



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

# FICHES TOURISTIQUES RECUEIL - VOLUME 2





**Pour citer la publication :**

Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022). Fiches touristiques, Recueil – Volume 2. Conférence Permanente du Développement Territorial, 314 p.

**Equipe de rédaction :**

Derek Bruggeman (ULB-IGEAT)  
Xavier Courtois (ULB-IGEAT)  
Valentine Defer (ULiège-Lepur)  
Michèle Haine (ULB-IGEAT)  
Myriem Nouri (ULiège-Lepur)  
Symi Nyns (ULiège-Lepur)  
Stéphanie Quériat (ULB-IGEAT)

**Direction :**

Valérie Cawoy (ULB-IGEAT)  
Jean-Michel Decroly (ULB-IGEAT)  
Any Diekmann (ULB-IGEAT)  
Serge Schmitz (ULiège-Lepur)

**Organismes représentés dans le comité d'accompagnement :**

Centre d'Ingénierie Touristique de Wallonie +  
Commissariat Général au Tourisme  
Fédération des Parcs Naturels de Wallonie  
Immowal SA  
Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique  
Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie –  
Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

**Crédits photographiques :**

CPDT

# FICHES TOURISTIQUES

RECUEIL - VOLUME 2

CPDT 2022

# Table des matières

Avant-propos	05
1) ELEMENTS DE CADRAGE	07
2) HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	11
2.1 AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES	13
2.2 CAMPINGS TOURISTIQUES	39
2.3 CENTRES DE TOURISME SOCIAL	73
2.4 ENDROITS DE CAMP	99
2.5 HEBERGEMENTS ISSUS DES PLATEFORMES D'ECHANGES	121
2.6 HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DE TERROIR ET MEUBLES DE VACANCES	149
2.7 HOTELS	175
2.8 PARCS RESIDENTIELS DE WEEK-END	205
2.9 RESIDENCES SECONDAIRES (CADASTRALES)	235
2.10 TERRAINS DE CARAVANAGE	265
2.11 VILLAGES DE VACANCES	289
Liste des abréviations	309

# Avant-propos

La DPR 2019-2024 mentionne à propos du secteur du tourisme qu'il est nécessaire : « *de mener une politique d'aménagement du territoire permettant un développement plus cohérent et donc plus attractif de l'espace touristique wallon* ».

Comme tout mode d'occupation du sol, les hébergements et les attractions touristiques évoluent au cours du temps par leur localisation, leur forme et leur intégration, en fonction des caractéristiques de la demande et de l'offre mais aussi des règles en vigueur au moment de leur mise en place.

En 2011, l'Europe s'est fixée comme objectif d'arrêter l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050<sup>1</sup> 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 (gestion parcimonieuse du sol, fin de l'étalement urbain, renforcement des centralités, zéro artificialisation nette). Comme d'autres secteurs d'activités, le secteur du tourisme a une part à prendre dans l'effort collectif à mener. Mais il en sera également bénéficiaire car la gestion parcimonieuse des sols contribue à la protection des paysages et à la valorisation des patrimoines culturel et naturel. Ces richesses patrimoniales participent à l'identité du territoire wallon et constituent des ressources pour les loisirs et le tourisme.

La crise sanitaire actuelle (Covid-19) représente à la fois un risque de basculement et de sortie de la fonction touristique de certaines (infra)structures touristiques et une opportunité pour le (re)déploiement d'un tourisme de proximité (avec notamment le besoin d'espace et de nature et les incertitudes liées aux voyages à l'étranger).

Les changements climatiques (inondations / sécheresses) en cours et à venir réinterrogent la pertinence de certaines localisations ou activités touristiques notamment à proximité des cours d'eau ou au sein des massifs forestiers. Ainsi, les inondations de l'été 2021 ont remis en évidence la vulnérabilité d'une part substantielle du secteur touristique wallon à ce type d'évènements météorologiques extrêmes.

<sup>1</sup> Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, 2011



# 1

# ELEMENTS DE CADRAGE





Entre 2020 et 2022, la CPDT a mené la recherche intitulée « *Tourisme et Territoire : gérer le passé et préparer l'avenir* ». Ses objectifs généraux étaient : 1) d'identifier les besoins territoriaux du secteur du tourisme, 2) de confronter ces besoins avec les disponibilités et contraintes du territoire. Il s'agissait pour ce faire,

- de caractériser les différents objets touristiques (attractions, hébergements) ;
- d'identifier, de caractériser et de catégoriser les territoires touristiques<sup>2</sup> ;
- d'analyser les zones de loisirs du plan de secteur.

Le présent **recueil**, en deux volumes, collationne sous forme de fiche la caractérisation des **seize objets touristiques** étudiés au sein de la recherche. Cette description aborde notamment la répartition spatiale de ces différents objets (dont l'emprise au sol pour les équipements de grande taille), leurs caractéristiques touristiques (capacité d'accueil ou fréquentation, reconnaissance officielle et des utilisateurs), leur rapport au territoire (accessibilité, contraintes physiques et légales...) et leur dynamique spatio-temporelle. Les données utilisées sont majoritairement issues de la fin de l'année 2019<sup>3</sup>.

### Volume 1

Une **fiche explicative** apporte des clefs de lecture pour une meilleure compréhension des fiches.

#### Quatre types d'attractions :

- Attractions du pôle d'intérêt culturel
- Attractions du pôle d'intérêt naturel
- Attractions du pôle d'intérêt récréatif
- Golfs

#### Infrastructures pour foires, salons et congrès

### Volume 2

**Onze types d'hébergements** utilisés par les touristes :

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aires d'accueil pour motor-homes</li> <li>• Campings touristiques</li> <li>• Centres de tourisme social</li> <li>• Endroits de camp</li> <li>• Hébergements issus de plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances</li> <li>• Hôtels</li> <li>• Parcs résidentiels de week-end</li> <li>• Résidences secondaires cadastrales</li> <li>• Terrains de caravanage</li> <li>• Villages de vacances</li> </ul> |
|---|---|

<sup>2</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>3</sup> Soit avant le début de la pandémie de la Covid 19.

## Pour aller plus loin

Chacun des objets touristiques mentionnés ci-dessus a été analysé à l'aide de plusieurs indicateurs<sup>4</sup>. Un fichier Excel reprend les valeurs obtenues pour les différents indicateurs.

Chaque objet touristique a été localisé et délimité cartographiquement. Deux couches cartographiques (au format *shapefile*) ont été produites. La première localise ponctuellement chaque hébergement, attraction, infrastructure pour foires, salons et congrès et la seconde délimite leur emprise au sol à l'aide de polygones, mais uniquement pour les objets de grande taille. Les deux fichiers cartographiques sont réalisés avec la projection Lambert belge 72, et contiennent dans la table d'attributs les valeurs des indicateurs des fichiers Excel mentionnés ci-dessus.

### Informations cartographiques disponibles pour chaque objet touristique étudié

Objet touristique	Localisation ponctuelle "shapefile points"		Emprise spatiale "shapefile polygones"
	Précise	Centroïde de l'emprise spatiale	
Parcs résidentiels de week-end	X		X
Centres de tourisme social	X		X
Campings touristiques	X	(X) <sup>*1</sup>	X
Terrains de caravanage	X		X
Endroits de camp	X		
Villages de vacances	X		X
Résidences secondaires cadastrales		X	X
Hébergements issus de plateformes d'échanges <sup>*2</sup>			
Hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances	X <sup>*3</sup>		
Hôtels	X		(X) <sup>*4</sup>
Aires d'accueil pour motor-homes	X		
Attractions du pôle d'intérêt récréatif	X		X
Attractions du pôle d'intérêt naturel	X		X
Attractions du pôle d'intérêt culturel		X	
Golfs	X		X
Infrastructures pour foires, salons et congrès	X		X

<sup>\*1</sup> Pour certains campings touristiques, la localisation précise de l'entrée du camping n'a pas pu être déterminée.

<sup>\*2</sup> La localisation des hébergements issus de plateformes d'échanges est rendue délibérément imprécise par la société fournissant les données. Ces dernières ne peuvent pas être divulguées.

<sup>\*3</sup> La géolocalisation sur base de l'adresse postale des établissements de cet objet n'a pas pu être validée systématiquement en raison du nombre trop important d'hébergements de ce type.

<sup>\*4</sup> L'emprise spatiale n'a été déterminée que pour la moitié des établissements de cette catégorie.

Ces données sont disponibles sur demande via le formulaire de contact du site de la CPDT (<https://cpdt.wallonie.be>).

# 2

# HEBERGEMENTS TOURISTIQUES





# 2.1

## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES





AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

## LES AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES



### DONNÉES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 44 (43 en 2020 + 1 en 2021)
- **Capacité d'accueil** : 1.128 places-lits (estimation, 2020-2021)
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface** : inconnue
- **Proportion en zone de loisirs** : ± 9% (calculs suivant le nombre de points ; 2020)



### QUELLE DÉFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Aire d'accueil pour motor-homes : espace prévu spécifiquement pour l'accueil de plusieurs motor-homes, situé en dehors des limites des autres objets touristiques (campings touristiques notamment). Cet espace, généralement accessible 24h/24 et 7jours/7, comporte souvent quelques services de base (eau potable, électricité, possibilité de vidange des eaux grises et noires).*



### DÉFINITION

- Un **Motor-home** est un "véhicule à usage spécial" repris sous la catégorie des véhicules conçus et prévus pour le transport de passagers et défini par arrêté royal sous le vocable "autocaravane" : "tout véhicule à usage spécial de catégorie M conçu pour pouvoir servir de logement et dont le compartiment habitable comprend au moins les équipements suivants :
  - ❖ Des sièges et une table,
  - ❖ Des couchettes qui peuvent être créées avec ou sans sièges,
  - ❖ Un coin cuisine,
  - ❖ Des espaces de rangement.

Ces équipements doivent être inamovibles ; toutefois, la table peut être conçue pour être facilement escamotable." (Arrêté royal 1968 : Chapitre 1, Art. 1, §2, 69 ; CeMaphore, 2018).



### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Le Code wallon du Tourisme précise au sujet du motor-home qu'il s'agit d'un véhicule de loisir : "véhicule motorisé de loisir équipé pour camper tout en voyageant" (Code wallon du Tourisme, Art 1<sup>er</sup>.D, 37°).
- Au sein de cette recherche, les **aires d'accueil** pour motor-homes sont définies comme étant des espaces pouvant accueillir des motor-homes durant quelques heures à quelques jours. Elles doivent être situées en dehors des limites des autres objets touristiques étudiés dans cette recherche. En outre, les aires d'accueil retenues doivent spécifiquement et uniquement être dédiées aux motor-homes et être clairement indiquées comme tel. Au sein de l'espace public, cette restriction d'accès se fait à l'aide du panneau réglementaire E9h du code de la route qui réserve le stationnement aux "véhicules automobiles de camping" (Vias, 2021). Cet espace, généralement accessible 24h/24 et 7jours/7, comporte souvent quelques services de base (eau potable, électricité, possibilité de vidange des eaux grises et noires).
- Outre la définition des motor-homes mentionnée ci-dessus, le Code wallon du Tourisme mentionne également à propos de cet objet que l'aire d'accueil pour motor-homes constitue une exception à l'interdiction de la pratique du camping sur les voies publiques (Art. 249/1 D).

### PARTICULARITÉS DE L'OBJET

- Objet qui réunit des espaces délimités entièrement et uniquement dédiés aux motor-homes d'une part, et des emplacements réservés au sein d'un parking, séparés des autres véhicules d'autre part.
- La durée maximale de séjour autorisée au sein de ces aires d'accueil est variable d'une aire à l'autre. Elle est généralement limitée à 48h (soit le temps maximum de stationnement autorisé sur les aires publiques dans la circulaire d'instruction administrative du 1<sup>er</sup> février 2016).
- Les aires d'accueil sont, dans presque tous les cas, accessibles 24h/24 et 7 jours/7, sans toujours nécessiter une réservation préalable.



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

### REMARQUES

- Certaines aires d'accueil (ou certains services) sont accessibles gratuitement. Il n'est pas fait de distinction entre les entités payantes et non-payantes au sein de cette fiche.
- Camping-car, synonyme de Motor-Home, est souvent utilisé à la place de ce dernier ou alternativement avec ce dernier dans les documents qui y font référence. Il en va de même avec le mot "autocaravane", présent dans le code de la route. Dans certains cas, il est fait usage de Mobile-home qui n'a cependant pas la même signification. La recherche documentaire doit tenir compte de cet aspect.
- Il est tout à fait légal de passer la nuit dans un motor-home en dehors des espaces spécifiquement réservés à ces véhicules (CeMaphore, 2018). Les aires d'accueil retenues ici ne sont donc pas les seuls lieux possibles d'arrêt. La différence étant que dans ces dernières, il est possible d'y séjourner et d'y trouver généralement des services spécifiques aux motor-homes.
- Des subventions existent pour l'aménagement d'une aire d'accueil pour motor-homes dans des espaces publics mais également au sein d'un camping touristique, moyennant le respect d'un certain nombre de critères (Circulaire d'instruction administrative CGT 16/01 dans le premier cas ; Code wallon du Tourisme, Art 393 AGW 22° et 32° dans le 2° cas). Les aires localisées dans les campings touristiques n'ont cependant pas été prises en considération (doublons avec un autre objet touristique déjà étudié ; conditions d'accès différentes (horaires, tarifs, services accessibles)...).

## QUELLES DONNÉES POUR LE CARACTÉRISER ?

### DONNÉES UTILISÉES

- Il existe plusieurs sources reprenant la localisation et certaines caractéristiques des espaces dans lesquels les motor-homes peuvent stationner ou séjourner. Cela va de la cartographie sélective publiée par Wallonie Belgique Tourisme jusqu'aux forums entretenus par les motorhomistes en passant par les publications de clubs, fédérations... de motor-homes.



### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Deux sources ont été principalement utilisées pour recenser les aires d'accueil pour motor-homes telles que définies dans la section précédente : les listes de Wallonie Belgique Tourisme d'une part, et une publication de la Ligue Francophone Belge des Clubs de Motorhomes d'autre part. Les autres sources recensaient un grand nombre d'endroits, généralement sans distinction claire entre aire d'accueil telle que nous l'avons définie et simple emplacement de parking permettant un arrêt temporaire et non un séjour.

#### **Méthodologie**

- La cartographie proposée par Wallonie Belgique Tourisme (WBT) à été mise à jour plusieurs fois depuis sa création en 2018.

Cette carte des "*Aires de camping-cars équipées et campings 3 ou 4 étoiles en Wallonie*" recensait en décembre 2019 notamment 21 aires publiques pour motor-homes, 9 campings avec emplacements réservés exclusivement aux motor-homes et 6 campings avec emplacements non réservés aux motor-homes. Cette sélection porte sur des lieux "*disposant d'emplacements adaptés*" et "*stabilisés*" pour les motor-homes, et "*sont équipés au minimum d'une dalle permettant la vidange directe des eaux grises à proximité ; d'un dispositif permettant la vidange des eaux noires à proximité ; d'un point d'eau potable*".

La liste des aires publiques de motor-homes étant plus fournie sur le site internet de WBT (42 lieux recensés), cette dernière vient utilement compléter la cartographie.

Tant dans la cartographie que sur le site internet, on retrouve des informations sur la localisation, le nombre d'emplacements disponibles, la période et les heures d'ouverture, la présence de certains services (eau, électricité...), les tarifs en vigueur, des informations de contact.

- La seconde source principale utilisée pour cet objet est la brochure "*Go Wallo ! Aires pour Motor-homes en Wallonie*", réalisée par des volontaires de la Ligue Francophone Belge des Clubs de Motorhomes (LFBCM), en partenariat avec la Région wallonne. L'édition de juin 2020 recense 71 lieux aux caractéristiques différentes (aires de services, campings, parkings...). En plus des informations de caractérisation similaires à celles présentes auprès de WBT, ce document indique aussi si les aires sont publiques ou privées ou encore des points d'intérêt autour de ces lieux.



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

### *Limites*

Si la plupart des aires d'accueil pour motor-homes sont présentes dans les trois sources utilisées, ce n'est cependant pas le cas de toutes. Cet état de fait et le manque d'information sur les critères de sélection / la manière précise de réaliser ces listes ne permettent pas de savoir si l'information disponible est exhaustive ou s'en rapproche. En outre, des valeurs différentes apparaissent parfois pour une même aire d'accueil recensée dans les trois sources, notamment en ce qui concerne le nombre d'emplacements, ce qui impacte l'estimation de la capacité d'accueil de ces aires.

### *Recommandations*

- Une mise en commun des différentes sources de données à l'échelle régionale serait bénéfique tant pour les gestionnaires locaux / régionaux que pour les utilisateurs. Le suivi et l'analyse de cet objet touristique en seraient ainsi facilités.
- Des informations différentes entre les sources ou qui ne sont simplement plus à jour incitent à mettre en place une procédure pour vérifier l'exactitude des données à certains intervalles de temps.

## DONNÉES CRÉÉES/PRODUITES

Une base de données caractérisant 44 aires d'accueil pour motor-homes a été produite. Elle prend la forme d'une couche cartographique (au format *shapefile*) qui localise ces lieux d'accueil et dont la table d'attributs reprend les informations associées aux critères de caractérisation sélectionnés par l'équipe de recherche.

### *Méthodologie*

- Seules les aires d'accueil répondant à la définition mentionnée dans la section précédente ont été retenues. Deux campings ont été ajoutés aux aires entièrement dédiées et aux parkings dont une partie est exclusivement accessible aux motor-homes. Dans le premier cas, l'espace prévu pour les motor-homes est situé avant l'entrée du camping proprement dit (les parties en sont ainsi complètement distinctes). Dans le 2<sup>e</sup> cas, il s'agit d'un camping avant tout prévu pour les motor-homes (50 emplacements), des tentes pouvant également s'implanter dans une zone distincte et plus éloignée.
- Le géoréférencement et la compilation des caractéristiques des aires d'accueil pour motor-homes ont nécessité la mobilisation de différentes sources complémentaires : en plus des orthophotoplans récents et de Google street view, il a été fait usage de plusieurs sites et forums spécialisés (dont [camperstop.com](http://camperstop.com) et [park4night.com](http://park4night.com)), de sites internet des autorités locales de promotions touristiques, ainsi que de vidéos de présentation de motorhomistes



### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

ayant parcouru la région et des articles de presse disponibles sur les sites internet de plusieurs médias régionaux / nationaux.

#### *Limites*

L'absence de délimitations de l'emprise au sol des aires d'accueil pour motor-homes empêche l'estimation des superficies occupées sur le territoire wallon par cet objet touristique, ne permet pas d'établir un lien complet avec le cadastre et limite les résultats obtenus pour certains indicateurs et outils d'aménagement du territoire (Plan de secteur notamment).

#### *Recommandations*

Il conviendrait d'ajouter l'emprise au sol des aires d'accueil pour motor-homes, plus pour la caractérisation et le calcul de certains indicateurs (pente par exemple) que pour l'estimation de l'importance de la superficie qu'occupe cet objet touristique à l'échelle wallonne étant donné les petites surfaces concernées et le fait que certaines aires soient implantées sur des espaces existants ayant déjà d'autres fonctions (parking par exemple).



## OÙ EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

*Les aires d'accueil pour motor-homes n'ayant pas été délimitées spatialement, la superficie occupée sur le territoire wallon n'a pas pu être calculée. Toutefois, il s'agit dans la grande majorité des cas de faible emprise au sol.*



## DISTRIBUTION SPATIALE

- Les 44 entités qui composent les aires d'accueil pour motor-homes ne couvrent que partiellement le territoire wallon. Comme le montre la Figure 2.1.1 ci-dessous, de grandes portions du territoire sont dépourvues de telles infrastructures.

Les zones moins touristiques du nord de la Wallonie sont ainsi peu équipées, au contraire de l'axe passant par les communes de Bouillon, Durbuy et Eupen, ce qui n'est pas sans rappeler la carte de capacité d'accueil des hébergements de terroir et meublés de vacances. En dehors de cet axe principal, la présence est plus ponctuelle, notamment dans le Brabant wallon où une première aire a été inaugurée en 2021 mais qui, avec ses 4 places-lits pèse relativement peu parmi le millier de places que nous avons recensé pour cet objet (voir la section *Capacité d'accueil*).



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

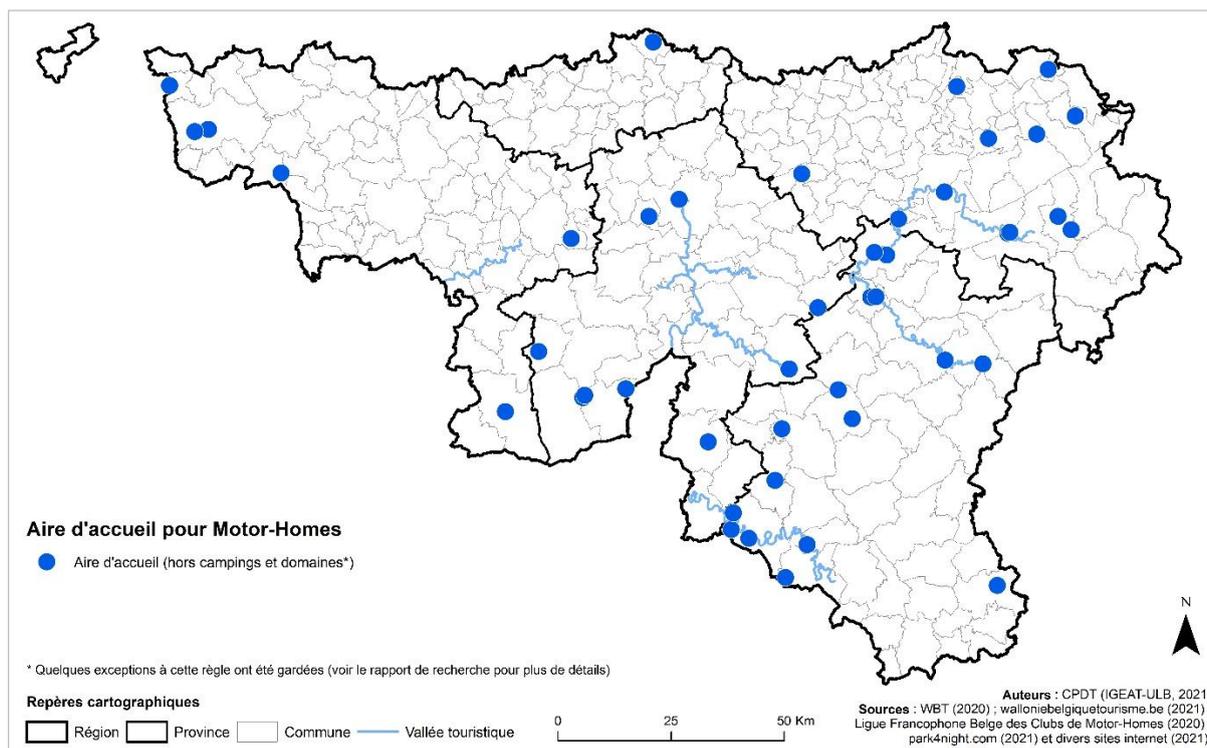


Figure 2.1.1 Localisation des aires d'accueil pour motor-homes en Wallonie

- Plus de 60% des aires d'accueil pour motor-homes sont localisées dans les provinces du Luxembourg (36%) et de Liège (27%). La distribution y est cependant différente : présentes en plus grand nombre au centre de la province de Liège, elles sont plutôt localisées aux niveaux des frontières provinciales/régionales dans la province du Luxembourg.

L'absence "centrale" est également constatée dans les provinces de Namur et du Hainaut, cette dernière ayant 5 de ses 6 aires localisées le long de la frontière française. La nouvelle et unique aire d'accueil dans le Brabant wallon est elle aussi située sur le pourtour de la province.

- La moitié des 19 maisons du tourisme dont le territoire héberge au moins une entité de cet objet touristique ne recense qu'une seule aire d'accueil pour motor-homes. Les maisons du tourisme qui en hébergent entre 4 et 6 sont situées sur l'axe principal cité ci-dessus (Pays de Bouillon en Ardenne (6), Famenne-Ardenne Ourthe et Lesse (5), Hautes-Fagnes (4)) ainsi que la maison du tourisme du Pays des lacs (5) située dans le sud de la Province du Hainaut.



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Près de la moitié des aires d'accueil pour motor-homes est située dans un ou plusieurs territoires touristiques : 23% sont localisées à la fois dans un parc naturel, un massif forestier et une vallée touristique ; 11% au sein d'un massif forestier dans une vallée touristique ; 14% dans un parc naturel uniquement.
- La majorité (72%) des 33 communes dispose d'une seule aire d'accueil pour motor-homes. Les communes ayant deux aires sont principalement situées dans la province du Luxembourg (4 communes dans la province du Luxembourg ; 2 dans la province de Liège et 1 dans la province du Hainaut). Les deux communes ayant 3 aires sont situées dans le sud-ouest de la Wallonie, non loin de la frontière française (Bouillon et Viroinval).



## A QUELS OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?



### AFFECTATION DU SOL (PDS)

 Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.1.1 Nombre d'aires d'accueil pour motor-homes par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte		
Activité économique industrielle		
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	11	25,0
Habitat à caractère rural	5	11,4
Loisirs	4	9,1
Services publics et d'équipements communautaires	10	22,7
Dépendances d'extraction		
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<b>30</b>	<b>68,2</b>



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	1	2,3
<i>Total ZACC</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	5	11,4
Forestière	1	2,3
Espaces verts	3	6,8
Naturelle		
Parc	3	6,8
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>12</i>	<i>27,3</i>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau		
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)	1	2,3
<i>Total autres zones</i>	<i>1</i>	<i>2,3</i>

<b>Total général</b>	<b>44</b>	<b>100,0</b>
----------------------	-----------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

- Les aires d'accueil pour motor-homes sont majoritairement localisées en zones destinées à l'urbanisation (68%) et plus spécifiquement dans la zone d'habitat (25 %) et la zone de services publics et d'équipements communautaires (23 % ; zone prévue pour les activités d'utilité publique ou d'intérêt général, destinées à satisfaire un besoin social (CoDT, Art D.II.26)).
- Un quart de ce type d'hébergements est localisé dans une zone non destinée à l'urbanisation, principalement dans la zone agricole (11 %). A noter que les aires d'accueil pour motor-homes présentes au sein de la zone agricole ne sont pas complètement isolées : soit elles sont situées en bordures de zones urbanisées, soit elles sont associées à un objet touristique / HoReCa... préalablement existant.



### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

Ainsi, l'aire d'accueil d'Hotton située en zone agricole (voir Figure 2.1.2) est implantée sur un parking déjà présent en 1998, à côté d'un cimetière (en partie en zone de services publics et d'équipements communautaires), dans la prolongation immédiate d'une zone d'habitat.

A Estaimpuis (Figure 2.1.2), l'aire d'accueil est située dans un parking récemment aménagé à proximité immédiate d'un lieu de promenade et de loisirs (canal, HoReCa...) sur une parcelle encore cultivée en 2000.

A Beauvechain, l'aire d'accueil a été inaugurée en 2021 sur le parking du verger communal (derrière la Maison communale), lui-même réalisé il y a plusieurs années sur une ancienne prairie (FRW, 2010) visible sur la photo aérienne de 1998 (Figure 2.1.2).

Les deux derniers cas situés en zone agricole sont associés à une ferme d'une part, et à un restaurant d'autre part.



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES



**Figure 2.1.2** Vues aériennes anciennes (à gauche) et récentes (à droite) de 3 aires d'accueil situées en zone agricole au Plan de secteur

	Aire d'accueil pour motor-homes
	Zone agricole (Plan de secteur 2020)
Fond : Orthophotoplan (1994-2000 (G) et 2019 (D) ; SPW)	



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- L'occupation du sol par les aires d'accueil pour motor-homes inclut les éléments suivants : délimitation des emplacements, dalle renforcée, borne/espace de service (eau, électricité, vidanges...), parfois des bancs/tables pour pique-nique...

A noter que les aires d'accueil n'ont pas toutes les mêmes caractéristiques. Une borne de service n'est pas forcément présente ; la délimitation, si elle existe, peut se limiter à de simples traits au sol ; le terrain peut être ou non asphalté...

- Dans un très grand nombre de cas, les aires d'accueil pour motor-homes ne sont pas des espaces spécifiquement construits pour cet usage mais bien des parties de parking qui leur sont dédiées.
- La nature cadastrale associée aux points de localisations des entités de cet objet touristique reflète la diversité des usages des (alentours immédiats des) emplacements rencontrés sur le terrain : parking, terrain de sport, chemin, place, terrain de camping...



### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

Le Tableau 2.1.1 indiquant les affectations du Plan de secteur montre que cet objet touristique est très majoritairement hors de la zone de loisirs (9% seulement dans cette zone). La législation autorise la présence d'hébergements à vocation touristique dans d'autres zones du Plan de secteur (zone d'habitat...), moyennant le respect de certaines conditions, notamment la non mise en péril de la destination principale de la zone concernée et la compatibilité avec le voisinage.



### AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les outils d'aménagement du territoire pris en considération dans le cadre de la recherche ne concernent pas directement les aires d'accueil pour motor-homes.



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITÉS HUMAINES ET DES SERVICES ?



### POLARITÉS DE BASE

- Les aires d'accueil pour motor-homes font parties des objets touristiques les plus souvent présents au sein des polarités de base (telle que calculée par l'IWEPS en 2011) : avec 52% des entités concernées, cet objet a la part la plus importante de tous les hébergements à vocation touristique étudiés dans la recherche. Seules les attractions du pôle d'intérêt culturel ainsi que les infrastructures pour foires, salons et congrès enregistrent des taux plus élevés en la matière. La facilité d'accès à différents services que l'on retrouve dans ces polarités de base est un avantage pour les voyageurs itinérants que sont les motorhomistes.
- La distance entre ce type d'hébergement situé en dehors d'une polarité de base et les limites de la polarité de base la plus proche est en moyenne légèrement supérieure à 2 km, comme c'est également le cas des campings touristiques, terrains de caravanage et parcs résidentiels de week-end. Cette distance d'éloignement peut atteindre 8 km.



### ESPACES BÂTIS

La majorité (73%) des entités de cet objet touristique est située au sein d'un espace bâti, tandis que les 27% restant en sont distancés en moyenne de moins de 500 m. Cet indicateur, combiné au précédent, montre qu'une partie des aires d'accueil est éloignée d'espaces urbanisés, ce qui leur permet d'être situés dans des espaces généralement calmes et/ou proches de lieux touristiques (barrage de la Vesdre, barrage de la Gileppe, Domaine provincial du Fourneau Saint-Michel...).



### NODULES COMMERCIAUX

La majorité (75%) des aires d'accueil pour motor-homes est proche (maximum 10 minutes de trajet en "voiture" ; Tableau 2.1.2) de nœuds commerciaux. Le ravitaillement pour les séjours itinérants en est ainsi facilité. En outre, certaines études montrent que les motorhomistes ont généralement un pouvoir d'achat important et n'hésitent pas à dépenser dans les commerces et restaurant locaux (Cerema, 2014).



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

Tableau 2.1.2 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	AAM (#)	AAM (%)
< 5	24	54,5
5-10	9	20,5
10-15	8	18,2
15-20	3	6,8
20-25	0	0,0
<i>Total</i>	<i>44</i>	<i>100,0</i>

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

La particularité de cet objet touristique alliant moyen de transport et logement fait que l'accessibilité en train aux aires d'accueil pour motor-homes présente un intérêt limité (déplacement durant le séjour, pour visiter la région, recevoir des personnes...). De surcroît, une large proportion (73% ; Tableau 2.1.3) des aires d'accueil pour motor-homes n'est pas accessible en train, à l'image de beaucoup d'hébergements à vocation touristique, du fait de leur éloignement important (32 minutes ou plus de marche). Ce mode de transport n'est très vraisemblablement qu'exceptionnellement utilisé par les motorhomistes.

Tableau 2.1.3 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	AAM (#)	AAM (%)
4	1	2,3
8	2	4,5
12	2	4,5
16	2	4,5
20	3	6,8
24	0	0,0
28	2	4,5
32	3	6,8
> 32	29	65,9
<i>Total</i>	<i>44</i>	<i>100,0</i>



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVEL) ?

Les aires d'accueil pour motor-homes ne sont pas les hébergements à vocation touristique dont la distance moyenne d'éloignement au RAVeL est la plus importante. Néanmoins, 43% des entités en sont distancés de 2,5 km ou plus (Tableau 2.1.4). La possibilité de pouvoir se déplacer facilement à vélo depuis l'aire d'accueil pour motor-home permettrait cependant aux motorhomistes de visiter la région, se rendre dans un magasin... tout en laissant leur véhicule dans l'aire d'accueil.

Tableau 2.1.4 Proximité au RAVeL

Distance (m)	AAM (#)	AAM (%)
< 500	15	34,1
500 - 1.000	3	6,8
1.000 - 2.500	7	15,9
2.500 - 5.000	9	20,5
> 5.000	10	22,7
<i>Total</i>	<i>44</i>	<i>100,0</i>

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSÈRE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DÉFAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

Les aires d'accueil pour motor-homes sont plutôt implantées dans des contextes territoriaux locaux favorables. Les contraintes physiques à la construction et au développement d'activités concernent surtout les aléas d'inondation élevés (14%) et moyens à faibles (16%), ainsi que la zone de prévention éloignée de captage d'eau (zone IIb) pour 18% des entités. Vu la nature particulière de cet objet qui ne nécessite que très peu d'infrastructures, la durée du séjour limitée dans le temps (généralement 48h), l'absence de réservation... il est possible de fermer rapidement et temporairement une aire d'accueil lorsqu'un risque d'inondation est imminent.



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES



## LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Le cadre paysager, évalué par l'intermédiaire des périmètres d'intérêt paysager ADESA concerne 14% des aires d'accueil pour motor-homes. Ce type de périmètre établi via le Plan de secteur ne concerne que 7% des entités de cet objet touristique.
- Les statuts de reconnaissance et de protection de la nature (Natura 2000 et sites protégés par la loi sur la conservation de la nature) ne concernent pas les lieux où sont implantées les entités de cet objet touristique<sup>1</sup>.
- 11% des points localisant les aires d'accueil pour motor-homes sont situés dans un périmètre de protection du patrimoine bâti. On y retrouve notamment le parcours wallon du Canal de l'Espierre et les infrastructures de ce canal (Estaimpuis, évoqué plus haut), ainsi que Blegny-Mine (l'aire d'accueil se situe sur le parking de l'attraction). En outre, quelques aires d'accueil pour motor-homes sont situées en dehors mais à faibles distances de périmètres de protection de patrimoine bâti : L'Abbaye de Floreffe, la citadelle et les terrains du Mont Picard, la chapelle Saint-Roch et la plaine qui l'entoure...

La localisation de cet objet touristique à proximité immédiate de patrimoines bâtis revêt souvent un intérêt supplémentaire, quand ce n'est pas la raison principale de la venue des motorhomistes.



## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE ÉMISE PAR SES UTILISATEURS ?

- Il n'y a pas de reconnaissance touristique officielle pour les aires d'accueil pour motor-homes à l'image de ce qui se fait pour d'autres hébergements (étoile, épi...) et attractions (soleil). Cela ne signifie pas pour autant que cet objet n'est pas suivi et mis en valeur, via par exemple la cartographie publiée par WBT d'une sélection d'aires d'accueil répondant à certains critères.

<sup>1</sup> Pour rappel, les indicateurs sont calculés à partir d'un seul point pour chaque attraction, ce qui nécessite de considérer les résultats avec prudence.



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Les motorhomistes partagent leurs bons plans et appréciations des aires d'accueils qu'ils ont visité au travers de plateformes d'échange (forum, sites internet, applications... comme par exemple park4night) mais aussi blogs de voyage, vidéos... bien souvent partiellement ou totalement accessibles à tout le monde.

Cette manière de faire permet d'avoir une évaluation qui va au-delà d'une simple note globale prenant habituellement la forme d'une valeur sur une échelle de 1 à 5 ou d'un nombre d'étoiles. On y retrouve notamment des informations sur la capacité d'accueil, la quiétude du lieu, les services disponibles et leur état d'entretien, la tarification, les choses à voir ou à faire dans la région. Ce partage d'information peut également intéresser les gestionnaires / propriétaires de ces aires pour maintenir ou améliorer l'infrastructure de cet objet touristique dont ils ont la charge.

On épinglera également les publications de brochures / pages Internet ... de la part de clubs et autres formes de regroupement de motorhomistes qui mettent en avant certaines aires d'accueil. Ces sélections peuvent également être considérées comme une forme d'évaluation en indiquant les points forts et les points faibles des différentes aires d'accueil mentionnées.



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?

- Si les infrastructures d'accueil pour motor-homes étaient peu présentes avant les années 2000 (CITW, 2021) leurs implantations connaissent une accélération importante depuis quelques années en Wallonie. Plusieurs facteurs en sont à l'origine :
  - ❖ L'attrait croissant pour ce type de pratique et de séjour, en atteste les nombreuses ventes de tels véhicules en Europe. La crise sanitaire liée à la Covid-19 a encore un peu plus accentué cette tendance ;
  - ❖ La demande en infrastructures équipées, qui découle en partie de l'augmentation du nombre de pratiquants mais également d'une meilleure connaissance du profil et des attentes des motorhomistes ; en outre, en l'absence de lieux spécifiquement dédiés aux motor-homes, la présence et le stationnement de tels véhicules pose parfois problème dans des lieux très prisés par les touristes ;
  - ❖ L'apport financier : les motorhomistes ont tendance à dépenser plusieurs dizaines d'euros par jours dans les commerces, magasins, attractions... environnants (Cerema, 2014) ;
  - ❖ La révision de la circulaire d'instruction administrative en 2016 qui facilite les démarches pour la création de telles infrastructures, réduit les restrictions en vigueur jusqu'alors (durée de stationnement, tarification, nombre d'emplacements, équipements...), indique les subventions possibles, autorise désormais les



### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- communes à initier des schémas d'implantation des aires pour motor-homes (S.I.A.M.) dans un espace public ;
- ❖ Au-delà de la révision de la circulaire en 2016, le changement d'approche vis-à-vis de cet objet touristique (stratégie *vs* schéma) et la volonté politique de répondre à la demande (DPR 2019-2024).
  - Comme le montrent les extraits de presse et de publications de 2020/2021 ci-dessous, plusieurs aires d'accueil pour motor-homes sont en projets à court terme ou sont en cours de réalisation. Cela démontre l'intérêt porté sur cet objet, notamment de la part des autorités locales, pour capter une partie de ce flux qui passe déjà sur le territoire sans forcément s'y arrêter faute d'infrastructure (L'avenir, 2017).



[http://www.vivreici.be/article/detail\\_motos-et-bientot-motorhomes-dinant-peaufine-son-offre-de-stationnement?id=439916](http://www.vivreici.be/article/detail_motos-et-bientot-motorhomes-dinant-peaufine-son-offre-de-stationnement?id=439916)



<https://www.idelux.be/fr/a-herbeumont-amenagement-d-une-aire-pour-motor-homes.html?IDC=2513&IDD=54152>



[https://www.rtbf.be/info/regions/detail\\_tournai-disposera-d-une-nouvelle-aire-de-stationnement-pour-douze-mobile-homes?id=10690893](https://www.rtbf.be/info/regions/detail_tournai-disposera-d-une-nouvelle-aire-de-stationnement-pour-douze-mobile-homes?id=10690893)



<https://plus.lesoir.be/308591/article/2020-06-21/le-motor-home-la-star-de-lete>

Figure 2.1.3 Extraits de presse et de publications au sujet des aires d'accueil pour motor-homes en Wallonie



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Il est possible d'envisager la reconversion de certains terrains de caravanage ou de camping qui seraient tombés en désuétude en aires d'accueil pour motor-homes. L'aire d'accueil pour motor-homes située à Rochehaut (dans la commune de Bouillon) en est un exemple.

## QUELLES SONT SA CAPACITÉ D'ACCUEIL, SA FRÉQUENTATION ET SON INTENSITÉ ?

### CAPACITÉ D'ACCUEIL

- On estime à 1.128 places-lits la capacité d'accueil disponible au sein des aires d'accueil pour motor-homes recensées dans cette fiche. Pour établir cette estimation, on multiplie le nombre d'emplacements pour motor-homes par 2, soit un nombre moyen de personnes qui voyagent généralement ensemble dans un tel véhicule d'après les récits de blog, vidéo, forum d'échange de la communauté des motorhomistes et certaines enquêtes (DGE et UNI VDL, 2017).
- Cette estimation théorique de la capacité d'accueil, probablement légèrement sous-estimée, est cartographiée à l'échelle de la Wallonie et présentée dans la Figure 2.1.4. Les capacités d'accueil les plus importantes sont essentiellement situées à proximité de la limite intra-régionale de la province du Luxembourg (40% des aires ; 60% de la capacité d'accueil totale).

Les aires d'accueil proches de la frontière française (dont certaines sont aussi dans la limite intra-régionale luxembourgeoise) affichent également une capacité d'accueil élevée (32% des aires ; 38% de la capacité d'accueil totale).

A noter que les aires d'accueil relativement isolées ne présentent pas nécessairement une capacité d'accueil plus élevée que la moyenne (soit 26 places-lits par aire d'accueil).

- Le Tableau 2.1.5 montre la capacité d'accueil par province. On peut y observer que :
  - ❖ La province du Luxembourg se distingue plus encore des autres provinces en capacité d'accueil totale (44%) qu'en nombre d'aires (36%) ;
  - ❖ La capacité d'accueil moyenne par aire dans la province de Liège est similaire à celle du Hainaut, où le nombre d'aires et la capacité totale sont moitiés moindres ;
  - ❖ Troisième en nombre d'aires, la province de Namur est deuxième en capacité d'accueil totale et première en capacité moyenne par aire.



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- La moitié de la capacité totale d'accueil se situe dans 11 aires (25%) réparties dans 6 communes, essentiellement présentes dans la province du Luxembourg. La commune de Bouillon, en tête de ce classement, enregistre à elle seule 15% de la capacité d'accueil totale sur 3 aires.
- Les 5 autres communes ayant la plus grande capacité d'accueil recensent entre 1 et 2 aires d'accueil pour motor-homes sur leur territoire. Ce constat montre qu'il existe une grande variation de capacité entre aires d'accueil, et qu'il n'y a pas de corrélation évidente entre nombre d'aires par commune et capacité d'accueil par aire : si les aires de la commune de Bouillon ont des capacités moyennes à élevées (de 40 à 76 places-lits), ce n'est pas le cas de Viroinval, autre commune possédant 3 aires, dont les capacités d'accueil sont plus faibles (12 à 14 places-lits).
- A noter également que les communes ayant 2 aires d'accueil enregistrent généralement une différence importante de capacité entre aires (20 vs 100 à Durbuy ; 6 vs 32 à Saint-Hubert ; ...).

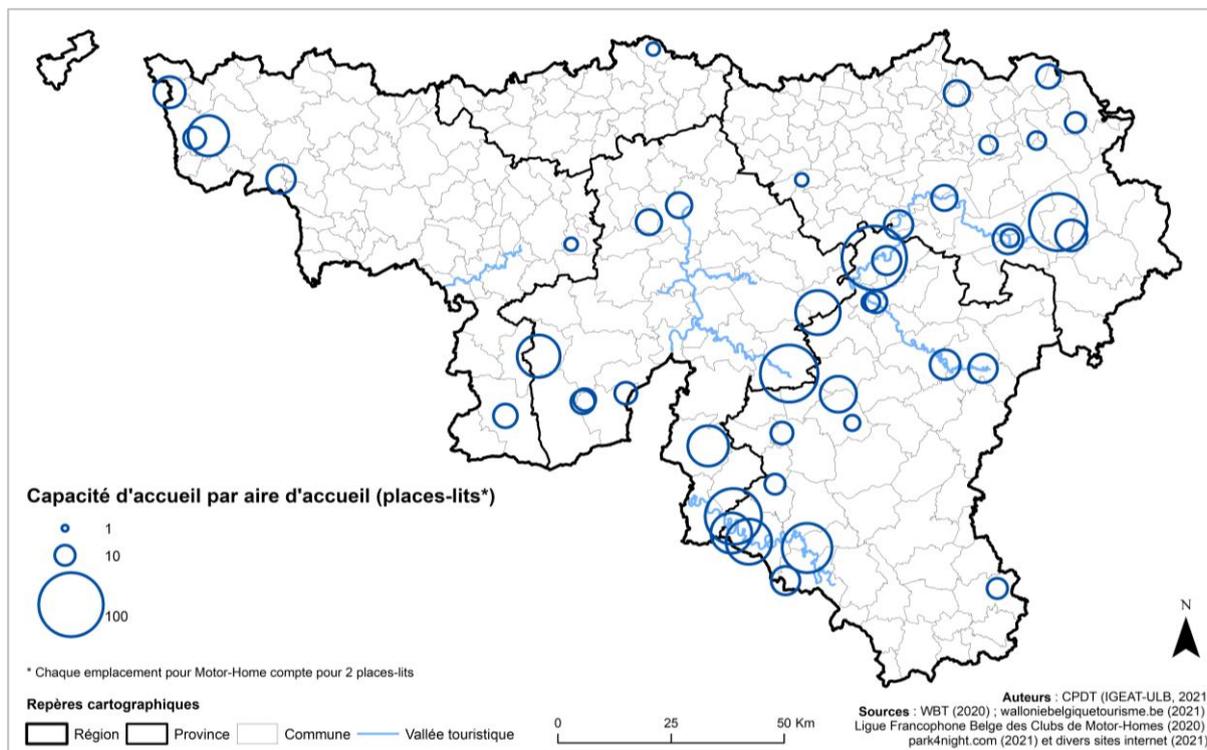


Figure 2.1.4 Capacité d'accueil des aires d'accueil pour motor-homes en Wallonie



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

Tableau 2.1.5 Capacité d'accueil des aires d'accueil pour motor-homes par province

Province	Capacité		Aire		Capacité moyenne par aire
	#	Part (%)	#	Part (%)	
Brabant wallon	4	0,4	1	2,3	4,0
Hainaut	114	10,1	6	13,6	19,0
Liège	230	20,4	12	27,3	19,2
Luxembourg	498	44,1	16	36,4	31,1
Namur	282	25,0	9	20,5	31,3
<i>Total</i>	<i>1128</i>	<i>100,0</i>	<i>44</i>	<i>100,0</i>	<i>25,6</i>



## FRÉQUENTATION

La fréquentation des aires d'accueil pour motor-homes n'est pas connue, du moins pas à l'échelle régionale. Il est possible de trouver quelques chiffres de fréquentation à différentes échelles de temps pour l'une ou l'autre aire d'accueil dans des articles de presse notamment (L'avenir du 22 février 2018 par exemple). Dans ces diverses sources éparses, on y apprend que, malgré le fait que les aires d'accueil soient ouvertes toute l'année, certaines périodes enregistrent très peu voire pas du tout de passage, plus particulièrement en hiver au contraire d'autres périodes durant lesquelles les aires d'accueil pour motor-homes affichent complet.



## INTENSITÉ

En l'absence de données sur la superficie occupée au sol, l'intensité d'usage du sol des aires d'accueil pour motor-homes ne peut pas être calculée.



AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

## POUR ALLER PLUS LOIN...

### BASE DE DONNÉES

- La base de données réalisée dans le cadre de cette recherche pourrait être étoffée de plusieurs informations et/ou entités :
  - ❖ Systématiser la distinction entre les gestionnaires publics et privés des aires d'accueil, de façon à voir les différences ou complémentarités qui existent et les types de localisation proposées dans les deux cas (terrains communaux à proximité d'un cimetière vs terrain hors zone urbaine par exemple) ;
  - ❖ Ajouter une catégorie reprenant les aires d'accueil ou emplacements renforcés pour motor-homes présents au sein des campings touristiques : bien qu'ayant un fonctionnement différent, certains motorhomistes recherchent ce type d'offre (services disponibles, séjours plus longs possibles...)
  - ❖ Ajouter une catégorie reprenant les endroits les plus souvent plébiscités par les motorhomistes en dehors des aires d'accueil (par exemple des parkings sans espace dédié pour ces véhicules) : cela permettrait d'envisager des infrastructures dédiées pour les motorhomistes dans ces zones tout en rendant au lieu son usage initial.
- Tenir à jour et mettre à disposition du public cette base de données permettrait de promouvoir cet objet touristique et éviterait d'avoir des informations erronées ou différentes suivant les sources utilisées.

### FRÉQUENTATION

- Faute de données, l'analyse de la fréquentation n'a pas pu être réalisée. La connaissance de cette information, et plus largement du profil des motorhomistes qui séjournent en Wallonie permettrait d'ajuster l'offre actuelle à l'échelle locale mais aussi régionale, avec des ajustements temporaires lors d'affluences saisonnières.
- Cette information permettrait également d'affiner les statistiques de fréquentation d'autres objets touristiques ou d'espaces de promenades (forêts...) visités par ce public et pour lesquels les données sont lacunaires ou absentes.



#### AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

- Enfin, la capacité d'accueil pourrait également gagner en précision, ne fut-ce que par la connaissance des gabarits des motor-homes qui stationnent dans les aires d'accueil, et plus spécifiquement celles qui peuvent héberger des véhicules plus imposants pouvant être utilisés par des familles notamment.



#### UNE DYNAMIQUE À SUIVRE

Comme on l'a vu, la pratique du séjour en motor-homes gagne en importance et les projets d'infrastructures se multiplient rapidement ces dernières années.

Le suivi de l'implantation (ou des projets d'implantation) des aires d'accueil pour motor-homes permettrait de veiller à la réalisation d'un maillage plus homogène de la région qu'actuellement. Par ailleurs, l'offre présente dans les régions voisines devrait également être prise en considération dans cette stratégie régionale d'implantation des aires d'accueil pour motor-homes.



#### SOURCES

Arrêté royal (1968 et modifications ultérieures), "Arrêté royal portant règlement général sur les conditions techniques auxquelles doivent répondre les véhicules automobiles et leurs remorques, leurs éléments ainsi que les accessoires de sécurité."

Cerema (2014), "Accueil des camping-caristes : quels impacts économiques ?", Cerema – Véhicules de loisirs, fiche n°04, collection "Expériences et pratiques", 8 p.

CITW (2021), "L'accueil des motorhomes en région wallonne", synthèse.

DGE et UNI VDL (2017), "Enquête auprès des camping-caristes en visite en France", Synthèse, 6 p.

Fondation Rurale de la Wallonie (2010) "La place communale de Beauvechain et ses abords", Les fiches d'aménagement rural, n°8, 6 p.

Gouvernement wallon (2019), "Déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon 2019-2024", 122 p.

L'Avenir (11/12/2017), "Motor-home, un accueil sous-exploité" ; article de presse.



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

L'Avenir (22/02/2018), "Aires pour camping-cars : à Viroinval et Chimay, cela cartonne" ; article de presse.

Ligue Francophone Belge des Clubs de Motorhomes (2020), " Go Wallo ! Aires pour Motorhomes en Wallonie", 40 p.

SPW (1994-2019), Orthophotoplan.

SPW (2010 et modifications ultérieures), "Code wallon du Tourisme".

SPW (2020), *Code de développement territorial*. Service public de Wallonie, Jambes.

SPW Mobilité (2018), "Quelles règles de stationnement pour un motor-home ?", Question de CeM n°24, CeMaphore n°141, pp. 18-19.

Vias institute (2021), "Arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie publique – code de la route", 140p.

WBT (2020), "Aires de camping-cars équipées et campings 3 ou 4 étoiles en Wallonie", Cartographie.

WBT (2021), "Découvrir la Wallonie en Camping-car" ; <https://walloniebelgiquetourisme.be/fr-be/3/ou-se-loger/camping-car> ; dernière consultation (25 juin 2021).



## LISTE DES AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

NOM	COMMUNE	PROVINCE
Aire de Motor-Homes de Arlon	ARLON	Luxembourg
Aire de Motor-Homes d'Aywaille	AYWAILLE	Liège
Aire de Motor-Homes de Beauvechain	BEAUVECHAIN	Brabant wallon
Aire de Motor-Homes de Blegny Mine	BLEGNY	Liège
Aire de Motor-Homes de Bouillon	BOUILLON	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Poupehan	BOUILLON	Luxembourg
Rochehaut	BOUILLON	Luxembourg
Camping Les Roches 1	CERFONTAINE	Namur
Aire de Motor-Homes de Bouffloux	CHATELET	Hainaut
Camping communal de Chimay - AIRE	CHIMAY	Hainaut
Aire de Motor-Homes de Barvaux-sur-Ourthe	DURBUY	Luxembourg
Camping Le Vedeur	DURBUY	Luxembourg
Aire de Motor-Homes d'Estaimpuis	ESTAIMPUIS	Hainaut
Aire de Motor-Homes du barrage de la Vesdre	EUPEN	Liège



## AIRES D'ACCUEIL POUR MOTOR-HOMES

NOM	COMMUNE	PROVINCE
Aire de Motor-Homes de Floreffe	FLOREFFE	Namur
Aire de Motor-Homes de Muno	FLORENVILLE	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Gedinne	GEDINNE	Namur
Aire de Motor-Homes de Hamoir	HAMOIR	Liège
Aire de Motor-Homes d'Herbeumont	HERBEUMONT	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Hotton 1	HOTTON	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Hotton 2	HOTTON	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Houffalize	HOUFFALIZE	Luxembourg
Aire de Motor-Homes du barrage de l'Ourthe	HOUFFALIZE	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Huy	HUY	Liège
Aire de Motor-Homes du barrage de la Gileppe	JALHAY	Liège
Aire de Motor-Homes de Kelmis	KELMIS	Liège
Aire de Motor-Homes de Redu	LIBIN	Luxembourg
Aire de Motor-Homes de Malmédy	MALMEDY	Liège
Waimes	MALMEDY	Liège
Aire de Motor-Homes de Namur	NAMUR	Namur
Aire de Motor-Homes de Paliseul	PALISEUL	Luxembourg
Aire de Motor-Homes à Wegnez	PEPINSTER	Liège
Aire de Motor-Homes au port de plaisance de Peruwelz	PERUWELZ	Hainaut
Aire de Motor-Homes de Han-sur-Lesse	ROCHEFORT	Namur
Aire de Motor-Homes de Saint-Hubert	SAINT-HUBERT	Luxembourg
Aire de Motor-Homes du fourneau Saint-Michel	SAINT-HUBERT	Luxembourg
Camping Le Relais	SOMME-LEUZE	Namur
Aire de Motor-Homes de Coo	STAVELOT	Liège
C00 1	STAVELOT	Liège
Aire de Motor-Homes de Tournai	TOURNAI	Hainaut
Orcq	TOURNAI	Hainaut
Aire de Motor-Homes de Nismes	VIROINVAL	Namur
Aire de Motor-Homes de Treignes	VIROINVAL	Namur
Nismes - cœur des trois vallées	VIROINVAL	Namur

# 2.2

## CAMPINGS TOURISTIQUES





CAMPINGS TOURISTIQUES

## LES CAMPINGS TOURISTIQUES

### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 243 campings, dont 216 actifs en Wallonie francophone (fin 2019)
- **Capacité d'accueil** : ± 80.000 personnes (fin 2019)
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface** : ± 876,5 ha (± 1.227 terrains de football), soit ± 0,1% de la Wallonie (2019)
- **Proportion en zone de loisirs** : ± 76%

### QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

#### DEFINITION

*Camping touristique* : hébergements touristiques utilisant un abri mobile (tente, caravane routière, caravane de type résidentiel, motor-home...) ou fixe implanté sur un terrain de camping touristique.

- Dans la présente recherche, les campings touristiques sont définis comme des hébergements utilisés par les touristes. Les campings touristiques sont considérés comme un objet touristique à forte emprise spatiale (voir Recueil – Volume 1, page 15).
- Le Code wallon du Tourisme (CWT) définit le camping touristique comme un "terrain utilisé d'une manière habituelle ou occasionnelle par plus de dix touristes ou occupé par plus de trois abris fixes<sup>1</sup> ou mobiles<sup>2</sup> pour y séjourner en plein air, à l'exclusion des forains ou des nomades, constitué d'abris fixes, d'abris mobiles ou d'emplacements nus" (CWT, Art 1 D-12, 2020).
- Un camping à la ferme est un "camping touristique organisé par un exploitant agricole sur un terrain dépendant de son exploitation et n'accueillant aucun mobilhome" (CWT, Art 1 D-11, 2020).

<sup>1</sup> Abri fixe : "structure destinée à l'hébergement touristique pour les campeurs de passage, non transportable, non démontable et ancrée au sol" (CWT, Art 1 D-1, 2020). Un abri mobile est, à l'inverse, conçu pour être démonté aisément ou transportable et peut être occupé par des campeurs de passage ou saisonniers.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Les campings touristiques, dont les campings à la ferme, sont des campings à appellation protégée par la loi (contrairement aux terrains de caravanage), via une autorisation officielle délivrée par le Commissariat général au Tourisme.
- Un camping peut être muni de deux types d'emplacements (cf. 'Remarques' ci-dessous) :
  - ❖ Emplacements de passage : < 30 jours consécutifs/an ;
  - ❖ Emplacements saisonniers : < 6 mois/an.
- Un taux minimum de 25% d'emplacements pour les visiteurs de passage est obligatoire. Les abris fixes ne peuvent représenter plus de 40% du nombre d'emplacements total du camping touristique.
- Un camping nécessite un permis de bâtir pour ses bâtiments d'infrastructures.
- Une aire d'accueil à la ferme est considérée comme un camping à la ferme. Elle a une capacité maximale de six abris mobiles hors mobilhome.
- Le Commissariat général au Tourisme publie chaque année une brochure officielle des terrains de camping touristique.

### REMARQUES

- Les définitions wallonnes de camping, camping-caravaning et caravanage sont ambiguës, la distinction entre les différentes catégories varie d'un texte réglementaire à l'autre. La sélection des définitions en amont permet une interprétation logique qui correspond aux différentes bases de données sélectionnées, traitées et corrigées.
- Le permis de camping-caravaning est réservé aux campings touristiques ayant obtenu leur autorisation avant 2005.
- Avant la réforme du Code wallon du Tourisme du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la législation distinguait trois types de campeurs : les campeurs de passage (< 30 jours consécutifs/an), les campeurs saisonniers (< 4 mois/an et qui n'utilisent pas leur propre caravane résidentielle) et les campeurs résidentiels (< 6 mois/an et utilisant une caravane de type résidentiel). Si seuls les campeurs de passage (< 30 jours consécutifs/an et n'utilisant pas de mobilhomes) et saisonniers (< 6 mois et utilisant un abri mobile) sont désormais définis par le CWT, les données fournies par le CGT relatives à la capacité d'accueil des campings touristiques et celles du SPW territoire (cf. section 'Données utilisées') font encore la distinction entre ces trois types de campeurs, via autant de types d'emplacements.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

## QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?

### DONNEES UTILISEES

#### Listing issu du Commissariat général au Tourisme (CGT)

La présente recherche s'est basée sur le listing du CGT relevant l'offre relative aux hébergements touristiques au 31/12/2019. La base de données comporte un relevé détaillé (libellé, adresse, capacité...) de l'offre en hébergements de type "camping", y compris les campings touristiques. La sélection s'est faite sur base d'hébergements catégorisés comme "camping" et appartenant aux sous-catégories : camping touristique, camping à la ferme, terrain de camping à la ferme, terrain de camping touristique et permis de camping-caravaning. 202 établissements correspondaient à ces sous-catégorisations, dont neuf (terrains de) campings à la ferme. Dix établissements de "campings" listés par le CGT comme sans sous-catégorie ont également été inclus dans la suite de l'analyse.

#### *Methodologie*

- Ce listing est à la base de la reconstitution des données sur les campings touristiques en Wallonie.
- La capacité d'accueil est calculée par l'Observatoire wallon du Tourisme (OwT) du CGT en considérant une moyenne de trois occupants par emplacement de passage. Si le CGT distingue le nombre d'emplacements de passage, saisonniers et résidentiels, il ne tient pas compte de ces deux derniers types d'emplacements pour l'estimation de la capacité totale des campings touristiques. Il en va de même pour les données de fréquentation publiées par Statbel (cf. section 'Fréquentation').
- Dans le cadre de cette recherche, il a été jugé opportun de tenir compte des capacités d'accueil associées aux emplacements saisonniers et résidentiels, en appliquant le même coefficient multiplicateur pour obtenir la capacité d'accueil de ces emplacements. Ces deux types de capacités ont par ailleurs été fusionnés, compte tenu des changements de législation (cf. section 'Remarques' ci-dessus). Les chiffres totaux de capacité d'accueil de cet objet touristique repris dans cette fiche ne sont donc pas comparables à ceux renseignés par le rapport "La Wallonie touristique en chiffres", publié par l'OwT.

#### *Limites*

- Le listing des campings touristiques fourni par le CGT ne permet pas une association directe avec les géodonnées disponibles sur le portail cartographique du SPW territoire (cf. ci-dessous). Ni le code utilisé ni la dénomination des établissements n'autorisent la correspondance. Le regroupement des données spatiales et des données d'offre a donc été laborieux et effectué au cas par cas.
- Le listing renseigne, pour chaque établissement, le nombre d'emplacements de passage, saisonniers et résidentiels, le nombre d'abris fixes et le nombre total d'emplacements. Mais, la somme des quatre premiers éléments n'est pas toujours égale au nombre total d'emplacements.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Cela semble résulter du fait que les emplacements résidentiels ne sont pas toujours comptabilisés (notamment, car cette colonne représente un doublon de la colonne relative aux emplacements saisonniers), tout comme les abris fixes. De plus et comme mentionné précédemment (cf. section 'Remarques'), cette classification en trois types d'emplacements est obsolète.

- En ce qui concerne les permis, les autorisations reçues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 sont mentionnées sous un permis camping-caravaning. Ce dernier correspond à l'actuel permis pour camping touristique et ne demande pas de renouvellement, sauf demande de la part de l'exploitant pour une modification dans le parcellaire du camping (par ex. : extension du camping, nouveaux emplacements...) ainsi que toutes les certifications qui découlent de la qualité de l'établissement. Cela ne facilite pas l'interprétation des informations relatives aux dates d'autorisation des campings.
- Par ailleurs, certains établissements s'apparentant à des campings touristiques et toujours en activité ne sont pas repris dans le listing du CGT.

### Données cartographiques (format *shapefile*) issues du SPW territoire

Il s'agit de deux couches cartographiques "campings" publiées et disponibles sur le site du SPW TLPE.

- La première – également visualisable sur le Géoportail de Wallonie – représente les périmètres des différents "campings" recensés par le SPW territoire (257 en février 2020). Elle distingue les campings touristiques, les campings à la ferme et les terrains de caravanage et fournit une dénomination et des informations administratives (dont une URL vers des données documentaires ; cf. infra) ou méthodologiques.
- La seconde spatialise, au sein d'une sélection de ces "campings" correspondant principalement aux campings touristiques, les types de zones de séjour (résidentiel, saisonnier, de passage) (cf. section 'Remarques').

### Méthodologie

- La géodonnée représentant les périmètres est à la base de la reconstitution des données spatiales concernant les campings touristiques en Wallonie. Cette couche est croisée avec le listing du CGT reprenant les hébergements touristiques et leurs capacités.
- Les deux couches cartographiques couvrent l'ensemble du territoire wallon, y compris la Communauté germanophone.

### Limites

- Au sein de la couche cartographique distinguant les campings touristiques des autres types de "campings", les établissements ne sont pas toujours catégorisés de la même manière que dans la base de données du CGT. Ainsi, 230 terrains y sont classés comme campings touristiques, soit un nombre nettement plus élevé que dans le listing du CGT, et seuls trois terrains sont repris comme campings à la ferme.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- En dehors des campings situés en Communauté germanophone (au nombre de treize, dont entre deux et quatre désaffectés), trois éléments expliquent cette surestimation des campings touristiques :
  - ❖ Tout d'abord, plusieurs campings touristiques d'après la donnée du SPW territoire sont catégorisés comme terrains de caravanage par le CGT. Ils sont traités en tant que terrains de caravanage (cf. point 2.10 du présent recueil).
  - ❖ Ensuite, quatorze campings touristiques selon le SPW territoire étaient ou semblaient désaffectés fin 2019, dont certains depuis près de dix ans. La plupart n'avaient pas encore fait l'objet d'une reconversion irréversible, ils ont donc été conservés pour l'analyse territoriale.
  - ❖ Enfin, quatre "campings" apparaissaient toujours actifs fin 2019. S'ils ont vraisemblablement perdu leur appellation protégée de camping touristique, ils semblent toujours accueillir des touristes et ont donc été inclus dans l'analyse. Leur absence du listing du CGT empêche par contre de leur attribuer une capacité d'accueil.
- A l'inverse, trois campings à la ferme et deux campings touristiques recensés par le CGT ne sont pas inclus dans la géodonnée délimitant les "campings" wallons. Ces campings n'ont donc pas pu être directement associés à une emprise spatiale. Si, pour un d'entre eux, les parcelles qu'il occupe ont pu être sélectionnées, pour les autres, l'adresse postale n'a pas suffi à les localiser précisément (les campings à la ferme sont particulièrement difficiles à identifier via les orthophotoplans). Il se peut également que ceux-ci ne soient pas (encore) ou plus actifs.

### Autres données consultées

- Cette rubrique est consacrée aux informations, autres que celles mentionnées ci-dessus, utilisées pour compléter la base de données des campings touristiques. Elle explique le moyen d'acquisition de ces données ainsi que les limites qu'elles présentent. Les informations recueillies à travers ses différentes sources ont été analysées pour compléter les données obtenues via le listing des établissements issu du CGT et les données spatiales du SPW territoire.
- Plusieurs données publiées en ligne ont été consultées :
  - ❖ **La liste des zones de camping publiée par le SPW TLPE** sous format PDF ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)). Une liste qui énumère les zones de camping et terrains de caravanage. La base de données comprend le code cartographique, le nom, le type d'autorisation et la date de l'autorisation. Les éléments sont classés par commune et sont au nombre de 268. Ce document ne reprend pas toutes les données et ne concorde pas complètement avec la liste du CGT-OwT.
  - ❖ **Les données documentaires publiées par le SPW TLPE-Direction de la Géomatique** ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)). Ces données, liées aux précédentes, reprennent les périmètres digitalisés des campings touristiques sur fond de plan IGN 1/10.000, avec délimitation du parcellaire au sein de l'équipement. La donnée est basée sur des documents administratifs (demandes d'établissement de campings) ainsi que sur des documents scannés transmis par le CGT. L'identifiant est identique à celui des données cartographiques du SPW territoire.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- ❖ **Le site officiel de la promotion du tourisme en Wallonie** : <https://visitwallonia.be/>. Le site présentait, en 2020, 147 résultats relatifs à la recherche de "campings" en Wallonie. Il y est indiqué : le lieu ; le type de "camping" (camping touristique, camping-caravaning qui correspond aux sites de camping antérieurs à 2005, *camping-cars*, terrain de caravanage) ; les types d'équipements disponibles (emplacements motor-homes non réservés et réservés) ; le label, la certification ou l'adhésion (Access-i, Bienvenue vélo, camping Belgique, Clé verte, Wallonie Destination Qualité) et le nom. Le site a permis de vérifier les capacités de chaque établissement correspondant et de compléter les différentes classifications et labellisations. Cependant, la liste reste non exhaustive.
  - ❖ **Les orthophotoplans** couvrant le territoire wallon depuis 1971 jusqu'à 2021. Ils ont permis la reconstitution du périmètre d'un camping à la ferme, la vérification de l'activité (ou non) de l'ensemble des campings repris dans les deux bases de données principales mobilisées, ainsi que la détermination de la date approximative de création d'un échantillon de campings.
  - ❖ **Le parcellaire cadastral** pour l'année 2019 a été utilisé pour fixer les limites du camping à la ferme non repris dans les données cartographiques du SPW territoire.
  - ❖ **La base de données PIVOT**. Cette base de données regroupe plusieurs types d'hébergements dans la catégorie "campings". En plus des campings touristiques, la base de données inclut les terrains de caravanage, les aires d'accueil pour motor-homes ainsi que les aires de bivouac. L'identifiant est différent de celui des autres bases de données, ce qui rend la tâche plus complexe pour reconstituer une base de données complète.
- A noter que, de manière générale, les sources citées en amont ne disposent pas d'une mise à jour systématique.
  - Par ailleurs, l'information détaillée de la fréquentation des campings reste introuvable. Les statistiques de fréquentation fournies par Statbel (à l'échelle des Maisons du Tourisme et des Provinces) englobent les campings touristiques et les terrains de caravanage, un autre objet touristique avec une définition différente. Une analyse de la fréquentation sur base des données publiées par Statbel est tout de même réalisée (cf. section 'Fréquentation').

### 📁 *Recommandations*

- La comparaison des différentes bases de données fournies et consultées sur les sites officiels de la Wallonie a mis en évidence un manque de concordance entre ces dernières. Il est évident que l'utilisation d'une codification différente par source ne facilite pas la vérification. Dans certaines sources, les terrains de caravanage sont (encore) considérés comme des campings touristiques. C'est le cas de plusieurs dizaines d'entre eux pour la couche cartographique du SPW territoire accessible sur WalOnMap (cf. ci-dessus). Cette confusion, probablement liée à la perte de l'appellation protégée "camping touristique" de ces campings, a également été notée sur la liste Wallonie Belgique Tourisme (par ex. pour le camping du festival à Rendeux).
- Pour pallier ces difficultés, il serait important d'avoir une coordination entre les différents services qui collectent, traitent et publient l'information. Le terrain ou l'équipement doit être identifié par un code unique et repris à chaque étape de recensement ou de traitement de dossier. Il est évident qu'un changement de statut administratif ou de nature de l'activité peut engendrer la perte de cette information, mais cela peut être évité par la mise en place d'un fichier de référence reprenant les changements de code.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- Si la couche cartographique du SPW territoire mériterait une mise à jour afin d'identifier les campings qui ne bénéficient plus de l'appellation protégée "camping touristique" (devenus pour certains terrains de caravanage) et ceux qui ont été totalement désaffectés, l'information relative à ces anciens campings doit également être conservée pour faciliter l'analyse de la dynamique spatio-temporelle de cet objet touristique et les types de reconversions entreprises.

## DONNEES CREEES/PRODUITES

### *Methodologie*

- Au total, 243 campings touristiques ont été identifiés et retenus pour les analyses de caractérisation touristique et territoriale de cette fiche. Il s'agit :
  - ❖ de 212 campings recensés par le CGT fin 2019 dans la catégorie "camping", dont 202 dans les sous-catégories "(terrain de) camping touristique" et "(terrain de) camping à la ferme" et dix campings sans sous-catégorie. Parmi ces 212 établissements, trois n'ont pas pu être associés à une localisation précise.
  - ❖ de 31 campings touristiques d'après la base de données du SPW territoire, mais non repris dans le listing du CGT recensant l'offre en hébergements en date du 31 décembre 2019 (dont treize localisés en Communauté germanophone).
- Après un processus de vérification, filtrage, recoupement et traitement des différentes sources de données, la compilation de ces 243 campings touristiques a abouti sous diverses formes :
  - ❖ Une liste complète des campings touristiques (dont les campings à la ferme) reprenant : les codes références CGT, les codes références relatifs à la cartographie du SPW territoire, un code CPDT-R4 créé lors du processus de recherche et de compilation, les dénominations, les adresses et toutes informations relatives à l'établissement et son exploitant, la situation administrative (Commune, Maison du Tourisme, Province), le type de permis, les statuts des autorisations et leurs dates d'émission et d'échéance, les capacités d'accueil et nombre d'emplacements par type de séjour, et, enfin, le classement et les labellisations.
  - ❖ Une couche cartographique reprenant le périmètre de chaque établissement localisé.
  - ❖ Une couche cartographique reprenant les centroïdes des différents établissements localisés.
- Parmi les traitements effectués, la capacité d'accueil a été estimée sur base des hébergements identifiés par le CGT et ventilée en distinguant les emplacements pour campeurs de passage de ceux pour campeurs saisonniers. Pour fixer la capacité associée à ces derniers emplacements, le nombre d'emplacements indiqués comme résidentiels a été maintenu, vérifié et fusionné avec le nombre d'emplacements saisonniers. Le nombre d'emplacements de passage et d'emplacements saisonniers est ensuite multiplié par trois pour estimer la capacité d'accueil selon un nombre moyen de visiteurs par emplacement.
- En ce qui concerne les dates d'émission et d'échéance des autorisations, elles ont été vérifiées et complétées à travers les différentes bases de données. Lorsque deux dates différentes se rapportaient au même hébergement, nous avons conservé celle provenant du CGT alors que pour



## CAMPINGS TOURISTIQUES

les hébergements dont la donnée était manquante, nous l'avons complétée via les données issues de la cartographie du SPW territoire. Les dates d'autorisation non disponibles ont, quant à elles, été estimées via la donnée de fin de validité de l'Attestation Sécurité Incendie, puisque cette dernière est une étape primordiale à l'ouverture d'un camping touristique. Par ailleurs, les autorisations reçues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 mentionnées sous un permis camping-caravaning ont été considérées comme campings touristiques.

### *Limites*

- La liste des campings touristiques compilés comprend des établissements non actifs et, à l'inverse, omet probablement l'un ou l'autre camping actif. Plusieurs incertitudes sont liées aux données de base ou au caractère évolutif des textes de loi.
- Les campings touristiques listés par le CGT avec une autorisation déclarée échue, résiliée ou retirée sont généralement toujours actifs et repris dans la liste publiée des campings de visitwallonia.be et du SPW TLPE. On peut également confirmer leur activité à travers les offres sur les sites type [www.CampingBelgique.be](http://www.CampingBelgique.be) ou en vérifiant leur site internet respectif et donc leur activité. Il est par contre difficile d'évaluer s'ils correspondent toujours aux critères permettant de les considérer comme des campings touristiques et si leur capacité d'accueil renseignée reflète toujours la réalité.
- Faute de temps, une vérification et une éventuelle mise à jour de l'emprise spatiale des campings touristiques, telle que fournie par la couche cartographique des périmètres des campings du SPW territoire, n'a pas pu être effectuée. Or, pour certains campings, une évolution de leur superficie a pu être constatée. Cela influence notamment la précision du calcul de l'intensité d'usage théorique de ces campings (cf. section 'Intensité').
- Vu leur grand nombre, il n'a pas été possible de localiser l'entrée de chaque camping, la distance aux services ou infrastructures a donc été mesurée sur base du centroïde des équipements.

### *Recommandations*

Une confirmation sur le terrain et/ou via une entrevue avec les différentes institutions administratives, serait un moyen de valider ou de compléter les données compilées. Le résultat pourrait être diffusé et faire l'objet d'une mise à jour régulière.

### REMARQUE

- Un terrain de camping désigne, d'une manière générale, les terrains de camping touristique (dont les campings à la ferme) et les terrains de caravanage (fonction résidentielle).
- Seuls les terrains de camping touristique (hébergement de type campings touristiques et campings à la ferme) sont pris en charge par la présente fiche.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

## OU EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

Tableau 2.2.1 Emprise au sol des campings touristiques

Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de campings touristiques	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
876,5	0,1	243	3,7 ha ± 3,37

La somme des emprises au sol des 239 campings touristiques dont on connaît la superficie occupée atteint près de 900 hectares (Tableau 2.2.1). En moyenne, les campings touristiques couvrent 3,7 hectares d'un seul tenant, ce qui confirme la classification de ces derniers parmi les objets à grande emprise territoriale. L'écart-type par rapport à la moyenne traduit d'une variabilité relativement importante de la taille des campings touristiques (Tableau 2.2.1). Si une petite trentaine de campings, dont presque tous les campings à la ferme, font moins d'un hectare, une dizaine de ces équipements touristiques font plus de 10 hectares.

### DISTRIBUTION SPATIALE

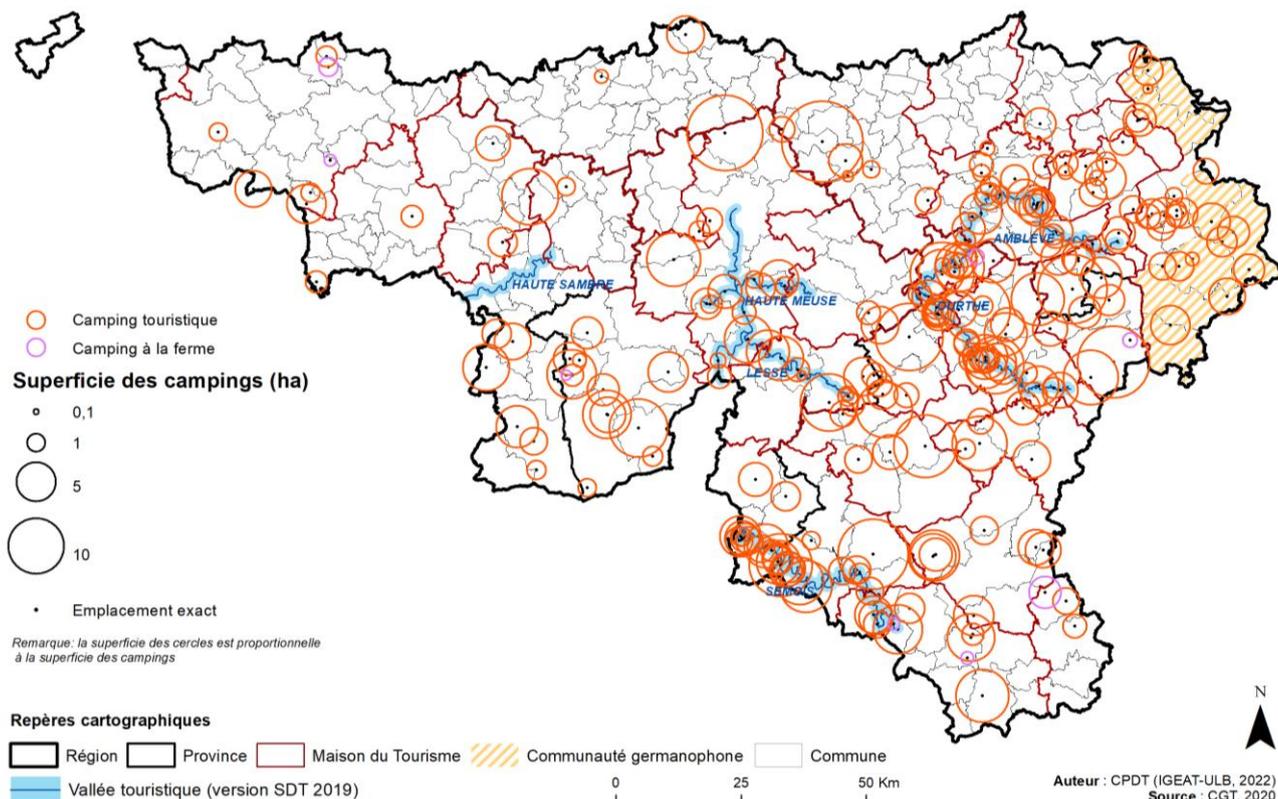


Figure 2.2.1 Localisation et emprise au sol des campings touristiques en Wallonie



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- Les campings touristiques se concentrent essentiellement dans la province de Luxembourg et dans la moitié sud-est de celle de Liège (Figure 2.2.1). Plus précisément, ils ont investi massivement les vallées de l'Ourthe, de l'Amblève et de la Semois, où ils s'alignent parfois les uns à la suite des autres en fond de vallée, lorsque celui-ci est suffisamment large (Figure 2.2.2). Ailleurs, la Meuse dinantaise, la Haute Lesse, l'Entre-Sambre-et-Meuse, le pourtour des Hautes-Fagnes, l'interfluve entre l'Amblève et l'Ourthe et la commune de Neufchâteau constituent des zones de concentration secondaire. De nombreuses communes au nord du sillon Sambre et Meuse ne comportent aucun camping, mais c'est aussi dans cette zone qu'on retrouve les deux plus grands campings wallons : le camping « L'hirondelle » à Burdinne et « Le Manoir de là-bas », désormais fermé, à Aische-en-Refail.

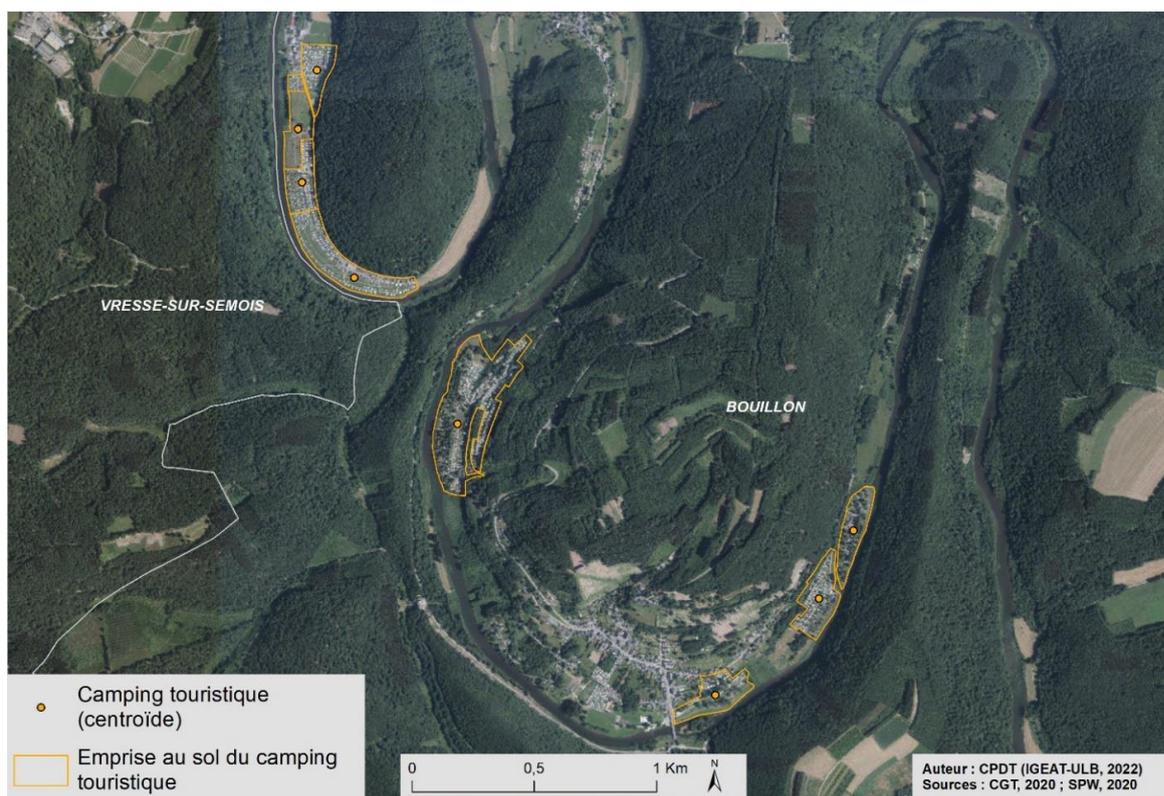


Figure 2.2.2 Localisation des campings touristiques le long de la rive droite de la Semois, dans l'ouest de la commune de Bouillon

- A l'échelle communale, c'est d'ailleurs Burdinne qui présente la proportion la plus élevée de son territoire (0,7%) utilisée pour cette activité touristique, uniquement via le camping de « L'hirondelle » (Tableau 2.2.2). C'est Bouillon qui accueille la plus grande superficie occupée par les campings touristiques, répartie sur pas moins de onze établissements. Ces derniers ne se distinguent pas par leur surface respective, mais par leur nombre important sur un même territoire (Figure 2.2.2). Les campings sont tout aussi nombreux à Durbuy, la Roche-en-Ardenne, et Vresse-sur-Semois, mais sont, en moyenne, un peu plus petits encore (Tableau 2.2.2).



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Tableau 2.2.2 Emprise au sol des campings touristiques, échelle communale

Commune	Nombre de campings touristiques	Emprise au sol totale des campings touristiques (ha)	Part de l'ensemble du territoire occupé par les campings touristiques wallons (%)	Proportion du territoire communal (%)
Burdinne	1	21,3	2,4	0,65
Chapelle-lez-Herlaimont	1	10,1	1,2	0,56
Bouillon	11	54,3	6,2	0,37
Hamoir	3	9,3	1,1	0,33
Hotton	7	16,4	1,9	0,29
Durbuy	11	44,5	5,1	0,28
Vresse-sur-Semois	11	28,4	3,2	0,28
La Roche-en-Ardenne	10	39,4	4,5	0,27

- Les Maisons du Tourisme du Pays de Bouillon en Ardenne – qui inclut la plupart des communes de la Semois ardennaise – et Famenne-Ardenne – à laquelle appartient Durbuy – comprennent chacune ~13% des emprises au sol des campings touristiques wallons, pour un total de plus de 110 ha (Tableau 2.2.3). Proportionnellement au territoire des Maisons du Tourisme, c'est cependant au sein des MT du Cœur de l'Ardenne, Ourthe et Aisne et de Haute Ardenne que les campings sont les plus présents.

Tableau 2.2.3 Emprise au sol des campings touristiques, échelle des Maisons du Tourisme

Maison du Tourisme	Nombre de campings touristiques	Emprise au sol totale des campings touristiques (ha)	Part de l'ensemble du territoire occupé par les campings touristiques wallons (%)	Proportion du territoire de la Maison du Tourisme (%)
Pays de Bouillon en Ardenne	29	112,8	12,9	0,13
Famenne-Ardenne	31	111,7	12,7	0,12
Cœur de L'Ardenne, Ourthe & Aisne	23	96,1	11,0	0,16
Pays des Lacs	20	72,7	8,3	0,04
Haute Ardenne	11	68,3	7,8	0,15

- La majorité de l'offre en campings à la ferme n'est pas proposée au niveau des zones de concentration des campings touristiques (Figure 2.2.1). Si ce type d'hébergements se développe, il 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.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

#### Au sein de quelle(s) affectation(s) au Plan de secteur se trouve l'objet ?

- 82,1% des campings touristiques se situent en zones destinées à l'urbanisation, dont l'essentiel (75,6%) en zone de loisirs, tandis que 14,8% sont localisés en zones non destinées à l'urbanisation, dont 6,3% en zone agricole et 4,3% en zone forestière (Tableau 2.2.4). La zone de loisirs est donc, de loin, la zone d'implantation privilégiée des campings. Comme nous le verrons plus loin (cf. section 'Dynamique territoriale'), la grande majorité des campings wallons actuels était déjà active au moment de l'instauration du Plan de secteur, ce qui a entraîné la délimitation de zones de loisirs afin de refléter l'utilisation du sol de l'époque. Les superficies affectées à d'autres zones du Plan de secteur résultent bien souvent de débordements des campings en dehors de la zone de loisirs qui concentre leurs activités (ces débordements étant parfois liés à la non-correspondance spatiale entre le Plan de secteur et le parcellaire cadastral).
- Les campings à la ferme constituent une exception logique à ce lien étroit et historique entre la zone de loisirs et les campings. En effet, ils se situent principalement en zones agricole et d'habitat (à caractère rural), c'est-à-dire au sein des affectations du sol où sont généralement implantées les fermes.

