



NOTES DE RECHERCHE

# Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au plan de secteur

*Outil à destination des acteurs publics actifs dans le développement territorial et le secteur touristique*

| N°84 - DÉCEMBRE 2022

**CFDT**  
Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

**Auteurs :**

Derek BRUGGEMAN (ULB-IGEAT)

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT)

Michèle HAINE (ULB-IGEAT)

**Note de recherche produite dans le cadre de la recherche CPDT « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir », sous la direction de :**

Jean-Michel DECROLY (ULB-IGEAT)

Anya DIEKMANN (ULB-IGEAT)

Serge SCHMITZ (Lepur-ULiège)

**Chercheurs ayant contribué aux travaux de cette recherche :**

Derek BRUGGEMAN (ULB-IGEAT), Xavier COURTOIS (ULB-IGEAT), Valérie CAWOY (ULB-IGEAT), Valentine DEFER (Lepur-ULiège), Michèle HAINE (ULB-IGEAT), Myriem NOURI (Lepur-ULiège), Symi NYNS (Lepur-ULiège), Stéphanie QUERIAT (ULB-IGEAT), Anne-Sophie STENUIT (Lepur-ULiège)

**Couverture :** Derek BRUGGEMAN (ULB-IGEAT)

**Editeurs :**

Valérie CAWOY (ULB-IGEAT) et Thibaut CROUGHS (Lepur-ULiège)

**Pour citer la publication :**

BRUGGEMAN D., CAWOY V., HAINE M. (2022). Analyses territoriales et touristiques de la zone de loisirs au Plan de secteur. Outil à destination des acteurs publics actifs dans le développement territorial et le secteur touristique. Conférence Permanente du Développement Territorial, 63 p.

**NOTES DE RECHERCHE**

**ANALYSES TERRITORIALES ET  
TOURISTIQUES DE LA ZONE DE  
LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR**

**OUTIL A DESTINATION DES ACTEURS  
PUBLICS ACTIFS DANS LE  
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LE  
SECTEUR TOURISTIQUE**

## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	4
RÉSUMÉ.....	6
1 INTRODUCTION .....	8
2 ANALYSE TERRITORIALE DES ZONES DE LOISIRS .....	10
2.1 Caractérisation générale des zones de loisirs.....	10
2.1.1 Répartition et emprise spatiales .....	10
2.1.2 Caractérisation territoriale.....	11
2.1.3 Affectation, occupation et utilisation du sol .....	18
2.1.4 Dynamique territoriale.....	23
2.2 Terrains libres et sans contrainte forte .....	26
2.3 Zones de loisirs et territoires touristiques.....	28
3 RECOMMANDATIONS TERRITORIALES ET TOURISTIQUES .....	31
3.1 CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE LE GISEMENT DES TERRAINS AFFECTÉS A LA ZONE DE LOISIRS DISPONIBLES POUR LE TOURISME .....	31
3.1.1 Contexte .....	31
3.1.2 Recommandations .....	31
3.2 DEFINITION DU GISEMENT DE ZONES DE LOISIRS INAPTES A L'URBANISATION POUVANT CONSTITUER UNE COMPENSATION LORS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR SANS INDEMNISATION .....	32
3.2.1 Contexte .....	32
3.2.2 Estimation du gisement.....	32
3.2.3 Recommandations .....	34
3.3 MESURE VISANT A S'ASSURER QUE LA FONCTION TOURISTIQUE PERDURE DANS LE TEMPS ET NE CÈDE PAS LA PLACE A DE L'HABITAT PERMANENT .....	34
4 TERRAINS DISPONIBLES POUR LE TOURISME .....	35
4.1 Méthodologie d'identification.....	35
4.1.1 Superficies sans contrainte forte .....	35
4.1.2 Superficies libres .....	35
4.1.3 Identification des superficies d'un seul tenant libres et sans contrainte forte.....	36
4.1.4 Segmentations associées potentiellement exploitables pour des activités touristiques.....	37
4.2 Méthodologie de caractérisation qualitative .....	38
4.2.1 Indicateurs quantitatifs et analyse qualitative.....	38
4.2.2 Contenu de la fiche d'analyse .....	39
4.3 PRISE EN MAIN DES DONNÉES ET OUTILS A DISPOSITION .....	48
5 REMERCIEMENTS .....	51
6 LISTE DES ABREVIATIONS .....	51

