cela peut devenir un frein économique.</p> <p>25% des RS(C) sont situées dans ou à proximité d'une vallée touristique et plus d'un tiers à proximité d'un RAVeL (2,5 km). Cela constitue une opportunité de développement de produits spécifiques.</p>	<p>Les RS (C) sont réparties sur l'ensemble du territoire wallon (84% des communes wallonnes). De façon globale, il faut <b>renforcer leur taux d'occupation</b>.</p> <p>Localement, le nombre de RS(C) peut être important (35% sur seulement 10 communes). Un rééquilibrage vers l'affectation principale de la zone (ZH, ZHR, ZF) doit être envisagé ou le basculement complet dans le domaine touristique assumé (y compris au niveau de l'affectation).</p>

	<p>réaffectation de patrimoines bâtis (ordinaires). Ce recyclage est un atout en termes de non-artificialisation de nouvelles terres.</p> <p>L'implantation historique des RS(C) au sein des vallées ardennaises et mosane explique probablement partiellement l'exposition au risque d'inondation d'une partie de celles-ci.</p>		
Terroir	<p>Les hébergements de terroir ont une utilisation du sol relativement intense. Ils ont une intensité d'utilisation de la zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural plus faible comparée à une utilisation résidentielle. L'intensité d'utilisation devrait être augmentée par la hausse de leur taux d'occupation. Localement, une attention particulière doit être accordée à la bonne <b>cohabitation des usages</b> (résidentiel /touristique).</p>	<p>Les hébergements de terroir sont, en moyenne, éloignés des services de base et mal desservis par certaines infrastructures de transport (train, RAVeL), ce qui nécessite des déplacements motorisés pour y accéder, ainsi qu'aux services de proximité une fois sur place. Dans un contexte de transition énergétique, cela peut constituer un frein (économique voire idéologique) pour une partie de leur public.</p>	<p>Les hébergements de terroir sont répartis sur l'ensemble du territoire wallon (89% des communes). De façon globale, il faut <b>renforcer leur taux d'occupation</b>. Il y a sans doute encore de grandes possibilités de développement au niveau de la province du Brabant wallon et dans une moindre mesure du Hainaut.</p> <p><b>Localement</b> (principalement en provinces de Liège et de Luxembourg), au sein de certains hameaux ou villages, il faut soit assurer un <b>rééquilibrage vers la fonction résidentielle</b> soit assumer (y compris au niveau de l'affectation) leur basculement complet dans le domaine touristique.</p>
Village de vacances (VV)	<p>Les infrastructures (bâtiments, routes, aires de stationnement) des villages de vacances occupent proportionnellement peu de superficies urbanisables (alors que 81,6% des VV sont en zone de</p>	<p>Une partie des VV est déjà souvent associée à un café-restaurant (ReCa), un magasin ou un espace récréatif. Adjoindre ce type d'activités à cet objet peut, pour un site éloigné de services,</p>	<p>Les VV sont majoritairement localisés au sein de la zone de loisirs et concentrés au sud de la province de Namur et au nord de la province du Luxembourg (limite avec Liège). Ce type</p>

	<p>loisirs). Cet objet se caractérise par la <b>forte concordance entre l'affectation en zone de loisirs et son utilisation touristique.</b></p>	<p>renforcer son attrait, affermir les retombées économiques locales et, pour un site non accessible par les TC, éviter le mitage du territoire. Une partie des VV est localisée sur des terrains possédant un outil de protection paysagère (de 21% PIP ADESA à 59% PIP PdS) et/ou au sein d'un parc naturel et/ou d'un massif forestier et/ou d'une vallée touristique (de 20 à 30 %). Cela constitue une opportunité de synergies et de développement de produits spécifiques.</p>	<p>d'hébergement semble connaître un second souffle (rénovation et création). Pour ce qui concerne les créations, une attention particulière doit être accordée à un déploiement sur l'ensemble du territoire wallon (rééquilibrage) et au sein des zones de loisirs judicieusement localisées. Il faut s'assurer de la pérennisation des infrastructures sur le long terme dans le secteur touristique (Cf. M.1b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques - Monitorer l'objet VV).</p>
--	--	---	--

## 2.2 ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

Tableau 4 : Mise en œuvre des recommandations relatives aux mesures d'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial

Mesure d'encadrement et de développement de la fonction touristique (2021-2022)	Directement applicable	Nécessite une modification d'un code	Nécessite des mesures complémentaires
<b>2a. Encadrement des hébergements touristiques existants</b>			
<i>M.2.a.1. Taxation communale (règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences) (2022)</i>	X		
<i>M.2.a.2. Règlement de police (2022)</i>	X		
<b>2b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets</b>			
<i>M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022)</i>	X		X (Moyens humains et financiers)
<i>M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)</i>	X		X (Moyens humains et financiers)
<i>M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021)</i>	X Autorisation touristique	CoDT D.IV.80	X (Moyens humains et financiers)
<i>Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme (2021)</i>	Mesure abandonnée (pas de simplification administrative)		
<i>M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (2021)</i>		CoDT R.IV.4-1	
<i>M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)</i>	X	CoDT R.IV.35-1 CWT Art.79.D	X

Mesure d'encadrement et de développement de la fonction touristique (2021-2022)	Directement applicable	Nécessite une modification d'un code	Nécessite des mesures complémentaires
			(Moyens humains et financiers)
<i>M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptés à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)</i>	X		
<b>2c. Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun</b>			
<i>M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)</i>		(CWT)	X
<i>M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)</i>	X		
<i>M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022)</i>		X	
<i>M.2.c.4. Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)</i>	X	CoDT R.IV.4-1	X (Moyens humains et financiers)
<i>M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention) (2022)</i>	X (Appel à projet)	CWT (Subvention)	
<i>M.2.c.6. Bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement de la fonction touristique au sein des zones forestières et agricoles au Plan de secteur (2022)</i>	X		X (Moyens humains et financiers)
<b>2d. Persistance de la fonction touristique dans le temps</b>			
<i>M.2.d.1. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)</i>	X		

## 2.2.1 Encadrement des hébergements touristiques existants

### 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

#### 2.a. Encadrement des hébergements touristiques existants

- M.2.a.1. Taxation communale (règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences) (2022)
- M.2.a.2. Règlement de police (2022)

#### *M.2.a.1. Encadrement via la taxation communale : règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences*

##### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure promeut / définit / explicite les mécanismes qui permettrait d'**homogénéiser et de renforcer la taxe de séjour** votée et perçue par les différentes communes wallonnes. De plus, cette mesure tend également à proposer aux différentes communes de voter, outre une **taxe de séjour**, une **taxe sur les secondes résidences**. En effet, ces deux taxes permettront de viser toutes les personnes non inscrites au registre de la population mais profitant des infrastructures de la commune en question.

L'intérêt de cette mesure est de **compenser les coûts liés au tourisme dans les communes**. En outre, cela permet indirectement de connaître et éventuellement d'encadrer le développement des hébergements touristiques en permettant une maîtrise de l'existence de ceux-ci sur le territoire communal.

Dans le dispositif de la taxe de séjour, il est primordial d'exclure du champ d'application, les hébergements faisant l'objet d'une taxe sur la seconde résidence afin de ne risquer de taxer deux fois la même situation (voir infra).

Enfin, il serait intéressant que les communes adoptent un règlement-taxe sur le séjour ainsi qu'un règlement-taxe sur les secondes résidences afin d'avoir, après taxation, une vue globale des hébergements touristiques présents sur la commune en question. Par ailleurs, si la commune a voté spécifiquement un règlement-taxe sur les terrains de camping, il conviendra d'y avoir égard afin d'avoir une vue complète des hébergements.

***M.2.a.1. Encadrement via la taxation communale : règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences***

Vu l'existence d'un principe d'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes. Dès lors, cette mesure est **directement applicable** après adoption et publication par le Conseil Communal.

**Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique****DE LEGE LATA (état des lieux)**

La constitution belge en ses articles 41, 162 et 170 §4 consacre le principe d'autonomie communale et permet aux communes de régler, par voie d'impôt, tout objet que les autres législations n'ont pas exclu expressément de leur compétence à condition de respecter les lois, décrets, ordonnances et règlements adoptés par les autorités supérieures (fédérales et régionales).

L'impôt doit également être conforme à l'intérêt général.

L'impôt communal doit respecter différents principes.

- Tout d'abord celui d'égalité garanti par la constitution (10, 11 et 172) et imposant que toutes les personnes dans la même situation soient taxées de la même manière. Une différence de traitement pourrait être établie entre plusieurs catégories de personnes pour autant que celle-ci repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. De même, les personnes se trouvant dans une situation différente ne peuvent être traitées de manière identique sauf à ce que cela repose sur un critère objectif et que ce soit raisonnablement justifié. Ce principe sera vérifié via les motifs repris dans le préambule du règlement-taxe ainsi que dans le dossier administratif éventuel ayant mené à l'élaboration de celui-ci.
- De même, le contribuable ne peut être taxé deux fois sur le même objet selon le principe 'non bis in idem' si bien qu'une même autorité ne peut taxer le même contribuable par une taxe visant le même fait générateur ou le même objet.
- Enfin, le règlement-taxe peut avoir un caractère dissuasif mais ne peut avoir pour fonction d'empêcher le développement ou d'entraver l'exercice d'une activité sur le territoire communal.

Vu l'existence d'un principe d'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes.

Dès lors, cette mesure est directement applicable après adoption et publication par le Conseil Communal<sup>11</sup>.

Les taxes communales sont soumises à la tutelle spéciale d'approbation comme le précise l'article L3131-1 du CDLD. En ce qui concerne la procédure, les règlements sont transmis au Gouvernement dans les 15 jours de leur adoption. Il prendra sa décision dans les 30 jours de la réception du règlement par la commune, délai qu'il peut proroger une seule fois de 15 jours. A défaut de décision dans le délai, le règlement devient exécutoire.

Par ailleurs, il existe une circulaire budgétaire annuelle émanant du Ministre des Pouvoirs locaux relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne. La version en vigueur en 2022 est en annexe de cette recommandation.

Enfin, en ce qui concerne la procédure de taxation, les taxes sont recouvrées par voie de rôle<sup>12</sup> qui doivent être arrêtés et rendus exécutoire par le Collège Communal le 30 juin de l'année qui suit l'exercice au plus tard.

Pour le recouvrement de la taxe, la commune envoie soit un formulaire à compléter au redevable, soit le redevable est prié de faire une déclaration à l'Administration communale.

De plus, si le règlement le prévoit, la non-déclaration de la part du redevable a pour conséquence que la taxe sera enrôlée d'office, c'est-à-dire que l'impôt sera établi sur base des éléments dont l'Administration a connaissance et avec une majoration possible.

---

<sup>11</sup> En effet, l'article L1133-1 du code de la démocratie locale et de la décentralisation précise que : « *Les règlements et ordonnances du conseil communal, du (collège communal) et du bourgmestre sont publiés par ce dernier par la voie d'une affiche indiquant l'objet du règlement ou de l'ordonnance, la date de la décision par laquelle il a été adopté, et, le cas échéant, la décision de l'autorité de tutelle.*

*L'affiche mentionne également le ou les lieux où le texte du règlement ou de l'ordonnance peut être consulté par le public. »*

De plus, l'article L1133-2 précise que : « *Les règlements et ordonnances visés à l'article L1133-1 deviennent obligatoires le cinquième jour qui suit le jour de leur publication par la voie de l'affichage, sauf s'ils en disposent autrement.*

*Le fait et la date de la publication de ces règlements et ordonnances sont constatés par une annotation dans un registre spécialement tenu à cet effet, dans la forme qui sera déterminée par arrêté du Gouvernement. »*

<sup>12</sup> Acte par lequel l'Administration se délivre son propre titre afin de recouvrer le paiement de l'impôt.



En pratique au niveau de la taxation, en ce qui concerne la taxe sur la seconde résidence, en général, les communes se basent d'abord sur le rôle de l'exercice antérieur. A savoir que les règlements comportent, la plupart du temps, une obligation pour le redevable de retourner complété le formulaire envoyé par la commune. A défaut d'avoir reçu ce formulaire de déclaration, le redevable est censé faire la déclaration d'initiative. Par ailleurs, les communes ont accès au registre national et à la documentation patrimoniale pour identifier les redevables éventuels de cette taxe. En effet, les communes peuvent alors identifier les adresses où il n'y a pas de domiciliation et si le bâtiment ne peut être considéré comme un bâtiment inoccupé, il sera potentiellement concerné par la taxe sur les secondes résidences.

En ce qui concerne la taxe de séjour, les infrastructures de type hôtelières doivent fournir chaque année à l'administration le nombre de nuitées. Outre le rôle de l'exercice antérieur, les communes pourront effectuer un recensement sur le terrain et en ligne via les sites de mises en location de logements de vacances ou les plateformes de mises à disposition de logements. Comme les communes disposent d'accès au registre national et à la documentation patrimoniale, ces ressources permettent également de compléter leurs informations.

### Propositions de modèle

Les modèles proposés ci-dessous sont basés sur ceux rédigés par le SPW – pouvoirs locaux. Dans la fixation des montants, la circulaire budgétaire (voir ci-dessous) propose de respecter certains maxims et prévoit également des possibilités d'exemptions. Il s'agit de propositions pouvant être modifiées en fonction des réalités et besoins des communes.

#### I. Taxe de séjour :

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal Séance publique du ...

Présents : .....

OBJET : Taxe de séjour - Exercice(s)

Le Conseil communal,

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30,

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales,

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public,

Considérant que les personnes qui résident sur le territoire de la Commune sans y être domiciliées génèrent un coût d'entretien de voirie, de sécurité, de salubrité et de fonctionnement général de la Commune auquel elles ne contribuent pas ; (exemple de motifs)

Considérant que sont apparus sur le marché immobilier de nouveaux types d'hébergement susceptibles d'être soumis à la taxe de séjour ; (exemple de motifs)

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions, notamment en matière d'accueil des touristes ; (exemple de motifs)

Sur proposition du Collège communal,  
Après en avoir délibéré, par ... voix pour, ... voix contre, et ... absentions.

Décide :

Article 1er - Il est établi, pour l'exercice 20. (ou pour les exercices 200. à 20..), une taxe communale (ou une taxe communale annuelle) de séjour.

Est visé le séjour des personnes non inscrites, pour le logement où elles séjournent, au registre de population ou au registre des étrangers. dans notamment : (exemple de libellé – chaque commune utilise les types d'hébergements la concernant et en fonction des autres règlements taxes votés)

- Les hébergements touristiques déclarés et reconnus par le CGT ;
- Les immeubles ou appartements donnés en location pour de petites périodes à des personnes qui ne sont pas inscrites au registre de la population et pour autant que ledit bien ne réponde pas à la notion de 'seconde résidence' tel que prévu dans le règlement taxe y afférent ;
- Les hébergements non reconnus par le Commissariat Général au Tourisme (CGT)<sup>13</sup> ;
- Ne sont pas visés, les hébergements qui font l'objet d'une taxe communale sur les secondes résidences, ni les auberges de jeunesse

---

<sup>13</sup> Il s'agit d'une possibilité « théorique » mais au vu de l'articulation malheureuse de l'article 201/1 du Code Wallon du Tourisme sous le Titre II et pouvant laisser croire que seuls les hébergements touristiques (HT) visés dans ce titre II sont soumis à déclaration d'exploitation, nous préférons ajouter cette catégorie.

agrées par la Communauté Française ni les centres de tourisme social. (exemple d'exemption) ;

- Dans le cas où une même situation peut donner lieu, pour une même période, à l'application à la fois du présent règlement et de celui qui instaure une taxe sur les secondes résidences, seul est d'application ce dernier règlement.

Article 2 - La taxe est due par la personne qui donne le ou les logement(s) en location. (exemple de libellé)

Article 3 - La taxe est fixée comme suit, par logement : ... euros par personne et par nuit ou fraction de nuit. (exemple de libellé)

Ou La taxe est fixée comme suit : ... euros par an et par lit ou chambre ou emplacement de camping. (autre exemple de libellé)

(il est possible de moduler la taxe selon le type d'établissement pour autant que cela repose sur un critère objectif et raisonnable)

Article 4 - Exonérations : la taxe n'est pas due par... (facultatif – voir circulaire budgétaire qui propose une exonération).

Article 5 – La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 6 – Tout contribuable est tenu de faire au plus tard le ..., à l'Administration communale, une déclaration contenant tous les renseignements nécessaires à la taxation. Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (6 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de ....

Ou

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le ... de l'exercice d'imposition. Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (6 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de ....

Article 7 – Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 - La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial du ... et au Gouvernement wallon

**I. Taxe sur les secondes résidences :**

Extrait du registre aux délibérations du conseil communal

Séance publique du ...

Présents : .....

OBJET : Taxe sur les secondes résidences – Exercice(s)

Le conseil communal,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du ... relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année ... ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du ... conformément à l'article L1124-40 §1,3°et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable/défavorable rendu par le directeur financier en date du ... et joint en annexe ;

OU

Vu que le directeur financier n'a pas rendu d'avis ;

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du collège communal,

Après en avoir délibéré, par ... voix pour, ... voix contre, et ... absentions.

Décide :

Article 1er – Il est établi, pour l'exercice 20.. (ou : pour les exercices 20.. à 20..), une taxe communale (ou une taxe communale annuelle) sur les secondes résidences.

Est visé tout logement, existant au ... de l'exercice d'imposition, dont la personne pouvant l'occuper à cette date n'est pas, à la même date, inscrite, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers. (Exemple de libellé)

Par seconde résidence, il faut entendre tout logement (meublé ou non meublé), occupé même de façon intermittente, dont la ou le(s) personne(s) pouvant l'occuper – que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou d'usager à titre gratuit – n'est ou ne sont pas inscrite(s) au registre de la population ou au registre des étrangers de la commune sur laquelle se trouve la seconde résidence. (exemple de libellé)

Ne sont pas visés par cette taxe : - les logements soumis à la taxe sur le séjour (exemple d'exemption)

Article 2 – La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence.

En cas de location, elle est due solidairement par le propriétaire.

En cas d'indivision, la taxe est due solidairement par tous les copropriétaires.

En cas de démembrement du droit de propriété à la suite du transfert entre vifs ou pour cause de mort, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaires. (Exemple de libellé)

Article 3 – La taxe est fixée comme suit, par seconde résidence ... .

(il est possible de moduler la taxe selon certains critères (taille du logement par exemple) pour autant que cela repose sur un critère objectif et raisonnable)

Le taux est ramené à .... € pour les secondes résidences établies dans un camping agréé. (si taxation de ceux-ci, il est obligatoire de prévoir un taux réduit).

Le taux est ramené à .... € pour les secondes résidences établies dans des logements étudiants. (si taxation de ceux-ci, il est obligatoire de prévoir un taux réduit).

Article 4 – Exonérations : la taxe n'est pas due par... (facultatif).

Si pas de taxation des secondes résidences établies dans un camping agréé et/ou dans des logements étudiants, il faut le mentionner à l'article 4 « exonérations » ET motiver dans le préambule de la délibération les raisons qui mènent à l'absence de taux pour ceux-ci. Si d'autres exonérations sont ajoutées, il convient également de les motiver dans le préambule de la délibération. Cette motivation doit avoir un rapport avec l'objectif poursuivi par la taxe.

Article 5 – La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 6 – Tout contribuable est tenu de faire parvenir au plus tard le ... (à compléter), à l'Administration communale, une déclaration signée contenant tous les renseignements nécessaires à la taxation.