Tableau 2.2.4 Superficie occupée par les campings touristiques, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	0,2	0,0
Activité économique industrielle	4,6	0,5
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique	0,0	
Habitat	21,4	2,4
Habitat à caractère rural	25,4	2,9
Loisirs	662,5	75,6
Services publics et d'équipements communautaires	4,6	0,5
Dépendances d'extraction	1,2	0,1
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>719,8</i>	<i>82,1</i>

<b>zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	4,4	0,5
<i>Total ZACC</i>	<i>4,4</i>	<i>0,5</i>



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	55,1	6,3
Forestière	37,5	4,3
Espaces verts	26,4	3,0
Naturelle	5,9	0,7
Parc	4,9	0,6
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>129,8</i>	<i>14,8</i>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	21,9	2,5
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)	0,6	0,1
<i>Total autres zones</i>	<i>22,5</i>	<i>2,6</i>

<b>Total général</b>	<b>876,5</b>	<b>100,0</b>
----------------------	--------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau, car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*



## De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- Compte tenu du nombre élevé de campings en Wallonie, il n'a pas été possible de réaliser une caractérisation visuelle exhaustive de chaque établissement. Toutefois, l'occupation du sol des campings touristiques semble souvent présenter les mêmes caractéristiques, avec, à minima, un espace principalement herbeux – quadrillé par un réseau de chemins (pas nécessairement asphaltés) à la forme géométrique – et occupé de manière plus ou moins régulière par des abris mobiles, en fonction du taux d'occupation du camping et de la destination des emplacements (campeurs de passage ou saisonniers) (cf. section 'Capacité d'accueil'). D'après la couche cartographique délimitant les emplacements pour les campeurs de passage, saisonniers et résidentiels (cf. section 'Données'), les terrains dévolus aux campeurs longue durée – utilisant généralement des caravanes résidentielles – ne sont pas systématiquement les terrains les plus éloignés des cours d'eau et donc de la zone la plus soumise au risque d'inondation (cf. section 'Pour aller plus loin').



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- A cet espace principal s'ajoute au minimum un bâtiment de services (accueil, sanitaires...), généralement avec fondations, et, parfois, un parking. De nombreux campings wallons se limitent à cette combinaison d'occupation du sol et constituent en cela des terrains assez aisés à désartificialiser (Figure 2.2.3).



**Figure 2.2.3** Prises de vue aérienne d'un camping actif en 2010 (en bas) et désaffecté en 2021 (en haut), avec utilisation actuelle pour le maraichage Sources : SPW, orthophotoplans

- Certains campings touristiques mettent à disposition de leurs clients des infrastructures récréatives (piscine, voire petite bulle tropicale, espaces de jeux ou de sport, étang de pêche...). De plus en plus d'établissements construisent ou proposent également des abris fixes ou mobiles pour les campeurs de passage en plus de l'offre en emplacements nus et en mobilhomes. Ces unités d'hébergement peuvent être de facture classique ou bien plus insolite (tipis, yourtes, roulottes...). Ces campings plus équipés et à l'offre en hébergements diversifiée présentent alors une typologie qui les rapproche des villages de vacances.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- De nombreux campings sont encadrés de haies qui limitent la visibilité de ceux-ci depuis les voiries publiques. Ils sont par contre généralement ouverts vers les berges des cours d'eau lorsqu'ils sont implantés en bordure de ceux-ci. Si la plupart des campings sont peu arborés, d'autres présentent une forte couverture boisée. Au-delà des nombreux campings installés sur les rives des principaux cours d'eau (voire sur une île), ce type d'équipements apparaît préférentiellement implanté à proximité d'un ruisseau.



### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

- Les chiffres exposés, par l'analyse du plan de secteur, permettent d'affirmer que la majorité des terrains de camping touristiques, tout comme les campings à la ferme, ont une affectation adéquate à leur usage. Comme évoqué plus haut, cela s'explique probablement par la préexistence d'une part importante de ces équipements touristiques au moment de la création du Plan de secteur alors que les nouvelles implantations sont rares (cf. section 'Dynamique territoriale').
- Cet objet touristique est, après les parcs résidentiels de week-end et les villages de vacances, celui qui présente la plus importante proportion de son emprise totale en zone de loisirs. Il représente d'ailleurs près de 8% de la superficie totale des zones de loisirs wallonnes. Pour autant, et comme pour les deux autres types d'hébergements précités, il est partiellement confronté à un processus de résidentialisation (cf. section ci-dessous). La fonction touristique y est donc parfois supplantée par une fonction résidentielle, contrairement à la destination de la zone de loisirs.
- Plusieurs campings touristiques, généralement de petite taille, sont localisés dans leur intégralité ou presque en dehors de la zone de loisirs, dont une demi-douzaine en zone agricole et une quinzaine en zone d'habitat (à caractère rural). Une analyse au cas par cas permettrait d'établir les raisons (antécédence vis-à-vis du Plan de secteur, type de campings...) de ces localisations non conformes à la destination de la zone. Par ailleurs, l'empiètement des superficies utilisées par les campings touristiques au sein des autres affectations du sol devrait également être étudié. Cela permettrait d'établir dans quelle mesure il résulte d'un parcellaire à cheval sur deux affectations du sol et s'il est de nature à remettre en question l'utilisation prévue au sein de la zone concernée, notamment en fonction de l'occupation réelle de ces espaces (zone de mobilhomes, emplacements nus, petits bois, bâtiments...).



## AUTRES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



### Outils opérationnels

Six périmètres de reconnaissance économique (PRE) comprennent la totalité de la surface de six campings touristiques. Ce croisement indique la présence d'une activité économique sur ces espaces et facilite l'aménagement et l'octroi de certaines aides économiques pour leur développement. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour déterminer si ces campings ont été influencés par leur appartenance à ce périmètre.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

**Outils de planification**

11,5% des campings touristiques font partie de SOL et 22,5% sont localisés dans un lotissement soumis à un permis d'urbanisme. Faute de temps, il n'a pas été possible d'analyser la manière dont les campings sont considérés au niveau de ces outils.

**Outils de planification communale/régionale**

Respectivement 41,2% et 10,7% des terrains de camping touristiques sont localisés dans des communes possédant un SDC et un GCU. Pour ce type d'outils, il n'a pas non plus été possible d'analyser si et comment les campings y sont considérés. Les SDC des communes où les campings occupent des superficies considérables (cf. Tableau 2.2.2) devraient être analysés en priorité.

**Outils à la marge du secteur touristique**

Enfin, 12,3% des campings sont intégrés au Plan HP. La présence de résidences permanentes au sein d'un camping touristique est contraire à leur fonction. Selon l'importance des habitants permanents au sein des campings concernés, cela peut engendrer des conflits d'usage entre habitants à l'année et touristes, voire une problématique de prise en charge de ces biens dans le développement territorial de certaines communes. Si le processus de résidentialisation est très avancé, une conversion définitive de l'équipement vers une fonction résidentielle peut-être envisagée via une révision de plan de secteur via la création d'une zone d'habitat vert. Fin 2020, un seul camping sous plan HP était concerné.

**EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?****POLARITES DE BASE**

- 54 campings sont situés au moins partiellement dans une polarité de base, dont 26 entièrement et 10 pour plus de 50% de leur superficie. Cela concerne surtout de petits campings, qui sont même parfois situés en plein cœur d'un centre bâti. A l'inverse, le solde des campings touristiques, soit ~80% d'entre eux, n'est pas rattaché à une polarité de base. Si cette proportion est élevée, elle reste légèrement inférieure aux autres équipements d'hébergements de grande taille (terrains de caravanage, village de vacances et PRWE).
- En moyenne, ce type d'hébergement est localisé à 2 km d'une polarité de base. Cela signifie que de nombreux campings n'offrent pas un accès piéton aux services de base, sauf si ces services sont directement proposés par le camping. Cette moyenne est comparable à celle des terrains de caravanage et des PRWE, mais inférieure à celle des villages de vacances.

**ESPACES BATIS**

26,5% des terrains de camping sont situés dans un espace bâti, dont une vingtaine à plus de 90%. De nombreux campings représentent donc des infrastructures isolées dans le paysage, bien qu'ils soient en moyenne localisés légèrement plus proches que les villages de vacances et les terrains de caravanage et nettement plus proches que les PRWE.



## CAMPINGS TOURISTIQUES



## NODULES COMMERCIAUX

63% des campings sont situés à maximum 10 minutes de trajet en voiture d'un nodule commercial. Une proximité avantageuse pour les touristes.

Tableau 2.2.5 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	Campings touristiques (#)	Campings touristiques (%)
5	83	34,2
10	70	28,8
15	57	23,5
20	23	9,5
25	9	3,7
> 25	1	0,4
<i>Total</i>	<i>243</i>	<i>100,00</i>



## EST-IL ACCESSIBLE ?



## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Environ 78% des campings touristiques nécessitent plus de 32 minutes à pied pour être atteints depuis une halte ferroviaire. Si ce chiffre est très élevé, l'accessibilité en train est, en moyenne, légèrement meilleure que celle des terrains de caravanage, des parcs résidentiels de week-end et des villages de vacances. Une petite dizaine de campings sont même localisés à proximité immédiate d'un arrêt ferroviaire, ce qui permet potentiellement aux vacanciers de s'y rendre sans dépendre de la voiture.

Tableau 2.2.6 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Campings touristiques (#)	Campings touristiques (%)
4	8	3,3
8	1	0,4
12	9	3,7
16	9	3,7
20	9	3,7
24	5	2,1
28	5	2,1
32	8	3,3
> 32	189	77,8
<i>Total</i>	<i>243</i>	<i>100,00</i>



## CAMPINGS TOURISTIQUES

## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

- Plus de 69% des établissements sont situés à moins de 5 km à vol d'oiseau d'un tronçon du RAVeL. Plus d'une quarantaine de campings sont même implantés à proximité immédiate (< 500 mètres) de cette infrastructure. En fonction du type de séjour et de campeurs, il peut cependant être compliqué d'utiliser ce mode actif pour se rendre dans ce type d'équipements. Le développement d'abris fixes ou la location de tentes pour des campeurs de passage peut faciliter l'exploitation de cette accessibilité.
- De nombreux campings restent très isolés du RAVeL, malgré son maillage de plus en plus dense.

Tableau 2.2.7 Proximité au RAVeL

Distance (m)	Campings touristiques (#)	Campings touristiques (%)
< 500	42	17,3
500 – 1.000	23	9,5
1.000 – 2.500	52	21,4
2.500 – 5.000	51	21,0
> 5.000	74	30,5
<i>Total</i>	<i>242</i>	<i>100,00</i>

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE/DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

Le tableau 2.2.8 expose les différents croisements effectués entre la couche des campings touristiques et les couches de différents périmètres ou éléments caractérisant le territoire. Le classement de ces résultats et l'indication favorable ou défavorable dépendent de l'impact que procure la situation géographique des campings touristiques par rapport à ces périmètres/indicateurs ainsi que le pourcentage d'éléments situés en leur sein. Quelques remarques sont ajoutées pour définir de quel(s) point(s) de vue il s'agit d'une situation favorable ou défavorable.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Tableau 2.2.8 Situation des campings touristiques par rapport au contexte local, par indicateur

Indicateur	Surface des campings touristiques concernés/nombre d'éléments au sein du camping/pentes du camping	Favorable/défavorable/peu concerné
<b>Contexte local</b>		
PIP ADESA (ha)	178,2	Favorable/défavorable. Si la qualité paysagère entourant le terrain est un atout pour attirer des touristes, une intégration paysagère ou des mesures visant à masquer les infrastructures sont également nécessaires.
PIP ADESA (%)	20,3	
PIP PdS (ha)	56,0	Peu concerné
PIP PdS (%)	6,4	
Natura 2000 (ha)	12,9	Favorable
Natura 2000 (%)	1,5	
Réserve nat., CSIS, ZHIB (ha)	0,1	Favorable
Réserve nat., CSIS, ZHIB (%)	0,0	
Aléa élevé (ha)	144,5	Défavorable. Il s'agit tout de même d'un pourcentage très élevé, qui s'explique par une implantation historique des campings au niveau des rives des cours d'eau importants. Les caravanes résidentielles sont interdites au sein des périmètres exposés à cet aléa, sauf autorisation urbanistique spécifique. Elles y sont pourtant encore nombreuses (cf. section 'Pour aller plus loin').
Aléa élevé (%)	16,5	
Aléa moyen ou faible (ha)	206,4	Défavorable. Si ces zones peuvent accueillir des campeurs de tous types, des dispositions particulières s'imposent.
Aléa moyen ou faible (%)	23,5	
Périmètre patrimoine bâti (ha)	27,3	Peu concerné proportionnellement à la superficie occupée totale occupée par cet objet. En termes absolus, des superficies importantes sont tout de même soumises à une forme de protection du patrimoine bâti. Une analyse plus approfondie est nécessaire pour évaluer le rôle des campings dans la préservation de ce patrimoine.
Périmètre patrimoine bâti (%)	3,1	
Monument patrimoine	0,0	Peu concerné
Pente moyenne (en %)	Moyenne : 9,2 ± 5,2 min : 2,8 max : 30,6	Plutôt favorable. L'implantation en fond de vallée implique généralement un terrain assez plat propice à l'implantation d'un abri mobile. Certains campings présentent cependant une pente moyenne très élevée, ce qui peut limiter fortement la densité des emplacements et s'avérer particulièrement contraignant en fonction du type d'abris concernés.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Présence captage public avec zone prévention	0,0	Favorable
Zone captage IIa (ha)	0,2	Favorable
Zone captage IIa (%)	0,02	
Zone captage IIb (ha)	100,4	Défavorable
Zone captage IIb (%)	11	
<b>Territoire touristique reconnu</b>		
Parc naturel (ha)	391,8	Favorable. Les campings touristiques apparaissent particulièrement nombreux au niveau des territoires touristiques bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie <sup>1</sup> . Cela démontre le lien territorial qui existe entre ce type d'équipements touristiques et les espaces ruraux et (semi-)naturels sur lesquels mise la Wallonie en termes d'attractivité touristique.
Parc naturel (%)	44,7	
Massif forestier (ha)	280,2	
Massif forestier (%)	32,0	
Vallée touristique (ha)	300,1	
Vallée touristique (%)	34,2	

## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?

### CLASSIFICATION DES CAMPINGS TOURISTIQUES PAR ETOILES

- Lorsque le CGT remet une autorisation d'exploitation à un camping touristique, ce dernier reçoit automatiquement un classement qui varie selon cinq niveaux : 1, 2, 3, 4 et 5 étoiles. L'octroi du classement se base sur une évaluation du niveau de confort, du type d'équipements.. A cet effet, une grille de critères officielle est publiée par le CGT. Il faut noter que les campings à la ferme ne reçoivent pas de classement.
- Les campings touristiques ont plutôt un nombre d'étoiles élevé au niveau des parties amont de certaines vallées touristiques (Semois, Ourthe) et faible autour des Hautes Fagnes (Figure 2.2.4).

<sup>1</sup> Le Schéma du développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon en 2019 ayant été annulé par celui-ci, les vallées touristiques ne bénéficient plus actuellement d'une reconnaissance officielle.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Deux campings quatre étoiles sont localisés dans la zone d'interfluve entre l'Ourthe et l'Amblève et deux autres en amont de la Lesse (Figure 2.2.4). Ces derniers voisinent des campings présentant un nombre limité d'étoiles, traduisant une certaine variété de l'offre.

- De nombreux campings de la vallée de l'Ourthe en aval de Durbuy ne sont actuellement pas autorisés au CGT. C'est également le cas d'une partie des campings d'Entre-Sambre-et-Meuse. A l'inverse, la plupart des campings de la Semois disposent d'une autorisation valable (Figure 2.2.4).

### LABELS

#### Label Clé verte

- L'écolabel international "Clé verte" récompense les démarches vers un respect et une amélioration de l'environnement, y compris en termes de mobilité durable. Il est réévalué tous les 4 ans et est géré, en Wallonie et à Bruxelles, par la Fédération Inter-Environnement Wallonie (IEW).
- Seul un camping, le camping "Aux Sources de Lescheret", figure parmi les 84 établissements touristiques labélisés en Wallonie en février 2022.

#### Label Bienvenue vélo

- Ce label wallon est destiné à reconnaître les établissements disposant d'équipements et de services d'accueil aux cyclistes. Pour bénéficier de ce label, l'opérateur touristique doit être localisé à moins de 5 km d'un réseau cyclable (RAVeL ou points nœuds), proposer gratuitement un local sécurisé et couvert et fournir des renseignements et du matériel destinés aux cyclistes.
- Comme vu au Tableau 2.2.7, la grande majorité des campings est située à moins de 5 000 mètres du RAVeL. En 2021, seuls 14 campings avaient demandé et obtenu ce label. Ces campings ne présentent pas de répartition particulière, se situant aussi bien au sein de territoires accidentés que dans des zones plus plates (Figure 2.2.4). La marge de progression apparaît importante.

### CERTIFICATIONS

#### Certification "hébergement insolite"

- Il s'agit d'une reconnaissance délivrée par le Gouvernement wallon. Le Code wallon du Tourisme définit un hébergement touristique comme insolite "lorsqu'il présente des caractéristiques contraires à l'usage commun, inattendues et inhabituelles notamment au regard de son architecture, de son usage détourné de sa vocation initiale, de l'originalité de ses activités et prestations, de sa situation géographique unique" (CWT, Art 402/1 D-., 2020).
- En 2020, six campings comprenaient des unités d'hébergement reconnues comme insolites, dont quatre au sein ou proche de la vallée de la Semois (Figure 2.2.4), ce qui n'exclut pas pour autant la présence d'hébergements s'apparentant à des logements insolites au sein d'autres campings.

#### Certification Access-i

Il s'agit d'une certification permettant d'identifier le niveau d'accessibilité pour les personnes à besoins spécifiques. Deux campings détenaient cette certification en 2020.



## CAMPINGS TOURISTIQUES



## ADHESION A LA FEDERATION CAMPING BELGIQUE

- Cette fédération permet de défendre les intérêts des professionnels des campings et assure leur information sur les modalités du secteur. L'adhésion permet également de faire la promotion de l'établissement auprès des visiteurs, qu'ils soient saisonniers ou de passage.
- 56 campings étaient membres de la Fédération en 2020. Cela concerne très peu de campings des vallées de l'Ourthe et de l'Ambève, mais de nombreux dans la Semois autour de Bouillon (Figure 2.2.4).

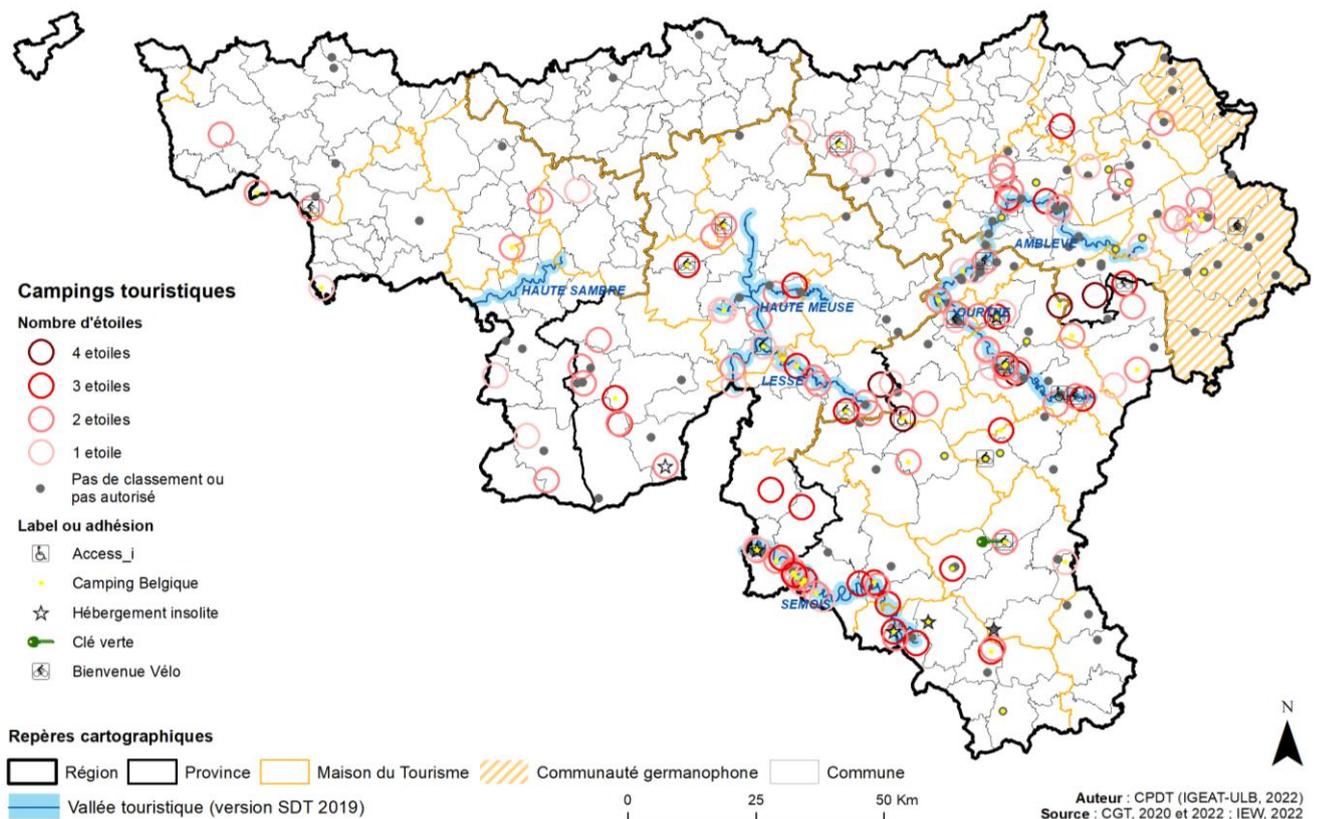


Figure 2.2.4 Classement et labélisation des campings touristiques



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?

- Le tourisme de masse a connu son essor à partir des années 1950 en Wallonie. Il se manifeste à travers la création de villages de vacances, de centres de tourisme social et de campings. Une petite cinquantaine de communes wallonnes (avant fusion) offraient ainsi ce type d'hébergements en 1956, avec une présence dans les vallées de la Semois, de l'Ourthe et de la Meuse, mais aussi autour des Hautes Fagnes et dans les communes wallonnes de la périphérie bruxelloise (Administration de l'urbanisme, 1956). Mais, c'est surtout durant les années 1960 et 1970 que les



## CAMPINGS TOURISTIQUES

campings se sont développés considérablement. Dès le début des années 1960, la Wallonie comptait ainsi près de 140 campings couvrant 208 hectares (CGT, 1963). Leur localisation était essentiellement située autour des cours d'eau principaux, avec des superficies importantes dédiées à cette activité au niveau des bords de la Semois, depuis Jamoigne jusqu'à la frontière française, et de l'Ourthe à la Roche-en-Ardenne (Figure 2.2.5 ; CPDT, 2014). C'est pourtant l'ancienne commune d'Aische-en-Refail, en Hesbaye, qui consacrait la superficie la plus élevée (15,4 ha) au camping, au sein d'un seul établissement (qui a fermé récemment).

- En comparant la situation de 1963 (Figure 2.2.5) à celle de 2019 (Figure 2.2.1), on observe :
  - ❖ Une extension du territoire investi par ce type d'infrastructures au niveau de la Haute Ardenne (autour des Hautes Fagnes et à l'extrême nord-est de la Province du Luxembourg), au sein de la vallée de l'Ourthe entre Durbuy et la Roche-en-Ardenne et, de manière plus diffuse, entre la vallée de l'Ourthe et celle de la Lesse, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse, en Ardenne méridionale et en Gaume.
  - ❖ Une densification des campings en Semois ardennaise, le long de l'Ourthe entre Durbuy et Bomal et au niveau de l'Amblève.
  - ❖ L'apparition de quelques établissements et la disparition d'autres au nord du sillon Sambre et Meuse et, sur un territoire plus restreint, autour d'Arlon.
  - ❖ La contraction des superficies occupées par des campings le long de la Meuse, de Dinant et jusqu'en aval de Liège, et à Spa.

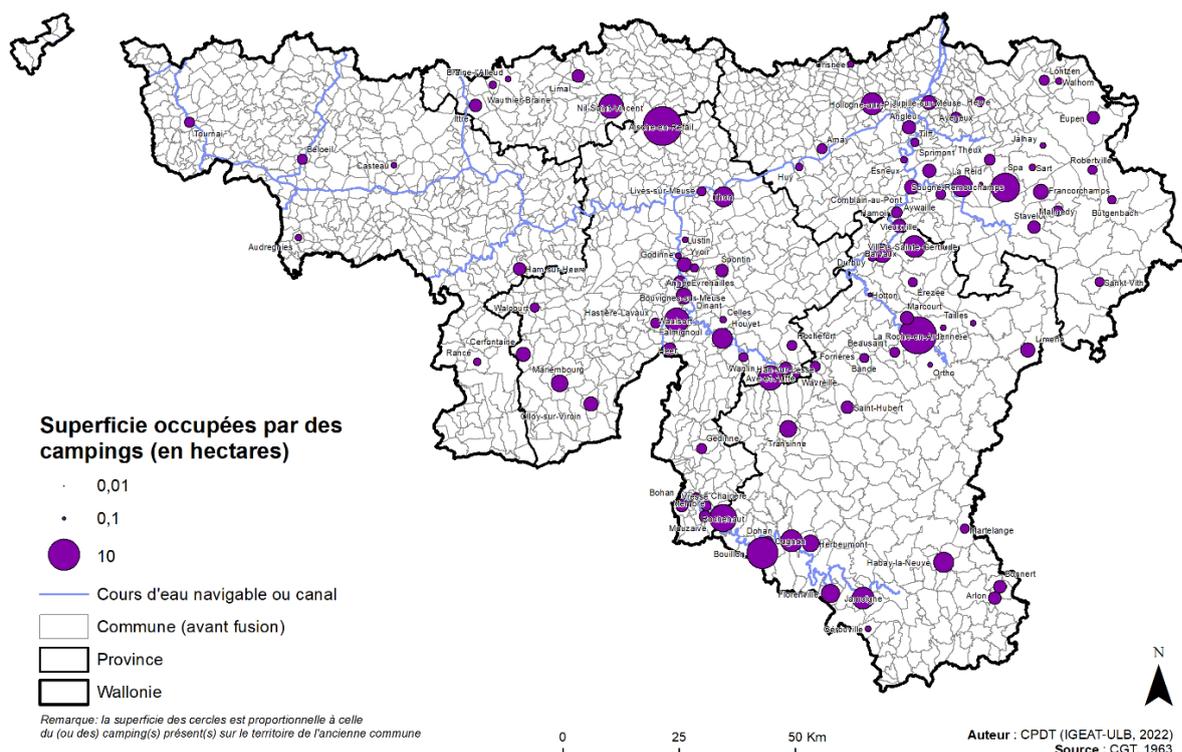


Figure 2.2.5 Superficies allouées aux campings par (ancienne) commune en 1963 (CGT, 1963)



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- Les campings dont l'autorisation, sous forme de permis de camping-caravaning sans date d'échéance, a été octroyée dans les années 1970 et 1980 illustrent l'ancienneté de ce type d'hébergements en Wallonie (Figure 2.2.6). L'interprétation visuelle des orthophotoplans de la Région wallonne pour une sélection (1/3) de campings confirme que la plupart d'entre eux étaient déjà en place en 1971 et que les campings créés après les années 1990 sont très rares. Cette analyse indique également que de nombreux campings se sont étendus et densifiés depuis 1971, principalement durant les années 1980. Beaucoup semblent désormais contraints dans leurs possibilités d'extension par le fait qu'ils occupent l'entièreté de la zone de loisirs au plan de secteur.
- Au-delà des demandes classiques de renouvellement suite à l'arrivée à échéance des autorisations, le nombre élevé d'autorisations octroyées depuis 2015 (Figure 2.2.6) peut refléter une certaine mutation de l'activité – nécessitant une nouvelle autorisation – entraînant une modification (quantitative et/ou qualitative) de l'offre proposée aux campeurs. De nombreux campings ont également vu leur autorisation arriver à échéance, être retirée, refusée, ou ne l'ont pas demandé (Figure 2.2.4 ; points gris), ce qui peut être le signe d'un moindre intérêt de la part des gestionnaires pour cette reconnaissance officielle ou bien de difficultés rencontrées par ceux-ci. Comme évoqué plus haut, certains campings de notre base de données ont effectivement cessé leur activité.

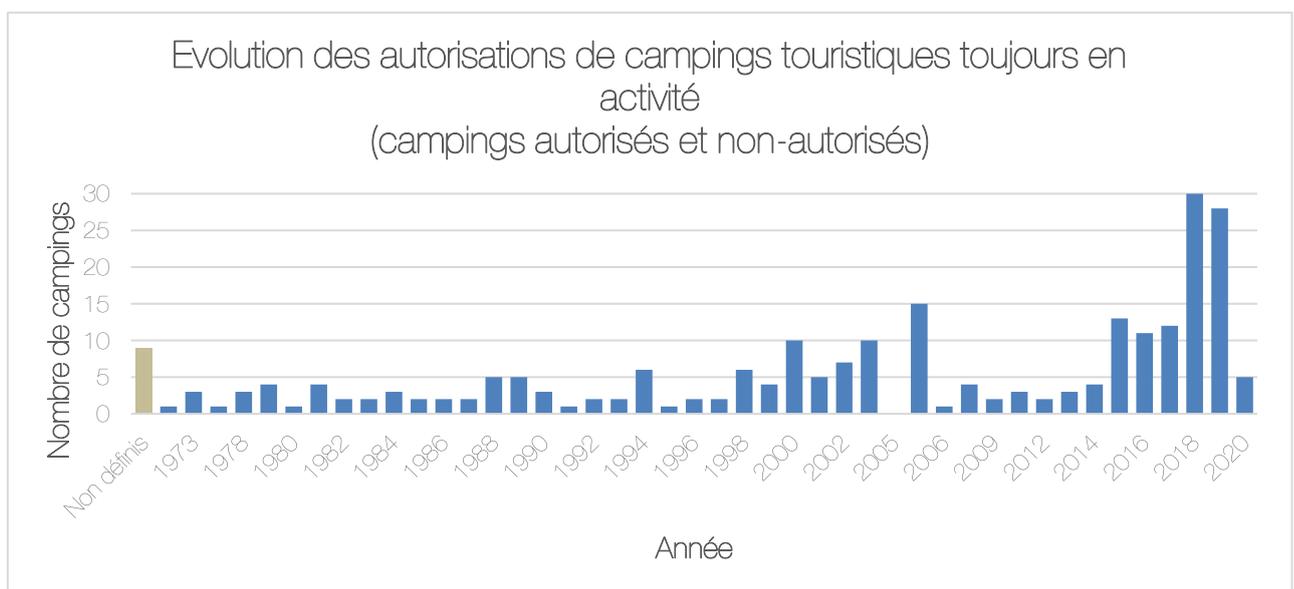
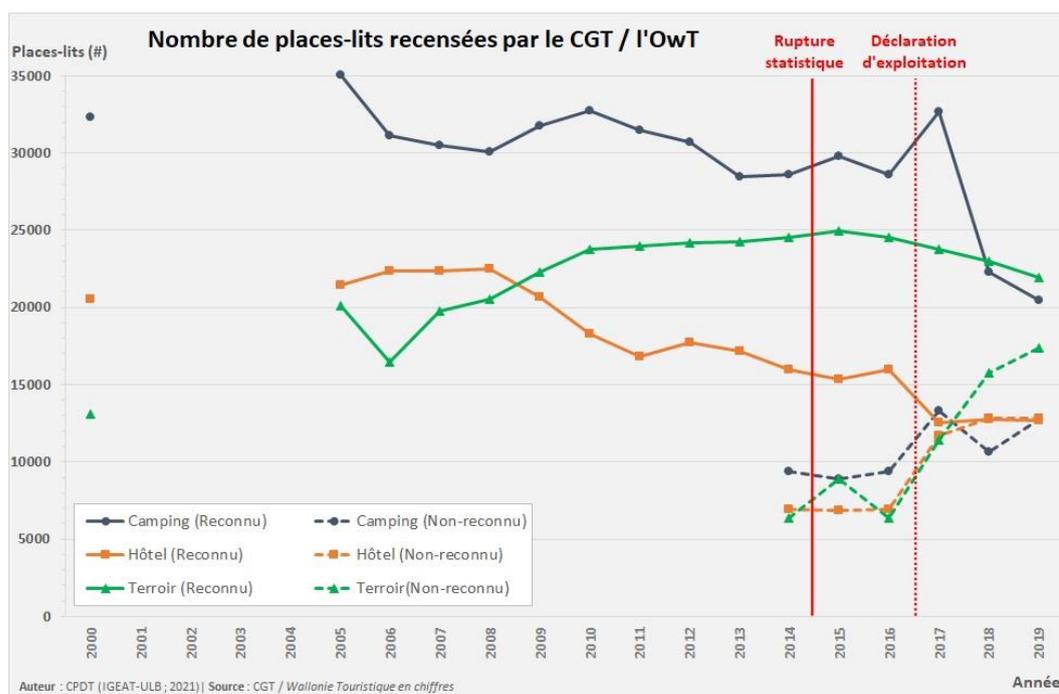


Figure 2.2.6 Date d'autorisation des campings touristiques recensés, d'après le CGT

- Finalement, l'évolution récente de la capacité d'accueil pour campeurs saisonniers (Figure 2.2.7) traduit d'une relative stabilité de celle-ci au sein des campings de Wallonie francophone reconnus entre 2000 et 2017. La forte chute observée après 2017 doit être confirmée par les chiffres des années suivantes et par une analyse spécifique (contraction effective, changement dans la méthode de comptage, perte de reconnaissance d'un ou plusieurs camping(s) de grande capacité...).



## CAMPINGS TOURISTIQUES



**Figure 2.2.7** Evolution des capacités des hôtels, campings et hébergements de terroir wallons (hors Communauté germanophone) entre 2000 et 2019 d'après les données collectées par le CGT *Source : CGT, 2011, 2016 et 2020*

*Remarque : Seule la capacité des emplacements de passage des campings est considérée par le CGT.*

## QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

Les résultats exposés sont issus d'une analyse de l'offre en hébergements touristiques acquise pour le 31 décembre 2019. Pour 34 campings touristiques cartographiés (soit 14% des établissements), il n'y a pas d'information de capacités d'accueil. Cela concerne notamment des campings situés en Communauté germanophone ou non actifs (cf. section 'Données créées/produites').

### CAPACITE D'ACCUEIL

- Les données de capacité d'accueil transmises par le CGT sont produites sur la base d'un recensement des emplacements. Ce nombre est multiplié par la capacité moyenne de ces emplacements. Le CGT estime cette capacité à 3 personnes par abri (fixe ou mobile).
- La capacité des campings touristiques au 31 décembre 2019 s'élève à un total de 80.130 places pour 26.520 emplacements. Ces emplacements sont répartis en 15.767 emplacements saisonniers et 10.753 emplacements de passage (Tableau 2.2.9). La Roche-en-Ardenne et Bouillon constituent, de loin, les communes proposant l'offre la plus élevée, avec plus de 5 000 places-lits, partagées à parts relativement équivalentes entre emplacements de passage et saisonniers (Tableau 2.2.10).



CAMPINGS TOURISTIQUES

Tableau 2.2.9 Capacités d'accueil des différents types d'emplacements au sein des campings touristiques

Capacité standard – Passage (places-lits)	Nombre d'emplacements de passage	Capacité standard – Saisonnier (places-lits)	Nombre d'emplacements saisonniers	Nombre d'abris fixes	Capacité maximale – Total	Nombre total d'emplacements
32.829	10.753	47.301	15.767	132	80.130	26.520
41 %	41 %	59 %	59 %	Répartis dans 15 campings		

- A l'échelle des campings (Figure 2.2.8), il peut être constaté que la plupart d'entre eux offrent les deux types d'emplacements. La part d'emplacements saisonniers apparaît généralement plus forte dans l'Entre-Sambre-et-Meuse, la Haute Meuse et au nord du sillon Sambre-et-Meuse. A l'inverse, la place octroyée aux campeurs de passage est, en moyenne, plus importante dans la vallée de la Lesse, dans la section aval de l'Ourthe, dans la Semois autour de Bouillon, à l'ouest des Hautes Fagnes, ou en Lorraine.
- Pour rappel, la réglementation impose un minimum de 25% d'emplacements de passage au sein des campings touristiques. Nombreux sont ceux analysés qui n'atteignent pas ce pourcentage (Figure 2.2.8), ce qui peut expliquer la proportion élevée de campings sans autorisation.

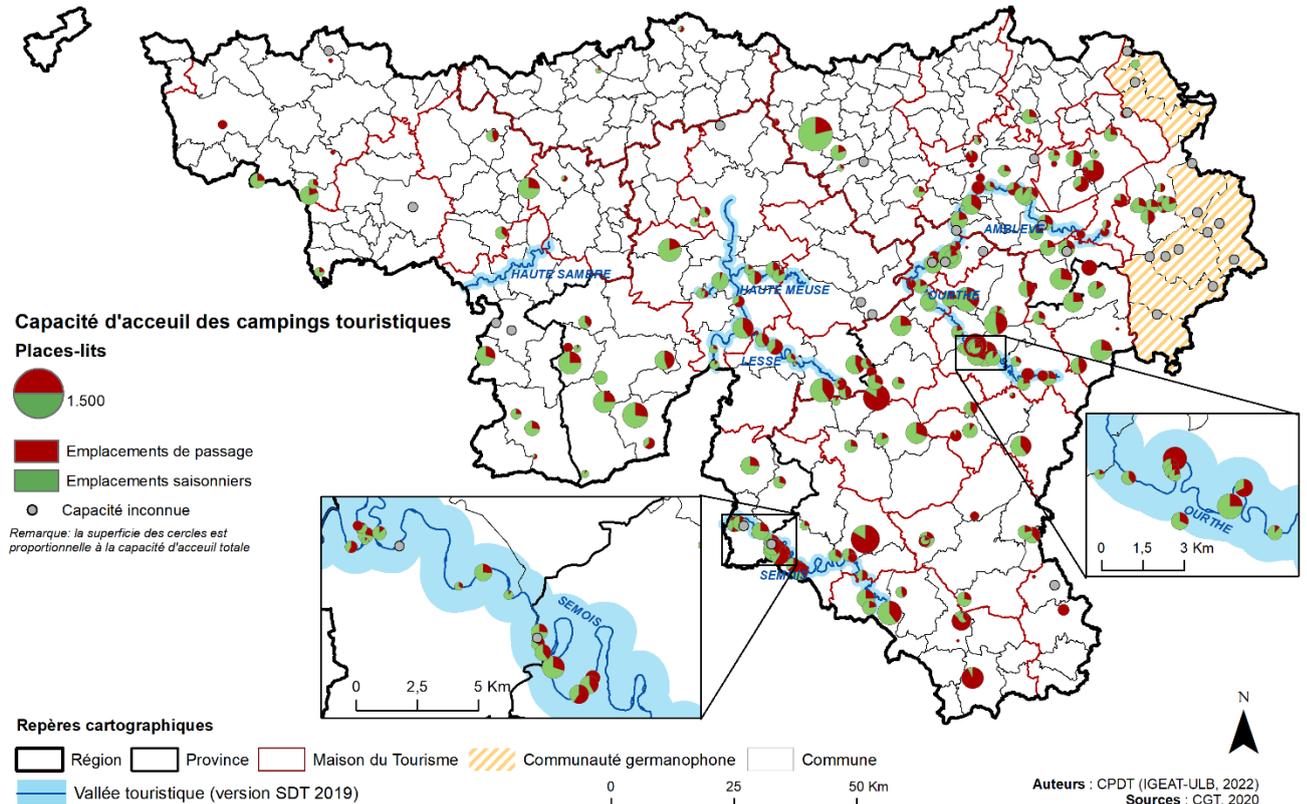


Figure 2.2.8 Capacité d'accueil des campings touristiques par type d'emplacements



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- Par ailleurs, le graphique ci-dessous rend compte de la saisonnalité qui caractérise l'objet touristique (Figure 2.2.9). Bien qu'il n'ait pas été réalisé au départ de la base de données du CGT mais de celle de l'offre Statbel, et donc du code NACE 55.3 qui inclut d'autres objets touristiques tels que les terrains de caravanage, l'information qu'il donne est suffisamment importante que pour la mentionner. En effet, l'objet se caractérise par une forte saisonnalité et est surtout actif sur la période avril – octobre. Les capacités indiquées à la Figure 2.2.8 et au Tableau 2.2.9 reflètent donc l'offre disponible durant ces mois.

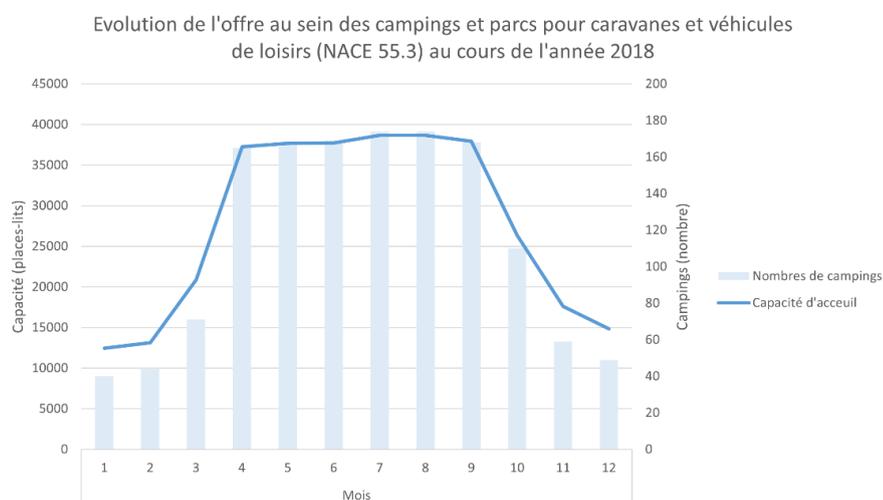


Figure 2.2.9 Evolution de l'offre au sein des campings et parcs pour caravanage et véhicules de loisirs (code NACE 55.3) au cours de l'année 2018 *Source : Statbel, 2020*



### Intensité de l'utilisation du territoire touristique

- A défaut de données de fréquentation (cf. section 'Fréquentation'), l'intensité d'usage du territoire occupé par les campings touristiques et campings à la ferme peut être approchée en rapportant le nombre d'emplacements ou la capacité d'accueil standard des terrains à leur emprise au sol (Figure 2.2.10). Le nombre moyen de places-lits par hectare, pour les 208 campings pour lesquels l'emprise au sol et la capacité d'accueil sont connues, est ainsi de 117. Il s'agit d'une valeur relativement élevée, mais qui doit être temporisée par les faibles taux d'occupation souvent associés à ce type d'équipements (cf. section 'Fréquentation') et la fermeture saisonnière de nombreux établissements (Figure 2.2.9). A titre de comparaison, les hôtels wallons présentent une intensité moyenne de 406 places-lits par hectare (cf. point 2.7 de ce volume).
- L'écart-type de 48,7 indique une relative homogénéité dans l'intensité d'usage théorique des campings wallons. Une plus forte densité de places-lits est cependant observable au sein des campings localisés à proximité des Hautes Fagnes et en Haute Lesse alors que cette densité est plus faible en Basse Lesse et variable dans l'Entre-Sambre-et-Meuse et dans la Basse Semois (Figure 2.2.10). Les campings à la ferme présentent une intensité d'utilisation touristique du terrain plus faible, ce qui peut refléter la partage de la fonction touristique avec d'autres fonctions (résidentielle et/ou agricole) ou une volonté de proposer une expérience différente.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

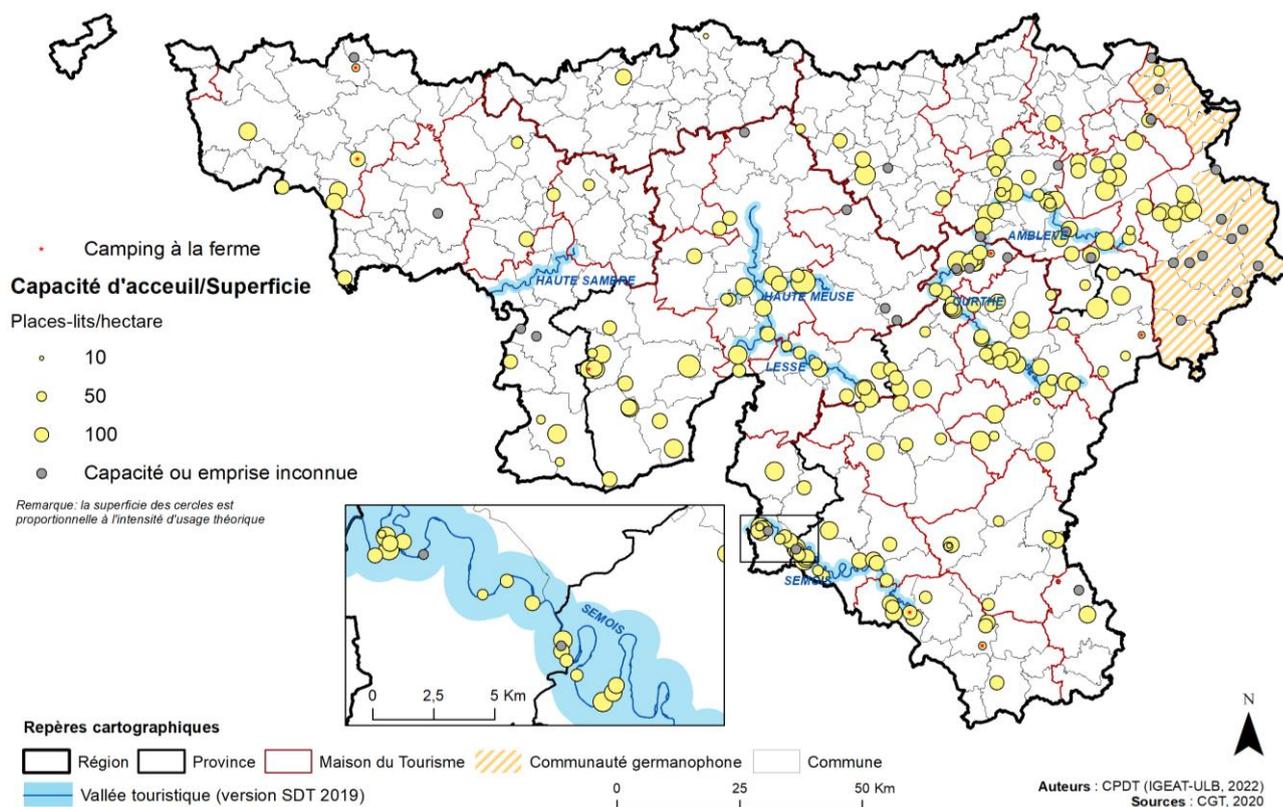


Figure 2.2.10 Intensité d'usage théorique des campings touristiques et à la ferme

### Intensité touristique relative

- En l'absence d'information sur l'occupation réelle des campings par les touristes, l'intensité de cette activité touristique peut être mesurée pour différentes échelles territoriales en rapportant la capacité d'accueil des terrains de camping touristiques ou à la ferme (et donc le nombre de campeurs potentiels) à la population résidente.
- A l'échelle communale, le nombre de campeurs de passage et saisonniers sur les territoires de La Roche-en-Ardenne, Vresse-sur-Semois et Bouillon peut être équivalent à la population résidente en cas de forte affluence au sein des campings touristiques de ces entités (Tableau 2.2.10). A Burdinne, cette proportion est moindre (Tableau 2.2.10), mais est le fait d'un seul camping. Le devenir de ce camping aura donc une grande influence sur l'intensité touristique relative de cette commune de Hesbaye qui, outre ce camping, ne comprend que peu d'hébergements.



## CAMPINGS TOURISTIQUES

Tableau 2.2.10 Intensité de la fonction touristique pour les campings touristiques, échelle communale

Commune	Population résidente au 13/07/2020 Statbel	Capacité des emplacements de passage <i>Places-lits</i>	Intensité de l'hébergement de passage (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>	Capacité des emplacements saisonniers <i>Places-lits</i>	Intensité de l'hébergement saisonnier (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>	Capacité Totale <i>Places-lits</i>	Intensité de la fonction touristique (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>
La Roche-en-Ardenne	4.192	2.694	643	2.736	653	5.430	<b>1.295</b>
Vresse-sur-Semois	2.579	1.725	669	756	293	2.481	<b>962</b>
Bouillon	5.427	2.748	506	2.361	435	5.109	<b>941</b>
Burdinne	3.297	1.707	518	459	139	2.166	<b>657</b>

- L'intensité touristique relative des terrains de camping touristiques peut également être estimée via la part d'un territoire utilisé par cette activité. Cette proportion apparaît relativement limitée, que ce soit à l'échelle communale (Tableau 2.2.2) ou des Maisons du Tourisme (Tableau 2.2.3). En effet, les campings se concentrent au sein de grandes communes forestières. Il serait par contre intéressant d'évaluer la part des espaces de fonds de vallée qui sont occupés par des campings au sein des communes situées dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe afin d'y objectiver leur emprise relative et leur impact paysager.

## FREQUENTATION

- La fréquentation des campings repris au sein de cette fiche ne peut être déterminée avec précision en raison de la discordance entre l'offre des campings touristiques telle que recensée par le CGT et celle recensée par Statbel pour déterminer la fréquentation touristique mensuelle et annuelle des campings et parcs pour caravanes et véhicules de loisirs (voir à ce sujet, le Rapport 2020, page 159). Cependant, la relative similitude entre le nombre d'établissements recensés par les deux organismes laisse penser que la grande majorité des établissements constituant les deux offres sont les mêmes. En particulier, les campings touristiques surclassent nettement en nombre les terrains de caravanage éventuellement repris dans l'offre Statbel et ceux-ci se caractérisent par une plus faible proportion d'emplacements non résidentiels, les seuls retenus par Statbel pour le calcul de l'offre et de la fréquentation des campings. De ce fait, une analyse de la fréquentation basée sur l'offre de campings mobilisée par Statbel pour établir la fréquentation de ce type d'hébergements est tout de même fournie ici à l'échelle des Maisons du Tourisme (Figure 2.2.11). Cette offre comprend les campings localisés au sein de la Communauté germanophone (c'est-à-dire celle sur le territoire de la Maison du Tourisme Hautes Fagnes – Canton de l'Est, en dehors des communes de Malmedy et de Waimes).



## CAMPINGS TOURISTIQUES

- Les capacités d'accueil, et donc l'offre compilée par Statbel, tiennent compte des fermetures temporaires (cf. section 'Capacité d'accueil'), durant les mois d'hiver, ou définitives au cours de l'année 2018, ce qui permet le calcul de taux d'occupation uniquement lorsqu'une offre effective existe.
- Le nombre relativement réduit d'équipements de ce type au sein de certaines Maisons du Tourisme implique la non-divulgence des données de fréquentation pour ces MT par Statbel, cela concerne notamment l'ensemble des MT du Hainaut (Figure 2.2.11).
- Les taux d'occupation des campings et parcs pour caravanes et véhicules de loisirs apparaissent particulièrement faibles pour les Maisons du Tourisme du sud de la Province de Namur, le taux d'occupation est même inférieur à 5% pour la section de la MT Pays des Lacs incluse dans cette Province. A l'inverse, les taux d'occupation les plus élevés sont observés dans les MT du sud-ouest de la Province de Liège, dont la Maison du Tourisme Terres-de-Meuse à cheval sur la Hesbaye et le Condroz, et au niveau de la Maison du Tourisme du Pays de Bastogne. Pour autant, ces taux ne dépassent pas 23% (Figure 2.2.11). Il existe donc probablement un important potentiel d'augmentation de la fréquentation des campings wallons existants, y compris dans les territoires où les campings présentent les taux d'occupation les plus élevés.

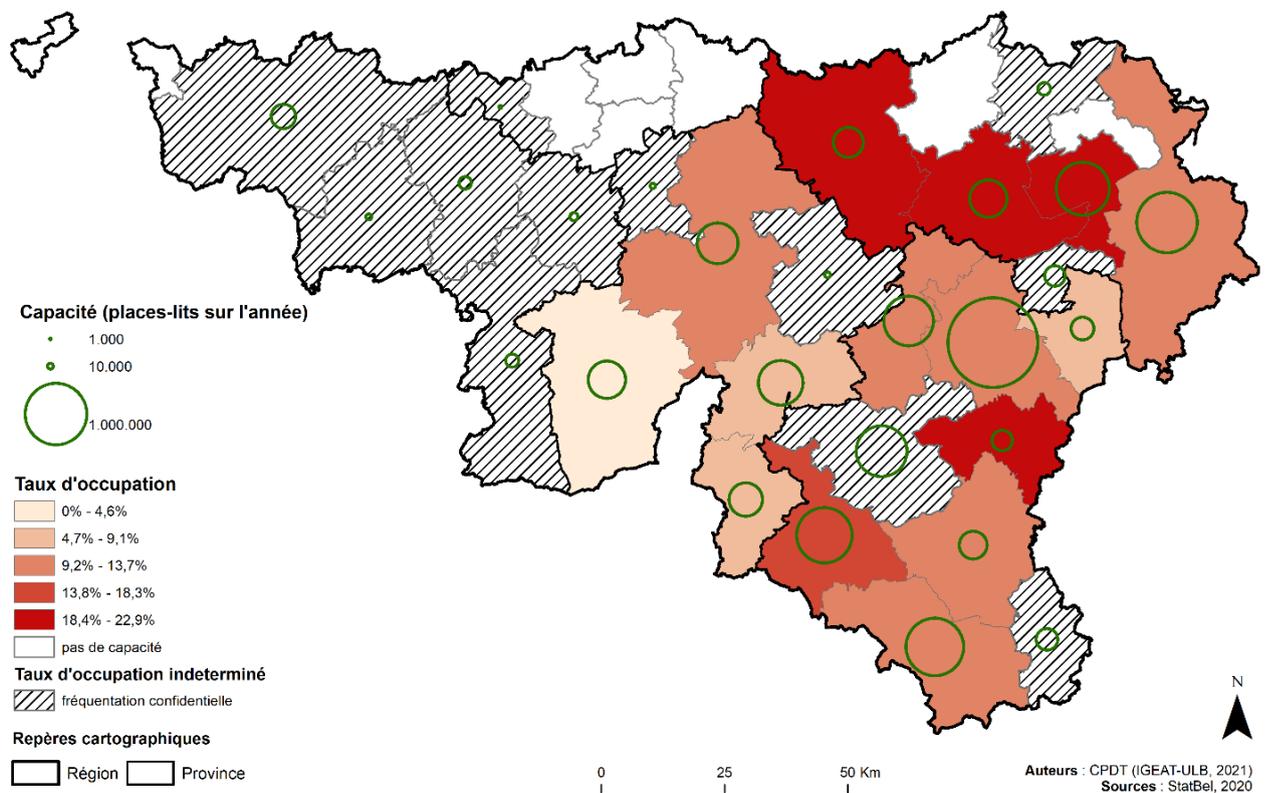


Figure 2.2.11 Capacité et taux d'occupation des campings et parcs pour caravanes et véhicules de loisirs recensés par Statbel (code NACE 55.3) pour chaque mois de l'année 2018, à l'échelle des Maisons du Tourisme



## CAMPINGS TOURISTIQUES

## POUR ALLER PLUS LOIN...

### AMELIORATION DES DONNEES

- La présente fiche a démontré certaines limites relatives aux données disponibles actuellement. Il est important de centraliser l'information dans un seul fichier structuré recensant les terrains de camping touristiques, sans fusion avec d'autres objets touristiques tels que les terrains de caravanage. Cette base de données pourrait être actualisée chaque année ou à l'occasion de modifications ou ajouts d'établissement.
- En particulier, la confrontation du listing du CGT avec la base de données spatialisée du SPW territoire devrait être réalisée de manière régulière afin de distinguer facilement, au sein de la couche cartographique du SPW territoire, les campings qui ne sont plus actifs et de notifier la date de fin d'activité. Cette confrontation permettrait également d'analyser plus en détail les campings non listés par le CGT mais qui apparaissent toujours en activité.

### CAMPINGS TOURISTIQUES ET ZONES INONDABLES

De nombreux campings touristiques sont soumis à un risque d'inondation, parfois élevé, du fait de la localisation préférentielle de cet objet touristique au niveau des fonds de vallées ardennaises ou de Famenne. Des mesures ont été prises par la Wallonie afin d'évacuer progressivement les mobilhomes en zone d'aléa d'inondation élevé. Un croisement entre la couche identifiant les emplacements saisonniers/résidentiels (où se localisent ces mobilhomes) et la nouvelle (2020) version de la carte des aléas d'inondation permettrait de faciliter l'identification des mobilhomes encore soumis à cet aléa, mais aussi aux aléas moyens et faibles.

### OFFRE A DESTINATION DES CAMPEURS SAISONNIERS

- De nombreux campings ont fermé leurs portes au cours des dernières années, et ce, pour des raisons multiples (risque d'inondation, volonté communale, vieillissement des gestionnaires...). Si une petite partie d'entre eux est restée dans le giron touristique, notamment via la création de *glampings* offrant d'autres types d'hébergements et s'adressant donc à une clientèle différente, l'essentiel a été désaffecté sans reconversion touristique. A l'avenir, d'autres campings localisés en zone d'aléa d'inondation élevé devront cesser leurs activités ou, au moins, limiter leurs emplacements pour mobilhomes afin de se conformer à la législation. Par ailleurs, nombre de campings sont probablement limités, dans leurs possibilités d'extension, à la zone de loisirs qui les concerne. Celle-ci semble avoir été régulièrement dimensionnée pour permettre une certaine croissance des campings, qui s'est souvent réalisée dès la fin du siècle passé.
- Ces constats impliquent une probable contraction significative de l'offre relative aux emplacements pour mobilhomes à l'échelle de la Wallonie. Une étude (*boite à outils des campings de Wallonie*) commandée par le CITW identifie une régression du marché résidentiel au sein des campings et préconise une montée en gamme de ceux-ci avec une focalisation plus grande vers le camping de passage. Mais une mesure de la fréquentation associée à ce type de séjour de longue durée, non



## CAMPINGS TOURISTIQUES

collectée actuellement par Statbel, et des taux d'occupation des emplacements saisonniers semble tout de même nécessaire afin d'estimer si l'offre actuelle est suffisante. Si celle-ci est trop faible par rapport à la demande, cette catégorie de touristes pourrait se reporter vers des campings en dehors de la Wallonie ou vers des espaces non prévus pour ce type d'occupation touristique.



### CAMPINGS DES ADMINISTRATIONS COMMUNALES

D'après le listing du CGT, de nombreux campings sont ou ont été la propriété de l'administration communale et sont actuellement gérés par un Syndicat d'initiative ou un Office du tourisme. Une analyse plus approfondie de la gestion et de la propriété des différents campings wallons permettrait d'estimer dans quelles mesures les autorités publiques locales peuvent avoir une influence sur ce type d'équipements touristiques, par exemple en proposant et garantissant une offre suffisante à des prix démocratiques pour les campeurs de passage et saisonniers.



### SOURCES

Administration de l'urbanisme (1956), Atlas du Survey national, Planche 41 – Hébergement : tourisme social 1956.

Arrêté du 21 décembre 2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux terrains de camping d'une capacité inférieure à 50 emplacements (M.B. 31.01.2007).

CGT - Commissariat général au Tourisme (1963), Camping 1963. Commissariat Général au Tourisme (Ministère des Communications), Bruxelles.

CGT - Commissariat général au Tourisme (2017) « La réforme du code wallon du Tourisme, nouvelles dispositions au 1er janvier 2017 », *Les ateliers du tourisme*, 31p.

CGT - Commissariat général au Tourisme, Direction des Hébergements touristiques (2016) « Guide pour l'exploitant d'un terrain de camping », 8p.

CGT - Commissariat général au Tourisme, Direction des Hébergements touristiques (2016) « Guide pour l'exploitant d'un camping à la ferme », 10p.

*Code du développement territorial*. Version coordonnée officielle mise à jour au 1er mai 2020 par le SPW Territoire.

CoDT – *Code du développement territorial*. Tableau nomenclature de l'article R.IV.1-1 du CoDT Instructions administratives (Mise à jour suite à l'entrée en vigueur de l'arrêté du 09 mai 2019), 104p.

CPDT (2014) *L'Ardenne centrale - La Thiérache*, Atlas des Paysages de Wallonie n°5, CPDT.

CWT - *Code wallon du Tourisme*. Consolidation officielle au 1er janvier 2020 (Wallex).



# 2.3

## CENTRES DE TOURISME SOCIAL





CENTRES DE TOURISME SOCIAL

## LES CENTRES DE TOURISME SOCIAL



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 62 établissements (2020)
- **Capacité d'accueil** : 7.655 personnes (CGT, 2020)
- **Fréquentation** : indéterminée
- **Surface** : 131,7 ha ( $\pm$  188 terrains de football), soit  $\pm$  0,008% de la Wallonie (2020)
- **Proportion en zone de loisirs** :  $\pm$  16%



### QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Centre de tourisme social* : établissement d'hébergement touristique géré par une association de tourisme social reconnue par la Wallonie et qui est majoritairement utilisé par les affiliés de cette association, à qui elle offre un tarif avantageux.



### DEFINITION

- Au sein de cette recherche, les centres de tourisme social ont été catégorisés dans l'objet touristique "Hébergements utilisés par les touristes" dans le sous-objet "Hébergements à forte emprise spatiale" (voir Recueil – Volume 1, page 15).
- Le Code wallon du Tourisme (CWT) définit le tourisme social comme "les activités de loisir et de vacances organisées par une association de façon à offrir à toute personne, et en particulier aux personnes économiquement et culturellement défavorisées, les meilleures conditions pratiques d'accès réel à ces activités" (SPW, 2020). Même si le tourisme social prend des formes variables entre pays et régions (Diekmann et McCabe, 2011), cette définition coïncide avec celles adoptées par les organismes internationaux, et en particulier l'Organisation internationale du tourisme social (ISTO, n.d.). En Europe, trois aspects communs, qu'on retrouve en Wallonie, caractérisent le tourisme social : la volonté d'aider des groupes spécifiques à partir en vacances (jeunes, seniors, familles, personnes avec handicap...), le support de l'État et l'existence d'organismes (privés ou publics) médiateurs, tels que les syndicats ou les mutuelles (Diekmann et Bauthier, 2011).
- L'aide étatique associée au tourisme social peut prendre la forme d'une aide directe aux personnes ou bien aux infrastructures (aide "à la pierre"). En Wallonie, c'est principalement ce dernier type d'aides qui prévaut. Ainsi, des établissements d'hébergement, dénommés centres de tourisme social (voir ci-dessous), gérés par des associations, sont soutenus par les pouvoirs publics via des subventions octroyées pour l'achat de terrains, la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements intérieurs.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

- Un **centre de tourisme social** est défini dans le Code wallon du Tourisme comme un établissement d'hébergement touristique qui n'utilise pas la dénomination "établissement hôtelier", "hébergement touristique de terroir" ou "village de vacances" et qui respecte les conditions suivantes :
  - ❖ Consacrer au moins 51% de l'occupation réelle de l'établissement d'hébergement touristique à l'hébergement des affiliés de l'association de tourisme social dont il dépend ;
  - ❖ Pour les prestations fournies aux affiliés de l'association, ne pas dépasser, d'une part, les trois quarts du prix moyen perçu pour une prestation comparable dans un établissement hôtelier et, d'autre part, les trois quarts du prix pratiqué à l'égard des non-affiliés à l'association (SPW, 2020).
- Les caractéristiques des centres de tourisme social ne sont donc pas physiques, mais bien associées au profil de la clientèle, à la finalité de l'offre et aux prix pratiqués. Les formes prises par ces centres dans le territoire sont donc très variables. Sur base de la littérature (Crabeck, 2008 ; Diekmann et Bauthier, 2011) et de l'analyse fine de chaque centre de tourisme social wallon, nous avons subdivisé, au sein de cette fiche, ces centres en **quatre catégories** : auberge de jeunesse, domaine de vacances, gîte en autonomie et gîte avec encadrement.
- Une association est reconnue comme association de tourisme social par la Wallonie selon des critères précis fixés par le CWT. Elle doit notamment avoir pour principal objet la promotion du tourisme social, disposer, en Région wallonne, de trois centres de tourisme social ou avoir mille membres par province dans au moins trois provinces wallonnes et développer, dans ses établissements d'hébergement touristique, une politique de tourisme social (SPW, 2020).

### PARTICULARITE DE L'OBJET

L'objet touristique ne se caractérise pas par une homogénéité du type d'établissements d'hébergement, ce qui justifie son traitement en catégories. L'unité de cet objet a trait à sa spécialisation dans l'accueil de touristes de milieux économiquement ou culturellement défavorisés ou de groupes spécifiques (seniors, jeunes, PMR...).



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL


**REMARQUES**

- En parallèle de la reconnaissance par la Wallonie des associations de tourisme social et de leurs centres, la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB) reconnaît, elle, des associations comme "Centres de rencontres et d'hébergement" (CRH). Ces associations sont définies par le Service de la Jeunesse de la FWB comme des centres accueillant des jeunes en groupe ou individuellement qui organisent des activités résidentielles de durée limitée et favorisent la rencontre entre groupes et individus qui les fréquentent, ainsi que l'ouverture à la communauté locale (FWB, n.d.). Plusieurs associations possèdent les deux agréments (association de tourisme social et centre de rencontres et d'hébergement). Outre la différence de couverture géographique, les critères entre les deux reconnaissances ne sont pas identiques. Toutes les infrastructures d'un centre de rencontres et d'hébergement ne sont donc pas des centres de tourisme social et inversement.
- La définition de l'objet touristique "centre de tourisme de social" est associée à une reconnaissance officielle et à des subsides de la Région wallonne. La Communauté germanophone étant compétente pour cette matière, elle possède son propre système de subsides. Les établissements des associations de tourisme social localisés dans cette partie du territoire wallon ne sont donc pas inclus dans l'analyse, car ils ne sont pas subventionnés par la Wallonie.


**QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?**
**DONNEES UTILISEES**

**Cadastre du tourisme social**

- Contrairement aux autres hébergements touristiques reconnus par le CGT, les centres de tourisme social font l'objet d'un suivi (reconnaissance, subventions) par la Direction des Attractions et Infrastructures touristiques (DAIT) et non celle des Hébergements touristiques.
- Le cadastre résultant de ce suivi renseigne, par association, les "bâtiments" considérés comme centres de tourisme social, leur adresse, leur capacité (en places-lits) et les coordonnées de contact liés à ceux-ci (site web, nom du responsable...). Des informations de contacts sont également fournies pour chaque association, ainsi que la date de reconnaissance de celle-ci par l'autorité compétente.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

### *Methodologie*

En 2018, un travail de description détaillée du secteur du tourisme social a été entrepris par le CGT. La DAIT a ainsi effectué un mailing sur base de la liste des associations de tourisme social en sa possession, afin de mettre à jour leur base de données (comprenant les capacités d'accueil). Cette liste a été recoupée avec les informations en possession de la Cellule "Tourisme pour tous" du CGT et a abouti à la réalisation d'un cadastre du tourisme social. Celui-ci est mis à jour régulièrement depuis sur base des informations transmises par les associations, soit via un signalement volontaire soit lors des "journées de réflexion sur le Tourisme social", où les associations sont conviées à remplir une fiche descriptive sur leurs centres. La version du cadastre utilisée par l'équipe de recherche date du 23 juin 2020.

### *Limites*

- La non-coïncidence entre le listing du cadastre et les établissements renseignés sur les sites web des associations ne permet pas de réaliser une vérification rapide du cadastre fourni. En effet, certains hébergements renseignés par l'association peuvent ne pas être reconnus comme centres de tourisme social, car non déclarés par l'association ou ne correspondant pas aux critères du Code wallon du Tourisme (cf. section 'Définition').
- Des changements mineurs de capacité peuvent passer sous les radars en l'absence de veille par le CGT.

### *Recommandations*

- Réaliser une veille afin d'avoir une vision à jour des capacités réelles des hébergements spécialisés dans le tourisme social.
- Outre les dates de reconnaissance des associations déjà renseignées, recenser également les dates de reconnaissance des centres.



## DONNEES PRODUITES

### *Methodologie*

- La méthodologie adoptée pour la création du cadastre des centres de tourisme social est sensiblement identique à celle des autres hébergements reconnus par le CGT. Sur base de la liste transmise par la DAIT (section 'Données utilisées'), les centres de tourisme social ont été localisés (Rapport 2020, point 3.1.1.2), leur emprise spatiale déterminée (point 3.1.1.3) et les critères de caractérisation calculés (point 3.1.1.4). Pour cet objet, la référence pour les mesures de distance est un point localisé à l'entrée du bâtiment principal du centre.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

- Sur base des informations récoltées sur les sites internet des associations ou via des articles de presse récents, 4 établissements sur les 66 figurant dans le cadastre transmis par le CGT ont été supprimés de l'analyse. Il s'agit du Floréal à Malmedy<sup>1</sup>, du domaine "Les Fourches" à Herbeumont, des "Forges" à Poix-Saint-Hubert et du "Centre équestre" de Leignon. Ces centres semblaient non actifs au moment de la réalisation de la fiche.
- La classification en quatre catégories a été établie comme suit :
  - ❖ Les **auberges de jeunesse** s'adressent à des personnes voyageant seules ou en petits groupes et offrent la restauration, voire un encadrement. Les activités proposées sont généralement limitées à des jeux et des espaces de détente intérieurs. Les auberges de l'ASBL "Les Auberges de Jeunesse" dominent cette catégorie (Tableau 2.3.1).
  - ❖ Les **domaines de vacances** sont des centres de tourisme social de grande capacité offrant le couvert et de multiples activités (notamment extérieures) aux touristes y séjournant. Ils hébergent généralement à la fois des groupes de toute taille et des familles ou des personnes voyageant seules.
  - ❖ Les **gîtes en autonomie** s'adressent à des groupes réservant l'ensemble de l'hébergement et s'occupant de l'intendance de manière indépendante. Dans les faits, ils s'apparentent à des gîtes ruraux classiques. Ils sont pour la plupart gérés par l'association Les Gîtes d'Étape, devenue Kaleo (Tableau 2.3.1).
  - ❖ Les **gîtes avec encadrement**. Ils s'adressent également à des groupes réservant l'ensemble de l'hébergement, mais ce groupe bénéficie d'une intendance (restauration, activités pédagogiques et sportives) par des membres de l'association dont dépend le centre. Cet encadrement peut être optionnel. L'aspect social est souvent mis en avant par ce type d'hébergement, les associations qui les gèrent étant la plupart reconnues comme Centre de Rencontres et d'Hébergement (CRH).

### Cadastre spatialisé des centres de tourisme social

- Une base de données caractérisant les 62 centres de tourisme social actuellement actifs sur le territoire wallon (hors Communauté germanophone) a été produite.
- La base de données prend la forme d'un *shapefile* dont la table d'attributs reprend, pour chaque centre, les informations sur leur capacité, leur adresse, l'association dont il dépend, et les critères de caractérisation territoriale communs à l'ensemble des objets touristiques d'étude (Rapport 2020, point 3.1.1.4). Comme précisé dans la section 'Définition' de cette fiche, les centres de tourisme ont été divisés en quatre catégories. Le tableau de la page suivante reprend l'ensemble des centres selon cette typologie.

<sup>1</sup> Après contact avec le gestionnaire des établissements Floréal, ce centre semble à nouveau actif après une fermeture en 2017. Faute de temps, il n'a cependant pas été réinséré et analysé dans la fiche.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Tableau 2.3.1 Centres de tourisme social repris dans le cadastre spatialisé, par catégorie

Auberge de jeunesse	Domaine de vacances	Gîte en autonomie	Gîte avec encadrement
AJ Bouillon	Vayamundo Houffalize	Les Grandes Tentes (Huleu)	Relais Verlaine (Vierves-sur-Viroin)
AJ Champlon	Centre de vacances Azur en Ardenne (Barvaux)	Gîte rural "Les cent fontaines" (Modave)	Le Moulin de Hosdent (Latinne)
AJ Tournai	J-Club De Knapzap (Bomal)	Maison Blanche (Daverdisse)	La Goutrielle (Montignies-sur-Roc)
AJ Charleroi	Domaine Mont-des-Pins (Bomal)	Kaleo Brûly "Ecole" et "Presbytère"	Centre d'hébergement du château de Tilff
AJ Simenon (Liège)	Domaine de Spa Niveze	Kaleo Arbrefontaine	La Prairie (Mouscron)
AJ Malmedy	Sol Cress (Spa)	Kaleo Basseilles	Château de Courrière
AJ Mons	Centre Protestant d'Amougies	Kaleo Bohan "Baraque Laurent"	Centre Coala CRH Loryhan (Bottassart)
AJ Namur	Château d'Insegotte	Kaleo Chassepierre	Centre protestant de Nessonvaux
Kaleo Han-sur-Lesse	Le Terme (Herbeumont)	Kaleo Daverdisse	Le Fagotin (Stoumont)
Kaleo Château de Wanne	CRH CIRAC (Marcourt)	Kaleo La Reid	<p><i>Association reconnue</i></p> <p>Les Auberges de Jeunesse</p> <p>Kaleo (ex "Les Gîtes d'Étape du CBTJ")</p> <p>Coordination - CRH ASBL</p> <p>Vacances et Santé ASBL</p> <p>Association du tourisme social libéral (ATL ASBL)</p> <p>Active Education Partners</p> <p>Loisirs &amp; Vacances ASBL</p> <p>MN Vacances ASBL</p> <p>Unir et Bâtir ASBL</p> <p>Fédération des Guides catholiques de Belgique ASBL</p> <p>Les Scouts ASBL</p> <p>Les Scouts et Guides Pluralistes ASBL</p> <p>Rencontre Hébergement Tourisme-Loisirs (CRH) ASBL</p> <p>CIRAC F. Goosse ASBL</p>
Kaleo Gîte Mozaïk Louvain-la-Neuve	CRH La Ferme des Castors (Aiseau)	Kaleo Lesse-Redu	
Kaleo "Domaine de Villers-Ste-Gertrude"	Domaine de Massemble (Heer)	Kaleo Maboge	
Kaleo Ovatat	CRH Don Bosco Farnières	Kaleo Mormont	
Kaleo Rochefort	Domaine de Mozet	Kaleo Vergnies	
	Floreal La Roche-en Ardenne	Kaleo "Domaine de Renvai" (Bastogne)	
	Floreal Mont Saint-Aubert	Kaleo Cornimont	
		Kaleo Hastière	
		Kaleo Werbomont	
		Le Refuge (Mont)	
		CRH "La Ferme" Arc-en-Ciel ASBL (Latour)	
		Les Sarts (Petite-Chapelle)	
		Grand Chalet et Carlingue (Heure)	
		Domaine de Palogne (Vieuxville)	

Remarques : AJ = Auberge de jeunesse de l'ASBL "Les Auberges de Jeunesse". Lorsque la localité n'est pas reprise dans le nom du centre, elle est indiquée entre parenthèses. Hormis quelques adaptations, les noms recensés sont ceux repris dans la colonne "bâtiment" du cadastre du Tourisme social fourni par le CGT.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

### *Limites*

La définition des centres en quatre catégories a nécessité des arbitrages de la part de l'équipe de recherche. En effet, certains centres présentaient un profil hybride, par exemple entre un domaine de vacances de petite taille et un gîte avec encadrement et avec quelques infrastructures fixes extérieures. Dans d'autres cas, ils présentaient deux profils distincts, comme une auberge de jeunesse qui dispose également de gîtes en autonomie.

### *Recommandations*

- Des contacts avec les associations de tourisme social pourraient être pris afin de valider ou d'infirmer certaines informations qui sont parfois légèrement discordantes entre la base de données transmise par le CGT et les informations des sites internet des associations ou des établissements. Il s'agirait tout d'abord de confirmer la fermeture (temporaire) de certains centres, de préciser la capacité exacte des centres, et de valider leur emprise spatiale. Pour certains grands domaines, il était parfois ardu de déterminer si une parcelle cadastrale était effectivement utilisée prioritairement pour la fonction touristique. C'est le cas des parcelles occupées par des prairies pour animaux ou des parcelles boisées qui font partie de ces domaines et où des activités d'animation ou sportives peuvent être organisées.
- A l'exception d'un centre qui fournit l'information sur son site internet, la fréquentation des centres de tourisme social n'a pas pu être intégrée au cadastre spatialisé ni estimée de manière globale. En effet, le recensement de la fréquentation de ces établissements ne fait pas l'objet d'une catégorie distincte de la part de Statbel, responsable de la collecte de cette donnée (cf. section 'Pour aller plus loin'). L'absence de cette donnée implique que l'intensité d'usage est estimée sur base de la capacité d'accueil (cf. section 'Intensité').



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

## OU EST IL LOCALISE ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLIEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

- Les 62 centres de tourisme social wallons occupent une superficie relativement faible (131,7 hectares, soit 0,008% du territoire wallon). Si certains établissements sont de taille limitée, d'autres occupent des superficies considérables, impactant localement le territoire et le paysage de manière significative. Le domaine de Massembre (estimé à 36 hectares) se démarque tout particulièrement (Figure 2.3.1, page suivante).
- Les catégories de centres de tourisme social se différencient notamment en termes d'emprise au sol (Tableau 2.3.2). Ainsi, l'emprise au sol moyenne des domaines de vacances est sans commune mesure avec celles des autres catégories. Cela s'explique par le fait que ces établissements présentent une capacité d'accueil plus importante que les autres (Tableau 2.3.5), mais également, car, comme la catégorie le laisse sous-entendre, il s'agit d'infrastructures touristiques qui disposent d'une offre ne se limitant pas strictement au logement. Ainsi, une partie significative de ces centres est composée de vastes espaces dévolus aux activités extérieures (terrains de sport, espaces de détente ou de promenade...).

Tableau 2.3.2 Emprise au sol des centres de tourisme social, par catégorie

Catégorie	Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de centres	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
Auberge de jeunesse	8,41	0,0005	14	0,60 ± 1,13
Domaine de vacances	96,44	0,006	16	6,03 ± 8,14
Gîte en autonomie	18,78	0,001	23	0,82 ± 1,51
Gîte avec encadrement	8,07	0,0005	9	0,90 ± 1,12
<i>Toutes catégories</i>	<i>131,7</i>	<i>0,008</i>	<i>62</i>	<i>2,12 ± 4,79</i>



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

 DISTRIBUTION SPATIALE

Comme la plupart des hébergements touristiques, les centres de tourisme social présentent une répartition spatiale non homogène sur le territoire wallon, avec une localisation préférentielle au sein ou autour des vallées touristiques ardennaises (Ourthe, Semois) et plus globalement au sein de territoires dont la mise en tourisme est ancienne (Figure 2.3.1). Cette concentration spatiale est particulièrement exacerbée dans le cas des domaines de vacances. Les gîtes en autonomie présentent une localisation plus diffuse, mais limitée essentiellement au sud du sillon sambromosan, tandis que les gîtes avec encadrement et les auberges de jeunesse se démarquent par une répartition plus uniforme, voire complémentaire, à celle des autres centres de tourisme social. Dans une perspective de tourisme accessible à tous, le fait de posséder des centres de tourisme social dans chaque zone du territoire wallon, et en particulier à proximité des noyaux de population, paraît appréciable sachant que le coût du déplacement vers la destination de vacances peut constituer un frein aux pratiques touristiques (CGT, 2019).

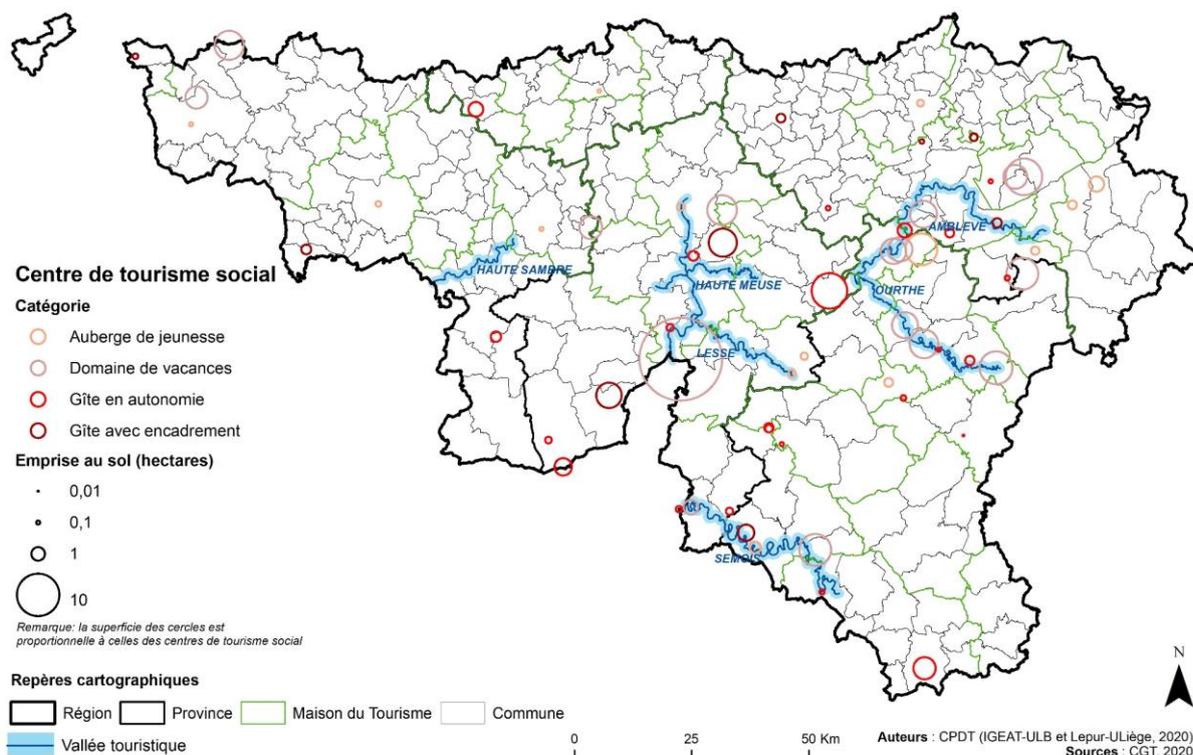


Figure 2.3.1 Localisation et emprise au sol des centres de tourisme social, par catégorie



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

#### Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Les centres de tourisme social occupent principalement ( $\pm$  75%) et relativement équitablement les affectations du sol forestière, agricole, d'habitat et de loisirs (Tableau 2.3.3). Les zones de services publics et d'équipements communautaires sont également concernées par 10% de l'emprise spatiale de cet objet et les zones d'habitat à caractère rural à hauteur de 6,6%.

Tableau 2.3.3 Superficie occupée par les centres de tourisme social, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	0,4	0,3
Activité économique industrielle		
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	24,3	18,5
Habitat à caractère rural	8,7	6,6
Loisirs	20,9	15,9
Services publics et d'équipements communautaires	13,2	10,1
Dépendances d'extraction		
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>67,5</i>	<i>51,4</i>

<b>Zone d'aménagement communal concertée</b>		
Aménagement communal concerté	0,3	0,2
<i>Total ZACC</i>	<i>0,3</i>	<i>0,2</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	27,3	20,8
Forestière	25,5	19,4
Espaces verts	5,2	4,0



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Naturelle		
Parc	4,7	3,6
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>62,7</i>	<i>47,8</i>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	0,8	0,6
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'État)		
Non affectée (zone blanche)		
<i>Total autres zones</i>	<i>0,8</i>	<i>0,6</i>

<b>Total général</b>	<b>131,2</b>	<b>100,0</b>
----------------------	--------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

Sur base de la carte d'occupation du sol selon le cadastre réalisée par l'IVEPS, près de deux tiers de la superficie occupée par les centres de tourisme social est considérée comme artificialisée en 2020. Cette proportion atteint plus de 90% pour les auberges de jeunesse et environne les 40% pour les deux types de gîtes. De manière peut-être surprenante, les domaines de vacances sont dans la moyenne, avec une superficie artificialisée de 70%. Cela s'explique au moins en partie par le fait que la vocation touristique de certains d'entre eux a été intégrée par le cadastre (via la nature des parcelles), y compris dans le cas de parcelles peu ou non bâties (cf. section 'Pour aller plus loin').

De nombreux centres de tourisme social occupent des bâtiments non prévus initialement pour l'accueil de touristes (cf. partie historique de la section 'Dynamique territoriale'). Outre de nombreuses petites fermes anciennes localisées dans les centres villageois, une petite dizaine de (dépendances de) châteaux ou maisons bourgeoises et leurs parcs attenants, ainsi que d'autres bâtiments de grande taille dont la construction remonte parfois à plusieurs siècles (moulin, grande ferme, couvent), accueillent désormais les touristes.

En lien avec ce constat, une analyse visuelle de l'orthophotoplan de 1971 a permis d'identifier que le bâtiment principal de 53 des 62 centres de tourisme social actuels était déjà construit à cette date. Seuls trois bâtiments principaux sont postérieurs à 2000.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Pour autant, plusieurs centres ont connu des transformations, parfois majeures, afin d'augmenter leur capacité d'accueil ou de s'adapter à l'évolution de la demande des touristes, notamment en exploitant les vastes propriétés châtelaines dont certains bénéficiaient. Ainsi une petite vingtaine d'implantations ont fait l'objet de modifications morphologiques depuis le début des années 1970 (Figure 2.3.2).