7	BIBLIOGRAPHIE.....	53
8	ANNEXES : CRITERES DE CARACTERISATION TERRITORIALE .....	54
8.1	Critères de caractérisation territoriale des zones de loisirs au Plan de secteur.....	54
8.2	Critères de caractérisation territoriale supplémentaires pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme .....	59
8.3	Combinaison des indicateurs utilisés pour la réalisation du graphique en toile d'araignée .....	62

## RÉSUMÉ

Comme tout processus d'utilisation du sol, l'activité touristique évolue au cours du temps par sa localisation, sa forme et son intégration qui résultent de la demande et des règles en vigueur au moment de la mise en place des attractions et des hébergements touristiques.

En Wallonie, une zone est juridiquement dédiée à cette fonction touristique au sein du Plan de secteur : « la zone de loisirs ». Pour autant, les zones de loisirs ne correspondent pas aux sites d'implantation majoritaire des infrastructures touristiques. Si certains objets touristiques (types d'hébergements ou d'attractions) sont principalement présents au sein de celles-ci (citons les parcs résidentiels de week-end ou les campings), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (par ex. les hôtels). La plupart des hébergements et attractions touristiques sont, toutefois, situés dans des zones destinées à l'urbanisation au Plan de secteur.

Actuellement, les zones de loisirs sont loin d'être toutes mises en œuvre. La part des zones de loisirs utilisée à des fins touristiques ou récréatives apparaît même en légère contraction ces dernières années. Leur localisation et leur taille ne sont pas toujours optimales tant au niveau des contraintes et des risques auxquels elles sont confrontées (par ex. aléa d'inondation) que des besoins du secteur (par ex. nécessité de superficies importantes pour certains projets). La non-utilisation de certaines zones de loisirs laisse supposer qu'elles avaient été initialement prévues pour un type d'offre touristique précis, qui correspondait à la demande dominante lorsque le Plan de secteur a été élaboré.

La grande diversité des activités touristiques en termes de besoins et de publics, impliquant des critères d'implantation très variés, couplée à l'évolution de la demande touristique a rendu obsolète certaines zones de loisirs. Une forme d'inadéquation de l'offre avec la demande est d'ailleurs soulevée par les acteurs touristiques. Les zones de loisirs mal localisées et non mises en œuvre offrent, a contrario, des opportunités pour d'autres affectations et peuvent participer aux processus de compensations planologiques.

Il y avait un manque de connaissance fine sur la répartition et les caractéristiques territoriales des terrains disponibles en zone de loisirs. La recherche CPDT « Tourisme et Territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » a permis d'objectiver le (non)potentiel touristique des zones de loisirs.

La présente note de recherche synthétise les principaux résultats engrangés au terme de l'étude au niveau de la connaissance des zones de loisirs – à savoir leur répartition, emprise spatiale et principales caractéristiques – et du gisement potentiel de zones de loisirs libres et sans contrainte forte au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle détaille aussi les différentes méthodologies utilisées pour caractériser les zones de loisirs et déterminer ce gisement foncier potentiel, les outils développés et mis à disposition ainsi que la façon de les prendre en main. Enfin, les recommandations proposées par la recherche afin d'encadrer le développement de la fonction touristique sont détaillées. Elles traitent de l'amélioration et du partage des connaissances sur les zones de loisirs encore disponibles pour le tourisme ; de l'opportunité lors de la création d'une nouvelle zone de loisirs d'utiliser comme compensation planologique des zones de loisirs résiduelles ayant peu d'intérêt touristique ou récréatif ; de la possibilité d'encadrer le développement des hébergements touristiques en zone de loisirs.

## Principaux chiffres de la recherche

La zone de loisirs couvre ~8.570 hectares (chiffres 2020), soit 0,51% du territoire wallon (Communauté germanophone incluse). Cela représente 3,37% des zones destinées à l'urbanisation. Au nombre de 928, les zones de loisirs se caractérisent par une taille extrêmement variable (de 0,24 ha à 257,3 ha).