La déclaration faite durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de refaire la déclaration en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 10 pour cent pour la 1ère infraction (exemple de libellé)
- 75 pour cent pour la 2ème infraction (exemple de libellé)
- 200 pour cent à partir de la 3ème infraction (exemple de libellé)

OU

Article 6 – L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant le .... (à compléter). A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le ... de l'exercice d'imposition.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 10 pour cent pour la 1ère infraction (exemple de libellé)
- 75 pour cent pour la 2ème infraction (exemple de libellé)
- 200 pour cent à partir de la 3ème infraction (exemple de libellé)

Article 7 – Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Article 8 – Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 9 – Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 – Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 – Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation

#### **Annexe - Circulaire budgétaire annuelle en vigueur en 2022**

Cette circulaire précise

- En ce qui concerne la taxe de séjour que :

« 040/364-26 : Séjour

*Taxe directe si prise au forfait ou taxe indirecte si prise à la nuitée – Modèle disponible.*



*Le taux maximum recommandé est fixé à 1,30 euros par personne et par nuitée ou forfaitairement à 180,00 euros/an/lit, chambre ou emplacement de camping. Lorsque la taxation vise les hébergements dûment autorisés à utiliser une dénomination protégée par le Code wallon du Tourisme (établissement hôtelier, hébergement touristique de terroir, meublé de vacances, camping touristique ou village de vacances), la taxe est réduite de moitié. L'application de cette taxe implique automatiquement que l'exploitant des lieux loués et les locataires de ceux-ci ne soient pas soumis à la taxe sur les secondes résidences.*

*La taxe s'applique aussi aux logements offerts en Airbnb ou service similaire. »*

- En ce qui concerne la taxe sur les secondes résidences :

*« 040/367-13 : Seconde résidence*

*Taxe directe – Modèle disponible.*

*Par seconde résidence, il faut entendre tout logement, existant au ... (date à fixer par la commune mais en général, c'est le 1er janvier) de l'exercice d'imposition, dont la personne pouvant l'occuper à cette date n'est pas, à la même date, inscrite, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers.*

*Au vu de cette définition la qualité de seconde résidence peut se concrétiser :*

- dans le chef d'un propriétaire (qui n'est pas inscrit, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers et qui n'y a pas mis de locataire) ;*
- dans le chef d'un locataire :*
- dans le chef d'un titulaire de tout droit réel (titulaire d'un droit réel démembre, copropriétaires, ..., qui n'est pas inscrit, pour ce logement, au registre de la population ou au registre des étrangers et qui est domicilié ailleurs).*

*Les biens taxés comme seconde résidence ne peuvent donner lieu à l'application d'une taxe pour le séjour des personnes qui les occupent.*

*Je recommande un taux de 720,00 euros au maximum (une variation selon l'importance des secondes résidences est possible).*

*Les taux maxima recommandés sont de 250,00 euros lorsque la taxe vise les secondes résidences établies dans un camping agréé, et de 125,00 euros lorsque la taxe vise les secondes résidences établies dans des logements pour étudiants (kots).*

*La taxe sur les secondes résidences ne peut s'appliquer aux gîtes ruraux, gîtes à la ferme, meublés de tourisme et chambres d'hôte visés par le Code wallon du Tourisme, lesquels peuvent cependant faire l'objet d'une taxe de séjour (code 040/364-26).*

*Il y a lieu de rappeler que la taxe sur les secondes résidences ne peut jamais viser que des occupants d'immeubles d'habitation. Si elle peut s'appliquer à des propriétaires ou titulaires de droits réels, c'est à la condition qu'ils soient aussi occupants de leurs biens et en cette qualité.*

*Les communes désignent le redevable de la taxe.*

*Vous trouverez plus de précisions ci-dessous.*

*Les communes peuvent en cas de location du logement, prévoir une solidarité entre l'occupant (dans le chef duquel les conditions de la seconde résidence sont réunies) et le propriétaire.*

*En effet, selon le principe d'autonomie fiscale que leur confère l'article 170, §4, de la Constitution, les communes désignent le redevable de la taxe. Cela implique que ces dernières ont le pouvoir de prévoir des mécanismes de solidarité entre ces redevables. Ainsi, la solidarité peut être envisagée lorsqu'il y a une pluralité de titulaires d'un droit réel sur le bien concerné.*

*Le Conseil d'État a déjà estimé que « tant le propriétaire que l'occupant des logements visés peuvent, à bon droit, être considérés comme redevables {...} ; qu'en l'espèce, il y a communauté d'intérêts entre les débiteurs tenus solidairement au paiement de la taxe, puisque le propriétaire et son locataire participent à l'activité taxée, à savoir la location et l'occupation de secondes résidences, et que le propriétaire perçoit un loyer à charge de son locataire ; que cette communauté d'intérêts peut raisonnablement justifier le mécanisme de solidarité prévu dans le règlement-taxe litigieux ».*

*La taxe sur les secondes résidences a pour objectif de frapper un objet de luxe dont la possession démontre dans le chef du redevable une certaine aisance et qui ne revêt pas un caractère de nécessité comme l'exercice d'une activité professionnelle ou la possession d'une première résidence. Cela ne correspond en rien à la situation des personnes hébergées dans un établissement pour aînés. Je vous invite dès lors de ne pas lever une telle taxe à charge des résidents hébergés dans les établissements visés à l'article 334, 2° du Code wallon de l'Action sociale et de la Santé.*

*Deux arrêts du Conseil d'État pris en la matière méritent d'être signalés :*

*Dans son arrêt n°66545 du 4 juin 1997, le Conseil d'État estime qu'il n'existe pas de justification raisonnable et adéquate de la différence de traitement entre, d'une part, les personnes domiciliées sur le territoire d'une commune et, d'autre part, les personnes qui ne sont pas inscrites dans les registres de la population de cette commune, les premières citées n'étant pas redevables de la taxe communale sur les secondes résidences à l'inverse des secondes citées. En conséquence, les communes ne peuvent donc pas exonérer une seconde résidence pour le motif que la personne qui peut en disposer serait déjà domiciliée à une autre adresse dans la commune.*

*Dans son arrêt n°99.385 du 2 octobre 2001, le Conseil d'État estime que la taxe sur les secondes résidences n'est pas comparable au précompte immobilier et ce, notamment parce que cette taxe « n'a pas le même objet que le précompte immobilier établi sur le revenu cadastral et les centimes additionnels perçus par la commune sur ce dernier. » Par ailleurs, la haute juridiction administrative rappelle que « l'objet premier de la taxe sur les secondes résidences est de frapper un objet de luxe dont la possession démontre dans le chef du redevable une certaine aisance et qui ne revêt pas un caractère de nécessité comme l'exercice d'une activité professionnelle ou la possession d'une première résidence ... ».*

*Il faut rappeler aux autorités communales qu'en matière de règlement sur les secondes résidences, il est important de soigner la motivation qui a conduit à son adoption. Étant donné la multiplication des recours, sur base de la violation des articles 10 et 11 de la constitution, à l'encontre de ces règlements-taxes, une simple référence à la situation financière de la commune n'est pas suffisante pour justifier la taxation des secondes résidences. Ce constat est encore plus vrai en cas de différenciation du taux de la taxe et/ou de plusieurs exonérations dans un règlement-taxe de ce type.*

*Ces différentes justifications sont les suivantes :*

- *le caractère compensatoire de la taxe fait référence aux dépenses engagées au bénéfice des personnes qui ont des intérêts dans la commune, y sont présents ou y habitent, à des fins de sécurité et pour les services communaux et leur amélioration. Cette justification n'est pertinente que s'il est prouvé que les contribuables de cette taxe engendrent plus de frais pour la commune ou participent moins dans le financement de ces frais que les habitants de la commune. Par conséquent, cette justification exige un lien entre la hauteur de la taxe sur les secondes résidences et les taxes qui sont dues par ceux qui ont leur domicile dans la commune. Par ailleurs, le fait de se référer à l'effet compensatoire pour justifier un taux différencié prévu en fonction de l'emplacement de la seconde résidence n'est pas une justification objective et raisonnable. Le caractère compensatoire de la taxe peut soulever des difficultés notamment si la seconde résidence est utilisée par un tiers. Le recours à l'objectif compensatoire pour justifier la taxation des secondes résidences dans le chef du propriétaire n'est pas conforme au principe d'égalité. En effet, c'est celui qui dispose de la seconde résidence qui profite des dépenses communales ET ce sont ces dépenses qui doivent être compensées par la taxe sur les secondes résidences. La désignation du propriétaire comme redevable de la taxe entraîne une violation du principe d'égalité et de non-discrimination puisque l'on va traiter de manière identique deux catégories de personnes qui se trouvent dans une situation différente. D'une part, le propriétaire de la seconde résidence qui dispose lui-même de cette seconde résidence ET le propriétaire d'une seconde résidence qui met à disposition d'un tiers sa seconde résidence. Il n'existe donc pas de justification objective et raisonnable pour ce traitement identique des situations, qui à la lumière de l'objectif compensatoire, sont différentes ;*
- *la taxe sur la richesse qui permet de justifier la taxation des secondes résidences comme un produit de luxe qui suppose l'existence d'une certaine aisance dans le chef de celui qui utilise le bien immobilier comme seconde résidence. Les secondes résidences comme produit de luxe ne concernent que ceux qui utilisent le bien immobilier comme seconde résidence (occupant). Le recours à cette justification permet seulement de justifier de manière objective et raisonnable la taxation du propriétaire de l'immeuble si celui-ci utilise effectivement l'immeuble comme seconde résidence. Les communes pourraient, notamment prévoir sur base de cette justification, un taux différencié en fonction de l'emplacement de la seconde résidence. Un taux unique est difficile à défendre puisque selon l'emplacement, le degré d'aisance n'est pas le même. Néanmoins, il n'est pas possible d'exonérer de cette taxe, les habitants qui ont leur domicile sur la commune et qui sont redevables des additionnels à l'IPP puisque l'on taxe un produit de luxe et donc cela n'a aucun rapport avec la contribution déjà existante aux finances de la commune ;*
- *l'incitation pour les habitants de fixer leur résidence principale dans la commune. L'objectif de cette taxe est de protéger l'habitation résidentielle, éviter l'inoccupation prolongée d'un immeuble. Cet objectif peut entraîner une justification objective et raisonnable pour l'instauration de cette taxe à des charges des secondes résidences pour autant que l'existence de ce motif apparaisse raisonnable. Je rappelle aux autorités communales que chaque motivation a ses propres limites (choix du redevable et taux de la taxe). »*

### *M.2.a.2. Encadrement de la fonction touristique via les règlements de police*

### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure promeut / définit / explicite les mécanismes qui permettent de **compléter les règlements de police relativement aux aspects liés aux hébergements touristiques**.

En effet, lesdits règlements sont édictés afin de faire jouir la population d'une bonne police c'est-à-dire de la tranquillité, salubrité, sûreté, propreté et de la sécurité publique. Différentes mesures générales sont prévues à cet égard relatives à la lutte contre le bruit, l'occupation du domaine public, les dégradations, la propreté publique...

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer au mieux la fonction touristique et sa place dans la vie locale** en les complétant de règles spéciales et liées aux hébergements touristiques. En effet, étant donné que ces logements coexistent avec les logements des résidents, des problèmes de voisinage peuvent apparaître, plus particulièrement liés au bruit, aux déchets, aux feux (barbecue mais aussi feux d'artifices, pétards...) ...

A noter que cette mesure comporte des limites dans le sens où les dispositions prises par un règlement de police a un effet dissuasif mais n'a pas de vocation à limiter, encadrer ou réguler le nombre d'établissements présents sur la commune.

Cette mesure nécessite une **modification/adaptation des règlements de police pris par les communes**.

### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

#### *DE LEGE LATA (état des lieux)*

La nouvelle loi communale en son article 135 édicte ce qui suit :

« *Chapitre IV - Des attributions des communes en général - Art. 135.*

*§1er. Les attributions des communes sont notamment : de régir les biens et revenus de la commune ; de régler et d'acquitter celles des dépenses locales qui doivent être payées des deniers communs ; de diriger et faire exécuter les travaux publics qui sont à charge de la commune ; d'administrer les établissements qui appartiennent à la commune, qui sont entretenus de ses deniers, ou qui sont particulièrement destinés à l'usage de ses habitants.*

*§2. De même, les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Plus particulièrement, et dans la mesure où la matière n'est pas*

*exclue de la compétence des communes, les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes sont :*

*1° tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des bâtiments qui puisse nuire par sa chute, et celle de rien jeter qui puisse blesser ou endommager les passants, ou causer des exhalaisons nuisibles; la police de la circulation routière, en tant qu'elle s'applique à des situations permanentes ou périodiques, ne tombe pas sous l'application du présent article;*

*2° le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique, telles que les rixes et disputes accompagnées d'amendement dans les rues ; le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les **bruits et attroupements nocturnes qui troublent le repos des habitants** ;*

*3° le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;*

*4° l'inspection sur la fidélité du débit des denrées pour la vente desquelles il est fait usage d'unités ou d'instruments de mesure, et sur la salubrité des comestibles exposés en vente publique ;*

*5° le soin de prévenir, par les précautions convenables, et celui de faire cesser par la distribution des secours nécessaires, les accidents et fléaux calamiteux, tels que les incendies, les épidémies et les épizooties ;*

*6° le soin de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces – Loi du 27 mai 1989, art. 2) ;*

*(7° la prise des mesures nécessaires, y compris les ordonnances de police, afin de combattre toute forme de dérangement public – Loi du 13 mai 1999, art. 7). »*

Dans ce cadre, les communes adoptent des règlements communaux de police.

L'article 119 de la Nouvelle Loi communale précise qu'il revient au conseil communal de faire les ordonnances de police communale. Ensuite, elles sont transmises à la députation permanente du Conseil provincial, qui est l'organe de tutelle, et au greffe du Tribunal de Première Instance et du Tribunal de Police. Les ordonnances de police communale seront inscrites au Mémorial administratif de la Province.

De plus, les ordonnances de police feront l'objet d'un affichage et seront mentionnées au registre des délibérations conformément aux articles L 1133-1 et L. 1133-2 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.

En pratique, les communes adoptent souvent un règlement de police identique par zones de police.

Les communes désireuses de modifier leurs règlements de police en y ajoutant des dispositions relatives aux hébergements touristiques pourraient prendre des dispositions similaires à l'exemple repris ci-dessus ou les adapter en fonction de leurs situations et nécessités. En effet, en termes de couverture touristique et de types d'hébergements, les situations sont à ce point différentes entre communes qu'il est souhaitable que chacune d'entre elles réfléchisse à des éventuels compléments à apporter aux règlements.

## RECOMMANDATIONS

Il serait intéressant pour les communes confrontées à des problèmes de police en lien avec l'existence de gîtes ou d'hébergements touristiques d'adapter leurs règlements de police en fonction.

A titre d'exemple, la commune de Waimes, qui fait partie de la zone de police de Stavelot-Malmédy et regroupant 6 communes au total (Stavelot-Malmédy-Waimes- Trois-ponts- Stoumont et Lierneux) a adopté une nouvelle ordonnance de police en 2022, partagée avec les communes susmentionnées et reprenant des dispositions particulières relatives aux hébergements touristiques.

Les dispositions concernant « les services d'hébergements touristiques » sont regroupées aux articles 180 et suivants<sup>14</sup>.

Dans celles-ci on retrouve le rappel de la nécessité de demander un permis selon les dispositions du CoDT et/ou de demander une autorisation d'exploiter.

L'article 181.4 rappelle également la nécessité de respecter les normes de salubrité et de disposer d'une attestation de sécurité incendie quand on exploite un hébergement touristique.

Les dispositions poursuivent en fixant des superficies minimales de taille des chambres à coucher pour les hébergements touristiques en fonction du nombre de personnes accueillies.

Il est requis également qu'un règlement d'ordre intérieur (ROI) soit dressé dans les trois langues nationales et en anglais et communiqué par écrit aux locataires. Ce ROI reprendra notamment les heures endéans lesquelles le calme doit être respecté, que les activités extérieures ne peuvent incommoder le voisinage, qu'il est interdit d'utiliser des hauts parleurs, amplificateurs et sonos ainsi que de tirer des feux d'artifices, pétards,

---

<sup>14</sup> L'ordonnance générale de police est disponible en suivant le lien suivant : [Ordonnance-de-police-administrative-generale-2022.pdf \(waimes.be\)](#)

lanternes ou tout autre matériel pyrotechnique. Le ROI rappelle le respect des propriétés privées et du voisinage. Il impose aussi que lorsque plusieurs familles ou groupes de personnes sont réunies dans des logements proches, un responsable soit désigné et identifié en tant que tel.

L'article 181-10 poursuit et reprend la nécessité d'enregistrer les voyageurs lors de leur séjour.

Un article traite également de la gestion nécessaire des déchets et des obligations incombant à l'exploitant à ce sujet.

Enfin, il est rappelé les délais et la procédure de renouvellement et de contrôle des normes relatives à la sécurité-incendie.

## 2.2.2 Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

### 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

#### 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

- M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) – Stratégie (2021-2022)
- M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)
- M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021)
- Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme (pas de simplification administrative) – Mesure abandonnée (2021)
- M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (2021)
- M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)
- M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptés à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)

#### Constats (2021)

- Localisation de certains types d'hébergements touristiques (surtout les **hébergements à faible emprise spatiale**) **principalement au sein des zones d'habitat ou des zones d'habitat à caractère rural.**
- **Mise en péril localement de la fonction** première de ces zones (le logement) pouvant s'accompagner d'impacts socio-économiques importants (conflit de voisinage, disponibilité des terrains et du parc de logements dédié à la fonction résidentielle, phénomène de gentrification...).

Objets	Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)		
	Zones destinées à l'urbanisation (ZU)	Zone d'habitat	Zone d'habitat à caractère rural
AAM	68.2%	25%	11.4%

## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

## 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

<b>AirDNA</b>	69.9%	<b>36.1%</b>	<b>25%</b>
<b>Camp</b>	50.7%	11.8%	<b>34.9%</b>
Camping	82.1%	2.4%	2.9%
Caravanage	77.8%	3.5%	5%
CTS	51.4%	18.5%	6.6%
<b>Hôtel</b>	80.9%	<b>38.7%</b>	<b>28.1%</b>
PRWE	95%	0.3%	0.2%
<b>RSC</b>	62.3%	13%	<b>25.3%</b>
<b>Terroir</b>	77.5%	18.7%	<b>56.7%</b>
VV	82.5%	0.3%	0.4%

Source : CPDT, 2020, 2021

**- Les hôtels**

- Forme d'hébergement touristique la plus ancienne.
- Ancienneté de l'objet le rend sensible au phénomène de friche.
- Objet se caractérisant par une large typologie de bâtiments (prévus pour cette fonction, issus d'une réaffectation, bénéficiant d'une protection ou d'une reconnaissance patrimoniale).
- Objet parfois associé à des outils d'aménagement du territoire opérationnels ou locaux, particulièrement pour les hôtels de (très) grande capacité construits après 2000 (32%).
- Objet se caractérisant par une grande variété en termes de capacité.
- Localisation traditionnelle préférentielle au sein des noyaux bâtis à vocation résidentielle.
- Localement, part considérable de la zone d'habitat (ZH, ZHR) utilisée par la fonction hôtelière.
- Localisation au sein des zones du Plan de secteur à vocation économique (ZAEI, ZAEM ZACCE) depuis les années 2000. 36% pour les hôtels de (très) grande capacité construits après 2000.

**- Les résidences secondaires**

- Forme d'hébergement « à vocation touristique » ancienne, influencée par la périurbanisation.
- Objet toujours mal connu (pas de définition univoque, dénombrement très variable selon les sources utilisées...).
- Légère diminution du nombre de résidences secondaires cadastrales observée entre 2005 et 2020.

**- Les Hébergements de terroir (gîtes et chambres d'hôtes) et meublés de vacances**

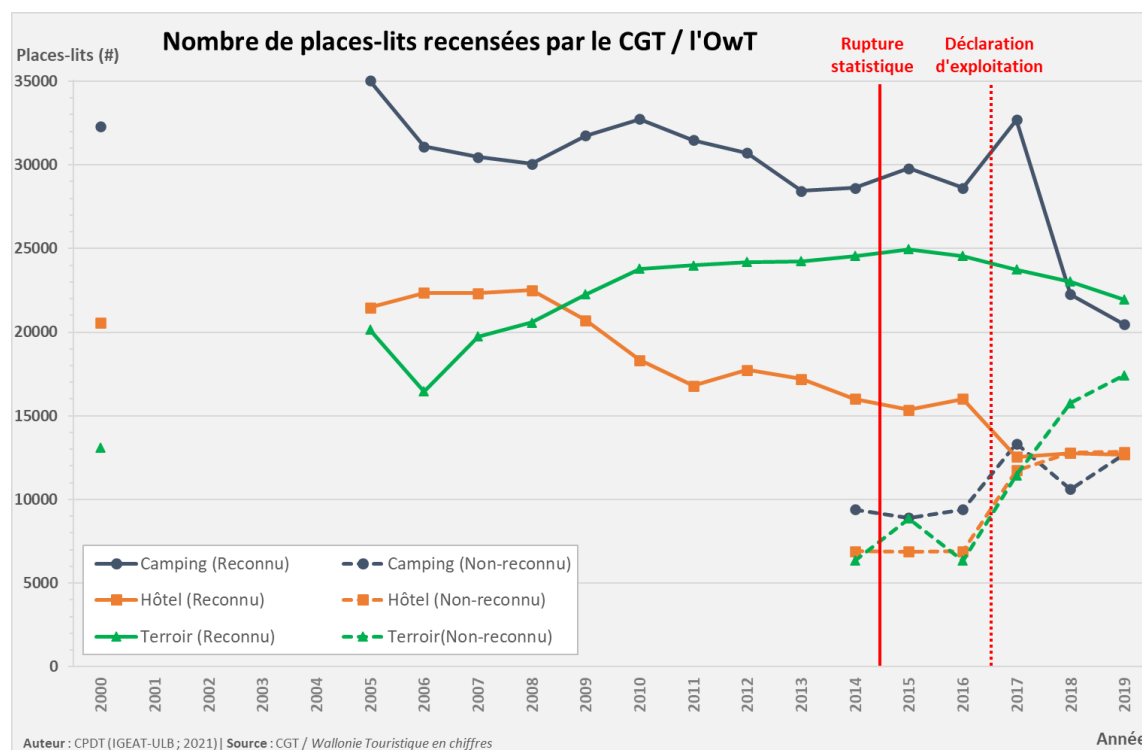
- Hébergements de terroir plus récents (phénomène de labellisation au début des années 90) que les meublés de vacances.
- Capacité d'accueil doublée entre 2000 et 2015.



## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

### 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

- Capacité d'accueil dépassant celle des hôtels dès 2009 et celle des campings touristiques en 2019.
- Léger déclin observé ces dernières années pour les hébergements reconnus mais largement compensé par la capacité d'accueil des hébergements non-reconnus.
- Répartition spatiale non homogène sur le territoire wallon.
- Localement, concentration importante (parfois couplée avec une large part d'hébergements de grande capacité) au sein de la zone résidentielle.



## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

## 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

Communes accueillant plus de 50 hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances et disposant entre 10 et 22 hébergements de grande capacité

Commune	Province	Nombre	Part (%)	Commune	Province	Nombre	Part (%)
DURBUY	Luxembourg	124	3,8	HOUFFALIZE	Luxembourg	68	2,1
WAIMES	Liège	100	3,1	PLOMBIERES	Liège	54	1,7
VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur	90	2,8	VIELSALM	Luxembourg	54	1,7
MALMEDY	Liège	86	2,7				

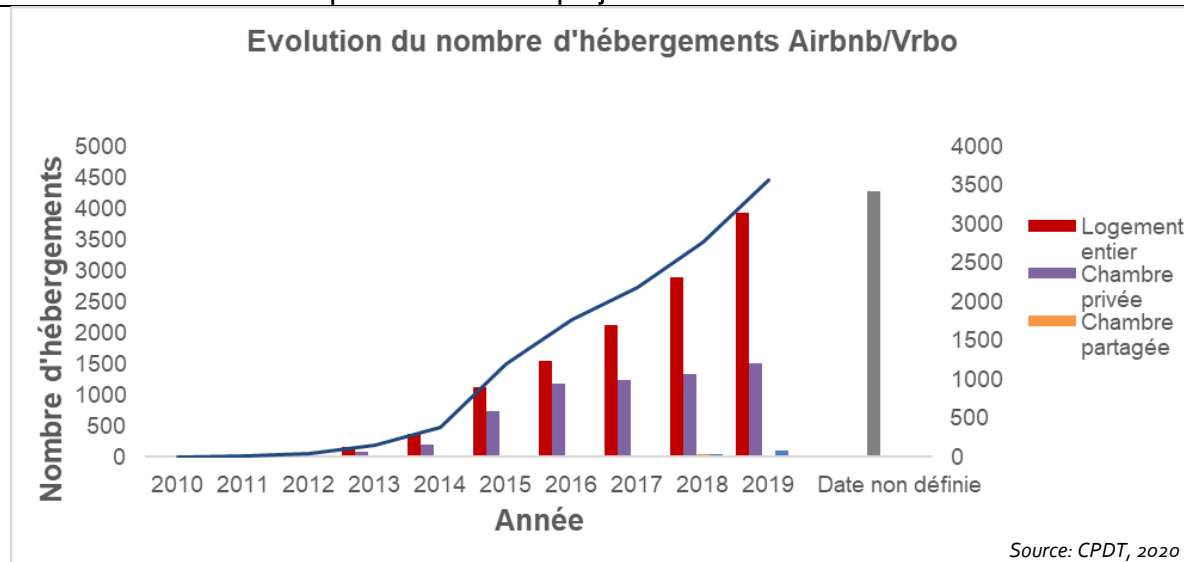
Source : CPDT, 2021

- Les logements touristiques mis en location via les plateformes d'échanges (Airbnb & Vrbo/HomeAway)

- Objet le plus récent et hybride (il peut renfermer d'autres formes d'hébergements touristiques).
- Nombre en explosion ces dernières années.
- Objet principalement résidentiel et urbain se situant dans des espaces déjà construits.
- Localisation importante autour des grandes agglomérations et en périphérie de celles-ci.

## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

## 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets



*Pour plus d'information : Cf. CPDT, rapport final - subvention 2020, rapport intermédiaire et final subvention 2021 de la recherche Tourisme et territoire et CPDT*

- **Actualité et impact potentiel des crises en cours :**

- Développement de l'immobilier touristique comme produit d'investissement financier – marché de niche. L'achat d'une chambre d'hôtel ou d'une résidence au sein d'un Resort ou d'un village de vacances en tant qu'investissement immobilier.
- Attrait renouvelé pour les résidences secondaires renforçant les pressions sur la fonction résidentielle en ZH et en ZHR
  - Devenu un produit d'investissement financier.
    - Usage mixte semble privilégié (résidence secondaire couplée à de la location touristique dans un premier temps avec pour objectif de se transformer en résidence principale à la retraite).
    - Impact en termes de superficie (plus grande) et sur localisation (proximité des services).
  - Accentué par la pandémie.
    - Mise en lumière de l'importance de la qualité et de la taille des logements et des espaces privatifs ou espaces communs qui y sont associés, en intérieur et en extérieur.

## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

### 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

- Importance de la qualité du quartier et notamment la proximité d'espaces publics et d'espaces verts de qualité.
- Développement du télétravail.

→ Quand le logement et/ou le quartier ne correspond(ent) pas à ces nouveaux standards, la seconde résidence devient une option. D'autant plus si le télétravail se pérennise.

- Redécouverte du tourisme domestique (encore à pérenniser dans le temps) avec une attirance pour les hébergements où l'on peut maîtriser les risques sanitaires (bulle, distanciation sociale...).
- Impacts encore mal mesurables des inondations de l'été 2021
  - Quid de l'impact de l'occupation des hébergements touristiques par des victimes des inondations ?
  - Quid de l'imposition de conditions supplémentaires pour la construction en zones inondables ?
  - Quid du maintien de l'attrait touristique pour les zones sinistrées ?

#### Les zones de loisirs

- 8.569 hectares (soit 0,51% du territoire wallon et 3,37% des zones destinées à l'urbanisation) se trouvent affectés à la zone de loisirs au Plan de secteur, répartis au sein de 928 zones.
- Répartition inégale au sein de la Wallonie.
  - Très forte concentration dans les régions méridionales de la Wallonie et en particulier dans le sud-ouest de l'Entre-Sambre-et-Meuse et au sein ou à proximité des vallées traditionnellement touristiques.
  - Très faible présence dans les régions au nord du sillon sambro-mosan mais aussi le Condroz.
- De taille très variable.
  - 111 ZL < 1 hectare et 96 ZL > 20 hectares.
  - Localisation des grandes zones de loisirs majoritairement sur un axe allant du sud-ouest de la Province de Namur au sud de la Province de Liège.
- Mauvaise accessibilité ferroviaire des ZL (86% à plus de 30 min à pied).
- Proximité ( $\leq$  1Km) de plus d'un quart des ZL (27.5%) à un RAVeL (alternatif) ou une voie verte lisse.
- Utilisation préférentielle de la zone de loisirs par un petit nombre d'objet (4/16).
  - Affectation privilégiée par les hébergements touristiques à forte emprise spatiale (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage).
  - Peu ou pas utilisée par les hébergements touristiques à faible emprise spatiale (AirDNA, Hôtel et terroir).
  - Principale affectation en zone urbanisable par les attractions touristiques du Pôle d'intérêt récréatif (20 sur 28.2%) et du Pole d'intérêt naturel (7.1 sur 7.6%).

## 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

## 2.b. Encadrement et développement de la fonction touristique en amont des projets

Objets	Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)	
	Zones destinées à l'urbanisation (ZU)	Zone de loisirs
AAM	68.2%	9.1%
AirDNA	69.9%	5.6%
Camp	50.7%	1.3%
<b>Camping</b>	82.1%	<b>75.6%</b>
<b>Caravanage</b>	77.8%	<b>67%</b>
CTS	51.4%	15.9%
Golf	11.4%	3.2%
Hôtel	80.9%	5.1%
IFSC	90.8%	0%
PIC	72.9%	1.8%
<i>PIN</i>	7.6%	7.1%
<i>PIR</i>	28.2%	20%
<b>PRWE</b>	95%	<b>94.5%</b>
RSC	62.3%	23.6%
Terroir	77.5%	1.2%
<b>VV</b>	82.5%	<b>81.6%</b>

Source : CPDT, 2020, 2021

- 4761,3 hectares de ZL (soit 55.6%) sont actuellement des superficies libres et sans contrainte forte.

## M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022)

Contexte

Pour certaines communes, la fonction touristique est une dynamique de développement importante y compris en termes d'occupation du sol et de centralité (renforcement ou déforçement). La recherche a montré que les hébergements et les attractions touristiques ne se concentraient pas au sein de la zone de loisirs mais se retrouvaient dans toutes les affectation - urbanisables ou pas - du Plan de secteur. Certaines communes sont confrontées à des tensions entre la fonction touristique et d'autres fonctions (résidentielle, agricole, naturelle...).

### Explication et intérêt de la mesure

Cette mesure **met en avant la possibilité d'encadrer le développement de la fonction touristique via les outils communaux de planification territoriale** que sont le Schéma de développement communal (SDC), le Schéma d'orientation local (SOL) et le Guide communal d'urbanisme (GCU).

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer à la fois les équipements et activités touristiques existantes et le développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants)** en amont de leur réalisation et de faire coïncider la localisation de ceux-ci au regard de la stratégie touristique wallonne (Cf. M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)) et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture). Cela permet que les projets touristiques participent à la stratégie locale, de s'assurer qu'ils soutiennent ainsi l'attractivité du territoire wallon et d'éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive. Cela permet également d'accompagner les innovations dans le domaine touristique.

Cette mesure est **directement applicable**. Il est déjà possible aujourd'hui de prendre en compte la fonction touristique dans les SDC, SOL et GCU que cela soit au niveau de l'analyse contextuelle, de la définition des objectifs de leurs principes de mise en œuvre, des mesures de gestion et de programmation.

Un **soutien de la Wallonie** (et notamment du SPW-TLPE) pour la prise en compte de la fonction touristique au sein des outils communaux permettrait de sensibiliser les auteurs de projets et les communes à utiliser ces outils.

Pour aller plus loin

La piste de recherche *M.1.b.R.2 traitant du développement et de l'encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU)* propose de développer ou d'adapter des indicateurs spécifiques à l'encadrement de la fonction touristiques. La mesure *M.2.c.6. Encadrement de la fonction touristique via la diffusion de bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement au sein des zones forestières et agricoles* peut également être mobilisée dans son volet documents de conseils urbanistiques - Exemples inspirants.

### *M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)*

#### **Contexte**

Pour certaines communes, la fonction touristique est une dynamique de développement importante y compris en termes d'occupation du sol et de centralité (renforcement ou affaiblissement). La recherche a montré que les hébergements et les attractions touristiques ne se concentraient pas nécessairement au sein de la zone de loisirs mais se retrouvaient dans toutes les affectations - urbanisables ou pas - du Plan de secteur. Certaines communes sont confrontées à des tensions entre la fonction touristique et d'autres fonctions (résidentielle, agricole, naturelle...). La mobilisation des zones de loisirs existantes ou la création de nouvelles zones de loisirs bien localisées en termes d'accessibilité pourraient faire partie de la réponse au problème.

#### **Explication et intérêt de la mesure**

Il s'agit de **définir les besoins territoriaux au niveau communal pour la fonction touristique.**

Cette mesure résulte des recommandations des mesures *M.2.b.6<sup>15</sup>*. *Définition du gisement de zones de loisirs (ZL) inaptés à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)* et *M.2.c.4<sup>16</sup>*. *Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)* qui proposaient d'affiner les connaissances des ZL au niveau communal.

Pour définir les besoins territoriaux au niveau communal pour la fonction touristique une **caractérisation complète des zones de loisirs de la commune** notamment selon la méthodologie standardisée (Cf. Mesure M.2.c.4) devrait être réalisée. Cette caractérisation doit permettre de répondre aux questions suivantes : Quel est l'occupation et l'utilisation actuelle de la zone de loisirs ? Quelles sont les ZL effectivement occupées par la fonction touristique ? Quelles sont les ZL potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation (Cf. M.2.b.6) qui possèdent un intérêt touristique et doivent être gardées dans le giron touristique ? Quel est le gisement en ZL qui peut être effectivement rezoné en zones non destinées à l'urbanisation et servir de compensation pour créer de nouvelles zones de loisirs ? Quelles sont les zones de loisirs non artificialisées sans contrainte forte et (partiellement) équipées qui répondent à certains critères minimums de bon aménagement des lieux et pourraient être mobilisées pour le tourisme ? Manque-t-il des ZL et doit-on en créer de nouvelles ?

La réflexion devrait se poursuivre sur la place de la fonction touristique au sein des autres affectations du Plan de secteur au niveau communal (situation actuelle et souhaitée).

L'intérêt de cette mesure est, une fois les besoins connus, d'encadrer le développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants) en amont de leur réalisation et de faire coïncider la localisation de ceux-ci au regard de la stratégie touristique wallonne (Cf. M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)) et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture) notamment via la mesure *M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022)*.

Elle est **directement applicable**. Il est déjà possible aujourd'hui de prendre en compte la fonction touristique dans les Schémas de Développement Communaux (SDC).

---

<sup>15</sup> Une mesure complémentaire serait d'informer les communes de gisement en ZL potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation, les inviter à vérifier l'intérêt touristique de celles-ci au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon une méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire.

<sup>16</sup> Informer les communes de leur potentialité en ZL, les inviter à caractériser leur ZL au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon la méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement.



Un soutien de la Wallonie (et notamment du SPW-TLPE) pour la prise en compte de la fonction touristique au sein des SDC permettrait de sensibiliser les auteurs de projets et les communes à utiliser ceux-ci y compris pour la fonction touristique.

### *M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021)*

#### **Explication et intérêt de la mesure**

Cette mesure **promeut ou définit des mécanismes** (au sein du CWT et du CoDT) qui permettent ou permettraient de **délivrer des autorisations à durée déterminée pour les hébergements touristiques**.

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer en amont le développement des hébergements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique (comme les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural) via la temporalisation de l'exploitation d'un hébergement touristique**. Ainsi, outre les hébergements touristiques recherchant une dénomination protégée, tous les actes et travaux à visée touristique pourraient participer à la stratégie locale qui peut être mouvante, être assurés de soutenir ainsi l'attractivité du territoire wallon et éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive. Cela permettrait d'accompagner les innovations dans le domaine touristique dès leur apparition sans attendre d'en connaître les retombées territoriales possibles.

Pour ce qui concerne les **hébergements touristiques** recherchant une **dénomination protégée** (CWT), cette mesure est *directement applicable* en ce qui concerne cette autorisation touristique et l'éventuel permis d'environnement qui devrait être délivré mais elle nécessite une **modification de la partie décrétole du CodT pour la partie urbanistique du projet, qui impliquerait ainsi un permis d'urbanisme à durée déterminée (modification de l'article D.IV.80)**.

Si le principe des dénominations protégées subsiste lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à la durée de celles-ci en fonction du contexte urbanistique.

#### **Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique**

*DE LEGE LATA (état des lieux)*

Permis d'urbanisme

En ZH et ZHR, les équipements touristiques ou récréatifs peuvent être autorisés « pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage » (D.II.24 et D.II.25 du CoDT).

En ZHV, les constructions ou installations résidentielles, favorisant le tourisme alternatif (yourtes et cabanes dans les arbres notamment) peuvent être autorisées, pour autant que le nombre de parcelles qui leur est réservé ne dépasse pas 2 % du nombre de parcelles de la zone. La résidence touristique également, pour autant que cette résidence touristique soit complémentaire et accessoire à la destination principale de la zone, c'est-à-dire l'habitat vert (D.II.26 du CoDT). Au contraire, les équipements récréatifs ou touristiques qui ne sont pas destinés à l'hébergement ne rentrent pas dans la définition de la ZHV, sauf à introduire via une demande de permis en dérogation au plan de secteur (D.IV.13 du CoDT).

Dans ces trois types de zones, que nous appelons « zones résidentielles », et qui sont principalement destinées à l'urbanisation, les permis d'urbanisme sont délivrés pour une durée illimitée. En effet, l'article D.IV.77 du CoDT confère à leur titulaire des droits acquis, sauf péremption du permis dans les cinq ans de son envoi (D.IV.84 du CoDT).

Notons qu'au contraire, l'article D.IV.80 §1er, alinéa 2 du CoDT prévoit que des permis dérogatoires au plan de secteur peuvent être délivrés pour une durée limitée dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation. Mais aussi qu'une série de travaux, jugés comme naturellement réversibles par le législateur, qui, s'ils sont autorisés, doivent l'être pour un temps déterminé. Nous relevons spécialement :

1. les actes et travaux liés à des activités récréatives de plein air en zone agricole, excepté lorsqu'ils constituent une transformation, un agrandissement ou une reconstruction d'un bâtiment existant ;
2. les actes et travaux liés à l'hébergement de loisirs en zone forestière ;
3. l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes à l'exception des installations autorisées par le Code wallon du tourisme ou un permis de camping-caravaning ;
4. les infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de service public.

#### **Permis d'environnement et permis unique**

Lorsque le projet touristique est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il doit faire l'objet d'un permis d'environnement, le cas échéant d'un permis unique.

Si le permis d'environnement est, par définition, délivré pour une durée déterminée (articles 1, 1° et 50 du décret relatif au permis d'environnement), il est de jurisprudence constante que le volet urbanistique du permis unique est valable pour une durée indéterminable alors même que le volet environnemental de ce permis s'éteint et doit faire l'objet d'un renouvellement (Cf. not. C.E. (13e ch.) n° 241.958, 27 juin 2018, arrêt Toussaint - Région wallonne).

**Autorisations d'utiliser une dénomination protégée**

Tant pour ce qui concerne la dénomination « attraction touristique » (article 111. D du Code wallon du tourisme) que pour les dénominations « établissements hôteliers », « hébergements touristiques de terroir », « meublés de vacances », « tables d'hôtes », « campings à la ferme », « campings touristiques » et « villages de vacances » (article 202. D du Code wallon du tourisme), les autorisations peuvent être limitées dans le temps (articles 112. D et 204. D du Code wallon du tourisme). Dans la pratique administrative, le Commissariat général au tourisme fait correspondre la durée des autorisations des hébergements touristiques avec celle des attestations de sécurité incendie afin qu'une infrastructure autorisée à utiliser une dénomination protégée ne se trouve pas en défaut en termes d'attestation de sécurité incendie.

**Attestation de sécurité incendie**

En principe, pour être exploité, tout hébergement touristique, quelle que soit sa dénomination, doit obtenir préalablement une attestation de sécurité incendie spéciale (articles 201/1. D et 332. D du Code wallon du tourisme). Sauf si le bâtiment subit une transformation qui la rend caduque (article 337. D § 2 du Code wallon du tourisme), l'attestation de sécurité incendie a une durée de validité de cinq ou dix ans.

***RECOMMANDATIONS*****Autorisations d'utiliser une dénomination protégée**

Le CGT serait bien inspiré en délivrant, spécialement dans les zones résidentielles, des autorisations à durée limitée afin d'anticiper l'évolution potentielle du marché touristique et d'éviter la création de friches.

Si le principe des dénominations protégées subsiste lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à la durée de celles-ci en fonction du contexte urbanistique.

***DE LEGE FERENDA (recommandations)*****Permis d'urbanisme à durée limitée**

Dans un objectif de gestion parcimonieuse et durable du territoire wallon, prévoir la délivrance de permis d'urbanisme à durée déterminée permettrait de temporaliser l'exploitation d'un hébergement touristique, spécialement dans les zones qui ne sont pas principalement destinées au tourisme. Au terme du délai autorisé, le bénéficiaire du permis serait ainsi tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ou de demander un renouvellement. Ainsi, outre les hébergements touristiques recherchant une dénomination protégée,

tous les actes et travaux à visée touristique pourraient participer à la stratégie locale qui peut être mouvante, être assurés de soutenir ainsi l'attractivité du territoire wallon et éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive.

Une telle amélioration nécessiterait la modification de l'article D.IV.80 §1 du CoDT.

- Soit l'intention est de limiter dans le temps tous les permis relatifs à un hébergement touristique, auquel cas il est nécessaire d'introduire à l'alinéa 1 du §1 un 13° rédigé comme suit : « 13° pour des projets portant sur des hébergements touristiques » ;
- Soit le choix d'un permis à durée limitée est laissé à l'autorité délivrante, par exemple sur la base de l'avis du CGT\*, et c'est l'alinéa 2 du §1 qu'il convient de modifier en ces termes : « La durée du permis peut être limitée s'il est relatif à des actes et travaux dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation [ou pour des projets portant sur des hébergements touristiques]<sup>17</sup> ».

La seconde proposition offre sans doute plus de souplesse et permet d'adapter la décision en fonction de la localisation et du type d'hébergement touristique.

\* Le point de vue relatif à l'avis d'opportunité du CGT est développé à la fiche *M.2.b.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique*.

Enfin, en plus de ce qui est déjà prévu à l'article D.IV.80 §2 du CoDT relativement à la remise en état des lieux après l'échéance du permis et aux garanties financières, le législateur serait bien inspiré d'ajouter à cet article un §3 stipulant ce qui suit : « Le renouvellement d'un permis à durée limitée relatif à un projet d'hébergement touristique peut être accordé par l'autorité compétente, selon les mêmes modalités que la demande initiale et pour la même durée limitée<sup>18</sup> ».

*Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme (pas de simplification administrative) – Mesure abandonnée (2021)*

<sup>17</sup> Entre crochets, l'ajout législatif proposé par notre recommandation.

<sup>18</sup> Dans le cas où le renouvellement ne serait pas demandé, il faudrait réintroduire une nouvelle demande de permis, au risque de se voir imposer des conditions supplémentaires ou une durée différente.

Cette mesure a exploré les possibilités d'amélioration des procédures de délivrance de permis d'urbanisme relatifs à la mise en œuvre et l'exploitation d'un établissement touristique dans un objectif de simplification administrative et d'opportunité touristique des projets. Pour ce faire, l'idée était de vérifier l'intérêt d'intégrer les permis relatifs aux polices administratives de l'urbanisme et du tourisme, « à l'image du permis unique », d'assurer une cohérence entre les polices administratives (et ainsi ne pas permettre la construction d'un établissement qui ne pourrait pas finalement recevoir un agrément/subside touristique et inversement), de vérifier l'opportunité des projets en lien avec la stratégie touristique de la Wallonie.

L'intérêt de cette mesure était d'encadrer en amont le développement des activités touristiques (attractions et hébergements).

Il est rapidement apparu que la création d'un nouveau permis « groupé » n'apportait pas nécessairement de simplification administrative. Dans le même sens, la DPR 2019-2024 réévalue les permis d'implantation commerciale et de permis intégré et l'avant-projet de code de la gestion des ressources du sous-sol qui propose notamment la création d'un nouveau permis (permis exclusif) et la mise en place d'un nouveau fonctionnaire du sous-sol est discuté<sup>19</sup>.

Cette mesure en tant que tel est abandonnée. Elle est réorientée vers les possibilités de vérifier l'opportunité des projets en lien avec la stratégie touristique de la Wallonie lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Cette mesure est développée à la fiche M.2.a.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique.

#### *M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (2021)*

##### **Explication et intérêt de la mesure**

Cette mesure définit un mécanisme (au sein du CoDT) qui permettrait aux collèges communaux d'autoriser ou non la création d'hébergements touristiques par modification de la destination du bien.

<sup>19</sup> <https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/avis/AT.21.97.AV%20DECRET-Code%20sous-sol.pdf>

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer en amont le développement des hébergements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique** (comme les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural) et ainsi de ne pas mettre en péril la destination principale de ces zones. Et comme le souligne l'UVCW « *d'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* » (<https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-6525> - Juin 2021).

Cette mesure est **souhaitée par les communes wallonnes** (Task Force CoDT, UVCW...) et a déjà été remontée auprès du cabinet du Ministre compétent. En date du 27/10/2021 Willy BORSUS répondait ainsi à une question parlementaire sur le sujet en proposant de modifier l'article R.IV.4-1 afin d'imposer un permis d'urbanisme pour la création d'hébergement touristique.

Pour être applicable, cette mesure nécessite une **modification de la partie réglementaire du CodT (modification de l'article R.IV.4-1)**.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

##### *DE LEGE LATA (état des lieux)*

Lorsqu'un bâtiment déjà construit ne nécessite pas de « transformation », ni n'implique la « création d'un nouveau logement », la question se pose néanmoins de savoir si la fonction du bien (par exemple la résidence) est maintenue, ou si l'exploitant dudit bien entend opérer une modification de fonction soumise à permis, appelée « modification de destination » (article D.IV.4 alinéa 1, 7° du CoDT).