**Figure 2.3.2** Transformations successives du centre de tourisme social "La Ferme des Castors" à Aiseau, concernant à la fois les espaces bâtis et non bâtis. A gauche : 1978 ; au centre : 1994 ; à droite : 2019  
Source : SPW, Orthophotoplans 1978-1984, 1994-2000 et 2019.

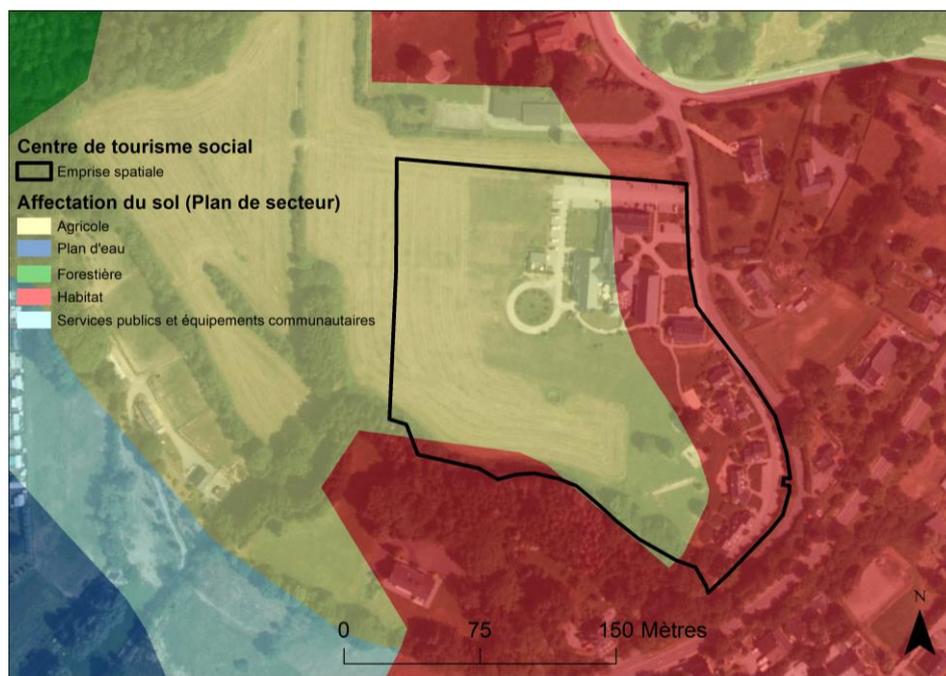
 **Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?**

La parité entre les superficies des centres de tourisme social affectées aux zones destinées et non destinées à l'urbanisation (Tableau 2.3.3) s'explique notamment par l'aspect multifonctionnel de certains centres, à la fois dévolus à l'hébergement et prestataires d'activités, bien souvent axées sur le dépaysement. Ainsi, plusieurs domaines de vacances et quelques gîtes avec encadrement bénéficient de vastes espaces de prairies ou boisés, dont l'occupation est parfois reflétée par l'affectation au Plan de secteur.

Comme expliqué au point précédent, les centres de tourisme social sont dans la plupart des cas le résultat d'une réaffectation d'un bâtiment existant, dont la fonction première n'était pas touristique. C'est la raison principale de la part limitée des superficies affectées à la zone de loisirs parmi les zones destinées à l'urbanisation. Les nombreux bâtiments des noyaux bâtis anciens désormais occupés par des centres de tourisme social expliquent la large part prise par les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. La part non négligeable des terrains affectés à la zone de services publics et d'équipements communautaires et à la zone de parc s'explique probablement par le lien fort de ce type de tourisme avec les autorités publiques (mise à disposition de l'immobilier public pour les associations, reconnaissance de l'intérêt sociétal de ce type d'activités touristiques) et est également à associer aux propriétés châtelaines converties en centres d'hébergement.



La part importante des superficies en zone agricole et forestière, et plus généralement en dehors de la zone de loisirs, peut être un frein au développement ou à la transformation des centres de tourisme social actuels. Cependant, certains centres ont tout de même pu réaliser des transformations importantes, et cela, y compris en zones non destinées à l'urbanisation (Figure 2.3.3).



**Figure 2.3.3** Le bâtiment principal d'Azur en Ardenne a été construit, durant les années 2010, à cheval sur la zone d'agricole et sur la zone d'habitat. Source : SPW, 2020, Plan de secteur et orthophotoplan 2019



## AUTRES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Huit centres de tourisme social sur les 62 étudiés sont concernés par un outil d'aménagement du territoire infracommunal. Il s'agit majoritairement de PCA, devenus SOL. A l'exception de l'auberge de jeunesse de Charleroi construite suite au remembrement urbain associé au centre commercial Rive Gauche, l'outil d'aménagement du territoire a bien souvent été mis en place postérieurement à l'édification des bâtiments du centre. A ce titre, certains documents (en particulier des PCA) intègrent dans leurs prescriptions la reconnaissance de la vocation touristique des terrains concernés par le centre de tourisme social, même si celui-ci est localisé en dehors d'une zone de loisirs.
- Seul le "Moulin d'Hosdent" a été classé comme site à réhabiliter (SAR) de droit, en 2003, suite à l'abandon de l'activité économique du site. Après cette reconnaissance, il a été rénové pour être reconverti, entre autres, en hébergement de tourisme social, avec un encadrement axé sur les énergies renouvelables et le saule.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?



## POLARITES DE BASE, ESPACES BATIS ET NODULES COMMERCIAUX

Les centres de tourisme social se localisent en moyenne à près de deux kilomètres d'une polarité de base, à 200 mètres d'un espace bâti et à une grosse dizaine de minutes d'un nodule commercial (Tableau 2.3.4). Les nuances entre catégories d'hébergement sont nombreuses, sauf pour l'accessibilité aux nodules commerciaux, relativement équivalente. Tout d'abord, les auberges de jeunesse et les gîtes avec encadrement partagent une plus grande proximité aux polarités de base et aux espaces bâtis. Ils sont donc globalement proches des espaces de vie. Ensuite, les gîtes en autonomie sont, en moyenne, nettement plus distants des polarités et donc des services de base, ce qui nécessitera des déplacements importants pour accéder à certains services de proximité (petits commerces, pharmacie...) une fois sur place. Quant aux domaines de vacances, ils sont tout aussi éloignés des espaces bâtis que les gîtes en autonomie, mais nettement plus proches des services de base, ce qui peut s'expliquer par une localisation dans des zones plus denses en population résidente.

**Tableau 2.3.4** Distance moyenne (en mètres ou en temps) entre les centres de tourisme social et les lieux d'activités et de services (dont de transport), par catégorie

Catégorie	Distance à une polarité de base 2011 (mètres)	Distance à un espace bâti (mètres)	Distance à un nodule commercial (minutes en voiture)	Distance au RAVeL (mètres)	Part à < 32 min à pied d'une halte ferroviaire (%)
Auberge de jeunesse	1.199	72	8	3.131	43
Domaine de vacances	1.356	312	12	3.495	25
Gîte en autonomie	3.312	280	13	3.869	13
Gîte avec encadrement	918	46	11	4.045	33
<i>Toutes catégories</i>	<i>1.983</i>	<i>207</i>	<i>11</i>	<i>3.631</i>	<i>26</i>



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Les centres de tourisme social sont pour les trois quarts localisés à plus d'une demi-heure à pied d'une halte ferroviaire (Tableau 2.3.4, ci-avant). Ce seul moyen de transport, combiné à la marche, ne permet donc pas de rejoindre la grande majorité des établissements de cet objet touristique. Cependant, les différentes catégories présentent des profils discordants vis-à-vis de cet indicateur d'accessibilité. Ainsi, une petite moitié des auberges de jeunesse peuvent être atteintes en moins de 32 minutes, dont 4 en moins de 16 minutes. Logiquement, il s'agit d'auberges localisées en zone urbaine. Ce sont les gîtes en autonomie qui apparaissent les plus inaccessibles en train. Bien que souvent situés au cœur ou à proximité d'espaces bâtis, ils sont localisés dans des villages (ardennais) relativement isolés.

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

Le RAVeL est, en moyenne, localisé à 3,5 kilomètres à vol d'oiseau des centres de tourisme social (Tableau 2.3.4, ci-avant). Cette distance laisse penser que de nombreux centres de tourisme social peuvent être accessibles (sous réserve d'un accès au réseau routier depuis le RAVeL) en moins de 15 minutes (en vélo) depuis ce réseau. Pour cette variable, aucune différence notable n'existe entre les catégories de centres. Cela étant, il paraît moins envisageable que des touristes se rendent à leur lieu d'hébergement via le RAVeL dans le cas des deux catégories relatives aux gîtes, puisque ce type d'hébergement est principalement occupé par des (grands) groupes.

## » DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### » LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE OU DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

- Sept centres de tourisme social ont plus de 30% de leur superficie concernés par un risque d'aléa d'inondation élevé. Même si la surface potentiellement à risque ne comprend pas nécessairement l'hébergement en tant que tel, cela pose tout de même question, étant donné les capacités d'accueil importantes qui caractérisent ces hébergements touristiques. Forcément, les superficies en zones d'aléas d'inondation moyen et faible sont encore plus importantes et couvrent 9,7% de l'ensemble des superficies de cet objet. En tout, c'est près de 15% de l'emprise au sol des centres de tourisme social qui présentent un risque d'inondation (aléa élevé à faible). Ainsi, le centre protestant de Nessonvaux a été fortement dégradé par les inondations de juillet 2021 et n'avait, début 2022, toujours pas rouvert.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

- Concernant la protection du patrimoine, 8,5% de la superficie totale de l'objet bénéficie d'un statut de protection patrimoniale et deux centres sont en fait des monuments classés. Outre ce statut, il apparaît que de nombreux centres sont implantés dans des bâtiments anciens à l'architecture remarquable. Cet élément devrait être confirmé via une recherche systématique à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel (IPIC).
- Les superficies de quelques centres de tourisme social sont partiellement incorporées dans des périmètres Natura 2000. Cela tient notamment aux grandes emprises de certains d'entre eux, localisés en bordure d'espaces forestiers ou agricoles.
- Les périmètres d'intérêt paysager ADESA couvrent 17,5% de l'emprise spatiale totale de l'objet, pour 13% pour les périmètres d'intérêt paysager du Plan de secteur. La différence entre les deux types de périmètres se marque surtout au niveau des centres, souvent de la catégorie gîtes en autonomie, localisés dans des noyaux villageois ayant conservé leurs caractéristiques architecturales traditionnelles, dont la valeur est plus systématiquement reconnue par ADESA.

## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?

### RECONNAISSANCE OFFICIELLE

La définition de cet objet touristique est le fruit d'une reconnaissance officielle de la part de l'administration wallonne. Le CGT n'attribue pas de classement (étoiles, épis) à ce type d'hébergement (cf. section 'Définition'). Par ailleurs, certains centres de tourisme social sont également reconnus comme infrastructures de Centres de Rencontres et d'Hébergement par la FWB (cf. section 'Définition').

### RECONNAISSANCE PAR SES UTILISATEURS

Plusieurs domaines de vacances et auberges de jeunesse sont repris par certains sites internet touristiques comparateurs (*Booking, Tripadvisor*), où les utilisateurs peuvent émettre leur avis. Sur *Booking.com*, les évaluations sont comprises dans une gamme allant de 7,5 à 9,1 (pour 13 centres), sans différences notables entre les deux catégories précitées. Les utilisateurs semblent donc clairement satisfaits des services proposés.



CENTRES DE TOURISME SOCIAL



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?



### HISTORIQUEMENT

Apparus dès la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, les premiers hébergements touristiques sociaux se sont rapidement développés à partir des années 1930, sous l'égide d'organisations syndicales, mutuellistes et confessionnelles. Il s'agissait d'hébergements collectifs de grande capacité, majoritairement localisés dans les noyaux villageois, et qui étaient le fruit d'une réaffectation de bâtiments anciens autorisant l'activité touristique (châteaux et autres demeures bourgeoises, fermes, équipements institutionnels) (Crabeck, 2008 ; Kaleo, n.d. ; Vanderwinnen, 2012).

D'abord destinés aux enfants des familles les moins nanties, les hébergements des acteurs pionniers du tourisme social wallon se diversifient, grâce au soutien de l'administration publique et à la loi de 1936 sur les congés payés, pour accueillir des familles (Crabeck, 2008 ; CPDT, 2019). Cette diversification du public cible entraîne une adaptation morphologique des infrastructures d'accueil avec une modification profonde des anciens centres et, surtout à partir des années 1950, synonyme de massification du tourisme, l'édification ex nihilo de vastes complexes de très grande capacité adaptés aux besoins touristiques de l'époque. Ces établissements se différencient également des implantations originelles par leur localisation, caractérisée par la proximité aux stations touristiques reconnues des vallées ardennaises, mais aussi par un relatif isolement permettant la mise à disposition d'espaces de récréation et de services (Crabeck, 2008).

En 1956, les hébergements liés au tourisme social sur le territoire wallon étaient nettement plus nombreux que les centres de tourisme social actuellement reconnus par la Wallonie (Figure 2.3.4). Leur concentration en Ardenne touristique, et en particulier dans les principales vallées historiquement mises en tourisme (Haute Meuse, Semois, Ourthe), apparaît clairement. La Haute Meuse concentrait par ailleurs les établissements avec les capacités les plus importantes. Outre quelques hébergements localisés dans les communes wallonnes de la proche périphérie bruxelloise, le nord du sillon Sambre-et-Meuse est peu représenté, tout comme la zone condruzienne entre la vallée de la Meuse et Durbuy. Depuis lors, on peut constater un désengagement partiel de la vallée de la Meuse (de Dinant à Huy), de la zone autour d'Esneux et de la périphérie bruxelloise et, à l'inverse, quelques nouvelles implantations localisées dans le Condroz et, plus timidement, dans la région montoise et tournaïsiennne (Figure 2.3.4, losanges mauves).



CENTRES DE TOURISME SOCIAL

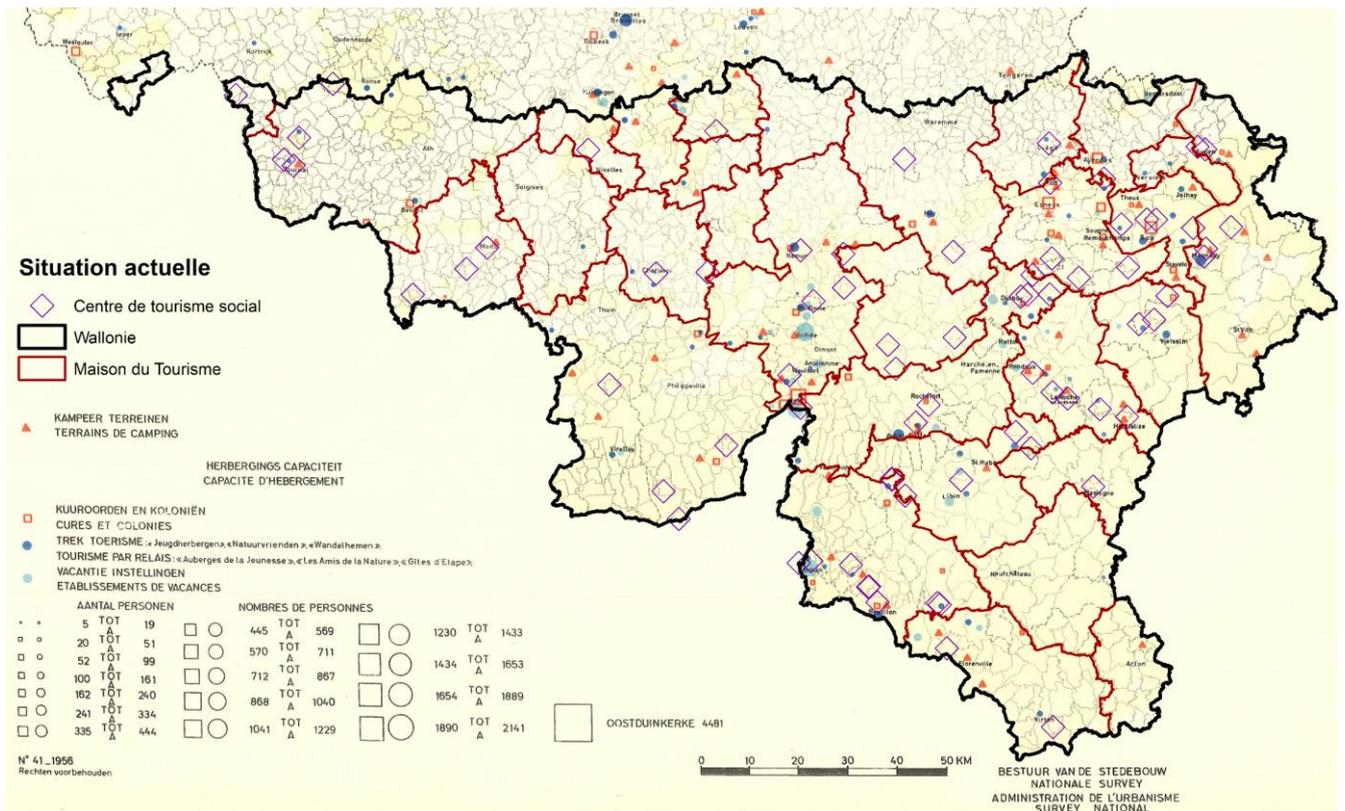


Figure 2.3.4 Carte de la répartition des hébergements liés au tourisme social en 1956 sur le territoire wallon et centres de tourisme social actuellement reconnus par la Wallonie (losanges mauves) *Source : adapté de Administration de l'urbanisme – Survey National – Coll. Société royale belge de géographie*

La vague de construction de ces établissements d'hébergement dits de masse axés sur le tourisme social s'est poursuivie durant les années 1960 et 1970. Mais, le déclin de certains d'entre eux s'est amorcé dès les années 1980, notamment en raison de l'internationalisation croissante du tourisme. Malgré l'apparition d'unités familiales d'hébergement favorisant une plus grande intimité (CPDT, 2014), leurs difficultés à s'adapter aux nouvelles exigences des touristes expliquent également cette perte d'attractivité (Figure 2.3.5).



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL



**Figure 2.3.5** Le Domaine des Dolimarts, dominant la vallée de la Semois, fait partie de cette vague d'hébergements de tourisme social de très grande capacité (jusqu'à 1.200 personnes). Il a progressivement décliné pour devenir une friche touristique dans les années 2000 (en passe d'être partiellement réaffectée en village de vacances). Les infrastructures d'accueil s'inspiraient des deux modèles architecturaux de référence à l'époque pour ce type de centres, les grands ensembles de logements sociaux et les camps militaires (CPDT, 2014) *Source : carte postale, "centre de Vacances Les Dolimarts à Bohan-sur-Semois", Ed. Cim (circulée en 1960)*


**DE 2002 A 2020**

En 2002, les centres de tourisme social wallons étaient au nombre de 64, pour une capacité totale de près de 6.600 places-lits (CGT, 2011). On constate donc une relative stabilité dans le nombre de centres depuis cette date, mais une légère augmentation de la capacité totale (7.655 places-lits en 2020). Ceci est d'ailleurs confirmé par le fait que de nombreuses rénovations et extensions récentes au niveau des infrastructures d'accueil ont été identifiées lors de la réalisation de cette fiche descriptive. Ces transformations morphologiques, parfois profondes, constituent l'impact territorial et paysager le plus important pour cet objet touristique.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Ceci dit, la stabilité du nombre total de centres cache quelques rares créations de nouvelles implantations et quelques disparitions (abandon de l'établissement ou reconversion, typiquement en dehors du champ touristique). Ainsi, deux centres de type "auberge de jeunesse" ont été créés dans les années 2010 (Charleroi et Louvain-la-Neuve), sur des terrains auparavant artificialisés. A l'inverse, plusieurs anciens domaines de vacances encore actifs il y a peu ont perdu leur fonction et ont été convertis (provisoirement ou définitivement) en centres d'accueil pour réfugiés (Centre de la Jastrée à Barvaux, Les Forges à Poix-Saint-Hubert, Les Fourches à Herbeumont) ou ont été abandonnés (Le Castel des Sorbiers, qui vient cependant d'être réinvesti par le tourisme).

Faute de données précises, il n'a pas été possible de déterminer la date à laquelle chaque implantation est devenue un centre de tourisme social reconnu.

## QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

### CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil des centres de tourisme social est estimée, en 2020, à 7.655 places-lits, avec une capacité moyenne de 123 places-lits (Tableau 2.3.5). A l'échelle wallonne, ce type d'hébergements touristiques peut donc toujours être considéré comme de grande à très grande capacité.



**Figure 2.3.6** Le Vayamundo à Houffalize peut accueillir jusqu'à 900 personnes, ce qui en fait l'hébergement touristique wallon avec la plus grande capacité, hors campings *Source : CPDT, 2014*



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Des nuances importantes sont cependant à remarquer (Tableau 2.3.5). Assez logiquement, les domaines de vacances présentent une capacité plus importante que les autres catégories, dont les gîtes. La capacité de ces derniers est forcément limitée par la taille non extensible des groupes demandeurs. Vu leur nombre relativement important, les domaines de vacances représentent plus de la moitié de la capacité totale des centres de tourisme social. C'est également la catégorie la plus variable en termes de capacité (Tableau 2.3.5).

**Tableau 2.3.5** Capacité (places-lits) et intensité d'usage des centres de tourisme social, par catégorie

Catégorie	Nombre (#)	Capacité totale	Capacité moyenne	Écart-type	Capacité max.	Capacité min.	Intensité (places-lits/ha)
Auberge de jeunesse	14	1.842	132	48,1	213	83	219
Domaine de vacances	16	4.019	251	229,7	900	50	42
Gîte en autonomie	23	1.240	54	25,0	126	16	62
Gîte avec encadrement	9	554	62	21,9	118	50	69
<i>Toutes catégories</i>	<i>62</i>	<i>7.655</i>	<i>123</i>	<i>143,0</i>	<i>900</i>	<i>16</i>	<i>58</i>


**FREQUENTATION**

Il n'a pas été possible d'estimer la fréquentation de cet objet touristique. En effet, les centres de tourisme social sont répartis dans au moins trois catégories (Code NACE) définies par Statbel pour son suivi de la fréquentation des hébergements touristiques (Rapport 2020, point 3.3.2). En 2011, la fréquentation des auberges wallonnes (10) et bruxelloises (2) de l'ASBL Les Auberges de Jeunesse était de 210.000 nuitées (Vanderwinnen, 2012).

Dans le cadre d'une enquête réalisée en 2011 (Diekmann et Bauthier, 2011), le profil de la clientèle des centres de tourisme social wallons a pu être investigué. Il apparaissait que, parmi les centres de tourisme social échantillonnés, la clientèle était composée, par ordre décroissant, de couples (46%), de familles (20,5%), de groupes d'amis (13%), d'autres groupes<sup>2</sup> (11%) et de personnes seules (9%). Des différences notables étaient observées entre les types d'hébergement. Ainsi, les auberges de jeunesse présentent une proportion plus élevée de personnes seules ou en groupes (d'amis) et les domaines de vacances accueillent plutôt des familles (dont les couples) (Diekmann et Bauthier, 2011). Le profil socioprofessionnel était également divergent entre les auberges de jeunesse et les autres centres. Cela tend à démontrer l'utilité de la variété des centres de tourisme social dans un objectif de tourisme accessible à tous les publics.

<sup>2</sup> Aucune donnée sur le profil des touristes n'a pu être collectée sur les gîtes, ce qui tend probablement à déformer les "groupes d'amis" et "autres groupes".



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL



L'intensité d'utilisation des centres de tourisme social n'a pu être déterminée que via le rapport entre la capacité d'accueil et les superficies utilisées (Tableau 2.3.5). Il s'agit donc d'une intensité théorique maximale d'usage de ces centres et non de l'intensité effective de ceux-ci.

Comme attendu, les domaines de vacances présentent une intensité théorique relativement faible (Tableau 2.3.5). Cela s'explique par les nombreuses activités extérieures qui y sont généralement proposées et, plus généralement, par la volonté d'offrir un cadre vert et dépayssant pour leurs clientèles. Les deux catégories de gîtes présentent une intensité d'usage théorique légèrement plus élevée. Leur localisation préférentielle en milieu rural implique que ces gîtes bénéficient généralement d'un grand jardin et que le bâtiment (souvent typique de l'architecture vernaculaire) ne comporte que peu d'étages. C'est l'inverse pour plusieurs auberges de jeunesse, situées en zone urbaine et implantées dans des bâtiments de grande hauteur. Cela explique leur intensité d'usage théorique du territoire près de quatre fois supérieure (Figure 2.3.7).



**Figure 2.3.7** L'auberge de jeunesse de Mons (gauche) et le centre CIRAC à Marcourt (droite) offrent une capacité d'accueil identique, mais divergent nettement par leur emprise spatiale, et donc leur intensité d'usage théorique *Source : SPW, 2020, orthophotoplan 2019 ; Google, 2020, Google street view*



CENTRES DE TOURISME SOCIAL

## POUR ALLER PLUS LOIN...

### SUIVI DES FREQUENTATIONS ET DES OBJECTIFS DU TOURISME SOCIAL

Le tourisme pour tous est soutenu politiquement en Wallonie, comme réaffirmé par la déclaration de politique régionale 2019-2024. Les valeurs du tourisme social sont de permettre l'accessibilité à des séjours touristiques pour tous les publics (via une aide administrative et/ou financière), y compris les publics défavorisés, et dans une logique de mixité. Dans ce contexte, il apparaît pertinent de réaliser un suivi spécifique de la fréquentation des centres de tourisme social afin d'évaluer le nombre de personnes qui partent en vacances grâce à ces infrastructures et qui ne pourraient pas le faire sans celles-ci. Il s'agit de s'assurer que les objectifs légaux fixés sont bien respectés (minimum 51% de la fréquentation provient d'affiliés à l'association et tarif suffisamment avantageux), mais qu'une mixité dans le profil des touristes soit également atteinte. Actuellement, la Wallonie ne possède pas de chiffres de fréquentation spécifiques aux centres de tourisme social, ceux-ci étant répartis dans plusieurs catégories de Statbel.

### RECENSEMENT HISTORIQUE DES CENTRES DE TOURISME SOCIAL

Ce type d'hébergement a connu un déclin partiel à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle. Le recensement de ces anciennes implantations permettrait de déterminer leur 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.

### ANALYSE DE LA COUVERTURE DU SOL

L'occupation du sol des centres de tourisme social a été évaluée sur base du cadastre. Cependant, cette analyse pourrait être complétée par une caractérisation biophysique et donc de la couverture du sol. Cela pourrait notamment mieux refléter le caractère vert de certains domaines de vacances, leur degré d'imperméabilisation, et autoriserait une meilleure évaluation de la correspondance avec l'affectation du sol. La nouvelle carte d'occupation du sol de Wallonie (COSW2018) apparaît tout indiquée pour cette analyse.



## CENTRES DE TOURISME SOCIAL

 SOURCES

CGT (2011) *Offre d'hébergements par commune pour les villages de vacances et le tourisme social*. Commissariat général au Tourisme, Direction de la Stratégie Touristique, Jambes.

CGT (2019) *Oser un moment de détente en Wallonie! Conseils et astuces pour se préparer au mieux*. Commissariat général au Tourisme, Jambes.

CGT (2020) *Cadastre du tourisme social*. Commissariat général au Tourisme, Direction des Attractions et des Infrastructures touristiques, Jambes.

CPDT (2014) "*Atlas des Paysages de Wallonie 5 – L'Ardenne centrale – La Thiérache*", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 98-108. doi: -.

CPDT (2019) "*Atlas des Paysages de Wallonie 6 – La Vallée de la Meuse*", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 64-69; 90-94; 115-121. doi: -.

Crabeck S. (2008). *Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis (péri)-urbains au cœur de la campagne wallonne*. Territoire(s) wallon(s), Séminaire de l'Académie Wallonie-Bruxelles, juin 2008.

Diekmann A. et Bauthier I. (2011). *Tourisme social en Wallonie: Réalités et perspectives*. Rapport pour le Commissariat général au Tourisme. ULB-IGEAT.

Diekmann, A., & McCabe, S. (2011). Systems of social tourism in the European Union: A critical review. *Current Issues in Tourism*, 14(5), 417-430.

FWB (n.d.). *Les centres et maisons de jeunes*. Administration Générale de la Culture, Fédération Wallonie-Bruxelles. <http://www.servicejeunesse.cfwb.be/index.php?id=cj>. Consulté le 18 novembre 2020.

Kaleo (n.d.). *Historique*. <https://www.kaleo-asbl.be/fr/a-propos/historique/> Consulté le 23 novembre 2020.

OITS (n.d.). *Qui sommes-nous?* <https://isto.international/who-we-are/?lang=fr>. Consulté le 18 novembre 2020.

SPW (2020). *Code wallon du Tourisme*. <https://wallex.wallonie.be/eli/ars-rete/2010/04/01/201027059/2020/01/01>. Consulté le 17 novembre 2020.

Vanderwinnen C. (2012). *Les Auberges de Jeunesse: 80 ans au service du tourisme des jeunes*. Les Cahiers du Tourisme, 6. Commissariat général au Tourisme, décembre 2012.



# 2.4

## ENDROITS DE CAMP





ENDROITS DE CAMP

## LES ENDROITS DE CAMP



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 258 endroits de camp (2020)
- **Capacité d'accueil** : 29.547 lits ou places personnes (2020)
- **Fréquentation** : Inconnue
- **Surface** : Inconnue
- **Proportion en zone de loisirs** : ± 1%



### QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Endroit de camp : hébergement touristique de type bâtiment ou prairie accueillant une organisation de jeunesse reconnue.*



### DEFINITION

- Au sein de cette recherche, les endroits de camp sont définis comme des hébergements utilisés par les touristes de type mouvements de jeunesse. Il peut s'agir de bâtiments et/ou de prairies.
- La définition "endroit de camp" dans le Code wallon du Tourisme (CWT) décrit cet objet comme une location exclusive, d'un hébergement touristique, pour l'établissement d'un camp d'une organisation de jeunesse reconnue par la Communauté française, la Communauté flamande ou la Communauté germanophone ou encore par l'autorité compétente de tout État membre de l'Union européenne (CWT, Art 1 D-. 19, 2020).



ENDROITS DE CAMP

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Les endroits de camp peuvent être labélisés. Dans la procédure, une redevance est fixée par la capacité d'accueil de l'établissement (**moins de 40 jeunes, entre 40 et 60 jeunes et plus de 60 jeunes**).
- Un endroit de camp doit être disponible pour une **durée minimale de 6 semaines en été**.
- Les endroits de camp doivent être éloignés d'une zone d'habitat pour garantir la tranquillité des riverains.
- Le propriétaire doit résider dans l'endroit de camp ou à proximité.
- Le prix de location (sans charge) est inférieur ou égal à **3 euros/personne/nuitée**.

### REMARQUES

- La présente fiche agglomère deux types d'infrastructures distinctes : les gîtes et les prairies qui représentent une occupation saisonnière du foncier.
- Les endroits de camp peuvent avoir une activité autre que l'accueil des mouvements de jeunesse en dehors de la période estivale (par ex. les prairies ont une fonction agricole hors période de campement).

## QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?

### DONNEES UTILISEES

Les données relatives aux endroits de camp sont issues d'un site "votrecamp.be" qui répertorie la majorité des "endroits de camp : bâtiments et prairies" en Wallonie et est lié à l'ASBL "Atouts camps" créée en 2009, opérationnelle depuis 2012 et agréée pour octroyer le label "Endroit de camp" en Région wallonne.

Les données sont disponibles au cas par cas et portent sur la localisation et la capacité (si celle-ci est encodée par le propriétaire).



## ENDROITS DE CAMP

### *Limites*

- La plateforme "votrecamp" est une source en *Open Access*. Les informations publiées ne sont pas stables et sont régulièrement mises à jour par les propriétaires. Ainsi, l'offre peut varier d'un mois à l'autre. A noter que les endroits de camp ont été inventoriés par l'équipe de recherche sur base des annonces d'offres.
- Par ailleurs, les prairies ne comportent pas d'infrastructure et n'induisent pas d'artificialisation du sol. De ce fait, contrairement aux gîtes, la reconnaissance n'est pas obligatoire rendant partielle l'information acquise.

### *Recommandations*

Il serait plus adéquat de disposer d'une liste des hébergements de type endroits de camp, fixée pour une date précise et mise à jour par les autorités concernées et non par les propriétaires.



## DONNEES CREEES/PRODUITES

### *Méthodologie*

- La base de données relative aux endroits de camp est issue de la plateforme "votrecamp.be" destinée aux organisateurs de camps. La base de données reprend les données géocodées, générées à travers les adresses disponibles, de chaque gîte (bâtiment) et prairie mis à disposition, leur capacité d'accueil ainsi que leur labélisation. Le relevé manuel projette la situation du 17 février 2020 au 5 mars 2020. La mise à jour de la base de données est possible depuis lors, bien qu'elle semble rester stable. Cette base répertorie 458 établissements, dont 167 labélisés. Pour chacun d'eux, un identifiant CPDT a été attribué.
- Une jointure spatiale avec la matrice cadastrale a été effectuée pour vérifier et compléter les informations spatiales de la base de données. En d'autres termes, nous avons tenté d'identifier l'emprise au sol des endroits de camp via un croisement avec la matrice cadastrale. L'exécution de cette opération a néanmoins démontré plusieurs anomalies :
  - ❖ Au vu de l'approximation des coordonnées spatiales (X,Y), la liaison n'a été possible que pour 405 unités sur les 458 unités recensées. Ceci est dû à l'élimination des points géoréférencés situés en dehors des parcelles cadastrales ;
  - ❖ Après vérification au cas par cas, il apparaît que la correspondance des résultats entre la base de données créée des endroits de camp et la matrice cadastrale serait presque nulle. Utiliser les superficies définies sur base de ce croisement biaiserait les résultats relatifs à l'affectation du sol ;



ENDROITS DE CAMP

- ❖ Enfin, comme expliqué en amont, l'offre relative à un endroit de camp peut soit, correspondre à un bâtiment, soit à une prairie, soit aux deux, ce qui implique la prise en compte des surfaces bâties du cadastre. Ces dernières ne correspondent pas toujours à la réalité du terrain.

### *Limites*

- En raison de l'absence de recensement officiel, l'acquisition du répertoire des endroits de camp s'est faite à travers une plateforme numérique en *Open Data* mise à jour régulièrement par les propriétaires moyennant une cotisation annuelle pour l'ASBL "Atouts camps". Le propriétaire peut gérer entièrement et librement les renseignements liés à son hébergement. Ainsi, la récolte d'informations réalisée par l'équipe de recherche ne reflète que la situation relative à la période étudiée et ne peut considérer les mises à jour antérieures à celle-ci.
- Il existe des imprécisions au niveau des coordonnées spatiales et des surfaces proposées à la location. Un essai de jointure spatiale a été effectué avec la matrice cadastrale. Cependant, plusieurs incohérences se sont présentées par rapport aux surfaces annoncées par les propriétaires et à la localisation réelle. De plus, une parcelle cadastrale peut n'être disponible qu'en partie pour les camps.
- Une autre difficulté concerne l'indication des capacités d'accueil se rapportant à chaque offre. Hormis pour les endroits de camp labellisés (36%), cette information reste approximative.
- Les éléments de ce répertoire ne permettent pas d'avoir une couverture complète car des endroits de camp sont également répertoriés sur d'autres plateformes de promotion (par ex. *chiros* [Flandre]...).

### *Recommandations*

Une base de données publiée avec un identifiant unique par objet aiderait aux suivis et analyses. Par ailleurs, la surface proposée par le propriétaire devrait être fixée et déclarée lors de la demande d'autorisation pour la mise en activité d'un bien.



ENDROITS DE CAMP

## OU EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLÉUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

- L'estimation complète de l'emprise au sol des endroits de camp n'est pas réalisable. Cette incertitude est due à l'absence de recensement et à la variabilité de la surface des terrains mis en location.
- La somme des emprises au sol des 180 endroits de camp dont l'information est déclarée (40% de la base de données) s'élève à 270,5 ha (Tableau 2.4.1). Cette donnée approximative révèle une utilisation importante des sols wallons pour cette activité mais ces territoires sont rentabilisés par d'autres activités, en dehors des périodes de camps de mouvements de jeunesse (les bâtiments sont utilisés comme salles de fêtes ou salles de réunion et les prairies pour des activités agricoles par exemple).

**Tableau 2.4.1** Emprise au sol connue des endroits de camp (bâtiments et prairies)

Emprise au sol totale connue (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre d'endroits de camp avec surface affichée	Emprise au sol moyenne (prairie) (ha) – écart-type
270,5	0,02	180 (sur 458 sites)	0,6 ± 1

### REMARQUE

- Les endroits de camp ont une emprise au sol importante mais la donnée est peu précise pour les endroits non labélisés ce qui rend presque impossible l'estimation de la surface totale de cet objet.



ENDROITS DE CAMP



## DISTRIBUTION SPATIALE

- Les endroits de camp sont principalement destinés aux mouvements de jeunesse. Leur dispersion est fortement influencée par le paysage naturel recherché et le caractère rural des lieux. On distingue deux types d'hébergement : les gîtes bâtiments et les tentes en prairie. A noter que les gîtes peuvent être des locaux scouts et Patro. Ces locaux sont proposés à la location pour d'autres groupes afin d'assurer une certaine rentabilité des lieux en saison de camps.
- Il existe trois types d'offre dans la base de données récoltée : les gîtes (bâtiments), les prairies (terrains vierges) et les offres mixtes gîtes/prairies (hébergements couverts et ouverts) dans la même offre.

La Figure 2.4.1 de localisation des endroits de camp démontre une certaine concentration dans les Ardennes avec une préférence pour des territoires à dominance boisée et/ou agricole (prairies). Cependant, les offres de logements couverts (gîtes) ont une certaine concentration dans la région naturelle du Condroz. En effet, le patrimoine architectural rural dans cette région est très abondant. Les anciens bâtiments agricoles permettent d'accueillir les groupes avec un confort qui peut être plus adapté aux plus jeunes.

Les Figures 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4 montrent la localisation par type d'offre.

- Les Tableaux qui suivent présentent respectivement la répartition des endroits de camp par province (Tableau 2.4.2), les principales distributions du plus grand nombre d'endroits de camp sur le territoire communal (Tableau 2.4.3) et les maisons du tourisme (Tableau 2.4.4). Dans ces deux derniers tableaux, le nombre total de sites ne signifie pas la somme du nombre de gîtes et de prairies. En effet, un site peut proposer un gîte et une prairie en même temps.

On constate, à travers les tableaux, que les endroits de camp sont localisés autour des vallées de l'Ourthe et de la Meuse et près des territoires boisés en haute, basse et moyenne Ardenne.



ENDROITS DE CAMP

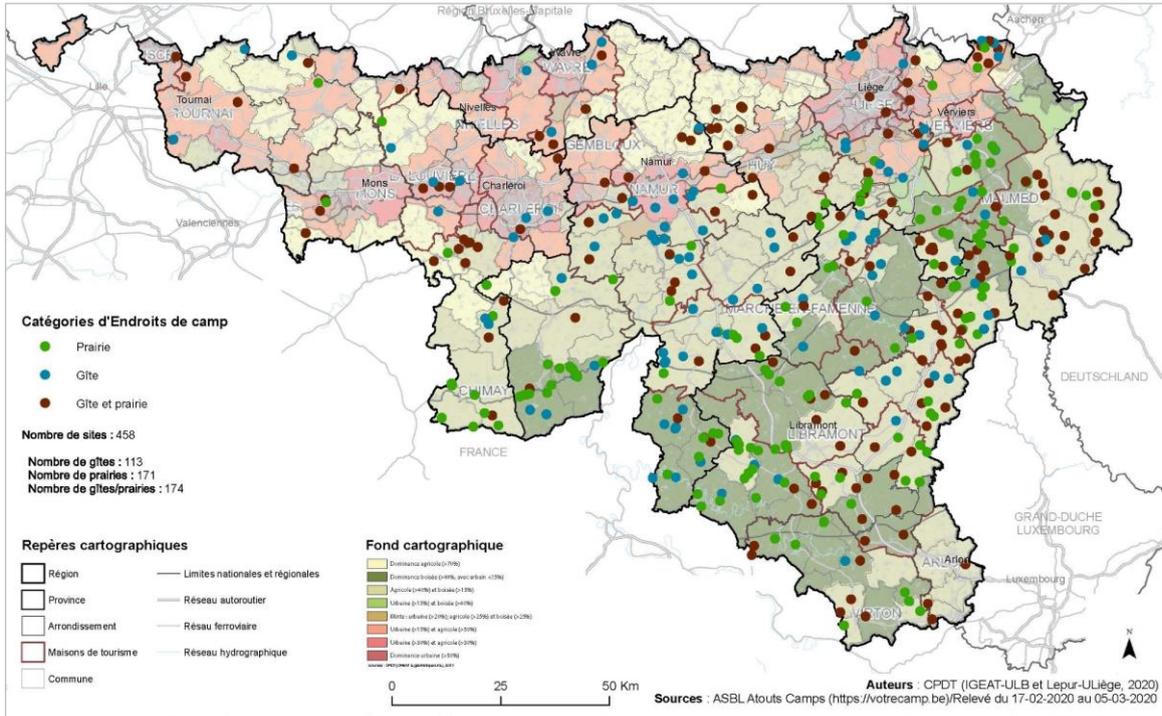


Figure 2.4.1 Localisation de l'offre "Endroits de camp" en Wallonie par catégorie

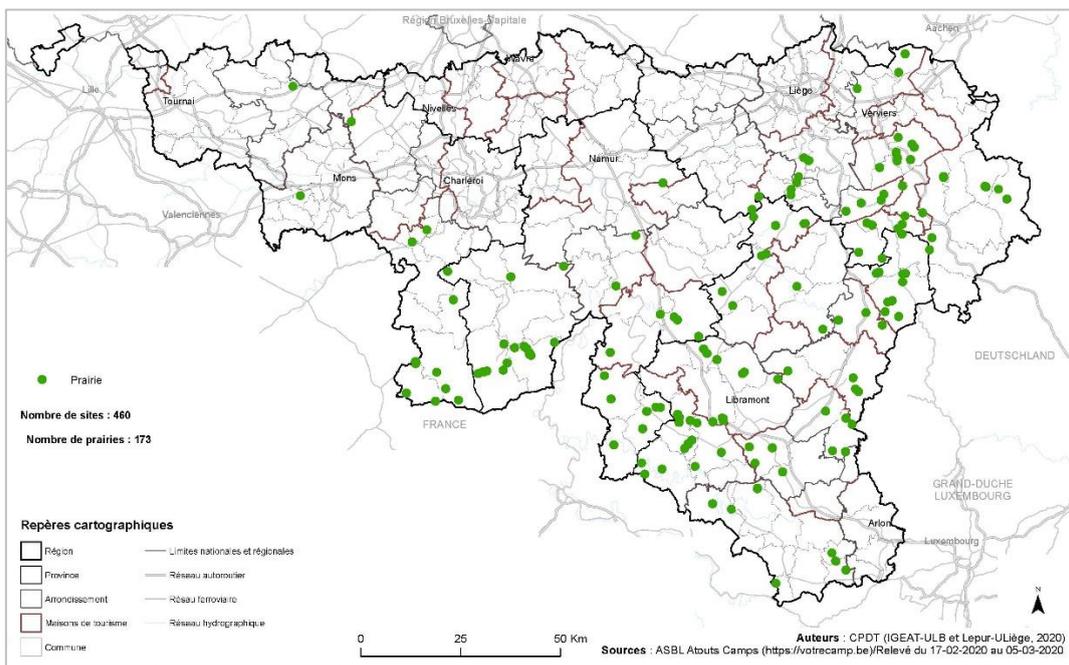


Figure 2.4.2 Localisation de l'offre "Endroits de camp" de type prairie



ENDROITS DE CAMP

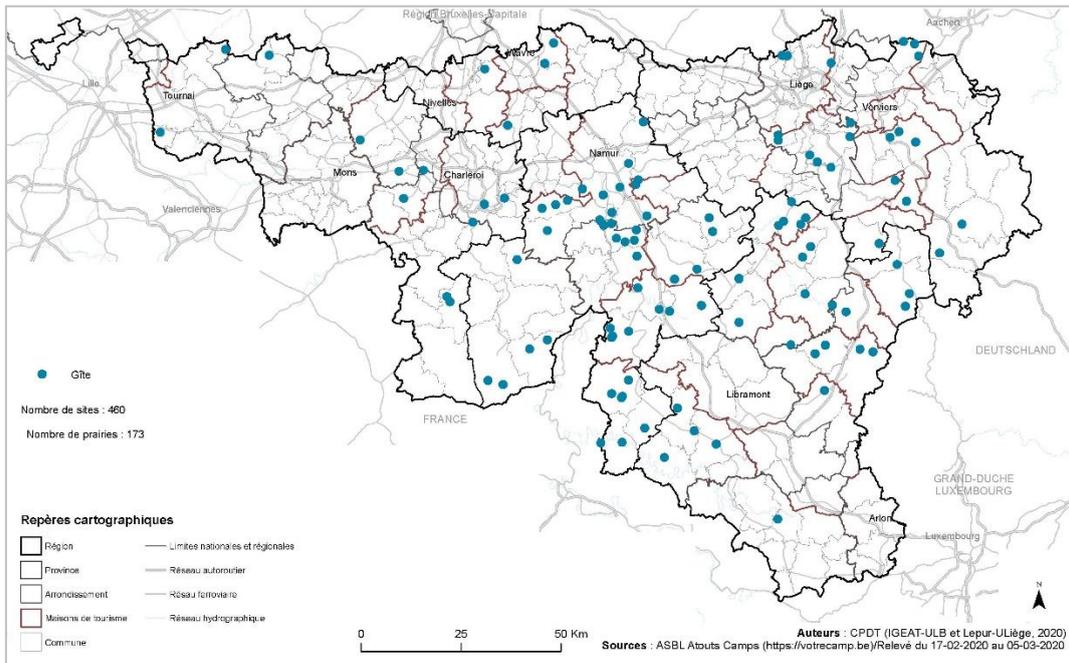


Figure 2.4.3 Localisation de l'offre "Endroits de camp" de type gîte

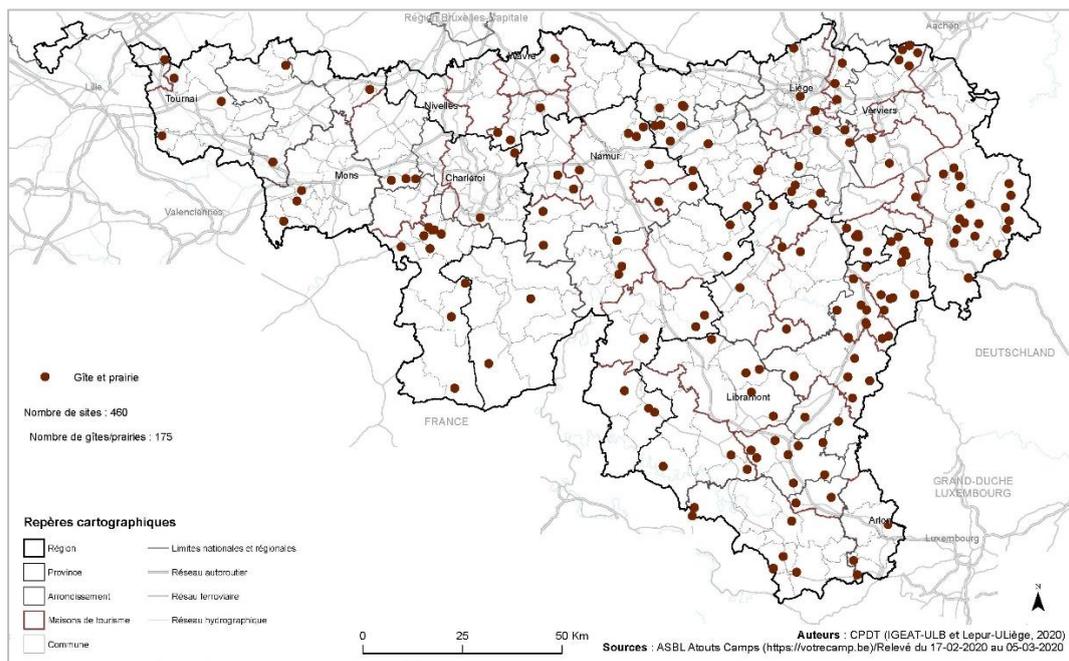


Figure 2.4.4 Localisation de l'offre "Endroits de camp" de type composé gîte/prairie



## ENDROITS DE CAMP

Tableau 2.4.2 Répartition des endroits de camp par province

Province	Nombre de sites
Brabant wallon	8
Hainaut	51
Liège	130
Luxembourg	165
Namur	104

*Total*      458

Tableau 2.4.3 Communes ayant le plus grand nombre d'endroits de camp sur leur territoire

Commune	Endroit de camp (#)	Gîte (# de bâtiments)	Prairie (#)
Houffalize	15	12	13
Gouvy	14	7	11
Paliseul	13	2	11
Plombières	11	8	8
Vielsalm	10	8	9
Couvin	10	3	8
Durbuy	10	5	6
Viroinval	10	2	13

Tableau 2.4.4 Maisons du tourisme ayant le plus grand nombre d'endroits de camp sur leur territoire

Maison du tourisme	Endroit de camp (#)	Gîte (# de bâtiments)	Prairie (#)
Pays des Lacs	49	20	41
Pays de Bouillon	45	18	33
Haute Ardenne	37	21	32
Famenne- Ardenne	35	20	20
Cantons de l'Est	34	22	32
Explore Meuse	31	29	12
Ourthe-Vesdre-Amblève	31	20	21
Pays de la Haute Sûre Forêt d'Anlier en Ardenne	22	13	21
Cœur de l'Ardenne, Ourthe et Aisne	22	17	17
Spa Hautes Fagnes Ardennes	20	7	16



ENDROITS DE CAMP

## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

 Au sein de quelle(s) affectation(s) au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.4.5 Nombre d'endroits de camp par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	1	0,2
Activité économique industrielle		
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	54	11,8
Habitat à caractère rural	160	34,9
Loisirs	6	1,3
Services publics et d'équipements communautaires	10	2,2
Dépendances d'extraction	1	0,2
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>232</i>	<i>50,7</i>

<b>Zone d'aménagement communal concertée</b>		
Aménagement communal concerté	15	3,3
<i>Total ZACC</i>	<i>15</i>	<i>3,3</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	152	33,2
Forestière	32	7,0
Espaces verts	9	2,0
Naturelle	2	0,4
Parc	5	1,1
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>200</i>	<i>43,7</i>



## ENDROITS DE CAMP

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	7	1,5
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)	1	0,2
Non affectée (zone blanche)	3	0,7
<i>Total autres zones</i>	<b>11</b>	<b>2,4</b>
<b>Total général</b>		
	<b>458</b>	<b>100,0</b>

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

50,7% des endroits de camp sont situés en zones urbanisables dont 35% en zone d'habitat à caractère rural. A l'inverse, 43,7% sont situés en zones non urbanisables dont 33,2% en zone agricole et 7% en zone forestière, ce qui confirme les constats réalisés dans les sections précédentes.

### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

Les chiffres mis en évidence par l'analyse des affectations au Plan de secteur permettent d'affirmer que la majorité des terrains liés aux endroits de camp ont une affectation logique vis-à-vis de leur usage. Les zones d'habitat rural sont recherchées par les mouvements de jeunesse de même que la proximité avec des éléments naturels tels que les étendues d'eau et les espaces verts. La localisation d'un des endroits de camp en zone de dépendance d'extraction est néanmoins surprenante.

### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

Les endroits de camp occupent principalement les zones d'habitat à caractère rural et les zones agricoles. Un croisement avec la couche des parcelles agricoles pourrait permettre d'identifier les parcelles dédiées à un double usage : agricole pour une certaine période de l'année et campement pour les mouvements de jeunesse dans la période estivale. L'accueil de camps en prairie constitue donc une possibilité de diversification agricole.



ENDROITS DE CAMP



## AUTRES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*Les résultats qui suivent peuvent être altérés en raison du fait que les croisements avec les outils d'aménagement du territoire ont été réalisés au départ d'une couche de points.*



### Outils opérationnels

5 périmètres de rénovation urbaine (RENO) comprennent des endroits de camp de type gîte situés dans les centres d'agglomérations. 2 endroits de camp sont localisés dans une zone SAR avec également des bâtiments à disposition pour des mouvements de jeunesse.



### Outils de planification

19 endroits de camp sont dépendants de schémas d'orientation locaux (SOL) et 25 ont été soumis à un permis d'urbanisation (lotissement). Ce sont souvent des bâtiments proches des agglomérations qui sont concernés.



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?



### POLARITES DE BASE

103 endroits de camp sont situés dans une polarité de base ce qui représente 23% de la totalité des établissements. Les distances entre les endroits de camp et les limites de la polarité de base (telle que calculée par l'IWEPS en 2011) la plus proche varient entre 0 m (à l'intérieur de la polarité de base) et 9,2 km, démontrant ainsi une grande variabilité. 49% des établissements sont à une distance qui varie entre 1 et 5 km de la limite d'une polarité.



### ESPACES BATIS

258 endroits de camp, soit 56% sont situés dans un espace bâti. Pour rappel, il y a 283 gîtes parmi les endroits de camp.



### NODULES COMMERCIAUX

La majorité des endroits de camp sont situés à maximum 15 minutes de trajet en voiture d'un nodule commercial (94,6% ; Tableau 2.4.6). A noter toutefois que tous les mouvements de jeunesse ne disposent pas d'une voiture durant le camp.



## ENDROITS DE CAMP

Tableau 2.4.6 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	Endroits de camp (#)	Endroits de camp (%)
< 5	118	25,8
5-10	181	39,5
10-15	134	29,2
15-20	24	5,2
35	1	0,2
<i>Total</i>	<i>458</i>	<i>100,0</i>

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Plus de 78% des endroits de camp sont situés à une distance au-delà des 5 km, allant jusqu'à 30 km pour certains sites. Il en découle un temps de trajet à pied considérable pour la majorité des endroits de camp (83% nécessite plus de 30 minutes de marche ; Tableau 2.4.7).

Tableau 2.4.7 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Endroits de camp (#)	Endroits de camp (%)
4	12	2,6
8	12	2,6
12	10	2,2
16	10	2,2
20	10	2,2
24	12	2,6
28	12	2,6
32	12	2,6
> 32	368	80,3
<i>Total</i>	<i>458</i>	<i>100,0</i>



ENDROITS DE CAMP

## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVEL) ?

Le RAVeL est situé à une distance assez importante des endroits de camp (45% de la totalité des sites recensés ; Tableau 2.4.8), alors que ce réseau pourrait faciliter le déplacement des groupes lors de leur séjour.

Tableau 2.4.8 Proximité au RAVeL

Distance (m)	Endroits de camp (#)	Endroits de camp (%)
< 500	48	10,5
500 - 1.000	39	8,5
1.000 - 2.500	67	14,6
2.500 - 5.000	97	21,2
> 5.000	207	45,2
<i>Total</i>	<i>458</i>	<i>100,0</i>

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

- Les endroits de camp sont plutôt implantés dans des contextes territoriaux locaux favorables. Il y a peu de contraintes physiques à l'exercice de l'activité :

19 endroits de camp (4,1%) sont en aléas d'inondations élevés et 39 (8,5%) en aléas moyens ou faibles. Cette situation est néanmoins potentiellement problématique pour les lieux concernés étant donné la nature de l'activité (logement sous tente notamment).



## ENDROITS DE CAMP

- La pente moyenne est d'environ 10%. Certains endroits de camp atteignent néanmoins des valeurs élevées, rendant le terrain défavorable à la pratique d'activité réalisée dans le cadre des camps.



### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

Le cadre paysager participe probablement au choix de l'emplacement des endroits de camp : de 13,5% (PIP PdS) à 25% (ADESA) des endroits de camp sont partiellement couverts par une reconnaissance paysagère. La présence au sein d'un parc naturel (42%) et/ou d'un massif forestier (29,5%) abonde également en ce sens.



### QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?

Un endroit de camp peut être labélisé (il n'y a pas d'obligation). Il reçoit alors un écusson sous la dénomination de "1 foulard".

Il existe deux types de labels : Label Bâtiment et Label Prairie qui se déclinent en 5 classes. Il a été impossible de prendre en compte cette dernière classification sur base des sources consultées.

Ce label est valable 10 ans et mentionne l'identité du propriétaire, la situation du site, le classement, la capacité de base et maximale, ainsi que la durée du label. Le label "Endroit de camp" est octroyé par l'ASBL "Atouts camps".

36,5% (167 sites) des endroits de camp sont labellisés (gîtes et prairies confondus ; Figure 2.4.5). Il est constaté par l'ASBL "Atouts camps" que les endroits labellisés ont une activité plus stable qui dure entre 20 et 30 ans.



ENDROITS DE CAMP

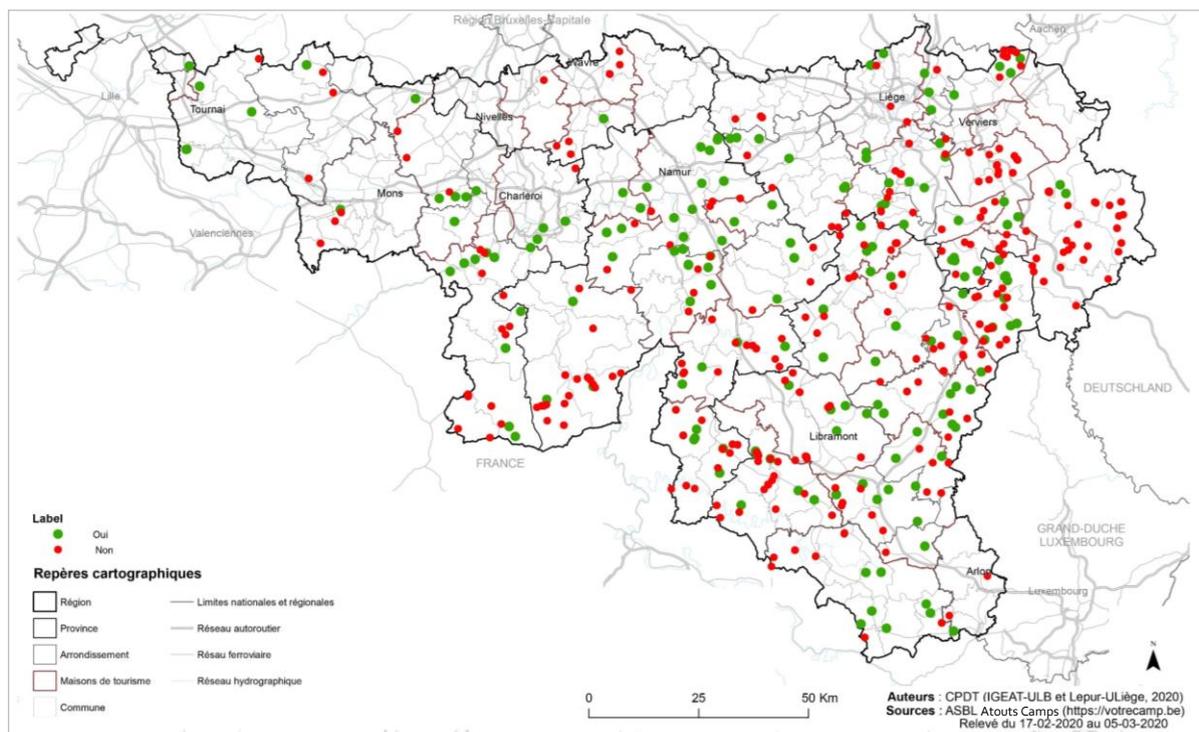


Figure 2.4.5 Labélisation des endroits de camp



QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?

Les données nécessaires à la réalisation de cette section n'ont pas pu être récoltées.



QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

Les résultats exposés sont issus du relevé de l'offre en lits dans un gîte ou en places dans une prairie acquises du 17/02/2020 au 5/03/2020.



CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil maximale des endroits de camp s'élève à 29.547 lits en gîte/places prairie (Tableau 2.4.9).



## ENDROITS DE CAMP

Tableau 2.4.9 Capacité d'accueil des 423 endroits de camp avec données (92,4%)

Type	Capacité d'accueil	Nombre de Bâtiments	Nombre de prairies
Gîte	14.915	283	
Prairie	14.632		228
<i>Total</i>	<i>29.547</i>	-	-

- La concentration des grandes capacités, que ce soit en espace couvert ou ouvert, se ressent dans certaines localisations géographiques. Ces dernières peuvent être caractérisées (Figure 2.4.6) :
  - ❖ Par leur richesse naturelle telle que les vallées de l'Ourthe et de la Meuse, les zones agro-géographiques d'Ardenne et de Fagne-Famenne ;
  - ❖ Par leur proximité vis-à-vis de certains parcs naturels tels que le parc naturel Hautes Fagnes-Eifel (1) ou le parc naturel Burdinale-Mehaigne (2) entre deux régions paysagères que sont la Hesbaye et le Condroz ainsi que le parc naturel du Pays des Collines en province de Hainaut (3) ;
  - ❖ Par la proximité des frontières nationales telles que la zone des trois frontières entre la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas. Cette localisation est particulièrement boisée et peut donc attirer des mouvements de jeunesse autres que belges.
- La Figure 2.4.7 montre la capacité d'accueil à l'échelle des maisons du tourisme. On constate que le Pays des Lacs recense 11,5% de la totalité de la capacité des endroits de camp. Ceci est dû à la concentration des prairies. Les Hautes Fagnes et le Pays de Bouillon, particulièrement boisés, comptabilisent  $\pm$  10% chacun de la totalité de l'offre.



ENDROITS DE CAMP

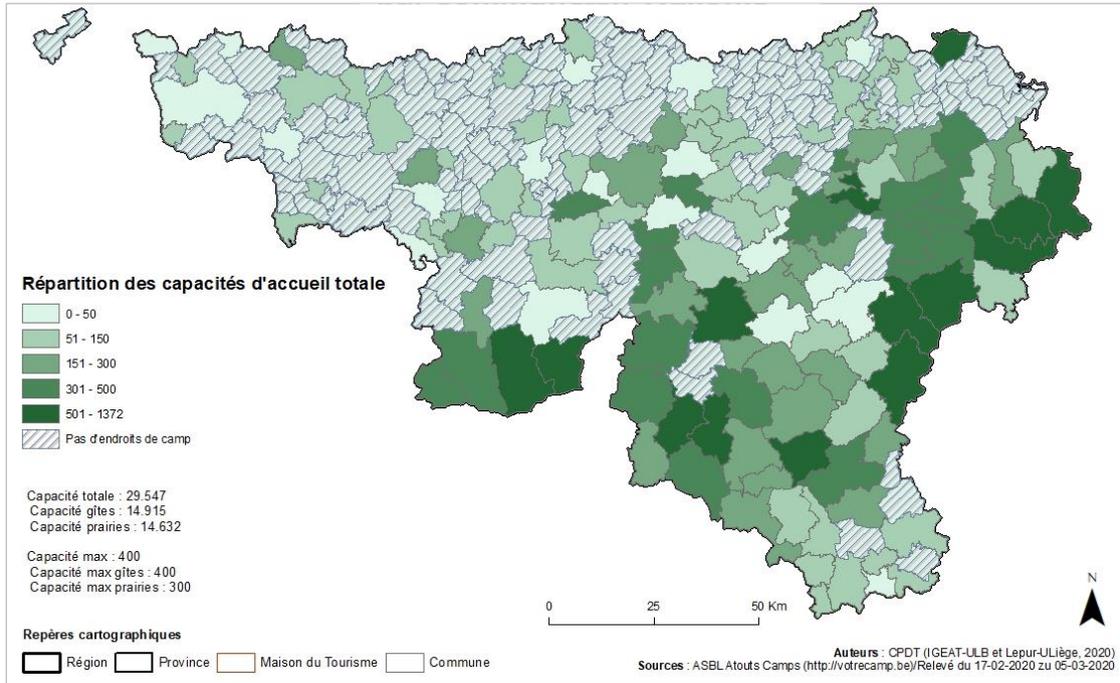


Figure 2.4.6 Capacité d'accueil maximale des endroits de camp par commune

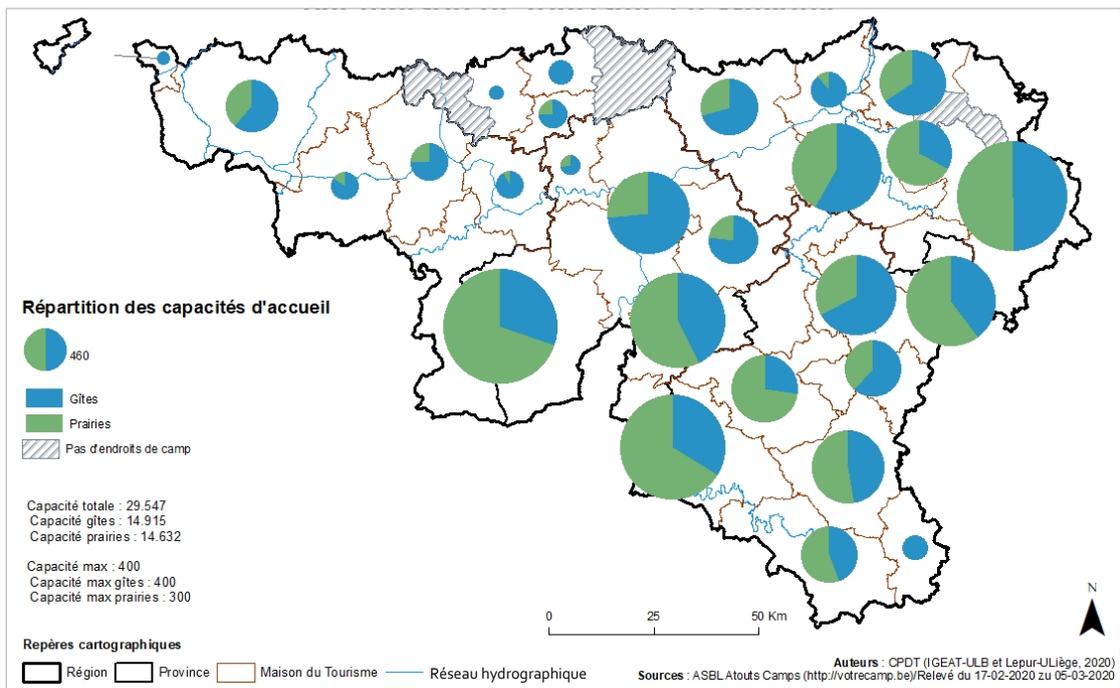


Figure 2.4.7 Capacité d'accueil maximale des endroits de camp par maison du tourisme



## ENDROITS DE CAMP

 INTENSITE

- Il n'a pas été possible de calculer l'intensité d'usage des sols. La capacité d'accueil en nombre de personnes (lits) a néanmoins permis de calculer l'intensité de la fonction touristique sur base du rapport entre le nombre de lits et la population résidente dans chaque commune.
- Les résultats (Tableau 2.4.10) ont mis en évidence la commune d'Houffalize avec une intensité de 1 lit pour 4 résidents. Cette donnée reste cependant difficile à expliquer sans avoir accès à la fréquentation et à une comparaison avec d'autres objets de la même famille.

Tableau 2.4.10 Capacité d'accueil vs population résidente

Communes	Population résidente (PR) (13/07/2020) SPF économie – Statbel  (#)	Capacité d'accueil des gîtes (CAG)  (# lits)	Intensité de l'hébergement de type gîte (CAG / PR)  (# lits par 1000 hab)	Capacité d'accueil des prairies (CAP)  (# lits)	Intensité de l'hébergement de type prairie (CAP / PR)  (# lits par 1000 hab)	Capacité d'accueil totale (CAT = CAG + CAP)  (# lits)	Intensité de la fonction touristique (CAT / PR)  (# lits par 1000 hab)
Houffalize	5.207	912	175	460	88	1.372	263
Bièvre	3.362	175	52	637	189	812	242
Gouvy	5.397	232	43	605	112	837	155
Büllingen	5.456	390	71	440	81	830	152

 FREQUENTATION

- Il est complexe de définir la fréquentation de cet objet touristique en raison de l'absence de données tant en termes de période de réservation que de type de groupes qui les fréquentent.
- Bien que les camps se déroulent principalement l'été, les périodes de séjours consécutifs effectués par les groupes de jeunes varient selon leur moyenne d'âge : de 1 semaine pour les "tout petits" à 10 - 15 jours pour les adolescents. En dehors de la période estivale, des animations ou des réunions sont effectuées pendant les weekends et les jours de congés hors été.



ENDROITS DE CAMP

## POUR ALLER PLUS LOIN...

### AMELIORATION DES DONNEES

La présente fiche a mis en lumière les limites des données disponibles et l'importance de centraliser l'information dans un seul fichier structuré reprenant les adresses ainsi que les emprises spatiales réelles et les statistiques de fréquentation. Cette base de données pourrait être actualisée par les communes à l'issue des camps en septembre.

## SOURCES

Atouts Camps ASBL (2020) [jeu de données]. Disponible sur : <https://votrecamp.be/> (Consulté du 17 février 2020 au 05 mars 2020).

CPDT (2011), Carte de la typologie des communes wallonnes sur base de l'occupation du sol en 2009

CGT, Les Endroits de camp – Informations label. Disponible sur : <https://www.tourismewallonie.be/endroits-de-camp> (dernière consultation décembre 2020).



# 2.5

## HEBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES





## LES HÉBERGEMENTS ISSUS DES PLATEFORMES D'ÉCHANGES (Airbnb & Vrbo/HomeAway)



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 18.952 biens (mars 2020)
- **Capacité d'accueil maximale** : 104.184 personnes (mars 2020)
- **Fréquentation théorique maximale** : 6.746.728 nuitées (2019)
- **Surface** : inconnue
- **Proportion en zone de loisirs** : ± 6%



### QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?



### DEFINITION

*Hébergement issu des plateformes d'échanges* : hébergement à caractère touristique issu de l'économie collaborative, dédié à une location à court terme et disponible via les plateformes numériques Airbnb et Vrbo/HomeAway.

- Au sein de cette recherche, les hébergements proposés par les plateformes d'échanges de logements à court terme sont définis comme un objet touristique issu de l'économie collaborative, proposant aux touristes des hébergements à caractère touristique. Ces hébergements peuvent être loués à court terme, par l'intermédiaire de plateformes numériques (notamment Airbnb et Vrbo/HomeAway).
- Les hébergements issus des plateformes numériques sont considérés comme à la marge du secteur touristique, car l'utilisation touristique du bien peut être secondaire ou temporaire.
- Cette forme d'hébergements a émergé et est toujours considérée comme relevant de l'économie collaborative. Mais les particuliers proposant une chambre au sein de leur logement principal ou l'entièreté de celui-ci à la location durant leur absence jouent désormais un rôle minoritaire dans l'offre globale proposée par ces plateformes numériques. A l'inverse, on y retrouve de plus en plus de biens gérés par des investisseurs (possédant plusieurs logements) ou des professionnels du tourisme (hôteliers par exemple) et qui peuvent dès lors être loués une majeure partie de l'année.



## PARTICULARITES DE L'OBJET

- L'objet étudié renvoie à un type d'offre d'hébergements touristiques qualifiée d'informelle, que ces hébergements soient déclarés ou non.
- Ces hébergements représentent des alternatives aux hébergements touristiques classiques. Ils permettent de mettre en location des chambres, des parties d'immeubles ou des bâtiments entiers à un prix attractif avec une grande flexibilité en termes de durée et de localisation.
- Certains hébergements étudiés dans cette fiche sont également reconnus comme des hébergements touristiques (chambres d'hôtel, meublés de vacances...).
- Les logements Airbnb et Vrbo/HomeAway peuvent relever à la fois du tourisme de loisirs et du tourisme d'affaires (locations pour professionnels, par ex. les ouvriers de chantiers).

## QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?

### DONNEES UTILISEES

La présente fiche se base sur les données acquises auprès d'AirDNA. Il s'agit d'une société créée en 2014 pour la veille concurrentielle et l'analyse des données statistiques relatives aux hébergements Airbnb et HomeAway, devenu Vrbo. Ce site récolte les données de l'ensemble des biens immobiliers répertoriés sur Airbnb et Vrbo et génère les statistiques qui s'y rapportent.

### *Methodologie*

Les données acquises auprès d'AirDNA, renseignent les statistiques journalières, mensuelles et annuelles qui se rapportent à chaque bien Airbnb/Vrbo depuis octobre 2014 jusque mars 2020 (date d'acquisition des données par l'équipe de recherche). Le Tableau 2.5.1 définit les variables disponibles pour chaque bien.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

Tableau 2.5.1 Variables pour chaque bien recensé par AirDNA Source : AirDNA, 2020

Variable principale	Définition
ID du bien	Identifiant unique attribué par AirDNA pour chaque annonce.
Type du bien	Maison entière/appartement, chambre privée, chambre partagée ou chambre d'hôtel.
Date de création du bien	Première date à laquelle AirDNA a pu récolter l'inscription du bien sur Airbnb/Vrbo.
Dernière date de récolte	Dernière date à laquelle le bien a été repéré dans la liste des annonces Airbnb/Vrbo (= dernière date à laquelle les données du bien ont été collectées). La liste des annonces est vérifiée tous les trois jours.
Coordonnées géoréférencées	Les coordonnées recueillies auprès d'Airbnb/Vrbo peuvent être exactes ou l'hôte peut choisir de les afficher "brouillées" dans un rayon de 500 mètres.
Commune	La commune dans laquelle le bien se situe est déterminée à partir des coordonnées recueillies auprès d'Airbnb/Vrbo.
Tarif journalier moyen estimé	Total des recettes divisées par le nombre de nuits réservées estimé.
Revenu annuel estimé	Total des revenus des 12 derniers mois en incluant les frais de nettoyage, mais pas d'autres frais supplémentaires.
Taux d'occupation annuel/mensuel estimé	Nombre de jours de réservation / (nombre de jours de réservation + nombre de jours disponibles), pour la période étudiée. Le calcul exclut les jours bloqués et les mois sans réservation.
Nombre annuel/mensuel estimé de réservations	Nombre estimé de réservations uniques au cours de la période étudiée.
Total annuel/mensuel des jours estimés réservés	Nombre total des jours de calendrier des annonces classés comme réservés au cours de la période étudiée. <i>Chaque jour civil est classé comme A=disponible, B=bloqué, R= réservé ou U= indisponible.</i>
Total annuel/mensuel de s jours estimés disponibles	Nombre total des jours de calendrier des annonces classés comme disponibles pour la réservation, mais qui n'ont pas été effectivement réservés au cours de la période étudiée.
Total annuel/mensuel des jours estimés bloqués	Nombre total des jours de calendrier des annonces classés comme bloqués pour la réception d'une réservation au cours de la période étudiée.
Chambres	Nombre de chambres disponibles dans l'annonce.
Capacité maximale	Nombre maximum d'invités que le bien peut accueillir.
Durée minimale	Durée minimale par défaut du séjour requise par l'hôte.
Biens actifs	Biens qui ont été classés comme réservés ou disponibles pendant au moins un jour civil au cours de la période de référence.



### *Limites*

Les données AirDNA présentent plusieurs limites, dont les principales sont :

- ❖ Les coordonnées géographiques peuvent être brouillées par l'hôte. Elles sont affichées dans un rayon de 500 m entraînant une incertitude d'appartenance à un territoire administratif (commune, Maison du Tourisme...) et, surtout, une imprécision dans la caractérisation du contexte territorial local du bien ;
- ❖ L'hôte peut mettre à jour les caractéristiques de son bien sans en modifier l'identifiant. Seule l'information de la dernière mise à jour sera retenue ;
- ❖ Les jours réservés par des clients et les jours non disponibles à la réservation car bloqués par l'hôte sont différenciés à l'aide d'un algorithme mis en place par AirDNA. La fréquentation et le taux d'occupation dérivés du nombre de jours réservés constituent donc des estimations. Par ailleurs, l'algorithme évolue régulièrement dans une optique d'amélioration. Les données historiques ne sont pas mises à jour en fonction de ces optimisations, ce qui peut biaiser les comparaisons temporelles.

### *Recommandations*

- Au vu des éléments exposés ci-dessus, l'analyse touristique et territoriale de ce type de biens est partiellement limitée et doit être interprétée avec prudence. Toutefois, il n'existe pas d'alternative à cette source de données permettant de relever les offres touristiques de ce type.
- De plus, les données AirDNA ne portent que sur les données de deux plateformes. Il serait intéressant de récolter les statistiques d'autres plateformes d'échanges de logements ou, au moins, d'estimer la part de marché de ces autres plateformes. Il faudra néanmoins prêter attention aux annonces répertoriées sur plusieurs plateformes et donc aux éventuels doublons (ce que fait déjà AirDNA pour les biens référencés à la fois sur Airbnb et Vrbo).



## OU EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?



### AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE)

- Les données sur les hébergements issus des plateformes d'échanges n'informent pas sur la superficie des biens. Le nombre d'entités enregistrées s'élève à 18.952<sup>1</sup> unités ou locations. La grande majorité est listée sur Airbnb, mais 3.412 le sont uniquement sur Vrbo (233 biens figurent sur les deux plateformes).
- Les locations se déclinent en quatre types : location d'un bien entier, location d'une chambre privée, location d'une chambre partagée et location d'une chambre d'hôtel. 18 biens ne sont pas définis (Tableau 2.5.2).

Tableau 2.5.2 Types et nombres de locations

Type de location	Bien (#)	Bien (Part en %)
Logements entiers	13.459	71,0
Chambres privées	5.196	27,4
Chambres partagées	137	0,7
Chambres d'hôtel	142	0,7
Non défini	18	0,1

*Total 18.952 100,0*



### DISTRIBUTION SPATIALE

- La Figure 2.5.1 montre notamment la distribution spatiale des 13.459 logements (maison/appartement) louables en entier (soit 71% des biens loués). La proportion élevée de ce type de biens soulève plusieurs enjeux : la question de la disponibilité des logements pour la location à long terme (marché résidentiel) et la question des nuisances pour les riverains. Notons également qu'une partie des gîtes et meublés de vacances mis en location sur ces plateformes était déjà destinée aux touristes, avant l'apparition des plateformes numériques.

<sup>1</sup> 18.950 unités sont prises en charge dans l'analyse territoriale. Les limites des données de localisation ne permettent pas de prendre en considération deux hébergements proches des frontières régionales (l'un à Plombières, l'autre à Mouscron).



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

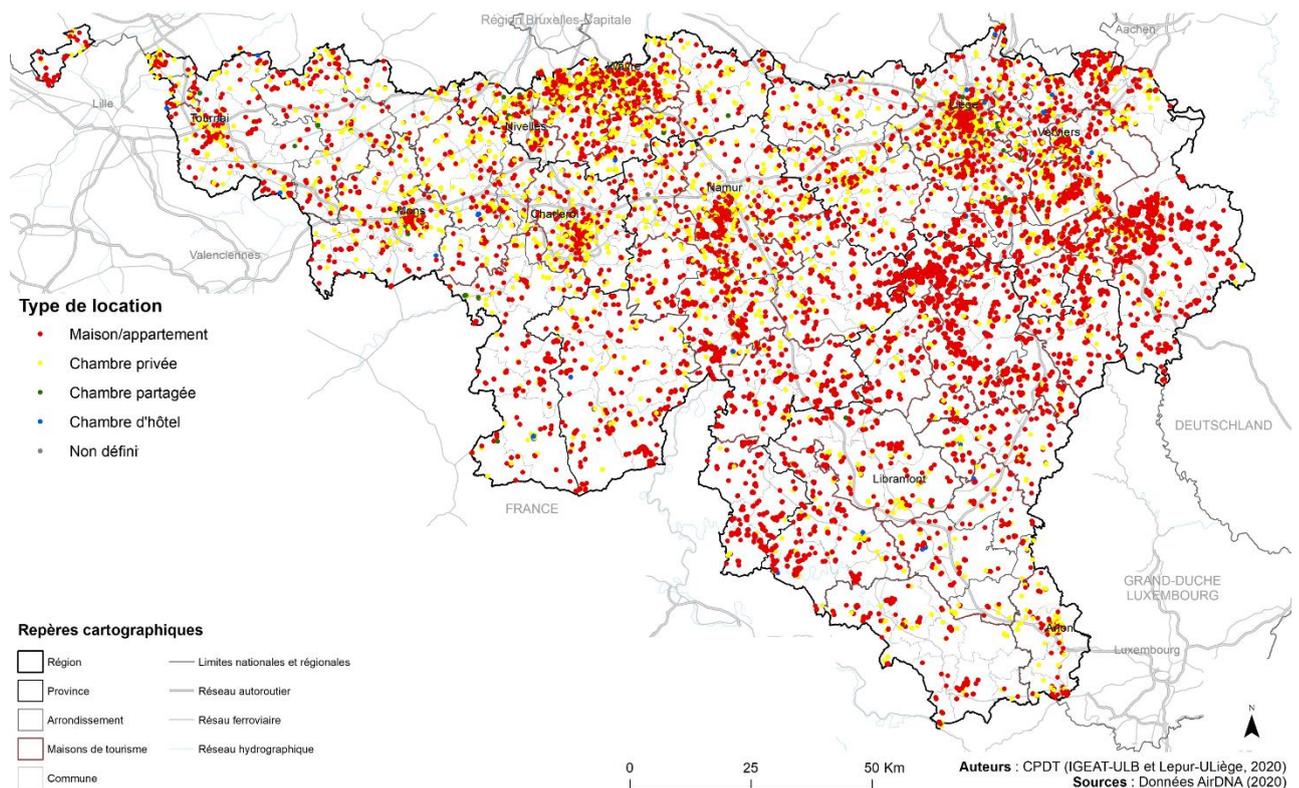


Figure 2.5.1 Localisation des hébergements issus des plateformes d'échanges, par type de location

- La distribution spatiale des hébergements issus des plateformes d'échanges montre une forte présence de cet objet au sein et en périphérie des grandes agglomérations wallonnes (Liège, Namur, Mons...) et illustre le rayonnement de Bruxelles (Figure 2.5.2, point 1). Outre les zones urbaines ou périurbaines, certaines concentrations s'observent également au sein d'espaces touristiques du sud de la Wallonie. C'est en particulier le cas au niveau des communes situées le long de l'Ourthe supérieure (4), la Meuse (2) et, dans une moindre mesure, la Semois. La forte densité de l'objet à Durbuy (3), Stavelot, Malmedy et Waimes (5) coïncide avec la proximité à différents attraits ou attractions touristiques, dont les Hautes Fagnes concernant Stavelot, Malmedy et Waimes.
- Les tableaux qui suivent présentent les principales distributions du plus grand nombre de biens sur le territoire communal (Tableau 2.5.3) et des Maisons du Tourisme (Tableau 2.5.4). Ils mettent en exergue la présence de ce type d'hébergements à la fois en milieu urbain et en milieu rural.
- Les biens uniquement proposés sur la plateforme Vrbo présentent une répartition spatiale relativement similaire à ceux listés sur Airbnb. Ils sont tout de même proportionnellement plus présents dans les territoires ruraux autour de Durbuy et des Hautes Fagnes ainsi qu'en Haute Meuse alors que la part de l'offre est réduite en Brabant wallon et dans les villes hennuyères.



HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

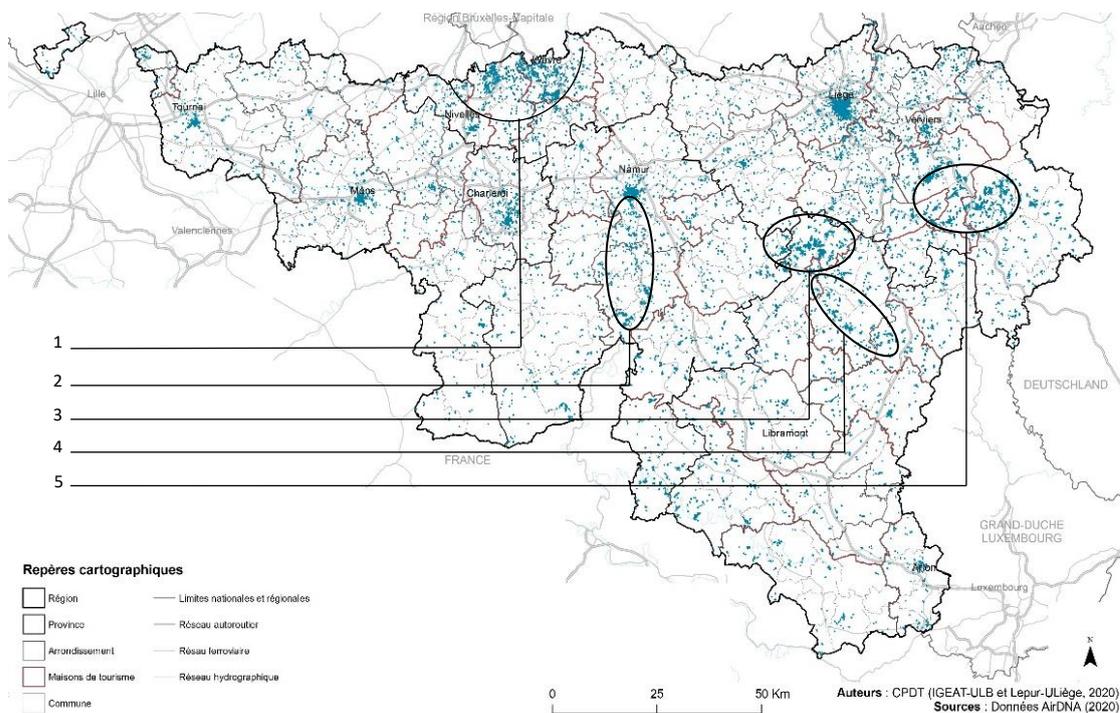


Figure 2.5.2 Localisation des hébergements issus des plateformes d'échanges

Tableau 2.5.3 Communes ayant le plus grand nombre d'hébergements issus des plateformes d'échanges sur leur territoire

Commune	Hébergements Airbnb/Vrbo	
	(#)	Part (%)
Liège	2.046	10,8
Durbuy	1.053	5,6
Namur	604	3,2
Malmédy	454	2,4

Tableau 2.5.4 Maisons du Tourisme ayant le plus grand nombre d'hébergements issus des plateformes d'échanges sur leur territoire

Maison du Tourisme	Hébergements Airbnb/Vrbo	
	(#)	Part (%)
Pays de Liège	2.290	12,1
Famenne–Ardenne Ourthe et Lesse	1.647	8,7
Explore Meuse	1.600	8,4
Hautes Fagnes	1.492	7,9



## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?