La répartition des terrains en zone de loisirs est hétérogène et marquée par une forte dichotomie entre la moitié nord-ouest, peu pourvue, et la moitié sud-est de la Wallonie, où se concentrent ces terrains.

62% des superficies en zone de loisirs (hors Communauté germanophone) sont incluses totalement ou partiellement au sein d'un territoire touristique<sup>1</sup>. Il y a donc une forte adéquation spatiale entre les territoires focalisant les touristes et les zones de loisirs.

La zone de loisirs est majoritairement occupée (67%), d'après les natures cadastrales des parcelles qui la constitue, par des terrains non artificialisés ; ce qui s'explique par la très importante part des superficies utilisée à des fins agricoles et sylvicoles (49,4%). Approximativement 18,9% des terrains en zone de loisirs présentent une utilisation à vocation touristique ou récréative.

Les superficies en zone de loisirs libres et sans contrainte forte – et donc potentiellement disponibles pour le tourisme – sont estimées à 55,6% du total des zones de loisirs (~4.761 ha) au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Une petite moitié de ces superficies est située au sein ou est attenante à un territoire touristique.

---

<sup>1</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. Les territoires touristiques occupent 5,6% de la Wallonie francophone.

# 1 INTRODUCTION

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 seize objets touristiques (types d'attractions et d'hébergements ; Bruggeman *et al.*, 2022a,b) ;
- d'identifier, de qualifier et de catégoriser les territoires touristiques ;
- d'analyser les zones de loisirs du Plan de secteur.

Cette recherche s'est déroulée dans un contexte de disponibilités foncières à venir contraintes (zéro artificialisation nette et fin de l'étalement urbain)<sup>2</sup> et de durabilité du territoire wallon. Il s'agissait aussi de prendre en compte les conséquences des crises qui ont secoué le territoire wallon ces deux dernières années (pandémie de la Covid-19 et changements climatiques).

La présente note de recherche synthétise les principaux résultats engrangés concernant la connaissance des zones de loisirs (Figure 1).

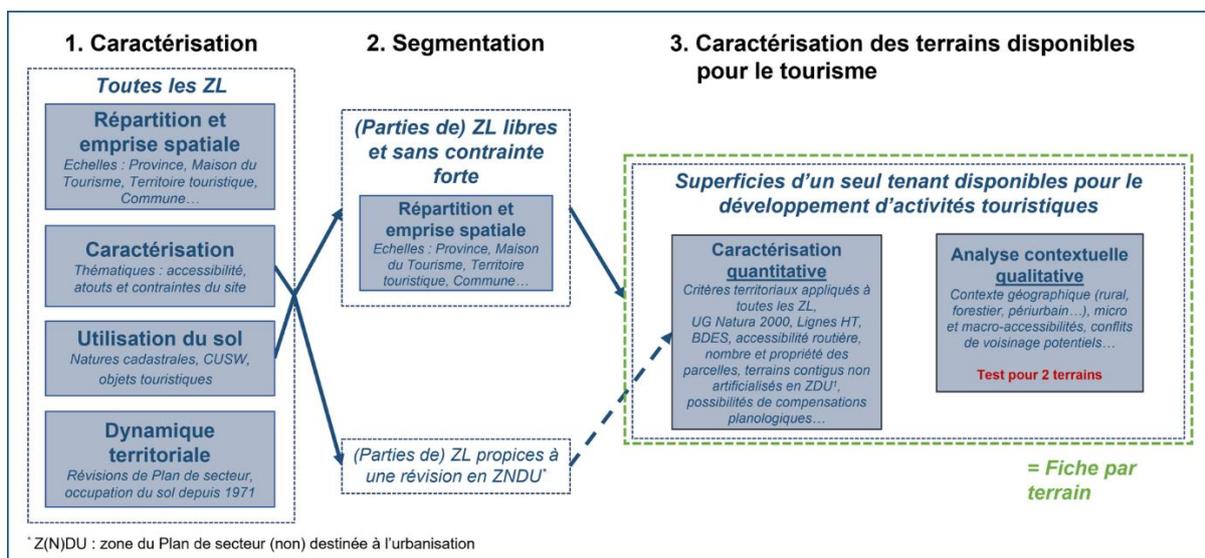


Figure 1. Méthodologie d'analyse des zones de loisirs développée dans le cadre de la recherche « *Tourisme et Territoire : gérer le passé et préparer l'avenir* » (adaptée de CPDT, 2021a).