Le CoDT, dans sa partie décrétable, précise en outre que le Gouvernement arrête la liste des modifications de la destination de tout ou partie d'un bien pour lesquelles il juge que l'impact sur l'espace environnant ou la fonction principale du bâtiment sont telles qu'elles nécessitent une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Il est également spécifié que la création dans un bâtiment existant d'un hébergement touristique peut constituer une telle modification.

Le CoDT ne définit pas ce qu'il faut entendre par « hébergement touristique ». Thibault Ceder de l'UVCW<sup>20</sup> en propose une qui nous semble faire sens : l'hébergement « *mis à disposition principalement de touristes, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle* ». Cet « hébergement touristique peut, en conséquence, recouvrir différents termes et prendre différentes formes : hôtel, chambre d'hôte, gîte, gîte rural, gîte à la ferme, meublé de vacances, Airbnb, etc. ».

Par l'article R.IV.4-1 du CoDT, le Gouvernement établit ladite liste mais la création d'un hébergement touristique dans une construction existante n'y est néanmoins pas reprise.

Dans son avis n°60.146/4 du 30 novembre 2016 pris sur le projet d'arrêté du Gouvernement wallon formant la partie réglementaire du Code du développement territorial, le Conseil d'État s'interrogeait sur le fait que l'article réglementaire ne faisait pas mention de l'hypothèse de la création d'un hébergement touristique, alors même que l'article décrétole le visait expressément. La section de législation du Conseil enjoignait alors au Gouvernement de s'assurer qu'il exécutait suffisamment la volonté du législateur. Cet avis n'a été suivi d'aucune modification réglementaire.

À la lecture des travaux préparatoires du CoDT, la mention des hébergements touristiques dans la partie décrétole nous semble résulter d'une volonté de clarification de la notion de « modification de destination » par rapport à « celle de création d'un logement » visée au 6° du même article D.IV.4, plutôt que d'une habilitation expresse au Gouvernement (Cf. l'amendement n° 3 à l'article D.IV.4, alinéa 1er, sub article 1er proposé le 8 juin 2016 par MM. Fourny, Dermagne, Stoffels, Mme Waroux, MM. Sampaoli et Denis (Parl. w., session 2015-2016, dossier 307, n°342, pp. 2 et 3) ainsi que le compte rendu intégral de la séance publique de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports du 18 juillet 2016 (Parl. w., session 2015-2016, dossier 307, n° 212, p. 68).

#### DE LEGE FERENDA (recommandations)

---

<sup>20</sup> « En conséquence, et à défaut de plus de précisions, nous proposons de se référer à une approche communément admise et généraliste. L'hébergement touristique au sens du CoDT est celui mis à disposition principalement de touristes [6], à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle. Il se distingue ainsi du « logement » au sens de l'article D.IV.4 6° – qui est notamment destiné à la « résidence habituelle » – et du kot au sens de l'article D.IV.4 7°, qui vise les chambres destinées à être occupées par des étudiants. L'hébergement touristique peut, en conséquence, recouvrir différents termes et prendre différentes formes : hôtel, chambre d'hôte, gîte, gîte rural, gîte à la ferme, meublé de vacances, Airbnb, etc. [7]. <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/vos-questions/art-1919>

Dans un objectif de parcimonie et afin de réellement permettre aux communes d'encadrer la fonction touristique sur leurs territoires, il nous apparaît maintenant opportun de permettre aux collèges communaux d'autoriser ou non la création ou la suppression d'hébergements touristiques, via modification de la destination du bien.

Une telle autorisation ne nécessiterait qu'une modification de l'article R.IV.4-1 alinéa 1 du CoDT, par exemple pour y introduire un 6° rédigé comme suit :

« 6° d'un hébergement touristique, dans la mesure où il se situe en dehors d'une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ».

### Pour aller plus loin

Le même mécanisme peut être envisagé pour s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent au sein de la zone de loisirs. Il s'agit d'avoir une **autorisation préalable (un Permis d'urbanisme) à la création d'hébergements résidentiels par changement d'affectation du bien au sein de la zone de loisirs** (2021).

Cette mesure explicite un mécanisme (au sein du CoDT) qui permettrait aux collèges communaux d'autoriser ou non la création d'hébergements permanents au sein de la zone de loisirs par modification de la destination du bien.

L'intérêt de cette mesure est d'encadrer en amont le développement des hébergements permanents au sein des zones de loisirs au plan de secteur et ainsi de ne pas mettre en péril la destination principale de cette zone. Elle permettrait ainsi d'être au courant des dynamiques à l'oeuvre et – le cas échéant – de mettre en place soit des mesures de soutien au redéploiement de la fonction touristique soit des mesures d'accompagnement des mutations en cours.

Pour être applicable, cette mesure nécessite une modification de la partie réglementaire du CoDT (modification de l'article R.IV.4-1). D'autres mesures d'accompagnement (notamment de contrôle) devraient être développées pour une réelle efficacité.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

*La partie DE LEGE LATA (état des lieux) est développée à la fiche M.2.a.4. Encadrement via permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien.*



Dans un objectif de parcimonie et afin de réellement permettre aux communes d'encadrer la fonction touristique sur leurs territoires, il nous apparaît opportun de permettre aux collèges communaux d'autoriser ou non la création ou la suppression d'hébergements touristiques, via modification de la destination du bien.

Une telle autorisation ne nécessiterait qu'une modification de l'article R.IV.4-1 alinéa 1 du CoDT, par exemple pour y introduire un 7° rédigés comme suit : « 7° d'un hébergement non touristique, dans la mesure où il se situe dans une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ».

#### *M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)*

##### **Explication et intérêt de la mesure**

Cette mesure vise à **vérifier l'opportunité des projets touristiques lors de la délivrance des permis d'urbanisme**. Les mécanismes mis en évidence sont : soumettre à réunion de projet ou certificat d'urbanisme n°2 les projets touristiques, introduire un avis d'opportunité touristique lors de l'instruction des permis d'urbanisme (via le CGT ou le conseil du tourisme) pour certains projets touristiques.

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer en amont les développements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique**.

Les mécanismes de cette mesure sont **déjà pour partie directement applicables** (réunion de projet et certificat d'urbanisme n°2). **Certains nécessitent une modification de la partie réglementaire du CoDT (R.IV.35-1)**. D'autres mesures d'accompagnement devraient être développées pour une réelle efficacité. Et notamment la définition des critères pour déterminer les permis soumis à avis, des critères\* à prendre en compte pour remettre ces avis d'opportunité et l'estimation de la charge administrative au sein du CGT et du Conseil du tourisme (moyens humains, expertise et formation nécessaire). Lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à ces divers points ainsi qu'à l'opportunité de définir une planification stratégique (territorialisation de sa stratégie) propre au tourisme en lien avec le SDT.

Certains critères sont développés à la fiche *M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet /subvention) (2022)*.

##### **Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique**

Dans une optique d'encadrement de la fonction touristique, il serait également intéressant de s'interroger sur l'opportunité touristique d'un projet lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Les services communaux ne sont pas nécessairement armés pour répondre à cette question. Les demandes d'avis obligatoire lors de l'instruction d'un permis sont variées et nombreuses mais les cas prévus pour des projets touristiques sont assez restrictifs (R.IV.35-1 Equipement touristique : projet touristique dont la superficie est supérieure à 5 ha au sens de l'article R.IV.45 - 3 (soit les VV) ; projet touristique en zone forestière dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région Wallonne).

A l'occasion de la création d'un hébergement touristique impliquant des actes et travaux soumis à permis, le futur exploitant est tenu d'introduire :

- une demande de permis d'urbanisme, le cas échéant de permis unique auprès du collège communal compétent ;
- une demande d'attestation de sécurité incendie spéciale au bourgmestre de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment concernée ;
- une déclaration d'exploitation préalable (avant toute mise en location d'un hébergement touristique) auprès du CGT ;
- le cas échéant, une demande d'autorisation pour utiliser une dénomination protégée auprès du CGT.

***Recommandation :***

Il serait à notre avis pertinent de prévoir une adaptation de la procédure relative à la délivrance des *permis d'urbanisme* pour les projets touristiques et spécialement d'hébergement touristique. Cette amélioration pourrait se faire graduellement

- 1) Via une recommandation communale, vis-à-vis des demandeurs, à solliciter une réunion de projet pour des projets (d'hébergements) touristiques, particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique (ZH et ZHR), dans le cadre de laquelle l'opportunité touristique du projet pourrait être discutée (en conviant le CGT à cette réunion). Et dans les cas les plus difficiles, d'introduire un certificat d'urbanisme n°2
- 2) Dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, l'avis du CGT ou du Conseil du tourisme serait sollicité pour certains projets touristiques (par exemple dont la superficie serait supérieure à 2 ha ; ou selon la capacité d'hébergement ; soit encore que le projet soit justifié au regard de la stratégie touristique), si celui-ci est situé en dehors d'une zone de loisir.

Ledit avis pourrait couvrir l'opportunité dudit projet à l'endroit visé et la légalité de la demande par rapport aux conditions reprises dans le CWT (article 201/1 D concernant les conditions d'exploitation).

Ainsi, le collège communal qui prendrait la décision d'autoriser des actes et travaux relatifs à des hébergements touristiques serait totalement informé et délivrerait une décision exécutable et conforme, tant à sa stratégie de développement territorial qu'aux ambitions d'attractivité wallonnes.

À cette fin, l'article R.IV.35-1 du CoDT doit être modifié afin que l'avis du CGT ou du Conseil du tourisme soit requis dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme ainsi que le cas échéant, l'article 79.D du CWT, afin de donner au Conseil du tourisme cette mission d'avis.

Cela permettrait de mieux encadrer le développement des établissements touristiques au sein des villes/villages où sont demandés les projets.

De surcroît, ces permis d'urbanisme pourraient être délivrés pour une durée déterminée (en fonction notamment de l'avis du CGT), à charge pour le titulaire de réclamer un renouvellement de l'autorisation ou de supporter une remise en état des lieux au terme du permis (*Cf. M.2.b.3. Encadrement via autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée*).

***M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptes à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)***

**Explication et intérêt de la mesure**

Cette mesure explicite un **mécanisme permettant le déclassement ciblé de parcelles situées en zones de loisir mais ayant peu d'intérêt au regard de la stratégie touristique, sans nécessiter l'indemnisation des propriétaires fonciers**. Ceci peut notamment être envisagé dans le cadre de l'inscription d'une nouvelle zone de loisir, c'est-à-dire une nouvelle zone destinée à l'urbanisation, qui imposerait, à ce titre, une compensation planologique au sens de l'article D.II.45 §3, alinéa 1 du CoDT.

L'intérêt de cette mesure est de **faire coïncider la localisation des zones de loisirs aux regards de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol** (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).

Elle est **directement applicable**.

**Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique**

La Région est en principe tenue d'indemniser le propriétaire du terrain qui subit une moins-value résultant d'une révision d'un plan de secteur (CoDT, article D.VI.38, al. 1). Par exception, le changement relatif à un terrain qui n'est pas « apte à recevoir des constructions » ou « riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux » n'entraîne pas d'obligation d'indemnisation (D.VI.38, al. 1, fin de phrase).

Compte tenu des avancées techniques, la doctrine conçoit la condition de constructibilité plus légalement que techniquement et fait renvoi aux risques et contraintes de l'article D.IV.57, 3°, c'est-à-dire l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines et le risque sismique.

En ce qui concerne la condition de l'équipement de la voirie, la jurisprudence précise que pour être considérée comme équipée, une voirie doit, a minima, disposer d'un revêtement solide et être raccordée en eau et en électricité, ces conditions étant cumulatives, ce qui signifie que si l'une d'elle seulement n'est pas remplie, la voirie doit être considérée comme non équipée (Cf. CPDT, rapport intermédiaire R1, subvention 2021 et CPDT, NDR à paraître).

Il résulte de cette analyse que, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture, les parcelles cadastrales situées en ZL qui ne sont pas aptes à recevoir des constructions et/ou riveraines d'une voirie suffisamment équipée peuvent être déclassées, c'est-à-dire transformées en zones non destinées à l'urbanisation au plan de secteur, sans pour autant nécessiter une indemnisation des propriétaires fonciers touchés par cette modification de planification.

### Opérationnalisation de la mesure

Pour rappel, l'article D.VI.38, al. 1, fin de phrase du CoDT conditionne l'indemnisation du propriétaire foncier dont le terrain est soumis à un changement d'affectation au plan de secteurs aux conditions cumulatives de constructibilité et d'équipement a minima (c'est-à-dire en eau et en électricité). Ceci signifie qu'un terrain situé en zone de loisirs qui ne serait pas équipé en eau et/ou en électricité pourrait être « reclassé » en zone non urbanisable sans indemnisation.

Cette analyse nous semble pertinente dans le cadre de la présente recherche, notamment afin d'opérationnaliser une compensation planologique qui serait rendue nécessaire par l'inscription d'une nouvelle zone de loisirs (Cf. M.3.a.2. Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme).

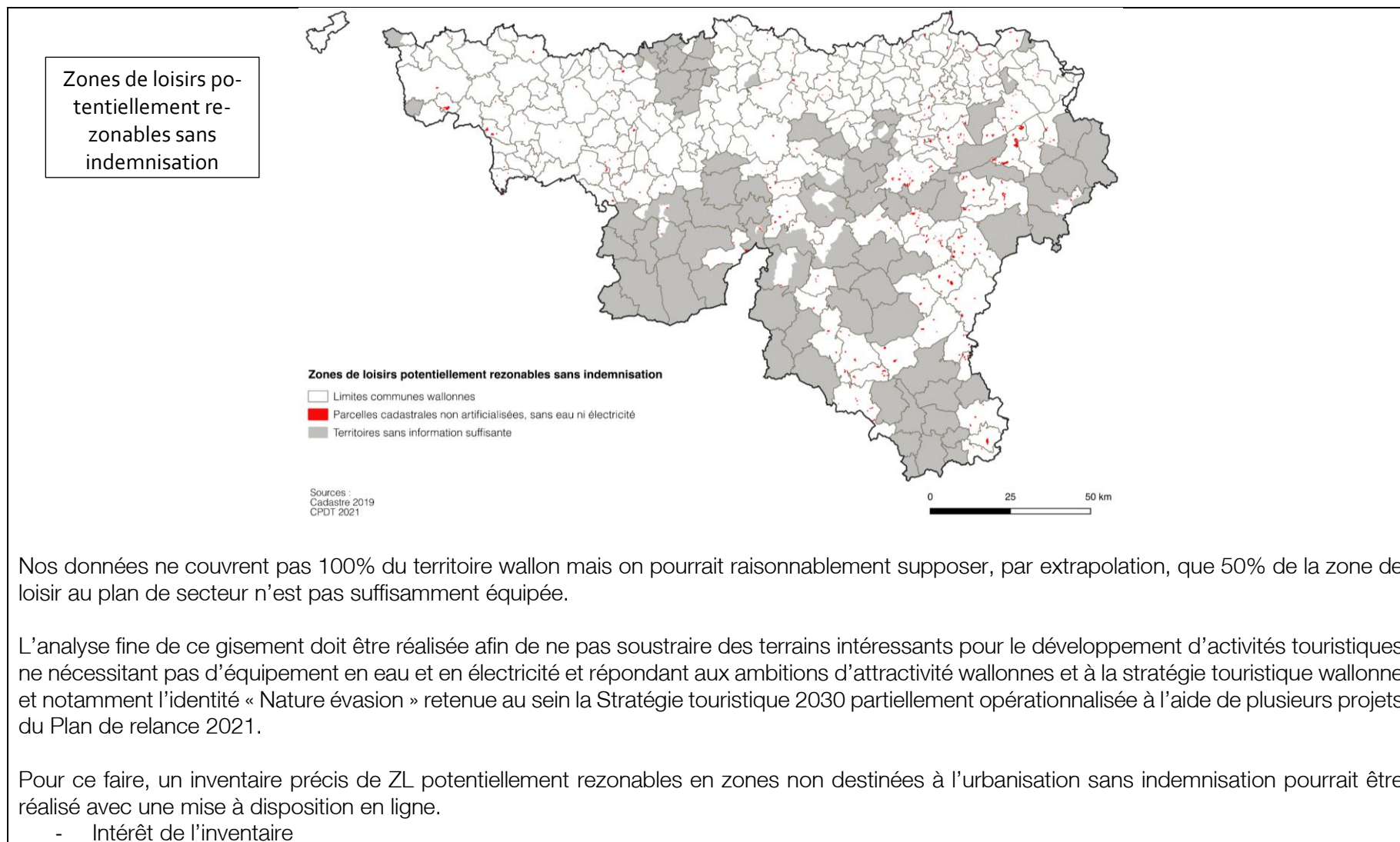
Afin de permettre une réelle opérationnalisation de cette mesure, nous avons fait les choix méthodologiques suivants :

- 1) Bien que le CoDT ne distingue pas entre les terrains artificialisés et les autres, nous avons choisi, dans l'objectif de parcimonie, de ne sélectionner que les parcelles non artificialisées au sens du cadastre.
- 2) Alors que la jurisprudence en indemnisation des moins-values de planification considère que pour pouvoir prétendre à une indemnisation le terrain doit être tant équipé en eau qu'en électricité, nous avons préféré nous concentrer, pour l'analyse cartographique, sur les terrains qui n'ont ni eau ni électricité car il nous semble qu'un terrain déjà partiellement équipé a plus de chance de l'être totalement dans un futur proche, mais aussi car on peut supposer que cet équipement partiel témoigne d'une volonté de stratégie territoriale future.

Ces choix méthodologiques stricts (cumulation de plusieurs critères) aboutissent à la sélection d'un nombre d'ha plus faible mais plus réaliste. Ainsi, la Wallonie dispose d'un gisement théorique de 2.784,3 ha<sup>21</sup> en zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation des propriétaires fonciers. Ce gisement peut, par exemple, constituer une réserve foncière permettant la compensation planologique lors de révisions du Plan de secteur qui répond à la stratégie de sobriété territoriale (ZAN à l'horizon 2050). Ce qui représente environ 50.6 % de la superficie totale de la zone de loisirs pour laquelle nous disposons des données relatives à équipement en eau et électricité.

---

<sup>21</sup> <sup>22</sup> Ces superficies ont été identifiées comme les (portions de) parcelles cadastrales de 2019 (1) localisées en zone de loisirs (avec découpage des parcelles à cheval sur d'autres affectations du sol) (2) dont la nature est non artificialisée selon la classification réalisée par l'IWEPS et (3) sont ni équipées en eau ni en électricité (c'est-à-dire à plus de 10 m d'une canalisation). Seuls les territoires (échelle des anciennes communes) qui cumulent la compétence territoriale des distributeurs d'eau et d'électricité interrogés sont considérés.



- Mise en œuvre de la politique territoriale, socio-économique et touristique du gouvernement wallon.
- Recherche des sites les plus adéquats pour des projets touristiques (promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers...).
- Priorisation
  - Caractérisation prioritaire des ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance (supérieures à 2 ha, comprises entre 0.5 et 2 ha).

Une mesure complémentaire serait d'informer les communes de gisement en ZL potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation, les inviter à vérifier l'intérêt touristique de celles-ci au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon une méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire.

### 2.2.3 Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun

#### 2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL

##### 2.c. Développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun

- M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)
- M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)
- M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022)
- M.2.c.4. Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)
- M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention) (2022)
- M.2.c.6. Bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement de la fonction touristique au sein des zones forestières et agricoles au Plan de secteur (2022)

*M.2.c.1. Définition d'une stratégie territoriale touristique en Wallonie favorisant une offre touristique diversifiée intégrant les objectifs de l'aménagement du territoire (2022)*

Contexte

La recherche a mis en évidence la dépendance du tourisme (de séjour) à la voiture dans un contexte de transition énergétique. De plus, la déconcentration de l'offre touristique (en termes d'équipements et partiellement en termes de répartition spatiale) représente un défi supplémentaire pour une mobilité indépendante de la voiture. L'enjeu du rapport à la Nature – suite à la pandémie – a été soulevé. Comment le tourisme va-t-il participer au besoin d'un cadre de vie et de loisirs verts de qualité sans fragiliser les espaces (semi)-naturels ? Dans un contexte de gestion parcimonieuse du sol (fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain), la recherche d'intensification d'usage des différents types d'attractions et d'hébergements (là où c'est opportun) et la quête de synergies entre fonctions touristiques et avec d'autres fonctions (ReCa par exemple) ont été mises en exergue. L'impact des changements climatiques en cours sur les pratiques et la localisation des équipements touristiques est aussi évidente. La zone de loisirs au Plan de secteur n'apparaît pas adaptée pour répondre aux besoins actuels du secteur du tourisme et aux défis de l'aménagement du territoire. Tous ces **constats et enjeux impliquent la composante spatiale d'un territoire**. Hors, l'état de l'art a souligné que les politiques touristiques ont souvent une base stratégique avec un volet stimulation de l'offre comme de la demande importante. Cependant, l'aspect spatialisation est généralement peu apparent au sein de ces politiques. La *planification touristique* est même le plus **souvent a-spatiale**. C'est aussi le **cas de la Wallonie**.

### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure propose la **définition d'une stratégie territoriale touristique à l'échelle de la Wallonie**.

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer à la fois les équipements et activités touristiques existants et le développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants)** en amont de leur réalisation en tenant compte des objectifs de l'aménagement du territoire.

Avoir une stratégie territoriale touristique permettrait aussi d'alimenter les remises d'avis d'opportunité touristique (Cf. M.2.b.5. Avis d'opportunité touristique (2021)). Une telle stratégie permettrait aussi d'orienter les politiques au niveau des outils communaux de l'aménagement du territoire (SDT et SOL) (Cf. M.2.b.1. Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) (2021-2022) et M.2.b.2. Caractérisation des (besoins en) zones de loisirs dans les outils communaux (SDC) (2021)).

Une **volonté politique et un soutien financier sont nécessaires pour concrétiser cette mesure**. De façon générale, le **CWT devrait intégrer l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement dans la stratégie et la réflexion touristiques** (y compris au sein du conseil du tourisme). L'articulation de la stratégie territoriale touristique avec le Schéma de Développement du Territoire doit être recherchée.