### AFFECTATION DU SOL (PDS)



#### Au sein de quelle(s) affectation(s) au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Le Tableau 2.5.5 ci-dessous montre que 70% des hébergements issus des plateformes d'échanges se situent en zones urbanisables (dont 36% en zone d'habitat et 25% en zone d'habitat à caractère rural), tandis que 25% des biens sont localisés en zones non urbanisables (dont 16,8% en zone agricole). Pour rappel, la localisation de chaque bien rendue délibérément imprécise a une influence sur ces statistiques. Elle attribue probablement erronément des biens aux affectations du sol les plus représentées à l'échelle wallonne, en particulier la zone agricole qui entoure souvent les zones d'habitat.

Tableau 2.5.5 Nombre d'hébergements issus des plateformes d'échanges, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	66	0,3
Activité économique industrielle	100	0,5
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique	7	0,0
Habitat	6.846	36,1
Habitat à caractère rural	4.746	25,0
Loisirs	1.064	5,6
Services publics et d'équipements communautaires	400	2,1
Dépendances d'extraction	25	0,1
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>13.254</i>	<i>69,9</i>

<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	373	2,0
<i>Total ZACC</i>	<i>373</i>	<i>2,0</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	3.179	16,8
Forestière	869	4,6
Espaces verts	422	2,2



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Naturelle	77	0,4
Parc	250	1,3
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<b>4.797</b>	<b>25,3</b>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	289	1,5
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)	138	0,7
Non affectée (zone blanche)	98	0,5
<i>Total autres zones</i>	<b>525</b>	<b>2,8</b>

<b>Total général*</b>	<b>18949</b>	<b>100,0</b>
-----------------------	--------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

\*1 bien sans affectation au PdS connue



## De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- En raison de la localisation imprécise des hébergements de cet objet, il n'est pas possible de caractériser l'occupation du sol des parcelles où ils sont implantés. Leur présence en milieu rural et en milieu urbain suggère cependant une densité bâtie variable, allant de l'appartement en plein centre-ville à la maison unifamiliale entourée d'un grand jardin, en passant par un hébergement insolite et/ou non fixe au sein d'une parcelle forestière.
- Une des particularités de l'objet réside dans le fait que l'usage touristique du bien, et donc du terrain ou de la partie de terrain, ne peut être que partiel (chambre privée) ou temporaire (location de sa résidence principale durant ses propres vacances).



## Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

- La majorité des hébergements issus des plateformes d'échanges est située dans une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. Il est logique de retrouver ces hébergements dans un tissu de type résidentiel, qu'il soit ancien (centres-villes, cœurs de village...) ou récent (nouvelles résidences, périphérie urbaine...), puisqu'il s'agit essentiellement d'un mode d'hébergement touristique alternatif, proposé par des particuliers au sein de bâtiments issus du parc résidentiel (à titre principal ou secondaire).



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- Compte tenu de la densité de biens proposés au sein de certaines communes rurales, cela soulève la question du passage à la fonction touristique, de surcroît non reconnue par les autorités, de certaines zones d'habitat à caractère rural.
- Le nombre non négligeable de biens en zone de loisirs (plus de 1.000) est probablement le signe d'une nouvelle utilisation touristique de résidences secondaires (inclues ou non dans un PRWE) ou d'une diversification des canaux de promotion d'une offre touristique marchande préexistante.



### AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



#### Outils opérationnels

- 337 locations se trouvent dans des périmètres de rénovation urbaine (RENO), 135 dans des périmètres de revitalisation urbaine (REVI) et 83 dans des sites à réaménager (SAR). 50 logements sont situés dans un périmètre de remembrement urbain (PRU) avec la possibilité d'intégrer un projet urbain. Ce croisement indique la présence des hébergements en zones urbanisées avec des objectifs d'assainissement, d'amélioration du logement, de préservation et de cohésion sociale. Ces constats confirment la position d'une partie de ces hébergements en zones urbaines sujettes à des changements favorables au développement des logements ou des activités économiques. Elle suggère que des investissements publics importants ont été consentis dans certaines centralités urbaines afin d'y offrir des possibilités de logements pour la résidence (à des prix abordables) et qu'une faible proportion de ceux-ci sont détournés, parfois temporairement, de cette fonction résidentielle au profit d'une fonction touristique.
- 244 locations sont situées dans un périmètre de reconnaissance économique (PRE) permettant la promotion par les investisseurs privés.



#### Outils de planification

- 8% des hébergements issus des plateformes d'échanges sont concernés par des schémas d'orientation locaux (SOL).
- 10,4% sont situés dans des bâtiments soumis à un permis d'urbanisation (lotissement), ce qui démontre que ce type d'offre touristique investit aussi des espaces périurbains destinés majoritairement à la résidence.



#### Outils à la marge du secteur touristique

149 biens sont situés dans un Plan habitat permanent et 129 en PRWE.



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?



### POLARITES DE BASE

- 40% des hébergements Airbnb/Vrbo sont situés dans une polarité de base, telle que calculée par l'IWEPS en 2011. Ce pourcentage est expliqué par le fait que cet objet se concentre dans les espaces résidentiels, voire urbains.
- Ces hébergements sont en grande majorité situés à moins de 5 km des limites de la polarité de base la plus proche. Vu leur proximité aux centres urbains, la question de la mobilité devrait être étudiée pour comprendre le comportement des touristes utilisant ces hébergements au cours de leur séjour.



### ESPACES BATIS

77% des locations se situent dans un espace bâti. Les 23% restants peuvent représenter des logements touristiques isolés en milieu rural, dont des hébergements à la ferme ou des logements proposés dans des cadres insolites.



### NODULES COMMERCIAUX

49% des biens sont situés à maximum 5 minutes de trajet en voiture d'un nodule commercial (Tableau 2.5.6). Il s'agit d'une proximité avantageuse pour les touristes, qui s'explique par le caractère urbain d'une part importante des hébergements.

Tableau 2.5.6 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	Hébergement Airbnb/Vrbo (#)	Hébergement Airbnb/Vrbo (%)
< 5	9.338	49,3
5-10	4.853	25,6
10-15	2.772	14,6
15-20	631	3,3
20-25	86	0,5
25-30	24	0,1
> 30	1.248	6,6
<i>Total</i>	<i>18.952</i>	<i>100,0</i>



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

61% des biens de cet objet nécessitent plus de 32 minutes pour atteindre l'arrêt ferroviaire le plus proche. Vu la multi-caractérisation de cet objet, il est évident que la proximité au réseau de chemin de fer dépend du type d'offre (hébergement rural, appartement urbain, chambre d'hôtel...).

Tableau 2.5.7 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Hébergement Airbnb/Vrbo (#)	Hébergement Airbnb/Vrbo (%)
4	425	2,2
8	1.418	7,5
12	1.414	7,5
16	1.205	6,4
20	1.056	5,6
24	773	4,1
28	575	3,0
32	503	2,7
> 32	11.583	61,1
<i>Total</i>	<i>18.952</i>	<i>100,0</i>

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

Plus de 70 % des biens sont localisés à moins de 5 km à vol d'oiseau du RAVeL. Cette proximité devrait encourager les visiteurs à l'utilisation de ce réseau, notamment lors de leur séjour.

Tableau 2.5.8 Proximité au RAVeL

Distance (m)	Hébergement Airbnb/Vrbo (#)	Hébergement Airbnb/Vrbo (%)
< 500	3.737	19,7
500 - 1.000	2.703	14,3
1.000 - 2.500	3.363	17,7
2.500 - 5.000	3.475	18,3
> 5.000	5.674	29,9
<i>Total</i>	<i>18.952</i>	<i>100,00</i>



## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

Les hébergements issus des plateformes d'échanges de logements sont plutôt implantés dans des contextes territoriaux locaux favorables. Les aléas d'inondations élevés (2,8%) et moyens à faibles (5,4%) ne concernent qu'une faible part des entités.

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

- Le cadre paysager évalué par l'intermédiaire des périmètres d'intérêt paysager ADESA concerne 18% des biens de cet objet. Quant à ce type de périmètre établi via le Plan de secteur, il ne concerne que 8% des entités de cet objet touristique. Ce pourcentage plus faible s'explique par le fait que les périmètres d'intérêt paysager au Plan de secteur ont été délimités au sein des zones non destinées à l'urbanisation.
- Les statuts de reconnaissance et de protection de la nature (Natura 2000 et sites protégés par la loi sur la conservation de la nature) ne concernent pratiquement pas les lieux où sont implantées les entités de cet objet touristique.
- Bien que peu élevée par rapport à d'autres objets touristiques, la proportion de biens présents dans des territoires touristiques n'en reste pas moins non-négligeable (parc naturel : 20% ; massif forestier : 11% ; vallée touristique : 15%).

## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?

### CLASSIFICATION SELON LA NOTE ATTRIBUEE

58% des données fournies disposent d'un classement. Ce classement représente la moyenne des notes attribuées par les voyageurs et varie entre 1 et 5 pour les hébergements proposés sur la plateforme Airbnb. Les hébergements figurant sur la plateforme Vrbo, représentant 6% des notes, sont évalués selon une grille différente. Ces cotations, basées sur 100, ont été converties vers le système de notation utilisé sur Airbnb.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

Le Tableau 2.5.9 ci-dessous synthétise les différentes cotations obtenues par type de location. A l'échelle wallonne, les chambres privées et les chambres d'hôtel apparaissent mieux notées que les logements entiers et les chambres partagées. Plus de la moitié des chambres privées obtiennent ainsi la note maximale (sachant que 1/3 d'entre elles ne sont pas classées).

**Tableau 2.5.9** Note attribuée aux hébergements issus des plateformes d'échanges *Source : AirDNA, 2020*

Note	Type de location	Biens (#)	Part des biens (%)	Total (#)	Total (%)
1	Logements entiers	34	0,3	45	0,2
	Chambres privées	11	0,2		
	Chambres partagées	0	0,0		
	Chambres d'hôtel	0	0,0		
	Non défini	0	0,0		
2	Logements entiers	54	0,4	67	0,4
	Chambres privées	13	0,3		
	Chambres partagées	0	0,0		
	Chambres d'hôtel	0	0,0		
	Non défini	0	0,0		
3	Logements entiers	218	1,6	287	1,5
	Chambres privées	65	1,3		
	Chambres partagées	3	2,2		
	Chambres d'hôtel	1	0,7		
	Non défini	0	0,0		
4	Logements entiers	1.788	13,3	2.377	12,5
	Chambres privées	565	10,9		
	Chambres partagées	17	12,4		
	Chambres d'hôtel	7	4,9		
	Non défini	0	0,0		
5	Logements entiers	5.321	39,5	8.144	43,0
	Chambres privées	2.706	52,1		
	Chambres partagées	48	35,0		
	Chambres d'hôtel	69	48,6		
	Non défini	0	0,0		
Biens non classés	Logements entiers	6.044	44,9	8.032	42,4
	Chambres privées	1.836	35,3		
	Chambres partagées	69	50,4		
	Chambres d'hôtel	65	45,8		
	Non défini	18	100		
<i>Total</i>		<i>18.952</i>	<i>-</i>	<i>18.952</i>	<i>100,0</i>



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

## LABEL "SUPER HOST" DELIVRE PAR AIRBNB

Ce classement est spécifique aux données issues d'Airbnb. Il est basé sur les services exceptionnels proposés par l'hôte. Le bien est contrôlé 4 fois par an pour le maintien de ce titre. 81% des biens sont cotés (Figure 2.5.3), car figurant sur la plateforme Airbnb, dont 11 % sont classés "Superhost" (super hôtes). Des analyses complémentaires pourraient permettre de caractériser (localisation, prix, type de logements) ces biens.

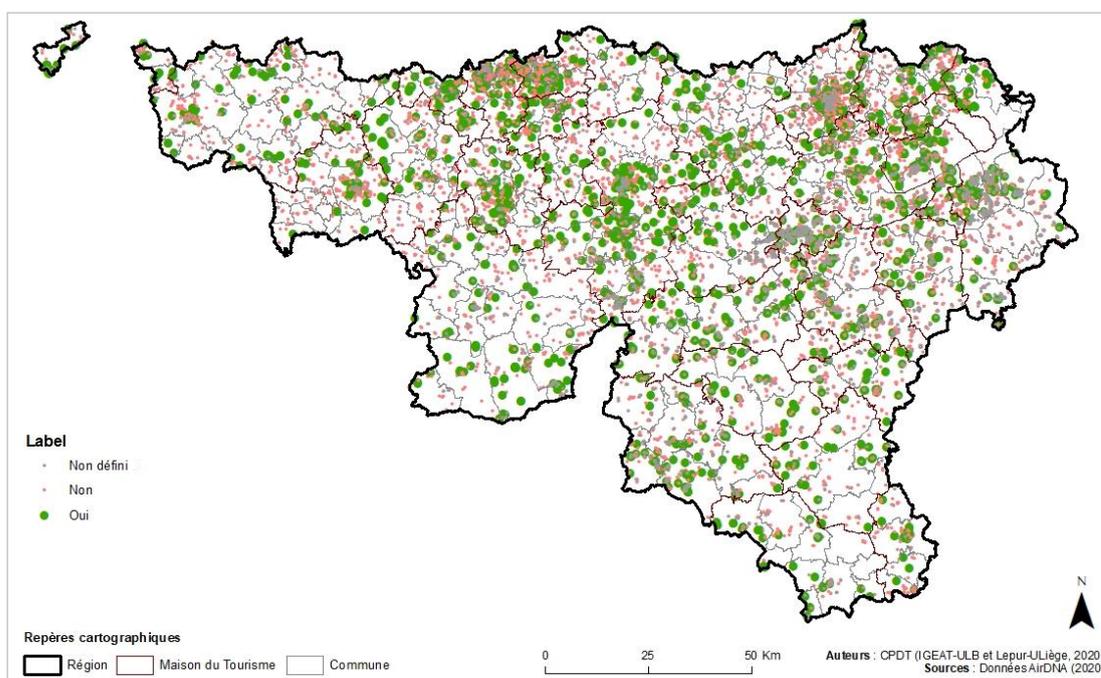


Figure 2.5.3 Localisation des hébergements issus des plateformes d'Airbnb qui possèdent le label "Superhost"  
Remarque : Les biens "non définis" sont les biens uniquement proposés par Vrbo



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?



### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HEBERGEMENTS AIRBNB/VRBO

- Depuis leur apparition au début des années 2010, les hébergements issus de plateformes de location à court terme sont en croissance presque exponentielle. Le nombre de biens disponibles à la réservation sur la plateforme Airbnb<sup>1</sup> a particulièrement explosé à partir du printemps 2016 (Figure 2.5.4). Ce sont les mois d'été, surtout juillet, qui contribuent le plus à

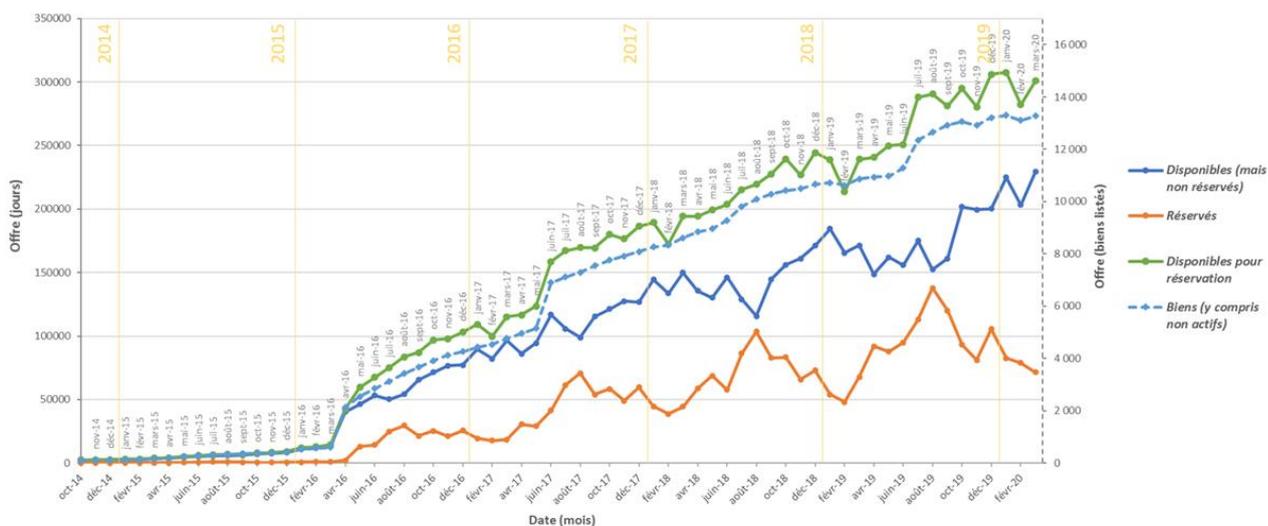
<sup>1</sup> Les biens proposés à la location via la plateforme Vrbo, nettement minoritaires, n'ont été ajoutés par AirDNA qu'en juin 2017.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

l'ajout de biens sur les deux plateformes de location, la croissance du nombre de biens ajoutés durant les autres mois de l'année apparaissant de plus en plus faible chaque année (Figure 2.5.4). Une décroissance du nombre de biens est même observable pour certains mois depuis 2019. Les données collectées s'arrêtant en mars 2020, il n'est pas possible d'estimer l'impact de la crise sanitaire sur le nombre de biens.

- Une forte corrélation peut être mise en évidence entre le nombre de biens disponibles sur les plateformes et le nombre estimé de jours disponibles pour réservation (Figure 2.5.4). Cela démontre probablement une certaine constance dans la mise à disposition des biens. On observe malgré tout quelques creux dans le nombre de jours louables sans observer de recul du nombre de biens. Outre le mois de février (au nombre de jours réduits), les mois de septembre et de novembre (mois de 30 jours) coïncident parfois avec une décroissance ou une stagnation de l'offre.



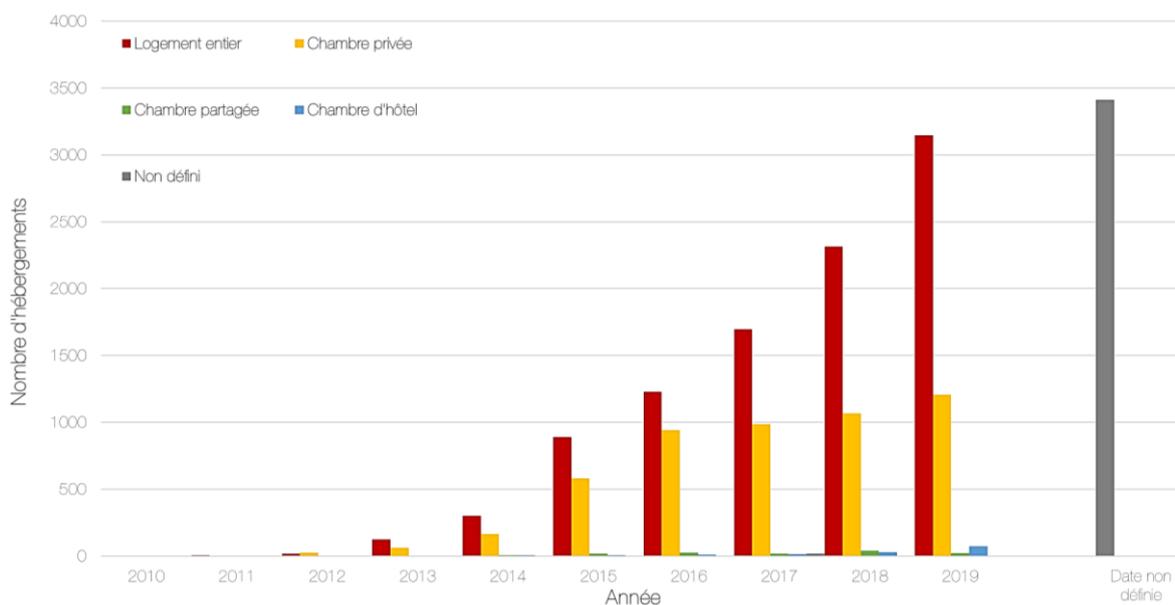
**Figure 2.5.4** Evolution de l'offre et des réservations entre octobre 2014 et mars 2020 *Source : AirDNA, 2020*

*Remarque : la forte croissance de l'offre entre mai et juin 2017 s'explique en partie par l'ajout des biens issus de la plateforme Vrbo aux données collectées par AirDNA.*

- La Figure 2.5.5 donne un aperçu du nombre et du type de biens ajoutés chaque année sur les plateformes Airbnb et Vrbo en Wallonie, que ces biens soient actifs ou non (cf. Tableau 2.5.1). On y décèle une modification de la composition des nouveaux biens louables sur ces plateformes à partir de 2017. En effet, les logements entiers représentent une part de plus en plus majoritaire dans les locations nouvellement mises à disposition. De manière plus anecdotique, la volonté des hôtels de se positionner sur ces deux plateformes gagne nettement en importance en 2019. La part croissante des biens loués entièrement pose la question de la disponibilité du parc de logements dédié à la fonction résidentielle. La hausse de ce type de location dans certains villages ou quartiers peut contribuer à l'augmentation des loyers et donc limiter l'accessibilité à la résidence pour des ménages aux revenus modestes.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES



**Figure 2.5.5** Nombre d'hébergements nouvellement disponibles sur les plateformes Airbnb et Vrbo, par année et par type de location *Source : AirDNA, 2020*

- La Figure 2.5.6 montre l'évolution de la distribution spatiale des hébergements listés sur les plateformes Airbnb et/ou Vrbo pour la période entre 2015 et 2019, selon le type de location. La comparaison de ces différentes cartes confirme la forte croissance des biens issus des plateformes numériques et le fait que cette croissance soit de plus en plus composée de locations de logements entiers.
- En détail, on observe qu'en 2015 les hébergements Airbnb, composés à parts quasiment égales de logements entiers et de chambres privées, se localisaient presque uniquement dans les communes de la périphérie bruxelloise et donc dans la province du Brabant wallon (Figure 2.5.6). Il s'agit d'un constat qui suit la logique mondiale selon laquelle ce type d'offre touristique se développe d'abord au sein des grandes villes et dans leur proche périphérie. Quelques hébergements, principalement des logements entiers, étaient également proposés dans le Pays des Collines, en bordure de la frontière flamande (Figure 2.5.6).
- Dès 2016, ce type d'hébergements touche quasiment l'entièreté des communes wallonnes. Si les chambres privées représentent encore une proportion importante des biens mis en location, l'Entre-Sambre-et-Meuse, la Famenne et l'Ardenne se caractérisent par une offre composée essentiellement de logements entiers. Outre les grandes villes wallonnes, les vallées de la Haute Meuse, de la Semois et de l'Ourthe supérieure ainsi que les communes de Durbuy, de Stavelot et de Waimès se distinguent dès cette date comme des espaces de concentration de l'offre de séjour issue de l'économie collaborative (Figure 2.5.6). Les années suivantes voient l'objet, en particulier sous la forme de logements entiers, renforcer sa présence partout sur le territoire wallon.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- Ce constat fait à travers l'analyse temporelle de l'objet consolide la préoccupation des autorités vis-à-vis de la croissance d'un nouveau type de tourisme, et ce même si une partie de l'offre existait déjà et était mise en location par d'autres canaux.

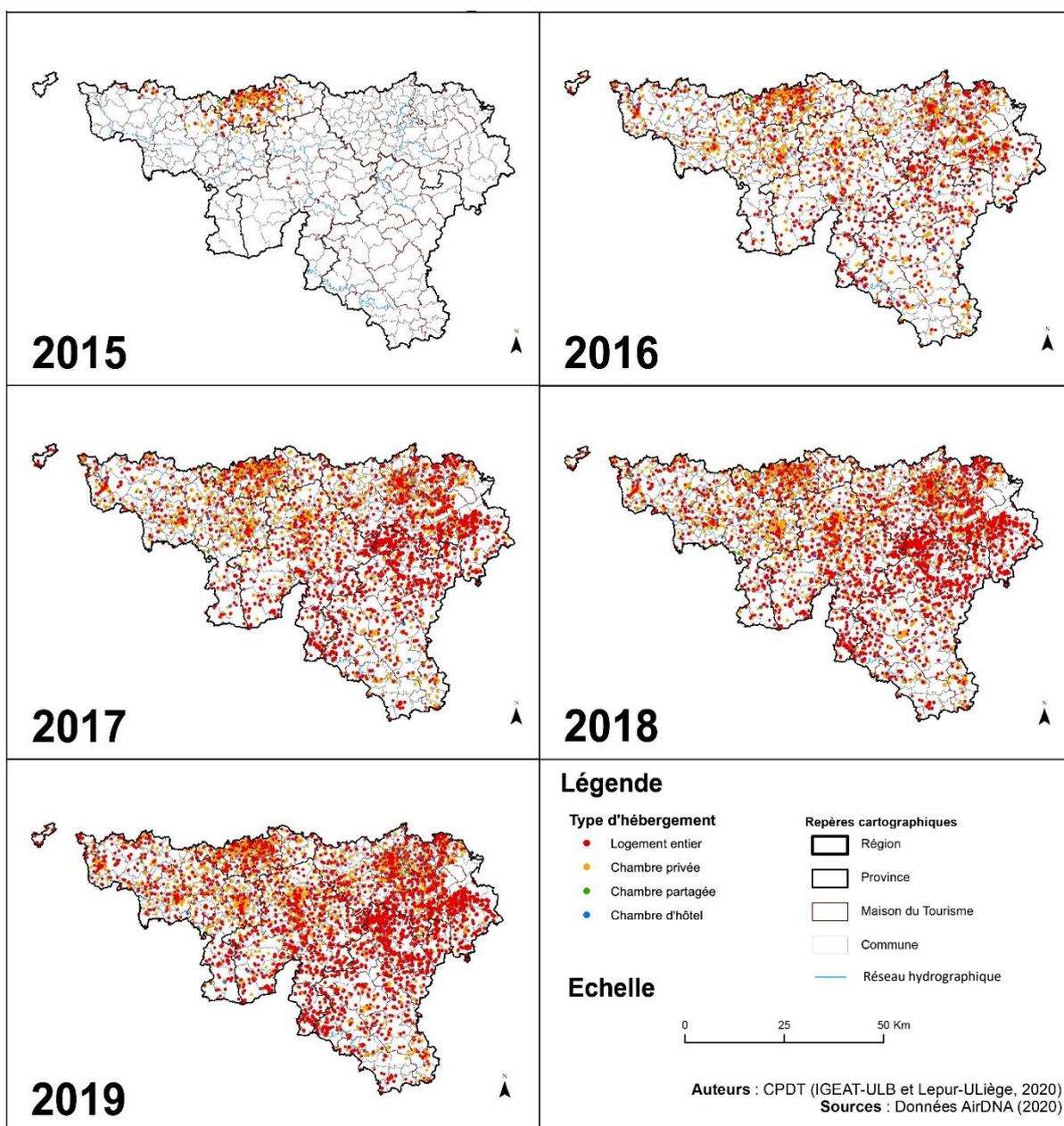


Figure 2.5.6 Evolution de la distribution spatiale des hébergements Airbnb/Vrbo actifs entre 2015 et 2019, selon le type de location



## QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

Les résultats exposés sont issus d'une analyse de l'offre des hébergements Airbnb/Vrbo au mois de mars 2020.

### CAPACITE D'ACCUEIL

- La capacité d'accueil par bien est évaluée sur base du nombre maximum d'invités (*Max Guests*) qui peuvent être hébergés dans un bien. La capacité des hébergements Airbnb/Vrbo s'élève, à la fin du mois de mars 2020, à un total de 104.184 places-lits, réparties dans 18.934 biens. Ces places-lits se trouvent essentiellement dans des logements entiers et, en deuxième lieu, dans des chambres privées (Tableau 2.5.10). Assez logiquement, les logements entiers présentent une capacité d'accueil moyenne nettement supérieure à celles des autres types de location (Tableau 2.5.10). Aussi, les chambres proposées via ces plateformes peuvent accueillir en moyenne autour de 3 personnes et mélangent donc une offre pour une ou deux personnes et une offre plus familiale.

Tableau 2.5.10 Capacité d'accueil par type de location

Type de location	Biens (#)	Places-lits (#)	Capacité d'accueil moyenne (places-lits/bien)
Logement entier	13.459	89.769	6,7
Chambre privée	5.196	13.534	2,6
Chambre partagée	137	437	3,2
Chambre d'hôtel	142	444	3,1
Non défini	18	/	/

Total 18.952 104.184 5,5

- Cette capacité d'accueil de plus de 100.000 places-lits est en réalité une surestimation importante de la réalité. En effet, cette capacité théorique doit être temporisée par le fait que les hébergements proposés sur les deux plateformes ne sont pas tous disponibles en même temps. En soustrayant les jours où les biens ne sont pas proposés à la location et en effectuant une moyenne sur l'année 2019, la capacité d'accueil journalière moyenne de cet objet peut être estimée à 52.549 places-lits. En moyenne, les biens proposés sont donc louables la moitié de l'année, mais avec une forte variabilité entre biens (et donc entre communes) et une certaine saisonnalité.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- L'analyse de la distribution de la capacité d'accueil maximale (c'est-à-dire si tous les biens figurant sur les plateformes sont effectivement disponibles à la location) totale à l'échelle communale (Figure 2.5.7) nuance quelque peu les constats de la distribution du nombre de biens. En effet, si la commune de Liège regroupe le plus de biens louables sur Airbnb et Vrbo (Tableau 2.5.3), c'est bien Durbuy qui présente la capacité d'accueil la plus élevée (~ 7.300 places-lits, soit 7% de la capacité d'accueil maximale wallonne), en raison d'une proportion plus élevée de logements entiers. Plus globalement, le nord de la province du Luxembourg et les communes liégeoises au sud des Hautes Fagnes présentent les capacités d'accueil les plus importantes. Liège propose nettement plus de places-lits via ce type d'hébergements que les autres (grandes) villes wallonnes. Deux communes ne contiennent pas ce type d'hébergements : Crisnée et Saint-Léger (Figure 2.5.7).

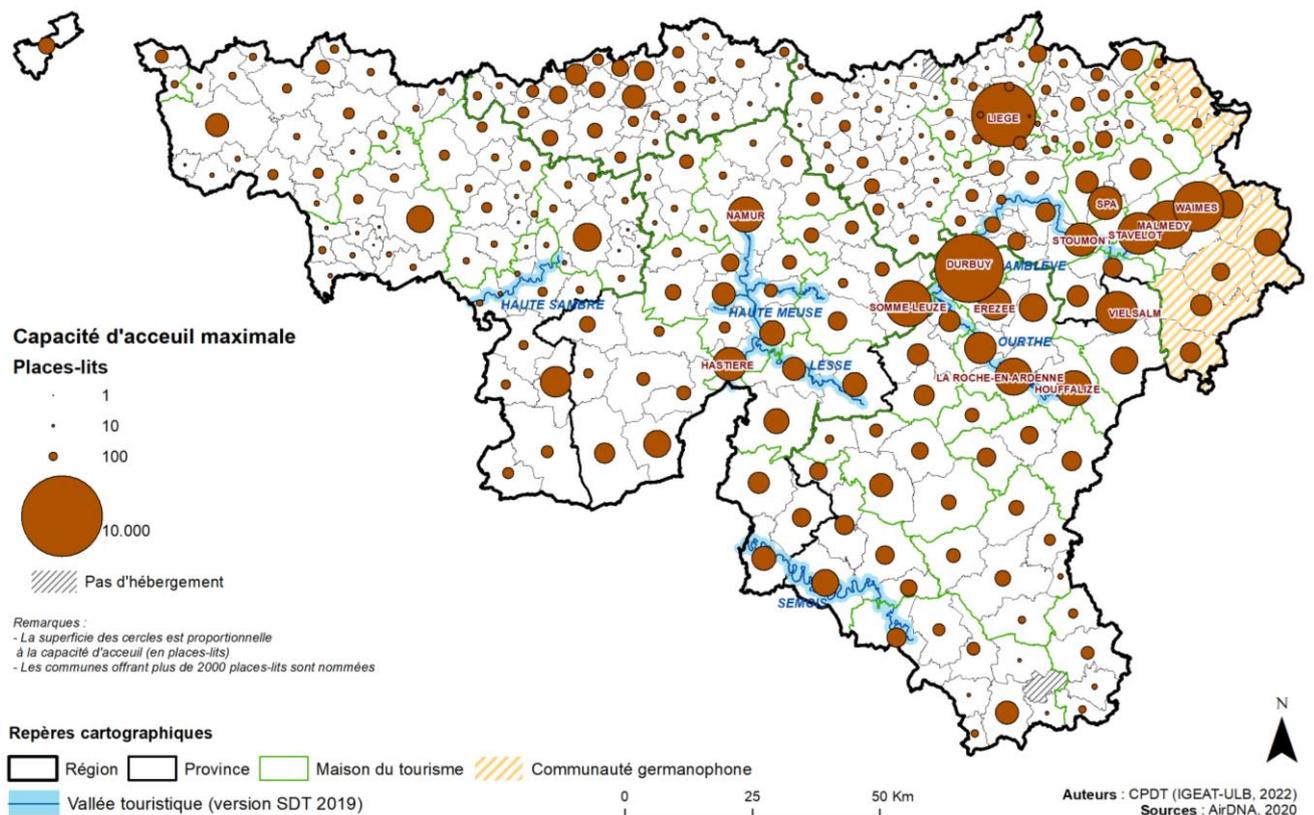


Figure 2.5.7 Capacité d'accueil maximale des hébergements issus des plateformes Airbnb et Vrbo, par commune



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- Si la capacité moyenne est de 5,5 places-lits, une nette différenciation peut être faite entre les capacités moyennes sur et au nord du sillon Sambre et Meuse – généralement inférieures à 4,41 – et celles des communes situées au sud de ce sillon – majoritairement supérieures à cette valeur (Figure 2.5.8). Certaines communes affichent des capacités moyennes dépassant les 10 places-lits (Gouvy, Manhay, Tintigny), voire atteignant les 15 places-lits (Anthisnes). Il s'agit pour l'essentiel de communes famennoises ou ardennaises, voire gaumaises, où les biens proposés sont presque exclusivement des logements entiers (Figure 2.5.9).

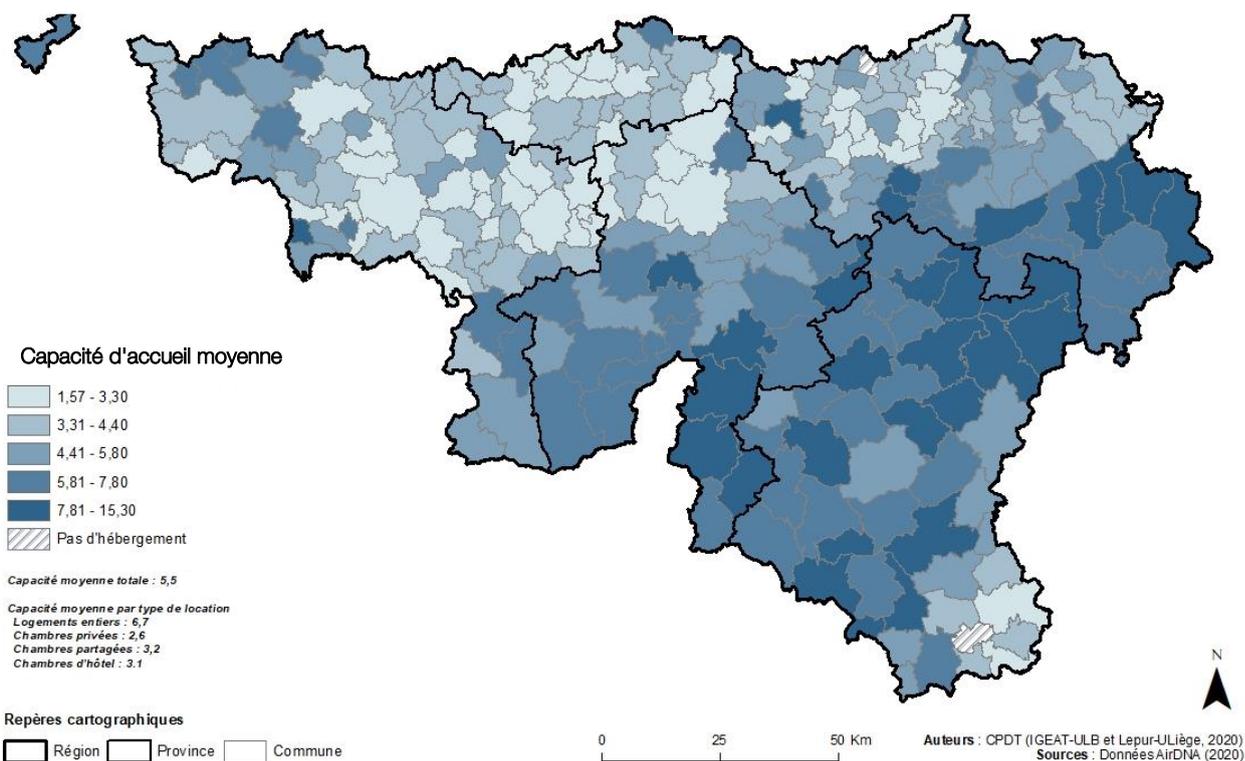


Figure 2.5.8 Capacité d'accueil moyenne, en places-lits, des hébergements issus des plateformes Airbnb et Vrbo, par commune



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- La Figure 2.5.9 montre les capacités d'accueil moyenne et maximale, ventilées par type de location, dans les Maisons du Tourisme. On y voit clairement une dominance de la location de logements entiers, surtout en Famenne, en Ardenne et en Gaume, c'est-à-dire là où les capacités d'accueil moyennes sont les plus élevées. En termes de capacité d'accueil totale, cette carte confirme la concentration de l'offre en places-lits dans la moitié nord de l'Ardenne et en Famenne. Ainsi, la Maison du Tourisme des Hautes Fagnes et la Maison du Tourisme Famenne-Ardenne Ourthe et Lesse comprennent chacune ~11,5% de la totalité de la capacité d'accueil maximale.

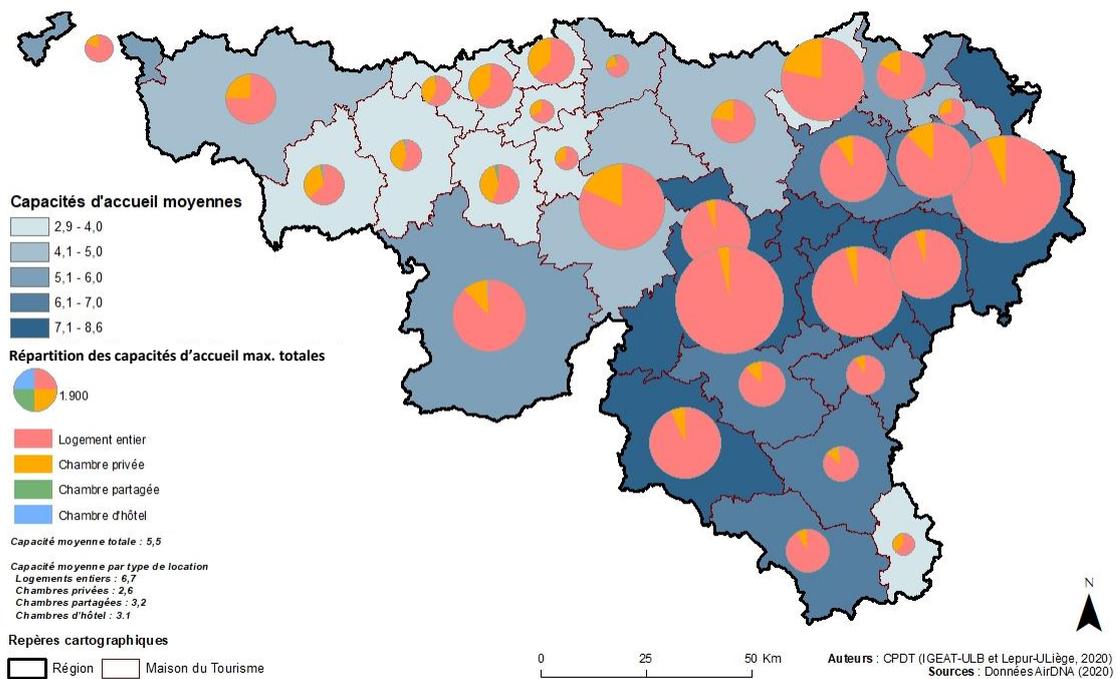


Figure 2.5.9 Capacités d'accueil totale et moyenne des hébergements issus des plateformes Airbnb et Vrbo, par Maison du Tourisme



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

 INTENSITE

- La commune de Durbuy présente une intensité potentiellement supérieure à une place-lit pour deux résidents, si tous les biens référencés sur la commune sont disponibles à la location en même temps. C'est également le cas de cinq autres communes au rapport le plus élevé entre la capacité d'accueil maximale et la population domiciliée (Tableau 2.5.11). Ces six communes peu peuplées sont localisées le long ou à proximité de la vallée de l'Ourthe ou entre cette dernière et les Hautes Fagnes. Ce résultat met en exergue le fait que la gestion de la cohabitation touristes/résidents associée à ce type d'hébergements est, en Wallonie, une problématique essentiellement rurale à l'heure actuelle. Les éventuelles difficultés de cohabitation fluctueront en fonction de l'occupation réelle de ces hébergements et donc de la fréquentation, qui connaît des pics saisonniers (cf. section 'Fréquentation').
- Une analyse fine du type de biens mis en location – notamment afin d'estimer la part des biens louables qui sont des résidences secondaires, des résidences principales ou des hébergements uniquement destinés à accueillir des touristes – permettrait d'évaluer le rapport entre la capacité d'accueil de l'ensemble des hébergements touristiques par rapport à la population résidente et la part de cette capacité uniquement le fait des hébergements de plateformes d'échanges de logements à court terme.

Tableau 2.5.11 Capacité d'accueil maximale et population résidente

Commune	Population résidente (PR) (13/07/2020) SPF économie – Statbel (#)	Capacité d'accueil maximale des hébergements Airbnb/Vrbo (C) (# places-lits)	Intensité des hébergements Airbnb/Vrbo (C/PR) (# places-lits par 1000 hab.)
Durbuy	11.458	7.279	635
Somme-Leuze	5.799	3.231	557
Rendeux	2.641	1.471	557
Stoumont	3.174	1.705	537
Waimès	7.379	3.766	510
La Roche-en-Ardenne	4.192	2.107	503

 FREQUENTATION

- La fréquentation de cet objet est calculée pour chaque hébergement sur la base du nombre estimé de jours réservés multiplié par la capacité d'accueil. Le nombre de jours réservés est prédit par un algorithme mis au point par AirDNA (le site Airbnb ne permet pas de faire la distinction entre les jours non disponibles à la réservation car bloqués par l'hôte et les jours effectivement réservés par des clients), raison pour laquelle on parlera de fréquentation estimée. De plus, notre calcul de fréquentation est basé sur le nombre maximum de personnes (*max guests*) que peut accueillir le bien et non sur l'occupation réelle de celui-ci. Les fréquentations renseignées ci-dessous sont donc des fréquentations estimées maximales.



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- La fréquentation estimée maximale pour l'année 2019 s'élève à 6.746.728 nuitées pour l'ensemble de la Wallonie (Tableau 2.5.12). 90% de cette fréquentation est associée à des logements entiers. Ces chiffres représentent logiquement les données annuelles les plus élevées depuis 2014 (année de début des estimations réalisées par AirDNA).

Tableau 2.5.12 Fréquentation estimée maximale par type de bien (2019)

Type de location	Entité (#)	Fréquentation maximale estimée (#)	Fréquentation maximale estimée (%)
Logement entier	13.459	6.066.475	89,9
Chambre privée	5.196	639.578	9,5
Chambre partagée	137	7.834	0,1
Chambre d'hôtel	142	32.841	0,5
Non défini	18	0	0,0
<i>Total</i>		<i>18.952</i>	<i>6.746.728</i>
			<i>100,0</i>

- Le taux d'occupation annuel, calculé au départ des jours réservés estimés et des jours disponibles pour réservation estimés, apparaît en légère croissance depuis le boom de l'offre observé au printemps 2016 et atteint 34,5% en 2019. Il s'agit d'un taux relativement élevé comparativement aux hébergements touristiques traditionnels. Il présente une saisonnalité importante, fluctuant entre une vingtaine de pourcents lors des mois d'hiver à plus du double en août (Figure 2.5.10). Le faible taux d'occupation en mars 2020 constitue une conséquence du début de la pandémie de Covid-19.

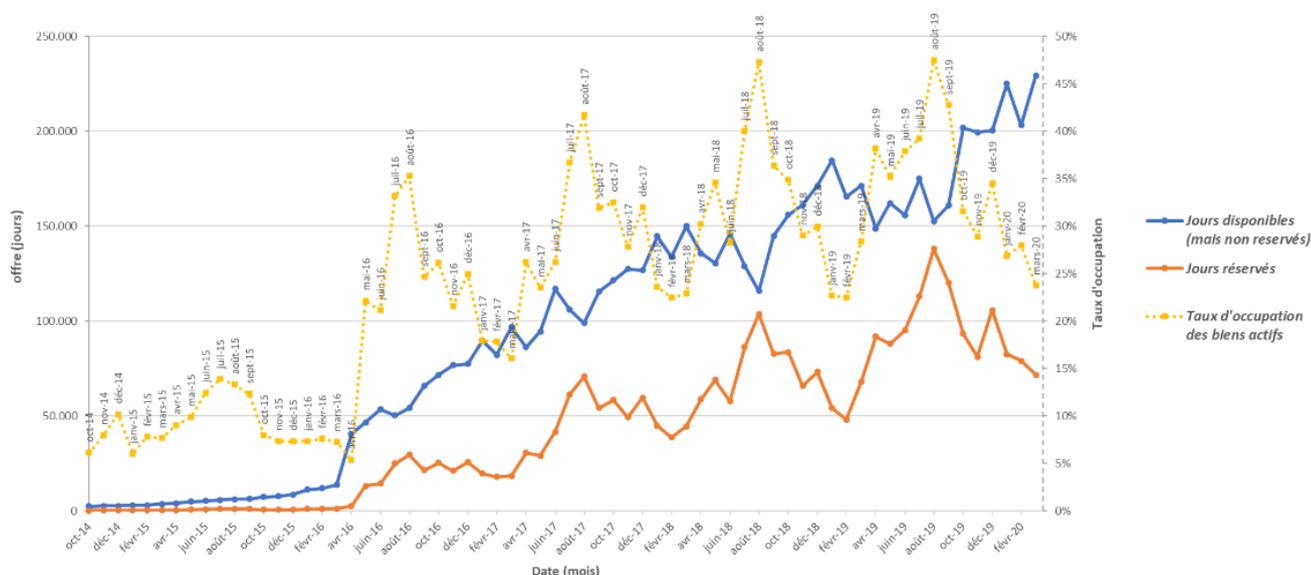


Figure 2.5.10 Evolution de l'offre et du taux d'occupation entre 2015 et 2019



## HÉBERGEMENTS ISSUS DE PLATEFORMES D'ÉCHANGES

- D'un point de vue spatial, les fréquentations maximales estimées se concentrent dans le nord-est ardennais et, dans une moindre mesure, dans les grandes villes et dans les territoires localisés entre la vallée de la Lesse et de la Semois. A l'échelle communale, Durbuy accumule à elle seule 9% des nuitées estimées en 2019, suivie, de loin, par les communes de Liège (4,3%) et Somme-Leuze (4,2%) (Figure 2.5.11). On observe donc à Liège une fréquentation estimée relativement basse comparée à la capacité d'accueil maximale, ce qui peut être le signe d'une moindre mise à disposition des biens par les hôtes ou bien d'un taux d'occupation réduit (Figure 2.5.7 et Figure 2.5.11). Le phénomène inverse (fréquentation haute par rapport à la capacité maximale) s'observe dans quelques communes, comme Virton, Butgenbach ou Durbuy.
- A l'échelle des Maisons du Tourisme, deux d'entre elles se démarquent par leur forte fréquentation maximale estimée : la Maison du Tourisme Famenne-Ardenne Ourthe et Lesse et celle des Hautes Fagnes avec respectivement 13,2% et 12% de la fréquentation totale.
- En consultant les données au cas par cas, certains biens se distinguent par leur grande fréquentation. C'est le cas du "Village de Saule", caractérisé par une capacité de 55 places-lits et un nombre de nuitées maximales estimées s'élevant à 17.655. Cependant, selon le site internet de l'hébergement, la fréquentation en 2019 était en réalité de 7.813 nuitées, illustrant les limites de l'estimation de la fréquentation via les données de AirDNA. Par ailleurs, cet hébergement est un centre de tourisme social, ce qui montre l'intérêt d'un croisement des données AirDNA avec celles des autres hébergements afin de déceler d'éventuels doubles comptages de nuitées.

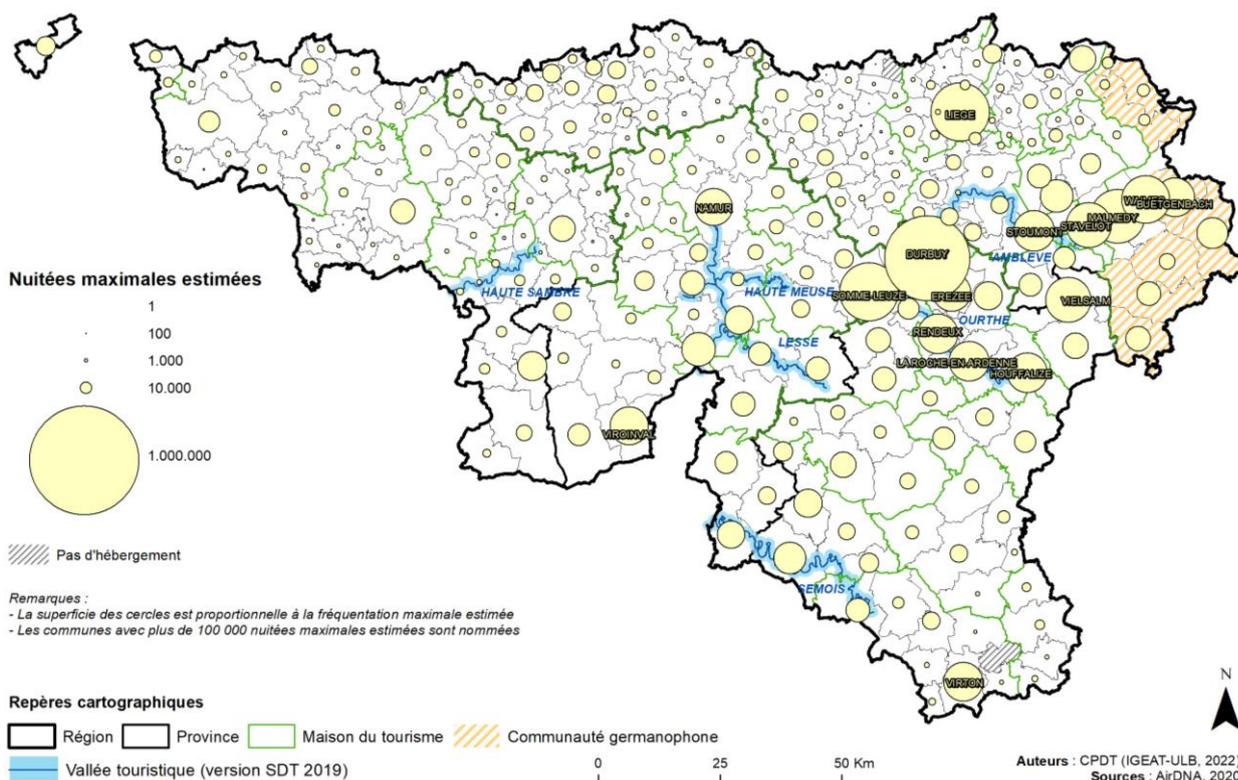


Figure 2.5.11 Fréquentation estimée maximale des hébergements Airbnb et Vrbo, par commune



## POUR ALLER PLUS LOIN...

### AMÉLIORATION DES DONNÉES

- Une première piste serait l'accès aux données de l'ensemble des plateformes d'échanges, pas seulement Airbnb et Vrbo/HomeAway, ou, à tout le moins, d'estimer la part de marché de ces deux plateformes par rapport à l'ensemble des plateformes de ce type actives en Wallonie.
- Une seconde piste serait d'améliorer l'estimation de la fréquentation réelle de ce type de biens via la collecte de données relatives aux nuitées auprès d'un échantillon représentatif des biens proposés sur les plateformes. Cela permettrait d'estimer le rapport entre l'occupation réelle des biens et la capacité d'accueil et de confronter l'algorithme développé par AirDNA pour estimer le nombre de jours réservés aux jours effectivement réservés (et occupés) par des clients.
- Une troisième piste consiste à obtenir une localisation précise (adresse postale ou géoréférencement sans "brouillage" intentionnel) afin de pouvoir croiser ces données avec celles des autres types d'hébergements et ainsi détecter les hébergements à la fois sur ces plateformes et sur d'autres canaux (dont ceux reconnus par le CGT).

### STRATÉGIES FUTURES

Différentes stratégies permettant de recenser, réglementer, limiter et/ou promouvoir ce type d'hébergement sont proposées dans le Rapport 2020 (Point 2.4.2.3, p. 85).

## SOURCE

AirDNA (2020). Données ponctuelles, mensuelles et annuelles sur les hébergements issus des plateformes numériques : Airbnb et Vrbo/HomeAway, *AirDNA : Short-Term Rental Data*



# 2.6

## HEBERGEMENTS TOURISTIQUES DE TERROIR ET MEUBLES DE VACANCES





TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

## LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DE TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 3.237 (2019, CGT)
- **Capacité d'accueil** : 26.846 places-lits dans 8.329 chambres (2019, CGT)
- **Fréquentation** :  $\pm 2.434.730$  nuitées (2018, estimation à partir de Statbel et CGT)
- **Surface** : inconnue
- **Proportion en zone de loisirs** :  $\pm 1\%$  ( $\pm 57\%$  en zone d'habitat à caractère rural ; calculs suivant le nombre de points ; 2020)

### QUELLE DÉFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Hébergement touristique de terroir et meublé de vacances : hébergement marchand de type gîte (aménagé dans un bâtiment typique du terroir), chambre d'hôtes (aménagée dans une partie de l'habitat du propriétaire ou dans une exploitation agricole) ou meublé de vacances, pouvant avoir une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes, et situé en dehors des périmètres des autres objets touristiques dédiés à l'hébergement (PRWE, village de vacances, camping touristique...).*

### DÉFINITION

- Le Code wallon du Tourisme donne les définitions suivantes (extraits de l'Art. 1<sup>er</sup> .D) :
  - ❖ Hébergement touristique : le terrain ou logement mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel ;
  - ❖ Hébergement touristique de terroir : tout hébergement touristique, situé hors d'un village de vacances, d'un parc résidentiel de week-end, d'un camping touristique, à l'exclusion d'un établissement hôtelier, d'un endroit de camp ou d'un centre de tourisme social, portant une des dénominations suivantes :
    - « gîte rural » lorsqu'il est aménagé dans un bâtiment rural typique du terroir, indépendant et autonome ;



### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- « gîte citadin » lorsqu'il est aménagé dans un bâtiment typique du terroir, indépendant et autonome, situé en milieu urbain ;
  - « gîte à la ferme » lorsqu'il est aménagé dans un bâtiment, indépendant et autonome, d'une exploitation agricole en activité ou à proximité immédiate de celle-ci ;
  - « chambre d'hôtes » lorsqu'il s'agit d'une chambre faisant partie de la propriété personnelle et habituelle du titulaire de l'autorisation ou d'une annexe située dans la même propriété du titulaire, à proximité de son habitation ;
  - « chambre d'hôtes à la ferme » lorsqu'il s'agit d'une chambre d'hôtes aménagée dans une exploitation agricole en activité ;
- ❖ Meublé de vacances : l'hébergement touristique indépendant et autonome, situé hors d'un village de vacances, d'un parc résidentiel de week-end, d'un camping touristique, à l'exclusion d'un établissement hôtelier, d'un endroit de camp, d'un centre de tourisme social ou d'un hébergement touristique de terroir ;
- Hébergement de grande capacité : l'hébergement touristique de terroir ou meublé de vacances pouvant accueillir plus de quinze personnes.
  - Le Code wallon du Tourisme définit également les conditions d'octroi de l'autorisation et d'usage de la dénomination des hébergements de la présente fiche (notamment l'article 228.D), des tables d'hôtes (Art. 1<sup>er</sup> D,47°), de l'équipement en places de parking des hébergements de grande capacité et de leur localisation/respect de la quiétude dans le voisinage (Art. 237.AGW).
  - Au sein de la présente fiche, on distingue trois types d'hébergements touristiques : les chambres d'hôtes, les gîtes et les meublés de vacances. Un focus sera également réalisé sur les hébergements de grande capacité. Le Tableau 2.6.1 indique le nombre d'hébergements par type et catégorie : deux tiers des entités sont des gîtes (essentiellement des gîtes ruraux), un tiers des meublés de vacances ou des chambres d'hôtes (dans des proportions équivalentes, respectivement 18 et 15%).

Les hébergements de grande capacité sont essentiellement constitués de gîtes (71%) et, dans une moindre mesure, de meublés de vacances (27%). Ces derniers sont donc proportionnellement plus nombreux à pouvoir accueillir plus de quinze touristes.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

Tableau 2.6.1 Types et catégories des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances

Types (T)	Catégories (C)	#	Part (%)		Grandes Capacités (GC)				
			T	Total	#	Part (%)			
					C	T	Total GC	Total	
Chambre d'hôtes	Chambre d'hôtes	469	95,3	14,5	4	0,9	0,8	1,5	0,1
	Chambre d'hôtes à la ferme	23	4,7	0,7	0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Total</i>		<i>492</i>	<i>100,0</i>	<i>15,2</i>	<i>4</i>	<i>0,9</i>	<i>0,8</i>	<i>1,5</i>	<i>0,1</i>
Gîte	Gîte à la ferme	338	15,7	10,4	43	12,7	2,0	15,9	1,3
	Gîte citadin	131	6,1	4,0	5	3,8	0,2	1,9	0,2
	Gîte rural	1.687	78,2	52,1	144	8,5	6,7	53,3	4,4
<i>Total</i>		<i>2.156</i>	<i>100,0</i>	<i>66,6</i>	<i>192</i>	<i>25,1</i>	<i>8,9</i>	<i>71,1</i>	<i>5,9</i>
Meublé de vacances	Meublé de tourisme	2	0,3	0,1	1	50,0	0,2	0,4	0,0
	Meublé de vacances	587	99,7	18,1	73	12,4	12,4	27,0	2,3
<i>Total</i>		<i>589</i>	<i>100,0</i>	<i>18,2</i>	<i>74</i>	<i>62,4</i>	<i>12,6</i>	<i>27,4</i>	<i>2,3</i>
<b><i>Total général</i></b>		<b><i>3.237</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>100,0</i></b>	<b><i>270</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>-</i></b>	<b><i>100,0</i></b>	<b><i>8,3</i></b>

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Réunit, dans des proportions différentes, des hébergements de petites et grandes capacités, en zone urbaine ou rurale, chez l'habitant ou fonctionnant en totale autonomie.
- Pratiquement absent de la zone de loisirs

### REMARQUE

Depuis le 01 janvier 2017, tout hébergement à usage touristique doit être déclaré avant sa mise en fonction. Au 31 décembre 2019, 1299 déclarations concernaient des hébergements non reconnus de terroir ou de groupe. Le risque de recouvrement avec plusieurs objets touristiques étant important (hébergements issus de plateformes d'échanges...), ceux-ci n'ont pas été retenus dans l'analyse et la présente fiche.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

### QUELLES DONNÉES POUR LE CARACTÉRISER ?

#### DONNÉES UTILISÉES

Les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances constituent un objet suivi par le CGT. La liste de ces hébergements ainsi que leur adresse et capacité d'accueil ont été transmises par le CGT.

Les données de fréquentation, pour l'année 2018, proviennent de Statbel. Il s'agit des statistiques relatives aux "Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances" (code nace 55.203) et "Chambres d'hôtes" (code nace 55.204).

#### *Methodologie*

Inconnue.

#### *Limites*

- La catégorisation des hébergements non reconnus de la liste des déclarations d'exploitation n'est pas connue. Cette information permettrait de prendre en considération les hébergements qui ne seraient pas repris dans d'autres objets touristiques (hébergements issus de plateformes d'échanges par exemple).
- Il n'est pas possible d'établir correctement le lien entre les données provenant du CGT et les données de Statbel. Cette situation est préjudiciable pour l'interprétation de la fréquentation de cet objet touristique. En outre, plusieurs entités administratives ont des données confidentielles de fréquentation, ce qui accentue encore les difficultés rencontrées lors du traitement et de l'analyse.

#### *Recommandations*

- Affiner la catégorisation des déclarations d'exploitation non reconnues pour pouvoir les intégrer aux analyses des objets touristiques concernés.
- Harmoniser la structure des adresses des logements afin de voir rapidement les manquements ou erreurs, et de faciliter la géolocalisation.
- S'assurer que les données et les classements utilisés par le CGT et Statbel correspondent ou sont compatibles. A défaut, un recensement de la fréquentation des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances par le CGT, au minimum annuellement, serait nécessaire.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

### DONNÉES CRÉÉES/PRODUITES

Une base de données caractérisant 3.237 hébergements de terroir et meublés de vacances a été produite. Elle prend la forme d'une couche cartographique (au format *shapefile*) qui localise ces hébergements et dont la table d'attributs reprend les informations associées aux critères de caractérisation sélectionnés par l'équipe de recherche.

#### *Methodologie*

La localisation des hébergements est établie à partir de la liste des adresses transmise par le CGT, dont les doublons et hébergements hôteliers ont été retirés préalablement.

Un outil informatique de localisation géographique automatique a été utilisé. Des corrections manuelles de géoréférencement ont été apportées pour quelques hébergements non localisables (adresse erronée / inconnue ...) et situés par l'outil en dehors de la Wallonie.

#### *Limites*

- Le procédé utilisé pour localiser les entités de cet objet ne permet pas de garantir que tous les hébergements sont correctement géoréférencés.
- L'absence de délimitations de l'emprise au sol des hébergements (grand nombre d'entités, difficulté à distinguer ce qui est accessible aux touristes/propriétaires...) empêche l'estimation des superficies occupées sur le territoire wallon par cet objet touristique, ne permet pas d'établir un lien avec le cadastre et limite les résultats obtenus pour certains indicateurs et outils d'aménagement du territoire (Plan de secteur notamment).

#### *Recommandations*

- La localisation de cet objet touristique étant approximative, les analyses gagneraient en précision et efficacité avec l'identification d'un repère commun à l'ensemble des hébergements (entrée, centroïde...). Bien qu'il s'agisse d'un grand nombre d'entités, ce travail fastidieux ne devra être réalisé qu'une seule fois par hébergement.
- La délimitation de l'emprise au sol des hébergements permettrait de compléter les informations déjà disponibles dans cette fiche et de réaliser plusieurs analyses complémentaires, à l'image de ce qui est fait pour d'autres objets dans le cadre de la recherche (occupation du sol, pente du terrain, intensité d'usage du sol...). Il conviendrait cependant de distinguer, le cas échéant, les parties réellement dédiées à l'accueil et au séjour des touristes des parties privées (habitation, espace d'activité agricole...), en particulier pour les chambres d'hôtes.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

### 📍 OÙ EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

Les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances n'ayant pas été délimités spatialement, la superficie occupée sur le territoire wallon n'a pas pu être calculée.

### 📍 DISTRIBUTION SPATIALE

- Les 3.237 entités qui composent les hébergements de terroir et meublés de vacances couvrent l'ensemble du territoire wallon. Malgré ce grand nombre, quelques zones communales ou infra-communales sont moins voire pas du tout pourvues de telles infrastructures. La présence de meublés de vacances est plus concentrée sur le territoire, de même que les hébergements "de groupe" pour plus de quinze touristes (Figure 2.6.1).

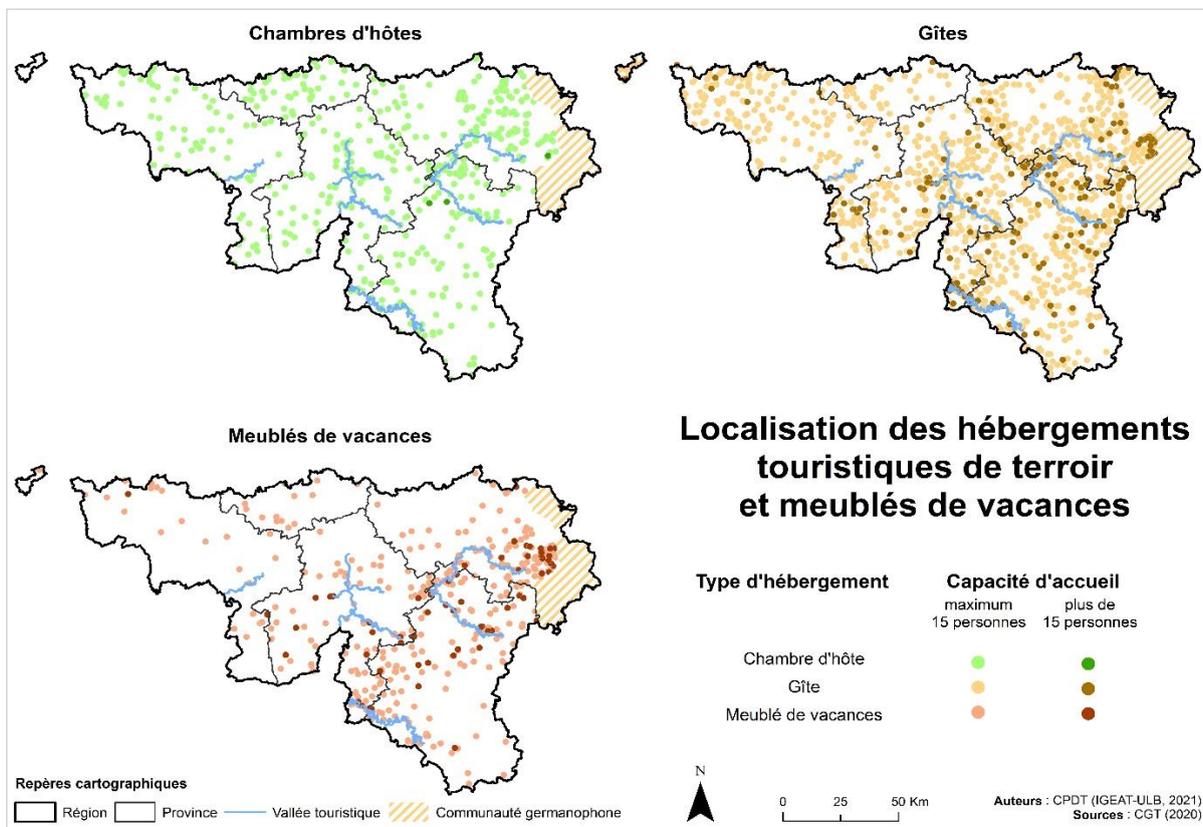


Figure 2.6.1 Localisation des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances



### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- La province du Luxembourg accueille un tiers des entités de cet objet touristique, Liège et Namur environ un quart chacune, tandis que la province du Hainaut et plus particulièrement la province du Brabant wallon en sont, proportionnellement, peu équipées (respectivement 15% et 4% ; voir Tableau 2.6.2 ci-dessous).

Les hébergements de grande capacité suivent le même ordre de grandeur de répartition par province que l'ensemble des types : environ 40% en province du Luxembourg, 30% à Liège, 20% à Namur, 8% dans le Hainaut et moins de 0,5% dans le Brabant wallon (1 seul établissement de la catégorie gîte rural).

- La proportion des types au sein de chaque province est similaire dans les provinces de Liège, Luxembourg et Namur : chacune recense environ 2/3 de gîtes, 1/5 de meublés de vacances, 1/8 de chambres d'hôtes. La province du Hainaut se distingue par une écrasante majorité de gîtes (76%), et le Brabant wallon par la plus grande proportion de chambres d'hôtes au sein d'une province (37%).

**Tableau 2.6.2** Synthèse de la distribution provinciale des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances

Type (T)	Wallonie		Brabant wallon				Hainaut				Liège				Luxembourg				Namur			
	#	Part (%)	#	Part (%)			#	Part (%)			#	Part (%)			#	Part (%)			#	Part (%)		
			Total	T	Province	Total	T	Province	Total	T	Province	Total	T	Province	Total	T	Province	Total	T	Province		
Chambre d'hôte	492	15,2	44	1,4	8,9	37,0	83	2,6	16,9	17,5	126	3,9	25,6	14,9	126	3,9	25,6	12,2	113	3,5	23,0	14,8
Gîte	2.156	66,6	58	1,8	2,7	48,7	360	11,1	16,7	75,9	522	16,1	24,2	61,8	719	22,2	33,3	69,3	497	15,4	23,1	65,1
Meublé de vacances	589	18,2	17	0,5	2,9	14,3	31	1,0	5,3	6,5	196	6,1	33,3	23,2	192	5,9	32,6	18,5	153	4,7	26,0	20,1
<b>Total</b>	<b>3.237</b>	<b>100,0</b>	<b>119</b>	<b>3,7</b>	-	<b>100,0</b>	<b>474</b>	<b>14,6</b>	-	<b>100,0</b>	<b>844</b>	<b>26,1</b>	-	<b>100,0</b>	<b>1.037</b>	<b>32,0</b>	-	<b>100,0</b>	<b>763</b>	<b>23,6</b>	-	<b>100,0</b>
Grande capacité	270	8,3	1	0,0	0,4	0,8	22	0,7	8,1	4,6	78	2,4	28,9	9,2	110	3,4	40,7	10,6	59	1,8	21,9	7,7

- Les maisons du tourisme, désormais fusionnées, situées dans la province du Brabant wallon se démarquent par une part plus importante de chambres d'hôtes que de gîtes ruraux (type proportionnellement le plus souvent présent dans les territoires des maisons du tourisme).
- La présence des meublés de vacances dans les vallées touristiques est proportionnellement plus importante (26%) que les chambres d'hôtes (14%), gîtes (12%).
- La proportion d'hébergement touristique de terroir et meublé de vacances est plus élevée dans les massifs forestiers (de 18 à 27%) ainsi que dans les parcs naturels (de 27 à 40%).


**TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES**

- 225 communes accueillent des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances, soit 86% de l'ensemble des communes wallonnes (89% sans la communauté germanophone). Le nombre d'hébergements est variable, et se situe essentiellement en-dessous de 50 par commune : un tiers ont moins de 5 hébergements ; la moitié entre 5 et 25 hébergements ; un huitième entre 25 et 50. 9 communes enregistrent des valeurs supérieures (Tableau 2.6.3).

**Tableau 2.6.3** Communes accueillant plus de 50 hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances

Commune	Province	#	Part TOTAL (%)	# grandes capacités
DURBUY	Luxembourg	124	3,8	16
WAIMES	Liège	100	3,1	22
VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur	90	2,8	10
BOUILLON	Luxembourg	86	2,7	6
MALMEDY	Liège	86	2,7	11
HOUFFALIZE	Luxembourg	68	2,1	10
PLOMBIERES	Liège	54	1,7	15
VIELSALM	Luxembourg	54	1,7	13
TOURNAI	Hainaut	51	1,6	1

- Dans ces 225 communes, le type "gîte" est celui que l'on retrouve le plus fréquemment, soit seul (18% des communes), soit avec un autre type (+ chambre d'hôtes OU + meublé de vacances ; 34%), soit avec les deux autres types (40%). Cela ne laisse que peu de communes sans au moins un gîte (chambres d'hôtes seules, meublés de vacances seuls ou ces deux types combinés ; ne concernent que 7% des communes).
- Les hébergements de grande capacité sont situés dans 87 communes, avec pour 40% d'entre elles un seul hébergement de ce type.

Sept communes disposent entre 10 et 22 hébergements de grande capacité (dont généralement une grande part de gîtes ruraux). Ces sept communes sont toutes mentionnées dans le Tableau 2.6.3 (Tournai et Bouillon n'en font pas partie). Ce sont dès lors des communes qui ont une capacité d'accueil très importante pour ce type d'objet touristique (voir section 'Capacité d'accueil').



TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

## A QUELS OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.6.4 Nombre d'hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	7	0,2
Activité économique industrielle	5	0,2
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	606	18,7
Habitat à caractère rural	1.835	56,7
Loisirs	39	1,2
Services publics et d'équipements communautaires	14	0,4
Dépendances d'extraction	3	0,1
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>2.509</i>	<i>77,5</i>

<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	20	0,6
<i>Total ZACC</i>	<i>20</i>	<i>0,6</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	568	17,5
Forestière	69	2,1
Espaces verts	25	0,8
Naturelle	10	0,3



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Parc	30	0,9
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<b>702</b>	<b>21,7</b>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	4	0,1
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)	2	0,1
<i>Total autres zones</i>	<b>6</b>	<b>0,2</b>

<b>Total général</b>	<b>3.237</b>	<b>100,0</b>
----------------------	--------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

- Les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances sont majoritairement localisés en zones destinées à l'urbanisation (77,5% ; Tableau 2.6.4) et plus spécifiquement dans la zone d'habitat à caractère rural (57%) et la zone d'habitat (19%). Un cinquième de ce type d'hébergements est localisé dans une zone non destinée à l'urbanisation, principalement dans la zone agricole (17,5%).

La présence de cet objet touristique en dehors de ces 3 zones d'affectation du Plan de secteur est anecdotique, y compris dans la zone de loisirs (1,2%).

- Le Tableau 2.6.5 montre la répartition par type et catégorie. La répartition globale reflète bien la situation observée par types. Quelques écarts sont néanmoins visibles, comme :
  - ❖ La présence plus importante de gîtes en zone agricole que les chambres d'hôtes et meublés de vacances (ces derniers étant plus présents en zone d'habitat) ;
  - ❖ La présence de cet objet touristique en zone de loisirs est surtout le fait de meublés de vacances (60% des entités présentes dans cette zone). Cela reste cependant marginal à l'échelle de l'objet ;



#### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- ❖ Entre 43 et 48% des chambres d'hôtes à la ferme et des gîtes à la ferme sont logiquement situés en zone agricole (cf. la définition de ces entités). Ce sont essentiellement les gîtes à la ferme qui expliquent la part globale importante de cet objet en zone agricole ;
- ❖ Plus encore que les autres catégories, les gîtes ruraux sont plus présents en zone d'habitat à caractère rural (66%) qu'en zone d'habitat (11%), cette dernière étant devancée par la part en zone agricole (16%) ;
- ❖ A quelques rares exceptions, les gîtes citadins ne sont présents qu'en zone d'habitat (par définition, ils doivent être localisés en milieu urbain) ;
- ❖ Les hébergements de grande capacité ont des parts similaires à celles rencontrées dans le cas des gîtes ruraux (plus de la moitié des hébergements de grande capacité sont des gîtes ruraux), avec toutefois une plus faible part en zone d'habitat à caractère rural au profit essentiellement de la zone agricole et d'une part très légèrement plus importante en zone forestière, à l'image des meublés de vacances, dont ils sont constitués dans un quart des cas.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

Tableau 2.6.5 Nombre d'hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances par catégorie et par affectation du sol

*Part (%) du nombre total d'hébergements touristiques d'un type/d'une catégorie*

Affectation au Plan de secteur	Chambre d'hôtes	Chambre d'hôtes	Chambre d'hôtes à la ferme	Gîte	Gîte à la ferme	Gîte citadin	Gîte rural	Meublé de vacances	Meublé de tourisme	Meublé de vacances	Grande capacité
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>											
Activité économique mixte				0,1	0,3		0,1	0,8		0,9	
Activité économique industrielle				0,2			0,2	0,2		0,2	0,4
Activité économique spécifique agro-économique											
Activité économique spécifique de grande distribution											
Aménagement communal concerté à caractère économique											
Habitat	28,0	29,2	4,3	15,1	5,3	96,2	10,8	24,1		24,2	10,0
Habitat à caractère rural	52,6	52,7	52,2	58,3	41,4	1,5	66,2	54,0	100,0	53,8	57,4
Loisirs	0,6	0,6		0,6			0,8	3,9		3,9	1,9
Services publics et d'équipements communautaires	0,2	0,2		0,5	1,2	0,8	0,4	0,3		0,3	
Dépendances d'extraction				0,1			0,2				
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>81,5</i>	<i>82,7</i>	<i>56,5</i>	<i>75,0</i>	<i>48,2</i>	<i>98,5</i>	<i>78,5</i>	<i>83,4</i>	<i>100,0</i>	<i>83,3</i>	<i>69,6</i>
<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>											
Aménagement communal concerté	1,0	1,1		0,2			0,3	1,7		1,7	0,7
<i>Total ZACC</i>	<i>1,0</i>	<i>1,1</i>	<i>0,0</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,3</i>	<i>1,7</i>	<i>0,0</i>	<i>1,7</i>	<i>0,7</i>
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>											
Agricole	14,2	12,8	43,5	20,5	48,5	1,5	16,3	9,7		9,7	24,1
Forestière	1,2	1,3		2,0	0,9		2,4	3,2		3,2	3,0
Espaces verts	1,0	1,1		0,7	0,6		0,8	0,8		0,9	0,7
Naturelle	0,2	0,2		0,2	0,6		0,1	0,8		0,9	0,4
Parc	0,6	0,6		1,2	1,2		1,2	0,3		0,3	1,5
Extraction (toutes destinations futures)											
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>17,3</i>	<i>16,0</i>	<i>43,5</i>	<i>24,5</i>	<i>51,8</i>	<i>1,5</i>	<i>20,9</i>	<i>14,9</i>	<i>0,0</i>	<i>15,0</i>	<i>29,6</i>
<b>Autres zones</b>											
Plan d'eau	0,2	0,2		0,1			0,2				
Plan d'eau à créer											
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)											
Non affectée (zone blanche)				0,1			0,1				
<i>Total autres zones</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<b>Total général</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES



### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

Les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances occupent le sol via les éléments suivants<sup>1</sup> : au minimum un bâtiment (celui de l'hôte et/ou un bâtiment indépendant dédié à l'hébergement mis en location) ; un parking pour véhicules privés ; une terrasse et/ou un jardin de taille variable et pouvant contenir notamment une aire de jeux extérieurs pour enfants, une piscine, un étang, un terrain de pétanque... ; parfois un bâtiment (ou une extension ou une partie de bâtiment) consacré à l'organisation de séminaires, réceptions... ; dans de rares cas des box et une prairie pour chevaux.



### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

Le Tableau 2.6.4 indiquant les affectations au Plan de secteur montre que cet objet touristique est très majoritairement hors de la zone de loisirs (1,2% seulement dans cette zone), principalement dans les zones destinées à l'urbanisation (77,5% contre 22% en zones non destinées à l'urbanisation, essentiellement la zone agricole).

La législation autorise la présence de cet objet touristique dans d'autres zones du Plan de secteur (zone d'habitat...), moyennant le respect de certaines conditions, notamment la non mise en péril de la destination principale de la zone concernée et qu'il soit compatible avec le voisinage. Dans certains villages, les hébergements touristiques de terroir et les meublés de vacances sont parfois nombreux et représentent une part significative du total des hébergements de la localité. Cela peut engendrer des conflits avec la population résidente permanente, notamment en raison des nuisances sonores occasionnées (particulièrement dans le cas des hébergements de grande capacité), et pose donc la question du respect de la destination principale de la zone d'habitat (à caractère rural).



## AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les outils d'aménagement du territoire pris en considération dans le cadre de la recherche ne concernent pas directement les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances. Six entités sont situées au sein d'un parc résidentiel de week-end et ne peuvent normalement pas, par définition, être considérées comme des "hébergements touristiques de terroir".

<sup>1</sup> L'ordre d'apparition des éléments mentionnés ne correspond ni à l'occurrence, ni à la superficie occupée. Il s'agit d'une simple énumération.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

## EST-IL PROCHE DES ACTIVITÉS HUMAINES ET DES SERVICES ?

### POLARITÉS DE BASE

- Avec 18% des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances, cet objet touristique fait partie des hébergements proportionnellement les moins présents dans des polarités de base telles que calculées par l'IWEPS en 2011. Parmi les différentes catégories, les chambres d'hôtes y sont les plus représentées (27%), au contraire des hébergements de grande capacité (12%).
- La distance entre un hébergement et les limites de la polarité de base la plus proche est en moyenne supérieure à 2 km (soit l'une des plus élevée parmi l'ensemble des objets touristiques étudiés), mais inférieure à 1 km pour un tiers des entités. Cette distance peut atteindre les 8 à 9 km dans les différentes catégories observées.

### ESPACES BÂTIS

Si cet objet touristique est souvent éloigné des polarités de base, en revanche il est dans une très large majorité (81%) situé au sein d'un espace bâti. Les chambres d'hôtes et meublés de vacances ont des valeurs plus élevées (respectivement 87 et 85%), tandis que les gîtes (entités les plus nombreuses) et les hébergements de grande capacité ont des valeurs légèrement moins élevées (78 et 73%).

### NODULES COMMERCIAUX

La majorité (65%) des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances est proche (maximum 10 minutes de trajet en voiture ; Tableau 2.6.6) de nœuds commerciaux. Le détail montre que les chambres d'hôtes sont proportionnellement plus proches encore que les autres catégories (75%). Peu d'entités (<10%) sont situées au-delà de 15 minutes. Cette proximité facilite les longs séjours nécessitant des achats / de la restauration / ...

Tableau 2.6.6 Proximité à un nœud commercial

Temps (minutes en voiture)	Entité		Chambre d'hôtes		Gîte		Meublé de vacances		Grande capacité	
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)
< 5	830	25,6	174	35,4	498	23,1	158	26,8	55	20,4
5-10	1.315	40,6	193	39,2	913	42,3	209	35,5	111	41,1
10-15	833	25,7	102	20,7	570	26,4	161	27,3	77	28,5
15-20	199	6,1	20	4,1	144	6,7	35	5,9	25	9,3
20-25	58	1,8	2	0,4	30	1,4	26	4,4	2	0,7
25-30	2	0,1	1	0,2	1	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Total</i>	<i>3.237</i>	<i>100,0</i>	<i>492</i>	<i>100,0</i>	<i>2.156</i>	<i>100,0</i>	<i>589</i>	<i>100,0</i>	<i>270</i>	<i>100,0</i>



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

## EST-IL ACCESSIBLE ?

### L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Une large proportion des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances (entre 74 et 88% selon les catégories) ne sont pas accessibles en train, du fait de leur éloignement de plus de 32 minutes de marche (Tableau 2.6.7).

Il s'agit d'une situation similaire à plusieurs autres hébergements repris dans cette recherche (endroits de camp, campings touristiques, terrains de caravanage...), qui encourage indirectement l'utilisation d'autres modes de transport, typiquement la voiture. Ce résultat est logique vis-à-vis de l'indicateur des polarités (éloignement de zones dans lesquelles des services de base sont présents, notamment des dessertes en transport en commun dans certains cas).

Tableau 2.6.7 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Entité		Chambre d'hôtes		Gîte		Meublé de vacances		Grande capacité		
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	
4	46	1,4	7	1,4	32	1,5	7	1,2	2	0,7	
8	91	2,8	17	3,5	51	2,4	23	3,9	6	2,2	
12	78	2,4	21	4,3	46	2,1	11	1,9	2	0,7	
16	60	1,9	18	3,7	30	1,4	12	2,0	4	1,5	
20	66	2,0	15	3,0	37	1,7	14	2,4	3	1,1	
24	95	2,9	17	3,5	64	3,0	14	2,4	4	1,5	
28	67	2,1	21	4,3	34	1,6	12	2,0	4	1,5	
32	70	2,2	10	2,0	45	2,1	15	2,5	7	2,6	
> 32	2.664	82,3	366	74,4	1.817	84,3	481	81,7	238	88,1	
	<i>Total</i>	<i>3.237</i>	<i>100,0</i>	<i>492</i>	<i>100,0</i>	<i>2.156</i>	<i>100,0</i>	<i>589</i>	<i>100,0</i>	<i>270</i>	<i>100,0</i>

### L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVEL) ?

Comme pour les haltes ferroviaires, cet objet touristique présente un isolement important vis-à-vis des infrastructures du réseau cyclable : environ 60% des entités en sont éloignées de plus de 2,5 km (Tableau 2.6.8).

Si cette distance est potentiellement dissuasive pour se rendre à l'hébergement touristique depuis son domicile / son lieu de villégiature précédent, en revanche elle est réalisable pour des déplacements d'agrément pendant le séjour. La location de vélos est d'ailleurs proposée par plusieurs propriétaires de tels hébergements touristiques.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

Tableau 2.6.8 Proximité au RAVeL

Distance (m)	Entité		Chambre d'hôtes		Gîte		Meublé de vacances		Grande capacité	
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)
< 500	354	10,9	55	11,2	210	9,7	89	15,1	45	16,7
500 - 1.000	289	8,9	51	10,4	179	8,3	59	10,0	28	10,4
1.000 - 2.500	634	19,6	96	19,5	422	19,6	116	19,7	48	17,8
2.500 - 5.000	841	26,0	128	26,0	566	26,3	147	25,0	62	23,0
> 5.000	1.119	34,6	162	32,9	779	36,1	178	30,2	87	32,2
<i>Total</i>	<i>3.237</i>	<i>100,0</i>	<i>492</i>	<i>100,0</i>	<i>2.156</i>	<i>100,0</i>	<i>589</i>	<i>100,0</i>	<i>270</i>	<i>100,0</i>

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSÈRE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DÉFAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

Les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances sont plutôt implantés dans des contextes territoriaux locaux favorables. Il y a peu de contraintes physiques à la construction et au développement d'activités : les aléas d'inondation moyen et faible sont un risque pour 6 à 7% des hébergements touristiques et la zone de prévention éloignée (zone IIb) autour des captages publics concerne 17% des entités.