Le document est structuré en trois grandes parties.

La première décrit la répartition, l'emprise spatiale et les principales caractéristiques des zones de loisirs, en y intégrant l'évolution historique de cette affectation au Plan de secteur. Elle en déduit le gisement potentiel de zones de loisirs libres et sans contrainte forte en 2020.

Ensuite, les recommandations proposées par la recherche afin d'encadrer le développement de la fonction touristique en lien avec la zone de loisirs sont détaillées. Celles-ci traitent de l'amélioration et du partage des connaissances sur les zones de loisirs encore disponibles pour le tourisme ; de l'opportunité, lors de la création d'une nouvelle zone de loisirs, d'utiliser comme compensation planologique des zones de loisirs résiduelles ayant peu d'intérêt touristique ou récréatif ; de la possibilité d'encadrer le développement des hébergements touristiques en zone de loisirs.

<sup>2</sup> En 2011, l'Europe s'est fixée comme objectif d'arrêter l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 (*in* La feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, 2011), pour des raisons environnementales mais aussi d'autonomie alimentaire. Pour répondre à cet objectif, la Wallonie se projette dans une dynamique de réduction progressive de l'artificialisation (gestion parcimonieuse du sol, fin de l'étalement urbain, renforcement des centralités, zéro artificialisation nette).

Quant à la troisième partie, elle détaille les différentes méthodologies utilisées pour identifier et caractériser le gisement foncier potentiel disponibles pour le tourisme au sein des zones de loisirs, les outils développés et mis à disposition ainsi que la façon de les prendre en main.

## 2 ANALYSE TERRITORIALE DES ZONES DE LOISIRS

### 2.1 CARACTÉRISATION GÉNÉRALE DES ZONES DE LOISIRS

#### 2.1.1 RÉPARTITION ET EMPRISE SPATIALES

La zone de loisirs couvre ~8.570 hectares<sup>3</sup> (dont 332,5 en Communauté germanophone), soit 0,51% du territoire wallon. Cela représente 3,37% des zones destinées à l'urbanisation.

Sa répartition est hétérogène, avec une très forte concentration dans les régions méridionales et en particulier dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse et au sein ou à proximité des vallées de l'Ourthe, de l'Ambliève et au sud de celle de la Haute Meuse (Figure 2). A l'inverse, les régions au nord du sillon Sambre-et-Meuse, mais aussi le Condroz, sont très peu fournies en zones de loisirs. Plus généralement, une forte correspondance existe à l'échelle régionale entre les espaces affectés aux loisirs et les surfaces en eau, sous formes de cours d'eau principaux et canaux (Figure 2) ou de plans d'eau de toutes tailles.