Les critères développés à la fiche M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet /subvention) (2022) peuvent être utilement mobilisés pour définir la stratégie territoriale touristique.

### **Possibilités et conditions de mise en oeuvre**

Selon la littérature<sup>22</sup>, la définition d'un projet touristique se doit d'associer trois composantes : les investisseurs, le territoire et les clients/visiteurs. La même logique peut être appliquée à l'élaboration d'une stratégie territoriale touristique. Les producteurs d'offre touristique mais aussi les clients (demande) doivent être associés dès l'amorçage du processus. Il faut d'abord comprendre les rôles, les échelles d'intervention, le niveau d'implication de chacun des acteurs touristiques mais aussi leurs stratégies et leurs projets pour seulement après pouvoir appréhender les enjeux et les perspectives de développement touristique d'un territoire (Adeus, 2016<sup>23</sup>).

Cette stratégie devrait prendre en compte la localisation des infrastructures touristiques, l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement (dont énergie, eau, biodiversité) mais aussi des aspects de sécurité et de gestion de crise (dont le changement climatique). Les besoins en zones de loisirs devraient aussi s'y retrouver et être déclinés à des échelles pertinentes en termes de territoires touristiques. Le développement de partenariats public-privé pour les infrastructures pourrait aussi y être évoqué. Ceci permettrait d'utiliser réellement le tourisme comme un outil (économique) de développement régional.

La présente recherche contient les éléments de l'analyse contextuelle et du diagnostic territorial préalables à la définition d'une stratégie territoriale touristique. Le volet vision des acteurs a été effleuré (en 2020 et en 2022 pour le volet Friches) mais devrait être complété. Les critères développés à la fiche M.2.c.5. Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet /subvention) (2022) peuvent être utilement mobilisés pour définir la stratégie territoriale touristique.

---

<sup>22</sup> Cf. Rapport final 2020 de la recherche « Tourisme et territoire : gérer le passé pour préparer l'avenir » - point 2.3.2 La régulation de l'implantation touristique.

<sup>23</sup> ADEUS - Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (2016) « L'intégration du tourisme dans les Scot », Note de l'ADEUS, 201, 4p.

Cette stratégie peut être développée d'initiative par le Gouvernement wallon mais, pour en assurer la pérennité, elle doit être intégrée au CWT (y compris au sein du conseil du tourisme). L'articulation de la stratégie territoriale touristique avec le Schéma de Développement du Territoire doit être recherchée.

La présence d'un organisme non administratif (rôle du CGT) de référence (pour les investisseurs) et fédérateur/intégrateur (MT, IDE, Provinces...) en termes de tourisme est sans doute un plus dans le cadre de la mise en place d'une stratégie territoriale touristique et de sa mise en œuvre. Le CITW et Immowal ont, jusqu'en 2022, joué partiellement ce rôle.

Des exemples inspirants peuvent être recherchés du côté des Schémas de cohérence territoriale (SCoT<sup>24</sup>) en France.

#### *M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)*

##### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure explicite les **mécanismes (au sein du CoDT) de mobilisation du foncier pour la fonction touristique** alors que les terrains ne sont pas situés dans une zone autorisant une telle destination ou simplement qu'ils ne sont pas dans le patrimoine immobilier de l'exploitant ni immédiatement à vendre. Les mécanismes mis en évidence sont le **permis dérogatoire au plan de secteur, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption et le remembrement-relotissement**. Les compensations planologiques sont évoquées à la mesure *M.2.b.6. Définition du gisement de zones de loisirs inaptées à l'urbanisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur sans indemnisation (2021)*.

L'intérêt de cette mesure est de participer à la **mobilisation de nouveaux espaces pour le développement des activités touristiques**. Cela doit se faire au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).

Elle est **directement applicable**.

<sup>24</sup> Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.

### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

Dans une optique opérationnelle, il est possible de mobiliser, pour la fonction touristique, des nouveaux espaces alors qu'ils ne sont pas situés dans une zone autorisant une telle destination ou simplement qu'ils ne sont pas dans le patrimoine immobilier de l'exploitant ni immédiatement à vendre.

Le CoDT permet en effet la délivrance de **permis dérogatoires au plan de secteur**, à condition qu'une telle dérogation soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ; qu'elle ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan et qu'elle concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis (article D.IV.13 du CoDT). Si cette dérogation concerne un projet situé dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation, la durée du permis peut, en outre, être limitée (article D.IV.80 §1, alinéa 2 du CoDT).

Par ailleurs, en plus de la **procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique** prévue pour la mise en œuvre des plans de secteurs (article D.VI.1, alinéa 1, 1° du CoDT ) ou du plan relatif à l'habitat permanent (article D.VI.1, alinéa 1, 10° du CoDT), l'autorité peut mobiliser cet outil pour exécuter ses schémas, dont les SOLs, opérationnaliser un SAR, ou une démarche de Rénovation urbaine.

Un **droit de préemption** peut également être prévu pour la mise en œuvre d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation – soit, pour ce qui concerne notre propos, les ZH, ZHV, ZL et ZACC (article D.VI.17, § 1er, alinéa 1, 10° du CoDT) ou du plan relatif à l'habitat permanent (article D.VI.17, § 1er, alinéa 1, 11°, a) du CoDT) mais également pour opérationnaliser un SAR, ou une démarche de Rénovation ou de revitalisation urbaine.

Enfin, le **remembrement-relotissement** (articles D.VI.34 à D.VI.37 du CoDT) permet, sur la base d'un accord entre des propriétaires fonciers voisins, de créer de nouveaux lots cohérents (relotissement) et de redistribuer ces lots (remembrement) entre les différents propriétaires volontaires.

Par exemple, un exploitant d'une activité d'acrobranche pourrait désirer échanger des parcelles dont il est propriétaire et qui sont mal situées pour cette activité par des morceaux de parcelles voisines boisées, appartenant à des propriétaires divers qui ne les exploitent pas. L'opération implique un accord de tous les propriétaires, un nouveau dessin parcellaire et une redistribution des parcelles, soit qu'elles aient la même valeur, soit en prévoyant une soulte compensatoire pour certains des voisins.

### *M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique*

#### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure étudie l'**intérêt et la possibilité d'adapter**, aux nécessités de la fonction touristique, des **outils existants** dans l'arsenal législatif dédié au développement de **parcs d'activités économiques**.

L'intérêt premier de cette mesure est de **participer à la mobilisation de nouveaux espaces pour le développement des activités touristiques (y compris innovantes)**. Cela doit se faire au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture). Elle permet de donner, à un opérateur souhaitant développer une activité touristique, accès à une série d'**outils de maîtrise du foncier et de subsides de mise en œuvre**. Le développement de l'activité touristique au sein de la zone de loisirs est parfois freiné par le morcellement foncier. La recherche a aussi mis en évidence qu'une des clés pour que la fonction touristique soit pérenne et ne laisse pas la place à de l'habitat permanent est la maîtrise foncière du bien par un opérateur. Dès lors, les outils en matière de développement économique pourraient répondre à ces besoins identifiés.

Pour être applicable, cette mesure **nécessiterait l'adoption d'un nouveau Décret** reprenant des mécanismes similaires à ceux du Décret du 2 février 2017 sur les parcs d'activités économiques et de l'Arrêté d'exécution du 11 mai 2017 ayant le même objet. Probablement qu'une **modification du Code Wallon du Tourisme** sera également nécessaire afin de faire correspondre les mécanismes de subsides par exemple.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

##### DE LEGE LATA (états des lieux)

Dans le cadre du développement économique en Wallonie, il existe un Décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Sur la base des dispositions dudit Décret, il est possible pour certains acteurs, tels que certaines intercommunales, de solliciter l'adoption de **périmètres de reconnaissance**, de **périmètres d'expropriation** et de **droit de préemption**. En outre, les dispositions reprennent également la possibilité de solliciter des **subsides** notamment pour la viabilisation ou la redynamisation de biens immobiliers.

Ledit Décret a fait l'objet d'un arrêté d'exécution du 11 mai 2017 ayant le même objet.

Le Décret est organisé comme suit :

**Le titre 1<sup>er</sup> traite des définitions.**

L'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> définit le périmètre de reconnaissance comme :

- « *le périmètre qui détermine une portion du territoire où il est opportun d'accueillir, de maintenir et de développer des activités économiques autres que le commerce de détail sauf lorsqu'il en est l'auxiliaire, en ce compris les biens relevant du domaine public ou destinés à y être incorporés s'ils contribuent à la mise en œuvre du périmètre* »

Une définition de la viabilisation et de la redynamisation sont également présentes dans le Décret à l'article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> :

- « *la viabilisation : les actes et travaux réalisés sur des biens immobiliers situés dans un périmètre de reconnaissance, afin de permettre l'accueil ou le développement d'activités économiques ou, la création, l'acquisition ou la transformation d'un bâtiment d'accueil temporaire ou d'un centre de services auxiliaires. Peuvent aussi constituer une viabilisation les actes et travaux nécessaires à la mise en œuvre du périmètre de reconnaissance et réalisés en dehors de celui-ci* » ;
- « *la redynamisation : les actes et travaux réalisés pour permettre la rénovation ou l'amélioration des équipements favorisant l'accueil ou le développement d'activités économiques, sur des biens immobiliers situés dans un périmètre de reconnaissance ou nécessaire à la mise en œuvre d'un tel périmètre, destinés à l'activité économique depuis au moins vingt ans à dater de la réception provisoire des travaux d'équipement et relevant du domaine public ou destinés à y être incorporés* ».

**Le titre 2 du Décret concerne les opérateurs.**

Ceux-ci sont répertoriés en deux catégories. La première concerne les intercommunales dont un des objets sociaux vise le développement économique et les filiales de ces intercommunales. Y sont adjoints notamment la SOWAER, la SOGÉPA... La deuxième catégorie d'opérateurs vise notamment l'association d'une personne de la 1<sup>ère</sup> catégorie avec une personne de droit privé par exemple.

Les opérateurs peuvent solliciter l'adoption de périmètres de reconnaissance, d'expropriation ou de droit de préemption ainsi que demander des subsides. Néanmoins, pour certains (par exemple la SPAQUE), il faudra en outre répondre à des conditions supplémentaires (ex : demande destinée à la reconversion d'un site en friches).

**Le titre 3 traite du périmètre de reconnaissance, de l'expropriation et du droit de préemption.**

Dans ce titre est développée la procédure<sup>25</sup> afin de solliciter un périmètre de reconnaissance (Cf. Définition supra) et les effets de l'adoption d'un tel périmètre c'est-à-dire, de permettre de pouvoir solliciter les interventions financières régionales.

La procédure d'expropriation y est également développée. En effet, afin de pouvoir mettre en œuvre un périmètre de reconnaissance, il est très intéressant pour un opérateur de pouvoir bénéficier d'une possibilité d'expropriation.

Enfin, il existe également une possibilité selon laquelle l'opérateur peut solliciter du Gouvernement qu'il lui accorde un droit de préemption sur certains biens pour les acquérir en priorité.

#### **Le titre 4 du Décret est consacré aux interventions financières régionales.**

Il est en effet possible pour un opérateur d'obtenir des subsides pour viabiliser, redynamiser, procéder au rachat forcé ou financer une étude visant à viabiliser, redynamiser...

En outre, le Décret précité prévoit également des mécanismes<sup>26</sup> devant obligatoirement être présents dans les conventions de cessions de droit. L'article 82 énonce quelques exemples de clauses devant apparaître dans toutes les conventions (description de l'activité économique à exercer, exigence en matière d'emplois, montant minimum d'investissements...). Certaines sont attachées plus spécifiquement aux conventions de vente et concernent la possibilité de rachat forcé. D'autres sont liées aux conventions de cession de droit réel et de locations et contiennent une possibilité de résiliation aux torts de l'utilisateur.

Le Décret est assorti d'un AGW du 11 mai 2017 comprenant des dispositions d'exécution du Décret.

Nous pouvons relever particulièrement l'article 5 de cet AGW qui définit les activités auxiliaires admises au sein des périmètres de reconnaissance. : « *Art. 5. En sus des activités de commerces de détail auxiliaires visées par l'article 1er, 1°, du décret, constituent des activités de services auxiliaires admises au sein du périmètre de reconnaissance au sens de l'article 6, § 1er, du décret, pour autant qu'elles répondent, au moment de leur autorisation par permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis unique ou au moment de leur mise en exploitation si elles sont dispensées de permis, à un besoin non rencontré dans un rayon de mille mètres autour du périmètre de reconnaissance.* »

---

<sup>25</sup> Pour mémoire. Cette procédure ne sera pas développée dans cette recommandation.

<sup>26</sup> Voir chapitre IV conditions obligatoires des conventions de cession de droits.

- a) les activités de services aux entreprises qui présentent un lien de fonctionnalité, de proximité et de dépendance économique avec les activités existantes ou projetées au sein du périmètre ;*
- b) les services de proximité, tels que point-poste, point d'enlèvement de colis, pressing, consignation ;*
- c) les logements de l'exploitant ou du personnel de gardiennage ;*
- d) les centres de services auxiliaires tels que les crèches ;*
- e) les établissements HORECA qui présentent un lien de fonctionnalité, de proximité et de dépendance économique avec les activités existantes ou projetées au sein du périmètre ;***
- f) les sandwicheries ;*
- g) les stations-services ;*
- h) les parkings ».*

C'est via le point « e » que l'on retrouve notamment des hôtels au sein des zones d'activités économiques. L'interprétation du lien de fonctionnalité est plus ou moins large selon les opérateurs. Il ne faudrait toutefois pas que le développement d'hôtels ne se retrouve plus qu'au sein de zones d'activités économiques, souvent excentrées, comme en France.

#### **DE LEGE FERANDA (recommandations)**

A la lecture des mécanismes prévus par le Décret sur les parcs d'activités économiques, il est clair que les mécanismes qui y sont développés sont séduisants et pourraient répondre au manque d'outils nécessaires notamment à la création de nouveaux sites touristiques et à la captation de sites intéressants pour le développement touristique.

Par ailleurs, on peut retrouver dans les travaux préparatoires du Décret de 2017<sup>27</sup>, les 5 objectifs qui ont mené à l'adoption de ce Décret. « *Pour rencontrer ces défis, le projet de réforme fixe les cinq axes suivants : 1. Susciter l'émergence d'une nouvelle génération de Parcs d'activités économiques 4.0. ; 2. Favoriser une gestion et une maîtrise foncière efficace et responsable ; 3. Promouvoir une stratégie régionale de développement des Parcs d'activités économiques ; 4. Associer le secteur privé au développement des infrastructures d'accueil des activités économiques ; 5. Simplifier et accélérer les procédures administratives* ». Force est de constater que l'activité touristique répond globalement aux mêmes enjeux et qu'il y aurait un intérêt à ce qu'elle puisse bénéficier de périmètres spécifiques permettant aux opérateurs de cibler des portions du territoire où il serait opportun d'accueillir, maintenir ou développer une activité touristique. Cela pourrait être possible via l'adoption d'une législation en ce sens.

La possibilité de mettre en œuvre certains mécanismes tels que le droit de préemption, la possibilité d'expropriation et celle de lever des subsides seraient des corollaires nécessaires à l'implantation d'activités touristiques adéquatement situées en terme d'aménagement du territoire (en lien avec le développement des centralités et les perspectives du ZAN par exemple), pérennes (ne se transformant pas en de l'habitat permanent) et en lien avec les activités environnantes (attraction ou activité proche).

La possibilité de pouvoir viabiliser et/ou redynamiser une activité touristique pourrait être très intéressante d'autant plus que le code Wallon du Tourisme est en pleine réforme. Il serait utile de prévoir alors des liens entre une législation permettant d'inscrire des périmètres d'activités touristiques plus large et le code Wallon du Tourisme permettant de lever des subsides de manière plus ponctuelle.

Néanmoins, ces mécanismes doivent être analysés de manière plus approfondies à la lumière notamment des législations européennes liées aux aides d'état<sup>28</sup> et à la lumière des possibilités légales d'expropriation pour cause d'utilité publique. De plus, la qualité des acteurs potentiels sera également un élément essentiel à prendre en compte afin d'envisager la mise en place de ce type de régime. En effet, le manque de stratégie wallonne et de clarté en termes d'intervenants ne permet pas, à l'heure actuelle, d'aller plus loin dans la recommandation.

---

<sup>27</sup> Projet de Décret relatif au développement des parcs d'activités économiques, exposé des motifs, Doc., Parl. wallon, 2016-2017, n°625,p.2

<sup>28</sup> Voir article 107.1 du Trait sur le fonctionnement de l'UE (TFUE) qui stipule que « sont incompatibles avec le marché intérieur dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions » et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne sur ces aspects.



Il ne sera donc détaillé ci-après que les outils intéressants du Décret à reprendre éventuellement dans le cas où une telle législation pourrait être adoptée.

Les définitions existantes actuellement dans le Décret sur les parcs d'activités économiques sont intéressantes et pourraient s'appliquer *mutatis mutandis*<sup>29</sup> à un Décret sur les zones touristiques.

Néanmoins, afin de pallier à des dérives et de pouvoir concilier développement touristique et bon aménagement du territoire, il serait nécessaire de prévoir certaines balises aux types d'activités touristiques pouvant être admises au sein de « périmètres de reconnaissance touristique ».

De plus, il devra être pris en considération certains critères pour pouvoir arrêter un périmètre de « reconnaissance touristique ». On pense par exemple à l'affectation par les schémas, les programmes et les plans d'aménagement et environnementaux, le coût de la viabilisation, du potentiel de développement touristique, la localisation par rapport aux activités touristiques existantes ou en projet.

Sous réserve des possibilités légales liées à la vocation d'utilité publique, les dispositions en termes de possibilités d'expropriation sont également très intéressantes car le recours à l'expropriation permet de mieux localiser les activités dans un objectif de pérennité, de bon aménagement des lieux et de localisation adéquate. La possibilité d'obtenir un droit de préemption va dans le même sens et permettrait aux opérateurs d'avoir un outil supplémentaire afin de pérenniser leur activité.

Les mécanismes décrits plus haut et repris dans les articles 82 et suivants du Décret (clauses encadrant l'activité, clauses concernant les conventions de vente, relative au rachat forcé...) pourraient utilement compléter celle-ci dans le cadre du développement touristique. En effet, ces clauses permettraient de fixer certaines balises servant à d'une part, que l'activité touristique soit correctement implantée et que d'autre part, on puisse éviter des phénomènes de développement de friches ou d'habitats permanents au sein de périmètres réservés à l'activité touristique.

---

<sup>29</sup> « En écartant les différences pour rendre la comparaison possible » selon la définition du Robert en ligne.

En termes d'opérateurs, théoriquement et sous réserve des possibilités légales, il pourrait être intéressant de permettre aux intercommunales qui ont dans leur objet social le développement du tourisme de pouvoir bénéficier de ces mécanismes. Il serait également pertinent de permettre l'association de personnes de droit privé et de droit public, à l'instar de ce qui existe dans le Décret sur les parcs d'activités économiques. De plus, et sous certaines conditions, il devait être possible de faire bénéficier d'autres intervenants publics pouvant posséder des biens immobiliers à faire valoriser de manière touristique

*M.2.c.4 Connaissance du gisement des terrains affectés à la zone de loisirs répondant à certains critères (bien localisés, à fort potentiel de développement et disponibles pour le tourisme) (2021)*

**Résumé et intérêt de la mesure**

La Wallonie dispose d'un gisement de 3.425 ha composé de 897 terrains de taille supérieure à 0,5 ha affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme, c'est-à-dire non artificialisés, non soumis à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou site protégé par la loi sur la conservation de la nature) et non utilisés actuellement par la fonction touristique. Plusieurs sites comportant plusieurs dizaines d'hectares d'un seul tenant existent (1866 ha au sein de superficies de 15 ha ou plus) et se concentrent au sein ou à proximité d'espaces investis par le tourisme. Les possibilités de mobilisation de cette offre territoriale potentielle, souvent insérée au sein d'une zone de loisirs déjà partiellement occupée par une infrastructure touristique, et l'adéquation entre celle-ci et les besoins des opérateurs touristiques actifs sur le territoire wallon reste cependant à déterminer. La connaissance fine de ce gisement rentre également dans une politique de gestion parcimonieuse du territoire (lutte contre l'étalement urbain et dépendance à la voiture). Un modèle de fiche d'analyse touristique et territoriale de ces terrains est proposé par la recherche et appliqué à deux terrains test (Cf. [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)).

**Modalités de mise en œuvre**

- **Définition et test d'une méthodologie semi-automatique de caractérisation des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme de plus de 0,5 ha** reprenant les opportunités présumées d'extension et le type d'activités touristiques à privilégier d'un point de vue territorial en fonction des caractéristiques de la zone. Cette méthodologie d'analyse prend la forme d'une fiche standardisée divisée en sections (contexte environnemental et paysager, accessibilité au site, contexte foncier et légal, équipement du terrain, contexte touristique... ; cf. volet 2), mêlant analyses quantitative et qualitative, qui permet d'évaluer les potentialités touristiques éventuelles du terrain étudié et de les comparer vis-à-vis des autres terrains disponibles en zone de loisirs et de taille similaire.

FICHE DE CARACTÉRISATION DES TERRAINS DISPONIBLES  
POUR LE TOURISME EN ZONE DE LOISIRS

CPDT  
DÉCEMBRE 2021

**FICHE DE CARACTÉRISATION DU TERRAIN 997 POUR LE TOURISME EN ZONE DE LOISIRS**

Terrain ID: 997 Commune (s) : Carfontaine Taille : 24,3ha % zone de loisirs : 95%

Localisation du terrain :




Figure 1 Localisation du terrain étudié

Caractéristiques principales du terrain :

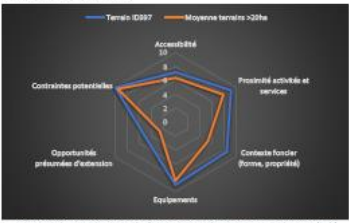


Figure 2 Graphique en toile d'araignée résumant les caractéristiques principales du terrain étudié

CPDT R4 2021 : TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ POUR PRÉPARER L'AVENIR

FICHE DE CARACTÉRISATION DES TERRAINS DISPONIBLES  
POUR LE TOURISME EN ZONE DE LOISIRS

CPDT  
DÉCEMBRE 2021

Contexte environnemental et paysager

Cadre environnant :

Tableau 3 Occupation(s) du sol principal(e) dans un rayon de 3km autour du terrain

Bâti (13,9%)	<input type="checkbox"/>	Agricole (44,9%)	<input checked="" type="checkbox"/>	V <sup>1</sup> Forêtier (30,9%)	<input checked="" type="checkbox"/>
Urbanité (0,0%)	<input type="checkbox"/>	Aquatique (15,9%)	<input type="checkbox"/>	Soil nu <sup>2</sup> (0,1%)	<input type="checkbox"/>

Le contexte environnemental 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 1). 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 (N62), qui longe le fond de la vallée du Ton.