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Le cadre paysager, évalué par l'intermédiaire des périmètres d'intérêt paysager ADESA, concerne un quart des gîtes et hébergements de grande capacité et un cinquième des chambres d'hôtes et des meublés de vacances. Ce type de périmètre établi via le Plan de secteur ne concerne que 5 à 9% des types d'hébergements touristiques de cet objet.

Comme pour les centres de tourisme social, cette forte différence entre les deux sources pourrait s'expliquer par la localisation des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances dans des noyaux villageois ayant conservés leur caractéristique architecturale traditionnelle, dont la valeur est plus systématiquement reconnue par ADESA.



### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- Les statuts de reconnaissance et de protection de la nature (Natura 2000 et sites protégés par la loi sur la conservation de la nature) concernent moins de 1% des entités de cet objet touristique<sup>1</sup>.
- 13% des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances sont situés dans un périmètre de protection du patrimoine bâti.

## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE ÉMISE PAR SES UTILISATEURS ?

- Une reconnaissance touristique officielle est possible pour les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances. Celle-ci est octroyée si la demande en est faite auprès du CGT, et moyennant le respect d'un certain nombre de critères (annexe 8 du Code wallon du Tourisme). Elle autorise l'utilisation d'une appellation protégée, l'affichage du classement obtenu, ouvre l'accès à certaines subventions, permet une promotion par les organismes publics du secteur touristique.
- Les chambres d'hôtes et gîtes sont classés en épis, tandis que les meublés de vacances le sont en clefs. Le Tableau 2.6.9 montre que 83% des entités de cet objet touristique ont obtenu une reconnaissance officielle (la proportion est légèrement moindre si l'on regarde uniquement les hébergements de grande capacité), avec pour plus de la moitié d'entre elles une classification moyenne (3 ou 4 épis / clefs). Ce pourcentage ne comprend pas les nombreux autres hébergements assimilables à des hébergements de terroir ou des meublés de vacances uniquement déclarés et non analysés dans cette fiche (cf. Remarque dans la section 'Définition').

---

<sup>1</sup> Pour rappel, les indicateurs sont calculés à partir d'un seul point pour chaque hébergement, ce qui nécessite de considérer les résultats avec prudence.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

Tableau 2.6.9 Reconnaissance touristique officielle

Classification (# épi ou clef)	Entité		Chambre d'hôtes (épi)		Gîte (épi)		Meublé de vacances (clef)		Grande capacité	
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)
<i>En cours d'instruction</i>	562	17,4	70	14,2	406	18,8	86	14,6	57	21,1
1	137	4,2	18	3,7	69	3,2	50	8,5	25	9,3
2	697	21,5	72	14,6	462	21,4	163	27,7	50	18,5
3	1.625	50,2	206	41,9	1.157	53,7	262	44,5	107	39,6
4	208	6,4	121	24,6	59	2,7	28	4,8	28	10,4
5	8	0,2	5	1,0	3	0,1	0	0,0	3	1,1
<i>Total</i>	<i>3.237</i>	<i>100,0</i>	<i>492</i>	<i>100,0</i>	<i>2.156</i>	<i>100,0</i>	<i>589</i>	<i>100,0</i>	<i>270</i>	<i>100,0</i>

- Certains hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances sont évalués par les internautes par le biais de plateformes telles que *Tripadvisor* ou encore *Booking*. Vu le grand nombre d'entités, il n'a pas été possible de réaliser une analyse plus complète.



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?

- La Figure 2.6.2 ci-dessous, réalisée à partir des données collectées par le CGT, représente l'évolution des capacités d'accueil des hôtels, campings et hébergements de terroir wallons (hors Communauté germanophone) entre 2000 et 2019.

En presque 20 ans, la capacité d'accueil des hébergements de terroir et meublés de vacances a beaucoup augmenté (doublement entre 2000 et 2015), dépassant même celle des hôtels dès 2009 et celle des campings touristiques en 2018, malgré le léger déclin observable ces dernières années pour les hébergements reconnus (mais largement compensé par la capacité d'accueil des hébergements non-reconnus).



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

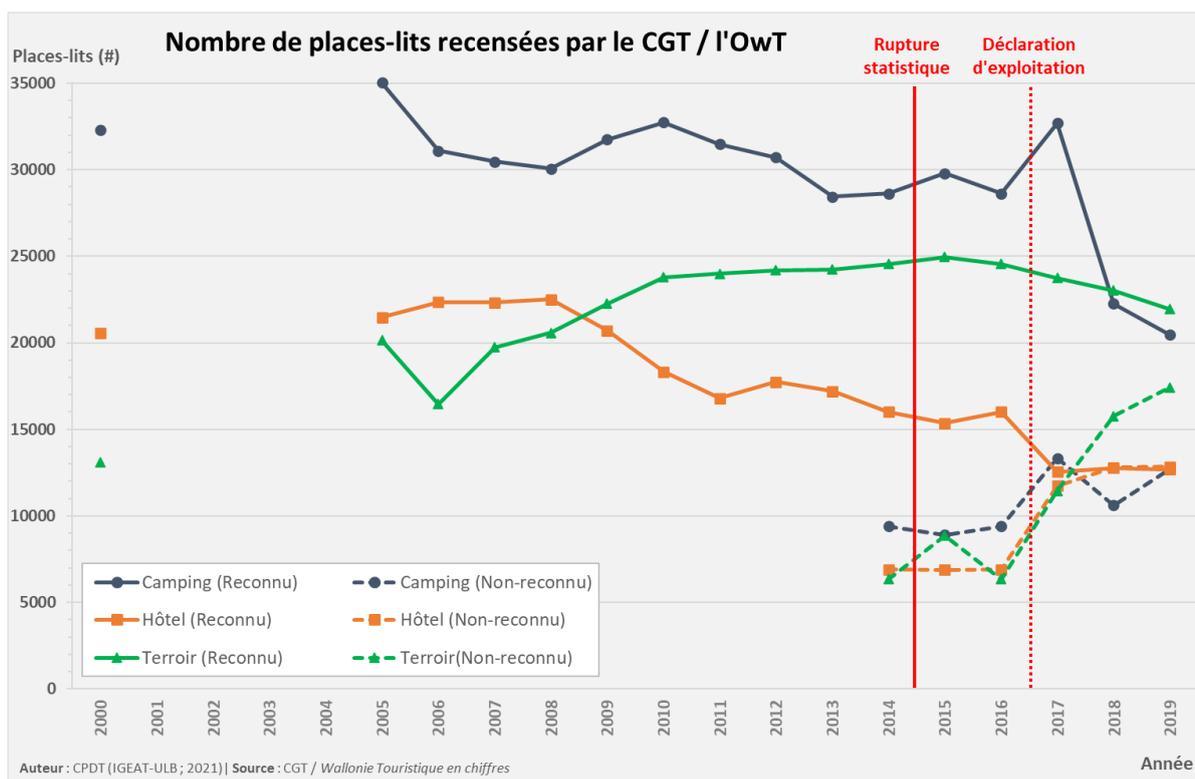


Figure 2.6.2 Nombre de places-lits recensées par le CGT / l'OwT entre 2000 et 2019

- La Figure 2.6.3 ci-dessous compare la capacité d'accueil des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances reconnus en 2009 et en 2019, à l'échelle des maisons du tourisme.

Cette évolution sur 10 ans, légèrement négative à l'échelle wallonne, montre que la majorité des zones ayant des capacités d'accueil importantes (voir section suivante) enregistre des pertes entre ces deux années. Les maisons du tourisme autour des Hautes Fagnes (Spa – Hautes Fagnes – Ardennes et Pays de Vesdre) font cependant exception. Ces pertes sont pratiquement compensées (à 277 places-lits près) par l'augmentation de la capacité d'accueil dans les autres maisons du tourisme, pour la plupart situées dans le nord de la Wallonie.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

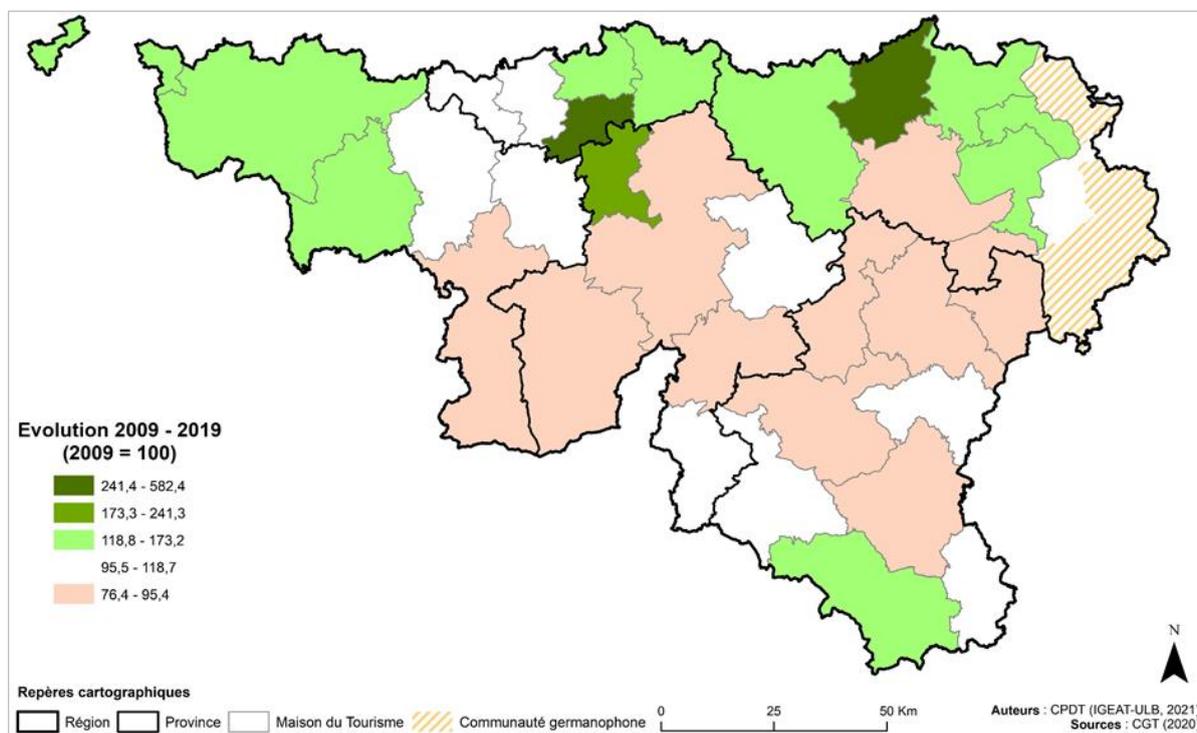


Figure 2.6.3 Evolution de la capacité totale des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances reconnus (2009-2019, par maison du tourisme)

## QUELLES SONT SA CAPACITÉ D'ACCUEIL, SA FRÉQUENTATION ET SON INTENSITÉ ?

### CAPACITÉ D'ACCUEIL

- 26.846 places-lits étaient disponibles en 2019 dans les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances. Le Tableau 2.6.10 ci-dessous montre les détails par type d'hébergement, et nous apprend que :
  - ❖ en moyenne, il y a 6 à 7 places-lits par hébergement touristique de maximum 15 personnes (quel que soit le type d'hébergement) et 17 à 25 places-lits par hébergement de grande capacité ;
  - ❖ le nombre similaire de places-lits par hébergement a comme corolaire que la majorité des places-lits est proposée par les différentes formes de gîtes (68%) ;



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- ❖ les hébergements de grande capacité (= plus de 15 personnes) représentent environ un quart des places-lits alors qu'ils sont peu nombreux (8% de l'ensemble des entités) ;
  - ❖ les hébergements de grande capacité représentent une part différente de capacité d'accueil selon le type d'hébergement auquel ils correspondent : une très faible part pour les chambres d'hôtes (2%), un quart des gîtes, un tiers des meublés de vacances.
- La Figure 2.6.4 montre les capacités d'accueil totales de cet objet à l'échelle communale. Les résultats les plus élevés concernent un ensemble de communes situées dans un espace comprenant le sud de la province du Hainaut, le sud de la province de Namur, le sud de la province de Liège et toute la moitié nord de la province du Luxembourg. Le nord-ouest de la province du Hainaut enregistre quelques valeurs intermédiaires.
- La province du Luxembourg totalise à elle seule un tiers de la capacité d'accueil des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances, les provinces de Liège et de Namur environ un quart chacune.
- Durbuy et Waimes sont les communes ayant les plus grandes capacités d'accueil totales (environ 1.200 places-lits chacune). Dans certains villages wallons, l'importante capacité d'accueil de cet objet touristique peut entraîner des problèmes de conflits entre touristes et habitants (quiétude notamment).

Tableau 2.6.10 Capacité d'accueil des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances

Type (T)	Entité (E)	Capacité MAX					
		Place-lit		Part			
		(#)	(# par E)	T	Total		
	(#)	(%)	(#)	(%)	(#)	(%)	
Chambre d'hôtes	Max 15 personnes	488	15,1	2.874	6	97,7	10,7
	> 15 personnes	4	0,1	69	17	2,3	0,3
	<b>Total</b>	<b>492</b>	<b>15,2</b>	<b>2.943</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>	<b>11,0</b>
Gîte	Max 15 personnes	1.964	60,7	13.693	7	74,7	51,0
	> 15 personnes	192	5,9	4.640	24	25,3	17,3
	<b>Total</b>	<b>2.156</b>	<b>66,6</b>	<b>18.333</b>	<b>9</b>	<b>100,0</b>	<b>68,3</b>
Meublé de vacances	Max 15 personnes	515	15,9	3.701	7	66,4	13,8
	> 15 personnes	74	2,3	1.869	25	33,6	7,0
	<b>Total</b>	<b>589</b>	<b>18,2</b>	<b>5.570</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>	<b>20,7</b>
<i>Total général</i>		<i>3.237</i>	<i>100,0</i>	<i>26.846</i>	<i>8</i>	<i>-</i>	<i>100,0</i>



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

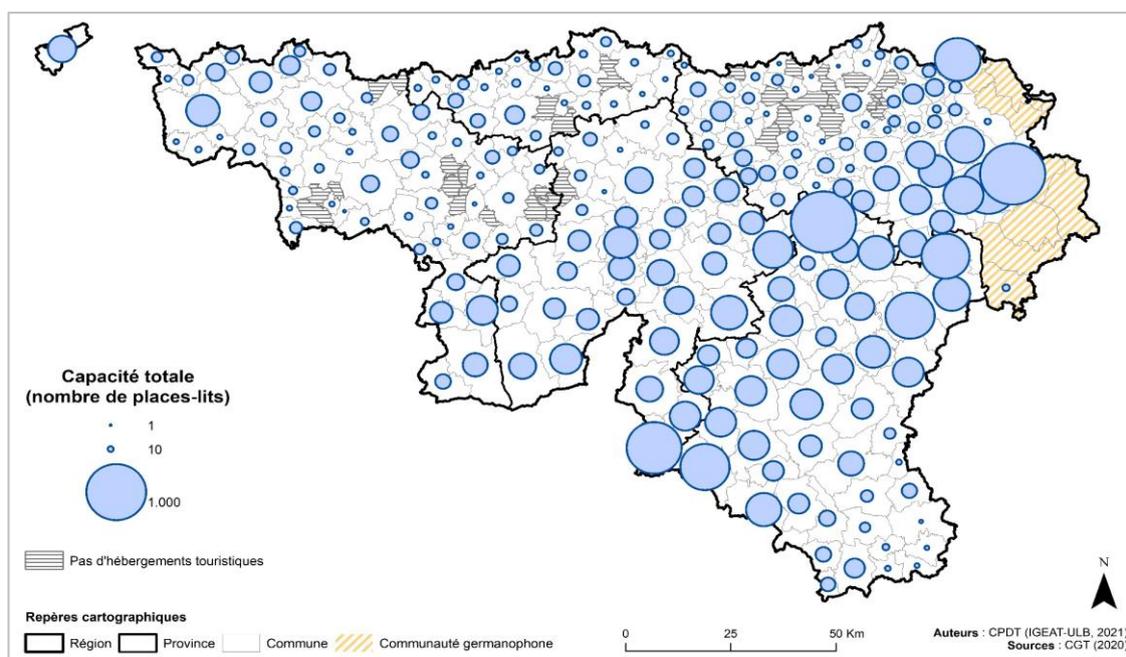


Figure 2.6.4 Capacité totale des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances à l'échelle communale

## FRÉQUENTATION

- La fréquentation des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances repris au sein de cette fiche ne peut être déterminée avec précision en raison de la discordance entre l'offre telle que recensée par le CGT et celle recensée par Statbel pour déterminer les fréquentations touristiques mensuelle et annuelle (voir à ce sujet le Rapport 2020, page 159 – point 3.3.2).

Cependant la similitude entre le nombre de chambres d'hôtes recensées par les deux organismes laisse penser que les deux offres sont semblables. De ce fait, une analyse de la fréquentation basée sur l'offre de ce type d'hébergement touristique mobilisée par Statbel pour en établir la fréquentation est possible et visible dans la Figure 2.6.5 ci-dessous, à l'échelle des maisons du tourisme, pour l'année 2018.

- Une certaine similarité existe entre la répartition territoriale de la capacité d'accueil visible dans la Figure 2.6.4 ci-dessus pour l'année 2019 (places-lits par entité) et la répartition territoriale de la capacité d'accueil annuelle visible sur la Figure 2.6.5 ci-dessous pour l'année 2018. Ceci permet d'en déduire que le nombre de jours d'ouverture sur l'année est relativement le même entre toutes les chambres d'hôtes.



### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- La Figure 2.6.5 montre aussi des taux d'occupation très différents d'une maison du tourisme à l'autre. Ainsi, les taux d'occupation les plus élevés (18 à 21%) sont enregistrés dans les maisons du tourisme de Famenne-Ardenne Ourthe et Lesse (province de Namur et Luxembourg), ainsi que dans le pays de Liège et les Hautes-Fagnes (province de Liège). La capacité d'accueil annuelle n'est pas toujours la plus élevée dans ces territoires ; il n'y a donc pas de corrélation entre la capacité d'accueil totale et le taux d'occupation à cette échelle.
- Les provinces du Hainaut et du Brabant wallon ne présentent pas des taux d'occupation très élevés, en tout cas pour les maisons du tourisme pour lesquelles la fréquentation n'est pas confidentielle.

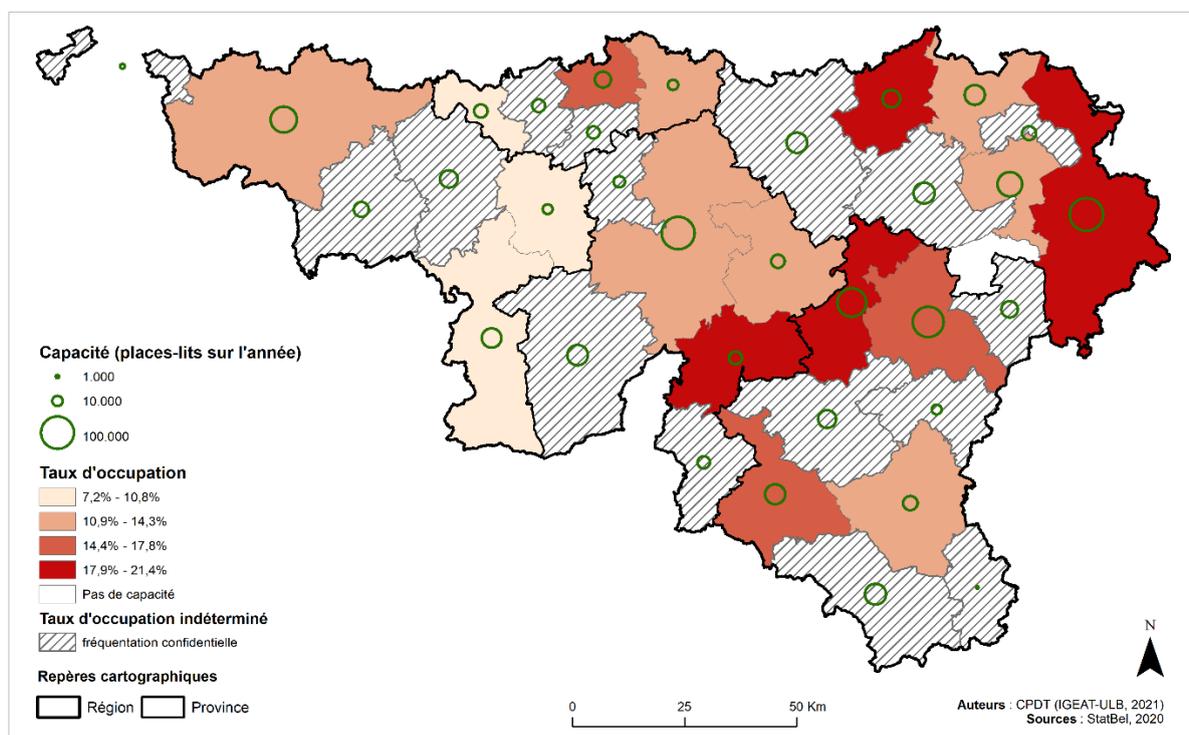


Figure 2.6.5 Capacité et taux d'occupation des chambres d'hôtes (Statbel) par maison du tourisme sur l'ensemble de l'année 2018

- La Figure 2.6.6 concerne la fréquentation des gîtes, appartements et meublés de vacances, toujours pour l'année 2018. Contrairement aux chambres d'hôtes, il s'agit ici d'un échantillon de ces types d'hébergements.

Comme dans le cas des chambres d'hôtes, le nombre de jours d'ouverture en 2018 semble équivalent entre les différentes entités étant donné la similarité entre les capacités d'accueil observées sur les Figures 2.6.6 et 2.6.4. Les taux d'occupation sont en revanche plus élevés que ceux des chambres d'hôtes : ils sont situés entre 17 et 31% contre 7 à 21% dans le cas précédent.



### TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

- Les faibles taux d'occupation observés dans la province de Namur pour les gîtes, appartements et meublés de vacances (17 à 20%) sont, pour la plupart des maisons du tourisme, égaux voir supérieurs à ceux enregistrés par les chambres d'hôtes dans cette même province (11-14% ou 17-21% quand les données sont connues).
- La province du Hainaut enregistre cette fois-ci les taux d'occupation les plus élevés (maisons du tourisme du Pays de Charleroi et de Mouscron).
- La confidentialité des données empêche d'avoir une estimation de la fréquentation dans le Brabant wallon. Cependant, dans les deux maisons du tourisme (avant fusion) pour lesquelles les données sont disponibles, des taux d'occupation élevés sont constatés.

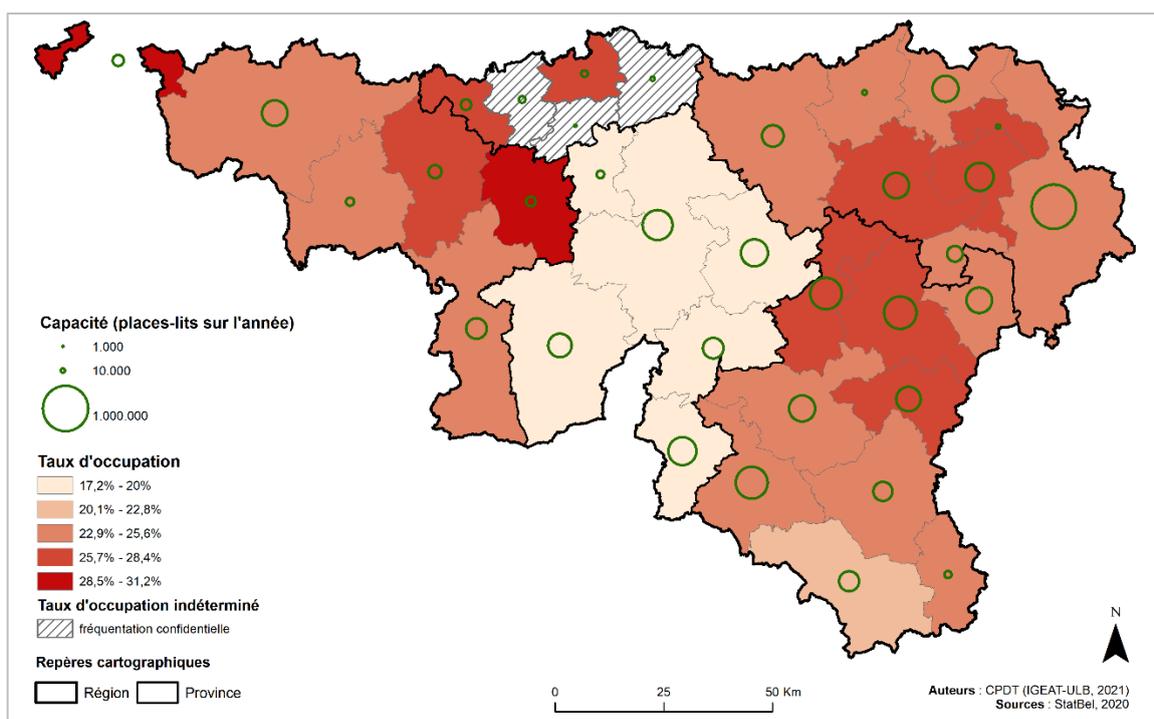


Figure 2.6.6 Capacité et taux d'occupation des gîtes, appartements et meublés de vacances (échantillon Statbel) par maison du tourisme sur l'ensemble de l'année 2018



En l'absence de données sur la superficie occupée au sol, l'intensité d'usage du sol des hébergements touristiques de terroir et des meublés de vacances ne peut pas être calculée.



## TERROIR ET MEUBLÉS DE VACANCES

### POUR ALLER PLUS LOIN...

#### BASE DE DONNÉES

- Il n'a pas été possible de déterminer l'emprise au sol des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances, faute de temps. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un objet ayant une emprise au sol importante d'un seul tenant par entité, cette superficie totalisée à l'échelle régionale pourrait être non négligeable. Cette connaissance permettra aussi d'affiner ou de simplement calculer toute une série d'indicateurs.
- La caractérisation et la prise en considération des exploitations déclarées mais non reconnues serait également bénéfique (meilleure vue d'ensemble, notamment au niveau de la capacité d'accueil ; doublons évités avec d'autres objets touristiques...).

#### FRÉQUENTATION

Les difficultés rencontrées lors de la mise en relation des données du CGT et de Statbel rendent les calculs de fréquentation et l'interprétation des résultats obtenus compliqués. Une harmonisation est plus que nécessaire et permettrait des analyses plus fines que celles réalisées dans cette fiche. La compréhension de certains résultats en la matière (variabilité des taux d'occupation entre territoires analysés et entre types d'hébergements notamment) en dépend.

#### HISTORIQUE

Le suivi dans le temps de cet objet a été effleuré dans cette fiche. Cette démarche devrait être améliorée (échelle territoriale plus fine) et poursuivie, de façon à pouvoir mettre en lumière l'impact de ce type d'hébergements touristiques sur le territoire (par exemple : villages dans lesquels la fonction touristique deviendrait plus importante que la fonction habitat).

### SOURCES

CGT (2020), liste des hébergements de terroir et meublés de vacances, ainsi que leur capacité d'accueil, reconnaissance et classement.

CGT-OwT (2014-2020), *La Wallonie touristique en chiffres*.

SPW (1971-2019), Orthophotoplan.

SPW (2020), *Code du Développement Territorial*. Service public de Wallonie, Jambes.

# 2.7

## HÔTELS





## HÔTELS

## LES HOTELS

### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 455 établissements (fin 2019)
- **Capacité d'accueil** : 24.763 places-lits, pour une moyenne de 54 places-lits
- **Fréquentation** :  $\pm$  3.138.668 nuitées (2018, pour 434 hôtels recensés par Statbel)
- **Surface** :  $\pm$  382 ha ( $\pm$  271 terrains de football) selon un échantillonnage de 48% des hôtels wallons, soit  $\pm$  0,02 % de la Wallonie (2019)
- **Proportion en zone de loisirs** :  $\pm$  5,1%

### QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Hôtel* : Hébergement touristique portant la dénomination d'hôtel, d'appart-hôtel, d'hostellerie, de motel, d'auberge, de pension ou de relais, et donc reconnu par le CGT, ou tout autre hébergement touristique qui propose une ou des nuitées avec un service de nettoyage et de restauration, se revendique hôtel ou assimilé et n'est pas reconnu sous une autre dénomination par le CGT.

### DEFINITION

- Au sein de cette recherche, les hôtels ont été catégorisés comme "Hébergements utilisés pour les touristes" dans la sous-catégorie "Hébergements à faible empreinte spatiale" (voir Recueil – Volume 1, page 15).
- Le Code wallon du Tourisme (CwT) définit un **établissement hôtelier** comme un "hébergement touristique portant la dénomination d'hôtel, d'appart-hôtel, d'hostellerie, de motel, d'auberge, de pension ou de relais". Ces différentes dénominations ne font pas l'objet de définitions spécifiques et sont laissées à la discrétion de l'exploitant. Par contre, l'annexe 7 du CwT définit les critères à remplir pour le classement (de 1 à 5 étoiles) des établissements hôteliers. Outre la distinction des catégories, cette grille fixe les critères minimums requis pour bénéficier de la reconnaissance (facultative) de l'administration. Il s'agit notamment de critères de propreté générale (dont un changement régulier de la literie et un nettoyage quotidien de la chambre), d'état des bâtiments, de compétence du personnel, de taille et de hauteur de la literie, d'équipements des chambres (meublier, téléphone, TV, salle de bains...) et un service de restauration (dont petit-déjeuner).
- D'autres hébergements touristiques non ou plus reconnus par le CGT s'apparentent à des hôtels dans les services qu'ils proposent (nuitées dans un ou des bâtiments qui ne constituent pas des logements du propriétaire, services de nettoyage quotidien et de (petite) restauration...). Certains d'entre eux utilisent les dénominations d'hôtel, d'appart-hôtel, d'auberge... malgré le caractère protégé de ces dénominations.



## HÔTELS

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Difficulté à définir l'objet notamment par manque de critères indubitables pour la qualification d'un hôtel.
- L'objet se caractérise par une grande variété en termes de capacité et de type de gestion. Il peut être implanté dans un bâtiment prévu pour cette fonction ou issu d'une réaffectation.
- S'il s'agit d'un des objets les plus directement et historiquement associés au tourisme, il est cependant presque absent de la zone de loisirs au Plan de secteur.
- Une proportion importante d'hôtels est établie au sein d'un bâtiment qui bénéficie d'une protection ou d'une reconnaissance patrimoniale.

## QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?

### DONNEES UTILISEES

#### *Methodologie*

La source principale pour la création du cadastre spatialisé des hôtels wallons est la base de données de la Direction des hébergements du CGT, dénommée DEMAT, dans sa version du 31 décembre 2019. La base de données des déclarations d'exploitation a également été utilisée. Par ailleurs, la base de données DEMAT de fin décembre 2018 a été consultée et comparée à la version ultérieure. Le parcellaire cadastral et la matrice cadastrale (en particulier la nature cadastrale "hôtel") ont été cartographiés pour aider à l'identification des emprises spatiales.

#### *Limites*

- La comparaison entre les bases de données DEMAT 2018 et 2019 laisse penser que certains hôtels ont été soustraits entre ces deux dates alors qu'ils sont pourtant restés actifs (section 'Cadastre spatialisé des hôtels').
- La base de données des déclarations d'exploitation ne garantit pas toujours que l'établissement est actif puisqu'il s'agit d'un formulaire à remplir préalablement à la mise à la location des logements pour touristes. Ainsi, quelques hôtels en cours de construction ont déjà rempli le formulaire sans pour autant déjà être en activité. Aussi, la capacité d'accueil des hébergements est celle stipulée sur l'attestation de sécurité incendie, elle peut ne pas correspondre à la capacité effective de l'hébergement.
- Les limites associées au choix du parcellaire cadastral comme unité géographique de base pour la délimitation des emprises spatiales sont d'application (Rapport 2020, pages 101-103).



## HÔTELS

### *Recommandations*

- Comparer les capacités d'accueil entre les deux bases de données (DEMAT et déclaration d'exploitation) et celles mentionnées sur les sites internet des hôtels.
- La colonne nature de la matrice cadastrale manque de mise à jour concernant la valeur hôtel. Elle permet cependant de faciliter la détection des hôtels. Par rapport à la mesure de l'emprise spatiale des établissements hôteliers, cette valeur hôtel a tendance à n'identifier que la ou les parcelles contenant les bâtiments d'hébergements et non les autres parcelles utilisées par la clientèle de l'hôtel (parking, jardin, terrain de sport, réception...).

### DONNEES PRODUITES

#### *Méthodologie*

- La base de données DEMAT 2019 qui constitue la source principale pour la création du cadastre spatialisé des hôtels wallons (hors Communauté germanophone) comprenait, entre autres informations, l'adresse postale de l'ensemble des établissements. Grâce à cette adresse postale, un géocodage via l'outil *BatchGeo.com* a permis de localiser les hôtels. La localisation attribuée par l'outil de géocodage a été vérifiée et, le cas échéant, corrigée manuellement. Une correction manuelle fut nécessaire pour 174 hôtels de la base de données DEMAT 2019. Lorsque la localisation a été corrigée, le point a été centré sur la réception de l'hôtel ou le point le plus proche de celle-ci, mais localisé au sein d'une parcelle cadastrale.
- L'activité des hôtels inclus dans la base de données DEMAT a été vérifiée de manière quasi systématique lors de la correction de la localisation de ceux-ci. Les établissements sans preuve formelle de l'arrêt de l'activité hôtelière ont été conservés. Ainsi, parmi les 462 hôtels de la base de données DEMAT 2019, 19 ont été retirés de l'analyse, car ils n'étaient pas actifs fin 2019 ou bien, car ils ne correspondaient pas à la définition retenue d'un hôtel. Par ailleurs, 7 des 19 hébergements touristiques labélisés comme hôtel au sein de la base de données de la cellule déclaration d'exploitation du CGT ont été inclus dans l'analyse, tout comme 5 hôtels supplémentaires, identifiés grâce à la base de données DEMAT de 2018 (et toujours malgré leur absence de la même base de données version 2019) et via l'étude d'un autre objet touristique (hôtel actif associé à un golf, mais non repris dans les bases de données du CGT).
- Pour les emprises spatiales, elles ont été définies selon la même méthodologie que celle employée pour les objets touristiques à forte emprise spatiale (Rapport 2020, page 101). Cependant, le grand nombre d'établissements qui composent cet objet a empêché la détermination exhaustive des emprises au sol de l'ensemble des hôtels. Seuls ceux localisés au sein des zones d'étude retenues pour le volet 'Friches touristiques' de la recherche (Rapport 2021) ont vu leur emprise spatiale déterminée. Cela reprenait tout de même 218 des 455 hôtels.



## HÔTELS

- Pour les hôtels non repris au sein des zones d'étude du volet sur les friches touristiques, la parcelle cadastrale sur laquelle a été placé le point correspondant à l'hôtel a été identifiée. Elle a permis de mesurer certains indicateurs (présence d'un monument classé ou d'un bien à l'inventaire du patrimoine). Ce croisement a également permis de déterminer l'âge de construction (information contenue dans la matrice cadastrale) supposé du bâtiment dans lequel l'entrée de l'hôtel est localisée.
- Sur base de cette information sur la période de construction du bâtiment se trouvant sur la parcelle où l'hôtel a été localisé et sur la capacité d'accueil de chaque hôtel, une classification des hôtels wallons a été effectuée. Elle distingue les hôtels de petite, moyenne, grande et très grande capacité et, parmi ces catégories de capacités, les bâtiments dont la construction est datée de 2000 ou après (Tableau 2.7.1). Ce dernier critère vise à distinguer les hôtels récents des autres, même si une date de construction antérieure à 2000 ne signifie pas nécessaire que l'hôtel est actif depuis cette date (un nouvel hôtel pouvant être installé dans un bâtiment ancien). Cette classification vise à discriminer les différentes typologies d'hôtels coexistant sur le territoire wallon et est utilisée pour détailler certains indicateurs territoriaux.

**Tableau 2.7.1** Classification des hôtels selon leur capacité et la date de construction du bâtiment où se localise l'entrée

Classe de capacité (seuils "naturels")	Date de construction du bâtiment principal	
	Jusque 1999	Après 1999
Petite capacité (< 42 places-lits)	292	22
Moyenne capacité (42 - 89 places-lits)	62	3
Grande capacité (90 - 199 places-lits)	33	10
Très grande capacité (> 200 places-lits)	18	15

### Cadastre spatialisé des hôtels

- Une base de données caractérisant les 455 hôtels jugés actifs sur le territoire wallon fin de l'année 2019, hors Communauté germanophone, a été produite.
- La base de données prend la forme d'un *shapefile* de points dont la table d'attributs reprend, pour chaque établissement, les informations sur leur capacité, leur adresse, leur classification (cf. Tableau 2.7.1) et les critères de caractérisation territoriale communs à l'ensemble des objets touristiques d'étude (Rapport 2020, point 3.1.1.4). Un *shapefile* de polygones est également fourni pour les hôtels dont l'emprise spatiale a été définie.

### Limites

Dans certains cas, la fonction hôtelière peut ne représenter l'utilisation que d'une partie d'une parcelle cadastrale. Ainsi, plusieurs hôtels en milieu urbain sont implantés au sein de grands bâtiments commerciaux et n'occupent que partiellement la superficie au sol de la parcelle, voire que l'un ou l'autre étage de ce building. En milieu rural, il n'est pas rare non plus qu'un hôtel ne constitue qu'une fonction parmi d'autres (touristiques ou non) d'un bâtiment rural de grande taille.



## HÔTELS

### *Recommandations*

- Compléter les emprises spatiales pour les hôtels non localisés dans les zones d'étude des friches touristiques afin de pouvoir évaluer l'intensité d'utilisation du territoire touristique dévolu à la fonction hôtelière et de mesurer et affiner certains indicateurs de caractérisations territoriales.
- L'administration wallonne pourrait utilement se coordonner avec le SPF Finances afin de pouvoir obtenir des données de capacité et de fréquentation comparables et ainsi mesurer les taux d'occupation des hôtels wallons.

## OU EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

- 455 hébergements touristiques wallons correspondent à la définition choisie d'hôtel. Pour 218 hôtels (48%), l'emprise au sol a été déterminée, celle-ci est en moyenne de 0,84 ha (Tableau 2.7.2). Ce chiffre, tout comme la valeur de l'écart-type, est tiré vers le haut par un hôtel (Dolce La Hulpe), d'une superficie de 70,6 hectares. Cela s'explique par une très vaste parcelle majoritairement boisée mais comprenant le parking de l'hôtel qui entoure les bâtiments. Sans cet hôtel, l'emprise au sol moyenne par hôtel descend à un demi-hectare (écart-type : 0,75). En extrapolant les chiffres pour ces 218 hôtels, l'emprise au sol totale peut être estimée à 382 ha, soit 0,02% du territoire wallon hors Communauté germanophone. Sans tenir compte du Dolce La Hulpe, ce chiffre tombe à 237 hectares.
- L'emprise au sol des hôtels est limitée, notamment en comparaison avec leurs capacités d'accueil. Il en découle une intensité d'usage du territoire touristique relativement élevée, avec cependant une variabilité importante entre établissements (voir section 'Intensité').

Tableau 2.7.2 Emprise au sol estimée des hôtels wallons

Emprise au sol totale estimée (ha)	Proportion du territoire wallon (hors CG) estimée (%)	Nombre d'hôtels	Emprise au sol moyenne (ha) - écart-type (échantillon)
382	0,02	455	0,84 ± 4,8

### DISTRIBUTION SPATIALE

- Les hôtels wallons sont présents dans la plupart des sous-régions de la Wallonie (les hôtels de la Communauté germanophone ne sont pas repris au sein de cette fiche) (Figure 2.7.1).
- La distribution n'est cependant pas homogène, avec une concentration importante de cet objet touristique au niveau des grandes villes, Liège en particulier, dans les communes à l'ouest des Hautes Fagnes et de la périphérie bruxelloise, dans la Basse Semois et à Durbuy.



## HÔTELS

- A l'inverse, 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 Collines). L'Entre-Sambre-et-Meuse offre une distribution homogène mais peu dense d'hôtels.
- 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.

## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

#### Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Plus de trois quarts des hôtels sont localisés au sein de zones destinées à l'urbanisation, dont deux tiers en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural (Tableau 2.7.3). Ceci reflète une localisation préférentielle des hôtels au sein des noyaux bâtis à vocation résidentielle. Cette propension des hôtels à être situés en zone d'habitat doit être nuancée en fonction des classes d'hôtels définies au Tableau 2.7.1. Ainsi, parmi les hôtels dont le bâtiment a été construit après 2000 (Figure 2.7.1), un cinquième d'entre eux (représentant 30% de la capacité hôtelière additionnelle) est localisé dans des zones du Plan de secteur à vocation économique (zone d'activité économique (industrielle ou mixte) ou ZACC à caractère économique). Cette proportion atteint 36% pour les hôtels de (très) grande capacité.

Tableau 2.7.3 Répartition des hôtels par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Entité (Nombre)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	16	3,5
Activité économique industrielle	3	0,7
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique	3	0,7
Habitat	176	38,7
Habitat à caractère rural	128	28,1
Loisirs	23	5,1
Services publics et d'équipements communautaires	19	4,2
Dépendances d'extraction		
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>368</i>	<i>80,9</i>



## HÔTELS

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	6	1,3
<i>Total ZACC</i>	<b>6</b>	<b>1,3</b>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	39	8,6
Forestière	11	2,4
Espaces verts	10	2,2
Naturelle	3	0,7
Parc	16	3,5
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<b>79</b>	<b>17,4</b>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau		
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)	2	0,4
<i>Total autres zones</i>	<b>2</b>	<b>0,4</b>

<b>Total général</b>	<b>455</b>	<b>100,0</b>
----------------------	------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*



## HÔTELS



## De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- Les hébergements de cet objet sont installés dans des bâtiments et des parcelles de type assez variable. D'une part, la fonction hôtelière peut constituer une fonction de substitution d'un bâtiment préexistant. De nombreux châteaux et châteaux-farmes ont ainsi été (partiellement) convertis en hôtels et accueillent souvent mariages et autres réceptions. D'autres bâtiments anciens de grande taille, y compris en milieu urbain, hébergent désormais des établissements hôteliers assurant ainsi, moyennant transformations plus ou moins importantes, leur pérennité. Une partie importante des hôtels prend également la forme de maisons d'habitation classiques de toutes époques, marginalement ou profondément adaptées afin d'héberger des touristes. D'autre part, l'hôtellerie peut être la fonction originelle du bâti. On distinguera ici les bâtiments anciens, souvent localisés au cœur des villes et bourgs et de taille moyenne mais supérieure au bâti environnant, et les complexes hôteliers plus récents d'architecture et de hauteur variables mais généralement de grande taille et implantés en périphérie des villes touristiques ou d'affaires. En fonction de cette typologie et de la localisation des implantations, les hôtels peuvent occuper des superficies réduites limitées à l'emprise des bâtiments ou, au contraire, bénéficier de larges espaces de jardin, avec éventuellement quelques infrastructures récréatives, à destination des clients (voir section 'Intensité').
- Ces typologies des bâtiments accueillant actuellement la fonction hôtelière ne sont pas réparties uniformément au sein du territoire wallon, notamment car elles sont associées à des pratiques et une clientèle touristiques différentes. La répartition spatiale des hôtels en fonction de l'âge du bâtiment principal, tel que renseigné dans la matrice cadastrale, met en évidence une implantation dans des bâtiments anciens à très anciens au sein des vallées touristiques de la Haute Meuse, de la Lesse et, dans une moindre mesure, de la Semois et entre ces vallées (Figure 2.7.1). La période de construction des bâtiments accueillant actuellement une activité hôtelière est également majoritairement antérieure à la Première Guerre mondiale dans la vallée de l'Amblève et à l'extrême nord-est de la Wallonie. Ces zones concentrent des hôtels anciens construits pour cette destination et/ou des hôtels plus récents mais issus de la réaffectation de bâtiments anciens. Quant aux hébergements hôteliers occupant des bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale (et donc actifs depuis relativement peu de temps), ils apparaissent assez peu concentrés au sein des vallées touristiques. S'ils se localisent un peu partout en Wallonie, on les retrouve principalement à proximité des Hautes Fagnes (communes de Malmedy et de Waimes), dans la périphérie nord des grandes agglomérations du sillon industriel et sur un axe nord-sud (correspondant peu ou prou à la route N4) entre Namur et Bruxelles (Figure 2.7.1).



## HÔTELS

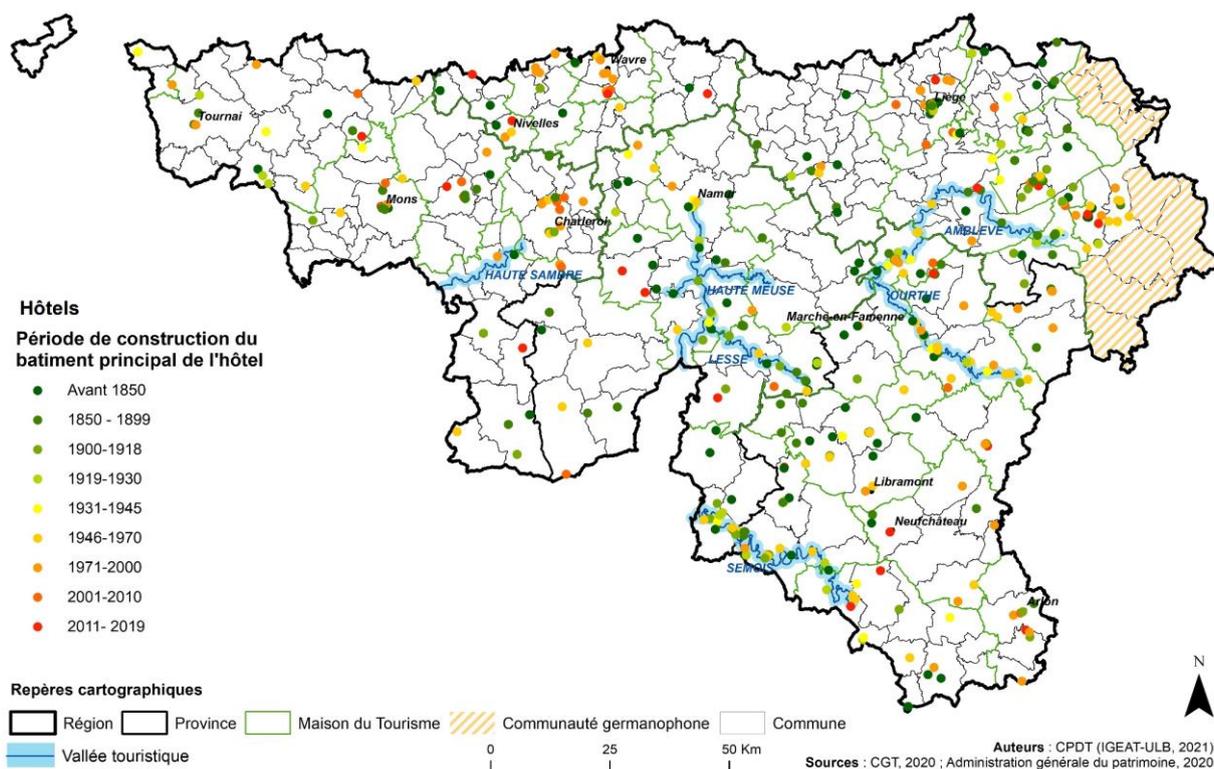


Figure 2.7.1 Implantation spatiale et âge du bâtiment principal des hôtels wallons



Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

- Les hôtels situés au sein de la zone d'habitat à caractère rural présentent la capacité d'accueil moyenne par affectation la plus faible (27 places-lits), ce qui suppose une implantation dans des bâtiments de gabarit limité ne rompant pas ou peu avec le bâti résidentiel de ces zones. A l'inverse, les capacités d'accueil moyennes supérieures à 100 places-lits sont l'apanage des affectations à vocation économique (zones d'activité économique mixte et industrielle, ZACC à caractère économique).
- Si les hôtels peuvent s'insérer harmonieusement au sein des zones destinées à l'habitat, en tout cas en ce qui concerne les hôtels de faibles capacités et emprise au sol, la multiplication de ceux-ci peut cependant porter atteinte à la fonction première (et donc résidentielle) de la zone. Ainsi, sur les 7,5 ha de la zone d'habitat de Durbuy, une part considérable est utilisée par la fonction hôtelière, sachant que les voiries et places publiques en occupent déjà une portion significative (Figure 2.7.2). Si Durbuy constitue une exception, des villages touristiques ardennais concentrent parfois plusieurs hôtels dans certaines parties de leur zone d'habitat (Rochehaut, Alle-sur-Semois...).



## HÔTELS

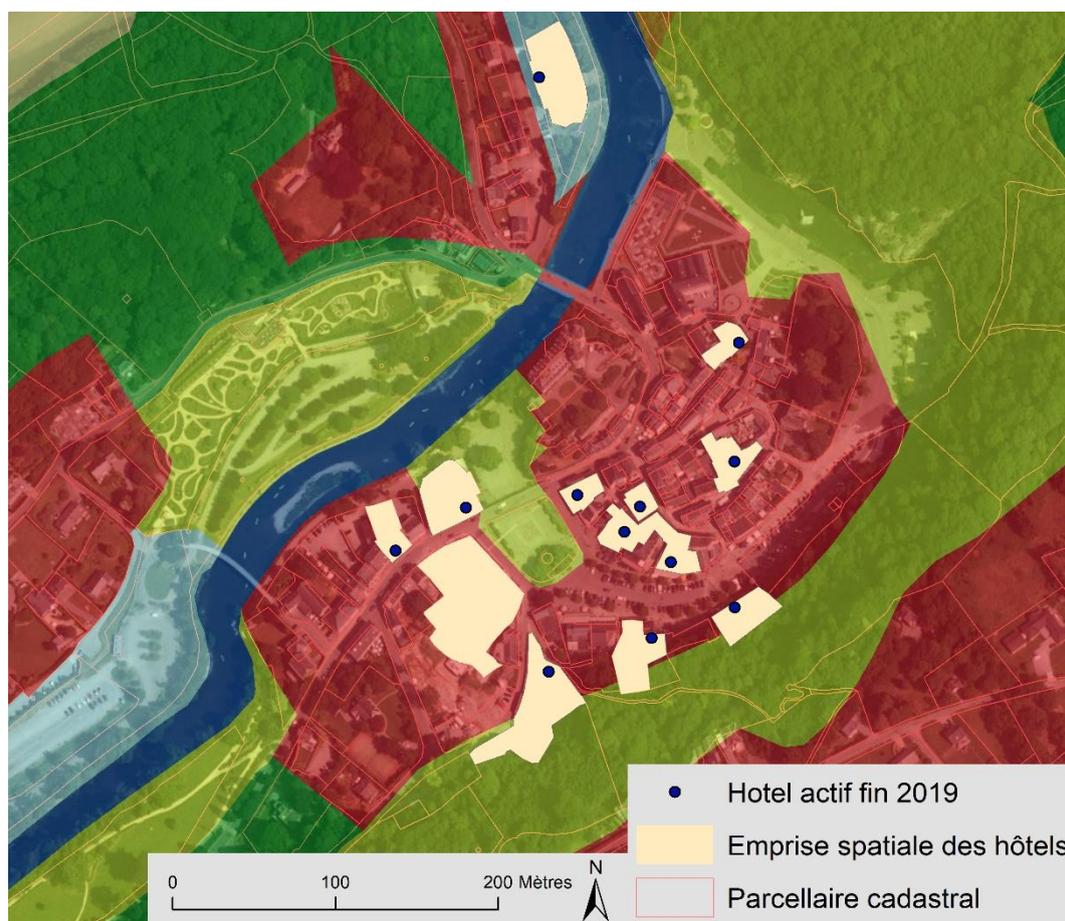


Figure 2.7.2 Emprise spatiale des hôtels au sein de la zone d'habitat du centre de Durbuy Sources des données : CGT, 2020 ; AGDP, 2020



## AUTRES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Un nombre assez important d'outils d'aménagement du territoire opérationnels ou locaux a influencé le territoire occupé actuellement par les hôtels (55 hôtels sont concernés, parfois par plusieurs outils différents). Les outils les plus fréquents sont les PCA (devenus SOL) et les opérations de rénovation urbaine. Six hôtels sont également inclus dans un site à réhabiliter. En discriminant les hôtels en fonction de leur capacité et de l'époque de construction du bâtiment principal de celui-ci, il apparaît que les hôtels de grande capacité sont particulièrement concernés (25% d'entre eux), d'autant plus s'ils sont de construction récente (32%). Une analyse plus fine (cf. section 'Pour aller plus loin') permettrait d'établir dans quelle mesure ces outils d'aménagement du territoire se sont avérés déterminants pour permettre ou faciliter l'implantation de l'établissement hôtelier.



## HÔTELS



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?



### POLARITE DE BASE

186 hôtels sont localisés au sein d'une polarité de base (délimitation 2011). En moyenne, les hôtels sont situés à 1368 mètres d'une polarité de base (Tableau 2.7.4). Certains peuvent donc être particulièrement loin des services de base. C'est surtout le cas des hôtels à la capacité d'accueil limitée, d'autant plus s'ils sont de construction récente. Les hôtels de (très) grande capacité implantés dans des bâtiments récents ont également tendance à être situés hors des localités de base et des espaces bâtis comparativement à ceux implantés dans des bâtiments plus anciens. Ces observations n'impliquent cependant pas nécessairement de déplacements importants des clients une fois sur place vu les services de restauration assurés par la plupart des hébergements hôteliers.

**Tableau 2.7.4** Localisation des hôtels par rapport aux polarités de base et aux espaces bâtis

Classification des hôtels	Part des hôtels au sein d'une polarité de base (%)	Distance polarité de base (mètres)	Part des hôtels au sein d'un espace bâti (%)	Distance espace bâti (mètres)
Petite cap. "récent"	22,7	2.016	86,4	35,4
Petite cap. "autres"	37,7	1.559	83,6	98,3
Cap. moyenne "récent"	50,0	4.610	100,0	0,0
Cap. moyenne "autres"	37,7	1.014	80,6	90,7
Grande cap. "récent"	30,0	1.074	60,0	52,9
Grande cap. "autres"	51,5	950	84,8	41,7
Très grande cap. "récent"	46,7	699	66,7	145,6
Très grande cap. "autres"	61,1	343	83,3	145,6
<i>Total</i>	<i>40,9</i>	<i>1.368</i>	<i>82,4</i>	<i>88</i>



### ESPACES BATIS

L'écrasante majorité des hôtels est localisée au sein d'un espace bâti (Tableau 2.7.4). De ce fait, ils présentent une distance moyenne à ces espaces très faible. Seuls 7 hébergements hôteliers sont localisés à plus d'un 1 km d'un espace bâti. Il s'agit d'un objet très rarement isolé au sein d'espaces agricoles ou forestiers. Par contre, la différence entre les distances moyennes aux polarités de base et aux espaces bâtis implique qu'un nombre important d'hôtels se localise au sein de noyaux bâtis ne bénéficiant pas d'un minimum de services. C'est particulièrement vrai pour les hébergements récents de petite capacité.



## HÔTELS



## NODULES COMMERCIAUX

Les hébergements sont pour plus de la moitié à proximité immédiate (moins de 5 minutes en voiture) d'un nodule commercial. Rares sont les hôtels ( $\pm 5\%$ ) pour lesquels un trajet supérieur à 15 minutes est nécessaire pour atteindre un tel espace de vente. Cela démontre le caractère urbain de cet objet. On peut donc retrouver des hôtels dans toutes les hiérarchies de noyaux bâtis, allant de ceux disposant de services commerciaux diversifiés, à ceux disposant de peu voire d'aucun service en passant par ceux concentrant quelques services de base.

Tableau 2.7.5 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	Hôtels (#)	Hôtels (%)
5	255	55
10	109	24
15	75	17
20	17	4
25	3	1
30	0	0
<i>Total</i>	<i>455</i>	<i>100,0</i>



## EST-IL ACCESSIBLE ?



## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

L'accessibilité en train aux hôtels wallons est assez variable. Pour une majorité d'entre eux, elle est cependant très compliquée, voire nulle. A l'inverse, un gros quart des hôtels bénéficie d'une bonne accessibilité au réseau ferroviaire (temps de trajet à pied < 20 minutes).

Tableau 2.7.6 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Hôtels (#)	Hôtels (%)
4	20	4,4
8	37	8,1
12	27	5,9
16	22	4,8
20	18	4,0
24	9	2,0
28	14	3,1
32	11	2,4
> 32	297	65,3
<i>Total</i>	<i>455</i>	<i>100,0</i>



## HÔTELS

## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

De nombreux hôtels sont situés à très faible distance du RAVeL. Cela s'explique notamment par la localisation historique des hôtels à proximité des gares (section 'Dynamique territoriale'). Avec la désaffectation de nombreuses lignes ferroviaires et leur conversion en RAVeL, de nombreux hébergements hôteliers sont désormais accessibles via ce mode actif. Les vallées concentrent également les infrastructures de transport (dont les voies d'eau avec chemin de halage désormais converti en RAVeL pour les grandes vallées) et sont des lieux d'implantation privilégiés des hôtels.

Tableau 2.7.7 Proximité au RAVeL

Distance (mètres)	Hôtels (#)	Hôtels (%)
< 500	112	24,6
500 - 1.000	43	9,5
1.000 - 2.500	71	15,6
2.500 - 5.000	85	18,7
> 5.000	144	31,6
<i>Total</i>	<i>455</i>	<i>100,0</i>

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

- Respectivement 7 et 45 hôtels sont concernés par un aléa d'inondation élevé ou moyen à faible. L'implantation historique des hôtels au sein des vallées ardennaises et mosane explique probablement en partie l'exposition à ce risque de cette cinquantaine d'hôtels. Ce chiffre minimise le nombre total d'hôtels exposés à un risque d'inondation, surtout par ruissellement, en raison de la représentation cartographique des hôtels à l'aide de points et non de l'emprise spatiale.
- 80 hôtels sont situés dans une zone de prévention autour d'un captage d'eau. Seuls trois sont concernés par la zone de prévention rapprochée.



## HÔTELS



## LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL (PROTECTIONS ET RECONNAISSANCES PATRIMONIALES) EST-IL FAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

- Un nombre très important d'hôtels est établi au sein d'un bâtiment (ou ensemble architectural ou d'un village sous ex-RGBSR) qui bénéficie d'une protection ou d'une reconnaissance patrimoniale. Ainsi, 105 hôtels sont concernés, la plupart car le bâtiment dans lequel est pratiquée l'activité hôtelière est un bâtiment classé (17 hôtels) ou bien est repris à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier (57 hôtels). On peut donc en déduire que l'activité hôtelière wallonne participe à la préservation de ce patrimoine ou, à tout le moins, a un rôle à jouer dans cette préservation.
- Objet de petite taille plutôt inféodé aux zones bâties, les hébergements hôteliers ne sont en général pas implantés au sein d'une zone bénéficiant d'une protection associée au patrimoine naturel.
- 86 hôtels sont inclus au sein d'un périmètre paysager ADESA, soit approximativement un cinquième du parc hôtelier wallon. Ils sont 46 à être repris dans un périmètre paysager au Plan de secteur. Seuls 21 hôtels cumulent une inclusion dans les deux périmètres. Certains hôtels peuvent donc s'insérer dans un cadre paysager remarquable sans le dénaturer, tout en faisant profiter ses clients de ce cadre.



## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?



### RECONNAISSANCE OFFICIELLE

Comme précisé dans la section 'Définition' de la fiche, la reconnaissance officielle des hébergements touristiques de type hôtel est une étape facultative. Parmi les 455 hôtels du cadastre spatialisé, 204 étaient reconnus au CGT en 2019. Associé à la reconnaissance, un classement, exprimé en étoiles, est attribué selon une grille de critères objectifs fixés par le Code wallon du Tourisme dans son Annexe 7. On notera qu'il n'existe pas actuellement d'hôtel cinq étoiles sur le territoire wallon (Figure 2.7.3).



## HÔTELS

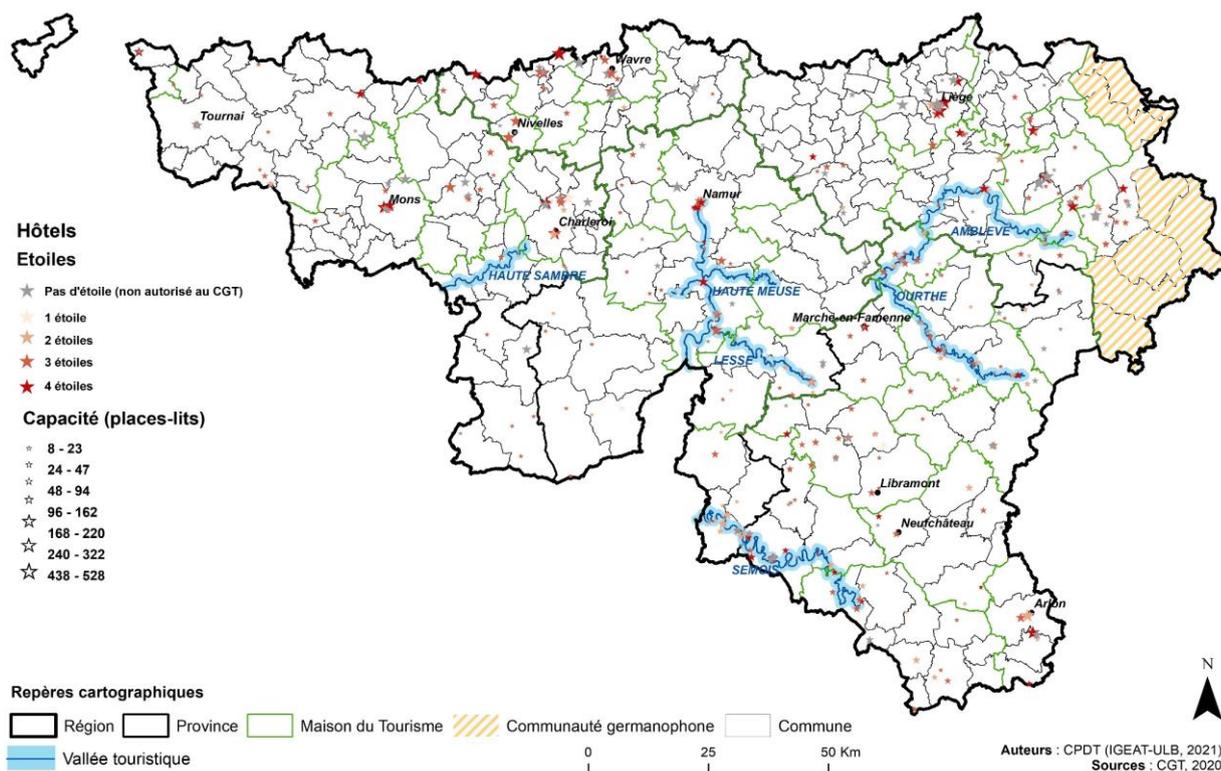


Figure 2.7.3 Nombre d'étoiles des établissements hôteliers reconnus et capacité des hôtels wallons

## RECONNAISSANCE PAR SES UTILISATEURS

- Un des moyens pour les hôtels wallons d'accroître leur visibilité vis-à-vis de leur clientèle potentielle est de s'inscrire sur le site *Booking.com* (qui bénéficie notamment d'un partenariat avec le moteur de recherche *Google*). Cette plateforme en ligne offre la possibilité aux touristes de réserver leur séjour dans un hôtel, partout dans le monde. Ce site invite notamment ses utilisateurs ayant réservé leur(s) nuitée(s) par ce biais à donner une évaluation globale (et, optionnellement, selon six catégories) de leur séjour, en spécifiant une note entre 1 et 10, une fois celui-ci effectué (Mellinas et Martin-Fuentes, 2021). Les évaluations sont ensuite vérifiées puis compilées par le site, qui établit une note moyenne pour chaque établissement en fonction des avis émis lors des deux dernières années (étendues à trois suite à la crise sanitaire du Covid-19) par l'ensemble des répondants (Booking, 2021). Cette note moyenne constitue un critère central de sélection pour les réservations d'hébergements sur le site. D'autres plateformes de réservation sont actives sur le territoire wallon, mais elles semblent proposer une offre hôtelière réduite par rapport à *Booking*. *Google* elle-même collecte les avis et fournit une note des utilisateurs (sur 5).



## HÔTELS

- En Wallonie, 60% des hôtels actifs fin 2019 sont repris sur *Booking*. Parmi ceux-ci, 36 notes globales ont été jugées peu fiables en raison du nombre trop faible d'avis émis par les utilisateurs (Hu *et al.*, 2011), soit en raison d'une présence trop récente sur le site soit car la faible capacité de l'établissement ne permet pas la rédaction de suffisamment d'avis sur la période utilisée par *Booking* pour établir sa note globale. La note moyenne de l'ensemble des hôtels actifs fin 2019 était, début 2021, de 8,2, ce qui semble représenter une valeur relativement haute par rapport à d'autres territoires européens (Martin-Fuentes *et al.*, 2021).
- Les hôtels wallons de la périphérie bruxelloise sont souvent très bien notés alors que les notes sont plutôt variables dans les grandes villes (Figure 2.7.4). Les notes les plus faibles apparaissent se concentrer au sein des zonings. Il n'y a pas spécialement de relation entre la capacité d'accueil et l'évaluation faite par les utilisateurs de *Booking*.

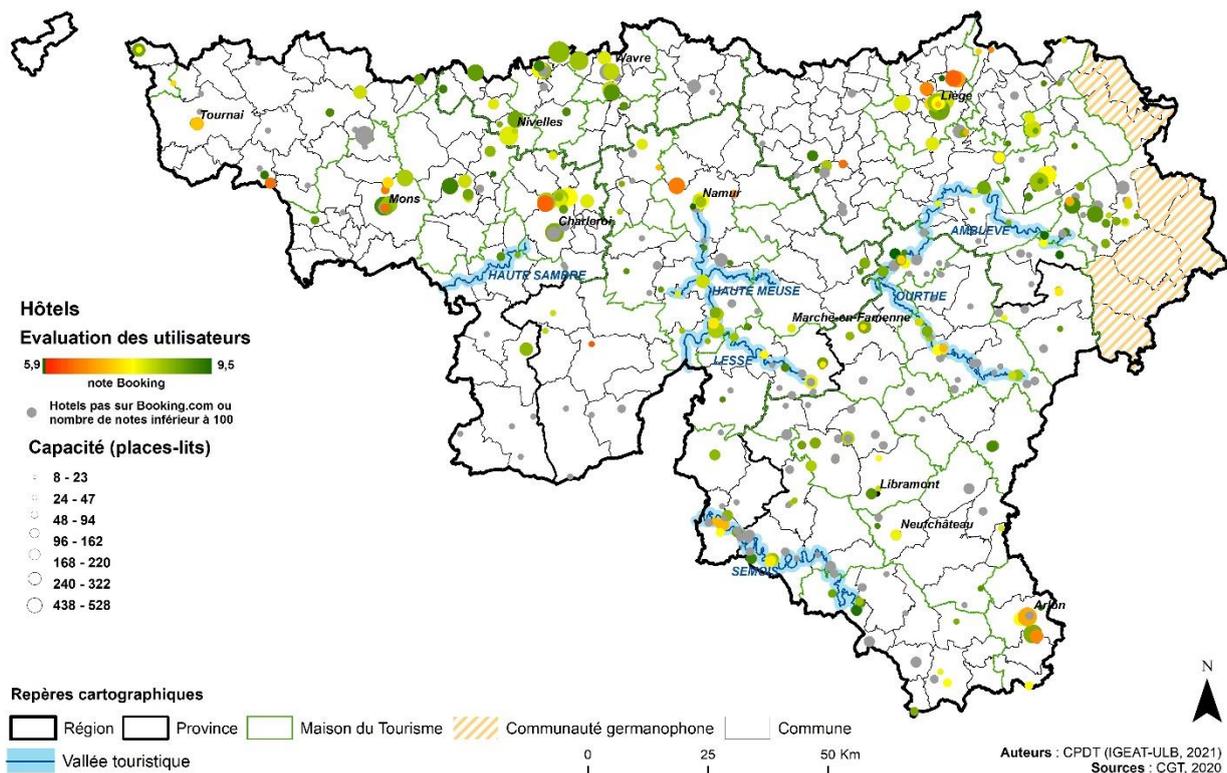


Figure 2.7.4 Notes des utilisateurs (*Booking.com*) et capacité des hôtels wallons Source : *Booking.com*, 2021

- Il semble par contre exister une corrélation positive entre le nombre d'étoiles attribuées par le CGT et les notes des utilisateurs sur le site *Booking.com* (Figure 2.7.5). Cette relation positive a déjà été observée dans la littérature (Mariani and Borghi, 2018). Les hôtels non autorisés présentent quant à eux des notes dans la moyenne.



## HÔTELS

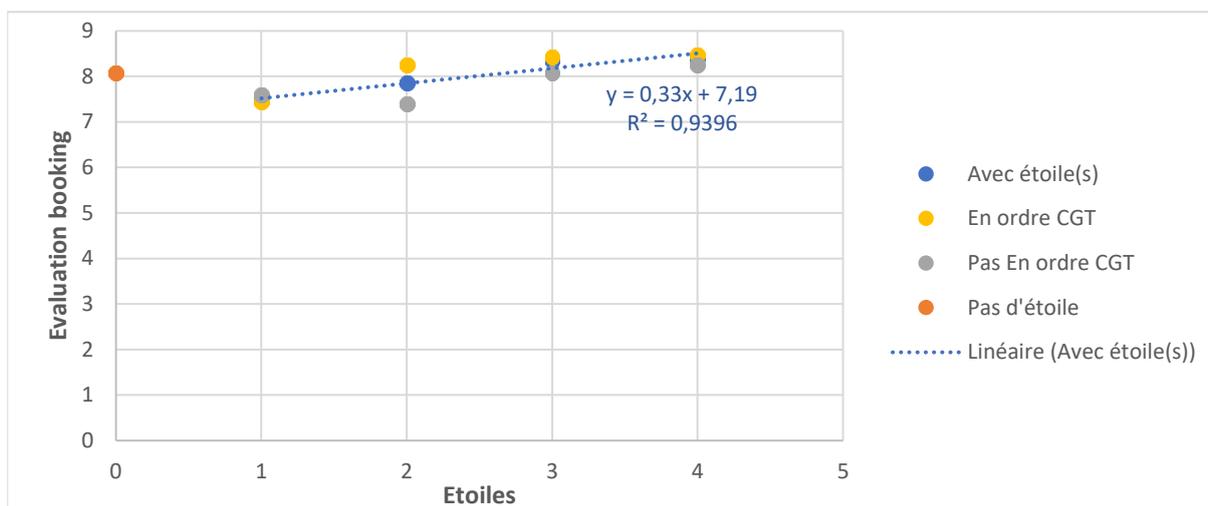


Figure 2.7.5 Relation entre le nombre d'étoiles attribuées par le CGT et les notes attribuées par les utilisateurs du site *Booking.com*

- Pour ce qui est des hébergements qui ne sont pas sur *Booking* ou qui présentent une note basse, on peut émettre l'hypothèse qu'ils sont sans doute plus précaires, vu l'importance prise par ce site de réservation en ligne dans les habitudes de certaines touristes, en particulier internationaux. Ce dernier élément rend aussi moins dépendants de cette clientèle internationale (dont l'avenir est plus incertain) les établissements hôteliers non-inscrits sur ce site de réservation.



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?



### DU MILIEU DU 19<sup>E</sup> SIECLE JUSQU'À LA SECONDE GUERRE MONDIALE

Les hôtels constituent les premiers hébergements véritablement destinés aux touristes à se développer en Wallonie dès le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, prenant notamment la suite des auberges destinées aux voyageurs de commerce. Ils se localisent alors essentiellement dans les centres urbains (CPDT, 2019). Mais leur essor débute réellement à la fin du 19<sup>e</sup> siècle et se focalise dans un premier temps dans la Haute Meuse (et même jusque Huy) et dans les vallées ardennaises de l'Ourthe et de la Semois inférieure (CPDT, 2014 et 2019). A l'échelle des localités, les centres des villages et bourgs ainsi que les alentours des gares (le train étant le moyen de déplacement privilégié des touristes à l'époque) constituent les lieux d'implantation privilégiés (CPDT, 2019). Jusqu'à la Première Guerre mondiale, l'hôtellerie prend essentiellement la forme d'établissements de capacité réduite (20 à 30 chambres maximum) et à la gestion familiale. Dans l'Entre-deux-guerres, les hébergements hôteliers poursuivent leur croissance et leur diffusion sur le territoire, un temps freinées par la guerre et ses destructions associées, en profitant notamment de l'instauration des congés payés et de la démocratisation de l'automobile (CPDT, 2014 et 2019). Cette croissance prend également la forme d'une augmentation de la capacité d'accueil des établissements existants, via des transformations morphologiques.



## HÔTELS


**DE 1950 JUSQU'A AUJOURD'HUI**

Au milieu du 20<sup>e</sup> siècle, l'hôtellerie apparaît nettement concentrée au sud du sillon Sambre et Meuse et tout particulièrement au sein des vallées de la Haute Meuse, de l'Ourthe et de la Basse Semois (Figure 2.7.6), lieux de leurs premiers développements. Quelques zones de concentration s'observent également dans certains bourgs ardennais ou de la Famenne.

La massification du tourisme caractérisant la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle va s'accompagner d'une diversification de l'offre (CPDT, 2014 et 2019), en particulier l'avènement des hébergements de grande capacité (centres de tourisme social, campings...). Les établissements hôteliers vont également se diversifier en termes de typologie et de localisation, mais la concurrence des nouvelles formes d'hébergements va aussi entraîner la disparition progressive de toute une frange de l'activité hôtelière (CPDT, 2019) – mais pas nécessairement des infrastructures associées (cf. volet Fiches touristiques du Rapport 2021). Une tendance à la décroissance des capacités hôtelières à l'échelle régionale semble d'ailleurs être à l'œuvre depuis un pic atteint autour de 1970 (Rapport 2021, Figure 24). Les hôtels localisés dans les centres des villages et bourgs et à proximité des grandes villes sont particulièrement concernés par ces fermetures. En effet, la diminution des temps de trajet favorise les pratiques d'excursionnisme au détriment du tourisme de séjour, alors que l'élargissement des voiries et l'augmentation du trafic automobile empiètent sur l'espace et nuisent au cadre paysager de ces établissements (CPDT, 2019).

La surimposition de la situation actuelle de l'offre hôtelière à celle de 1955 permet d'isoler certaines grandes tendances à l'œuvre au sein de l'espace régional (Figure 2.7.6). Ainsi, la vallée de la Haute Meuse, celle de l'Amblève et celle de l'Ourthe entre Barvaux et Liège (y compris le tronçon en aval de la confluence avec l'Amblève non reconnu comme vallée touristique au sein du SDT 2019) ont ainsi été amputées d'une majorité de leur capacité hôtelière. On a donc observé un rétrécissement des vallées touristiques historiques de la Meuse et de l'Ourthe, notamment sous l'effet de la pression urbanistique résidentielle imposée par Liège et Namur.

Certaines autres zones localisées, notamment au mont de l'Enclus, à l'est du Brabant wallon ou au sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse ont également été partiellement désinvesties par la fonction hôtelière depuis le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle. Plusieurs petites villes wallonnes (Soignies, Binche, Braine-le-Comte, Waremme, Ciney, Anderlues), qui bénéficiaient souvent d'un ou deux hôtels, ont fait face au même phénomène (Figure 2.7.6).

A l'échelle de l'ensemble de la Province du Luxembourg, l'offre hôtelière s'est fortement contractée entre 1980 et aujourd'hui, passant de 258 à 151 hôtels (Piraux, 1980). Ce sont principalement au niveau des hôtels de faible capacité que l'offre s'est réduite, alors qu'une légère augmentation de la capacité d'accueil est constatée pour les hôtels de 25 chambres ou plus (Piraux, 1980).



## HÔTELS

A l'inverse, les hébergements hôteliers ont colonisé de nouveaux territoires. Une importante capacité hôtelière s'est ainsi développée autour de l'aéroport de Charleroi et plus globalement au sein et autour des villes de Liège, Charleroi, La Louvière et Mons. On observe également l'apparition d'une offre hôtelière conséquente dans les communes wallonnes de la périphérie bruxelloise et ce jusqu'à Louvain-la-Neuve. Cette croissance de l'offre hôtelière est à associer au développement d'un tourisme qui s'internationalise et à un tourisme d'affaires. Parmi les hôtels récents, bon nombre d'entre eux, particulièrement ceux de grande capacité, sont localisés au sein des parcs d'activités économiques (cf. section 'Affectation du sol'). Cela reflète l'augmentation actuelle du tourisme d'affaires et constitue probablement un secteur où la concurrence des autres types d'hébergements est moindre. La question foncière intervient peut-être également (cf. section 'Pour aller plus loin').

Au sud du sillon Sambre et Meuse, c'est Durbuy (les cercles des hôtels actuels du centre de Durbuy sont indifférenciables sur la cartographie en raison de leur trop grande proximité, voir dès lors Figure 2.7.2) et le territoire compris entre Spa et la Communauté germanophone, en passant par Francorchamps, Malmedy et Robertville, qui a connu un essor de capacité hôtelière (Figure 2.7.6). Il s'agit probablement d'une offre hôtelière à relier en partie au cadre et aux activités associés à la marque "Ardenne", dont le thermalisme, et à l'attractivité associée aux Hautes Fagnes et au circuit automobile. Le développement de la capacité hôtelière d'Arlon relève quant à lui du tourisme d'affaires, porté par la croissance économique du Grand-Duché de Luxembourg.



HÔTELS

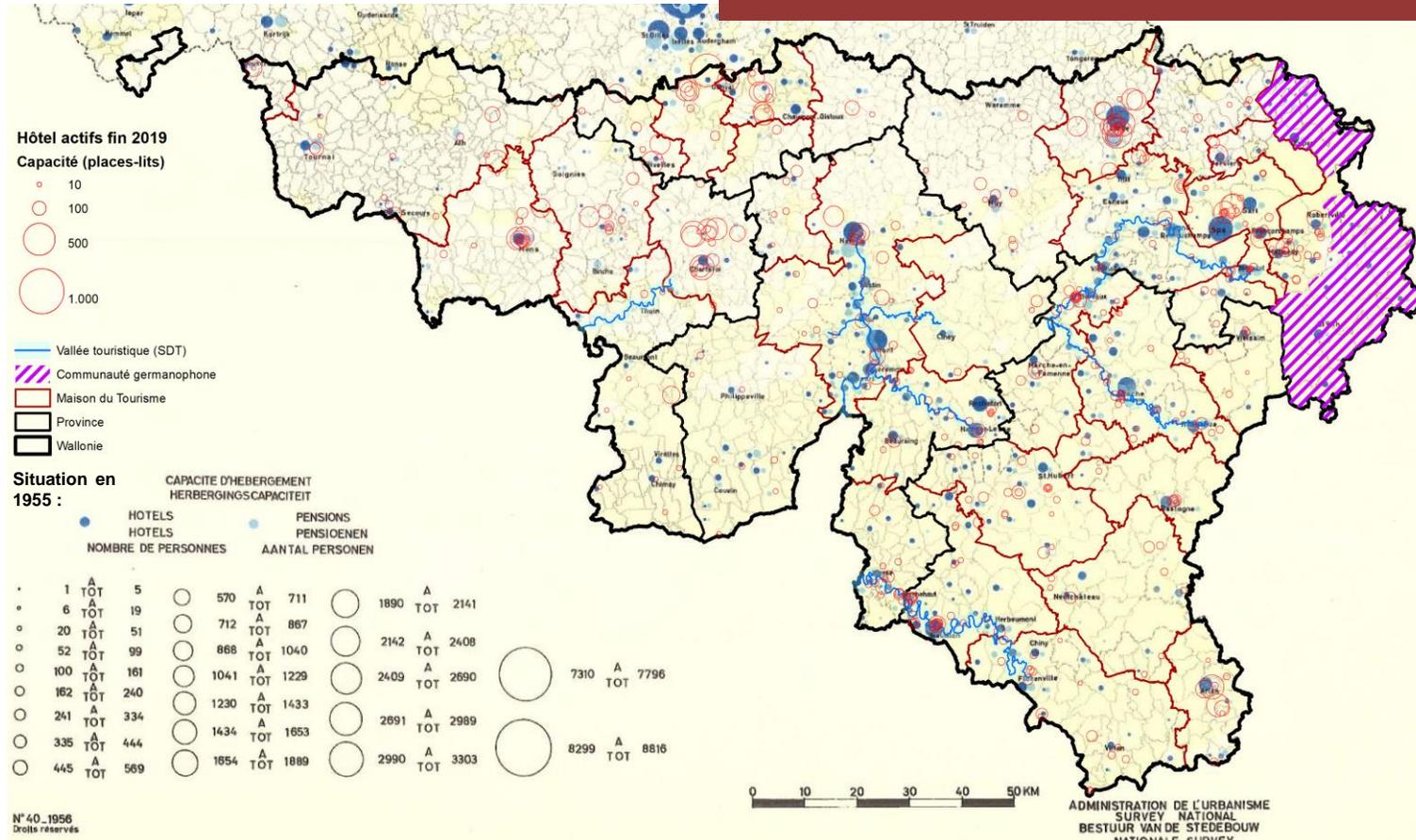
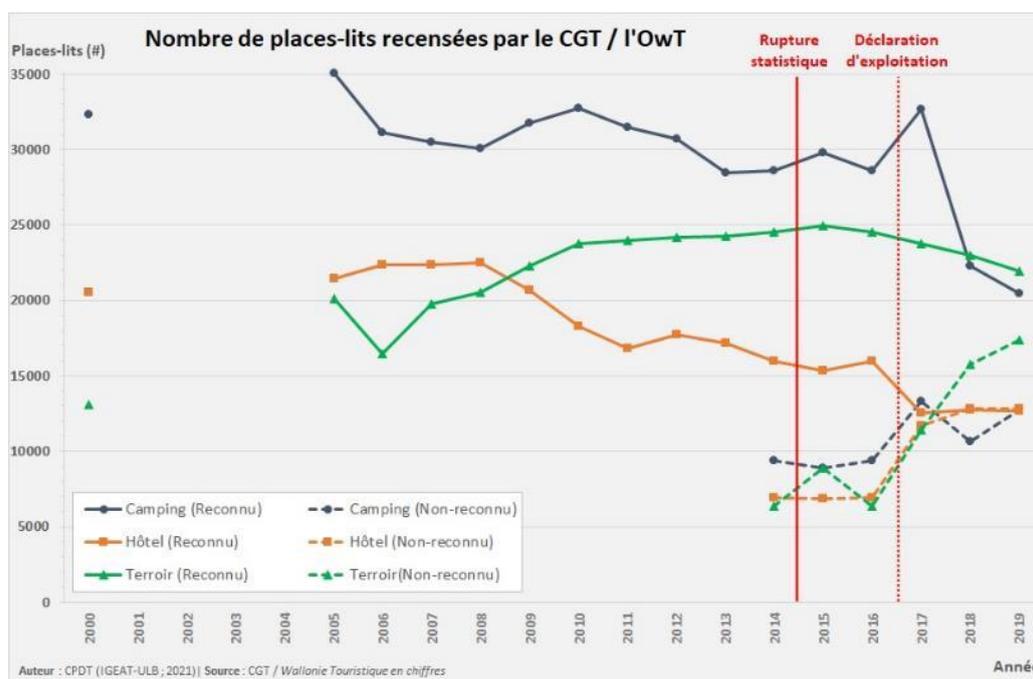


Figure 2.7.6 Hôtels et pensions en 1955 et en 2019 en Wallonie. Pour les données de 1955, la dénomination "hôtel" regroupe les établissements agréés par le CGT alors que les pensions rassemblent les autres établissements hôteliers. Remarque : la taille des cercles représentant les capacités des hébergements n'est pas identique entre les deux dates. Source : Administration de l'urbanisme, 1956 et CGT, 2020



## HÔTELS

Le CGT suit également de manière régulière la capacité hôtelière wallonne à l'échelle communale depuis le début des années 2000 au moins. Le graphique ci-dessous (Figure 2.7.7) permet de constater que la capacité hôtelière wallonne est plutôt en diminution depuis le milieu des années 2000. L'évolution des capacités des établissements hôteliers autorisés par le CGT (agrégées à l'échelle des Maisons du Tourisme) entre 2009 et 2019 met en évidence le fait que cette contraction de l'offre hôtelière à l'échelle régionale résulte de la réduction de la capacité hôtelière de la majorité des Maisons du Tourisme (Figure 2.7.8). Une situation contrastée s'observe cependant au sein des Maisons du Tourisme (désormais fusionnées) du Brabant wallon, alors que la capacité hôtelière augmente dans la Région de Mons et, surtout, dans les petites Maisons du Tourisme du Pays d'Arlon et du Pays de Vesdre.