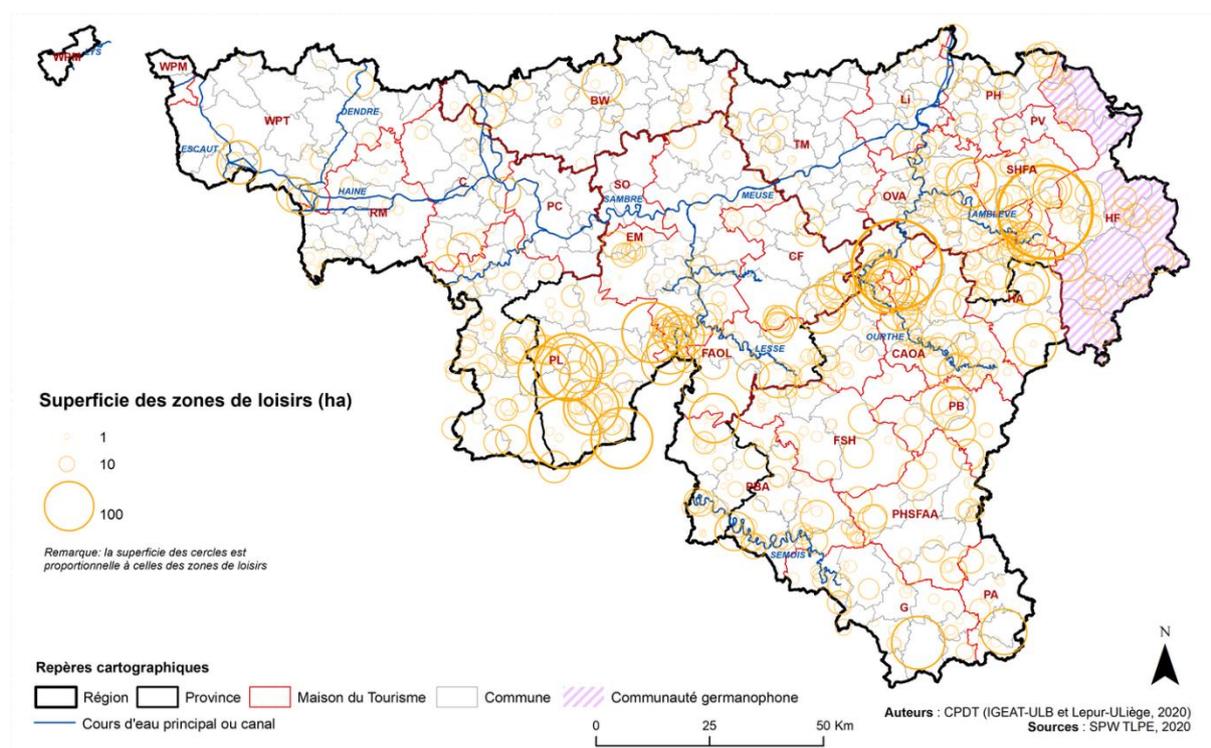


Figure 2. Localisation et emprise spatiale des zones de loisirs au Plan de secteur.

De nombreuses communes localisées au nord du sillon Sambre-et-Meuse ou au sein de celui-ci (Figure 2) sont totalement exemptes de zones de loisirs. Même si l'absence de zones de loisirs touche essentiellement des communes rurales, Charleroi et Mouscron n'en possèdent pas non plus.

La répartition apparaît encore plus hétérogène pour les zones de loisirs de grande taille, dont la vocation est généralement touristique et non récréative. Elles se localisent majoritairement sur un axe allant du sud-ouest de la Province de Namur au sud de la Province de Liège (Figure 2).

Hastière et Stavelot bénéficient d'une large proportion de leur territoire (> 5%) affectée en zone de loisirs (Figure 3).

<sup>3</sup> Comprend la transformation, avec une clause de réversibilité de 5 ans (jusqu'à 2025), de 17 zones ou parties de zones de loisirs en zone d'habitat vert. Les modifications d'affectation survenues après le 30 avril 2020 n'ont pas été analysées.