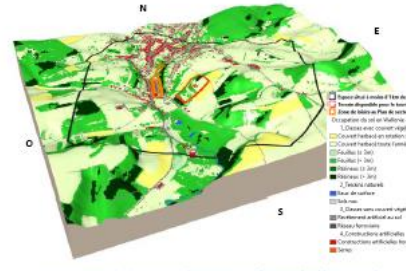


Figure 3 Occupation du sol en 2018 autour (bois de 2,5km de côté) du terrain étudié (MALOUS, 2020)

Utilisation du sol 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.

Contraintes ou atouts potentiels :

<sup>1</sup> Espace non construit et sans couverture végétale (MALOUS, 2020). Cela comprend essentiellement les zones de carrières.  
<sup>2</sup> Activités ou usages que les terrains déploient sur le territoire (exemple : résidentiels, tertiaires, agricoles...). En Wallonie, cette utilisation est fournie à l'échelle de la parcelle cadastrale.

CPDT R4 : TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ POUR PRÉPARER L'AVENIR

Illustrations des fiches-test (Cf. Annexe 4)

- **Recommandation 1** - Réalisation d'un inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement avec une mise à disposition en ligne.
  - o Intérêt de l'inventaire
    - Mise en œuvre de la politique socio-économique et touristique du gouvernement wallon.
    - Recherche des sites les plus adéquats pour des projets touristiques (promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers...).
  - o Priorisation
    - Caractérisation des ZL de plus de 2 ha. Commencer par les ZL localisées au sein ou à proximité des 4 territoires

présélectionnés pour devenir parc national (un outil d'aide à la décision lors de la sélection et lors de la mise en œuvre des plans de gestion) et les ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance.

- Caractérisation des ZL comprises entre 0.5 et 2 ha. Commencer par les ZL localisées au sein ou à proximité des 4 territoires présélectionnés pour devenir parc national (un outil d'aide à la décision lors de la sélection et lors de la mise en œuvre des plans de gestion) et les ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance.

- **Recommandation 2** - Informer les communes de leur potentialité en ZL, les inviter à caractériser leur ZL au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon la méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement.

**Mesures d'encadrement :** Mesures de mobilisation du foncier : *M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021)* et *M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique.*

#### *M.2.c.5. Encadrement via l'insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention)*

##### Contexte

En 2020, la cours des comptes dans son rapport sur « la gestion de la politique touristique wallonne par le Commissariat général au tourisme » mettait en évidence le manque de stratégie d'octroi des subventions, de sélectivité et de critères clairs permettant d'orienter le subventionnement vers les projets estimés porteurs au regard d'axes stratégiques prédéfinis. Cette recherche a apporté une meilleure connaissance du déploiement territorial du tourisme au sein de la Wallonie. Elle a aussi mis en évidence la nécessité d'encadrer la fonction touristique d'un point de vue territorial dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain. Les inondations de l'été 2021 l'ont également souligné. Ces dernières années plusieurs référentiels et vade-mecum en aménagement du territoire ont été publiés intégrant de multiples critères territoriaux à prendre en compte lors de l'élaboration de projets pour répondre aux divers objectifs des politiques européennes (climatique, biodiversité, zéro artificialisation nette...). Beaucoup de ces critères ne font toutefois pas toujours directement référence et/ou ne sont pas adaptés à la fonction touristique.

### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure identifie une série de critères d'aménagement du territoire et de mobilité à prendre potentiellement en compte lors de la sélection d'un projet touristique (hébergement ou attraction) dans le cadre d'un appel à projet ou de l'octroi d'une subvention. **Il s'agit d'une boîte à outils dans laquelle on vient sélectionner les critères pertinents à utiliser en fonction du contexte** (type de projet touristique, nouvelle infrastructure ou infrastructure existante, localisation ...).

L'intérêt de cette mesure est d'encadrer les projets touristiques en amont de leur réalisation et de faire coïncider la localisation de ceux-ci au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture). Selon les critères retenus, elle permet que les projets touristiques participent à la stratégie locale, de s'assurer qu'ils soutiennent ainsi l'attractivité du territoire wallon et d'éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive. Cela permet également d'accompagner les innovations dans le domaine touristique.

Cette mesure est directement applicable pour les appels à projets et nécessite une modification du CWT pour l'octroi de subventions. Les adaptations à apporter au CWT n'ont pas été approfondies, celui-ci étant en cours de révision lors de l'étude. De façon générale, le CWT devrait intégrer l'aménagement du territoire, la mobilité et l'environnement dans la stratégie et réflexion touristique (y compris au sein du conseil du tourisme).

La définition de critères d'aménagement du territoire et de mobilité peut également aider à déterminer les permis à soumettre à avis et servir à choisir les critères à prendre en compte pour remettre ces avis d'opportunité (cf. M.2.a.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique).

La mise à disposition en ligne d'outils tel que LOGIC, WalOnMap, Nature Value Exploreur... peut aider à répondre aux questions et à analyser les critères proposés.

### Choix et adaptation des critères d'aménagement du territoire et de mobilité à la fonction touristique - Réflexions méthodologiques

Les critères sont basés sur le travail réalisé dans le cadre de la recherche CPDT « Réhabilitation des friches » (2022). Celle-ci s'est inspirée de

nombreux référentiels, recherches CPDT et appels à projets<sup>30</sup>. Les critères de cette étude ont été croisés avec les critères de caractérisation territoriale et d'analyse qualitative des zones de loisirs de la présence recherche.

Les critères habituellement retenus reposent sur la **localisation du site** (accessibilité et proximité des équipements et services), le **programme multifonctionnel** et l'effet levier de **renforcement de la centralité** concernée. Ils visent notamment à promouvoir une **intensification de qualité** (entre autre au regard du cadre de vie) tout en limitant les **impacts sur l'environnement** (alternative de mobilité à la voiture, proximité aux services, gestion de l'eau, gestion de l'énergie, accueil de la biodiversité, choix des matériaux...). Des critères de **concrétisation du projet** (opérationnels) sont parfois ajoutés - comme la maîtrise foncière, le portage de projet par les opérateurs et l'adéquation avec les dynamiques et orientations du développement territorial - tout comme des critères en termes de **participation** et d'**acceptabilité sociale**.

La localisation actuelle de **nombreux hébergements et attractions touristiques ne répond pas aux critères d'aménagement du territoire et de mobilité** mis en avant dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain ni même de prise en compte des changements climatiques. Seul le critère mobilité cyclable fait exception (Cf. Rappels ci-dessous). Ceci résulte à la fois des **conditions d'implantation du passé** et des **ressources principales du tourisme wallon** qui reposent pour une bonne part sur son gisement vert. Le tourisme urbain wallon est proportionnellement moins important.

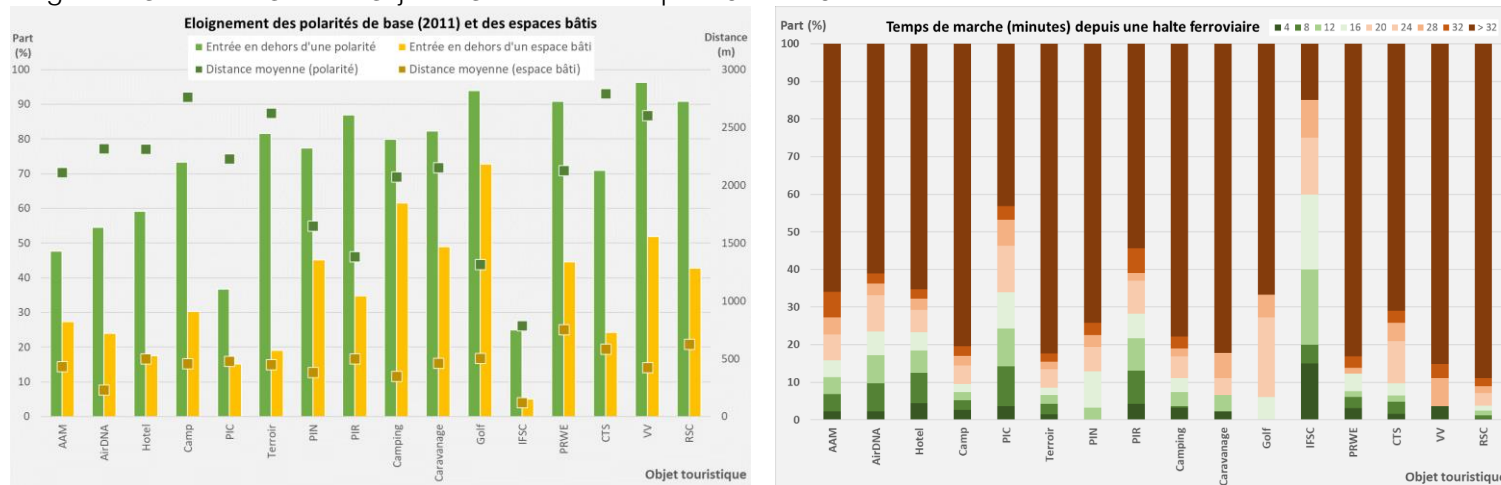
La **DPR 2019-2024** (Valorisation des ressources naturelles de la Wallonie) comme la **stratégie touristique 2030** (identité « Nature et évasion ») et les projets du **Plan de relance** qui les opérationnalisent **renforcent** cette **vocation touristique des ressources naturelles** de la Wallonie. Ainsi des **critères** souvent utilisés comme la proximité à une centralité ou une bonne accessibilité en transports en commun sont donc **à manier avec prudence** dans le cadre de projets touristiques et de subventionnement **sous peine de disqualifier** une bonne part des **structures existantes**. Il y a cependant des critères qui paraissent **indiscutables** à prendre en compte, comme la localisation au sein d'un **aléa d'inondation**, et le secteur du tourisme devra rapidement **s'y conformer**.

---

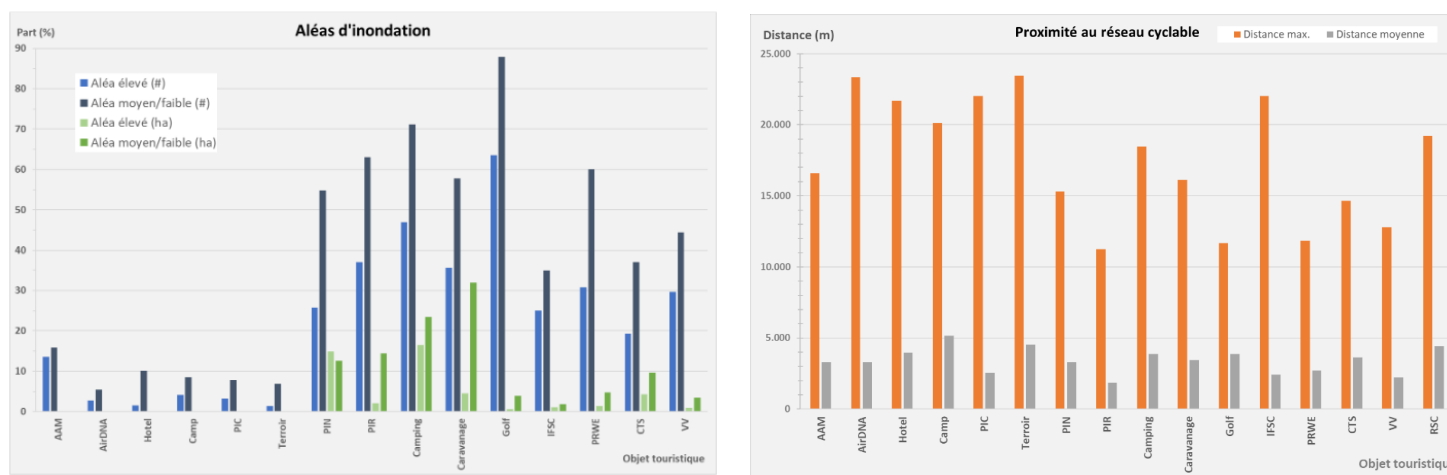
<sup>30</sup> Référentiels, recherches CPDT et appels à projet inspirants : référentiels « Quartiers durables » (Lepur, 2014), appel à Manifestation d'Intérêt « Quartiers Nouveaux » (CREAT, 2015) et référentiel qui s'y rapporte « Quartiers Nouveaux » (Xavier Mariage et Alphaville, 2015), « Des projets d'urbanismes pour renforcer le territoire » (CPDT, 2019), recherches CPDT « Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne » (2019), « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » (2020-2022), « Dynamiques économiques émergentes et nouveaux enjeux territoriaux » (en cours), « appel à projets destiné à la création d'espaces verts en milieu urbanisé dans le contexte d'adaptation à la crise climatique » lancé par le SPW à l'initiative de la Ministre TELLIER et du Ministre HENRY SPW (2021 ) et « rapport de synthèse de l'actualisation de l'inventaire des sites à réaménager » (Lepur ULg - Convento - Walphot, 2015)

## Rappels

- La plupart des infrastructures touristiques sont situées en dehors des polarités de base (version 2011 de l'Iweps) et certaines sont majoritairement hors espaces bâtis. Elles participent à l'étalement urbain et à l'artificialisation du territoire.
- L'accessibilité au réseau ferroviaire est faible, voire inexistante, pour la grande majorité des équipements touristiques, surtout les hébergements. Le tourisme de séjour est fortement dépendant de la voiture.



- Qu'il soit élevé ou moyen/faible, le phénomène d'aléas d'inondation concerne tous les objets touristiques, mais dans des proportions variables.
- Le RAVeL présente un maillage dense et constitue donc une opportunité pour atteindre et se déplacer depuis les infrastructures touristiques.



La caractérisation territoriale des objets touristiques existants pris individuellement (pour une extension) ou dans une vision régionale (pour une création), celle des zones de loisirs potentiellement libres pour la fonction touristique (pour une extension ou une création) et les territoires touristiques peuvent être judicieusement mobilisés pour aider l'administration du tourisme à préciser les critères à inclure dans un appel à projet et analyser ceux-ci une fois les projets déposés (renvoi vers publication objets et ZL). De **nombreuses caractéristiques analysées** pour cette **recherche** (Tableaux 1 et 2) constituent des critères utiles en termes d'aménagement du territoire et de mobilité à mobiliser sous forme de question. Ces caractérisations peuvent aussi **aider les demandeurs à remplir la grille de critères d'un appel à projet**.

Tableau 1 - Critères de caractérisation territoriale des objets touristiques et des zones de loisirs (C'PDT, 2020-22).

Critères de caractérisation territoriale des objets touristiques et des zones de loisirs	Critères de caractérisation territoriale supplémentaires pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme
Affectation du sol	Distance au réseau routier structurant
Occupation du sol (selon le cadastre)	Distance à la voirie publique la plus proche
Outil d'aménagement du territoire autre que le Plan de secteur (SOL, PRU, SAR, PRE, Lotissement...)	Cadre environnant
Part au sein d'une polarité de base	Etat des sols



Proximité à une polarité de base	Présence d'une ligne à haute tension
Part au sein d'un espace bâti	Présence d'une canalisation de transport de fluide
Distance à un espace bâti	Propriété foncière
Distance à un nodule commercial	Fragmentation parcellaire
Proximité au réseau RAVeL	Forme du terrain
Proximité à une halte ferroviaire	Unité de gestion Natura 2000
Périmètre d'intérêt paysager ADESA	Présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau important accolé ou intégré au terrain
Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur	
Aléa d'inondation élevé	
Aléas d'inondation moyen ou faible	
Site protégé par la loi sur la conservation de la nature (réserves naturelles ou forestières, ZHIB, CSIS)	
Réseau Natura 2000	
Monument classé au patrimoine	
Protection du patrimoine bâti (sites classés et RGBSR)	
Pente du terrain	
Captage	

Tableau 2 - Critères de caractérisation territoriale des zones de loisirs libres et sans contrainte forte (C'PDT, 2021-22).

Critères servant à la caractérisation fine des terrains en zones de loisirs libres et sans contrainte forte sous la forme d'un graphique en toile d'araignée	
Thématique	Indicateur
Accessibilité	Distance (temps minimal à pied) à l'arrêt ferroviaire le plus proche
	Distance (temps minimal en voiture) à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant (uniquement autoroutes et routes à 2x2 bandes)
	Distance minimale (mètres) au réseau RAVeL (et autres voies vertes lisses)
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche
Proximité activités et services	Distance (temps minimal en voiture) au nodule commercial le plus proche
	Distance minimale (mètres) à l'espace bâti le plus proche
	Distance minimale (mètres) à la polarité de base la plus proche
Contexte foncier	Forme de la parcelle (Landscape shape index - LSI)
	% du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)
	Nombre de parcelles

<b>Equipements</b>	Présence d'une conduite d'eau
	Présence d'un câble électrique
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche
<b>Opportunités présumées d'extension</b>	Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain
	Superficies non urbanisées en zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural contiguës (moins de 20m) au terrain
	Superficie en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumise à une contrainte forte (aléa inondation élevé ou site protégé par la loi sur conservation de la nature) et non artificialisée (libre) en 2020
<b>Contraintes potentielles</b>	Part du terrain dans un PRWE
	Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m
	En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible
	Repris dans la banque de données de l'état des sols
	Présence d'une canalisation de transport de fluide

En première approche, un critère tel qu'être au sein d'un **territoire touristique** paraît intéressant. Il pourrait remplacer le critère polarité de base. Son avantage serait de concentrer les activités touristiques et donc de potentiellement pouvoir y développer des services de mobilité partagées pour s'y rendre ou s'y déplacer. Mais dans le cas de territoires touristiques « en surchauffe », avec une trop forte expansion de leur fréquentation, les tensions entre les fonctions, tant au sein des espaces naturels que des zones résidentielles, pourraient en être renforcées. Ce critère pourrait aussi être un facteur limitant pour le développement de projets dans des zones ne se situant pas au sein d'un territoire touristique ou qui reposent justement sur le concept d'un tourisme vert diffus. Ce critère **ne peut pas être pris seul**.

#### Propositions de critères d'aménagement du territoire et de mobilité

Les critères proposés croisent les critères de la CPDT « Réhabilitation des friches » (2022) avec les critères de caractérisation territoriale et d'analyse qualitative des zones de loisirs de la présente recherche. Ils se présentent sous la forme de questions ouvertes et fermées. Les questions ouvertes permettent de contextualiser les réponses aux questions fermées.

L'ensemble des critères proposés et déclinés sous forme de questions sont à considérer comme une boîte à outils dans laquelle on vient sélectionner les critères pertinents à utiliser en fonction du contexte . Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend des caractéristiques propres de l'appel à projet, du type de projet touristique (hébergement - attraction payante - autre infrastructure touristique (par ex. un circuit avec des panneaux d'interprétation)), de la création d'une infrastructure ou de la

prolongation/diversification/extension de l'activité d'une infrastructure existante, de la fréquentation attendue (diffuse ou de masse) et de la localisation (tantôt à proximité des noyaux de population et de services tantôt contraintes par la présence d'attraits touristiques)...

Le premier cadre reprend la « carte d'identité » du projet candidat. Elle comprend les informations à connaître à minima sur le projet ainsi que les deux critères jugés trop contraignants pour accueillir une activité touristique, peu importe sa nature. Si l'appel à projet comporte des critères à respecter sous peine d'exclusion, ceux-ci peuvent être inclus ici.

### 1. Carte d'identité

Quelle est l'adresse de l'entrée principale du site ?

Quelle est la superficie du site (en ha) ?

Le site est-il compris au sein d'un aléa d'inondation élevé (critère contraignant 1) ?

Le site est-il compris au sein d'un site reconnu en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973<sup>31</sup> (critère contraignant 2) ?

Quelle est l'affectation de la zone au plan de secteur ?

- Zone destinée à l'urbanisation (ZDU)
  - o Zone de loisirs
  - o Autres ZDU - précisez
- Zone non destinée à l'urbanisation - précisez

Le site est-il (dans une optique de la fin de l'artificialisation)

- compris dans un périmètre SAR « de droit » avec arrêté définitif ?
- repris à l'Inventaire des sites à réaménager (Inventaire ISA) ?

De quel type de projet s'agit-il ?

- un hébergement touristique
- une attraction touristique payante
- autre - précisez

Quel est le programme envisagé sur le site (fonctions et nombre de m<sup>2</sup>) ?

<sup>31</sup> Réserves naturelles domaniale et agréée et réserve forestière et, par extension, zone humide d'intérêt biologique et cavité souterraine d'intérêt scientifique.

Qui sont les personnes ressources ?

- propriétaire(s) du site
- porteur(s) du projet
- personne(s) de contact pour l'administration

Le second cadre comprend une série de questions fermées (oui/non) relatives au site. Elles permettent de se faire rapidement une idée sur les potentialités et contraintes du site. Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend notamment des caractéristiques propres de l'appel à projet.

## 2. Caractérisation du site

### S1. Potentialités du site

(série d'éléments pouvant faciliter la réalisation du projet)

Le site est-il concerné par une mesure d'un ou des documents stratégiques suivants ?

- Schéma de développement communal (SDC)
- Schéma d'orientation local (SOL)
- Permis d'urbanisation
- Guide communal d'urbanisme (GCU)
- Masterplan
- Programme communal de développement rural (PCDR)
- Autres

Le site est-il intégré dans un des périmètres suivants ?