**Figure 2.7.7** Evolution des capacités des hôtels, campings et hébergements de terroir wallons (hors Communauté germanophone) entre 2000 et 2019 d'après les données collectées par le CGT *Source : CGT, 2011, 2016 et 2020*



## HÔTELS

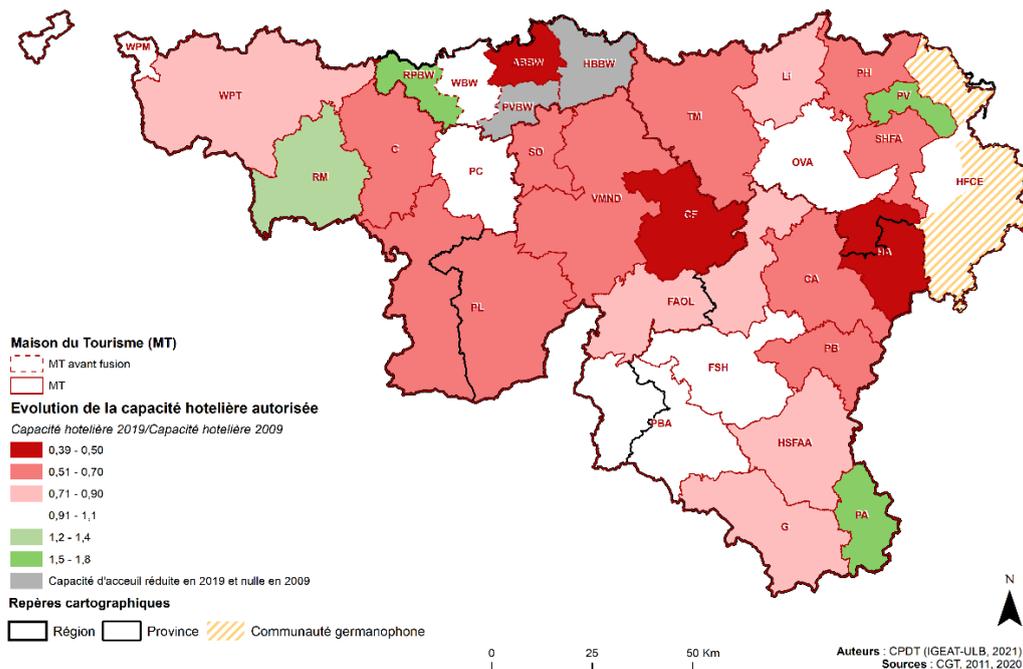


Figure 2.7.8 Comparaison de la capacité hôtelière wallonne autorisée par le CGT entre 2009 et 2019 à l'échelle des Maisons du Tourisme

## QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

### CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil totale des établissements hôteliers est estimée, à 24.763 places-lits (fin 2019), soit une moyenne de 54 places-lits par établissement. La capacité d'accueil de ce type d'hébergements est assez hétérogène, avec une majorité d'hôtels d'une capacité comprise entre 10 et 30 places-lits et une septantaine de 100 places-lits ou plus. La répartition spatiale des hôtels est fortement divergente selon leur capacité (Figure 2.7.9). Ainsi, les établissements hôteliers de grande capacité se concentrent au sein des agglomérations urbaines (Liège, Charleroi, Mons, Arlon) ou dans leur proche périphérie, ce qui inclut les communes du Brabant wallon à proximité de Bruxelles. On retrouve également ces hôtels de grande taille à Spa. Des sociétés internationales (Van der Valk, Accor, Radisson Hotel Group, Wyndham Hotels & Resorts...) ou belge (Martin's) sont la plupart du temps à la tête de ces hébergements comprenant des dizaines, voire centaines, de chambres. Le Dolce La Hulpe avec une capacité de 528 places-lits est l'établissement qui peut accueillir le plus de clients. L'enseigne Best Western s'est, quant à elle, récemment désengagée de la Wallonie.



## HÔTELS

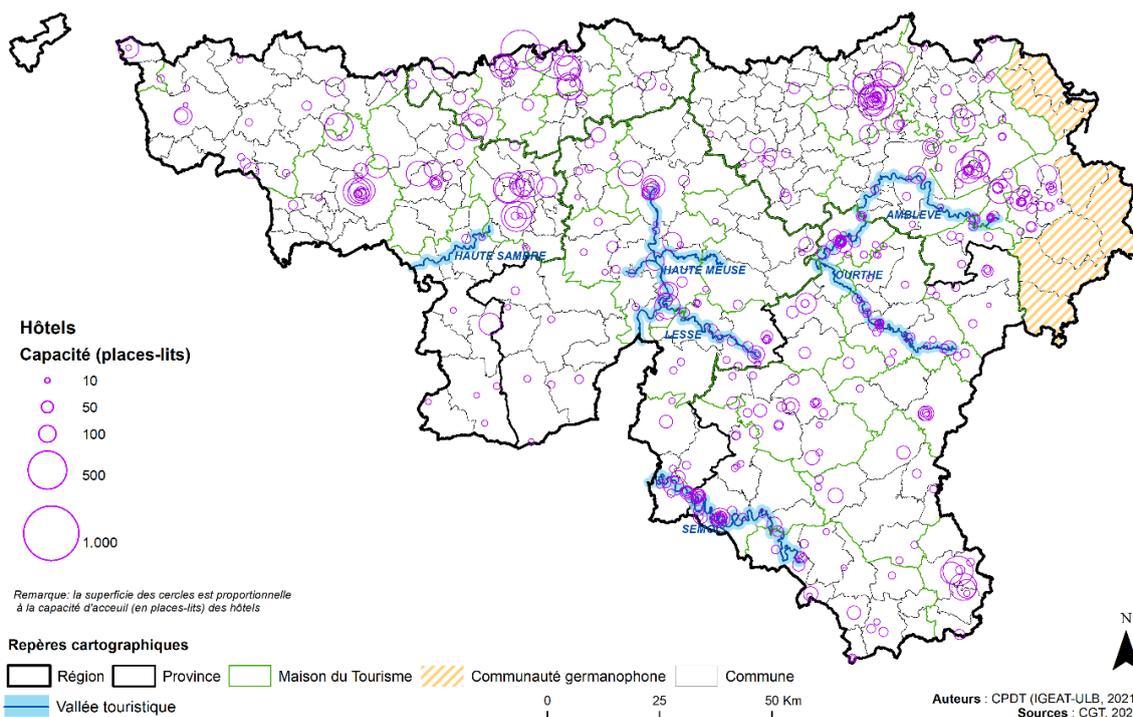


Figure 2.7.9 Localisation et capacité des hôtels en Wallonie, hors Communauté germanophone (fin 2019)

## FREQUENTATION

La fréquentation des hôtels repris au sein de cette fiche ne peut être déterminée avec précision en raison de la discordance entre l'offre hôtelière telle que recensée par le CGT et celle recensée par Statbel pour déterminer la fréquentation touristique mensuelle et annuelle des hôtels (voir à ce sujet, le Rapport 2020, page 159). Cependant la relative similitude entre le nombre d'établissements recensés par les deux organismes laisse penser que la grande majorité des établissements constituant les deux offres sont les mêmes. De ce fait, une analyse de la fréquentation basée sur l'offre hôtelière mobilisée par Statbel pour établir la fréquentation de ce type d'hébergements est tout de même fournie ici à l'échelle des Maisons du Tourisme (Figure 2.7.10). Cette offre comprend l'hôtellerie localisée au sein de la Communauté germanophone.

A cette échelle, il n'existe pas de relation claire entre la capacité d'accueil et le taux d'occupation. Les Maisons du Tourisme (MT) qui englobent les zones urbaines affichent des taux de remplissage des chambres élevés, s'approchant voire dépassant les 50% (MT du Pays de Vesdre) (Figure 2.7.10). Ces taux sont moindres, mais malgré tout élevés dans le Brabant wallon et plus faibles partout ailleurs. Ces différences s'expliquent très certainement par la saisonnalité plus élevée du tourisme hors des grandes agglomérations urbaines (focalisées sur le tourisme d'affaires et les attractions culturelles). Le taux d'occupation relativement faible de la Maison du Tourisme du Pays d'Arlon fait figure d'exception. Les Maisons du Tourisme qui englobent les vallées ardennaises où l'implantation de l'hôtellerie est ancienne présentent des taux d'occupation bas.



HÔTELS

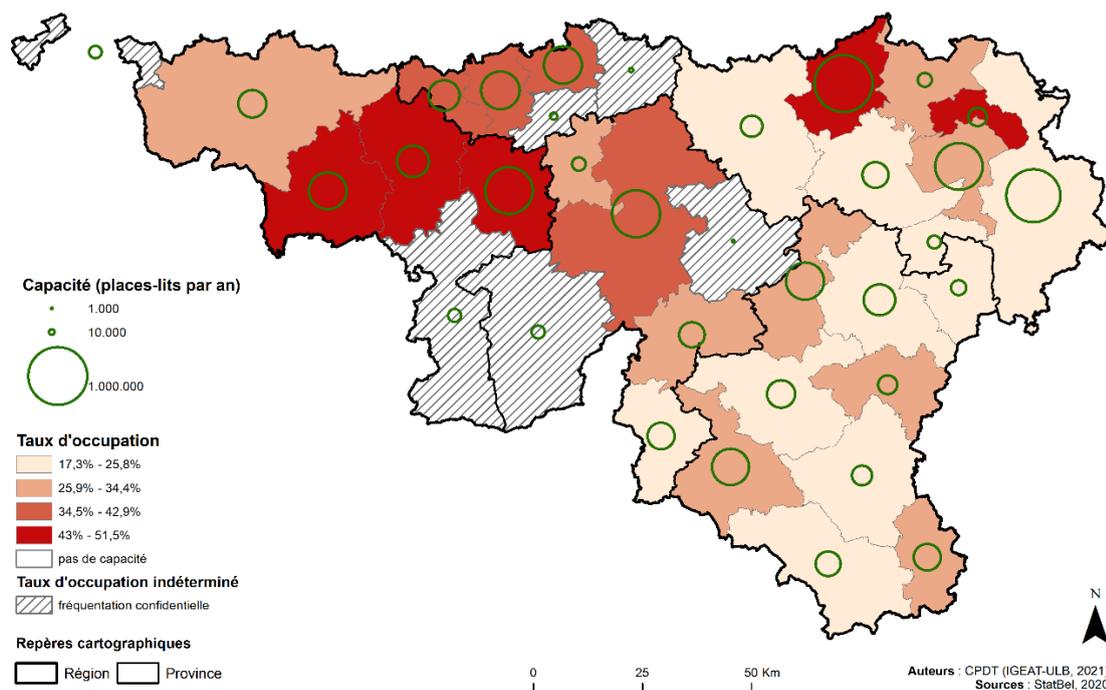
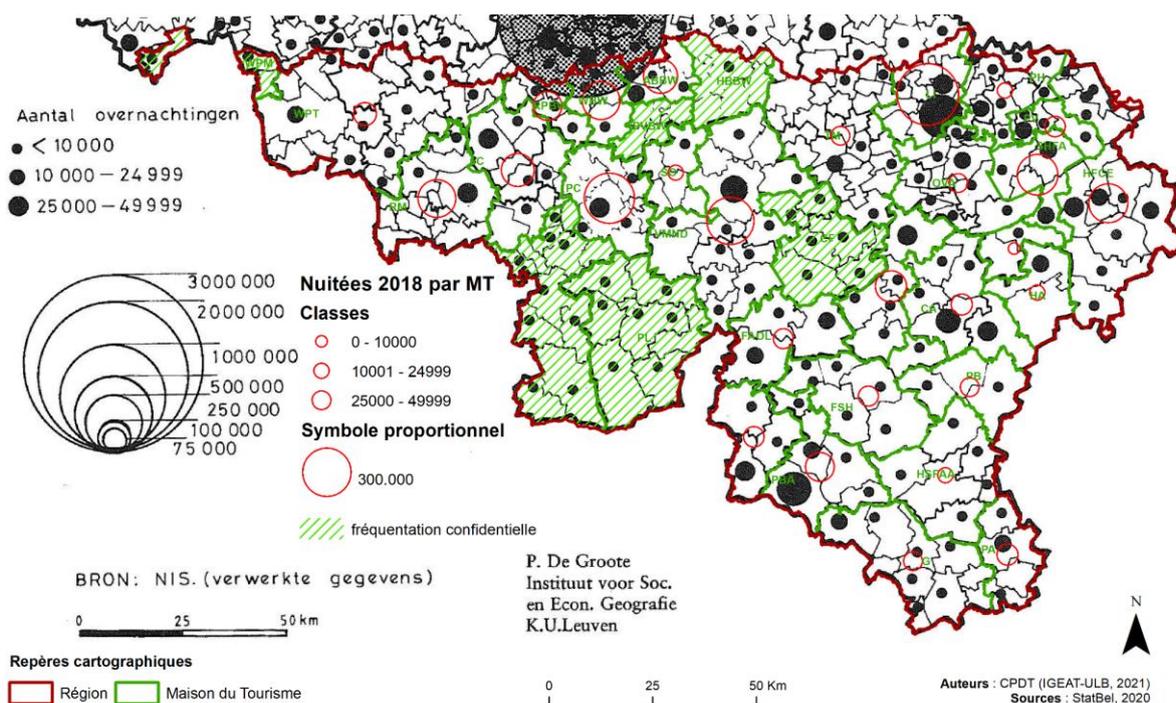


Figure 2.7.10 Capacité et taux d'occupation des hôtels wallons recensés par Statbel pour chaque mois de l'année 2018, à l'échelle des Maisons du Tourisme



## HÔTELS



**Figure 2.7.11** Nuitées dans les hôtels, par commune belge, en 1985 et nuitées dans les hôtels (offre Statbel), par Maison du Tourisme, en 2018 *Source : De Groot, 1987*

La Figure 2.7.11 ci-dessus permet une comparaison entre la fréquentation hôtelière en 1985 et celle actuelle (2018), bien que l'échelle soit différente. Ce sont les communes de Liège et de Bouillon qui présentaient les nuitées les plus élevées en 1985. Un recul important de la fréquentation hôtelière au sein de la Maison du Tourisme (MT) du Pays de Bouillon en Ardenne (PBA) a depuis été enregistré. Des reculs de fréquentation sont également constatés dans les MT de Gaume (G), du Cœur de l'Ardenne, Ourthe & Aisne (CA), de l'Ourthe Vesdre Amblève (OVA) et du Pays de Herve (PH). Les nuitées hôtelières ont par contre augmenté dans les MT du Pays de Charleroi (PC), du Brabant wallon (ex-MT du Romain Pais – RPBW, de Waterloo – WBW, des Ardennes brabançonnaises – ABBW), et de Spa Hautes Fagnes Ardennes (SHFA). Ces éléments viennent corroborer les évolutions de capacité d'accueil constatées à la section sur la 'Dynamique territoriale'.



## HÔTELS

Pour les hôtels dont l'emprise spatiale a pu être déterminée, c'est-à-dire 218 des 455 hôtels wallons actifs fin 2019, l'intensité d'usage a été estimée sur base du rapport entre leur capacité d'accueil (exprimée en places-lits) et leur emprise au sol. Cette intensité est en moyenne de 406 places-lits par hectare, avec cependant une variabilité importante (écart-type de 565,3) (Figure 2.7.12). Les intensités faibles sont généralement associées à des établissements qui occupent une vaste parcelle à la superficie bâtie réduite ou bien avec des usages multiples (autres qu'hôtelier). S'il s'agit souvent de bâtiments antérieurs à 2000, l'intensité moyenne des hôtels implantés dans des bâtiments construits après 2000 (293 places-lits/ha) est plus faible que la moyenne globale. Cela peut être interprété comme une tendance au desserrement dans l'urbanisation hôtelière, au niveau des territoires échantillonnés pour la délimitation des emprises spatiales. Les hôtels à l'intensité la plus élevée (allant jusque près de 3500 places-lits par hectare) sont insérés dans des centres urbains (en premier lieu à Liège), où le bâtiment, de plusieurs étages, occupe l'entièreté de la parcelle.

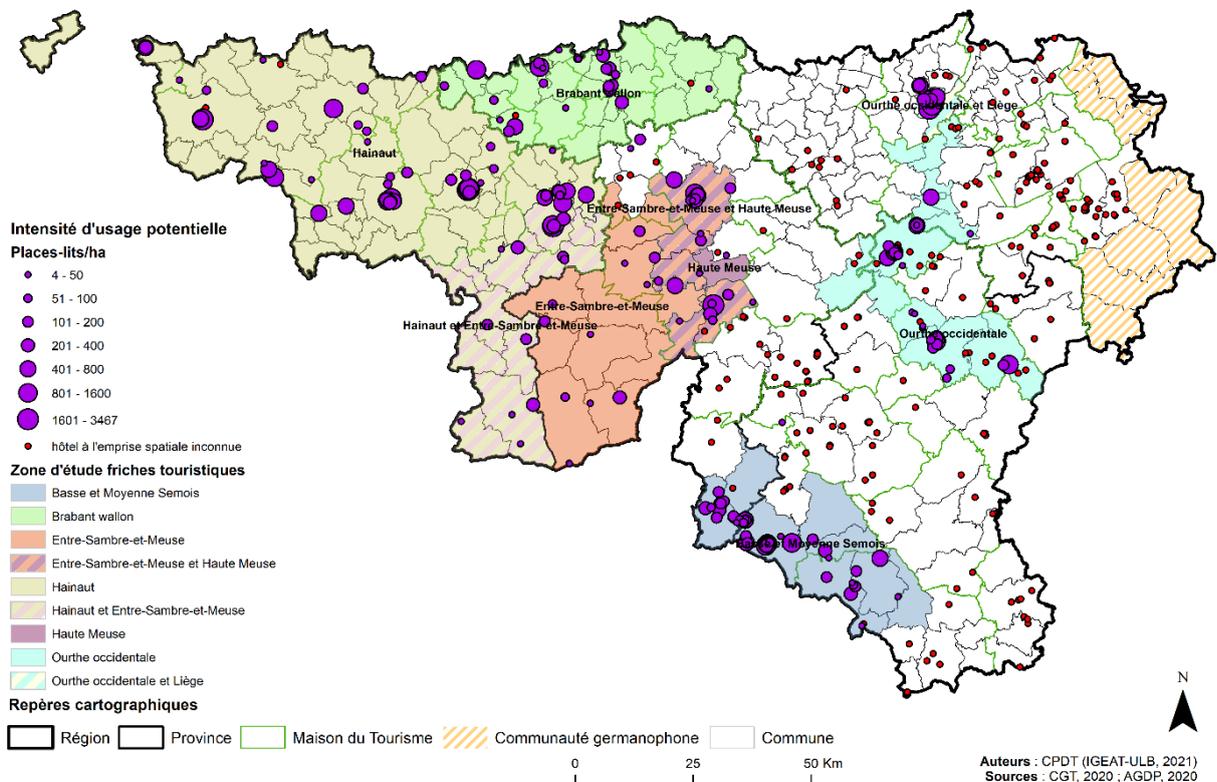


Figure 2.7.12 Localisation et intensité d'usage potentielle d'un échantillon des hôtels wallons



## HÔTELS


**POUR ALLER PLUS LOIN...**

**GESTION HOTELIERE**

Un élément important qui peut permettre d'anticiper les mutations de l'hôtellerie wallonne a trait au profil des gestionnaires de ces établissements. Si le nom du gestionnaire est recensé dans les bases de données du CGT et que le nom de certaines chaînes hôtelières figure directement dans la dénomination des établissements, un travail plus approfondi serait nécessaire pour identifier systématiquement le type de gestion de chaque hôtel (exploitant indépendant ou hôtel de chaîne) et le type de chaîne hôtelière ou de groupements hôteliers auquel l'établissement est affilié ou associé. Au-delà de l'impact sur la capacité d'investissement et donc d'adaptation de l'offre à la demande des clients, cette information pourrait également permettre d'identifier des phénomènes de concentration spatiale d'hébergements aux mains d'un seul groupe/exploitant.


**OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE OPERATIONNELS OU LOCAUX, AFFECTATION DU PLAN DE SECTEUR ET HOTELS**

Le croisement entre les outils d'aménagement du territoire locaux et opérationnels avec les hôtels wallons suggère que ces outils sont responsables de l'implantation de certains hôtels de grande capacité, en particulier au niveau des centres urbains. Cette hypothèse devrait être vérifiée au cas par cas, mais elle pourrait indiquer une concurrence déloyale éventuelle (vu les financements publics liés à certains de ces outils) par rapport aux hôtels (souvent de plus petite capacité et indépendants) déjà implantés dans les zones urbaines. Par ailleurs, si l'implantation préférentielle des établissements hôteliers récents au sein des parcs d'activités économiques constitue le signe probable d'une croissance du tourisme d'affaires, elle reflète peut-être également la plus grande facilité pour les investisseurs à s'implanter sur ce type de terrains (prix, facilités administratives). Ces deux aspects devraient faire l'objet d'investigations plus poussées, notamment 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.


**ANALYSE DE LA FREQUENTATION**

Comme expliqué dans la section 'Fréquentation', il n'est pas possible de déterminer précisément la fréquentation hôtelière wallonne en raison de la non-correspondance entre les bases de données hôtels du CGT et de Statbel. Si l'offre hôtelière est cependant assez similaire, les données de fréquentation (arrivées et nuitées) fournies par Statbel sont agrégées à l'échelle des Maisons du Tourisme et des Provinces lorsque les types d'hébergements sont discriminés. Il est étonnant de constater que des données à une échelle plus fine étaient disponibles fin des années 1980.



## HÔTELS

 HOTELS ET INFRASTRUCTURES *MICE*

Le Guide "bleu" de 1987, un des guides de voyage utilisés pour construire la base de données sur les trajectoires hôtelières (cf. volet Fiches touristiques du Rapport 2021), recensait les hôtels avec salles de conférence, ainsi que le nombre de places disponibles. 84 hôtels wallons dénombrés par ce guide possédaient une salle de conférence (Figure 2.7.13). Une comparaison avec la base de données PIVOT, qui fournit également des informations sur l'offre *MICE* pour les hébergements hôteliers, permettrait d'évaluer l'ampleur de la (dé)croissance de cette diversification des activités de l'infrastructure hôtelière wallonne et sa variabilité spatiale. En 1987, les hôtels avec salle(s) de conférence apparaissent relativement équitablement répartis sur le territoire wallon, avec cependant des capacités plus élevées au sein des agglomérations urbaines de grande taille (à l'exception de La Louvière ou Arlon, dépourvus d'hôtels avec salle de conférence repris dans le Guide "bleu") et à Spa (Figure 2.7.13).

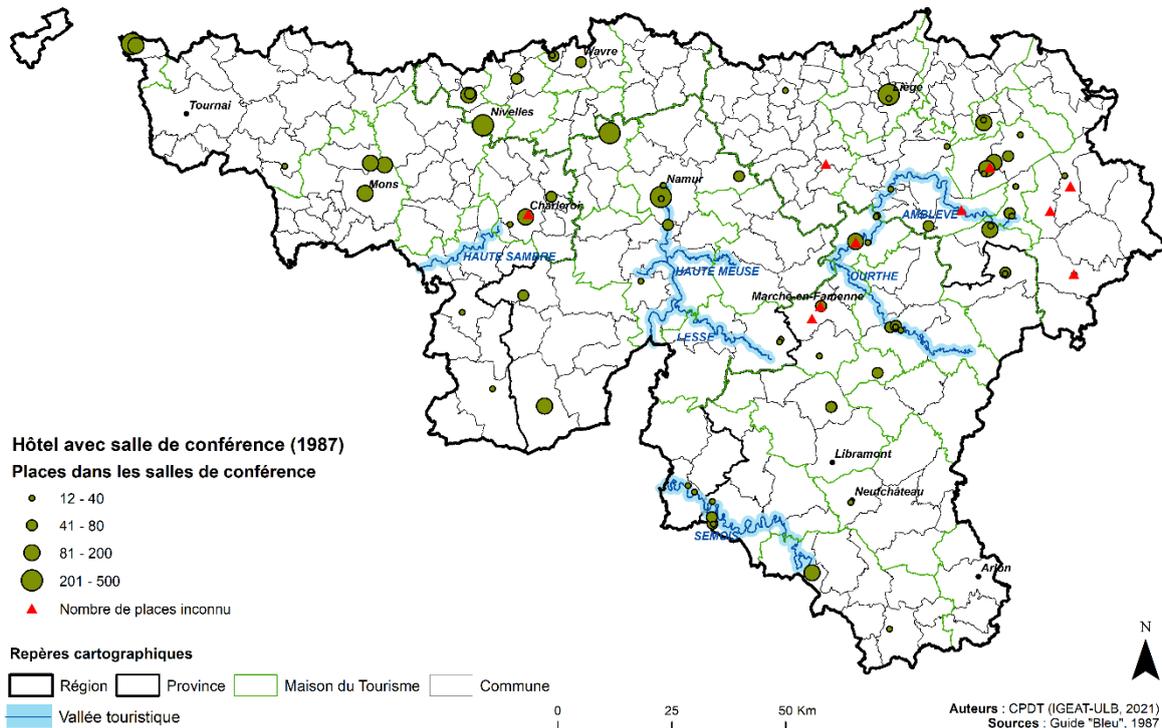


Figure 2.7.13 Hôtels recensés en 1987 par le Guide "Bleu" possédant au minimum une salle de conférence et nombre de places disponibles



## HÔTELS

 SOURCES

Booking.com (2021) *Everything you need to know about guest reviews*. Disponible sur : <https://partner.booking.com/en-us/help/guest-reviews/general/everything-you-need-know-about-guest-reviews> (Consulté le : 13 avril 2021)

CPDT (2014) "Atlas des Paysages de Wallonie 5 – L'Ardenne centrale – La Thiérache", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 98-108. doi: -.

CPDT (2019) "Atlas des Paysages de Wallonie 6 – La Vallée de la Meuse", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 64-69; 90-94; 115-121. doi: -.

De Groot (1987) "De Belgische hotelsector : een economisch-geografische analyse", Leuven, Universitaire Pers, 398 p.

Martin-Fuentes, E., Mateu, C., Fernandez C. (2018) Does verifying uses influence rankings? analyzing Booking.com and Tripadvisor. *Tourism Analysis*, 23, 1, pp. 1-15(15). 10.3727/108354218X15143857349459

Martin-Fuentes, E., Mellinas, J. P., Parra-Lopez E. (2021) Online travel review rating scales and effects on hotel scoring and competitiveness. *Tourism Review*, 76, 3, pp 654-668. 10.1108/TR-01-2019-0024

Mariani M.M. et Borghi M. (2018) Effects of the Booking.com rating system: Bringing hotel class into the picture. *Tourism Management*, 66, pp. 47-52, 10.1016/j.tourman.2017.11.006

Mellinas, J. P., Martin-Fuentes, E. (2021) Effect of Booking.com's new scoring system. *Tourism Management*, 85, 104280.

Piroux, M. (1980) L'hôtellerie en Ardenne-Meuse. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 902, 37, pp 1-33. <https://doi.org/10.3917/cris.902.0001>

SPW (2020) Code de développement territorial. Service public de Wallonie, Jambes.

# 2.8



## PARCS RESIDENTIELS DE WEEK-END



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

# LES PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END (PRWE)



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre d'objets** : 65 (2020)
- **Capacité d'accueil** : ± 6.450 personnes (2019 ; estimation)
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface** : ± 1.000 ha en 2020 (0,06% de la Wallonie), soit l'équivalent de 1.500 terrains de football
- **Proportion en zone de loisirs** : 94,5% (2020)



### QUELLE DÉFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Parc Résidentiel de Week-End* : ensemble de parcelles, réunies au sein d'un lotissement, destinées à accueillir des résidences de week-end



### DÉFINITION

- Au sein de cette recherche, les Parcs Résidentiels de Week-End (PRWE) sont considérés comme des hébergements à forte emprise spatiale utilisés par les touristes (Rapport 2020, tableau 3 p. 24).
- Le PRWE ne fait pas l'objet d'une définition au sein du Code wallon du Tourisme. En revanche, il est repris au sein du CoDT. Il s'agit d' « *un ensemble de parcelles compris dans un permis d'urbanisation destiné à accueillir des résidences de week-end [...] [c'est-à-dire] une construction d'une superficie brute de plancher inférieure à soixante m<sup>2</sup>* » (CoDT, Art. D.IV.45). Un PRWE doit répondre à un certain nombre de conditions dont les plus importantes sont (Art. R.IV.45-4) :
  - ❖ Des parcelles de 200 m<sup>2</sup> minimum ;
  - ❖ Une densité de 15 à 35 parcelles par ha ;
  - ❖ Une superficie brute de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup> par résidence ;
  - ❖ Minimum 15% de la superficie totale dédiés aux espaces communautaires (sports, jeux et espaces verts).



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Objet qui s'est développé durant une période très courte (70% des PRWE datent des années 1970 ; 30% des années 1980).
- Il se situe à la marge du secteur touristique. Ainsi, il est absent du Code wallon du Tourisme. Seulement 26% des 9618 parcelles recensées au sein des PRWE sont enregistrées sous la nature cadastrale « Habit. Vacances », et son utilisation initiale comme habitat de loisirs a basculé progressivement vers de l'habitat permanent depuis les années 1990 (72% des PRWE font l'objet ou ont fait l'objet d'un Plan Habitat Permanent).
- Le PRWE est majoritairement localisé au sein d'une zone de loisirs au Plan de secteur (94,5%). Son usage actuel n'est cependant plus toujours lié à du loisir (Cf. Section *Quelle est sa dynamique territoriale ?*).
- Il occupe souvent une superficie importante (16,5 ha en moyenne, cf. Section *Ampleur de l'objet*).
- Un PRWE est cogéré par de nombreuses personnes (il existe presque autant de propriétaires que de parcelles), même si la demande de lotissement a généralement été faite par une seule personne (ou, dans quelques cas, une commune) possédant le terrain.

### REMARQUE

- Depuis le 05 mars 2020, 17 zones de loisirs ont la possibilité de devenir une zone d'habitat vert (**Art. D.II.25bis** du CoDT).

Sur ces 17 zones, 15 abritent un PRWE (soit 23% des PRWE pour un total de 30% de l'emprise au sol des PRWE en Wallonie) et 2 ont une configuration proche des PRWE. La définition de la zone d'habitat vert correspond en grande partie à celle d'un PRWE : superficie minimale de 200 m<sup>2</sup>, densité (parcelle/ha) entre 15 et 35 ; résidence de 60 m<sup>2</sup> maximum...



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

## QUELLES DONNÉES POUR LE CARACTÉRISER ?

### DONNÉES UTILISÉES

- L'existence (tout comme la modification) d'un PRWE est conditionnée par la demande et l'obtention d'un permis. Les informations utiles à la recherche se trouvent donc auprès du Service Public de Wallonie (SPW), et plus particulièrement au sein de l'administration en charge de l'aménagement du territoire (SPW – TLPE, anciennement DGO4).
- Des recherches sur Internet ont permis de confirmer, comprendre voire retrouver des PRWE, au travers notamment d'anciennes coupures de presse.
- La prise en considération du phénomène d'habitat permanent et de ses conséquences sur la capacité d'accueil touristique actuelle des PRWE est réalisée à l'aide des données de la Direction de la Cohésion Sociale (DiCS ; SPW Intérieur & Action Sociale) et du registre national (par l'intermédiaire de l'IWEPS).

### *Methodologie*

- La combinaison de plusieurs documents est nécessaire pour cerner le plus correctement possible les PRWE, chacun de ces documents détenant une information complémentaire aux autres, qu'il s'agisse d'une donnée directement utilisable (date de création, superficie...) ou d'une donnée permettant d'en comprendre une autre présente ailleurs.

La première étape consiste à passer en revue la couche cartographique du SPW-TLPE qui recense et délimite les PRWE sur le territoire. Une série de données est associée à cette couche, cependant certaines sont manquantes, plus à jour, ou partielles. Une base de données synthétisant les lotissements retenus et considérés comme des PRWE est également disponible sur le site Internet du SPW-TLPE.

La superposition d'autres données cartographiées vient ensuite compléter ou parer à ces manquements. Des allers-retours entre les différentes données sont nécessaires. Ainsi, il est systématiquement fait usage de manière concomitante :

- ❖ Des **orthophotoplans** de différentes périodes temporelles : celle de 1971 permet de connaître l'état du terrain avant la demande de permis de la quasi totalité des PRWE, et ainsi de se rendre compte par exemple de la pré-existence d'un camping ou encore de l'absence d'un plan d'eau pourtant présent dans le plan associé au permis. Celle de 2019 montre la situation actuelle, affichant parfois l'absence de bâtiment ou un état de désuétude de certains PRWE.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

Entre 1971 et 2019, les orthophotoplans de 1994-2000 et 2009-2010 sont également utilisés et permettent de constater l'évolution des PRWE (transformation de caravanes en chalets ou maisons, construction ou disparition de parties communautaires telles que des piscines, dé- ou re-boisement) et de leurs alentours (urbanisation progressive, création d'une autoroute...).

- ❖ De la couche cartographique des **lotissements**, ainsi que des dossiers associés disponibles en ligne. Ceux-ci sont riches en enseignements, car ils contiennent notamment, dans le meilleur des cas, une copie du permis délivré, du plan du PRWE et des prescriptions écrites. En outre, les modifications et demandes ultérieures concernant un lotissement sont également mises à disposition.
  - ❖ De la couche cartographique du **Plan Habitat Permanent**, avec ici aussi les dossiers associés disponibles en ligne.
  - ❖ Des couches cartographiques du **Plan de secteur** et des **plans communaux d'aménagement**.
- Ponctuellement, d'autres couches cartographiques et/ou dossiers disponibles sur le site Internet du SPW-TLPE sont utilisés pour réaliser des vérifications ou comprendre des données obtenues avec les sources d'informations ci-dessus. Il s'agit notamment des modifications de Plan de secteur, des campings, des RUE...

### *Limites*

- Chacun des 5 documents (Orthophotoplan, permis de lotissement, PHP, PdS, PCA) a ses limites face auxquelles il n'a pas toujours été possible de trouver une alternative. Il s'agit principalement de la mise à jour des données et/ou de la complétude de celles-ci.
- Ainsi, la couche cartographique et la base de données des PRWE n'ont plus été modifiées depuis plusieurs années (réalisées en 2009 et enregistrées pour la dernière fois en 2013). Cependant, des modifications sont apportées aux PRWE (Plan HP notamment). L'utilisation des autres sources d'informations mentionnées ci-dessus comble partiellement ce manque de mise à jour.
- L'autre limite majeure est la complétude des données, principalement dans le cas des dossiers de lotissement. L'absence de copie de certains plans, permis, prescriptions écrites (parfois les trois en même temps) rend extrêmement difficile de réunir les données nécessaires.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

### *Recommandations*

- Depuis 1990, certains PRWE font l'objet de modifications (transformation en résidences principales par exemple) ou l'affectation du Plan de secteur est en voie de changement (zone de loisirs qui pourrait être transformée en zone d'habitat vert). Ces modifications ne sont pas sans importance. Dès lors, la mise à jour de la base de données des PRWE et de la cartographie associée devrait être réalisée.
- Un objet, que ce soit un PRWE, un camping ou un autre lotissement par exemple, peut comporter un code d'identification différent selon la source de données qui le concerne. Par ailleurs, un changement de statut administratif entraîne parfois la disparition ou le déplacement de son dossier. Le suivi et la gestion administrative de cet objet sont particulièrement importants en raison notamment des modifications auxquelles il est soumis depuis quelques années. Cela est d'autant plus vrai quand plusieurs administrations sont susceptibles d'être concernées. Aussi, la mise en place d'un fichier de référence ou d'une procédure propre aux PRWE permettant de retracer l'historique ou le parcours administratif des PRWE est recommandé.
- L'information sur la capacité d'accueil actuelle est lacunaire, et celle sur la fréquentation est inexistante. Des approximations ont été utilisées par défaut pour compléter les données fournies par la DiCS. Un recensement ou une enquête de terrain pourrait utilement améliorer cette approximation, principalement dans les PRWE non couverts par un Plan HP.

## **DONNÉES CRÉÉES/PRODUITES**

### *Méthodologie*

- Une base de données caractérisant l'ensemble des PRWE a été produite. Cette base de données prend la forme d'une couche cartographique (au format *shapefile*) qui identifie précisément les périmètres de ces PRWE et dont la table d'attributs reprend les informations associées aux critères de caractérisation sélectionnés par l'équipe de recherche.

Parmi les 71 PRWE repris dans la cartographie du SPW-TLPE (ex-DGO4) modifiée pour la dernière fois en 2013, 8 ont été supprimés (jamais mis en œuvre, péremption ou annulation du permis, changement de catégorie d'objets) et 6 ont fait l'objet de modifications (modification de la délimitation, fusion ou séparation). Enfin, 2 PRWE ont été ajoutés (enregistrés dans la base de données mais absents de la cartographie).

Au terme de la collecte, de l'analyse des données disponibles et des modifications apportées, 65 PRWE ont été retenus.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

- Il n'existe pas de statistique permettant d'établir la capacité d'accueil avec précision de cet objet touristique non géré par l'administration wallonne en charge du tourisme. Dès lors, une capacité d'accueil théorique a été estimée sur base des plans fournis lors de la création, la régularisation ou la modification des PRWE, ainsi qu'à partir des données fournies par la DiCS et l'IWEPS.

Vu les limitations de superficie autorisée pour chaque logement (maximum 60 m<sup>2</sup> au sol) et étant donné qu'un seul bien peut être bâti sur chaque parcelle, nous avons estimé qu'en moyenne 2 personnes pouvaient séjourner sur chacune des parcelles pouvant accueillir un logement.

Partant de ce principe, une première estimation de la capacité d'accueil théorique d'origine a été établie à partir des plans des PRWE.

Une seconde estimation a été réalisée pour déterminer la capacité d'accueil actuelle suite à la présence de nombreuses habitations permanentes présentes depuis plusieurs années et recensées dans un cadastre par la DiCS en 2017 dans les PRWE faisant l'objet d'un Plan Habitat Permanent (PHP). Dans les PRWE non couverts par un PHP, une estimation du nombre d'habitats permanents a été effectuée à l'aide de données du registre de population de 2019 fournies par l'IWEPS. Ce faisant, on peut estimer que 60% de la capacité d'accueil des PRWE n'est plus proposée comme hébergement touristique. On sait ce chiffre encore surestimé par rapport à la réalité (nombre inconnu de parcelles en friche dans les PRWE non soumis à un plan HP...).

### *Limites*

- Malgré un travail minutieux de collecte et d'analyse, il est probable que tous les PRWE encore physiquement présents ne soient pas étiquetés comme tels. Cependant, vu leur localisation pratiquement exclusivement en zone de loisirs, ils seront pris en considération dans notre recherche d'une manière ou d'une autre (ensemble de résidences secondaires par exemple).
- L'estimation du nombre d'habitats permanents dans les PRWE non couverts par un PHP est approximative et ne permet pas d'obtenir le niveau de détail du cadastre réalisé par la DiCS en 2017.

### *Recommandations*

Un affinage de l'estimation du nombre de personne par habitation permettrait d'établir une capacité d'accueil plus proche de la réalité.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

 OÙ EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

 AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

Les 65 PRWE occupent un peu plus de 1.000 ha (soit moins de 0,1% de la superficie totale du territoire wallon ; Tableau 2.8.1). L'emprise au sol moyenne des PRWE est peu significative car l'écart-type lui est nettement supérieur. En effet, le PRWE le plus imposant est 846 fois plus grand que le plus petit (minimum 0,17 ha ; maximum 143,78 ha).

Tableau 2.8.1 Emprise au sol des PRWE

Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de PRWE	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
1.075	0,06	65	16,5 ± 29,7

 DISTRIBUTION SPATIALE

- Les PRWE ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire wallon. Ainsi, comme le montre la Figure 2.8.1 ci-dessous, cet objet touristique est principalement présent sur un axe allant de Momignies à Jalhay, avec une concentration importante dans l'Entre-Sambre-et-Meuse.
- De ce fait, la province de Namur est la plus concernée par cet objet (34 PRWE), suivie des provinces de Liège, Luxembourg et du Hainaut (respectivement 13, 10 et 7 PRWE) avec toutefois une répartition spatiale inégale dans ces deux dernières provinces (présence uniquement dans le nord de la Province du Luxembourg et dans le sud de la province du Hainaut), laissant ainsi de grandes portions du territoire wallon sans PRWE. Avec un seul objet, le Brabant wallon n'est finalement que très peu concerné par les PRWE.
- Un peu moins de la moitié des maisons du tourisme (12 sur 30) ont au minimum un PRWE sur leur territoire. Cependant, celles du Pays des Lacs (Provinces de Namur et du Hainaut) et d'Explore Meuse (Province de Namur), totalisent chacune 18 PRWE.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

- 33 communes wallonnes accueillent les 65 PRWE, mais la majorité d'entre elles n'ont qu'un PRWE sur leur territoire, au contraire d'Hastière qui en héberge 11 à elle seule. Pour autant, cette commune n'abrite pas la plus grande part de la superficie totale des PRWE (voir point suivant). 75% des PRWE sont situés dans des communes rurales, 17% dans des communes dites résidentielles (Belfius, 2018).

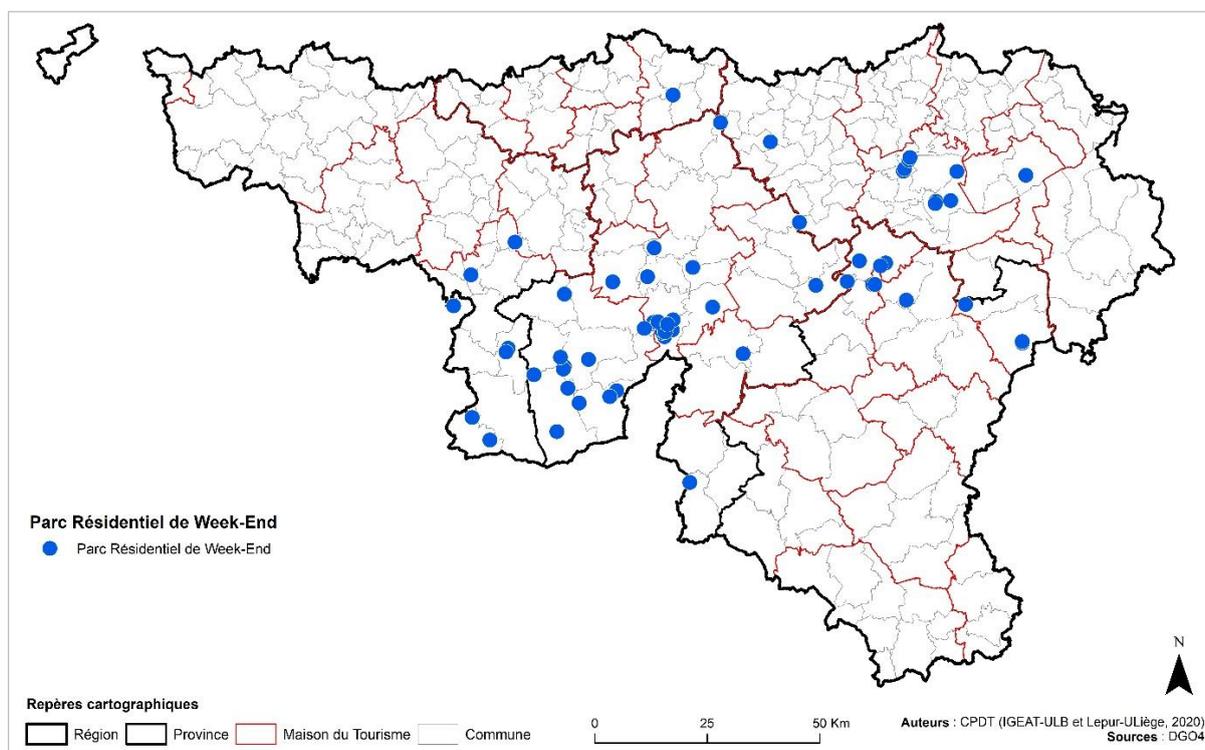


Figure 2.8.1 Localisation des PRWE en Wallonie

- Spatialement, comme le montre la Figure 2.8.2 ci-dessous, les grands PRWE se concentrent en Entre-Sambre-et-Meuse (la province de Namur totalise ainsi 68% de la superficie totale des PRWE) et au nord-est de la province du Luxembourg (pratiquement 20% de la superficie totale des PRWE). En dehors de ces zones, les PRWE sont relativement petits.
- La mise en relation de la superficie des PRWE et de leur date de construction révèle que les 9 PRWE les plus imposants (plus de 34 ha chacun) ont tous été construits dans une fourchette de 5 ans (1977 – 1982), au contraire des « petits » PRWE qui ont vu le jour durant les deux décennies de 1970 et 1980.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

- Comme le synthétise le Tableau 2.8.2 ci-dessous, 7 communes (5 en province de Namur, 2 en province de Luxembourg) enregistrent ensemble 81% de la superficie totale des PRWE en Wallonie. La commune d'Hastière, déjà évoquée précédemment, se singularise par de nombreux PRWE de relativement petite superficie comparativement aux 6 autres communes.

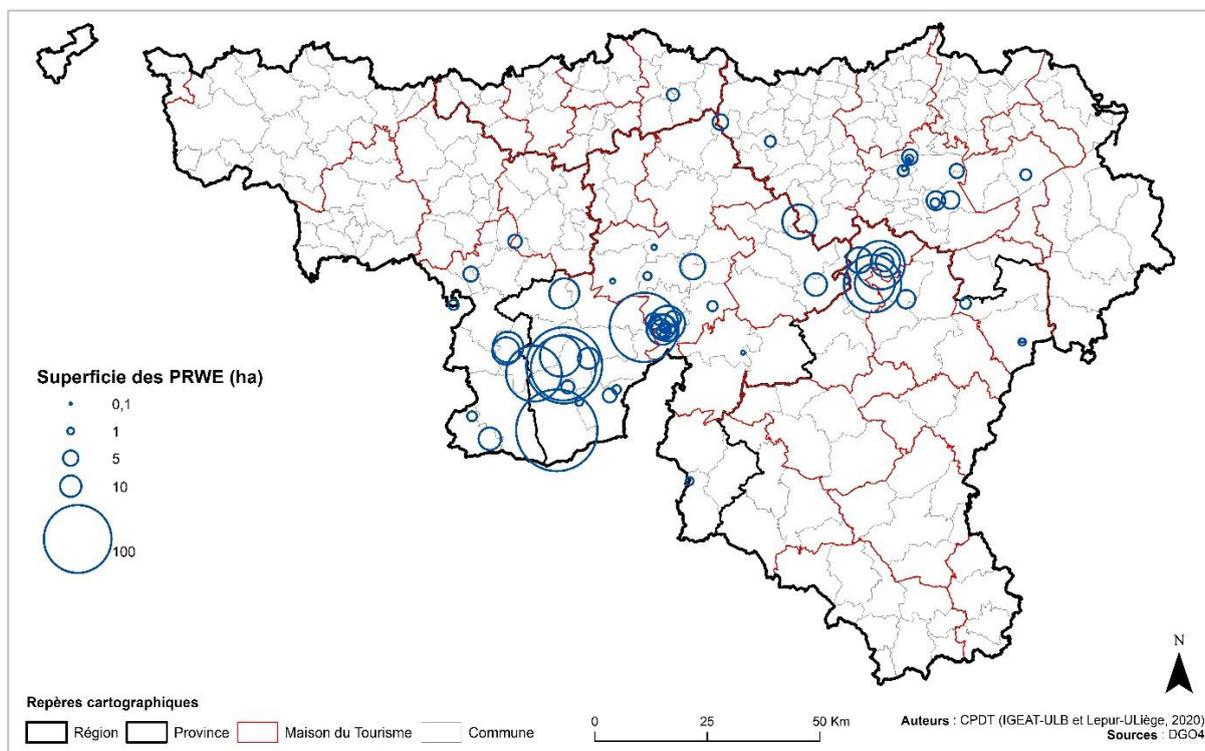


Figure 2.8.2 Emprise au sol des PRWE en Wallonie

Tableau 2.8.2 Principales emprises au sol des PRWE par commune

Commune (nom)	Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire communal (%)	Proportion de l'ensemble des PRWE (%)	Nombre de PRWE	Emprise au sol moyenne par objet (ha)
Philippeville	259,6	1,7	24,1	4	64,9
Couvin	147,8	0,7	13,7	2	73,9
Erezee	113,9	1,4	10,6	3	38,0



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

Commune (nom)	Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire communal (%)	Proportion de l'ensemble des PRWE (%)	Nombre de PRWE	Emprise au sol moyenne par objet (ha)
Florennes	104	0,8	9,7	1	104,0
Durbuy	90,8	0,6	8,4	4	22,7
Hastière	81,5	1,4	7,6	11	7,4
Cerfontaine	71,3	0,9	7,6	1	71,3
<i>Autres</i>	<i>206,2</i>	-	<i>19,2</i>	<i>39</i>	<i>5,3</i>



## A QUELS OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?



## AFFECTATION DU SOL (PDS)



Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.8.3 Superficie occupée par les PRWE, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte		
Activité économique industrielle	0,0	0,0
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	2,8	0,3
Habitat à caractère rural	2,5	0,2
Loisirs	1015,8	94,5
Services publics et d'équipements communautaires		
Dépendances d'extraction		
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>1021,0</i>	<i>95,0</i>



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	0,0	0,0
<i>Total ZACC</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	10,8	1,0
Forestière	38,7	3,6
Espaces verts	3,7	0,3
Naturelle	0,2	0,0
Parc		
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>53,4</i>	<i>5,0</i>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	0,8	0,1
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)		
<i>Total autres zones</i>	<i>0,8</i>	<i>0,1</i>

<b>Total général</b>	1075,2	100,0
----------------------	--------	-------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

- Comme l'indique le Tableau 2.8.3 ci-dessus, les PRWE sont très clairement localisés dans les zones de loisirs. Seules exceptions à souligner : sur les 65 répertoriés, 2 (de moins d'un ha chacun) sont situés en zone d'habitat à caractère rural et 1 (le plus petit des PRWE en superficie) en zone d'habitat. On notera également qu'une partie de 10 autres PRWE (de 11 à 28% de la superficie) « déborde » sur les zones d'affectations du Plan de secteur voisines qui sont généralement les zones d'habitat à caractère rural, d'habitat, agricole ou forestière.
- Au total, près de 50 hectares (soit environ 5% de la superficie totale des PRWE) sont situés en zones forestière et agricole.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

- Depuis les arrêtés du Gouvernement wallon du 05 mars 2020, 17 zones de loisirs peuvent devenir des zones d'habitat vert (ZHV) au Plan de secteur (Moniteur belge, 20 mars 2020).

15 sites ressortent du croisement entre cette liste et les PRWE. Les 2 dernières zones de loisirs sont quant à elles occupées par des ensembles de résidences aux caractéristiques proches des PRWE mais n'ont pas été répertoriés par l'administration comme tels. Les 15 PRWE concernés par le changement d'affectation potentiel en ZHV représentent 30% de la superficie totale des PRWE, diminuant d'autant la part des PRWE en zone de loisirs.



### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- La législation qui règlemente les PRWE définit ce qui peut et ce qui doit se retrouver au sein de ceux-ci. Ainsi, les PRWE sont toujours constitués d'allées carrossables et de parcelles relativement grandes (minimum 200 m<sup>2</sup>) sur lesquelles il ne peut y avoir tout au plus qu'un logement de 60 m<sup>2</sup> de plancher au sol et éventuellement une annexe (garage), elle aussi limitée en superficie. En dehors du chemin permettant de rejoindre l'allée du PRWE, le reste de la parcelle est normalement dévolu à de l'espace vert, de l'espace forestier... Des espaces communautaires sont également théoriquement présents (pour un minimum de 15% de la superficie du PRWE), sans compter des infrastructures telles que des sanitaires. Cependant, une partie importante des PRWE ne possède pas ou très peu d'espaces communautaires ou autre. Les forêts, étangs, espaces verts contribuent généralement fortement à ces espaces communautaires dans les PRWE qui respectent cette partie de la réglementation.
- Certains PRWE sont, dans les faits, localisés dans une zone boisée, qu'elle soit reprise comme telle ou non au Plan de secteur. Les prescriptions écrites de ces PRWE indiquent souvent des mesures de préservation de ce type de couverture du sol.
- Bien que la majorité des plans de lotissement des PRWE soient disponibles, les natures cadastrales des parcelles des PRWE sont, pour près de 60% d'entre elles, inconnues de l'administration (Tableau 2.8.4 ci-dessous). De ce fait, la nature cadastrale connue la plus courante (et la plus logique) est l'*habitation de vacances*, qui concerne près d'un quart des parcelles recensées.

Viennent ensuite, et dans une nettement moindre proportion, des parcelles cadastrales dédiées aux *maisons*, à des *terrains*, à des *bois*, à du *camping* et à des *pâtures*. Il est surprenant de ne voir apparaître dans les natures cadastrales que très peu d'infrastructures communautaires ou de services (7 plaines de jeux, 4 parkings, 1 restaurant, 1 salle des fêtes, 1 terrain de sport), alors même que cela fait partie de l'équipement standard prévu par la législation, qu'elles sont inscrites dans la majorité des plans de permis de lotir et ont été construits.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

**Tableau 2.8.4** Nature cadastrale des parcelles situées au sein des PRWE*Source : SPF Finances – Documentation patrimoniale (2019)*

Parcelles		Nature cadastrale
(#)	(%)	
5762	59,9	.
2488	25,9	HABIT.VACANCES
254	2,6	MAISON
240	2,5	TERRAIN
196	2,0	BOIS
120	1,2	TERR.CAMPING
99	1,0	PATURE
72	0,7	TERR.BATIR
70	0,7	CHEMIN
59	0,6	SUP.BAT.ORDIN.
57	0,6	REMISE
29	0,3	TERRE
25	0,3	JARDIN
18	0,2	GARAGE
16	0,2	PRE
15	0,2	LAVATORY
14	0,1	CABINE ELECT.
13	0,1	TERRE V.V.
10	0,1	RUINES
9	0,1	PATSART
8	0,1	PARC
7	0,1	PLAINE JEUX
6	0,1	MAISON COMMERCE

Parcelles		Nature cadastrale
(#)	(%)	
4	0,0	PARKING
4	0,0	SUP.BAT.INDUST.
4	0,0	VERGER H.T.
2	0,0	COUR
2	0,0	ETANG
2	0,0	PART.COMM.GEN. BAT
1	0,0	BAT.BUREAU
1	0,0	BAT.RURAL
1	0,0	DOUVE
1	0,0	ENTREPOT
1	0,0	ETAB.BAINS
1	0,0	HANGAR
1	0,0	HOTEL
1	0,0	INSTAL.EPURAT
1	0,0	PAVILLON
1	0,0	RESTAURANT
1	0,0	SALLE FETES
1	0,0	TAUDIS
1	0,0	TERR.SPORT



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END



Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

Présents pratiquement uniquement en zone de loisirs, les PRWE sont constitués d'hébergements, d'espaces verts, de boisements... Certains de ces boisements, qui représentent parfois des proportions importantes des PRWE, ne sont cependant pas utilisés à des fins touristiques. Par ailleurs, l'utilisation actuelle des hébergements, destinés originellement à des fins touristiques, ne correspond plus toujours nécessairement à l'affectation au Plan de secteur du fait du phénomène d'habitat permanent (voir section suivante).



## AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Ces dernières années, 72% des PRWE ont fait l'objet d'un Plan Habitat Permanent (66% sont encore en 2020 couvert par un tel plan). Parmi ces sites, 15 ont la possibilité depuis le mois de mars 2020 de passer en zone d'habitat vert en lieu et place de la zone de loisirs sur laquelle ils se trouvent actuellement au niveau du Plan de secteur (Figure 2.8.3).

Cette situation est le reflet d'un changement d'usage de cet objet touristique : d'un lieu de séjour ponctuel (week-end ou autre) assimilable à une résidence secondaire, il est devenu la résidence principale pour de nombreuses personnes.

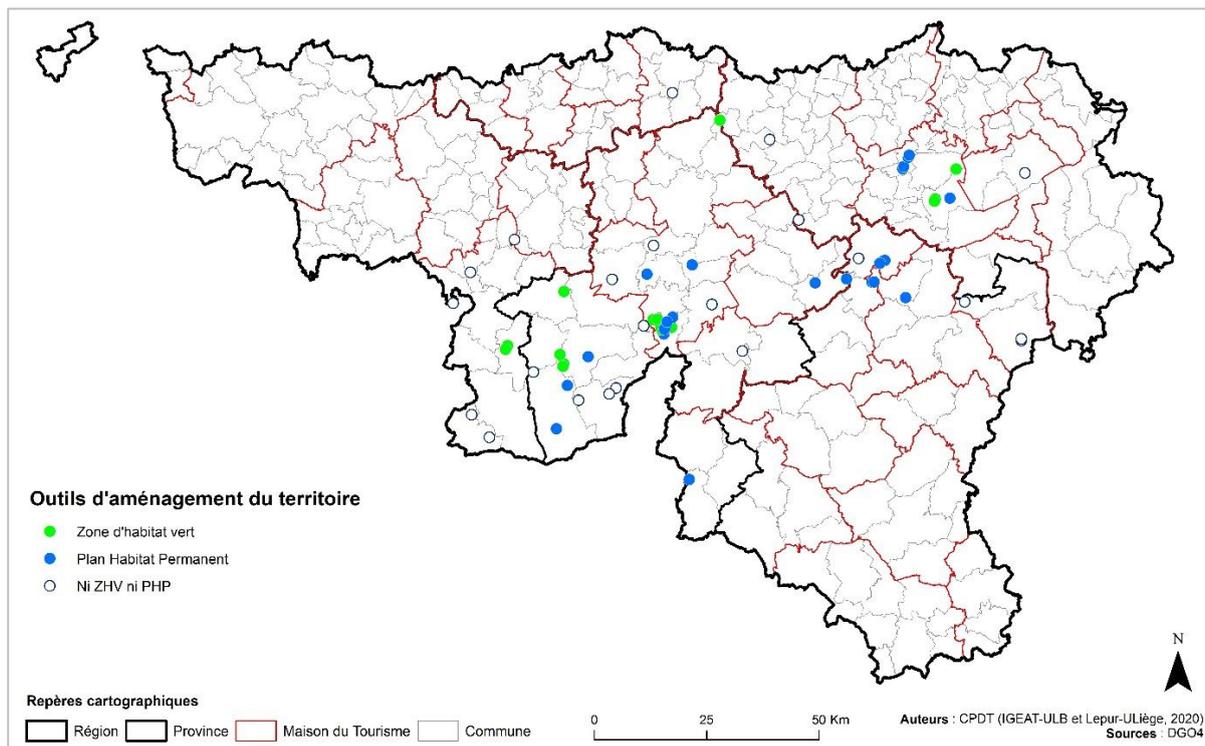


Figure 2.8.3 PRWE, ZHV et PHP



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

### EST-IL PROCHE DES ACTIVITÉS HUMAINES ET DES SERVICES ?

#### POLARITÉS DE BASE

- Une part très faible des PRWE (11 sur 65) se situe partiellement (6 PRWE) ou pratiquement totalement (5 PRWE) dans une polarité de base telle que calculée par l'IWEPS en 2011. Cela représente moins de 38 ha (3,5%), essentiellement sur les communes d'Hastière (24 ha ; 4 PRWE) et d'Esneux (7 ha ; 4 PRWE).
- La distance entre l'entrée du PRWE et les limites de la polarité de base la plus proche est de plus d'un km dans 60% des cas, et même au-delà de 3 km dans 20% des cas, ce qui incite probablement peu les personnes à se passer d'une voiture pour accéder aux services de base de cette polarité.

#### ESPACES BÂTI

- Les PRWE constituent souvent un espace bâti à eux seuls étant donné la définition et la méthodologie de l'indicateur utilisé : 24 espaces bâtis n'existent que par la présence d'un PRWE (soit 37% des PRWE).
- La moitié des PRWE sont isolés par rapport à tout espace bâti dont ils ne sont pas à l'origine, ce qui signifie qu'ils sont éloignés des services que l'on peut théoriquement trouver dans de tels espaces. Ce résultat ne permet cependant pas d'affirmer que l'éloignement aux espaces urbanisés (et à ce qu'ils peuvent offrir) est une caractéristique qui était recherchée lors de la création des PRWE.

#### NODULES COMMERCIAUX

- L'usage des PRWE, que ce soit en tant que résidence de week-end au début de leur existence dans les années 1970-1980 ou de plus en plus en tant que résidence principale aujourd'hui, nécessite de faire différents achats pendant la durée du « séjour » (nourriture mais aussi entretien de l'hébergement et de la parcelle...).

La majorité (68%) des PRWE sont situés à maximum 10 minutes de trajet en voiture d'un nodule commercial, et même maximum un quart d'heure dans 90% des cas (Tableau 2.8.5). La proximité à ce type de services, pour autant que l'on dispose d'un véhicule (ce qui n'est pas forcément une évidence pour tous les résidents) est donc un élément intéressant.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

- La cartographie associée à cet indicateur montre que les PRWE les plus proches en distance-temps d'un nodule commercial se côtoient à faibles distances et sont essentiellement concentrés à trois endroits : Hastière en province de Namur, Durbuy (et Erezée) dans le Nord de la province de Luxembourg et Esneux-Aywaille dans la province de Liège.

Tableau 2.8.5 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	PRWE (#)	PRWE (%)
< 5	27	41,5
5-10	17	26,2
10-15	15	23,1
15-20	6	9,2
20-25	0	0,0
<i>Total</i>	<i>65</i>	<i>100,0</i>

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

Les PRWE étant prévus pour séjourner de manière autonome plusieurs jours, il est nécessaire de pouvoir transporter aisément divers biens (vêtements, nourriture, accessoires de loisirs...).

La faible présence de transport collectif de masse à proximité immédiate associée à l'infrastructure de cet objet (par définition, les PRWE contiennent des allées carrossables et autorisent également la construction d'un abri/garage sur chaque parcelle) et à l'isolement d'une partie des PRWE font que la voiture est probablement le mode de transport dominant pour la pratique de cet objet touristique.

## » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Plus de 80% des PRWE nécessitent de marcher au-delà de 30 minutes pour rejoindre une halte ferroviaire. En moyenne, 6 kilomètres (à vol d'oiseau) séparent les PRWE de ce mode de transport collectif. Il s'agit là d'un temps de parcours relativement dissuasif, sans oublier que l'isolement de ce type d'objet touristique en dehors d'espaces fortement bâtis nécessite sans doute d'emprunter des routes dépourvues d'infrastructures piétonnes.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

Tableau 2.8.6 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	PRWE (#)	PRWE (%)
4	2	3,1
8	2	3,1
12	1	1,5
16	3	4,6
20	2	3,1
24	0	0,0
28	1	1,5
32	2	3,1
> 32	52	80,0
<i>Total</i>	<i>65</i>	<i>100,0</i>

## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

Plus de la moitié des PRWE est située à une distance raisonnable d'un RAVeL si l'on se déplace à vélo (moins de 2,5 km).

Toutefois, rappelons qu'il s'agit d'une distance à vol d'oiseau entre l'infrastructure (pas forcément un point d'entrée) et le PRWE. A noter également que 6 des 10 PRWE qui sont à proximité immédiate d'un RAVeL (moins de 500 m) sont également très proches d'une halte ferroviaire. Il s'agit de PRWE qui occupent de petites superficies (entre 0,17 et 5,44 ha).

Tableau 2.8.7 Proximité au RAVeL

Distance (m)	PRWE (#)	PRWE (%)
< 500	10	15,4
500 - 1.000	8	12,3
1.000 - 2.500	20	30,8
2.500 - 5.000	17	26,2
> 5.000	10	15,4
<i>Total</i>	<i>65</i>	<i>100,0</i>



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSÈRE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DÉFAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Les PRWE sont plutôt implantés dans des contextes territoriaux locaux favorables. Il y a peu de contraintes physiques à la construction et au développement d'activités : seuls les aléas d'inondation (14 à 50 ha) et la zone de captage IIb (46 ha) se démarquent légèrement. Les protections et reconnaissances patrimoniales concernent essentiellement le paysage, de 56 ha (PIP du Plan de secteur ; 50% des PRWE) à 68 ha (ADESA ; 35% des PRWE).
- 14 ha (1,3%) de la superficie de cet objet sont en aléas d'inondation élevés (répartis sur 30% des PRWE) et 50 ha (4,7%) en aléas moyens ou faibles (répartis sur 60% des PRWE, parfois identiques aux PRWE soumis aux aléas élevés).

La Figure 2.8.4 ci-dessous indique que cela est potentiellement problématique pour 8 PRWE dont 80 à 100% de la superficie est concernée par ces aléas. 7 de ces 8 PRWE sont situés en province de Liège, dont 5 uniquement sur la commune d'Esneux, le long de l'Ourthe et tous sont soumis à des aléas d'inondation élevés.

- La moitié des PRWE ont une pente moyenne de maximum 10%. Seuls 13% des PRWE ont une pente moyenne supérieure ou égale à 20%. En dehors des routes, la superficie bâtie est limitée aux hébergements qui sont de 60 m<sup>2</sup> chacun maximum. Dès lors, si la pente doit être prise en considération, elle n'impacte qu'une faible partie des PRWE.



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

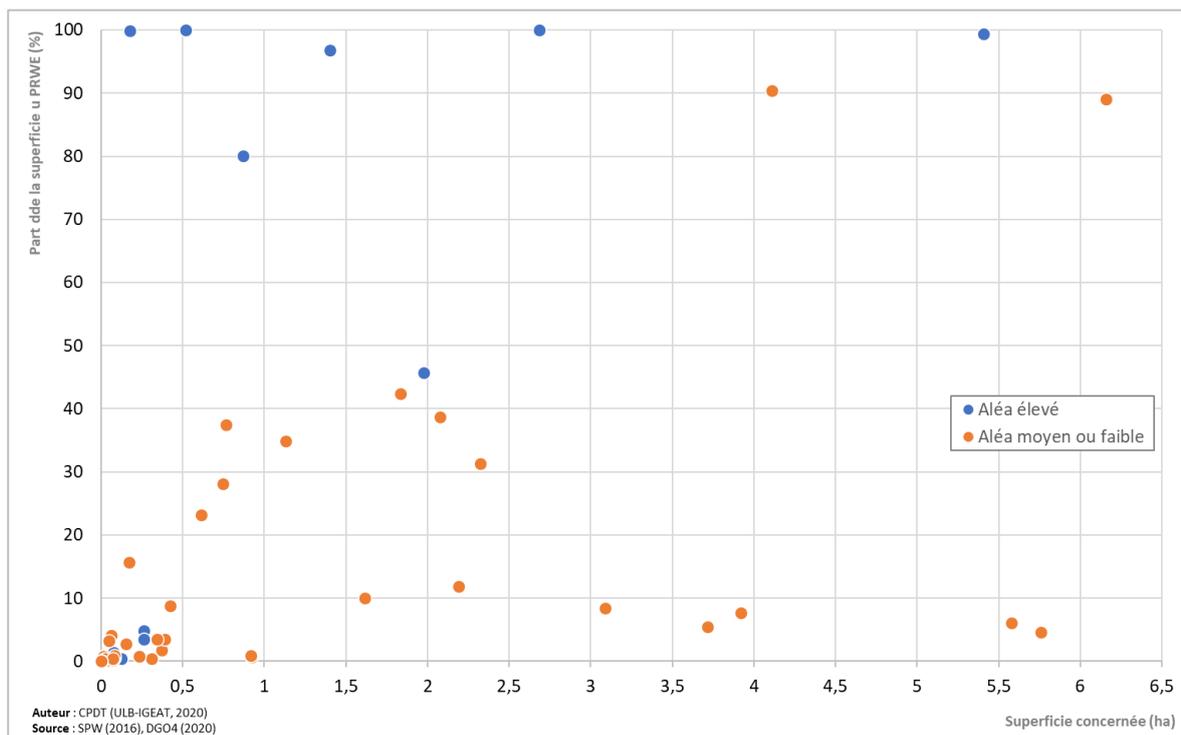


Figure 2.8.4 Aléas d'inondation au sein des PRWE



### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Le cadre paysager participe probablement au choix de l'emplacement des PRWE : de 35% (ADESA) à 50% (PIP PdS) des PRWE sont aujourd'hui partiellement couverts par une reconnaissance paysagère. La présence au sein d'un parc naturel et / ou d'un massif forestier abonde également en ce sens : un peu plus de 20% des PRWE sont présents dans ces territoires touristiques, et concernent plus de 40% de la superficie de l'ensemble des PRWE.
- Cet objet ne mise pas sur la proximité ou l'utilisation/réaffectation d'un patrimoine bâti reconnu. De façon générale, la superficie utilisée par des bâtiments au sein des espaces occupés par les PRWE est marginale : suivant l'emprise au sol connue du cadastre en 2019, il y aurait un total de 40 ha (soit 3,8%) bâtis et une moyenne de 9,6 bâtiments (tous confondus) à l'hectare.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END



## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE ÉMISE PAR SES UTILISATEURS ?

Il n'existe pas de reconnaissance touristique officielle pour les PRWE. Les utilisateurs sont majoritairement des propriétaires ou locataires des parcelles et de leur logement. Dans quelques rares cas, des biens sont mis en location et peuvent dès lors faire l'objet d'une évaluation sur des sites internet dédiés à cela.



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?



### AVANT 1973 - CAMPINGS

L'observation de l'orthophotoplan de 1971 et l'analyse des documents a permis de constater qu'une partie non négligeable des PRWE n'a pas été créée de toute pièce mais est au contraire le résultat d'une régularisation d'anciens campings installés sur le territoire avant la promulgation de l'arrêté royal portant sur les PRWE en décembre 1973.



### ANNÉES '70 ET '80 – PERMIS DE LOTIR

Les demandes de permis de lotir des PRWE encore présents en 2020 se sont principalement faites au cours de deux décennies : 1970 pour 70% d'entre eux et 1980 pour les 30% restant (soit avant et pendant l'adoption des plans de secteur).

Depuis lors, quelques modifications des plans de lotir (ajout / modification de parcelles) et des demandes de bâtir de parcelles sont les seules « activités administratives » que nous avons relevées. Il est à noter que certains PRWE n'ont pas ou que partiellement été construits malgré le permis de lotir qui leur a été délivré.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

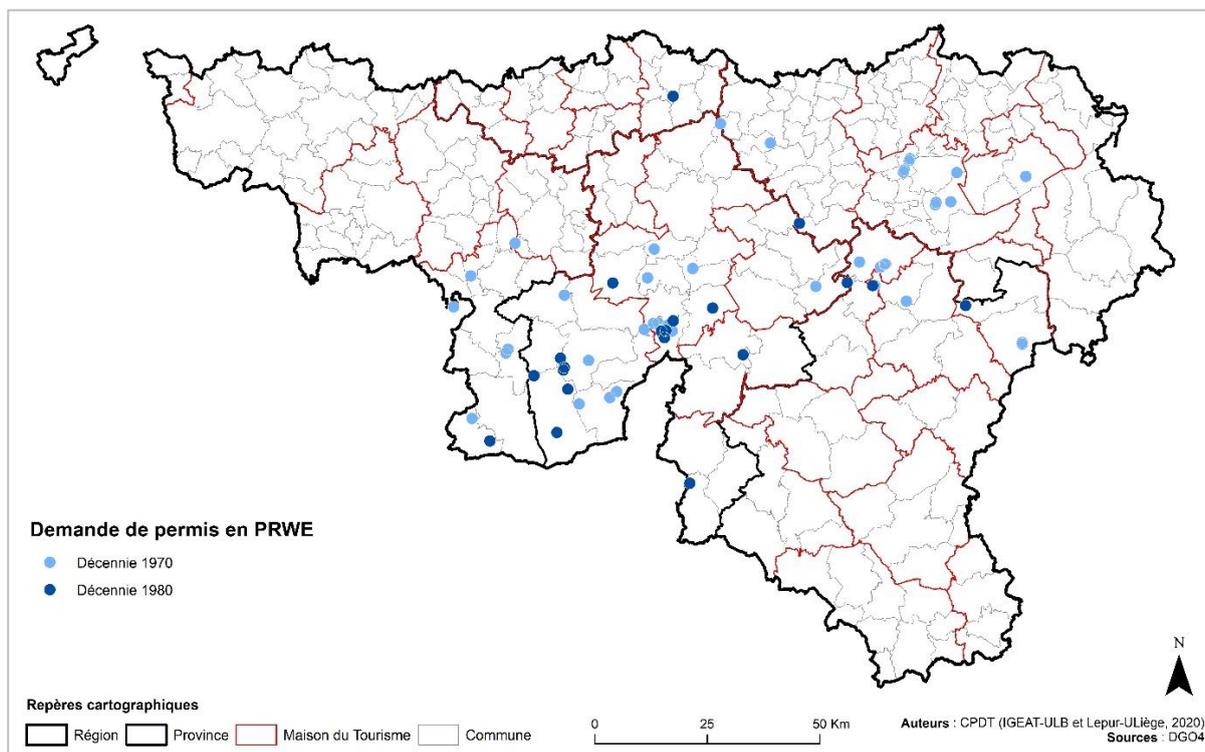


Figure 2.8.5 Développement des PRWE



## À PARTIR DE 1990 – HABITAT PERMANENT

Depuis les années 1990, le phénomène d'habitat permanent concerne les PRWE. Année après année, les logements à vocation touristique et usage ponctuel deviennent des logements principaux où l'on vit toute l'année. Les autorités communales et régionales s'intéresseront à cette situation non prévue (au niveau des infrastructures) et non autorisée par la législation. Ainsi, à partir des années 2000, des Plans Habitat Permanent seront mis en place : à ce jour (2020), cela concerne 66% des PRWE.



## 2020 – ZONE D'HABITAT VERT

En mars 2020, le gouvernement wallon adopte des arrêtés autorisant 17 zones de loisirs à devenir des zones d'habitat vert. Sur ces 17 zones, 15 correspondent à des PRWE répertoriés dans le cadre de cette étude.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

Les données de la DiCS sur les habitats permanents au sein des PRWE indiquent que 75% des parcelles des PRWE situées sur des terrains dont l'affectation du sol pourrait changer sont concernées par de l'habitat permanent. Par comparaison, dans les PRWE couverts par un plan HP mais non concernés par un changement d'affectation du sol, l'habitat permanent occupe 50% des parcelles.

## QUELLES SONT SA CAPACITÉ D'ACCUEIL, SA FRÉQUENTATION ET SON INTENSITÉ ?

### CAPACITÉ D'ACCUEIL

- Bien que la législation impose un certain nombre de règles sur la superficie minimale des parcelles, la superficie maximale des logements, la part de l'espace réservée à d'autres usages ou encore la densité minimale et maximale de logements par hectare, on dénombre une grande variation de capacité d'accueil théorique déduite des plans et permis des PRWE (voir section *Données créées/produites*).

Ainsi, le nombre de logements prévus au sein d'un PRWE se comptait généralement en dizaines. La Figure 2.8.6 ci-dessous montre que plus de la moitié des PRWE était prévue pour accueillir entre 20 et 200 personnes, un tiers des PRWE entre 200 et 472 personnes et la dizaine de pourcent restant plus de 500 personnes.

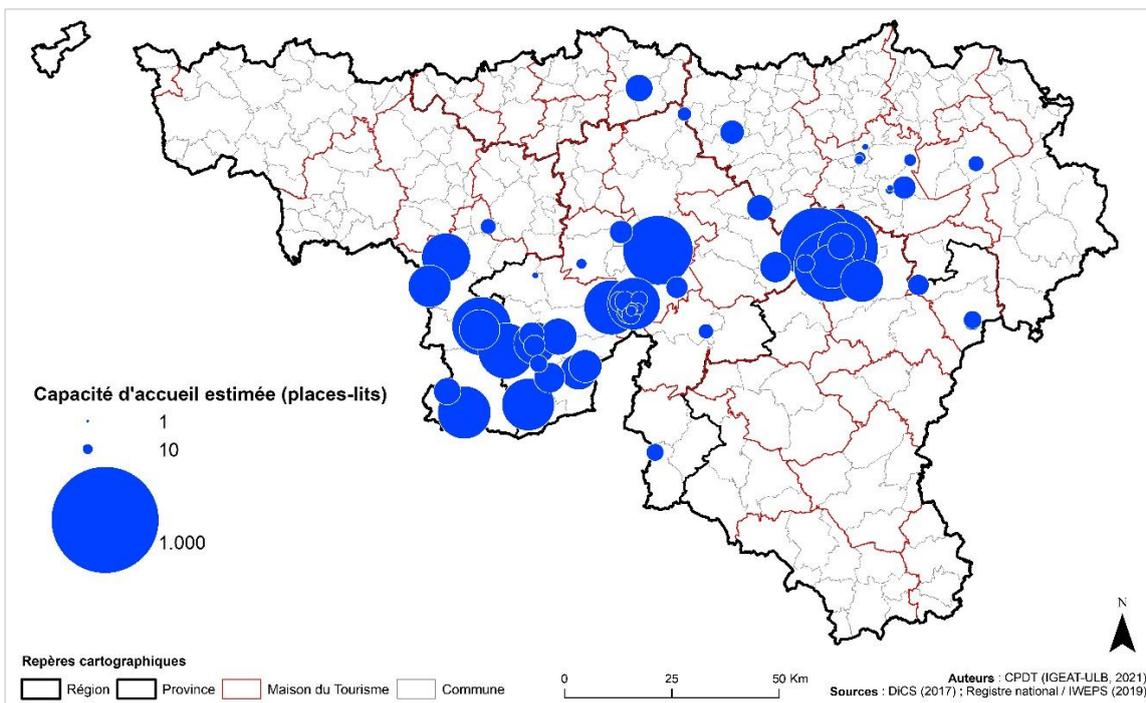
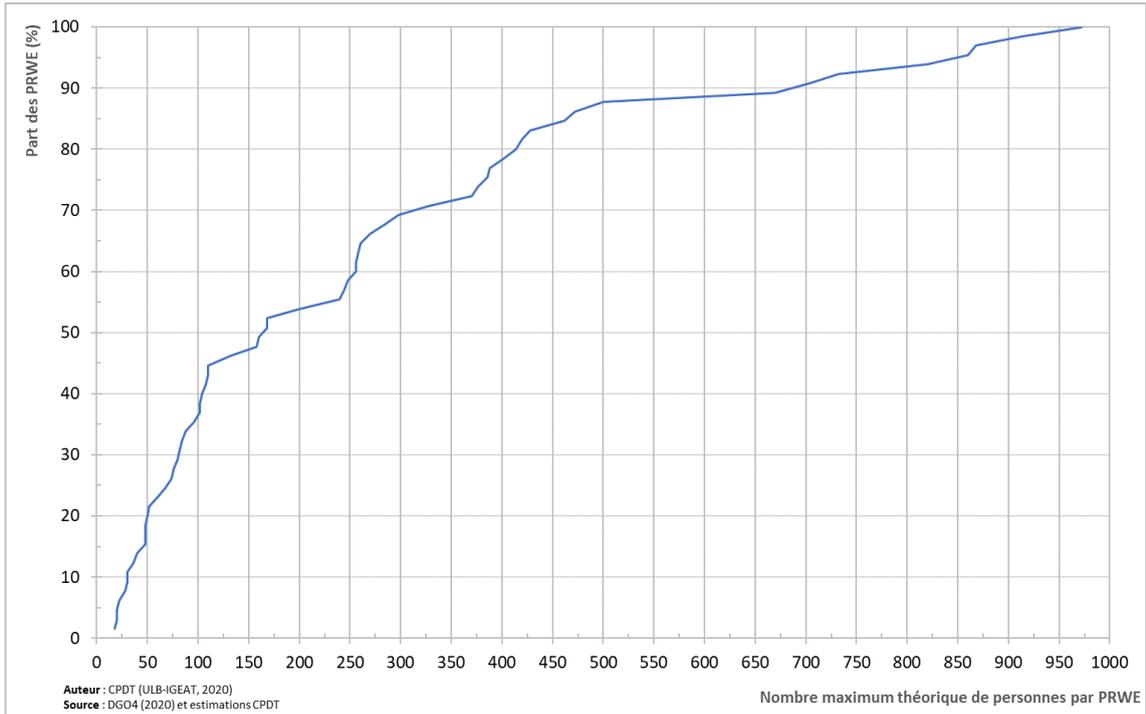
La capacité d'accueil d'origine la plus élevée est rencontrée à Philippeville, avec une capacité théorique estimée à 972 personnes. Au total, on estime que les PRWE wallons pouvaient accueillir environ 16.920 personnes.

- Les données du cadastre de 2017 relatif aux habitats permanents fournies par la DiCS ainsi que les données du registre national de 2019 fournies par l'IWEPS sur les PRWE non couverts par un plan HP ont permis d'évaluer le nombre de parcelles encore utilisées à ce jour pour de l'hébergement touristique.

En considérant une moyenne de deux personnes par logement de maximum 60 m<sup>2</sup>, on obtient un total de 6.446 places en 2019, soit une réduction de près de 62% vis-à-vis de la capacité théorique estimée à l'aide des plans et permis. Cela signifie que la fonction première des PRWE n'est plus celle d'un hébergement touristique de week-end. La Figure 2.8.7 montre la répartition de la capacité d'accueil estimée en 2019 après retrait des habitats permanents et parcelles en friche connues.



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END





## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

 INTENSITÉ

Une grande variabilité est observée dans la taille des parcelles et donc dans la superficie virtuellement occupée par personne (intensité d'usage du sol). Pour rappel, si la législation n'impose qu'un seuil minimal pour la surface d'une parcelle (minimum 200 m<sup>2</sup>), en revanche elle borne la densité du nombre de lots par hectare entre 15 et 35.

Dans les faits, seule la moitié des PRWE respecte cette imposition (Tableau 2.8.8), tandis que 40 % sont largement en dessous du seuil minimum autorisé. Ces 40% sont composés pour moitié de l'ensemble des PRWE de plus de 21 ha et pour l'autre moitié de PRWE de plus petites tailles (de 1 à 20 ha). Il n'y a donc pas de lien systématique entre taille et densité et donc entre superficie et capacité d'accueil.

La Figure 2.8.8 montre l'intensité d'usage, calculée à partir de la capacité d'accueil établie en tenant compte de l'ensemble des parcelles au sein de chaque PRWE (sans déduction des habitats permanents et des parcelles en friche).

Tableau 2.8.8 Densité des PRWE

Densité (# parcelles / ha)	PRWE (#)	PRWE (%)
< 15	26	40,0
15 – 35	33	50,8
> 35	6	9,2

*Total 65 100,0*



PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

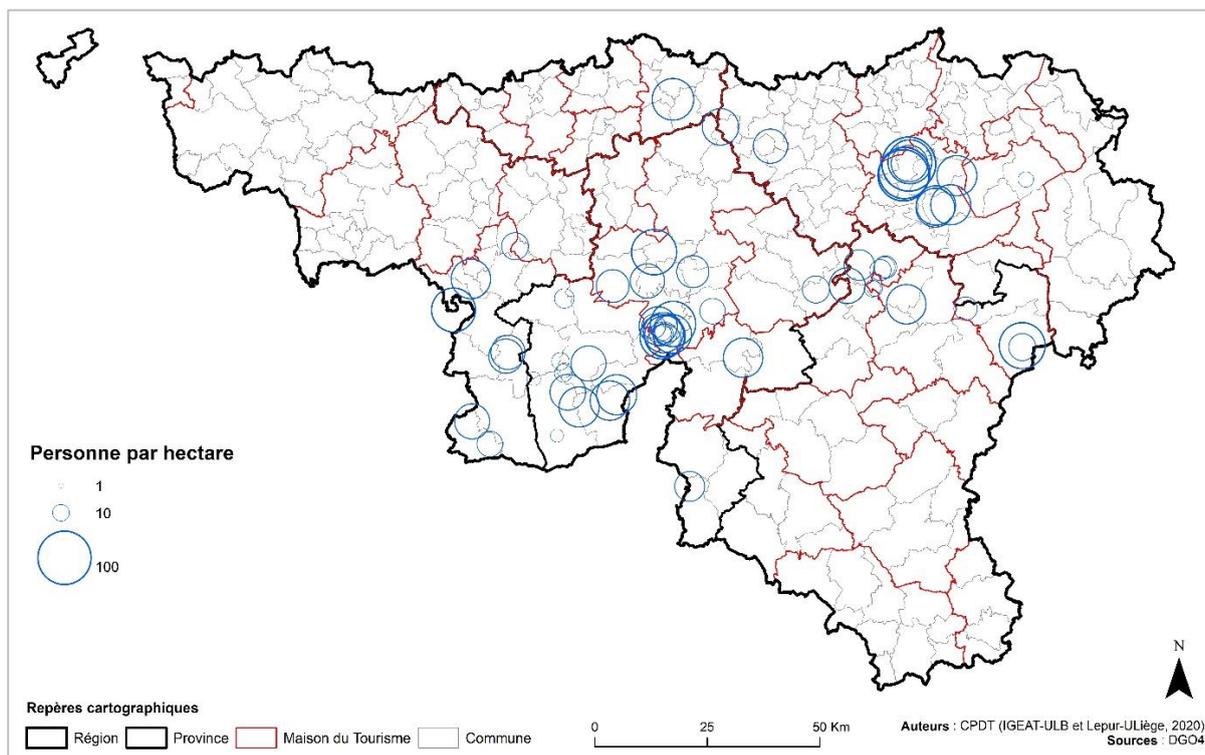


Figure 2.8.8 Intensité d'usage du sol au sein des PRWE

## FRÉQUENTATION

- Il n'existe pas de données sur la fréquentation des PRWE et il n'est pas possible de l'établir à l'aide d'autres données statistiques. Toutefois, vu l'usage possible et l'usage réel de cet objet touristique (cf. l'habitat permanent évoqué dans les sections précédentes), la fréquentation quotidienne les week-ends et jours fériés est probablement similaire en nombre à la capacité d'accueil évaluée et décrite ci-dessus.

En dehors de ces périodes de l'année, et étant donné que « l'ouverture » des PRWE n'est pas soumise à une saisonnalité particulière, les propriétaires ou locataires ont la possibilité de se rendre toute l'année sur place si l'on fait abstraction de la disponibilité ou du fonctionnement de certaines infrastructures ou services (arrivée d'eau en hiver, circulation des transports en commun...).

- Certains PRWE disposent ou sont associés à une activité ReCa (restaurant, buvette...) qui peut être ouverte à des personnes extérieures, entraînant dès lors une fréquentation ponctuelle légèrement plus importante.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

 POUR ALLER PLUS LOIN...

 MISE À JOUR DU CADASTRE

Bien qu'il soit nécessaire d'avoir un permis de bâtir pour chaque parcelle d'un PRWE, seulement 26% des 9618 parcelles recensées sont enregistrées en 2019 avec la nature cadastrale « Habit. Vacances », tandis que 60% n'ont aucune information connue auprès de l'administration en charge du cadastre. La connaissance de la nature cadastrale pourrait aider à monitorer ces espaces (parcelles réellement bâties, terrains disponibles...).

 (PÉRI-)URBANISATION

L'analyse des anciens orthophotoplans (ou des cartes topographiques) pourrait permettre de savoir si plus de PRWE étaient « isolés » lors de leur établissement dans les années 1970-1980. Le fait d'avoir été rattrapé par l'urbanisation peut expliquer partiellement l'installation permanente de certains résidents (plus grande facilité d'accès à des services par exemple) et pourrait aussi justifier en partie l'intégration de certains PRWE en PHP.

 TRANSPORT EN COMMUN

Outre le train et le RAVeL évoqués dans la partie accessibilité, notons que des arrêts de bus sont présents à l'entrée de plusieurs PRWE. Il serait cependant nécessaire de se pencher sur l'offre (fréquence, jours et heures de circulation...) pour en tirer des conclusions utiles quant à l'accessibilité des PRWE par ce mode de transport.