- Périmètre SAR « de droit » avec arrêté définitif
- Périmètre de remembrement urbain
- Rénovation urbaine
- Revitalisation urbaine
- Zone d'initiative privilégiée
- Sites de réhabilitation paysagère et environnementale
- Inventaire des sites à réaménager (Inventaire ISA)
- Périmètre de reconnaissance économique

Le site comporte-t-il au moins un bâtiment ayant des caractéristiques permettant de susciter un intérêt patrimonial tel qu'un style architectural reconnaissable ou des éléments de détails dignes d'intérêt ?

<b>S2. Potentialités touristiques du site</b> (série d'éléments intéressants pour le développement d'une activité touristique)	Le site est-il intégré au sein d'un périmètres de protection type RGBSR ?
	Le site abrite-t-il de la végétation, de la végétation écologiquement intéressante ?
	Le site abrite-t-il un cours et/ou plan d'eau ?
	Le site est-il intégré au sein d'un Périmètre d'intérêt paysager (du Plan de secteur ou Adesa) ?
	Le site est-il intégré ou à proximité <sup>32</sup> d'un territoire touristique ( $\leq 700$ m) bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie <sup>33</sup> ou l'UNESCO ou défini par le SPF Finances comme centre touristique ?
	Le site est-il intégré ou à proximité d'un Territoire touristique <sup>34</sup> ( $\leq 700$ m)?
<b>S3. Accessibilité</b> (série de condition favorisant l'éco-mobilité)	Le site est-il situé à moins de 1500 m d'une gare IC/IR ou à moins de 700 m d'une gare locale ?
	Un périmètre de 700 m autour des limites du site est-il desservi par un/des arrêts de bus présentant une fréquence minimale cumulée de 34 passages par jour dans les communes de plus de 50.000 habitants et de 17 passages par jour dans les communes de moins de 50.000 habitants <sup>35</sup> ?
	Le site est-il situé dans un contexte favorable au déplacement cyclo-pédestre <sup>36</sup> ?
	Le site est-il situé à proximité ( $\leq 700$ m) d'un axe routier structurant inscrit au plan de secteur <sup>37</sup> ?
	Le site est-il desservi par une voirie équipée ?

<sup>32</sup> A proximité : la distance de 700 mètres a majoritairement été retenue. Elle correspond à un trajet d'environ 10 minutes à pied et est considérée comme un seuil maximum à respecter pour un site, qu'il soit situé dans un pôle ou pas (CPDT, référentiel « Quartiers Durables », pp12).

<sup>33</sup> Parc naturel, Massif forestier, Parc National

<sup>34</sup> Est considéré comme territoire touristique, un territoire concentrant les flux touristiques de telle sorte à présenter une densité estimée de touristes journaliers supérieure à 20 personnes par km<sup>2</sup> et un nombre estimé de touristes journaliers supérieur à 100. Cette estimation de touristes est basée sur la fréquentation des attractions recensées par le CGT et sur la capacité d'accueil des hébergements touristiques.

<sup>35</sup> La fréquence de passage est déterminée par la densité de population des communes, étant entendu que l'attractivité d'un arrêt de bus en est proportionnellement dépendante. Les seuils de fréquence sont abaissés progressivement en deux niveaux : 34 et 17 passages et correspondent au nombre de bus par sens pour un jour ouvrable en période non scolaire. Ainsi, 17 passages correspondent à environ un bus par heure et par sens (Lepur, 2014) ;

<sup>36</sup> Est-il connecté directement à un réseau cyclo-pédestre (RAVeL, ruelle...) ? Est-il intégré dans un réseau de voiries résidentielles et/ou piétonnes, ou dans une zone à vitesse limitée (20, 30 km/h) ?

<sup>37</sup> On peut considérer que toutes les voiries wallonnes qui sont carrossables, pourvues en eau et en électricité sont équipées au sens de l'article D.VI.38 du CoDT. Ces conditions sont cumulatives (CPDT, 2021).

<b>S4. Nuisances et risques</b> (série d'éléments conditionnant la faisabilité technique, administrative, financière ainsi que la programmation et les options d'aménagement du projet)	Le site figure-t-il dans la banque de données de l'état des sols (BDES) ? - couleur pêche - couleur lavande
	Le site est-il compris au sein d'un aléa d'inondation moyen ou faible ?
	Le site est-il exposé à un risque naturel (autre qu'aléa) ou à une contrainte géotechnique majeur <sup>38</sup> ?
	Le site est-il intégré au sein d'un Plan habitat permanent (PHP) et/ou d'un parc résidentiel de weekend (PRWE)?
	Le site est-il compris au sein d'une zone Natura 2000 ?
	Le site est-il intégré au sein d'un périmètre de protection du patrimoine bâti (monuments, sites classés) ?
	Le site comprend-il - une ligne à HT ? - une canalisation de transport de fluide ? - un captage d'eau ? - une /des éolienne(s) ? - une / des forte(s) pente(s) <sup>39</sup> ?
	Le site est-il intégré à une polarité de base ou à proximité ( $\leq 700$ m) ?
	Le site est-il intégré ou à proximité d'un nodule commercial identifié par le Schéma régional de développement commercial (SRDC) ( $\leq 700$ m)?
	Le site est-il à proximité d'un hébergement et/ou d'une attraction touristique ( $\leq 700$ m) ?
Le site est-il à proximité d'un équipement de loisirs : librairie, bibliothèque, HoReCa, plaine de jeux, ou toute autre fonction de loisirs ( $\leq 700$ m) ?	
Le site est-il à proximité d'autres équipements et services ( $\leq 700$ m)?	

<sup>38</sup> Tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, les minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique (Article D.IV.57, 3° du CoDT).

<sup>39</sup> Les pentes de plus de 8% recèlent de nombreuses difficultés techniques : gestion de l'écoulement des eaux, problèmes d'érosion, accessibilité difficile,... (CPDT, Evaluation de l'importance des contraintes à la construction, 2007).

<b>S5. Équipements et services</b> (série d'éléments permettant de déterminer l'intensité d'usage du territoire y compris en termes de synergies possibles avec des services, commerces ou autres équipement touristiques)	La superficie d'espaces verts et bleus dans un périmètre de 700 m autour du site est-elle supérieure ou égale à 2000 m <sup>2</sup> ? <sup>40</sup>
--	---

Le troisième cadre comprend une série de questions fermées (oui/non) relatives à la qualité du projet. Elles permettent de se faire rapidement une idée sur les éléments du projet qui intègrent qualitativement celui-ci à son cadre environnant. Le choix des questions à retenir (et éventuellement à adapter voire à transformer en question ouverte) dépend notamment des caractéristiques propres de l'appel à projet.

<b>3. Qualité du projet</b>	
<b>P1. Faisabilité de l'opération</b> (Éléments du projet déterminant sa faisabilité)	Le porteur de projet (privé, public ou mixte) dispose-t-il d'un droit réel sur la majeure partie du site ?
	Est-ce que le projet est-il éligible à l'obtention de subsides régionaux ?
	Est-ce que la forme et/ou le découpage du terrain (en nombre de parcelles) sont-ils un frein à une opérationnalisation facile du projet ?
	Les riverains ainsi que les acteurs de terrain (CCATM, comité de quartier, associations, écoles, police...) ont-ils été associés dans l'identification des enjeux locaux et la conception du projet ?

<sup>40</sup> Les superficies d'espaces verts et bleus à prendre en compte sont tous les sites naturels et espaces verts et bleus, qu'ils soient accessibles ou pas, privés ou publics, qui participent à la biodiversité : parcs, jardins publics, bois, prés, prairies et pelouses, cimetières, cours et plans d'eau, à l'exception des parcelles résidentielles privées. Les plaines de jeux ou autres dispositifs communautaires sont comptabilisés pour autant qu'ils soient perméables et végétalisés.

administrative et financière)	La participation s'est-elle appuyée ou se basera-t-elle sur des outils de communication créatifs et adaptés, allant au-delà des réunions publiques imposées par la réglementation en vigueur, tels que des maquettes, projections 3D... ?
<b>P2. Mixité fonctionnelle</b> (Éléments du projet permettant renforcer les synergies possibles avec des services, commerces ou autres équipement touristiques)	Le projet intègre-t-il une ou plusieurs fonctions touristiques à l'offre touristique existante dans un périmètre de 700 m autour du site ?
	Le projet intègre-t-il une ou plusieurs fonctions complémentaires (Reca, commerces...) à l'offre touristique existante dans un périmètre de 700 m autour du site ?
	Le projet intègre-t-il des espaces qui favorisent les dynamiques locales et la cohésion sociale (tiers-lieux, salle polyvalente...)?
	La compatibilité avec la fonction résidentielle est-elle assurée (gestion des flux, bruits, intimité...)?
	La compatibilité avec la fonction Nature est-elle assurée (gestion des flux, déchets...)?
<b>P3. Éco-mobilité</b> (Éléments du projet permettant de renforcer l'éco-mobilité)	Le projet renforce-t-il le maillage cyclo-piéton ?
	Les voiries carrossables sans issues représentent moins de 20% des voiries sur le projet <sup>41</sup> ?
	Le projet intègre-t-il des stations de voiture partagée / de vélo partagé ?
	Le projet prévoit-il des racks à vélos dans l'espace public / privé ?
	Le projet intègre-t-il des espaces de rangement sécurisés pour les poussettes ?
	Dans les voiries aménagées au sein du projet, y-a-t-il des bancs (ou des espaces d'assises) tous les 100 mètres ?
<b>P4. Cadre de vie</b> (Éléments du projet permettant de renforcer la qualité du cadre de vie)	Le projet intègre-t-il plusieurs éléments tels que : une placette, une plaine de jeux, un terrain multisport, un préau accessible, un espace pique-nique, un espace vert... ?
	Si le site présente des éléments de valeur patrimoniale, repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC), le projet les met-il en valeur ?
	Si la superficie d'espaces verts et bleus dans un périmètre de 700 m autour du site n'est pas supérieure ou égale à 2000m <sup>2</sup> , le projet intègre-t-il 30 % d'espaces verts et bleus ?
<b>P5. Qualité environnementale</b>	Les surfaces perméables représentent-elles au minimum 30 % de la surface totale du projet ?
	Le projet prévoit-t-il la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie à l'échelle des bâtiments ?

<sup>41</sup> Les cheminements internes à un quartier doivent être traversants en minimisant les culs-de-sac qui imposent des surcoûts collectifs importants d'infrastructures et de services et sont susceptibles d'amener des soucis d'insécurité (référentiel Quartiers Durables, pp32).



(Éléments du projet permettant de renforcer la qualité environnementale)	Le projet prévoit-il la plantation d'arbres (et haies) d'espèces indigènes ?
	Le projet prévoit-il des dispositifs qui favorisent la gestion des eaux pluviales (noue, fossé drainant, toiture verte, bassin d'orage...) ?
	Le projet prévoit-il des bâtiments allant au-delà des normes énergétiques imposées ?
	Le projet prévoit-il des systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ?
	Le projet prévoit-il l'utilisation de matériaux ayant un faible impact sur l'environnement ?

Le quatrième cadre comprend une série de questions ouvertes rédigées notamment sur base des objectifs du CoDT qui permettent d'apprécier la qualité et les nuances du projet. Celles-ci doivent être adaptées notamment en fonction des caractéristiques propres de l'appel à projet.

<b>4. Analyse du projet</b>
Le projet permet-il de valoriser les spécificités locales et le potentiel du site ou <i>a contrario</i> , permet-il d'améliorer une situation existante si des faiblesses sont identifiées ? Comment le projet intègre-t-il les contraintes et les risques inhérents au site ?
Le projet participe-t-il à lutter contre l'étalement urbain et à favoriser une utilisation rationnelle des territoires et des ressources, notamment via une intensification intelligente (entre autre au regard du cadre de vie) ?
Le programme du projet est-il complémentaire ou concurrent à l'offre existante et favorise-t-il le développement socio-économique de la centralité concernée, du territoire touristique concerné ? Favorise-t-il la création d'un territoire touristique ?
De quelle manière le projet améliore-t-il le cadre de vie et l'attractivité dans les centralités ? Dans les territoires touristiques ?
De quelle façon les modes actifs, les déplacements des PMR et la limitation à la dépendance à la voiture individuelle sont-ils intégrés dans le projet ?
Comment le projet s'insère-t-il dans la vision communale ? S'il y a des documents stratégiques, comment s'y articule-t-il ? S'il n'y en a pas, y-a-t-il eu des discussions avec les autorités communales ?
Comment le projet s'insère-t-il dans la stratégie Wallonie 2030 ?
Comment le projet s'insère-t-il dans le SDT (quand le nouveau SDT sera d'application et plus le SDER 99) ?
Quel est le parti urbanistique et architectural adopté pour la conception du projet et son intégration dans son environnement ?
Quelle est la méthodologie appliquée concernant la participation des riverains et futurs utilisateurs et quelles sont les différentes étapes de l'élaboration du projet et les moments de participation qui y sont associés ?
Quelles sont les sources de financement envisagées afin de garantir l'équilibre financier de l'opération et la faisabilité du projet ?

### Pour aller plus loin

Dans un souci de ne pas démultiplier le nombre de critères auxquels les objets touristiques devraient répondre, il peut être utile de mobiliser les critères de développement durable<sup>42</sup> traitant d'aménagement du territoire et de mobilité à travers des questions comme

- Le projet est-il respectueux de l'environnement (naturel, patrimonial...), efficace au niveau économique et socialement équitable ?
- L'accessibilité pour différents publics est-elle prévue (d'un point de vue financier, informationnel, géographique, pour des personnes à besoins spécifiques) ?
- Le projet a-t-il développé une vision à long terme ?
- Les habitants et autres acteurs sont-ils impliqués dans le projet ?
- Le projet ne cause-t-il pas de nuisances (sonores, visuelles...) ?

L'outil Nature Value Explorer qui permet d'évaluer les gains et pertes en termes de services écosystémiques lors de changement d'utilisation du sol en Wallonie pourrait aussi être utilement mobilisé.

Vu les multiples formes que peuvent prendre les infrastructures touristiques (hôtel, camping, attraction en plein air exploitant des éléments naturels, attraction en intérieur...) et leur localisation, tantôt à proximité des noyaux de population et de services tantôt contraintes par la présence d'attraits touristiques, il serait judicieux de moduler les critères en fonction du type de projet touristique (hébergement - attraction payante - autre infrastructure touristique (par ex. un circuit avec des panneaux d'interprétation)) et de la fréquentation attendue (diffuse ou de masse). Les critères de labellisation Clef Verte relatifs à l'aménagement du territoire et à la mobilité pourraient aussi être investigués pour les différents types d'hébergement.

### *M.2.c.6. Encadrement de la fonction touristique via la diffusion de bonnes pratiques (charte et lignes de conduite) d'encadrement au sein des zones forestières et agricoles*

#### Contexte

<sup>42</sup> Avis d'initiative relatif au tourisme durable de la Cellule autonome d'avis en Développement durable du 28/06/2017.

Les **ressources principales du tourisme wallon** reposent pour une bonne part sur son **gisement vert** (disponibilité d'une nature variée et de qualité). Le tourisme urbain wallon est proportionnellement moins important. La plupart des infrastructures touristiques sont majoritairement localisées en dehors des espaces bâtis. De **nombreux hébergements et attractions touristiques** sont très présents dans deux zones non urbanisables du Plan de secteur : la **zone agricole (ZA)** et la **zone forestière (ZF)**. Pour la ZA, ce sont en particulier les golfs (y compris les golfs récents), les résidences secondaires cadastrales (souvent d'implantation ancienne), les logements mis en location sur les plateformes d'échanges et plus logiquement les endroits de camp et les établissements de terroir. Certaines attractions (Pôle d'intérêt Récréatif) sont très présentes en ZF tout comme pour des raisons historiques, des grands domaines de vacances relevant du tourisme social.

Proportion (%) des objets touristiques en zones agricole et forestière (2020)

Objet tour.	Aire motor-homes	Airbnb/ Vrbo	Hôtel	Camp	Terroir	Attract. PIC	Camping	Caravanage	Tourisme social	PRWE	Résid. second. cadastrales	Vill. de vacances	Golf	Attract. PIN	Attract. PIR	Infras. foires salons congrès
<b>Zone agricole</b>	11,4	16,8	8,6	33,2	17,5	4,6	6,3	11,0	20,8	1,0	18,6	2,7	<b>53,8</b>	16,4	3,5	0,2
<b>Zone forestière</b>	2,3	4,6	2,4	7,0	2,1	3,7	4,3	5,4	<b>19,4</b>	3,6	12,7	12,0	15,6	14,2	<b>51,5</b>	

Cette **utilisation récréative et touristique** de la ZA et de la ZF est **permise** par le CoDT **mais déjà fortement encadrée** (type d'activité, localisation précise réservée à certains types d'exploitants...). Ces conditions strictes ne sont pas toujours bien connues du grand public entraînant parfois des incompréhensions. De même que l'admissibilité entre deux communes par rapport à des projets touristiques qui est parfois différente et engendre ainsi des différences de traitement entre projets.

La **multifonctionnalité de la forêt et des espaces ruraux** - et l'accueil des activités touristiques et récréatives - correspond à la fois à une **évolution législative** (multifonctionnalité progressivement intégrée au sein du Code forestier, du Code de l'agriculture, du réseau Natura 2000, du CoDT...) et aux **pratiques actuelles**. Ainsi, la demande touristique du début des années 2020 (comme la vague des cabanes perchées, insolites...) incite à l'implantation d'infrastructures touristiques dans les zones agricoles ou forestières. La remise à l'honneur du tourisme de proximité par la **pandémie** (avec notamment le **besoin d'espace et de nature** – fonction socio-récréative) renforce encore cette utilisation. Si cette tendance persiste, la **qualité de la coexistence** entre fonctions risque de **se dégrader** à certains endroits (pression touristique accrue sur des espaces verts fragiles, diffusion de la fréquentation au sein de nouveaux espaces naturels).

La **DPR 2019-2024** (Valorisation des ressources naturelles de la Wallonie) comme la **stratégie touristique 2030** (identité « Nature et évasion ») et les projets du **Plan de relance** qui les opérationnalisent **renforcent la vocation touristique des ressources naturelles de la Wallonie**.

Les **changements climatiques** (inondation / sécheresse) en cours et à venir réinterrogent par ailleurs la **pertinence de certaines localisations ou activités touristiques** notamment à proximité des cours d'eau ou au sein des massifs forestiers ou landes. Les demandes des touristes vont aussi évoluer (demande pour des réserves d'eau, protection contre les feux (forêts / landes), recherche de lieux ombragés et de fraîcheur...).

**Concilier les enjeux environnementaux et les besoins des territoires** (dont la multifonctionnalité des espaces naturels) est devenu **primordial**. **L'encadrement de la fonction socio-récréative au sein des zones agricoles et forestières** du plan de secteur et au **sein des espaces naturels protégés est déjà bien développée**. Ce dispositif est complété par la recommandation M.2.a.5. Encadrement via avis touristique d'opportunité. **Faciliter la cohabitation des différents usagers** des forêts et campagnes via une meilleure connaissance réciproque des attentes et contraintes des uns et des autres et la maîtrise et la répartition des flux au sein des espaces naturels est à rechercher.

### Résumé et intérêt de la mesure

Cette mesure identifie (de façon non exhaustive) une série de **bonnes pratiques**<sup>43</sup> inscrites au sein de chartes, lignes de conduite ...qui ont pour objet d'améliorer la cohabitation entre les différents usagers des espaces agricoles, forestiers et naturels. Il s'agit par la suite **de développer une boîte à outils** dans laquelle les différents acteurs peuvent puiser des idées.

L'intérêt de cette mesure est d'**encadrer à la fois les équipements et activités touristiques existantes et le développement de nouveaux projets touristiques** (y compris innovants) en amont de leur réalisation sans entraîner de retombée négative pour les espaces naturels concernés. Des lignes de conduite et chartes peuvent plus rapidement être adoptés et sont plus flexibles qu'une réglementation urbanistique.

Cette mesure est **directement applicable**. Un certain nombre de chartes, de lignes de conduite... existantes pourrait, pour certaines, être généralisées à l'ensemble du Territoire wallon et, pour d'autres, être facilement adaptées aux spécificités locales. Un **soutien de la Wallonie** (financier, en termes de communication...) pour **le recensement, la capitalisation et le partage de bonnes pratiques** permettrait d'identifier l'ensemble de ces initiatives souvent locales ou supra-locales et de leur donner **plus de visibilité, d'ampleur et de légitimité**.

---

<sup>43</sup> Une bonne pratique est une expérience réussie, testée et reproduite dans différents contextes et qui peut donc être recommandée comme un modèle. Elle mérite d'être partagée afin qu'un plus grand nombre de personnes puissent l'adapter et l'adopter. <https://www.fao.org/capacity-development/resources/practical-tools/comment-documenter-et-partager-les-bonnes-pratiques-pour-generer-le-changement/fr/>

La mesure M.2.b.5. **Encadrement via avis touristique d'opportunité** qui a pour objet d'encadrer en amont les développements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique complète le dispositif de diffusion de bonnes pratiques.

### Réflexions méthodologiques

Pendant les trois années de la recherche (2020-2022), l'équipe de recherche a engrangé un matériel en termes de bonnes pratiques via l'état de l'art initial, les rencontres et échanges avec des acteurs du tourisme. Pour compléter ce matériel de base, un appel restreint par courriel a été envoyé à divers organismes<sup>44</sup> de territoires potentiellement concernés par l'utilisation touristique des espaces agricoles, forestiers et naturels.

Cette fiche ne reprend pas l'ensemble des bonnes pratiques existantes sur le sujet. Il s'agit d'une sélection de bonnes pratiques dont l'équipe de recherche a eu connaissance. Il s'agit d'illustrer l'intérêt des bonnes pratiques. Le développement de la boîte à outils « bonnes pratiques est présenté dans la partie « Pour aller plus loin ».

### Sélection de quelques bonnes pratiques

- **Les bonnes pratiques relatives au partage de la forêt**

Les initiatives liées au partage de la forêt entre différents types d'utilisateurs foisonnent. En voici trois à titre illustratif. Elles mériteraient d'être regroupées.

- o **Partageons la forêt**

---

<sup>44</sup> Le réseau PWDR, les Parcs naturels (directement ou via FPNW), la FRW et la MUFA qui a relayé auprès des organismes touristiques de son territoire.

Le Conseil Cynégétique des Forêts d'Anlier, Rulles et Mellier (CCFARM), à l'initiative de la démarche, le Parc naturel et la Maison du Tourisme Cap-Sûre Anlier, ainsi que le DNF (Cantonement de Habay), se sont mis autour de la table afin de réfléchir et développer plusieurs outils de communication qui permettraient à tous les utilisateurs de la forêt de comprendre les nécessités, besoins, attentes et obligations de chacun.

Depuis 2019, ces acteurs ont développé plusieurs outils concrets :

- le site internet et l'application mobile [www.partageonslaforet.be](http://www.partageonslaforet.be) permettant d'allier randonnée en forêt et sécurité grâce à la possibilité de consulter les dates de chasse ;
- la brochure grand public « Partageons la forêt. Comment entrer en forêt tout en la respectant et en respectant les autres usagers » disponible dans les bureaux des Syndicats d'Initiative, Offices du Tourisme et Maisons du Tourisme du territoire et téléchargeable.

- o **Les bonnes pratiques en Grande Forêt de Saint-Hubert**

La Grande Forêt de Saint-Hubert et la Maison du tourisme de la Forêt de Saint-Hubert, avec le soutien du DNF, ont réalisé en 2022 18 capsules vidéo sur les bonnes pratiques en Grande Forêt de Saint-Hubert afin de sensibiliser les promeneurs à respecter au mieux le milieu forestier. Elles sont organisées selon les activités saisonnières que l'on peut réaliser en forêt (brâme du cerf, cueillette de champignons...). Elles sont disponibles via les pages Facebook de la Grande Forêt de Saint-Hubert et la Maison du tourisme de la Forêt de Saint-Hubert ou encore sur leur chaîne YouTube.

- o **Canalisation des usagers : promouvoir la « Quiétude attitude » - Commune de Stoumont**

La commune de Stoumont avec le soutien du DNF a, pour répondre très rapidement au retour à la nature observé pendant la pandémie, mis en place une action de canalisation des usagers. Il s'agissait 1. de sensibiliser le public grâce à des outils graphiques forts et facilement compréhensibles quant aux comportements appropriés à avoir en forêt ; 2. de différencier les sentiers accessibles des sentiers d'exploitation où la circulation est interdite (voire dangereuse si exploitation en cours) ; 3. démontrer les traces laissées par les incivilités – le tout à l'aide d'un balisage efficace.

- **Les chartes de vivre ensemble**<sup>45</sup>

Il existe une multitude de chartes de vivre ensemble en milieu rural qui pourrait intégrer un volet touristique. Le pourquoi et le comment des chartes du vivre ensemble – touristique sont repris dans l'encadré ci-dessous

---

<sup>45</sup> Sur base de la formation CPDT 2021 - spécificités du développement territorial des espaces ruraux – les outils informels

**Pourquoi des chartes de vivre ensemble ?**

Dans les communes qui connaissent un important développement de l'hébergement touristique (secondes résidences, gîtes – de grandes capacités, hébergements insolites, hébergements de location de plate-forme), il y a une méconnaissance des réalités de ces territoires. Les liens se sont fortement distendus avec le milieu agricole, sylvicole et la nature. Sans parler de l'individualisme.

**A l'initiative de qui ?**

Une commune, en interne ou via une Opération de développement rural  
Un ensemble de communes : GAL, Parc naturel, Maison du tourisme

**A destination de qui ?**

Des porteurs de projets touristiques, des touristes, des habitants

**Des contenus et des formats très variés**

Charte = engagement de toutes les parties. Plutôt des guides ou brochures d'information/sensibilisation. Relations entre les touristes et les habitants

≠ formes : brochures didactiques, personnalisation, BD, + solennel (engagements des parties) ... Dépliant, livret, page internet, panneaux routiers...

**Points d'attention**

A réactualiser régulièrement (parfois lié à une mandature) notamment en fonction des évolutions parfois rapides des réalités sur le terrain.  
A accompagner de lignes de conduite portant sur l'intégration urbanistique et paysagère des hébergements touristiques.

**Exemples inspirants**

Calendrier de la convivialité au Pays de Herve, Charte de convivialité rurale du GAL Pays des Condruses, Charte de la ruralité Ville du Roeulx, Guide de Bonne Entente Rurale des Bons Villers, Panneau Attention village ! à Jurbise...

- **Les documents de conseils urbanistiques**<sup>46</sup>

Il existe une multitude de documents de conseils urbanistiques qui pourrait intégrer un volet touristique. Le pourquoi et le comment des documents de conseil urbanistiques sont repris dans l'encadré ci-dessous.

**Pourquoi des conseils urbanistiques ?**

Dans les communes qui connaissent un important développement de l'hébergement touristique (secondes résidences, gîtes – de grandes capacités, hébergements insolites, hébergements de location de plate-forme), il y a une méconnaissance des réalités de ces territoires. L'hébergement touristique est parfois devenu un produit d'investissement financier. Les liens se sont fortement distendus avec le milieu agricole, sylvicole et la nature. L'intégration urbanistique et paysagère des hébergements touristiques est un élément majeur de l'intégration dans une communauté rurale.

**A l'initiative de qui ?**

Une commune, en interne ou via une Opération de développement rural.  
Un ensemble de communes : GAL, Parc naturel, Maison de l'urbanisme, FRW.

**A destination de qui ?**

Des porteurs de projets touristiques, des CCATM, des services urbanisme des communes, des élus.

**Des contenus et des formats très variés**

Guides ou brochures d'information et de recommandations (en termes de localisation, d'adaptation du projet au contexte et non l'inverse (forme, teinte, végétation...) ...).

≠ formes : lignes de conduite, chartes urbanistiques, fiches conseils, guide de bonnes pratiques souvent richement illustrés et didactiques.

**Points d'attention**

A réactualiser régulièrement notamment en fonction des évolutions parfois rapides des réalités sur le terrain.

A accompagner d'une charte de vivre ensemble.

---

<sup>46</sup> Sur base de la formation CPDT 2021 - spécificités du développement territorial des espaces ruraux – les outils informels



**Exemples inspirants**

Lignes de conduites PN2O - Les gîtes de grande capacité, fiche de recommandations de la MURLA - Pour un habitat léger, qualitatif et intégré  
! Charte urbanistique de la commune de Floreffe - Les habitations légères...

**Pour aller plus loin**

Un **soutien de la Wallonie** (financier, en termes de communication...) pour le **recensement, la capitalisation et le partage de bonnes pratiques** permettrait d'identifier l'ensemble de ces initiatives souvent locales ou supra-locales et de leur donner **plus de visibilité, d'ampleur et de légitimité**.

Ce recensement pourrait être amorcé via des enquêtes auprès des communes et tout-public (en ligne).

Une **seule plate-forme collaborative** reprenant ces bonnes pratiques pourrait être développée par les administrations ayant en charge le Tourisme (CGT), l'Agriculture, les Ressources naturelles et l'Environnement et le Territoire, le Logement, le Patrimoine et l'Énergie. Des modèles facilement adaptables à la diversité du territoire wallon avec une charte graphique commune pourraient être réalisés.

**2.2.4 Persistance de la fonction touristique dans le temps****2. ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL****2.d. Persistance de la fonction touristique dans le temps**

- M.2.d.1. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)

***M.2.d. Utilisation de véhicules juridiques tels que droit de superficie, d'emphytéose... (2022)***

Résumé et intérêt de la mesure

Cette **mesure promeut / définit / explicite des mécanismes** permettant de pérenniser la fonction touristique dans le temps. Il existe une série de mécanismes **juridiques (comme le bail emphytéotique ou le droit de superficie)** - facilement transposable à l'activité touristique - qui permet de **s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps** particulièrement là où c'est sa fonction première à savoir la zone de loisirs. La recherche a mis en évidence qu'une des clés pour que la fonction touristique soit pérenne et ne laisse pas la place à de l'habitat permanent est la maîtrise foncière du bien par un opérateur. Néanmoins, et par le biais des mécanismes décrits ci-dessous, il est possible d'assurer une certaine pérennité de la fonction tout **en n'ayant pas la maîtrise totale du bien**.

L'intérêt de cette mesure est d'encadrer le **développement de nouveaux projets touristiques (y compris innovants)** en amont de leur réalisation en mettant dès le départ des garde-fous pour que la fonction touristique perdure dans le temps.

Elle permet aussi - en liens avec les autres mesures<sup>47</sup> (M.2.b.3., M.2.b.4., M.2.c.2. et M.2.c.3.) - d'avoir un panel de mesures juridiques permettant de maintenir la fonction touristique et de pouvoir s'en servir comme une sorte de boîte à outils en fonction des demandes et des spécificités de chaque situation.

Cette mesure est **directement applicable** car ces différents véhicules juridiques existent. Il suffit de les mettre en œuvre.

#### Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique

La **première balise** permettant de maintenir la fonction touristique dans le temps réside dans le fait d'être placée dans une zone qui lui est réservée : la **zone de loisirs**. En effet, le plan de secteur est un premier « garde-fou »

---

<sup>47</sup>M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021) ; M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022) ; M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021) et M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (et inversement) (2021).

D'autres mesures peuvent contribuer à atteindre le même objectif. Le fait de ne pas pouvoir se domicilier au sein d'un hébergement de loisirs en est un autre en théorie car dans les faits les communes ne peuvent pas refuser cette domiciliation. En effet, en Belgique, toute personne doit être inscrite aux registres de la population de la commune où elle réside de manière principale. Cette inscription dans les registres est une obligation tant pour les citoyens (qui devront faire une déclaration auprès de leur commune), que pour les administrations communales, qui, (après avoir vérifié l'exactitude des déclarations effectuées par les citoyens), doivent procéder à leur inscription. L'arrêté royal du 16 juillet 1992 précise « *qu'aucun refus d'inscription à titre de résidence principale ne peut être opposé pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire* ».

La nécessité d'obtenir une autorisation (**permis**) pour la création d'hébergements permanents au sein de la zone de loisirs par **modification de la destination du bien** est encore un autre mécanisme (Cf. M.2.b.4.).

Deux dispositifs juridiques ont été identifiés comme potentiellement intéressants :

#### 1. L'emphytéose :

Le Code Civil définit l'emphytéose comme « *un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui* ». L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure ; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.<sup>48</sup> Il peut porter sur un bien immeuble par nature ou par incorporation c'est-à-dire sur un terrain bâti ou non bâti, sur des bâtiments ou des parties de bâtiments. Il peut également être constitué « *dans la partie supérieure ou inférieure seule ou dans les parties supérieures et inférieures ensemble* »<sup>49</sup>.

Ce droit a une durée minimale de 15 ans et maximale de 99 ans. Les nouvelles dispositions sur l'emphytéose permettent de constituer un droit perpétuel quand il est constitué à des fins de domanialité publique. C'est-à-dire que quand il s'agit de constructions relevant du domaine public, le droit n'est plus limité dans le temps.

---

<sup>48</sup> Article 3.67 du nouveau Code Civil

<sup>49</sup> Bellinck L., Brohez A., 'Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens', Kluwer, 2022, p. 130-131.

Concrètement, l'emphytéote peut jouir et utiliser le bien mais il ne peut porter préjudice aux autres droits qui existeraient sur l'immeuble. Il peut effectuer des transformations, réaliser des travaux et plantations voire modifier la destination de l'immeuble mais sans pouvoir diminuer la valeur de l'immeuble (sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure).

Il n'y a pas d'obligation de prévoir le paiement d'une redevance comme c'était le cas auparavant. L'emphytéose peut être constituée gratuitement.

La majorité des règles qui concernent l'emphytéose sont supplétives (c'est-à-dire qu'on peut y déroger) si bien que les parties qui rédigent une convention d'emphytéose sont assez libres dans la modulation de leur convention.<sup>50</sup>

## 2. Le contrat de superficie

L'article 3.177 du nouveau Code Civil définit le droit de superficie comme : « *Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations* ».

En d'autres mots, le superficiaire exerce les mêmes droits que le propriétaire sur les volumes dont il bénéficie dans les limites des droits du constituant du droit de superficie et d'éventuels autres droits existants sur le fond. Il y a donc une division du droit de propriété sur le fonds de quelqu'un d'autre.

Ce droit a une durée maximale de 99 ans et n'a pas de durée minimale. Une exception à la durée maximale est également ajoutée en cas de constitution à des fins de domanialité publique.

Au terme du droit de superficie, le propriétaire du fonds devient propriétaire des constructions qui y ont été érigées à charge pour lui de les indemniser.

A l'instar du droit d'emphytéose, les règles régissant le droit de superficie sont supplétives ce qui permet aux parties de pouvoir aménager leurs conventions en fonction de leurs besoins.

---

<sup>50</sup> Bellinck L., Brohez A., ' *Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens*', Kluwer, 2022, p. 127

**Deux dispositions complémentaires** peuvent accompagner les deux dispositifs décrits ci-dessus : les clauses et les comités de suivi/d'accompagnement.

### 1. Les clauses

Deux types de clauses sont particulièrement intéressantes :

- Clause résolutoire expresse. Ce type de clause prévoit la résolution du contrat de plein droit en cas de manquement aux obligations souscrites.<sup>51</sup>
- Clause de réméré : « clause de la convention de vente par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre le bien cédé avec ses accessoires dans un délai déterminé et moyennant restitution à l'acheteur de prix principal (à l'exclusion des intérêts) et de certains accessoires. »<sup>52</sup>

### 2. Comité de suivi, d'accompagnement

Un Comité d'accompagnement est un organe de dialogue entre les différentes parties prenantes (propriétaires, exploitants, touristes, autorités publiques et population riveraine) à l'égard d'un projet autorisé. Son rôle consiste souvent principalement à permettre l'information mutuelle de ses parties et à régler les problèmes ponctuels surgissant du fait de l'exploitation.

Enfin, deux autres dispositifs sont également décrits ci-dessous :

### 1. La concession de service public

« *Concession de services : un contrat conclu par écrit et à titre onéreux par lequel un ou plusieurs adjudicateurs confient la prestation et la gestion de services autres que l'exécution de travaux visée au point a) à un ou à plusieurs opérateurs économiques, la contrepartie consistant soit uniquement dans le droit d'exploiter les services qui font l'objet du contrat, soit dans ce droit accompagné d'un prix (...)* »<sup>53</sup>.

De plus, la concession de service public a la particularité de transférer le risque d'exploitation au concessionnaire. Le risque peut être lié à la demande, à l'offre ou les deux. Le risque supporté doit être réel et la perte éventuelle non négligeable ou nominale.

<sup>51</sup> Mostin C., « L'emphytéose » in X., *Guide de droit immobilier*, Kluwer, 2016, I.18.9-5

<sup>52</sup> Van den Driesche P-F., '*La vente immobilière*', Kluwer, 2020, p. 282

<sup>53</sup> Article 2, 7°, b de la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession.

## 2. Le contrat de gestion

De manière non exhaustive, voici quelques cas dans lesquels des contrats de gestion peuvent être conclus. Les principes généraux restent identiques quel que soit les acteurs en jeu.

*« Le contrat de gestion est un contrat passé entre le Gouvernement et l'organe de gestion d'un organisme (visé à l'article 3 du présent Décret) en vue de définir les règles et conditions spécifiques en vertu desquelles cet organisme exerce ses missions de service public »<sup>54</sup>.*

Sont notamment visés dans le Décret comme organismes susceptibles de bénéficier d'un contrat de gestion, les ports autonomes, la SPGE, la SWDE...

Le contrat de gestion a une durée de 3 ans au moins et de 5 ans au plus. Il comprend précisément les missions dévolues à l'organisme dans le cadre de l'exécution du contrat. Certains objectifs sont inhérents à ce type de contrat, il s'agit de l'impact, de la qualité, de l'efficacité, de l'efficience et de l'économie à atteindre. Les critères afin de les atteindre sont mesurables, précis et comprennent des délais de réalisation. En termes de contrôle, un rapport annuel est établi par l'organe de gestion qui est transmis au Gouvernement via le Ministre de Tutelle.

Dans le même ordre d'idée, une commune devra (dans certains cas) aussi conclure un contrat de gestion avec certaines ASBL<sup>55</sup>. Celui-ci devra *« préciser au minimum la nature et l'étendue des tâches que la personne morale devra assumer, ainsi que les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation de ses missions »* et sera d'une durée de 3 ans renouvelable. Un rapport d'évaluation annuel est soumis au Conseil Communal par le Collège.

---

<sup>54</sup> Article 2, 1° du Décret du 12 février 2004 sur relatif au contrat de gestion et aux obligations d'information

<sup>55</sup> Article L1234-1, §2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

Dans le cadre de la création d'une régie communale autonome (RCA), le CDLD (Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation) impose également qu'un contrat de gestion soit conclu entre la RCA et la commune<sup>56</sup>. A l'instar des autres contrats, il devra contenir au minimum la nature et l'étendue des tâches que la RCA devra assurer et prévoir les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation de ses missions. Il est établi pour une durée de trois ans renouvelable.

### **Recommandations**

Afin de pouvoir encadrer la fonction touristique et de permettre qu'elle se développe aux endroits opportuns du territoire (et notamment au sein de zones de loisirs bien localisées en termes de gestion parcimonieuse des sols et de mobilité), l'utilisation des différentes possibilités étudiées ci-dessus peuvent être intéressantes.

Cela permettrait par exemple à une commune qui dispose d'un terrain de concéder un droit d'emphytéose à une personne désireuse de développer un projet touristique sur ce terrain. D'une part, la commune ne se dépossède pas de celui-ci et d'autre part, elle permet, vu la grande latitude du droit d'emphytéose à une personne d'établir des constructions et de gérer le terrain en conséquence. Dans ce cas, la commune, garde une certaine mainmise sur le bien permettant de récupérer la pleine propriété au terme d'un certain délai. De plus, rien n'empêche de compléter ou moduler ces droits de clauses complémentaires relatives à l'objet qui nous occupe, soit le maintien de la fonction touristique. L'avantage principal de l'emphytéose est de permettre, sur le bien d'autrui, d'avoir un usage très large de celui-ci tant en termes d'usage et de jouissance, qu'en termes de gestion. Les seules limites sont de ne pas diminuer la valeur du bien et de ne pas porter atteinte à des droits existants.

Il en est de même dans le cadre du contrat de superficie dans lequel une commune pourrait diviser son bien horizontalement. Elle garde le fonds et constitue un droit de superficie sur le volume supérieur sur lequel un tiers va pouvoir développer une activité touristique.

---

<sup>56</sup> Article 1231-9 §1er du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Dans le cas inverse dans lequel un propriétaire privé voudrait concéder un droit d'emphytéose à un opérateur public afin d'y développer un projet touristique, il peut être intéressant de profiter de la nouvelle disposition du droit des biens permettant de concéder un droit perpétuel afin de faire durer l'affectation publique. Cela rentrerait clairement dans l'objectif de notre recommandation de pérenniser la fonction touristique. Il en est de même en termes de droit de superficie. Un particulier pourrait également concéder sur son terrain un droit de superficie perpétuel à un opérateur public pour développer un projet touristique public.

De manière générale, la modulation d'un contrat par des clauses peut jouer un rôle très efficace dans le maintien de la fonction touristique.

En effet, le contrat d'emphytéose pourrait être assorti d'une condition résolutoire par exemple mentionnant le fait que si la vocation touristique des constructions ou de l'immeuble disparaît, le contrat sera résolu. Cette condition peut même sortir ses effets avant la fin du délai minimum de 15 ans requis dans la législation. Cela permettrait de garantir d'autant plus la fonction touristique.

Dans un contrat de vente, il serait théoriquement possible de mettre en place une clause de réméré permettant au vendeur de récupérer le bien contre restitution du prix si la vocation qu'il fera du bien diffère de celle convenue à l'avance, c'est-à-dire d'une vocation touristique. A noter que le délai endéans lequel la reprise du bien est possible est de maximum 5 ans<sup>57</sup>.

De plus, il est toujours possible de mettre en place un comité d'accompagnement ou de suivi afin de suivre de manière plus régulière un projet d'une certaine ampleur et de s'assurer qu'il réponde aux conditions énoncées au départ.

Par ailleurs, dans le cadre de projets de plus petites envergures, de type petits campings par exemple, certaines obligations pourraient être coulées dans un règlement d'ordre intérieur applicable à tous ou dans le contrat de vente de chaque parcelle.

Enfin, les communes par exemple pourraient également passer par un contrat de gestion ou une concession afin de déléguer la gestion d'un site touristique à un opérateur (ASBL, RCA<sup>58</sup>...). Dans ce cadre, il serait tout à fait possible d'inscrire dans ces contrats et dès le départ, des

---

<sup>57</sup> Voir article 1660 du code Civil

<sup>58</sup> L'AR du 10 avril 1995 définit les activités pour lesquelles le conseil Communal peut créer une régie communale autonome et au 7° de l'article 1er on peut retrouver : 7° (l'exploitation d'infrastructures affectées à des activités culturelles, sportives, touristiques ou de divertissement, à l'enseignement, à des activités sociales, scientifiques ou de soins;).



dispositions relatives à la pérennisation de l'activité et de moduler les droits en fonction de la volonté « touristique » de la commune. Le contrat de gestion étant évalué annuellement, il y aura un certain contrôle par la commune sur les actions entreprises et une possibilité de revoir les choses si les objectifs ne sont pas remplis.

En tout état de cause, chaque projet est différent et répond à des spécificités telles qu'il doit être analysé individuellement afin de voir dans quelle mesure chaque outil peut être utilisé voire combiner.

Ces mesures sont à mettre en lien avec celles développées sous M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique car avec l'instauration de périmètres de reconnaissances touristiques, certaines mesures telles que la possibilité de rachat, le droit de préemption et le contrôle de l'activité touristique en général, serait déjà prévu.

Les recommandations suivantes complètent le dispositif proposé pour que la fonction touristique perdure tant au niveau de la maîtrise foncière qu'au niveau des permis à savoir le mesure M.2.c.2. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT (2021) ; M.2.c.3. Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils existants pour le développement économique (2022) ; M.2.b.3. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée (2021) et M.2.b.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (et inversement) (2021).