 IMPORTANCE DE L'EAU

La présence de l'eau semble être un élément important, qui est également souligné dans la littérature consacrée au tourisme : certains PRWE sont à proximité d'un cours d'eau, d'autres possèdent une étendue d'eau (étang, lac), qui a parfois été créée en même temps que le PRWE. Il serait intéressant d'analyser plus en profondeur cette relation entre les PRWE et la présence d'un plan ou cours d'eau pour déterminer si la présence de l'eau est un critère important de succès pour ces hébergements touristiques.



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

 SOURCES

BELFIUS (2018), *compositions des clusters – Wallonie*, 9 p.

Moniteur Belge (20 mars 2020), N. 62. *Arrêtés du Gouvernement wallon inscrivant une zone de loisirs répondant à certaines conditions du CoDT en vue de bénéficier de l'affectation en zone d'habitat vert.*

SPF Finances, Documentation patrimoniale (2020) Matrices cadastrales 2019.

SPW (1971-2019), Orthophotoplan.

SPW – DGO4, Données documentaires de la direction de l'aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php) (dernière consultation : 31 août 2020).

SPW – DiCS (2017), Cadastre des habitats permanents.

Statbel (2019), population du registre national [*traitement de l'IWEPS pour correspondre aux limites des PRWE*].

 LISTE DES PRWE

NOM	Commune	Province
Amonines-1L	EREZEE	Luxembourg
Beau Site - Hastière-Lavaux-11L	HASTIERE	Namur
Bois de Stoqueux (modification)	EREZEE	Luxembourg
Bois des Mignees	DURBUY	Luxembourg
Bois du Roi	FLORENNES	Namur
Camp royal	COUVIN	Namur
Champ des Hêtres	DURBUY	Luxembourg
Chant des Oiseaux	AYWAILLE	Liège
Clos du Chesne	INCOURT	Brabant wallon
Coteau Saint-Hilaire	VIELSALM	Luxembourg
Cou de Chasse	DURBUY	Luxembourg



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

NOM	Commune	Province
Cul de Cheval	FROIDCHAPELLE	Hainaut
Domaine de Fauvin - Hastière-Lavaux-118L	HASTIERE	Namur
Domaine de la Fosse Dondaine - Blaimont-6L	HASTIERE	Namur
Domaine de la Source - Hastière-Lavaux-127L	HASTIERE	Namur
Domaine des Nutons - 154L	SOMME-LEUZE	Namur
Domaine des Valisettes - Senzeilles-141L	PHILIPPEVILLE	Namur
Domaine du Bois de la Halle	ERQUELINNES	Hainaut
Domaine du Bois de Roly - Roly-134L	PHILIPPEVILLE	Namur
Domaine du Bois de Thy	WALCOURT	Namur
Domaine du Mayeur François	ONHAYE	Namur
Domaine du Pierreux, Heure-128L	SOMME-LEUZE	Namur
Domaine Eden Haute Meuse	HASTIERE	Namur
Domaine Miaflower - Anthée-3L	ONHAYE	Namur
Esneux-47L - Pont de Méry	ESNEUX	Liège
Esneux-48L - Domaine aval de l'Ourthe	ESNEUX	Liège
Esneux-49L - L'Enclos fleuri	ESNEUX	Liège
Esneux-63L - Parc Résidence Halleux	ESNEUX	Liège
Esneux-64L - Parc Résidence Gonda	ESNEUX	Liège
Fache de Relis	GOUVY	Luxembourg
Gibet de Harzé	AYWAILLE	Liège
Grand Trône - Hastière-Lavaux-126L	HASTIERE	Namur
Hastière-Lavaux-8L	HASTIERE	Namur
Hautes Fagnes Relax	SPRIMONT	Liège
La Bouverie	PROFONDEVILLE	Namur
La Cascade	MERBES-LE-CHATEAU	Hainaut
La Forestière - Brûly-de-Pesche-179L	COUVIN	Namur
La Foret - Neuville-138L	PHILIPPEVILLE	Namur



## PARCS RÉSIDENTIELS DE WEEK-END

NOM	Commune	Province
La Gayolle - Yvoir-27L	YVOIR	Namur
La Gueule du Loup - Sautour-189L	PHILIPPEVILLE	Namur
La Joie de vivre	VIROINVAL	Namur
Lac de Chérapont	GOUVY	Luxembourg
Landelies-1C2 - L'epinette	MONTIGNY-LE-TILLEUL	Hainaut
Le Bosquet (extension)	FROIDCHAPELLE	Hainaut
Le Clos du Lac	WASSEIGES	Liège
Le Cortil du Meunier - Hermeton-sur-Meuse-131L	HASTIERE	Namur
Le Pré aux Charmes - Orchimont-107L	VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur
Les Grands Prés	VIROINVAL	Namur
Les Journaux - Hastière-Lavaux-114L	HASTIERE	Namur
Les Respes - Denée-7L	ANHEE	Namur
Mettet-179L	METTET	Namur
Parc du Renoz	BURDINNE	Liège
Parc Résidentiel de Reuvmont	CERFONTAINE	Namur
Parc résidentiel de Winboster	JALHAY	Liège
Plein Sud - Hastière-Lavaux-12L	HASTIERE	Namur
Pré au chêne-Zone B (extension)	EREZEE	Luxembourg
Refuge du Grand Taillis	CLAVIER	Liège
Relais du Griffon au Longwez	MOMIGNIES	Hainaut
Sorinnes-146L	DINANT	Namur
Taille-de-Rys - Hastière-Lavaux-120L	HASTIERE	Namur
Treignes-8L - Immomatt	VIROINVAL	Namur
Val d'Helpe	MOMIGNIES	Hainaut
Val du Promontoire	AYWAILLE	Liège
Ville et Campagne	DURBUY	Luxembourg
Wanlin-120L	HOUYET	Namur

# 2.9

## RESIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

A photograph of a residential street. The road is paved and curves to the right. On the left, there are lush green bushes and a white house with a red roof. On the right, there are more green bushes and a white house with a red roof. The sky is clear and blue. The text 'RESIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES' is overlaid in white on the image.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

# LES RÉSIDENCES SECONDAIRES "CADASTRALES"



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 11.364 parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" situées en dehors des PRWE, villages de vacances, campings et Plans habitat permanent
- **Capacité d'accueil** : inconnue
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface (parcelle)** :  $\pm 1.050$  ha, soit  $\pm 0,06\%$  du territoire wallon (2019)
- **Proportion en zone de loisirs** :  $\pm 24\%$



### QUELLE DÉFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Résidence secondaire cadastrale* : parcelle destinée à accueillir une ou plusieurs habitations de vacances individuelles situées en dehors de PRWE, villages de vacances et campings touristiques.



### DÉFINITION

- Au sein de cette recherche, les résidences secondaires sont considérées comme des *Hébergements utilisés par les touristes*, et font parties des *Hébergements à la marge du secteur du tourisme* (Rapport 2020, tableau 3 p. 24).
- Les résidences secondaires ne font pas l'objet d'une définition au sein du Code wallon du Tourisme et ne sont pas reprises au sein du CoDT. Barbier (1996) définit une résidence secondaire comme : " la propriété personnelle d'une personne, n'habitant pas la commune et d'origine citadine, qui l'utilise habituellement pour ses fins de semaines ou ses vacances, tout en pouvant la louer pour une certaine période. Elle se distingue des logements de vacances qui comprennent non seulement ces résidences secondaires mais aussi les meublés, ainsi que les formes d'accueil collectives ".
- Les résidences secondaires sont définies dans cette fiche au départ des données disponibles. Il s'agit des parcelles de nature cadastrale " Habitation de vacances " à savoir, *des habitations de vacances individuelles. Cela comprend aussi les habitations ou pavillons de week-end, maisons de camping, " ensemble de pavillons de camping, terrain de camping et installation de camping ".* C'est pourquoi, nous parlons de "**résidences secondaires cadastrales**".



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

- Certaines de ces résidences secondaires cadastrales sont incluses dans un périmètre bien défini de Parcs Résidentiels de week-end (PRWE), villages de vacances, campings touristiques ou Plan habitat permanent (PHP).

Au sein de cette fiche, seules les résidences secondaires cadastrales situées en dehors de ces périmètres sont étudiées afin d'éviter les doublons avec d'autres objets touristiques (PRWE, villages de vacances et campings) et donc de biaiser l'offre relative aux hébergements touristiques. Cela permet également de ne se concentrer que sur les objets dont la vocation première est touristique (PHP).

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Les résidences secondaires se sont particulièrement développées dans la vallée de la Meuse en parallèle de l'essor et du développement du tourisme et de la villégiature. Les villas mosanes ont été érigées entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> siècle et au sortir de la Seconde Guerre mondiale en raison du phénomène de démocratisation qui a laissé place à une massification du tourisme avec l'apparition de PRWE, villages de vacances et campings.

A proximité des rivières ardennaises, c'est à partir de l'entre-deux-guerres avec l'apparition des congés payés et la démocratisation des vacances que l'objet s'est progressivement développé (CPDT, 2014 et 2019). A noter que l'implantation des résidences secondaires était historiquement conditionnée par une relative proximité des villes et puis du chemin de fer.

- Son utilisation initiale comme habitat de loisirs a basculé progressivement vers de l'habitat permanent dans la vallée de la Meuse à la suite des mutations des pratiques touristiques (CPDT, 2014 et 2019).
- Seulement 24% des 11.364 parcelles recensées sous la nature cadastrale « Habitation de vacances », et situées en dehors des périmètres des PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP, sont localisées en zone de loisirs et 25% dans une commune dont le territoire intersecte un rayon de 1 km autour des vallées touristiques.
- 71% des 11.364 résidences secondaires cadastrales sont situées dans un espace bâti.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

### REMARQUES

- Seules les parcelles de nature cadastrale « Habitation de vacances », et situées en dehors des périmètres des PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP, soit, 11.364 parcelles seront étudiées dans le cadre de cette fiche.
- Les conclusions exposées relatives à l'objet dans la fiche ci-présente se rapportent donc à cette définition. C'est pourquoi, nous parlons de **résidences secondaires cadastrales**.

### QUELLES DONNÉES POUR LE CARACTÉRISER ?

#### DONNÉES UTILISÉES

Le CGT dispose du nombre de résidences secondaires que lui fournissent les différentes communes via un recensement basé sur la taxation communale.

Bien que celle-ci ne soit pas toujours pratiquée uniformément entre les différentes communes ou simplement pratiquée, elle reste la donnée la plus fiable dont on dispose. Elle n'est néanmoins pas utilisée dans le cadre de cette fiche afin d'éviter les doublons avec d'autres objets touristiques.

En effet, les PRWE, villages de vacances et campings touristiques sont également soumis à cette taxe communale ce qui les assimile à des résidences secondaires. Dans notre cas, cela poserait un problème car l'offre de ces hébergements et leur implantation spatiale seraient alors traitées dans différentes catégories d'hébergement.

Par ailleurs, les données du CGT ne sont pas accessibles à une échelle plus fine que le niveau communal. En travaillant avec les **parcelles cadastrales de nature "Habitation de vacances"**, nous pouvons localiser précisément les secondes résidences dites cadastrales et connaître l'emprise au sol des parcelles qui s'y rapportent.

#### *Methodologie*

- Les parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" ont été extraites des données du cadastre au 1<sup>er</sup> janvier 2019 puis filtrées pour, comme mentionné ci-dessus, ne pas dédoubler l'information relative à un objet touristique. Des intersections ont été réalisées entre la couche



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

cartographique des parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" et celles<sup>1</sup> des différents périmètres des PRWE, villages de vacances et campings touristiques. Les Plans habitat permanent ont été ajoutés afin de retirer les objets qui sont sortis du champ touristique et ont été convertis en résidences principales. Au total 9.910 habitations de vacances ont été filtrées sur base de ces croisements (Tableau 2.9.1).

Tableau 2.9.1 Recouvrement entre objets touristiques

Nombre d'habitations de vacances extraites du cadastre	Nombre d'habitations de vacances situées dans un PRWE	Nombre d'habitations de vacances situées dans un village de vacances	Nombre d'habitations de vacances situées dans un camping touristique	Nombre d'habitations de vacances situées en PHP
21.274	828 (3,89%)	1.803 (8,48%)	288 (1,35%)	6.991 (32,9%)

- De la sorte, l'analyse de l'objet touristique "résidences secondaires", a été réalisée au départ des 11.364 habitations de vacances situées en dehors de périmètres déjà traités dans le cadre de cette recherche. Néanmoins, nous ne pouvons pas assimiler avec certitude et de manière exhaustive les parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" aux résidences secondaires. C'est pourquoi, nous parlons de "résidences secondaires cadastrales".

### *Limites*

- Chacune des couches utilisées pour l'extraction puis le filtrage des données présente des limites qui lui sont propres.
- Concernant **le cadastre**, la méthodologie repose essentiellement sur ses données dont les limites sont présentées dans le Rapport 2020 (p.94). Les principales implications pour l'étude des résidences secondaires cadastrales sont :
  - ❖ L'absence de mise à jour systématique du contenu de l'information sur la "nature cadastrale" lors d'un changement effectif d'usage. Cela implique par exemple, une omission des conversions des habitations de vacances en résidences principales d'où l'importance d'un croisement avec les périmètres des PHP dont les limites sont présentées ci-dessous ;

<sup>1</sup> Les couches cartographiques relatives aux PRWE et villages de vacances ont été obtenues après des traitements réalisés dans le cadre de la recherche ci-présente et décrits dans les fiches objets qui s'y rapportent (Cf. fiches objets PRWE et villages de vacances) tandis que celle relative aux campings touristiques a été obtenue sur le Géoportail de Wallonie (dernière mise à jour le 14/08/2020) de même que celle des Plans habitat permanent (dernière mise à jour le 10/04/2020).



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

- ❖ Le découpage parcellaire présente parfois des aberrations. Ainsi, 185 parcelles sur les 11.364, soit environ 2%, retenues comme résidences secondaires cadastrales font moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Concernant les **PRWE et villages de vacances**, les limites relatives aux couches cartographiques sont présentées dans les fiches objets qui s'y rapportent. A noter qu'à Durbuy, il existe un recoupement entre le village de vacances "Sunglass Durbuy" et le PRWE "Champ des Hêtres". En effet, 237 habitations de vacances apparaissent à la fois comme village de vacances et PRWE lors du croisement avec les périmètres. Nous avons considéré ces habitations de vacances comme appartenant à l'objet touristique PRWE dans le Tableau 2.9.1. Toujours, concernant les villages de vacances, le domaine Val d'Arumont n'a pas été retenu pour l'analyse étant donné son caractère multi-objets.
- Concernant les **PHP**, certains PRWE (43), un village de vacances (le Domaine de Bonsoy) et plusieurs campings touristiques (26) sont situés dans des périmètres de PHP. Une intersection avec le PHP a donc été réalisée en amont de l'intersection avec les parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances". Les parcelles concernées sont considérées comme situées dans les PHP dans le Tableau 2.9.1. Par ailleurs, les délimitations des PHP ne renseignent que l'état actuel et ne permettent pas toujours de savoir si une parcelle a été soumise dans le passé à un PHP.

### *Recommandations*

- L'analyse de la dynamique territoriale de l'objet se base sur les données cadastrales de 2005 et 2019. Néanmoins, le filtrage est réalisé au départ des couches cartographiques des PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP issues des données de 2019-2020. Les modifications depuis 2005 ne sont pas sans importance. Dès lors, l'historique des bases de données des PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP et de la cartographie associée devrait être réalisé.
- Aucune information n'existe concernant la fréquentation et la capacité d'accueil des résidences secondaires. Une enquête en ligne et/ou un recensement pourrai(en)t éclaircir ces points.

## DONNÉES CRÉÉES/PRODUITES

### *Méthodologie*

De manière générale, il ressort des traitements exposés ci-dessus, une couche cartographique (au format *shapefile*) reprenant les 11.364 résidences secondaires cadastrales situées en dehors de périmètres déjà étudiés dans le cadre de la recherche.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

### *Limites*

- Globalement, en supprimant les secondes résidences cadastrales qui intersectent un périmètre de PRWE, village de vacances ou camping touristique, il y a un risque de perdre une partie de la capacité d'accueil touristique. En effet, les résidences secondaires cadastrales situées dans les villages de vacances ne seront peut-être pas incluses dans les statistiques de capacité d'accueil de cet objet. Néanmoins, la quantité d'objets ne nous permet pas une vérification au cas par cas.
- L'analyse de l'objet est réalisée sur base des données parcellaires et non des bâtiments. Il faut donc garder à l'esprit que l'analyse de l'ampleur de l'objet se réfère aux parcelles dont la nature est une "Habitation de vacances" et non au bâtiment situé sur cette parcelle. De plus, une seule résidence secondaire cadastrale peut parfois comprendre plusieurs parcelles cadastrales. Or, la caractérisation les considère séparément, ce qui "gonfle" donc le nombre de résidences secondaires cadastrales et réduit la superficie moyenne effective.

### *Recommandations*

Dans le cadre de la fiche relative aux résidences secondaires cadastrales, il a été décidé de travailler sur base des parcelles cadastrales. Un croisement avec le bâti permettrait d'affiner l'analyse de l'emprise spatiale de l'objet touristique.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

## OUÛ EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

Les 11.364 parcelles identifiées comme résidences secondaires cadastrales ont une emprise totale au sol comparable à celle des PRWE, de l'ordre de 1.050 ha (soit moins de 0,1% de la superficie totale du territoire wallon ; Tableau 2.9.2). L'emprise moyenne au sol des parcelles est de 0,09 ha avec un écart-type de  $\pm 0,08$ . La Figure 2.9.1 montre cette emprise moyenne à l'échelle communale.

Tableau 2.9.2 Emprise au sol des RSC

Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de RSC	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
1.050	0,06	11.364	0,09 $\pm$ 0,08

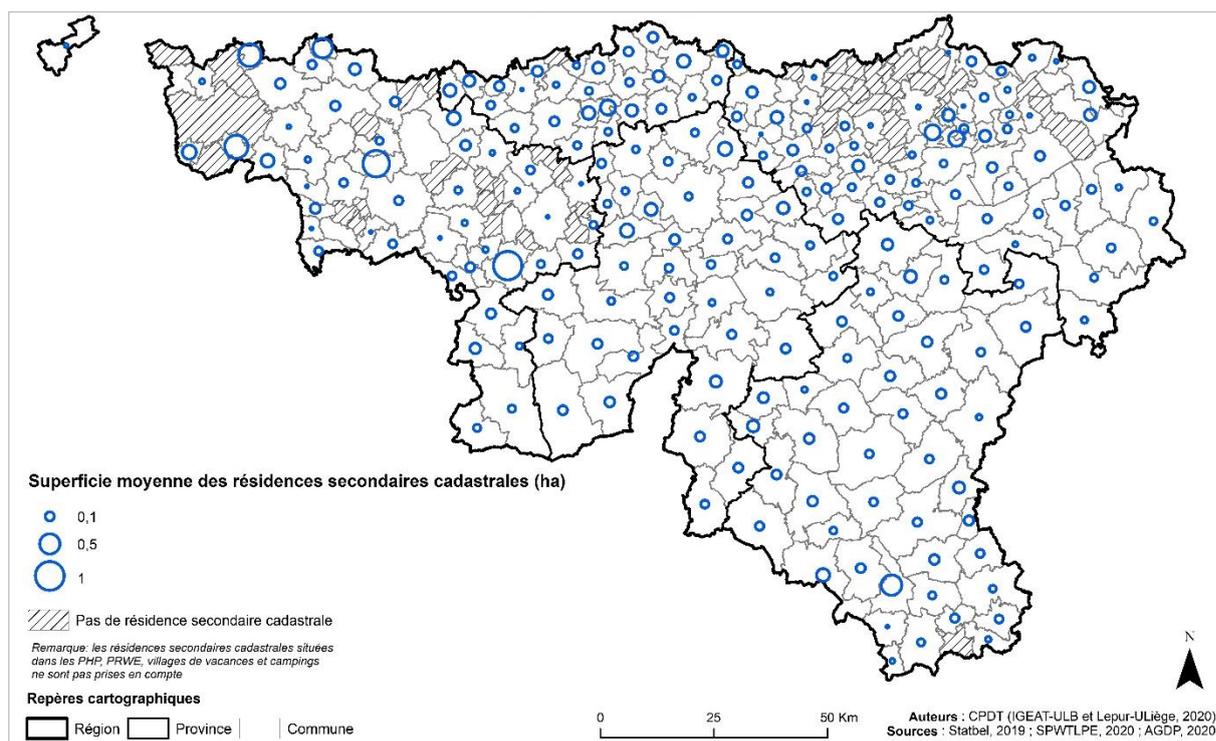


Figure 2.9.1 Emprise moyenne au sol des RSC à l'échelle communale



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES



### DISTRIBUTION SPATIALE

- Les résidences secondaires cadastrales ne sont pas réparties uniformément au sein de la Wallonie. En effet, comme le montrent les Figures 2.9.2 et 2.9.3 ci-dessous, elles se distribuent principalement au sud du Sillon Sambre et Meuse, dans les communes dont le territoire est en partie situé dans une vallée touristique (délimitée sur base d'un rayon de 1 km). Au total, 2.791 résidences secondaires cadastrales, soit 25% sont localisées dans une vallée touristique dont plus de 70% dans les vallées de l'Ourthe et la Semois.
  - ❖ Dès la fin du 18<sup>ème</sup> siècle les touristes et excursionnistes ont montré un intérêt pour la Vallée de la Haute-Meuse car elle constituait la principale porte d'entrée touristique du territoire situé au sud du Sillon sambro-mosan. Dans cette vallée, les villas mosanes ont été érigées entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> siècle en parallèle de l'essor et du développement du tourisme et de la villégiature. L'intensification des constructions a diminué suite aux mutations des pratiques touristiques, aux inondations catastrophiques entre 1910 et 1926, à la Première Guerre mondiale et à la crise économique de 1929, laissant les bâtiments se transformer en habitat permanent. Néanmoins, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la démocratisation fait place à une massification du tourisme avec l'apparition de PRWE, villages de vacances et campings (CPDT, 2019).
  - ❖ En Ardenne centrale<sup>1</sup> et dans la Thiérache<sup>2</sup>, c'est à partir de l'entre-deux-guerres, suite à l'apparition des congés payés et à la démocratisation des vacances, que les activités récréatives et les infrastructures touristiques qui en résultent se sont développées à proximité des rivières ardennaises et des plans d'eau (Semois, Ourthe, Sûre, Lesse, Eau Noire...). A l'origine, il s'agissait de terrains de campings de tentes qui se sont ensuite diversifiés en abris de moins en moins mobiles (CPDT, 2014).
- Les communes de la Roche-en-Ardenne, Viroinval, Vresse-sur-Semois, Rendeux, Bouillon, Erezée, Gedinne, Somme-Leuze, Durbuy et Plombières regroupent à elles seules 35% des résidences secondaires cadastrales du territoire wallon. De plus, 40 communes situées en province du Hainaut et au nord de la Province de Liège sont dépourvues de résidences secondaires cadastrales selon les résultats de notre méthodologie (Figure 2.9.2).
- A l'échelle des maisons du tourisme, 70% des résidences secondaires cadastrales appartiennent aux maisons du tourisme du Pays de Bouillon (15%), Cœur de l'Ardenne, de l'Ourthe et de l'Aisne (14%), du Pays des Lacs (14%), Famenne Ardenne (8%), Ourthe Vesdre Amblève (8%), des Hautes Fagnes (6%) et d'Explore Meuse (6%) (Figure 2.9.3).

<sup>1</sup> L'Ardenne centrale est un ensemble paysager composé des communes situées au sud du sillon sambro-mosan et éloignées des zones urbaines (communes de Saint-Hubert, La Roche-en-Ardenne, Bertrix, Bouillon, Libramont, Neufchâteau, Bastogne...).

<sup>2</sup> La Thiérache est un ensemble paysager composé, en Wallonie, du Sud de la Botte du Hainaut (communes de Chimay, Froidchapelle, Momignies et Sivry-Rance) ainsi que du Sud-ouest de l'arrondissement de Philippeville (communes de Cerfontaine, Couvin et Viroinval).



RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

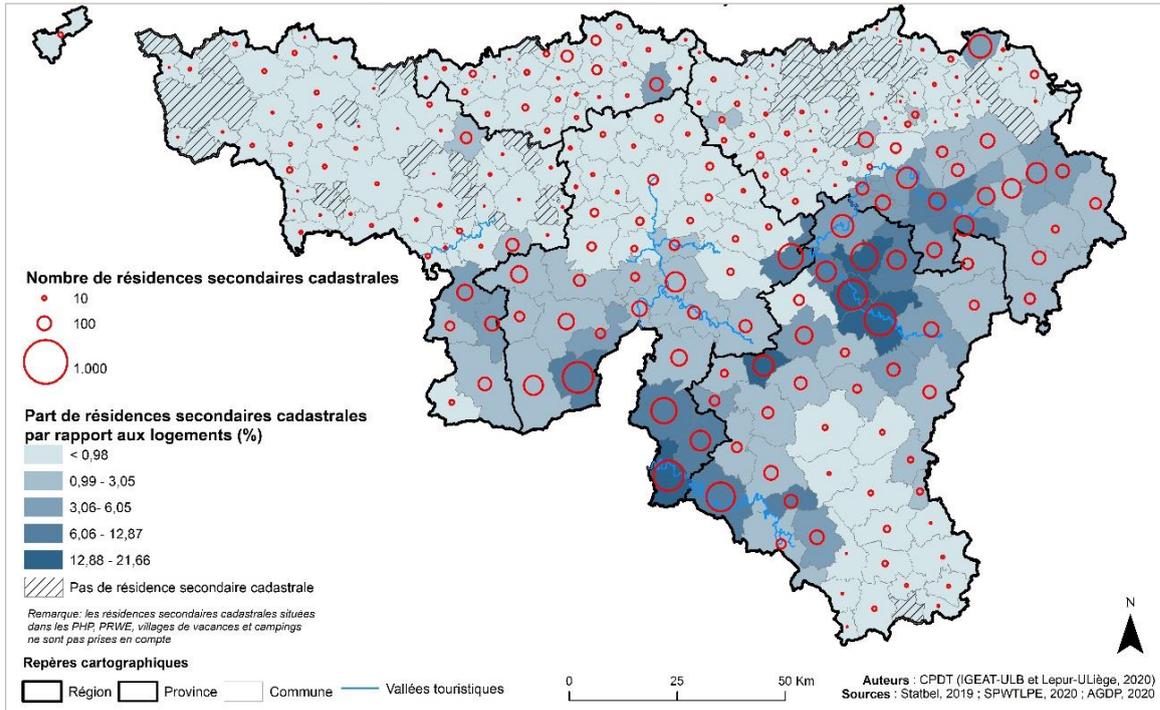


Figure 2.9.2 Distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales à l'échelle communale (2020)

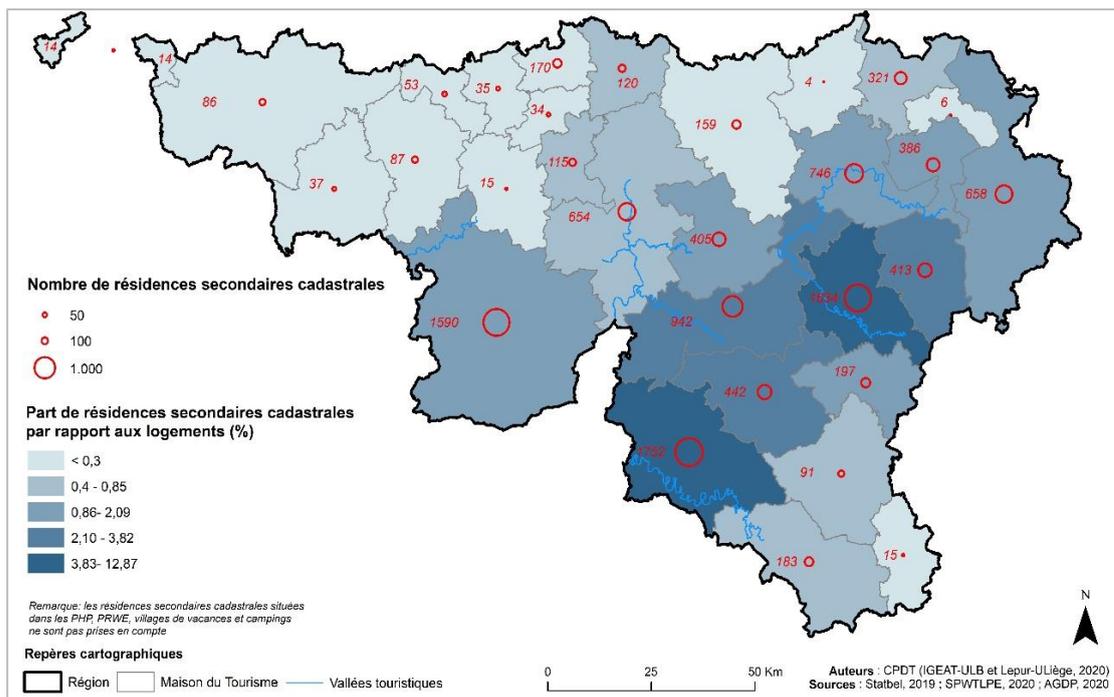


Figure 2.9.3 Distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales à l'échelle des maisons du tourisme



### RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

- Afin de mettre en évidence la concentration spatiale de cet objet touristique par rapport aux logements de la commune, un rapport a été établi entre le nombre de résidences secondaires cadastrales par commune et le nombre de logements dans celle-ci. Selon ce rapport, les résidences secondaires cadastrales sont principalement concentrées en Province du Luxembourg et dans le sud des Provinces de Namur et Liège.

Six communes présentent une proportion de résidences secondaires cadastrales par rapport au nombre de logements supérieure ou égale à 13%. Il s'agit de Rendeux (21%), Vresse-sur-Semois (19%), Erezée (17%), La Roche-en-Ardenne (17%), Tellin (16%) et Viroinval (13%). Les maisons du tourisme du Pays de Bouillon et Cœur de l'Ardenne, de l'Ourthe et de l'Aisne (29% des résidences secondaires cadastrales) présentent une concentration spatiale des résidences secondaires cadastrales par rapport aux logements nettement supérieure (respectivement 13 et 9%) à celles des autres maisons du tourisme dont le rapport ne dépasse pas les 4%.

- Comme le synthétise le Tableau 2.9.3 ci-dessous, sept communes se démarquent dans les analyses portant sur le nombre de résidences secondaires cadastrales par commune et leur concentration spatiale par rapport au nombre de logements. Il s'agit des communes de Bouillon, Erezée, La Roche-en-Ardenne, Rendeux, Tellin, Viroinval, Vresse-sur-Semois. Ces communes regroupent un quart des résidences secondaires cadastrales du territoire et 30% de la superficie totale des parcelles identifiées comme résidences secondaires cadastrales. De plus, la part de résidences secondaires cadastrales par rapport aux logements dans ces communes est supérieure à 10% et peut atteindre jusque 22% (Rendeux). La question des secondes résidences cadastrales touche donc particulièrement certaines communes où leur présence peut entrer en concurrence avec d'autres fonctions.

**Tableau 2.9.3** Concentration spatiale des résidences secondaires cadastrales (RSC) à l'échelle communale

Commune	Proportion de la superficie totale de l'objet (%)	RSC # (Proportion en %)	Part de RSC par rapport aux logements (%)
Bouillon	3,6	430 (3,8)	11,5
Erezée	6	379 (3,3)	17,2
La Roche-en-Ardenne	5,9	519 (4,6)	16,8
Rendeux	4,5	457 (4)	21,7
Tellin	0,9	221 (1,9)	16
Viroinval	5,7	491 (4,3)	12,9
Vresse-sur-Semois	3,5	487 (4,3)	18,6
<i>Total</i>	<i>30,1</i>	<i>2.984 (26,3)</i>	<i>-</i>



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

 A QUELS OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

 AFFECTATION DU SOL (PDS)

 Au sein de quelle(s) affectation(s) au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.9.4 Superficie occupée par les RSC, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	0,6	0,1
Activité économique industrielle	0,2	0,0
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique	0,0	0,0
Habitat	135,4	13,0
Habitat à caractère rural	264,3	25,3
Loisirs	246,6	23,6
Services publics et d'équipements communautaires	2,3	0,2
Dépendances d'extraction	1,7	0,2
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>651,1</i>	<i>62,3</i>

<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	16,5	1,6
<i>Total ZACC</i>	<i>16,5</i>	<i>1,6</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	194,7	18,6
Forestière	133,0	12,7
Espaces verts	25,9	2,5
Naturelle	14,0	1,3
Parc	1,5	0,1
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>369,1</i>	<i>35,3</i>



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	7,9	0,8
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)	0,2	0,0
Non affectée (zone blanche)	0,3	0,0
<b>Total autres zones</b>	<b>8,4</b>	<b>0,8</b>
<b>Total général</b>		
	<b>1.045</b>	<b>100,0</b>

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

62% des résidences secondaires cadastrales sont situées en zones urbanisables, 2% en ZACC, 35% en zones non-urbanisables et un peu moins de 1% dans la catégorie "autres zones". Comme le montre le Tableau 2.9.4, les affectations principales des résidences secondaires cadastrales au Plan de secteur sont les zones d'habitat à caractère rural (25%), les zones de loisirs (24%), les zones agricoles (19%), les zones d'habitat (13%) et les zones forestières (13%).

En analysant la répartition des différentes affectations du Plan de secteur dans les communes qui concentrent 30% des superficies des résidences secondaires cadastrales, on s'aperçoit que pour Viroinval, Erezée, Rendeux et Tellin les résidences secondaires cadastrales sont principalement localisées dans les zones de loisirs (respectivement, 62%, 80%, 47% et 60% ; Tableau 2.9.5). Par contre, pour la commune de la Roche-en-Ardenne, plus de la moitié de la superficie des résidences secondaires cadastrales occupe des zones forestières et 17% sont localisées en zone de loisirs. Concernant Bouillon, 39% des parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural et 22% en zone de loisirs. Enfin, 41% des parcelles de la commune de Vresse-sur-Semois sont situés en zone d'habitat.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

**Tableau 2.9.5** Affectations du Plan de secteur dans les communes qui concentrent 30% des superficies des RSC

Commune et affectation au Plan de Secteur	Superficie (ha)	Proportion par affectation (%)
<b>VIROINVAL</b>	<b>59,1</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	3,3	5,6
zone d'activité économique mixte	0,1	0,1
zone d'aménagement communal concerté	0,0	0,0
zone de loisirs	36,9	62,3
zone de parc	0,0	0,1
zone de plan d'eau	0,0	0,0
zone de services publics et d'équipements communautaires	0,3	0,5
zone d'espaces verts	1,7	2,9
zone d'habitat	7,2	12,2
zone d'habitat à caractère rural	5,9	10,0
zone forestière	3,6	6,0
zone naturelle	0,1	0,2
<b>BOUILLON</b>	<b>37,6</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	2,9	7,8
zone d'aménagement communal concerté	0,3	0,7
zone de loisirs	8,2	21,8
zone de plan d'eau	0,0	0,0
zone de services publics et d'équipements communautaires	0,0	0,1
zone d'espaces verts	3,0	8,0
zone d'habitat	0,3	0,8



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Commune et affectation au Plan de Secteur	Superficie (ha)	Proportion par affectation (%)
zone d'habitat à caractère rural	14,6	39,0
zone forestière	3,5	9,4
zone naturelle	4,6	12,3
<b>EREZEE</b>	<b>63,1</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	7,8	12,4
zone d'aménagement communal concerté	0,1	0,2
zone de loisirs	50,6	80,1
zone d'habitat à caractère rural	2,8	4,4
zone forestière	1,7	2,9
<b>LA ROCHE-EN-ARDENNE</b>	<b>61,6</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	6,3	10,2
zone d'aménagement communal concerté	2,1	3,4
zone de loisirs	10,3	16,8
zone de plan d'eau	0,6	1,0
zone d'espaces verts	0,9	1,5
zone d'habitat	4,2	6,8
zone d'habitat à caractère rural	4,5	7,3
zone forestière	32,6	52,9
<b>RENDEUX</b>	<b>47,0</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	10,5	22,3
zone d'aménagement communal concerté	0,8	1,7
zone de loisirs	22,0	46,8
zone de parc	0,0	0,0
zone de plan d'eau	0,1	0,1



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Commune et affectation au Plan de Secteur	Superficie (ha)	Proportion par affectation (%)
zone d'espaces verts	0,2	0,5
zone d'habitat	0,6	1,4
zone d'habitat à caractère rural	10,4	22,1
zone forestière	2,4	5,1
<b>TELLIN</b>	<b>9,6</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	1,6	16,4
zone de loisirs	5,8	60,3
zone d'habitat	0,1	0,7
zone d'habitat à caractère rural	0,6	6,0
zone forestière	1,6	16,6
<b>VRESSE-SUR-SEMOIS</b>	<b>36,6</b>	<b>100,0</b>
zone agricole	7,0	19,1
zone d'activité économique mixte	0,0	0,0
zone d'aménagement communal concerté	0,3	0,8
zone de loisirs	6,7	18,5
zone de plan d'eau	0,9	2,4
zone d'espaces verts	1,1	3,0
zone d'habitat	14,8	40,5
zone d'habitat à caractère rural	2,5	7,0
zone forestière	3,0	8,1
zone naturelle	0,2	0,5



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES



### De quelle manière l'objet occupe le sol ?

Selon la méthodologie choisie, seules les parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" ont été conservées pour identifier l'objet touristique résidences secondaires cadastrales. Il est possible de déterminer la manière dont l'objet occupe le sol sur base de la part bâtie/non bâtie. En effet, un croisement entre la couche des parcelles cadastrales et celle des bâtiments qui les intersectent a été réalisé. Il ressort que la part de bâti identifiée sur ces parcelles est de 78 ha, soit environ 7% de la superficie des parcelles retenues comme résidences secondaires cadastrales.



### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

- La présence de secondes résidences cadastrales dans des zones agricoles et forestières soulève des questions de pertinence entre la destination de ces zones. De plus, la localisation en zone d'habitat peut engendrer des soucis de concurrence avec la fonction d'habitat principal.
- Par ailleurs, il n'est pas évident de connaître l'usage que les propriétaires font de leur résidence secondaire au quotidien. Certaines d'entre elles sont devenues, au fil des années, des résidences principales et ont été intégrées dans un PHP. Au total, cela concerne 6.991 parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" sur les 21.274 extraites, soit 33%. Comme mentionné dans la section '*Données créées/produites*', ces RSC ont été filtrées. Parmi les 11.364 parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" situées en dehors des périmètres cités précédemment, près d'un quart des superficies des RSC est situé en zone de loisirs, leur occupation semble donc directement liée à ce secteur.



### AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Parmi les outils de planification, 21% des parcelles assimilées à des résidences secondaires font partie d'un lotissement dont 13% sont localisés dans la commune d'Erezée, 8% dans celle de Tellin et 7% dans la commune de Rendeux.
- 10% des parcelles sont également concernées par un PCA, en particulier dans les communes d'Erezée (27% des parcelles concernées) et de Somme-Leuze (18%).



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

## EST-IL PROCHE DES ACTIVITÉS HUMAINES ET DES SERVICES ?

### POLARITÉS DE BASE

Moins de 10% des résidences secondaires cadastrales sont situés dans une polarité de base telle que calculée par l'IWEPS en 2011 (1.038 sur les 11.364). Cela représente environ 65 ha (6%), essentiellement sur les communes de Vresse-sur-Semois (6 ha ; 75 soit 15% des résidences secondaires cadastrales de la commune), de Dinant (3 ha ; 81 soit 41% des résidences secondaires cadastrales) et de Trois-Ponts (2 ha ; 103 soit 52% des résidences secondaires cadastrales de la commune).

### ESPACES BÂTIS

- 8.073 résidences secondaires cadastrales sont localisées dans un espace bâti, soit 71%. Néanmoins, il existe une diversité spatiale entre communes. En effet, les communes de la Province du Luxembourg et du sud de celle de Namur ont davantage de résidences secondaires cadastrales situées en dehors d'espaces bâtis.
- En particulier, la part de résidences secondaires cadastrales situées en espace bâti est plus faible dans les maisons du tourisme du Pays de la Haute-Sûre Forêt d'Anlier en Ardenne et du Pays de Bastogne où la part est inférieure à 60%, ce qui est cohérent par rapport à la concentration spatiale dans ces maisons du tourisme. A l'inverse, les maisons du tourisme du Pays de Herve, de la Hesbaye brabançonne et des Ardennes brabançonnaises ont des parts supérieures à 90%.

### NODULES COMMERCIAUX

Plus de 95% des résidences secondaires cadastrales ont accès à un nodule commercial en moins de 20 minutes en voiture dont 56% sont situées à moins de 10 minutes. Cette proximité aux nœuds commerciaux facilite les achats une fois sur place.

Tableau 2.9.6 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	RSC (#)	RSC (%)
< 5	2.332	20,5
5-10	4.041	35,6
10-15	3.270	28,8



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Temps (minutes en voiture)	RSC (#)	RSC (%)
15-20	1.191	10,5
20-25	494	4,3
25-30	36	0,3
<i>Total</i>	<i>11.364</i>	<i>100,0</i>

## EST-IL ACCESSIBLE ?

- Les villas mosanes ont d'abord été construites à proximité d'espaces urbanisés afin de bénéficier d'une proximité immédiate aux transports et services puis se sont diffusées surtout dans les communes de Hastière, Lustin, Godinne, Fozz-Wépion, Yvoir, Anseremme, Waulsort et entre Liège et la frontière hollandaise (CPDT, 2019).
- En Ardenne, comme cela a déjà été mentionné dans la section '*Distribution spatiale*', ce sont principalement le long des rivières et plans d'eau que les résidences secondaires se sont implantées (CPDT, 2014). Cette approche historique du tourisme explique la mise en place et les évolutions contemporaines de l'objet. La Figure 2.9.4 montre la concentration spatiale des RSC identifiées au départ des espaces urbanisés.

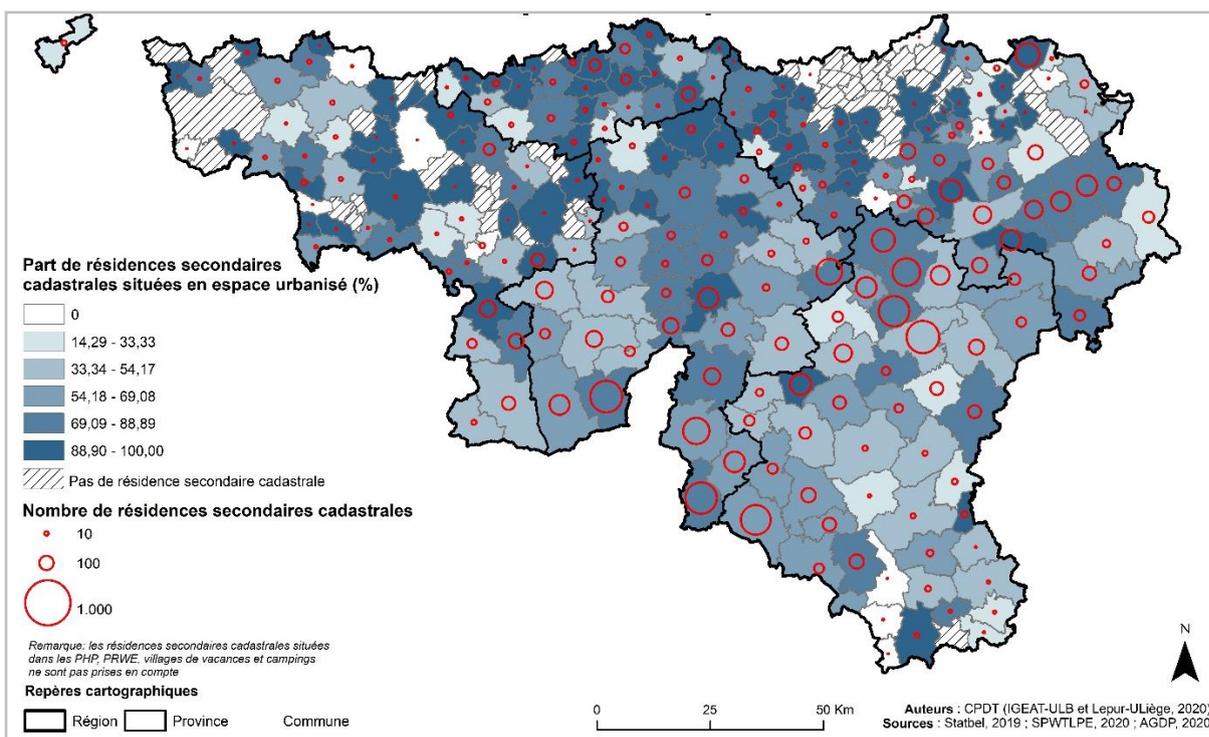


Figure 2.9.4 Concentration spatiale des RSC identifiées au départ des espaces urbanisés



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

 L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

La plupart des résidences secondaires cadastrales (presque 90%) ne sont pas accessibles en moins de 32 minutes à pied depuis une halte ferroviaire, ce qui peut dissuader un recours au train pour s'y rendre. La proximité historique des résidences secondaires au réseau de chemin de fer a été diluée au gré des fermetures de lignes de chemin de fer et suite à la diffusion sur le territoire de cet objet touristique.

Tableau 2.9.7 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	RSC (#)	RSC (%)
4	36	0,3
8	121	1,1
12	145	1,3
16	158	1,4
20	171	1,5
24	211	1,9
28	183	1,6
32	243	2,1
> 32	10.096	88,8

*Total 11.364 100,0*

 L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVeL) ?

Près de 65% des résidences secondaires cadastrales sont situés à moins de 5 km d'un RAVeL ce qui traduit bien la logique d'implantation de celles-ci à proximité de l'ancien réseau de chemin de fer.

Tableau 2.9.8 Proximité au RAVeL

Distance (m)	RSC (#)	RSC (%)
< 500	1.010	8,9
500 - 1.000	871	7,7
1.000 - 2.500	2.356	20,8



### RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Distance (m)	RSC (#)	RSC (%)
1.000 - 2.500	2.356	20,8
2.500 - 5.000	3.016	26,5
> 5.000	4.111	36,1

*Total 11.364 100,0*

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSÈRE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DÉFAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

3,8% des superficies associées aux résidences secondaires cadastrales sont confrontés à un aléa d'inondation élevé et près de 10% à un aléa moyen ou faible. Bien qu'inférieure à d'autres équipements touristiques (comme les campings ou les terrains de caravanage), cette proportion coïncide avec un nombre non négligeable de biens, mais pas nécessairement un risque élevé (compte tenu de l'occupation non permanente et probablement corrélée avec une météo clémente).

Par ailleurs, près de 5% des superficies des parcelles de résidences secondaires cadastrales sont inscrites en zone Natura 2000. Si cela reflète la recherche de nature par certains seconds résidents, cela peut entraîner des conséquences sur la préservation de la biodiversité remarquable.

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

De nombreuses résidences secondaires ont permis la sauvegarde et la rénovation de bâtiments de caractère en leur redonnant une fonction. Cet aspect n'est cependant que peu reflété par le croisement entre l'IPIC et les résidences secondaires cadastrales (15 biens repris à l'IPIC seulement) et mériterait des analyses plus approfondies (identification des résidences secondaires non captées par le cadastre, souvent issus de réaffectation, âge du bâti...).

## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE ÉMISE PAR SES UTILISATEURS ?

- La reconnaissance touristique officielle des résidences secondaires est très faible et se traduit par des statistiques peu complètes et un recensement non uniforme sur le territoire.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

En effet, les données sont récoltées sur base de la taxe communale, s'il existe une taxation au sein de la commune, qui s'applique selon divers critères propres à chaque commune et ne concerne donc pas uniquement les résidences secondaires.

- Concernant les utilisateurs, il apparaît complexe de connaître leur ressenti si ce n'est par le biais des avis internet dans le cas où le bien est placé en location sur un site en ligne.



### QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?



#### HISTORIQUEMENT

Comme mentionné dans la section '*Distribution spatiale*', la Vallée de la Meuse constitue l'un des premiers territoires investis par les résidences secondaires en Wallonie. L'intérêt des touristes et excursionnistes pour cette vallée remonte à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle. En effet, la Vallée de la Meuse constitue la principale porte d'entrée touristique du territoire située au sud du sillon sambro-mosan. Les villas mosanes ont été érigées entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et le début du 20<sup>ème</sup> siècle et présentent des caractéristiques communes telles que la proximité du fleuve et/ou une vue panoramique et une construction individuelle entourée d'un parc ou d'un jardin d'enclos.

Ces villas étaient initialement implantées dans les espaces urbanisés déjà investis par les touristes ou reconnus pour leur caractère pittoresque, mais aussi proches des villages existants et donc des transports et services. Ensuite, elles se sont diffusées surtout à Lustin, Godinne, Fooz-Wépion, Yvoir, Anseremme, Waulsort, Hastière et, en aval, entre Liège et la frontière hollandaise.

Néanmoins, plusieurs événements, déjà mentionnés, ont conduit à un ralentissement des constructions et peu à peu, les bâtiments existants sont devenus des résidences principales. Ce n'est qu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale que le développement des résidences secondaires reprend avec l'apparition de logements de vacances (CPDT, 2019). En Ardenne, la logique d'implantation des résidences secondaires est liée à la proximité des rivières et des plans d'eau et est postérieure à celle de la Vallée de la Meuse (CPDT, 2014).



#### SITUATION EN 1961

La Figure 2.9.5 reprend le nombre de résidences secondaires par commune (avant fusion) pour l'ensemble de la Belgique sur base des données de 1961. Les anciennes communes en aplat vert comptent plus de 10 résidences secondaires.

On note l'influence des vallées touristiques sur la répartition spatiale des résidences secondaires principalement localisées au sud du sillon sambro-mosan mais également leur présence importante dans les campagnes à proximité des villes, comme à Liège (Thier à Liège, Tilff, Esneux) et au sud de Bruxelles (Genval, Court-St-Etienne).



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

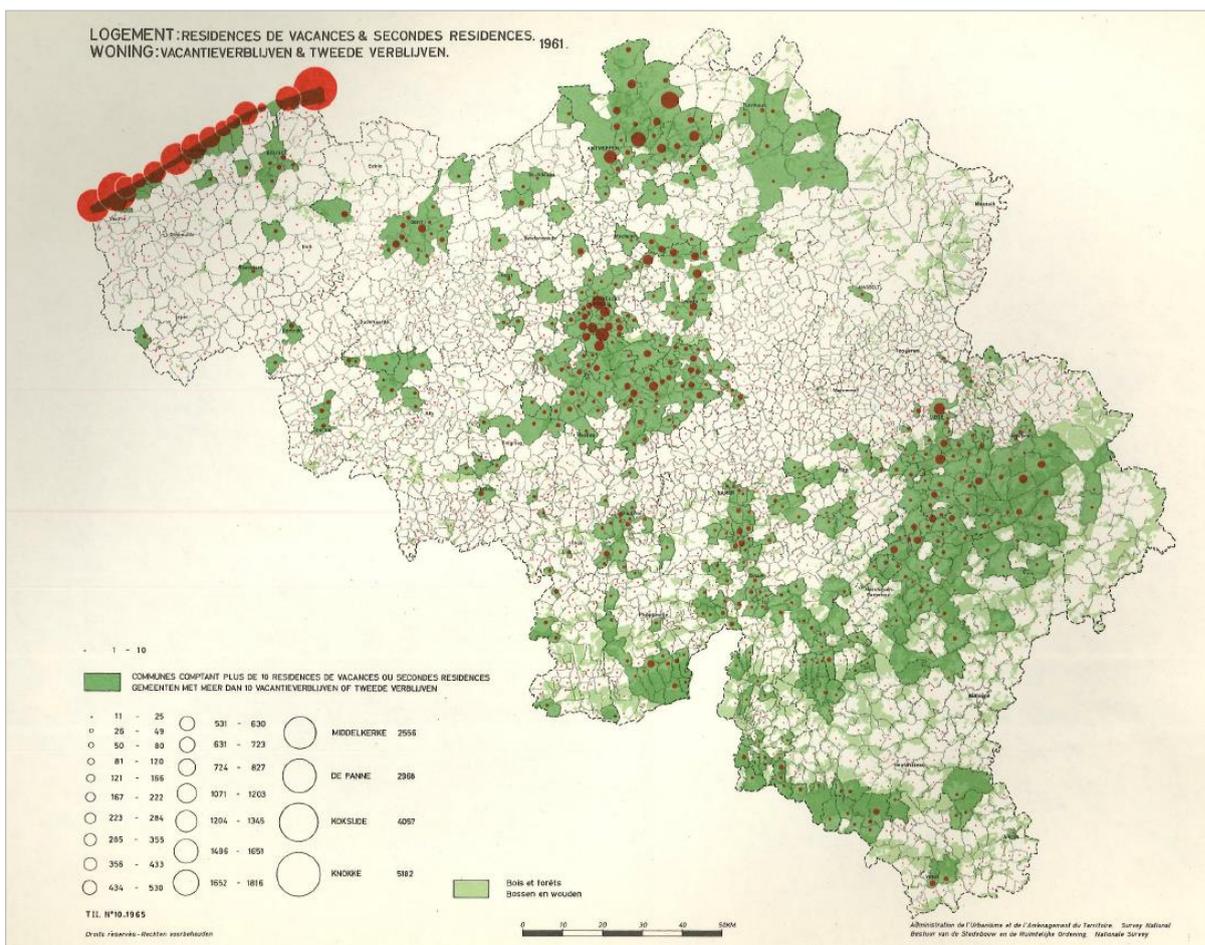


Figure 2.9.5 Résidences de vacances et secondes résidences en 1961  
Source : Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, 1965

## DE 1981 À 2005

Selon une enquête menée en 2004 auprès des administrations communales du pays, le nombre de résidences secondaires à proximité des villes (soit  $\pm 30$  km) aurait diminué de moitié depuis 1981, date du dernier recensement officiel des résidences secondaires sur le territoire belge (Van Hecke et al., 2010).

Néanmoins, en Ardenne, on note une augmentation d'environ 7% du nombre de résidences secondaires en lien avec le développement de l'accessibilité (routière) et ainsi, de la mise en concurrence avec le marché immobilier destiné aux résidences principales. A cette période, les Néerlandais occupent 8% de ces résidences secondaires. En Province du Luxembourg, il y a presque autant de Néerlandais domiciliés que de secondes résidences néerlandaises (Schmitz, 2008).



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES


**DE 2005 À 2020**

Afin de comparer la dynamique territoriale des résidences secondaires cadastrales entre 2005 et 2020, les traitements effectués sur base des parcelles de nature cadastrale "Habitation de vacances" pour 2020 ont été réitérés au départ du cadastre de 2005. Seules les résidences secondaires cadastrales situées en dehors des périmètres de PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP ont été conservées.

Sur base de la comparaison de la distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales de 2005 et 2020 (Figures 2.9.6 et 2.9.7), on peut conclure que, dans la majorité des communes, il y a une légère diminution du nombre de résidences secondaires cadastrales entre 2005 et 2020. Néanmoins, cette diminution est davantage marquée dans les communes d'Erezée, Durbuy, Somme-Leuze, Houyet et la Roche-en-Ardenne. A l'inverse, on constate une augmentation du nombre de résidences secondaires cadastrales dans la commune de Froidchapelle, où la part de résidences secondaires par rapport aux logements de la commune passe de 1 à 4%.

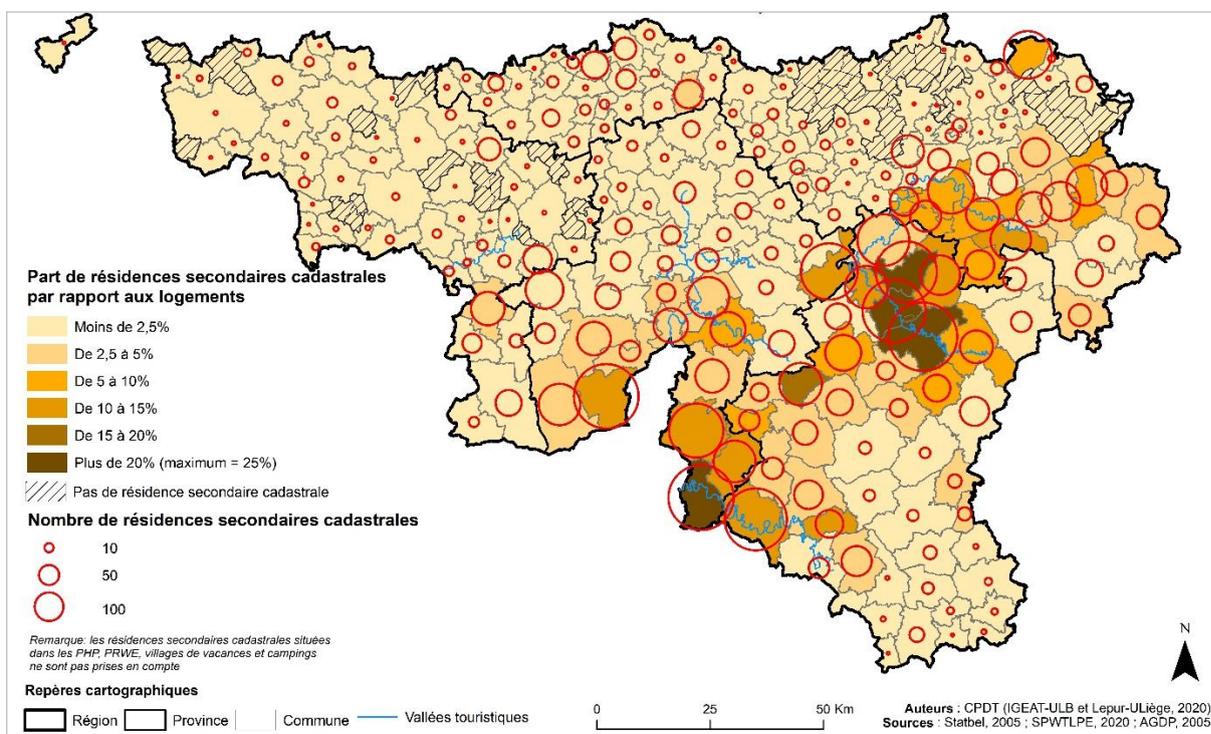


Figure 2.9.6 Distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales à l'échelle communale (2005)



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

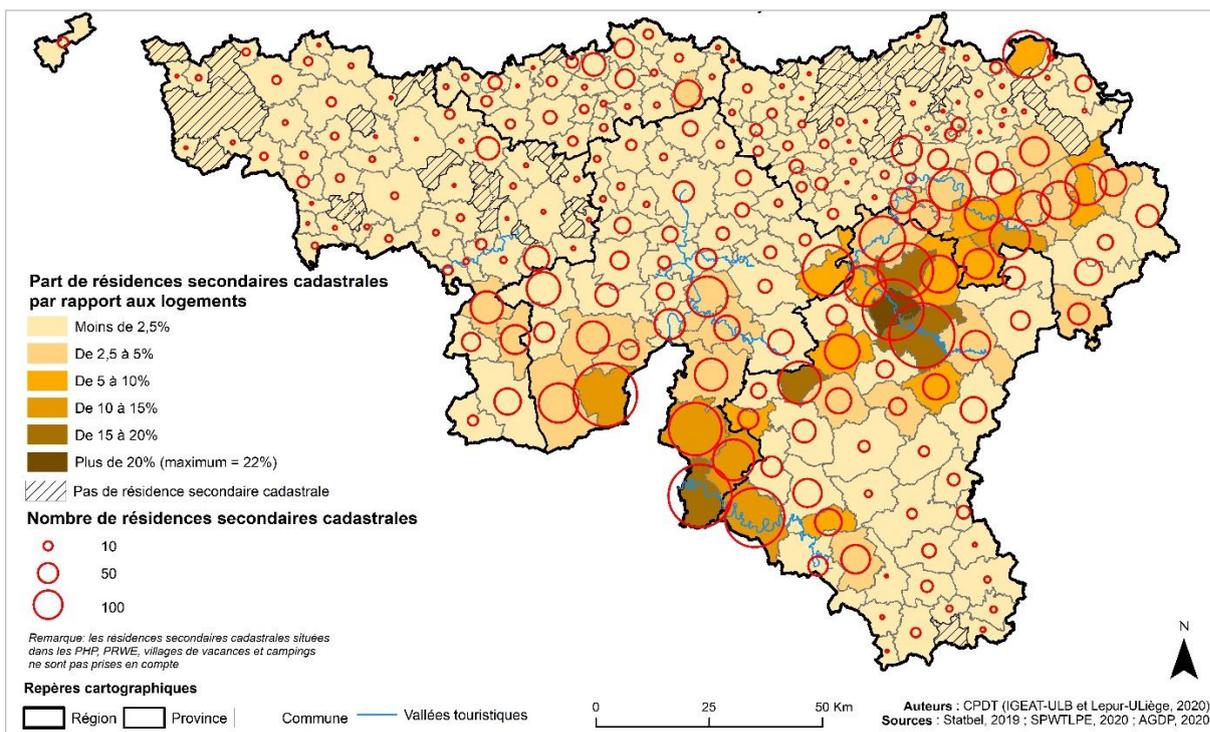


Figure 2.9.7 Distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales à l'échelle communale (2020)

## QUELLES SONT SA CAPACITÉ D'ACCUEIL, SA FRÉQUENTATION ET SON INTENSITÉ ?

### CAPACITÉ D'ACCUEIL

*Pas de données disponibles pour ce point.* Néanmoins, il existe une norme statistique utilisée au niveau international. Cette norme est de 4 places-lits par résidence secondaire. De la sorte, en multipliant le nombre de résidences secondaires cadastrales, estimé à 11.364, par la norme de 4 places-lits, la capacité d'accueil des résidences secondaires cadastrales en Wallonie se chiffre à 45.456 places-lits.

### INTENSITÉ

*Pas de données disponibles pour ce point.*

### FRÉQUENTATION

*Pas de données disponibles pour ce point.*



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

 POUR ALLER PLUS LOIN...

 LOGEMENTS VIDES EXTRAITS DU CENSUS 2011

- Il apparaît indispensable de rappeler que cette fiche a été réalisée au départ de données disponibles et accessibles dans des délais permettant de respecter le planning de la recherche dans laquelle elle s'insère. Parmi les conclusions, on retiendra le caractère non exhaustif des résidences secondaires identifiées sur base des natures cadastrales et restrictif, du fait que l'on ait exclu les parcelles situées dans les PRWE, villages de vacances et campings touristiques. A titre de comparaison, sont reprises dans le Tableau 2.9.9 ci-dessous le nombre de résidences secondaires identifiées au départ des trois sources de données : le plan cadastral – nature "Habitation de vacances" ; le plan cadastral – nature "Habitation de vacances" situées en dehors PRWE, villages de vacances, campings touristiques et PHP ; le CGT via la taxe communale qui, pour rappel, n'est pas appliquée uniformément entre les différentes communes et n'offre pas une vision à l'échelle parcellaire mais reste la source de données la plus fiable.
- Par ailleurs, la démarche a mis en évidence l'absence d'une source de données utilisable permettant de comptabiliser cet objet touristique. Nous savions que la donnée cadastrale impliquait des biais non négligeables, c'est pourquoi, il avait été envisagé de la combiner aux logements vides identifiés par le Censu 2011. Notre demande n'a pas abouti dans des délais nous permettant de réaliser la fiche au départ de cette combinaison de données. Néanmoins, nous avons pu obtenir les données des logements vides en fin de recherche. Les données ont été obtenues au départ du Censu 2011. En particulier, à partir des logements identifiés sur base du croisement entre le cadastre et le registre national et qui font l'objet d'ajustements via la création de logements "virtuels" lorsque le cadastre sous-estime les logements (logements divisés avec plusieurs ménages identifiés par le registre national mais non reconnus par le cadastre). Les données ont été obtenues de la manière suivante :
  - ❖ Ont été extraits les logements vides<sup>1</sup> dont le propriétaire est une personne physique non domiciliée dans la commune où se situe le logement vide.
    - Seuls les droits de pleine propriété, d'usufruit ou de locataires emphytéotiques sont pris en compte pour identifier le propriétaire. Les droits de nue-propriété, de bailleurs emphytéotiques ou encore les autres droits ne sont pas pris en compte ;
    - En cas de partage de la propriété entre personnes physiques et morales, le logement a été conservé à l'exception des cas pour lesquels la personne morale est une société de logement social ou une société publique (administration ou institution scolaire) ;

<sup>1</sup> Il s'agit de logements pour lesquels il n'y a pas de domiciliation. Ceux-ci peuvent couvrir différents cas de figure : logements abandonnés, réellement vides, kots étudiants, résidences secondaires, logements en travaux...



### RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

- Pour les logements multipropriétaires, seuls ceux pour lesquels aucun des propriétaires n'est domicilié dans la commune ont été conservés.
- ❖ Ces logements sont répartis par commune selon 4 catégories :
  - Logement dans un bâtiment résidentiel avec un seul logement, typiquement maison (RES1) ;
  - Logement dans un bâtiment résidentiel avec deux logements (RES2) ;
  - Logement dans un bâtiment résidentiel avec au moins trois logements (RES\_GE3) ;
  - Logement classique dans un bâtiment non résidentiel (NRES) (par exemple le logement d'un concierge dans un immeuble de bureaux) et qui ne sont pas compatibles avec des résidences secondaires.

Sur cette base, on obtient pour l'ensemble de la Wallonie, les logements vides par commune par catégorie d'hébergement ce qui représente au total plus de 70.000 logements vides. Si l'on ne conserve que les logements vides de type maison (un seul logement dans le bâtiment – RES1), on approche les 50.000. Dans le Tableau 2.9.9 ci-dessous sont reprises les résidences secondaires identifiées par maison du tourisme, au départ des logements vides repris dans la catégorie RES1 rassemblant typiquement les maisons. Nous avons conservé uniquement cette catégorie de logements vides en supposant que les résidences secondaires ne renferment pas plusieurs logements.

- Néanmoins, les valeurs obtenues offrent une fourchette maximum. Logement vide ne signifie pas nécessairement résidence secondaire. Cette remarque est particulièrement observable dans les aires urbaines. La donnée semble plus proche de la réalité pour les communes rurales. Nous avons vérifié cette tendance en confrontant le nombre de logements vides de catégorie RES1 au nombre de logements total au sein de la commune (Census 2011). Les proportions étaient très faibles pour les aires urbaines (<2%) et élevées lorsqu'il s'agissait des communes de Rendeux (41%), Vresse-sur-Semois (30%), Erezée (29%), Hastière (28%), Somme-Leuze (25%), La Roche-en-Ardenne (22%) ou encore Durbuy (22%). Pour ces communes (réputées pour une proportion de résidences secondaires non négligeable), le Tableau 2.9.10 reprend un comparatif des résidences secondaires obtenues au départ des différentes méthodes. Nous avons également comparé les données des logements vides RES1 avec celles de la taxe communale. Les résultats sont parfois très proches.



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

Tableau 2.9.9 Identification des RSC au départ de plusieurs sources, par maison du tourisme

Remarque : dénomination des maisons du tourisme en 2018 (voir Recueil – volet 1, p. 20)

Maison du tourisme	Résidences secondaires Taxe communale	Résidences secondaires Habitations de vacances (Cadastré)	Résidences secondaires Habitations de vacances (Cadastré) hors PRWE, VV, PHP et campings	Logements vides (RES1) identifiés au départ du Censu 2011
Maison du Tourisme Cœur de L'Ardenne, au fil de l'Ourthe & de l'Aisne	2920	2149	1634	3026
Maison du Tourisme de Condroz - Famenne	983	899	405	1264
Maison du Tourisme de Gaume	776	234	183	1091
Maison du Tourisme de la Forêt de Saint-Hubert	958	480	442	988
Maison du Tourisme de la Haute Ardenne (Prov. Liège)	520	316	310	477
Maison du Tourisme de la Haute Ardenne (Prov. Luxembourg)	702	550	103	627
Maison du Tourisme de la Région de Mons	218	39	37	2794
Maison du Tourisme de la Vallée de la Meuse Namur-Dinant	2471	3176	654	3654
Maison du Tourisme de la Wallonie Picarde (Antenne Mouscron)	505	14	14	919
Maison du Tourisme de Wallonie Picarde (Antenne Tournai)	953	88	86	2657
Maison du Tourisme de Waterloo	82	35	35	988
Maison du Tourisme des Ardennes brabançonnes	221	170	170	914
Maison du Tourisme des Cantons de l'Est	468	675	658	1605
Maison du Tourisme des Terres-de Meuse	471	302	159	1866
Maison du Tourisme du Parc des Canaux et Châteaux	410	195	87	2159
Maison du Tourisme du Pays d'Arlon	644	17	15	621
Maison du Tourisme du Pays de Bastogne	337	200	197	437
Maison du Tourisme du Pays de Bouillon en Ardenne (Prov. Luxembourg)	1206	748	717	1227
Maison du Tourisme du Pays de Bouillon en Ardenne (Prov. Namur)	1981	1201	1035	1605
Maison du Tourisme du Pays de Charleroi	146	28	15	3018
Maison du Tourisme du Pays de Herve	359	325	321	1161
Maison du Tourisme du Pays de Liège	495	4	4	3908
Maison du Tourisme du Pays de Vesdre	34	7	6	505
Maison du Tourisme du Pays de Villers en Brabant	58	34	34	255
Maison du Tourisme du Pays des Lacs (Prov. Hainaut)	1236	2024	482	2005
Maison du Tourisme du Pays des Lacs (Prov. Namur)	1697	2639	1108	2227
Maison du Tourisme du Roman Pais	95	54	53	589
Maison du tourisme Famenne-Ardenne (Prov. Luxembourg)	2280	2031	656	2200
Maison du tourisme Famenne-Ardenne (Prov. Namur)	879	360	286	963
Maison du Tourisme Haute-Sûre Forêt d'Anlier en Ardenne	319	95	91	513
Maison du Tourisme Hesbaye brabançonne	98	166	120	525
Maison du Tourisme Ourthe Vesdre Amblève	1065	1424	746	1873
Maison du Tourisme Sambre-Orneau	100	116	115	615
Maison du Tourisme Spa hautes Fagnes Ardennes	480	479	386	699
<b>Total général</b>	<b>26167</b>	<b>21274</b>	<b>11364</b>	<b>49975</b>

Tableau 2.9.10 Comparatif des résidences secondaires obtenues au départ des différentes méthodes pour quelques communes

Commune	RSC Taxe communale (#)	RSC Cadastré – Habitations de vacances (#)	RSC Cadastré – Habitations de vacances hors PRWE, VV, PHP et campings touristiques (#)	Logements vides (RES1) Identifiés au départ du Censu 2011 (#)
Rendeux	806	752	457	844
Vresse-sur-Semois	1.102	600	487	776
Erezée	650	547	379	624
Hastière	1.125	1.914	114	1.278
Somme-Leuze	654	814	320	781
La Roche-en-Ardenne	726	526	519	691
Durbuy	1.795	1.613	253	1.677



## RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

- Par ailleurs, toute méthodologie basée sur l'extraction de données dont l'usage premier n'est pas celui que l'on souhaite en faire implique un certain nombre de limites. Par exemple, des limites propres à la définition comme le fait d'exclure la possibilité d'avoir une résidence secondaire dans la commune de sa résidence principale. Ce choix repose sur la définition de touriste issue de l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon du Tourisme. Il arrive également que certaines personnes choisissent de se domicilier dans leur résidence secondaire plutôt que dans leur résidence principale pour des raisons fiscales.

Concrètement, il ressort de ces analyses que la donnée la plus fiable concernant les résidences secondaires reste la donnée obtenue via la taxe communale bien qu'elle soulève un nombre important de biais. Dès lors, il serait opportun de procéder à un recensement auprès de la population comme cela était organisé auparavant pour avoir des statistiques complètes et acquises uniformément sur l'ensemble du territoire wallon ou de récolter de manière plus détaillée auprès des communes les informations relatives aux résidences secondaires.

### CROISEMENT AVEC LE PLAN DE SECTEUR

Concernant le croisement avec le Plan de secteur, certaines communes ont été identifiées comme ayant une grande part de résidences secondaires cadastrales situées en zone d'habitat ou zone d'habitat à caractère rural. Dès lors, il pourrait être intéressant de réaliser une analyse de la part de la superficie totale de certaines zones d'habitat de ces communes occupées par des résidences secondaires cadastrales.

### CAPACITÉ D'ACCUEIL, INTENSITÉ ET FRÉQUENTATION

Aucune information n'a été trouvée concernant la fréquentation et la capacité d'accueil (à l'exception de la norme internationale) des résidences secondaires en Wallonie. Une enquête en ligne et/ou un recensement pourrai(en)t éclaircir ces points.



RÉSIDENCES SECONDAIRES CADASTRALES

 SOURCES

Barbier, B. (1966) "Logements de vacances et résidences secondaires dans le Sud-Est méditerranéen", *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, 344-345, p. 2-11. doi : 10.3406/bagf.1966.5783.

CPDT (2014) "*Atlas des Paysages de Wallonie 5 – L'Ardenne centrale – La Thiérache*", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 98-108. doi: -.

CPDT (2019) "*Atlas des Paysages de Wallonie 6 – La Vallée de la Meuse*", Namur, SPW-DGO4 – Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine, Energie, p. 64-69; 90-94; 115-121. doi: -.

Schmitz, S. (2008) Le second résident néerlandais en Ardenne, un étranger parmi d'autres. In *Les étrangers dans les campagnes*, Actes du colloque franco-britannique de géographie rurale (pp. 319-327). Presses universitaires Blaise Pascal.

Van Hecke, E., Antrop M., Schmitz S., Van Eetvelde V., Sevenant M. (2010) Paysages, Monde rural et agriculture, *Atlas de Belgique*, vol. 2, Academia Press, Gent, 74 p.

# 2.10

## TERRAINS DE CARAVANAGE





## TERRAINS DE CARAVANAGE

## LES TERRAINS DE CARAVANAGE

 DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 45 terrains de caravanage (fin 2019)
- **Capacité d'accueil** : ± 14.000 personnes (fin 2019)
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface** : 127,4 ha (± 178 terrains de football) fin 2019, soit ± 0,01% de la Wallonie
- **Proportion en zone de loisirs** : ± 67%

 QUELLE DEFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

 DEFINITION

*Terrain de caravanage* : terrain qui ne bénéficie pas de l'appellation protégée camping touristique et qui accueille des hébergements touristiques sous forme d'abris mobiles : tentes, caravanes routières, caravanes de type résidentiel sans étage, motor-homes ou tout autre abri analogue aux précédents, non conçus pour servir d'habitation permanente. Il ne peut être exclusivement dédié aux motor-homes.

- Dans la présente recherche, les terrains de caravanage sont considérés comme un type d'hébergements touristiques à la marge du secteur touristique et qui n'inclut pas les campings touristiques (étudiés au point 2.2 de ce volume). Outre le fait que les campings touristiques bénéficient d'une appellation protégée délivrée par le CGT, l'activité du caravanage se distingue généralement des campings touristiques par une proportion plus marquée de locations à l'année via des emplacements résidentiels, au détriment d'espaces dédiés aux visiteurs de passage.
- Les terrains de caravanage ne sont pas repris dans le Code wallon du Tourisme. La législation relative à ce type d'équipements remonte au décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de camping-caravaning.
- Ce décret a connu plusieurs adaptations, dont la principale en décembre 2003 (avec notamment l'apparition de l'appellation terrains de caravanage à la place de terrains de camping-caravaning). Il mentionne que la pratique du camping-caravaning est un moyen d'hébergements, utilisé par d'autres personnes que des forains ou nomades, constitué d'abris mobiles non conçus pour la résidence permanente. Il définit les terrains de caravanage comme des terrains utilisés pour cette pratique, d'une manière habituelle (résidence secondaire ou sa location) ou occasionnelle (de passage), par plus de 10 personnes en même temps ou avec plus de 3 abris.
- Le propriétaire d'un terrain de caravanage peut installer, sans les vendre, des abris fixes dans les limites de son autorisation.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Les terrains de caravanage font partie des hébergements de type "camping", mais ne sont pas des campings touristiques. Dans les faits, nombre d'entre eux sont d'anciens campings touristiques ne possédant plus l'appellation protégée.
- Un terrain de caravanage est muni de trois types d'emplacements :
  - ❖ Emplacements de passage : < 30 jours/an ;
  - ❖ Emplacements saisonniers (ou location de caravane de type résidentiel) : < 4 mois/an ;
  - ❖ Emplacements résidentiels : < 6 mois/an.
- Les terrains de caravanage sont soumis à un permis de caravanage, pas à un permis de camping-caravaning appliqué aux campings touristiques avant 2005 (révision du Décret du 18 décembre 2003).

### REMARQUES

- Les définitions wallonnes de camping, camping-caravaning et caravanage sont ambiguës, la distinction entre les différentes catégories varie d'un texte réglementaire à l'autre. La sélection des définitions en amont permet une interprétation logique qui correspond aux différentes bases de données sélectionnées, traitées et corrigées.
- Il faut noter que le permis camping-caravaning est réservé aux campings touristiques datant d'avant 2005. Ce permis a été abrogé pour les terrains de caravanage et remplacé par le permis de caravanage.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

## QUELLES DONNEES POUR LE CARACTERISER ?

### DONNEES UTILISEES

#### Listing issu du Commissariat général au Tourisme (CGT)

La présente recherche s'est basée sur le listing du CGT relevant l'offre relative aux hébergements touristiques au 31/12/2019. La base de données comporte un relevé détaillé (libellé, adresse, capacité...) de l'offre en hébergements de type "camping", y compris les terrains de caravannage. La sélection s'est faite sur base d'hébergements catégorisés comme "camping" et appartenant à la sous-catégorie : permis de caravannage. 42 établissements correspondaient à cette catégorisation.

#### *Methodologie*

- Cette liste est à la base de la reconstitution des données de terrains de caravannage en Wallonie dans le cadre de la recherche.
- La capacité d'accueil est calculée par le CGT-OwT en considérant une moyenne de trois occupants par emplacement. Le CGT distingue les capacités par type d'emplacements (résidentiel, saisonnier ou de passage).

#### *Limites*

- Le listing des terrains de caravannage fourni par le CGT ne permet pas une association directe avec les géodonnées disponibles sur le portail cartographique du SPW territoire (cf. ci-dessous). Ni le code utilisé, ni la dénomination des établissements n'autorisent la correspondance. Le regroupement des données spatiales et des données d'offre a été laborieux et effectué au cas par cas.
- Un terrain listé par le CGT est associé à un nombre d'emplacements et donc à une capacité d'accueil nuls. L'existence d'une activité de caravannage au sein de ce terrain devrait donc faire l'objet d'une vérification.

#### Données cartographiques (format *shapefile*) issues du SPW territoire

Il s'agit de deux couches cartographiques "campings" publiées et disponibles sur le site du SPW TLPE.

- La première – également visualisable sur le Géoportail de Wallonie – représente les périmètres des différents "campings" recensés par le SPW territoire (257 en février 2020). Elle distingue les campings touristiques, les campings à la ferme et les terrains de caravannage et fournit une dénomination et des informations administratives (dont une URL vers des données documentaires ; cf. infra) ou méthodologiques.
- La seconde spatialise, au sein d'une sélection de ces "campings", les types de zones de séjour (résidentiel, saisonnier, de passage). L'identification des types de séjour concerne essentiellement les campings touristiques. Pour trois terrains de caravannage, les places de caravannage résidentiel ou de passage sont cependant distinguées. Il s'agit probablement d'anciens campings touristiques désormais considérés comme des terrains de caravannage.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

### *Méthodologie*

La géodonnée représentant les périmètres est à la base de la reconstitution des données spatiales concernant les terrains de caravanage en Wallonie. Cette couche est croisée avec le listing du CGT reprenant les hébergements touristiques et leurs capacités.

### *Limites*

Au sein de la couche cartographique distinguant les terrains de caravanage des autres types de "campings", les établissements ne sont pas toujours catégorisés de la même manière que dans la base de données du CGT. Ainsi, seuls 22 terrains sont classés comme caravanage. L'essentiel du solde des terrains de caravanage listés par le CGT est classé comme campings touristiques. Aussi, trois terrains de caravanage recensés par le CGT ne figurent pas au sein de cette donnée géographique et n'ont donc pas pu être directement associés à une emprise spatiale. Cette dernière a dû être délimitée manuellement. A l'inverse, deux terrains de caravanage repris dans ces données cartographiques ne sont pas recensés dans le listing du CGT et ne disposent donc pas d'information de capacité d'accueil ou de nombre d'emplacements. Une vérification visuelle semble indiquer que l'activité de caravanage au sein de ces deux terrains est temporairement ou définitivement arrêtée. Les terrains n'ayant pas été reconvertis au moment de l'analyse, ils ont été inclus dans la base de données.

### *Autres données consultées*

- Cette rubrique est consacrée aux informations, autres que celles mentionnées ci-dessus, utilisées pour compléter la base de données des terrains de caravanage. Elle explique le moyen d'acquisition de ces données ainsi que les limites qu'elles présentent. Les informations recueillies à travers ses différentes sources ont été analysées pour compléter les données obtenues via le listing des établissements et les données spatiales du SPW TLPE.
- Plusieurs données publiées en ligne ont été consultées :
  - ❖ **La liste des zones de camping publiée par le SPW TLPE** sous format PDF ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)). Une liste qui énumère les zones de campings et terrains de caravanage. La base de données comprend le code cartographique, le nom, le type d'autorisation et la date de l'autorisation. Les éléments sont classés par commune et sont au nombre total de 268. Ce document ne reprend pas toutes les données et ne concorde pas complètement avec la liste CGT-OwT.
  - ❖ **Les données documentaires/l'inventaire des campings publiées par le SPW TLPE-Direction de la Géomatique** ([http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)). Ces données, liées aux précédentes, reprennent les périmètres digitalisés des terrains de caravanage sur fond de plan IGN 1/10.000, avec délimitation du parcellaire au sein de l'équipement. La donnée est basée sur des documents administratifs (demandes d'établissement de campings) ainsi que sur des documents scannés transmis par le CGT. L'identifiant est identique à celui des données cartographiques du SPW territoire.
  - ❖ **Le site officiel de la promotion du tourisme en Wallonie** : <https://visitwallonia.be/>. Le site présentait, en 2020, 147 résultats relatifs à la recherche de "campings" en Wallonie. Il y est indiqué : le lieu ; le type de "camping" (camping touristique, camping-caravaning qui correspond aux sites de camping antérieurs à 2005, *camping-cars*, terrain de caravanage) ; les types d'équipements disponibles (emplacements motor-homes non réservés et réservés) ; le label, la



## TERRAINS DE CARAVANAGE

certification ou l'adhésion (Access-i, Bienvenue vélo, camping Belgique, Clé verte, Wallonie Destination Qualité) et le nom. Le site a permis de vérifier les capacités de chaque établissement correspondant et de compléter les différentes classifications et labellisations. Cependant, la liste reste non exhaustive.

- ❖ **Les orthophotoplans** couvrant le territoire wallon depuis 1971 jusqu'à 2021. Ils ont permis la reconstitution de certains périmètres relatifs aux terrains de caravanage, la vérification de l'utilisation actuelle de ces terrains, ainsi que la détermination de la date approximative de création de chaque terrain de caravanage.
  - ❖ **Le parcellaire cadastral** pour l'année 2019 a également permis la reconstitution de périmètres de terrains non repris dans les données cartographiques du SPW territoire.
  - ❖ **La base de données PIVOT.** Cette base de données regroupe plusieurs types d'hébergements dans la catégorie "campings". En plus des terrains de caravanage, la base de données inclut les campings touristiques, les aires d'accueil pour motor-homes ainsi que les aires de bivouac. L'identifiant est différent de celui des autres bases de données, ce qui rend la tâche plus complexe pour reconstituer une base de données complète.
- A noter que, de manière générale, les sources citées en amont ne disposent pas d'une mise à jour systématique. Par ailleurs, l'information détaillée de la fréquentation des terrains de caravanage reste introuvable. Les statistiques de fréquentation fournies par Statbel (à l'échelle des Maisons du Tourisme et des Provinces) englobent les terrains de caravanage et les campings touristiques, un autre objet touristique avec une définition différente.

### *Recommandations*

- La comparaison des différentes bases de données fournies et consultées sur les sites officiels de la Wallonie a mis en évidence un manque de concordance entre ces dernières. Il est évident que l'utilisation d'une codification différente par source ne facilite pas la vérification. Dans certaines sources, les terrains de caravanage sont considérés comme des campings touristiques. C'est le cas de plusieurs dizaines d'entre eux pour la couche cartographique du SPW territoire accessible sur WalOnMap (cf. ci-dessus). Cette confusion, probablement liée à la perte de l'appellation protégée "camping touristique" de ces campings, a également été notée sur la liste Wallonie Belgique Tourisme (par ex. pour le camping du festival à Rendeux).
- Pour pallier à ces difficultés, il serait important d'avoir une coordination entre les différents services qui collectent, traitent et publient l'information. Le terrain ou l'équipement doit être identifié par un code unique et repris à chaque étape de recensement ou de traitement de dossier. Il est évident qu'un changement de statut administratif ou de nature de l'activité peut engendrer la perte de cette information, mais cela peut être évité par la mise en place d'un fichier de référence reprenant les changements de code.



## DONNEES CREEES/PRODUITES

### *Méthodologie*

- Au total, 45 terrains de caravanage ont été identifiés et retenus pour les analyses de caractérisation touristique et territoriale de cette fiche. Il s'agit :



## TERRAINS DE CARAVANAGE

- ❖ des 42 terrains recensés par le CGT fin 2019 dans la catégorie "camping" et la sous-catégorie "terrain de caravanage" ;
  - ❖ d'un terrain de "camping" sans sous-catégorie selon le listing du CGT, mais repris comme caravanage par la donnée du SPW territoire ;
  - ❖ de deux terrains classés comme caravanage par la donnée du SPW territoire, mais non listés par le CGT.
- Après un processus de vérification, filtrage, recoupement et traitement des différentes sources de données, la compilation de ces 45 terrains de caravanage a abouti sous diverses formes :
    - ❖ Une liste complète des terrains de caravanage reprenant : les codes références CGT, les codes références relatifs à la cartographie du SPW territoire, un code CPDT-R4 créé lors du processus de recherche et de compilation, les dénominations, les adresses et toutes informations relatives à l'établissement et son exploitant, la situation administrative (Commune, Maison du Tourisme, Province), le type de permis, les statuts des autorisations et leurs dates d'émission et d'échéance et enfin, les capacités d'accueil et le nombre d'emplacements par type de séjour.
    - ❖ Une couche cartographique reprenant le périmètre de chaque établissement.
    - ❖ Une couche cartographique des accès/entrées des différents établissements.
  - En ce qui concerne les dates d'émission et d'échéance des autorisations, elles ont été vérifiées et complétées à travers les différentes bases de données. Lorsque deux dates différentes se rapportaient au même terrain, nous avons conservé celle provenant du CGT tandis que pour les terrains dont la donnée était manquante, nous l'avons complétée via les données issues de la cartographie du SPW TLPE. Les dates d'autorisation arrivées à échéance non disponibles ont, quant à elles, été récupérées par la donnée de fin de validité de l'Attestation Sécurité Incendie, puisque cette dernière est une étape primordiale à l'ouverture d'un terrain de caravanage.

### *Limites*

- La liste des terrains de caravanage est probablement incomplète. Plusieurs incertitudes sont liées aux données de base ou au caractère évolutif des textes de lois.
- Les terrains de caravanage listés par le CGT avec une autorisation refusée, résiliée ou inexistante sont généralement toujours actifs et repris dans la liste publiée des campings de [visitwallonia.be](http://visitwallonia.be) et du SPW TLPE. On peut également confirmer leur activité à travers les offres sur les sites type [www.CampingBelgique.be](http://www.CampingBelgique.be) ou en vérifiant leur site internet respectif et donc leur activité.
- Certains terrains inclus dans notre base de données semblent avoir une activité de caravanage limitée, voire désormais inexistante. Il peut s'agir d'un état transitoire entre deux gestionnaires ou d'un arrêt définitif de l'activité avec conversion vers une autre utilisation du sol, touristique ou non. Un terrain a ainsi été converti très récemment en aire d'accueil pour motor-homes.

### *Recommandations*

Une confirmation sur le terrain et/ou une entrevue avec les différentes institutions administratives, au cas par cas, serait un moyen de valider les données compilées. Le résultat pourrait être diffusé et faire l'objet d'une mise à jour régulière.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

## OU EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

### AMPLEUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

L'emprise au sol totale des terrains de caravanage est de 127 ha, soit 0,01% de la Wallonie. L'écart-type relativement important renseigne une dispersion des valeurs autour de la moyenne (Tableau 2.10.1). Certains terrains sont en effet de très petite taille. A l'inverse, le terrain de caravanage du domaine provincial de Chevetogne occupe une surface équivalente à 13% de l'ensemble de l'occupation de sol des terrains de caravanage.

Tableau 2.10.1 Emprise au sol des terrains de caravanage

Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de terrains de caravanage	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
127,4	0,01	45	2,8 ha ± 3,45

### DISTRIBUTION SPATIALE

Si les terrains de caravanage sont présents dans les différentes sous-régions de la Wallonie, ils se concentrent particulièrement sur les rives de l'Ourthe supérieure et de la Semois ainsi que dans l'Entre-Sambre-et-Meuse (Figure 2.10.1).

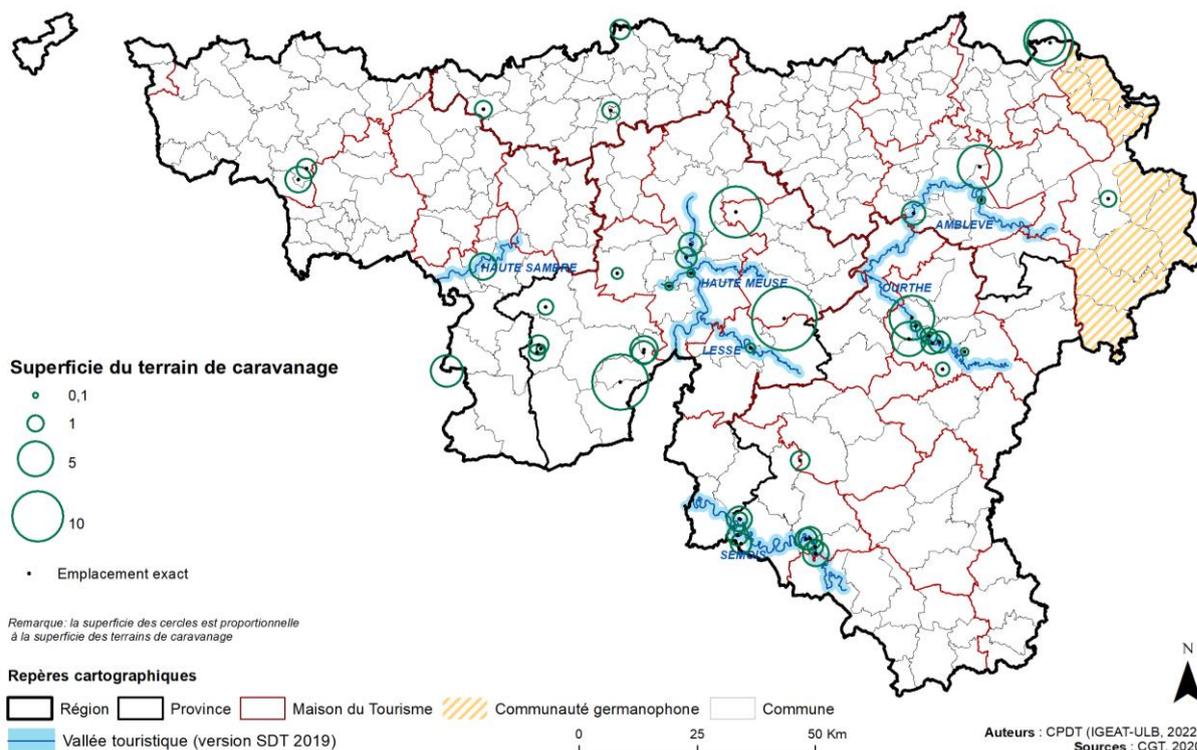


Figure 2.10.1 Localisation et emprise au sol (en hectares) des terrains de caravanage en Wallonie



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Le nombre maximum d'établissements par commune n'excède pas 3 (Tableau 2.10.2). C'est le territoire de la Maison du Tourisme Condroz Famenne qui est, proportionnellement, le plus concerné par cet objet touristique (Tableau 2.10.3), par l'entremise de deux très grands terrains de caravanage situés à ses marges (Figure 2.10.1).

Tableau 2.10.2 Emprise au sol des terrains de caravanage, échelle communale

Commune	Nombre de terrains de caravanage	Emprise au sol totale des terrains de caravanage (ha)	Proportion de l'ensemble des terrains de caravanage (%)	Proportion du territoire communal (%)
Ciney	1	16,6	13,0	0,1
Plombières	2	15,1	11,8	0,3
Rendeux	3	13,0	10,2	0,2
Viroinval	1	12,3	9,7	0,1
Gesves	1	10,4	8,2	0,2

Tableau 2.10.3 Emprise au sol des terrains de caravanage, échelle des Maisons du Tourisme

Maison du Tourisme	Nombre de terrains de caravanage	Emprise au sol totale des terrains de caravanage (ha)	Proportion de l'ensemble des terrains de caravanage (%)	Proportion du territoire de la Maison du Tourisme (%)
Pays des Lacs	9	27,7	21,7	0,02
Condroz-Famenne	2	27,0	21,2	0,05
Cœur de l'Ardenne, Ourthe & Aisne	8	18,7	14,6	0,03
Pays de Bouillon en Ardenne	9	15,4	12,0	0,02
Pays de Herve	2	15,1	11,8	0,04



## A QUELS OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?



### AFFECTATION DU SOL (Pds)



### Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

77,8% des terrains de caravanage se situent en zones destinées à l'urbanisation dont 67% en zone de loisirs, tandis que 19,4% sont localisés en zones non destinées à l'urbanisation dont 11% en zone agricole et 5,4% en zone forestière (Tableau 2.10.4). Cet objet a une distribution similaire aux campings touristiques (cf. point 2.2 de ce volume) et cela s'explique par la proximité du type d'activités exercées au sein de leurs périmètres respectifs.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Tableau 2.10.4 Superficie occupée par les terrains de caravanage, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte	0,4	0,3
Activité économique industrielle		
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	4,5	3,5
Habitat à caractère rural	6,3	5,0
Loisirs	85,4	67,0
Services publics et d'équipements communautaires	0,4	0,3
Dépendances d'extraction	2,1	1,6
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>99,1</i>	<i>77,8</i>
<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté	1,0	0,7
<i>Total ZACC</i>	<i>1,0</i>	<i>0,7</i>
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	14,0	11,0
Forestière	6,9	5,4
Espaces verts	3,4	2,7
Naturelle	0,5	0,4
Parc	0,0	0,0
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>24,8</i>	<i>19,4</i>
<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	2,6	2,0
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)		
Non affectée (zone blanche)		
<i>Total autres zones</i>	<i>2,6</i>	<i>2,0</i>
<b>Total général</b>	<b>127,4</b>	<b>100,0</b>

N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

**De quelle manière l'objet occupe le sol ?**

- La plupart des terrains de caravanage présente une occupation du sol comparable, avec une juxtaposition de mobil-homes qui couvrent l'espace de manière homogène et systématique. Une grande majorité des emplacements apparaissent ainsi occupés. Comme leur nom l'indique, ces caravanes résidentielles peuvent être facilement déplaçables, ce qui permet une conversion rapide du terrain à un autre usage, y compris non artificialisé. Les bâtiments de services, généralement avec fondations, sont eux peu nombreux. Outre les voiries et parkings, plus ou moins imperméabilisés selon les cas, l'espace restant – de taille variable en fonction de la densité des hébergements – est recouvert d'une végétation herbeuse ou arborée. La plupart de ces équipements touristiques sont d'ailleurs bornés par de petits bosquets ou des haies, ce qui les rend relativement discrets. Les terrains de caravanage les plus grands sont souvent agrémentés d'un plan d'eau, voire jouxtent un cours d'eau, et de l'un ou l'autre terrain de sport.
- Quelques terrains de caravanage recensés semblent récemment désaffectés et dans un processus de désartificialisation, alors qu'un est converti en aire d'accueil pour motor-homes.

**Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?**

- Comme l'a montrée l'analyse de l'affectation du sol, les terrains de caravanage occupent principalement la zone de loisirs (67%). La majorité des terrains de caravanage a donc une affectation adéquate à son usage. Cela s'explique probablement par la préexistence de ces équipements touristiques au moment de la création du Plan de secteur (cf. section 'Dynamique territoriale'). Une part non négligeable des emplacements au sein des terrains de caravanage est cependant occupée de manière permanente et revêt donc une fonction résidentielle et non plus touristique. Trois terrains de caravanage – deux en zones de loisirs et un principalement en zone agricole – sont d'ailleurs identifiés dans le cadre du plan Habitat Permanent (plan HP). Les terrains de caravanage en zone d'habitat (à caractère rural) sont en général de taille modeste par rapport à la zone dans laquelle ils sont implantés. Les deux terrains de caravanage (dont un reconverti très récemment en aire pour motor-homes) de Rochehaut occupent tout de même une portion significative de la zone d'habitat à caractère rural correspondant au village.
- La présence de terrains de caravanage en zones non destinées à l'urbanisation s'explique en partie par la non correspondance entre le parcellaire cadastral et les limites des affectations du Plan de secteur. Ainsi, quelques espaces tampons affectés à la zone d'espaces verts, entre la zone de loisirs et un cours d'eau important, sont souvent inclus dans l'emprise spatiale des terrains de caravanage. L'utilisation réelle de ces terrains devrait faire l'objet d'une analyse complémentaire afin de s'assurer du respect de la destination de la zone d'espaces verts. Aussi, quelques équipements sont implantés en grande partie au sein de la zone agricole. Malgré une désartificialisation supposément aisée, cela n'est pas conforme à la destination de cette zone du Plan de secteur.



## TERRAINS DE CARAVANAGE



## AUTRES OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



## Outils de planification

- A l'échelle infracommunale, deux terrains de caravanage sont soumis à un SOL (un ex-RUE et un ex-PCA) et dix terrains (22%) sont dans un lotissement soumis à un permis d'urbanisme. L'ex-RUE, entré en vigueur en 2016, vise spécifiquement le développement d'un projet de "camping" (= le terrain de caravanage analysé) au sein d'une zone de loisirs anciennement utilisée pour ce même type d'établissement. Il précise notamment les choix d'aménagement vis-à-vis des risques d'inondation en bordure des cours d'eau traversant le terrain. Quant au PCA devenu SOL (datant de 1998), il porte sur une large zone dans laquelle se localise notamment le terrain de caravanage, déjà implanté à l'époque. Ce document confirme l'utilisation du site pour le tourisme de séjour et insiste uniquement sur la conservation d'un couvert arboré au niveau de cet équipement. Les lotissements n'ont pas pu être analysés en détail.
- A l'échelle communale, 47% (21 établissements) des terrains de caravanage sont concernés par un SDC et cinq (11%) par un RCU. Le terrain de caravanage du domaine provincial de Chevetogne à cheval sur deux communes, est même soumis à deux SDC. Une analyse fine de ces documents permettrait d'évaluer leur influence sur l'objet touristique étudié.



## Outils à la marge du secteur touristique

Comme évoqué ci-dessus, trois terrains de caravanage sont inclus dans des périmètres du plan HP. Ceci peut être mis en relation avec la résidentialisation de certaines infrastructures. La présence de résidences permanentes au sein d'un terrain de caravanage est contraire à la définition de cet équipement (telle que spécifiée dans le décret relatif aux conditions d'exploitation de ces terrains).



## EST-IL PROCHE DES ACTIVITES HUMAINES ET DES SERVICES ?



## POLARITES DE BASE

- Huit terrains de caravanage sont situés dans une polarité de base, dont cinq entièrement. Un nombre équivalent de terrains se localisent à moins de 750 m d'une polarité. Les autres entrées de terrains de caravanage sont distantes de plus d'un kilomètre, mais seules deux sont éloignées de plus de 5 km.
- Vu la relative proximité des terrains de caravanage aux centres bâtis concentrant plusieurs services, la question de la mobilité des vacanciers séjournant dans ce type d'hébergements pourrait être étudiée pour comprendre leur comportement.



## TERRAINS DE CARAVANAGE


**ESPACES BATIS**

La moitié des entrées des terrains de caravanage est comprise dans un espace bâti. Le croisement avec les emprises au sol révèle que onze terrains de caravanage (soit un quart du total) sont même insérés presque entièrement (> 80% de leur superficie) dans un espace bâti, les autres étant situés plutôt en périphérie de ces espaces. Cette proximité relative entre les espaces bâtis, majoritairement dévolus à la résidence, et cet objet touristique peut avoir plusieurs implications : participation à la vie commerciale des petits villages, conflits de voisinage, intégration paysagère difficile, pressions immobilières... A l'inverse, quatre espaces dédiés au caravanage sont implantés à plus d'un demi kilomètre de l'espace bâti le plus proche.


**NODULES COMMERCIAUX**

Plus de 53% des terrains de caravanage sont situés à un maximum de 10 minutes de trajet en voiture d'un nodule commercial. Si cela ne représente pas des temps de trajet démesurés pour les touristes séjournant dans ces équipements, cet objet touristique est cependant celui qui possède la moins bonne accessibilité aux nodules commerciaux parmi ceux étudiés par la recherche.

**Tableau 2.10.5** Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	Terrains de caravanage (#)	Terrains de caravanage (%)
5	10	22,2
10	14	31,1
15	15	33,3
20	5	11,1
25	1	2,2
<i>Total</i>	<i>45</i>	<i>100,0</i>


**EST-IL ACCESSIBLE ?**

**L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?**

80% des terrains de caravanage nécessitent plus de 28 minutes à pied pour être atteints depuis une halte ferroviaire. Il s'agit donc d'un objet particulièrement peu accessible via ce mode de transport, ce qui laisse présager d'un recours quasi systématique à la voiture parmi les touristes fréquentant les terrains de caravanage. Cet équipement ne semble pas toujours présenter autant d'emplacements de stationnement que de parcelles, ce qui peut éventuellement poser problème en cas de forte affluence.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Tableau 2.10.6 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	Terrains de caravanage (#)	Terrains de caravanage (%)
4	1	2,2
8	0	0,0
12	1	2,2
16	2	2,2
20	2	4,4
24	0	0,0
28	3	6,7
> 28	36	80,0
<i>Total</i>	<i>45</i>	<i>100,0</i>



## L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITE DU RAVeL) ?

Près de 70% des entrées des établissements sont situés à moins de 5 km à vol d'oiseau du RAVeL. Un tiers des terrains sont même localisés à moins d'un kilomètre de ce réseau. Cela offre donc des possibilités d'activités pour les vacanciers, d'autant plus que ce type d'hébergements permet vraisemblablement un stockage aisé des vélos.

Tableau 2.10.7 Proximité au RAVeL

Distance (m)	Terrains de caravanage (#)	Terrains de caravanage (%)
< 500	10	22,2
500 - 1.000	5	11,1
1.000 - 2.500	3	6,7
2.500 - 5.000	13	28,9
5.000 – 10.000	13	28,9
> 10.000	1	2,2
<i>Total</i>	<i>45</i>	<i>100,0</i>



## TERRAINS DE CARAVANAGE

## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSERE-T-IL ?

### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE/DEFAVORABLE A L'EXERCICE DE L'ACTIVITE DE L'OBJET OU A SON DEVELOPPEMENT ?

Le tableau 2.10.8 expose les différents croisements effectués entre la couche des terrains de caravanage et les couches de différents périmètres ou éléments caractérisant le territoire. Le classement de ces résultats et l'indication favorable ou défavorable dépendent de l'impact que procure la situation géographique des terrains de caravanage par rapport à ces périmètres/indicateurs ainsi que le pourcentage d'éléments situés en leur sein. Quelques remarques sont ajoutées pour définir de quel(s) point(s) de vue il s'agit d'une situation favorable ou défavorable.

**Tableau 2.10.8** Situation des terrains de caravanage par rapport au contexte local, par indicateur

Indicateur	Surface des terrains de caravanage concernés/nombre d'éléments au sein du terrain/pentes du terrain	Favorable/défavorable/peu concerné
<b>Contexte local</b>		
PIP ADESA (ha)	<b>43,3</b>	Favorable/défavorable. Si la qualité paysagère entourant le terrain est un atout pour attirer des touristes, une intégration paysagère ou des mesures visant à masquer les infrastructures sont également nécessaires.
PIP ADESA (%)	<b>34</b>	
PIP PdS (ha)	<b>11,0</b>	Peu concerné
PIP PdS (%)	<b>8,6</b>	
Natura 2000 (ha)	<b>2,1</b>	Favorable
Natura 2000 (%)	<b>1,7</b>	
Réserve nat., CSIS, ZHIB (ha)	<b>0,0</b>	Favorable
Réserve nat., CSIS, ZHIB (%)	<b>0,0</b>	
Aléa élevé (ha)	<b>5,8</b>	Défavorable. Il s'agit tout de même d'un pourcentage non négligeable, qui s'explique par la proximité de certains terrains à un cours d'eau important. Les caravanes résidentielles sont interdites au sein des périmètres exposés à cet aléa, sauf autorisation urbanistique spécifique.
Aléa élevé (%)	<b>4,5</b>	
Aléa moyen ou faible (ha)	<b>40,6</b>	Défavorable. Si ces zones peuvent accueillir des campeurs de tous types, des dispositions particulières s'imposent.
Aléa moyen ou faible (%)	<b>31,9</b>	



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Périmètre patrimoine bâti (ha)	5,2	Peu concerné
Périmètre patrimoine bâti (%)	4,1	
Monument patrimoine	1	Peu concerné
Pente (en %)	moyenne : 10,5 ± 7,7 min : 2,7 max : 41,6	Défavorable. Pente moyenne forte par rapport aux hébergements (caravanes, mobil-homes) inhérents à l'activité. Pente moyenne très forte pour deux terrains de caravanage
Présence captage publique avec zone prévention	0	Favorable
Zone captage IIa (ha)	0,1	Favorable
Zone captage IIa (%)	0	
Zone captage IIb (ha)	21,1	Défavorable
Zone captage IIb (%)	16,5	
<b>Territoire touristique reconnu</b>		
Parc naturel (ha)	30,1	Favorable
Parc naturel (%)	23,6	
Massif forestier (ha)	36,5	Favorable
Massif forestier (%)	28,7	
Vallée touristique (ha)	33,2	Favorable
Vallée touristique (%)	26,1	



## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE EMISE PAR SES UTILISATEURS ?

- L'autorité compétente n'établit pas de hiérarchie pour cet objet touristique. En effet, les terrains de caravanage ne sont pas régis par le Code wallon du Tourisme. Ils ne peuvent donc pas utiliser une appellation protégée par le CGT et ne bénéficient pas d'un classement.
- La reconnaissance touristique par les utilisateurs de ces équipements ne peut pas être déterminée via les sites web comparateurs d'hébergements, vu leur absence quasi-systématique de ceux-ci.



## TERRAINS DE CARAVANAGE



## QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?

- L'historique des terrains de caravanage est difficile à retracer en raison du mélange entre cet objet et les campings touristiques. Cependant, l'analyse des orthophotoplans successifs de la Région wallonne permet d'affirmer que plus de la moitié des terrains de caravanage recensés fin 2019 étaient déjà utilisés à cette fin en 1971. L'essentiel des autres terrains a été créé avant les années 1990.
- De nombreux équipements semblent également avoir été agrandis et densifiés entre 1971 et les années 1980 et apparaissent stables voire en contraction depuis lors.
- Aussi et comme expliqué précédemment, plusieurs terrains de caravanage figurant dans la base de données de fin 2019 ont été récemment désaffectés. Une étude basée sur un recensement historique des terrains de caravanage permettrait de déterminer dans quelle mesure l'offre associée à ce type d'hébergements se rétracte et depuis quand.
- Selon la date des autorisations des terrains de caravanage (Figure 2.10.2), le nombre le plus élevé de demandes acceptées pour l'exploitation d'un terrain en tant que caravanage a été durant l'année 2008. Compte tenu de l'analyse effectuée sur base des orthophotoplans, cela ne semble pas correspondre à un pic dans les créations de ce type d'équipements touristiques, mais plutôt représenter les conséquences d'un changement de législation ayant entraîné la demande de régularisation d'équipements existants. Pour rappel, cet objet est soumis à un permis de caravanage délivré par l'administration communale et non à une autorisation délivrée par le CGT.

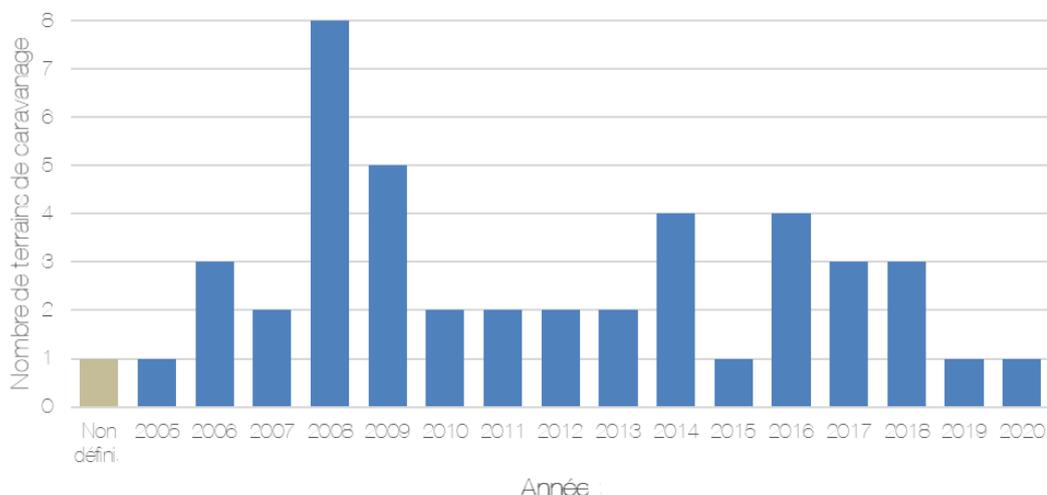


Figure 2.10.2 Date d'autorisation des terrains de caravanage recensés, d'après le CGT



## TERRAINS DE CARAVANAGE

## QUELLES SONT SA CAPACITE D'ACCUEIL, SA FREQUENTATION ET SON INTENSITE ?

Les résultats exposés ci-dessous sont issus d'une analyse de l'offre en hébergements touristiques acquise pour le 31 décembre 2019.

Pour trois terrains de caravanage cartographiés, nous ne disposons pas de la capacité d'accueil ou du nombre d'emplacements.

### CAPACITE D'ACCUEIL

- Le nombre d'emplacements de chaque équipement est une donnée connue par le CGT et est utilisée pour déterminer sa capacité d'accueil. En effet, le CGT multiplie le nombre d'emplacements par une capacité standard de trois places-lits par abri (fixe ou mobile) pour estimer la capacité d'accueil de chaque terrain de caravanage. Par ailleurs, il existe une classification des terrains de caravanage par nombre d'emplacements : moins de 50 emplacements, entre 50 et 400 emplacements et plus de 400 emplacements.
- La capacité des terrains de caravanage au 31 décembre 2019 est estimée à 13.782 places-lits sur base des 4.594 emplacements recensés au sein de cet objet. Ces emplacements sont répartis en 439 emplacements de passage, 252 emplacements saisonniers et, surtout, en 3.903 emplacements résidentiels (Tableau 2.10.9). Cette dominance de la capacité résidentielle reflète le fait que l'activité principale au sein des terrains de caravanage reste la résidence secondaire.

**Tableau 2.10.9** Capacités d'accueil des différents types d'emplacements au sein des terrains de caravanage

Capacité standard – Passage (places-lits)	Nombre d'emplacements de passage	Capacité standard – Saisonnier (places-lits)	Nombre d'emplacements saisonniers	Capacité standard – Résidentiel (places-lits)	Nombre d'emplacements résidentiels	Nombre d'abris fixes <sup>1</sup>	Capacité standard – Total (places-lits)	Nombre total d'emplacements
1.317	439	756	252	11.709	3.903	5	13.782	4.594
10%		5%		85%		0,1%		

<sup>1</sup>Recensés dans un seul terrain de caravanage

- Les capacités d'accueil des terrains de caravanage sont, tout comme leur emprise au sol, assez variables sur le territoire wallon (Figure 2.10.3). Les terrains avec le plus grand nombre d'emplacements ne sont pas localisés au cœur de l'Ardenne, mais plutôt en Famenne, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse, dans le Pays de Herve et dans le Condroz. Les nombreux terrains de caravanage de la vallée de la Semois se distinguent par leur grande homogénéité de capacités, par ailleurs faibles.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

- La plupart des terrains de caravanage disposent majoritairement, voire certains exclusivement, d'emplacements résidentiels (Figure 2.10.3). Des emplacements de passage sont également souvent proposés (dans des proportions généralement inférieures à 20% de l'ensemble des emplacements). Si les emplacements saisonniers concernent nettement moins de terrains, ils y occupent souvent une place prépondérante, voire unique (Figure 2.10.3).

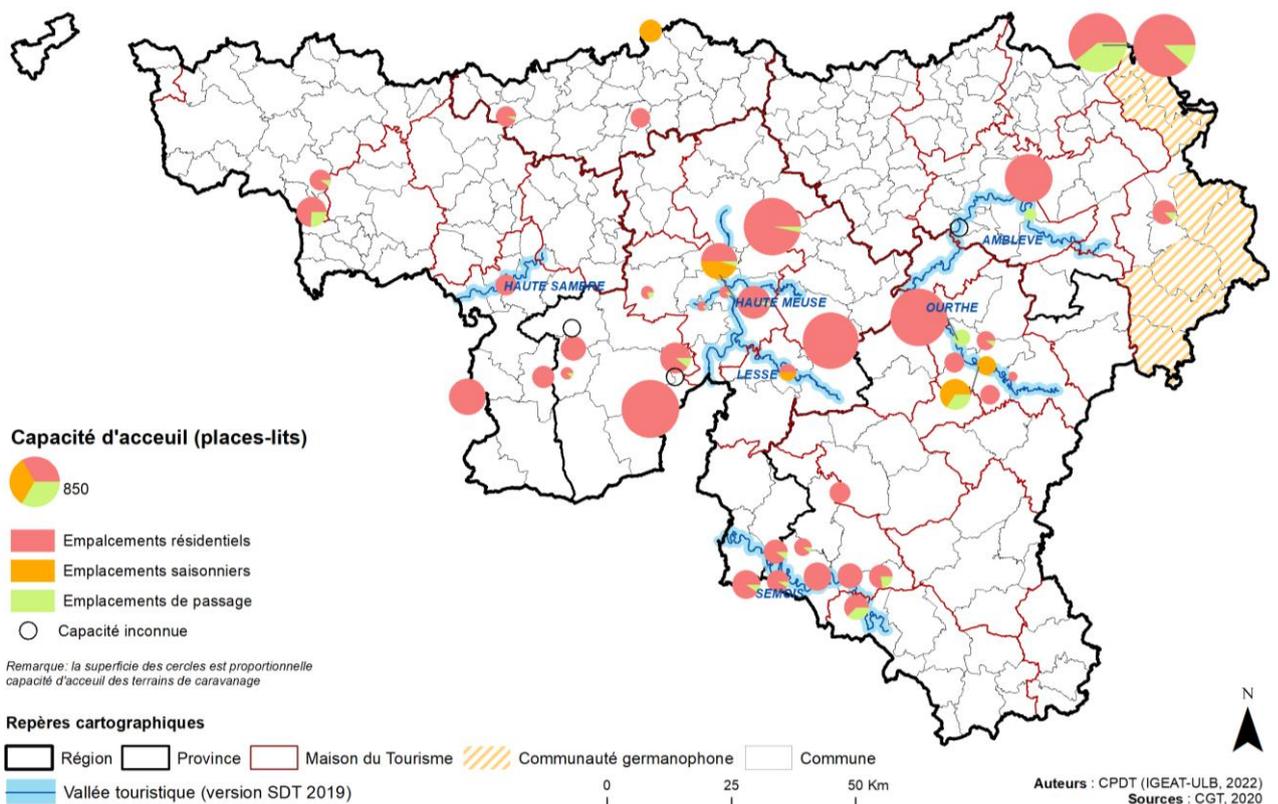


Figure 2.10.3 Capacité d'accueil des terrains de caravanage wallons



### Intensité de l'utilisation du territoire touristique

A défaut de données de fréquentation (cf. section 'Fréquentation'), l'intensité d'usage du territoire utilisé par l'activité de caravanage peut être approchée en rapportant le nombre d'emplacements ou la capacité d'accueil standard des terrains à leur emprise au sol (Figure 2.10.4). Cette division confirme la forte densité d'emplacements à l'hectare mise en évidence via l'analyse visuelle des photos aériennes (cf. section 'De quelle manière l'objet occupe le sol?'). Le nombre de places-lits par hectare est ainsi souvent supérieur à 100 et apparaît particulièrement élevé au niveau de la vallée de la Meuse. Des variabilités d'intensité sont tout de même à relever dans les vallées de la Semois et de l'Ourthe. A titre de comparaison, les hôtels wallons présentent une intensité moyenne de 406 places-lits par hectare (voir point 2.7 de ce volume).



## TERRAINS DE CARAVANAGE

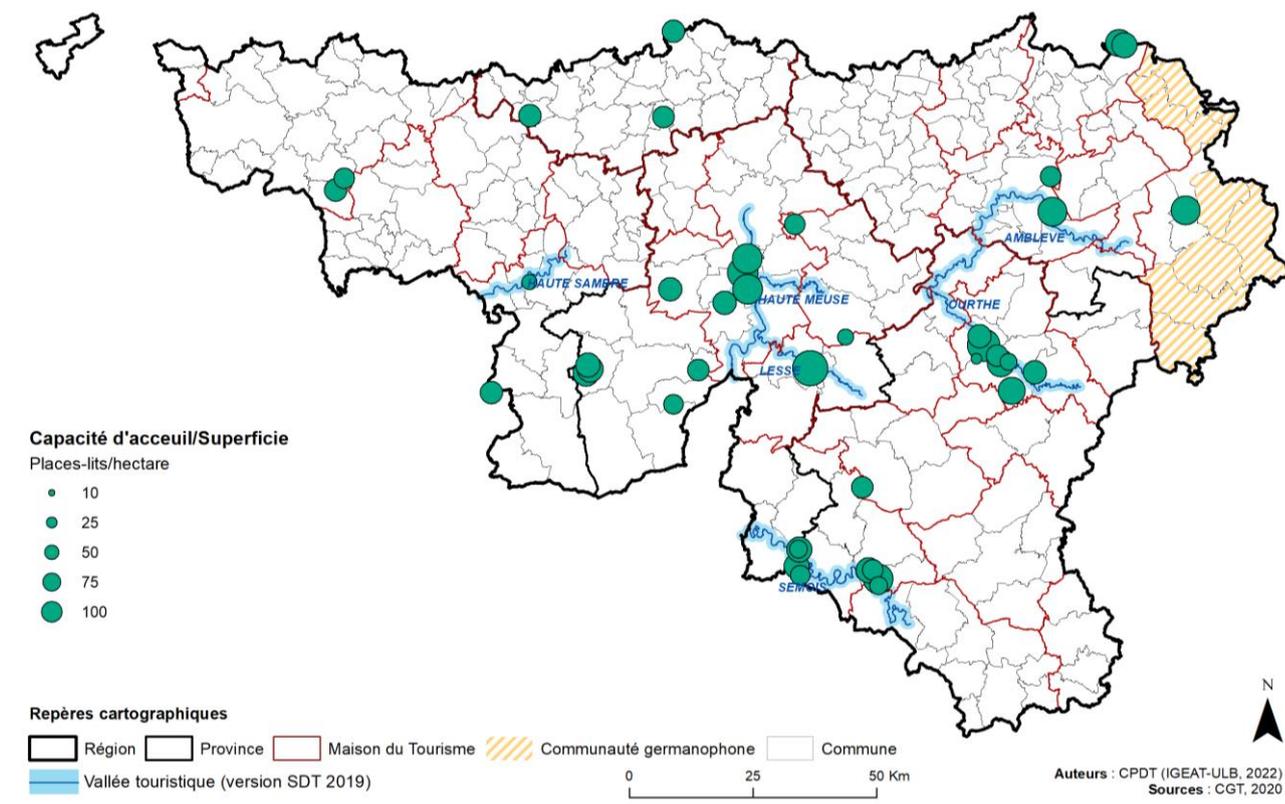


Figure 2.10.4 Intensité d'usage théorique des terrains de caravanage wallons

### 📍 Intensité touristique relative

- En l'absence d'information sur l'occupation réelle des terrains de caravanage par les touristes, l'intensité de l'activité de caravanage peut être mesurée pour différentes échelles territoriales en rapportant la capacité d'accueil des terrains de caravanage (et donc le nombre de touristes potentiels séjournant dans ce type d'équipements) à la population résidente.
- A l'échelle communale, Rendeux et Herbeumont présentent l'intensité théorique la plus élevée, Rendeux pouvant accueillir dans ces terrains de caravanage l'équivalent de 1,4 touristes pour 3 résidents. Pour cette dernière commune, il s'agit essentiellement d'une pratique du caravanage de type résidentiel (Tableau 2.10.10).



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Tableau 2.10.10 Intensité de la fonction touristique pour les terrains de caravanage, échelle communale

Commune	Population résidente au 13/07/2020 Statbel	Capacité des emplacements de passage <i>Places-lits</i>	Intensité de l'hébergement de passage (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>	Capacité des emplacements saisonniers <i>Places-lits</i>	Intensité de l'hébergement saisonnier (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>	Capacité des emplacements résidentiels <i>Places-lits</i>	Intensité de l'hébergement résidentiel (Capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>	Capacité Totale <i>Places-lits</i>	Intensité de la fonction touristique (capacité d'accueil/population résidente) <i>Places-lits/1000 hab.</i>
Rendeux	2641	93	35	0	0	1224	463	1317	499
Herbeumont	1649	120	73	0	0	486	295	606	367

- L'intensité touristique relative des terrains de caravanage peut également être estimée via la part d'un territoire utilisé par cette activité. Cette proportion apparaît limitée, que ce soit à l'échelle communale (Tableau 2.10.2) ou des Maisons du Tourisme (Tableau 2.10.3).



## FREQUENTATION

Il n'existe pas de données de fréquentation portant uniquement sur les terrains de caravanage. Les données fournies par Statbel agrègent les fréquentations des terrains de caravanage avec celles des campings touristiques, nettement plus nombreux.



## POUR ALLER PLUS LOIN...



## AMELIORATION DES DONNEES

La présente fiche a démontré certaines limites relatives aux données disponibles actuellement. Il est important de centraliser l'information dans un seul fichier structuré recensant les terrains de caravanage, sans fusion avec d'autres objets touristiques. Cette base de données pourrait être actualisée chaque année ou à l'occasion de n'importe quelle modification ou ajout d'établissement.



## STRATEGIES FUTURES

Il est évident que l'objet étudié fait partie d'une grande tradition reliant les loisirs à l'acquisition de résidences secondaires. Mais, les abris utilisés au sein des terrains de caravanage ne doivent pas être considérés comme habitat permanent, les infrastructures et l'affectation du sol n'étant généralement pas adaptées à cette utilisation.



## TERRAINS DE CARAVANAGE

 SOURCES

Décret relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage – Décret du 4 mars 1991 actualisé le 18 décembre 2003.

Arrêté du 21 décembre 2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux terrains de camping d'une capacité inférieure à 50 emplacements (M.B. 31.01.2007).

CGT-Commissariat général au Tourisme (2017). « La réforme du code wallon du tourisme, nouvelles dispositions au 1er janvier 2017 », *Les ateliers du tourisme*, 31 p.

 LISTE DES TERRAINS DE CARAVANAGE

Nom	Commune	Province
Kon Tiki	Plombières	Liège
Domaine Provincial Valery Cousin	Ciney	Namur
Camping du Héroù	Houffalize	Luxembourg
Caravanage Les Nymphes	La Roche-en-Ardenne	Luxembourg
La Bossière	Anhée	Namur
Le Festival	Rendeux	Luxembourg
Les Arpents Verts	Yvoir	Namur
Floréal 2	La Roche-en-Ardenne	Luxembourg
Le Palis	Bouillon	Luxembourg
Moulin Willaime	Herbeumont	Luxembourg
Les Roches Rouges	Beloeil	Hainaut
Clos du Bochet	Bouillon	Luxembourg
La Glycine	Bouillon	Luxembourg
Moulin du Diable	Aywaille	Liège
Belstam	Beloeil	Hainaut
Ma Campagne	Mettet	Namur
Camping du Carrefour	La Roche-en-Ardenne	Luxembourg
La Tour d'Alvaux	Walhain	Brabant wallon



## TERRAINS DE CARAVANAGE

Moulin du Rouge Thier	Aywaille	Liège
La Charbonnière	Bertrix	Luxembourg
Royal Brussels Kayak Club	La Roche-en-Ardenne	Luxembourg
Les Genets	Cerfontaine	Namur
Plage du Charniat	Thuin	Hainaut
Le Douaire	Profondeville	Namur
La Couturelle	Cerfontaine	Namur
Le Panorama	Bouillon	Luxembourg
Petit Mont	Doische	Namur
Camping-caravanage Sébastien Alles	Grez-Doiceau	Brabant wallon
La Cascade de Jausse	Gesves	Namur
La Vallée Merveilleuse	Doische	Namur
Les Frênes	Cerfontaine	Namur
Wildtrails	Rendeux	Luxembourg
Beau Rêve	Rendeux	Luxembourg
La Forge	Onhaye	Namur
Fontaine du Roy	Viroinval	Namur
La Garenne	Herbeumont	Luxembourg
Camping Vieux Moulin	Plombières	Liège
Les Choquiats	Houyet	Namur
Les Trois Fontaines	Paliseul	Luxembourg
La Côte d'Aise	Herbeumont	Luxembourg
Camping communal Ry Ternel	Ittre	Brabant wallon
La Porte des Fagnes	Sivry-Rance	Hainaut
Camping du Lac	Waimes	Liège
Euromiel	Hamoir	Liège
Les Quairelles	Walcourt	Namur



# 2.11

## VILLAGES DE VACANCES





VILLAGES DE VACANCES

## LES VILLAGES DE VACANCES (VV)



### DONNEES CLEFS DE CET OBJET TOURISTIQUE

- **Nombre** : 27 (2020, CGT)
- **Capacité d'accueil** : 8.800 places (CGT, 2020)
- **Fréquentation** : inconnue
- **Surface** : ± 330 ha en 2020 (0,02% de la Wallonie), soit l'équivalent de 465 terrains de football
- **Proportion en zone de loisirs** : 81,6% (2020)



### QUELLE DÉFINITION POUR CET OBJET TOURISTIQUE ?

*Village de vacances* : ensemble d'hébergements touristiques, d'une structure d'accueil, d'éventuels services / commerces / HoReCa / infrastructures sportives et de loisirs regroupés au sein d'un périmètre unique permettant d'y réaliser des séjours de détente d'un ou plusieurs jours.



### DÉFINITION

- Au sein de cette recherche, les Villages de Vacances (VV) sont considérés comme des hébergements à forte emprise spatiale utilisés par les touristes (Rapport 2020, tableau 3 p.24).
- Le CoDT définit les villages de vacances comme suit (D.IV.45) : "*Par village de vacances, on entend un ensemble groupé d'au moins quinze logements fixes, construit par une même personne physique ou morale, privée ou publique, et destiné à promouvoir des séjours de détente.*"
- Le Code wallon du Tourisme définit les villages de vacances dans son Art. 1<sup>er</sup> D 53° : "*L'hébergement touristique, composé d'équipements collectifs et d'un ensemble d'unité de séjour représentant au minimum soixante pour-cent des logements existants au sein du village de vacances et répondant aux conditions cumulatives suivantes :*
  - a) Il fait partie d'un périmètre cohérent et unique ;*
  - b) Il ne comporte pas de clôtures ou de barrières délimitant le parcellaire ;*
  - c) L'aménagement de ses abords est uniforme ;*
  - d) Il dispose d'un local d'accueil.*"



## VILLAGES DE VACANCES

### PARTICULARITES DE L'OBJET

- Le terme "village de vacances" est une appellation protégée par le Code wallon du Tourisme.
- Plusieurs villages de vacances disposent de services, d'un commerce de proximité, d'un restaurant ou encore d'un espace récréatif.

### REMARQUE

- Plusieurs villages de vacances sont aujourd'hui en cours de projet, de rénovation profonde ou de reconversion (en seconde résidence par exemple).

## QUELLES DONNÉES POUR LE CARACTÉRISER ?

### DONNÉES UTILISÉES

Les villages de vacances sont des objets suivis par le CGT. La liste de ces hébergements ainsi que leur adresse, leur capacité d'accueil et leur classement ont été transmis par le CGT. Des plans d'une partie d'entre eux ont également été fournis.

#### *Methodologie*

Inconnue.

#### *Limites*

- Il n'y a pas de données de fréquentation des villages de vacances, qu'ils soient autorisés ou non.
- La capacité d'accueil de certains villages de vacances connus du CGT semble obsolète ou incorrecte.



## VILLAGES DE VACANCES

### *Recommandations*

- Il est nécessaire de mettre à jour les données de capacité d'accueil des villages de vacances, de façon à pouvoir réaliser correctement l'analyse de l'intensité d'usage du sol. En outre, disposer des données historiques de capacité d'accueil permettrait de réaliser une analyse de la trajectoire de cet objet.
- La fréquentation des villages de vacances, autre donnée utile à l'analyse de l'usage du sol par cet objet touristique, est une donnée qu'il faudrait également collecter, idéalement sur une base mensuelle.

### DONNÉES CRÉÉES/PRODUITES

Une base de données caractérisant 27 villages de vacances recensés par le CGT a été produite. Cette base de données prend la forme d'une couche cartographique (au format *shapefile*) qui identifie précisément les périmètres de cet objet touristique et dont la table d'attributs reprend les informations associées aux critères de caractérisation sélectionnés par l'équipe de recherche.

### *Méthodologie*

La délimitation des périmètres des villages de vacances est établie à partir du cadastre parcellaire de 2019, suivant les plans fournis par le CGT, les orthophotoplans récents couvrant la Wallonie ainsi que des informations disponibles sur les sites internet des villages de vacances ou autres (brochures, plans, médias relatant des modifications, rénovations..., vidéos publicitaires...) dans le cas où le plan n'est pas disponible.

### *Limites*

- Les délimitations des parcelles cadastrales ne semblent pas toujours épouser les contours réels des villages de vacances. Ceci introduit un biais dans la cartographie (et donc la superficie) de cet objet.
- En l'absence de plan, la sélection des parcelles à inclure est rendue difficile, notamment quand le village de vacances se situe en zone boisée (cf. orthophotoplan).

### *Recommandations*

L'utilisation systématique des plans des villages de vacances homogénéiserait la délimitation de cet objet et éviterait les erreurs de sélection des parcelles cadastrales (ex. zones boisées). Pour ce faire, il serait nécessaire de disposer des plans de tous les villages de vacances recensés.



## VILLAGES DE VACANCES

 OÙ EST-IL LOCALISÉ ET QUELLE SUPERFICIE OCCUPE-T-IL ?

 AMPLÉUR DE L'OBJET (NOMBRE ET SUPERFICIE)

Les 27 villages de vacances recensés par le CGT occupent une très faible superficie de la Wallonie (0,02% ; Tableau 2.11.1). Derrière une emprise au sol moyenne de 12,3 ha (environ 17 terrains de football), et un écart-type d'une valeur équivalente, se cache une grande variation des superficies (superficie minimale : 1,6 ha ; superficie maximale : 42,1 ha).

Tableau 2.11.1 Emprise au sol des villages de vacances

Emprise au sol totale (ha)	Proportion du territoire wallon (%)	Nombre de villages de vacances	Emprise au sol moyenne (ha) – écart-type
333	0,02	27	12,3 ± 11,4

 DISTRIBUTION SPATIALE

- Les villages de vacances ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire wallon. Ainsi, comme le montre la Figure 2.11.1, cet objet touristique est principalement présent dans la moitié sud de la Wallonie, sur un axe allant de Froidchapelle / Viroinval à Malmédy en passant par Durbuy. En dehors de cet axe, quelques villages de vacances sont localisés dans le sud de la province du Luxembourg et de Namur.
- Essentiellement présent dans les provinces de Luxembourg (44%) et Namur (33%), on remarque une absence totale de cet objet dans la province du Brabant wallon et une très faible présence en province de Liège (15%) et du Hainaut (7%), dans le sud de celles-ci uniquement.
- 19 communes accueillent les villages de vacances, avec toutefois une concentration plus importante à Hastière (4 VV, soit 15%), Durbuy (3 VV, 11%), Vielsalm, Froidchapelle, Virton et Malmédy (2 VV, 7% chacun).
- Un tiers des villages de vacances est situé dans les vallées touristiques.



## VILLAGES DE VACANCES

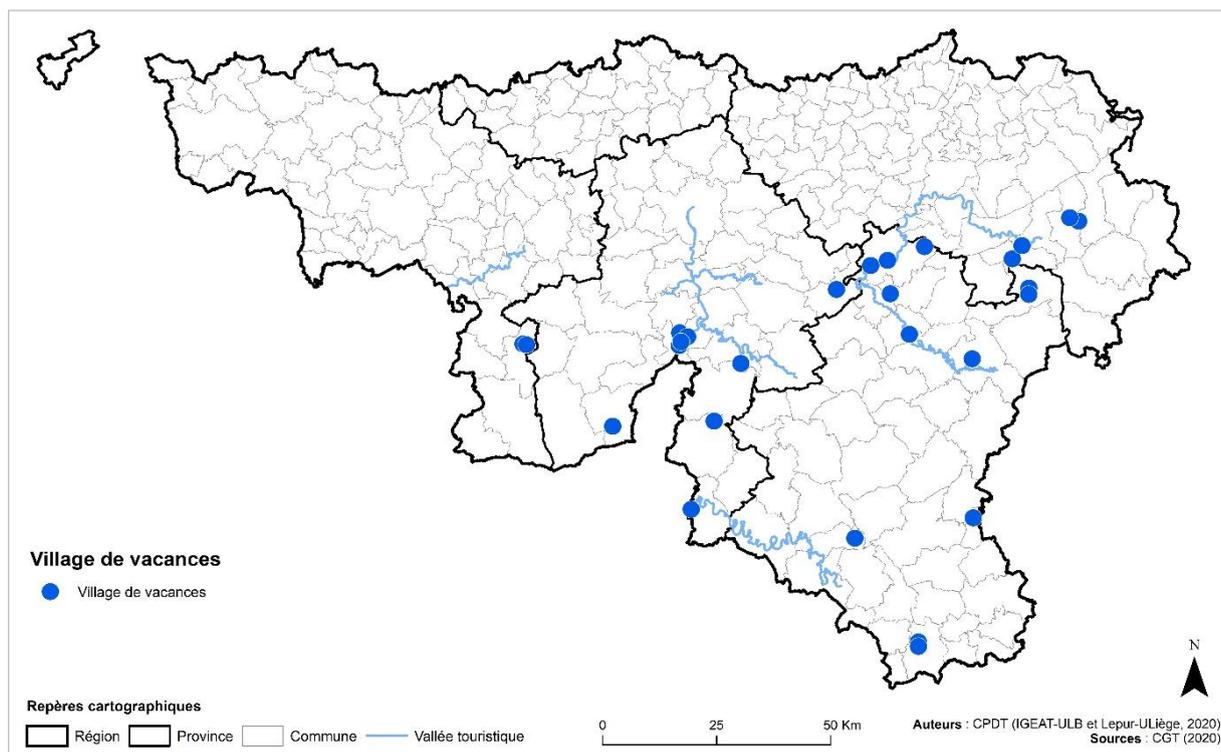


Figure 2.11.1 Localisation des villages de vacances

- Spatialement, comme le montre la Figure 2.11.2 ci-dessous, les grands villages de vacances sont situés dans le sud de la province de Namur et dans le nord de la province du Luxembourg. Ces deux provinces accueillent 84% de la superficie totale de cet objet touristique (respectivement 44 et 40%).
- 7 communes se partagent les  $\frac{3}{4}$  de la superficie totale : 4 communes avec 2 (ou plus villages de vacances), à savoir Hastière, Durbuy, Vielsalm et Froidchapelle (respectivement 20%, 16%, 12% et 9% de la superficie totale), ainsi que 3 communes qui accueillent un seul village de vacances de taille bien supérieure à la moyenne, à savoir Vresse-sur-Semois, Gedinne, Rendeux (respectivement 9%, 6% et 5%).
- Cette concentration se remarque logiquement aussi dans les territoires des maisons du tourisme : 80% de la superficie est répartie sur Explore Meuse (20%), Famenne Ardenne Ourthe Lesse (19%), le Pays de Bouillon (16%), Haute Ardenne (13%), et le Pays des lacs (13%).



VILLAGES DE VACANCES

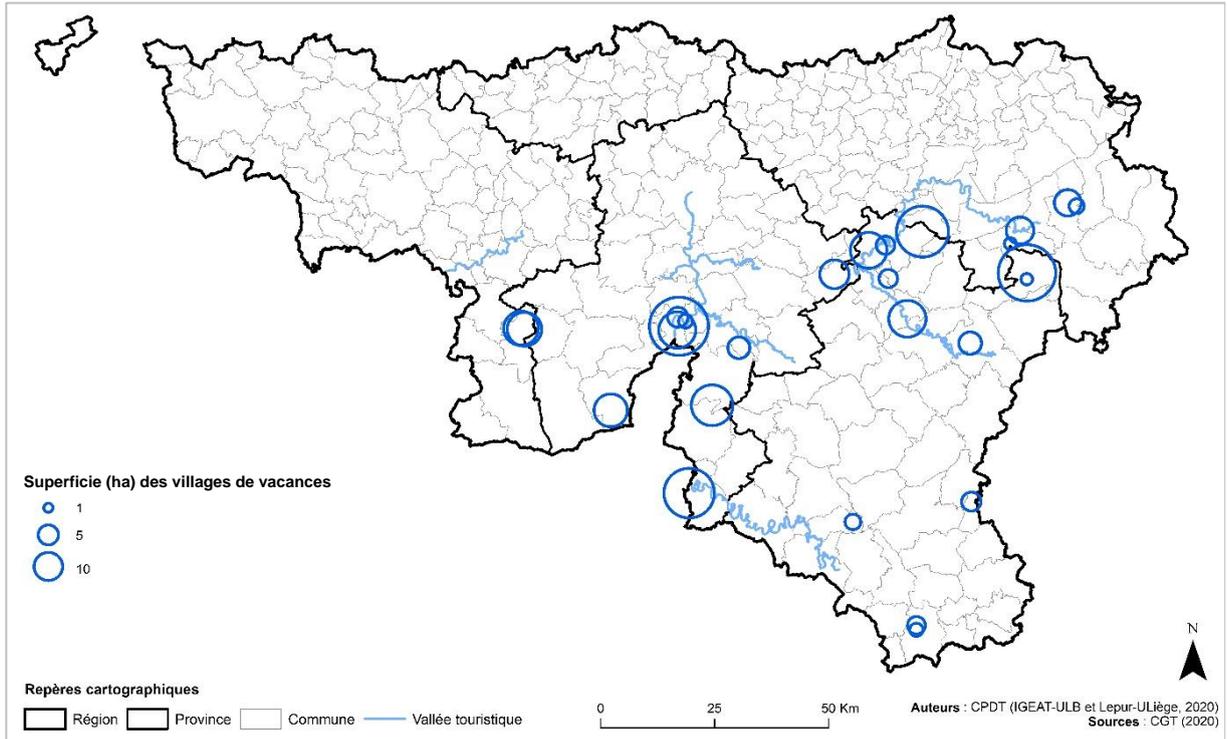


Figure 2.11.2 Emprise au sol des villages de vacances



VILLAGES DE VACANCES

## A QUELS OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EST-IL SOUMIS ?

### AFFECTATION DU SOL (PDS)

Au sein de quelle affectation au Plan de secteur se trouve l'objet ?

Tableau 2.11.2 Superficie occupée par les villages de vacances, par affectation du sol

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Activité économique mixte		
Activité économique industrielle	0,2	0,0
Activité économique spécifique agro-économique		
Activité économique spécifique de grande distribution		
Aménagement communal concerté à caractère économique		
Habitat	1,0	0,3
Habitat à caractère rural	1,4	0,4
Loisirs	272,1	81,6
Services publics et d'équipements communautaires	0,2	0,1
Dépendances d'extraction		
<i>Total zones destinées à l'urbanisation</i>	<i>275,0</i>	<i>82,5</i>

<b>Zone d'aménagement communal concerté</b>		
Aménagement communal concerté		
<i>Total ZACC</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Agricole	8,9	2,7
Forestière	40,0	12,0
Espaces verts	2,9	0,9
Naturelle	1,2	0,4
Parc	0,1	0,0



## VILLAGES DE VACANCES

Affectation au Plan de secteur	Superficie (ha)	Proportion (%)
<b>Zones non destinées à l'urbanisation (CoDT, Art. D.II.23)</b>		
Extraction (toutes destinations futures)		
<i>Total zones non destinées à l'urbanisation</i>	<i>53,1</i>	<i>15,9</i>

<b>Autres zones</b>		
Plan d'eau	1,1	0,3
Plan d'eau à créer		
Vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)	4,2	1,2
Non affectée (zone blanche)		
<i>Total autres zones</i>	<i>5,3</i>	<i>1,6</i>

<b>Total général</b>	<b>333,3</b>	<b>100,0</b>
----------------------	--------------	--------------

*N.B. : Les nouvelles zones introduites par la réforme du CoDT (ZER, ZEC, ZHV) ne sont pas reprises dans ce tableau car aucune de ces zones n'a encore été adoptée au 30 avril 2020.*

- Les zones urbanisables sont largement plébiscitées par les villages de vacances (82% contre 16% en zones non-urbanisables ; Tableau 2.11.2). Cette répartition est le reflet de l'usage important de deux zones d'affectation du Plan de secteur, à savoir la zone de loisirs (82%) et la zone forestière (12%).
- La majorité des villages de vacances (60%) sont à plus de 90% en zone de loisirs. Seuls 3 villages de vacances s'en écartent fortement : ceux-ci sont majoritairement situés dans une autre zone, à savoir dans la zone forestière pour le premier cas, la zone agricole et forestière (72% et 27%) pour le deuxième cas, et une zone "vierge de toute affectation" dans le 3<sup>e</sup> cas.



## De quelle manière l'objet occupe le sol ?

- L'analyse visuelle des orthophotoplans met en évidence l'importance des zones boisées et de l'eau (étang, lac, cours d'eau, rivière). Ainsi, la moitié des villages de vacances présente un couvert végétal important ou est située au sein d'une zone boisée. La proximité immédiate à l'eau est également une caractéristique de la majorité des villages de vacances.
- Le Tableau 2.11.3 ci-dessous synthétise la nature cadastrale des parcelles situées au sein des villages de vacances. Contrairement à d'autres objets touristiques, il y a plus de parcelles dont la nature est connue que de parcelles de nature "inconnue". De surcroît, la nature cadastrale la plus souvent enregistrée (40%) correspond à des hébergements de vacances. Ces parcelles représentent une superficie occupée au sol de seulement 5,5%.



## VILLAGES DE VACANCES

- Le Tableau 2.11.3 des natures cadastrales montre également la présence de *bois, parcs, terres v.v....* Présentes en moins grand nombre, ces parcelles couvrent cependant une superficie au sol non-négligeable (respectivement, pour les exemples cités ci-dessus, 10,8%, 9,2%, 9,5%) et montrent ainsi l'importance des espaces non-bâties au sein des villages de vacances.

Tableau 2.11.3 Nature cadastrale des parcelles situées au sein des villages de vacances

Source : SPF Finances – Documentation patrimoniale (2019)

Nature cadastrale	Parcelle		Superficie	
	#	%	ha	%

HABIT.VACANCES	1415	40,6	18,3	5,5
²	1142	32,8	163,3	49,3
MAISON	227	6,5	1,5	0,4
TERRAIN	222	6,4	4,4	1,3
PARKING	106	3,0	0,3	0,1
PART.COMM.GEN. BAT	65	1,9	5,6	1,7
RUINES	53	1,5	0,3	0,1
PATURE	35	1,0	3,1	0,9
BOIS	30	0,9	35,8	10,8
PARC	21	0,6	30,4	9,2
POINT EAU	19	0,5	0,0	0,0
CABINE ELECT.	18	0,5	0,0	0,0
JARDIN	17	0,5	10,2	3,1
CHEMIN	13	0,4	4,2	1,3
TERR.BATIR	12	0,3	0,6	0,2
MAISON COMMERCE	10	0,3	0,8	0,3
TERRE V.V.	9	0,3	31,3	9,5
REMISE	8	0,2	0,0	0,0
TERRE	8	0,2	1,6	0,5
TERR.SPORT	7	0,2	1,4	0,4
PLAINE JEUX	5	0,1	2,3	0,7
ENTITÉ PRIV.#	4	0,1	8,8	2,7
PATSART	4	0,1	1,5	0,5

Nature cadastrale	Parcelle		Superficie	
	#	%	ha	%

INSTAL.SPORT	3	0,1	0,1	0,0
PRE	3	0,1	1,0	0,3
TERR.CAMPING	3	0,1	1,6	0,5
CAPTAGE D EAU	2	0,1	0,0	0,0
COUR	2	0,1	0,0	0,0
ETANG	2	0,1	0,7	0,2
MAISON#	2	0,1	0,0	0,0
RESERVOIR	2	0,1	0,1	0,0
RESTAURANT	2	0,1	0,1	0,0
ABRI	1	0,0	0,0	0,0
BAT.BUREAU	1	0,0	0,0	0,0
BAT.RURAL	1	0,0	0,0	0,0
CAFE	1	0,0	0,2	0,1
CHÂTEAU D EAU	1	0,0	0,0	0,0
ETAB.BAINS	1	0,0	0,0	0,0
GARAGE	1	0,0	0,0	0,0
HOME VACANCES	1	0,0	1,3	0,4
INSTAL.EPURAT	1	0,0	0,0	0,0
LAVATORY	1	0,0	0,0	0,0
SALLE FETES	1	0,0	0,1	0,0
TAUDIS	1	0,0	0,0	0,0

¹ Terres v.v. signifie « Terres vaines et vagues ».

² Nature cadastrale inconnue.



VILLAGES DE VACANCES



### Quels sont les liens entre l'occupation (situation de fait) et l'affectation au Plan de secteur (situation de droit) de l'activité/usage de l'objet ?

Les villages de vacances sont en très grande partie situés en zone de loisirs. Ils sont constitués d'hébergements (proposés à la location pour des couples, familles ou petits groupes généralement de moins de 10 personnes) mais aussi, comme mentionné ci-dessus, d'une part importante de boisements, plans d'eau... L'utilisation à des fins touristiques de ces espaces correspond donc à l'affectation au Plan de secteur (zone de loisirs).



### AUTRES OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Deux villages de vacances sont couverts par un plan habitat permanent depuis 2013. Les deux sont situés sur la commune d'Hastière, à 1,5 km de distance l'un de l'autre. Deux autres sites d'hébergements touristiques (qui ne sont pas repris comme des villages de vacances) se trouvent à mi-chemin et font eux aussi l'objet d'un plan habitat permanent.
- Deux autres villages de vacances sont considérés par l'administration wallonne comme étant des Parcs Résidentiels de Week-End (PRWE). Ceci démontre les problèmes de classification de certains objets touristiques d'hébergements qui ont des caractéristiques et/ou une offre proche(s) de plusieurs catégories (PRWE, village de vacances, camping).



### EST-IL PROCHE DES ACTIVITÉS HUMAINES ET DES SERVICES ?



#### POLARITÉS DE BASE

- Une part très faible des villages de vacances (3 sur 27) se situe totalement (1 VV), partiellement (1 VV) ou marginalement (1 VV) dans une polarité de base telle que calculée par l'IWEPS en 2011. Cela représente 6,5 ha (2 %), sur les communes de Vielsalm et Hastière (3,2 ha chacune).
- La distance entre l'entrée du village de vacances et les limites de la polarité de base la plus proche est en moyenne de 2,5 km (25% moins d'1 km, 37% entre 1 et 3 km et 37% entre 3 et 7 km). Il s'agit d'une distance peu incitative à la marche.
- 5 des 7 villages de vacances les plus proches ont une faible emprise spatiale (moins de 5 ha).



VILLAGES DE VACANCES



## ESPACES BÂTIS

- Les villages de vacances contribuent souvent fortement aux délimitations des espaces bâtis étant donné la définition et la méthodologie de l'indicateur utilisé. Il est donc normal de retrouver 70% des villages de vacances situés à plus de 80% dans un espace bâti et un seul village de vacances situé totalement en dehors de tels espaces.
- L'analyse visuelle des orthophotoplans révèle que si la majorité des villages de vacances est dans ou en bordure d'un espace bâti, ils sont tout autant voire plus souvent encore à proximité immédiate d'une zone boisée, une étendue d'eau (lac, étang, rivière...) ou de champs.



## NODULES COMMERCIAUX

- La majorité des villages de vacances est à faible distance-temps d'un nodule commercial (Tableau 2.11.4), permettant dès lors de s'approvisionner facilement lors de courts-séjours dans de tels hébergements généralement équipés pour vivre en autonomie (cuisine...).
- Plusieurs villages de vacances disposent de services, d'un commerce de proximité et/ou d'un restaurant, réduisant fortement la nécessité de se déplacer en dehors du village de vacances pour s'approvisionner.

Tableau 2.11.4 Proximité à un nodule commercial

Temps (minutes en voiture)	VV (#)	VV (%)
< 5	11	40,7
5-10	5	18,5
10-15	9	33,3
15-20	1	3,7
20-25	0	0,0
25-30	1	3,7

*Total*      27      100,0



VILLAGES DE VACANCES

## » EST-IL ACCESSIBLE ?

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE EN TRAIN ?

Les villages de vacances nécessitent un long déplacement à pied pour rejoindre une halte ferroviaire : 11% entre 28 et 32 minutes, 85% plus de 32 minutes ; Tableau 2.11.5). Il s'agit là d'un temps de parcours relativement dissuasif, sans oublier que l'isolement de ce type d'objet touristique en dehors d'espaces fortement bâtis nécessite sans doute d'emprunter des routes dépourvues d'infrastructures piétonnes.

Tableau 2.11.5 Proximité au rail

Temps (minutes à pied)	V (#)	V (%)
4	1	3,7
8	0	0,0
12	0	0,0
16	0	0,0
20	0	0,0
24	0	0,0
28	2	7,4
32	1	3,7
> 32	23	85,2
<i>Total</i>	<i>27</i>	<i>100,0</i>

### » L'OBJET EST-IL ACCESSIBLE PAR LES MODES ACTIFS (PROXIMITÉ DU RAVEL) ?

- Les ¼ des villages de vacances sont situés à une distance raisonnable d'un RAVeL si l'on se déplace à vélo (moins de 2,5 km ; Tableau 2.11.6). Toutefois, rappelons qu'il s'agit d'une distance à vol d'oiseau entre l'infrastructure cyclable (pas forcément un point d'entrée) et le village de vacances.
- La localisation des villages de vacances en Wallonie ne permet cependant pas de rejoindre ceux-ci facilement depuis les grandes villes, le reste du territoire wallon, Bruxelles... En revanche, la proximité d'un réseau cyclable offre des possibilités de promenades et/ou de visites de lieux ou attractions touristiques à réaliser dans les environs des villages de vacances lors d'un séjour dans un tel hébergement.



## VILLAGES DE VACANCES

Tableau 2.11.6 Proximité au RAVeL

Distance (m)	VV (#)	VV (%)
< 500	7	25,9
500 - 1.000	10	37,0
1.000 - 2.500	3	11,1
2.500 - 5.000	3	11,1
> 5.000	4	14,8
<i>Total</i>	<i>27</i>	<i>100,0</i>



## DANS QUEL CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL S'INSÈRE-T-IL ?



### LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL DÉFAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Les villages de vacances sont plutôt implantés dans des contextes territoriaux locaux favorables. Il y a peu de contraintes physiques à la construction et au développement d'activités : seule la zone de captage IIb (69 ha ; 21% de la superficie) se démarque en impactant à des niveaux variables 6 villages de vacances (12-18-22-62-81-100% de leur superficie respective).
- Les protections et reconnaissances patrimoniales concernent essentiellement le paysage, de 30 ha (PIP du Plan de secteur ; 9% de la superficie sur 59% des VV) à 71 ha (ADESA ; 21% de la superficie sur 48% des VV).
- La majorité des villages de vacances (62%) a une pente moyenne inférieure à 9%. Seuls 15% des VV ont une pente moyenne supérieure ou égale à 20%. La pente est parfois utilisée comme une valeur ajoutée ("vue sur la vallée" par ex.).
- En dehors des routes, la superficie bâtie (en moyenne 50 m<sup>2</sup> au sol par bâtiment) concerne essentiellement des hébergements, et quelques bâtiments ayant d'autres fonctions (restaurant, commerce, accueil...). Dès lors, si la pente doit être prise en considération dans la construction, elle n'impacte qu'une faible partie des villages de vacances.



VILLAGES DE VACANCES



## LE CONTEXTE TERRITORIAL LOCAL EST-IL FAVORABLE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ DE L'OBJET OU À SON DÉVELOPPEMENT ?

- Le cadre paysager participe probablement au choix de l'emplacement des villages de vacances : de 21% (ADESA) à 59% (PIP PdS) des VV sont aujourd'hui partiellement couverts par une reconnaissance paysagère.

La présence au sein d'un parc naturel, d'un massif forestier ou encore d'une vallée touristique abonde également dans ce sens : 19% (massif forestier) à 30% (parc naturel ; 33% vallée touristique) des villages de vacances sont présents dans ces territoires touristiques, et concernent de 20 à 40% de la superficie de l'ensemble de cet objet.

- Cet objet ne mise pas sur la proximité ou l'utilisation/réaffectation d'un patrimoine bâti reconnu. De façon générale, la superficie utilisée par des bâtiments au sein des espaces occupés par les villages de vacances est marginale : suivant l'emprise au sol connue du cadastre en 2019, il y aurait un total de 18 ha bâtis (soit 5,5% de la superficie totale) et une moyenne de 10,5 bâtiments (tous confondus) à l'hectare.



## QUELLE EST SA RECONNAISSANCE TOURISTIQUE OFFICIELLE ET CELLE ÉMISE PAR SES UTILISATEURS ?

- 10 villages de vacances (37%) sont « autorisés » par le CGT, 6 (22%) ne sont plus « autorisés » (autorisation périmée) et 11 (41%) n'ont jamais été « autorisés ».

La demande d'autorisation, facultative, permet d'utiliser l'appellation protégée de « village de vacances », d'accéder au classement (1 à 4 "chênes"), de solliciter des subventions (création, rénovation, amélioration d'infrastructure), et se voit promue par les organismes officiels (Wallonie Belgique Tourisme, Maisons de Tourisme, Offices du Tourisme...).

- Le classement des villages de vacances s'effectue à l'aide de "chênes", dont le nombre varie suivant des points obtenus dans les catégories de critères suivantes : cadre général (densité, environnement...), accueil, services généraux / installations sportives et de loisirs. En outre, un certain nombre d'éléments doivent être pris en compte dans les unités de séjours (cette catégorie de critère est considérée comme bloquante).

Sur les 16 villages de vacances ayant une classification, 44% possèdent 1 chêne (essentiellement des VV dont l'autorisation est périmée), 25% possèdent 2 chênes, 31% possèdent 3 chênes (presque uniquement des VV actuellement autorisés dans ces deux cas). Aucun village de vacances ne possède 4 chênes.



## VILLAGES DE VACANCES

- Certains villages de vacances sont évalués par les internautes par le biais de plateformes telles que Tripadvisor. Sur ce site, environ deux tiers des VV sont recensés et évalués : sur un total de ± 1500 avis, les villages de vacances obtiennent une moyenne pondérée de 3,8/5. Il n'y a pas de corrélation entre le score obtenu (qui s'étend de 1,5 à 4,5) et les autorisations, le nombre de chênes, la capacité d'accueil ou encore la superficie du VV.

QUELLE EST SA DYNAMIQUE TERRITORIALE ?<sup>1</sup>

- Le développement des villages de vacances en Wallonie s'est heurté à quelques réticences<sup>2</sup> dont certaines ont mené à l'adoption de réglementations dans les années 1970 (Crabeck, 2008).
- La question du maintien ou non des villages de vacances n'est pas à l'ordre du jour : les villages de vacances tombés en désuétude ou abandonnés font généralement l'objet de nouveaux projets pour redynamiser ou redévelopper des hébergements touristiques sur les sites existants.

Parmi les projets en cours de développement en 2020, certains font écho aux attentes et tendances actuelles. Ainsi, le projet de réhabilitation du site abandonné des Dolimarts s'oriente vers la construction de 53 cabanes dans la forêt. A Spa, le domaine de Mambaye veut réaliser un village de vacances neutre en CO<sub>2</sub> (150 maisons passives, mobilité douce...). Pour sa part, la commune de Gedinne souhaite donner un nouveau souffle à son village de vacances de Vencimont, en imposant un cahier des charges au futur acquéreur (modernisation des chalets...).

- Les propriétaires<sup>3</sup> de plusieurs villages de vacances proposent aux particuliers d'acquérir les hébergements (maison, chalet, appartement) en tant que seconde résidence. Celles-ci sont ensuite gérées et mises en location les jours de non-utilisation par les particuliers-propriétaires.

L'achat d'une seconde résidence dans le cadre d'un "domaine" ou d'un lotissement n'est pas sans rappeler le cas des parcs résidentiels de week-end, qui, pour beaucoup d'entre eux, font aujourd'hui face à une utilisation autre que touristique (habitats permanents). Deux villages de vacances sont d'ailleurs aujourd'hui couverts par un plan habitat permanent.

<sup>1</sup> L'analyse historique ainsi que l'évolution spatiale n'ont pas pu être réalisées par manque de données d'archives.

<sup>2</sup> Voir notamment le reportage "Sous le béton, la vie" diffusée en 1977 (<https://www.sonuma.be/archive/entree-libre-du-27121977>).

<sup>3</sup> Plusieurs villages de vacances sont aux mains de groupes fortement actifs dans ce domaine.



VILLAGES DE VACANCES

## QUELLES SONT SA CAPACITÉ D'ACCUEIL, SA FRÉQUENTATION ET SON INTENSITÉ ?

### CAPACITÉ D'ACCUEIL

- Les villages de vacances ont une capacité d'accueil maximale totale de 8.800 lits, répartis entre 2.906 unités de séjour (CGT, 2020), soit une moyenne de 3 personnes par unité de séjour.
- 61% de cette capacité d'accueil sont réparties sur 3 communes (Durbuy, Froidchapelle, Vielsalm). La mise à jour des données de capacité d'accueil devrait pouvoir affiner ces résultats, ainsi que ceux de la Figure 2.11.3 ci-dessous, qui montre une petite corrélation entre le nombre de places et la superficie des villages de vacances (coefficient de corrélation de 0,64).

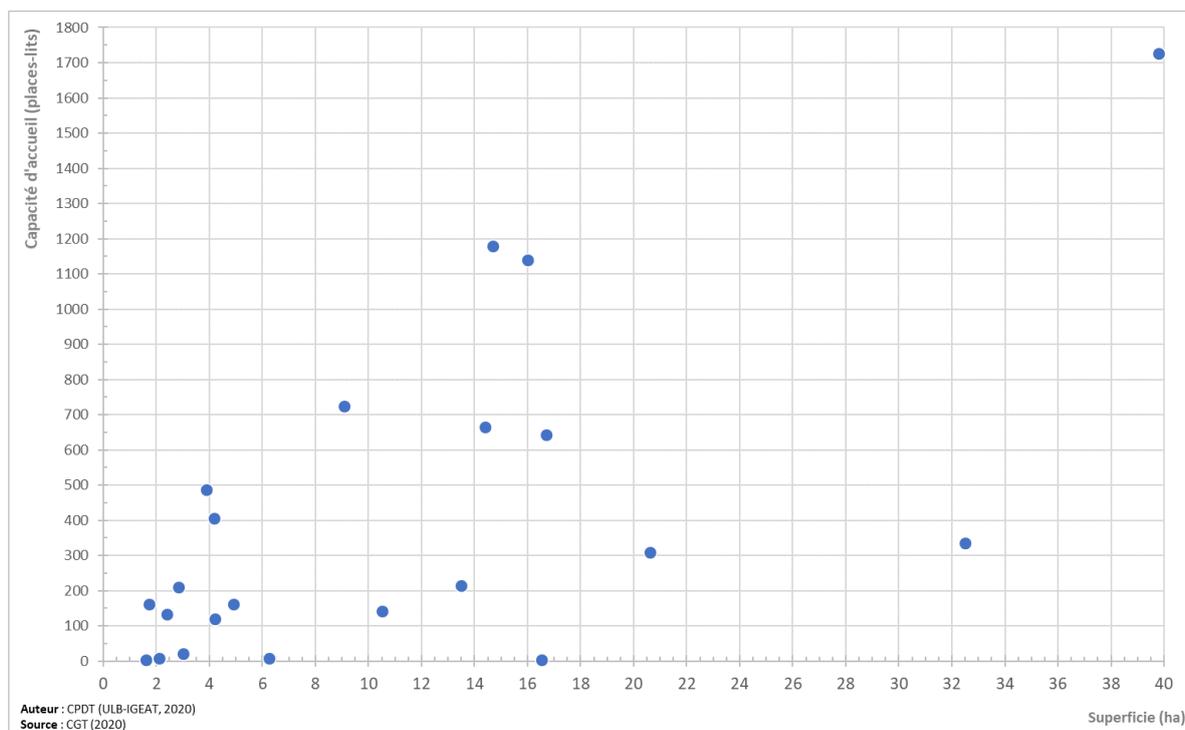


Figure 2.11.3 Capacité d'accueil et superficie des villages de vacances en Wallonie



## VILLAGES DE VACANCES

 INTENSITÉ

- L'intensité d'usage du sol par les villages de vacances peut être estimée en rapportant la capacité d'accueil à la superficie (Tableau 2.11.7). Les intensités les plus élevées sont, logiquement, rencontrées en très grande partie dans des villages de vacances ayant une forte capacité d'accueil et une superficie relativement petite (une exception étant rencontrée dans le cas d'un village de vacances ayant une grande superficie et une très grande capacité d'accueil).
- Les chiffres obtenus sont du même ordre de grandeur que ceux des parcs résidentiels de week-end, autre objet touristique ayant plusieurs caractéristiques communes avec les villages de vacances.

Tableau 2.11.7 Densité des villages de vacances

Densité (# lits / ha)	W (#)	W (%)
0 – 16	9	40,9
28 – 75	8	36,4
80 – 125	5	22,7

*Total      22      100,0*

 FRÉQUENTATION

La fréquentation des villages de vacances n'a pas pu être établie.

 POUR ALLER PLUS LOIN...

 CAPACITÉ D'ACCUEIL

La capacité d'accueil mentionnée dans cette fiche correspond aux données fournies par le CGT. Cependant, certaines capacités d'accueil de villages de vacances non autorisés (et donc suivis de manière moins régulière par l'administration wallonne du tourisme) sont peu probables au regard des estimations réalisées durant la recherche en 2021 (total estimé de la capacité d'accueil en 2021 : 9.864 ; Rapport 2021, p. 22). Une vérification au cas par cas serait dès lors nécessaire, afin de prendre en considération l'évolution et/ou l'usage réel des villages de vacances.



VILLAGES DE VACANCES

## EVOLUTION DES VILLAGES DE VACANCES

Plusieurs villages de vacances sont en 2020 en cours de rénovation, de modification de l'offre, de modification de gestion de l'infrastructure... Cet objet semble donc connaître un second souffle, qu'il serait intéressant de suivre pour anticiper certains besoins éventuels en matière d'aménagement du territoire notamment.

## SOURCES

CGT (2020), liste, plans et capacités d'accueil des villages de vacances.

Crabeck, S. (2008) « Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis péri-urbains au coeur de la campagne wallonne », *Territoire(s) wallon(s)*, p.167-190.

Sites internet des villages de vacances (dernière consultation : 23 novembre 2020).

SPF Finances, Documentation patrimoniale (2020) Matrices cadastrales 2019.

SPW (1971-2019), Orthophotoplan.

SPW – DGO4, Données documentaires de la direction de l'aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php) (dernière consultation : 31 août 2020).

## LISTE DES VILLAGES DE VACANCES

Nom	Commune	Province
Center Parcs Les Ardennes	VIELSALM	Luxembourg
Clos des Horles	VIRTON	Luxembourg
Domaine de Bonsoy	HASTIERE	Namur
Domaine de Chôdes	MALMEDY	Liège
Domaine du Long Pré	STAVELOT	Liège
Domaine le Boulac	DURBUY	Luxembourg
Domaine les Gaux	HASTIERE	Namur
Euroresort Les Etoiles	HASTIERE	Namur
Golden Lake village	FROIDCHAPELLE	Hainaut
La Boverie	RENDEUX	Luxembourg



## VILLAGES DE VACANCES

Nom	Commune	Province
Landal Village de l'Eau d'Heure	FROIDCHAPELLE	Hainaut
Le Bochetay	SOMME-LEUZE	Namur
Le Cheneau	HOUYET	Namur
Les Dolimarts	VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur
Les Doyards	VIELSALM	Luxembourg
Les Gottaes	TROIS-PONTS	Liège
Les Onays	HOUFFALIZE	Luxembourg
L'Espinette	HOTTON	Luxembourg
Mon Lit dans l'Arbre	HERBEUMONT	Luxembourg
Nutchel	MARTELANGE	Luxembourg
Résidence Durbuy	DURBUY	Luxembourg
Sunclass Durbuy	DURBUY	Luxembourg
Val d'Arumont	MALMEDY	Liège
Vallée de Rabais	VIRTON	Luxembourg
Vencimont	GEDINNE	Namur
Village de vacances de Oignies	VIROINVAL	Namur
Waulsort	HASTIERE	Namur

## Liste des abréviations

AAM – Aires d’Accueil pour Motor-Homes

ADESA - Action et Défense de l’Environnement de la vallée de la Senne et de ses Affluents

AGDP – Administration Générale de la Documentation Patrimoniale

AGRETA – Ardenne Grande Région, Eco-Tourisme et Attractivité

ARNE – Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement

AWaP – Agence wallonne du Patrimoine

BDES – Banque de données de l'état des sols wallons

CITW – Centre d’Ingénierie Touristique de Wallonie

CGT – Commissariat Général au Tourisme

CPDT – Conférence Permanente du Développement Territorial

CoDT – Code wallon du Développement Territorial

COSW – Carte d'occupation du sol de Wallonie

CRH – Centre de rencontres et d'hébergement

CSIS - Cavité Souterraine d'Intérêt Scientifique

CTS – Centre de Tourisme Social

CUSW – Carte d'utilisation du sol wallon

CWT – Code wallon du Tourisme

DAIT – Direction des Attractions et Infrastructures touristiques du CGT

DGE – Direction Générale des Entreprises

DiCS – Direction de la Cohésion Sociale

DPR – Déclaration de Politique Régionale

FRW – Fondation Rurale de Wallonie

FWB – Fédération Wallonie-Bruxelles

GCU – Guide Communal d’Urbanisme (ex. RCU)

GRU – Guide Régional d’Urbanisme (dont les ex. RGBSR)

HFES – Hébergement à Forte Emprise Spatiale

HoReCa – Hôtellerie, Restauration, Cafés

HP – Habitat Permanent

IFSC – Infrastructures pour Foires, Salons et Congrès

IPIIC – Inventaire du patrimoine immobilier culturel

IWEPS – Institut wallon de l’évaluation, de la prospective et de la statistique

LCN – Loi sur la Conservation de la Nature

LFBCM – Ligue Francophone Belge des Clubs de Motorhomes

MI – Mobilité et Infrastructures

MICE – Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions

NACE – Nomenclature statistique des activités économiques

OITS – Organisation internationale du tourisme social

OwT – Observatoire wallon du Tourisme

PCA – Plan Communal d’Aménagement (D – Dérogatoire / R – Révisionnel)

PCDN – Plan Communal de Développement de la Nature

PCDR – Programme Communal de Développement Rural

PdS – Plan de secteur

PHP – Plan Habitat Permanent

PIC – Pôle d’Intérêt Culturel

PIN – Pôle d’Intérêt Naturel

PIP – Périmètre d’Intérêt Paysager

PIR – Pôle d’intérêt Récréatif

PIVOT – Partage de l’Information pour la Valorisation de l’Offre Touristique

PMR – Personnes à mobilité réduite

PRWE – Parc Résidentiel de Week-End

PRE – Périmètre de Reconnaissance Economique

PRU – Périmètre de Remembrement Urbain

RAVeL - Réseau Autonome de Voies Lentes

RCU – Règlement Communal d'Urbanisme

ReCa – Restaurant et Café

RENO – Périmètres de Rénovation Urbaine

REVI – Périmètre de Revitalisation Urbaine

RGBSR - Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural

RUE – Rapport Urbanistique et Environnemental

RSC – Résidence Secondaire Cadastrale

SAR – Site à Réaménager

SEGEFA - Service d'Etude en Géographie Economique Fondamentale et Appliquée

SNCB - Société nationale des chemins de fer belges

SSC – Schéma de Structure Communal

SDC – Schéma de Développement Communal (ex. SSC)

SDER – Schéma de Développement de l'Espace Régional

SDT – Schéma de Développement du Territoire (ex. SDER)

SOL – Schéma d'Orientation Local (ex. RUE / PCA)

SPF – Service Public Fédéral

SPW – Service Public de Wallonie

Statbel – Office belge de la statistique

TC – Transport en Commun

TLPE – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie

UNI VDL – Union des Industries du Véhicule de Loisirs

UVCW – Union des Villes et Communes de Wallonie

VV – Village de Vacances

Walstat – Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie

WBT – Wallonie Belgique Tourisme

ZA – Zone Agricole

ZACC – Zone d'Aménagement Communal Concerté

ZAEI – Zone d'Activité Economique Industrielle

ZAEM – Zone d'Activité Economique Mixte

ZACCE – Zone d'Aménagement Communale Concerté à caractère Economique

ZEC – Zone d'Enjeu Communal

ZER – Zone d'Enjeu Régional

ZF – Zone Forestière

ZH – Zone d'Habitat

ZHIB - Zones Humides d'Intérêt Biologique

ZHR – Zone d'Habitat à caractère Rural / ZHCR dans fiche

ZHV – Zone d'Habitat Vert

ZL – Zone de Loisirs

ZNU – Zone Non destinée à l'Urbanisation

ZU – Zone destinée à l'Urbanisation



Le tourisme représente une activité économique importante. Il est au cœur de l'un des objectifs stratégiques du Plan de relance de la Wallonie (incluant le Plan de reprise et de résilience européen). Ainsi, « *la création et le développement d'une offre touristique basée sur les atouts de notre Région ainsi que la valorisation des sites touristiques, de l'accueil et de leur accessibilité permettra de renforcer la résilience du secteur et par-delà l'activité économique wallonne* ». Nous proposons au sein de ce recueil (en deux volumes) la caractérisation territoriale de 16 objets touristiques (attractions, hébergements) parmi les plus importants en termes de territoire dédié en Wallonie. Cette description aborde notamment la répartition spatiale de ces différents objets (dont l'emprise au sol pour les équipements de grande taille), leurs caractéristiques touristiques (capacité d'accueil ou fréquentation, reconnaissance officielle et des utilisateurs), leur rapport au territoire (accessibilité, contraintes physiques et légales...) et leur dynamique spatio-temporelle. Une meilleure connaissance territoriale du tourisme wallon participe au développement de projets plus pertinents. Les données présentées sont issues de la recherche « *Tourisme et Territoire : gérer le passé et préparer l'avenir* » menée par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) soutenue par le Gouvernement wallon.

<https://cpdt.wallonie.be>