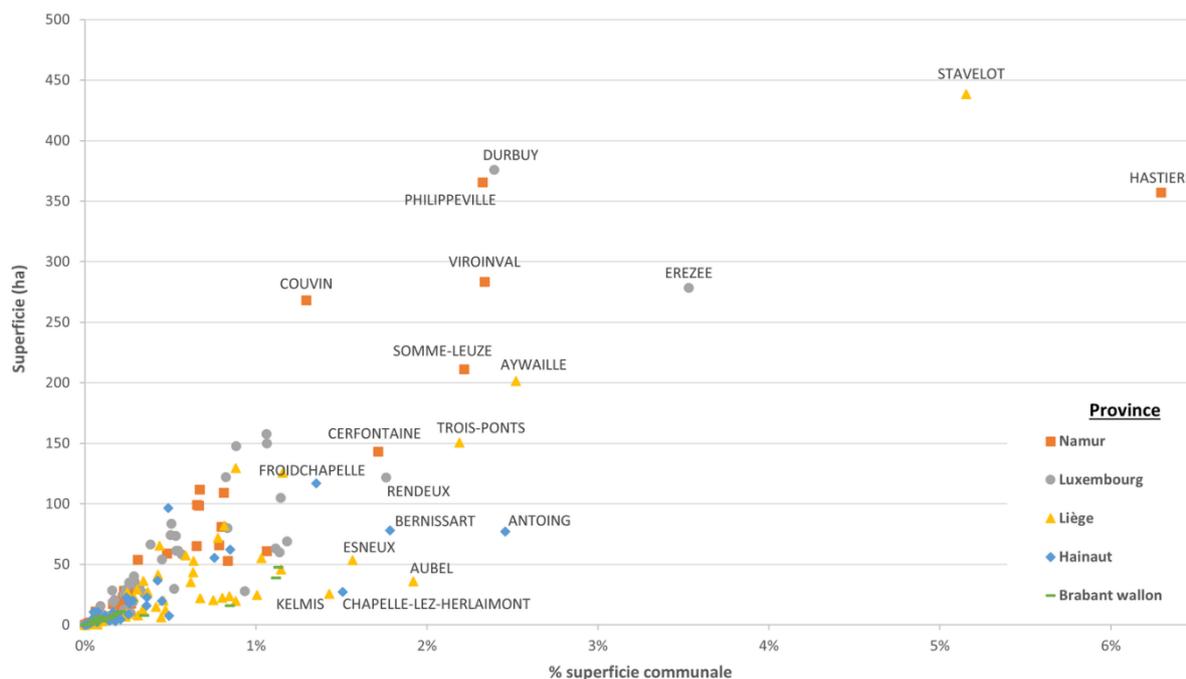


Figure 3. Superficies (relatives et absolues) des zones de loisirs par commune.

Remarque : les noms des communes présentant des superficies relatives supérieures à 1,25% sont étiquetés.

Au nombre de 928, les zones de loisirs se caractérisent par une taille extrêmement variable. La plus grande est celle qui couvre le circuit automobile de Spa-Francorchamps et ses abords. Créée à la suite d'une révision de plan de secteur (cf. point 2.1.4.2), sa superficie atteint 257,3 hectares. A l'inverse de nombreuses superficies d'un seul tenant sont de taille extrêmement réduite. Pour les plus petites, il s'agit souvent de « morceaux » séparés d'une partie principale par un lac, une infrastructure routière ou un cours d'eau appartenant à une autre affectation au Plan de secteur. La plus petite zone de loisirs, qui n'est pas une zone annexe d'une zone plus importante située à proximité immédiate, couvre 0,24 hectare.

Une centaine de zones de loisirs (111) font moins d'un hectare et quasiment autant (96) font plus de 20 hectares.

### 2.1.2 CARACTÉRISATION TERRITORIALE

La caractérisation des zones de loisirs vise à définir celles-ci d'un point de vue territorial. Les 928 zones de loisirs ont été qualifiées à l'aide d'une vingtaine de critères jugés pertinents (Tableau 1). Pour plus d'informations sur ces critères, et notamment sur les données utilisées, la manière de les calculer et leurs limites, nous renvoyons le lecteur à l'annexe 1. La caractérisation des zones de loisirs permet de mieux cerner les atouts et les contraintes territoriales pour les activités touristiques en place ou à développer. Elle est intéressante à intégrer dans l'analyse contextuelle d'un Schéma de Développement Communal.

Tableau 1. Critères de caractérisation territoriale des zones de loisirs au Plan de secteur.

Critère	Justification
Part au sein d'une polarité de base <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le fait, pour un terrain, d'être localisé au sein ou à proximité immédiate d'une polarité de base influencera sur les modes de transport utilisés par les touristes pour accéder aux services de base et sur la part de touristes dans la clientèle de certains de ces services</li> </ul>
Proximité à une polarité de base	
Part au sein d'un espace bâti <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation probable de l'impact paysager si localisation au sein de ces espaces</li> <li>Conflits de voisinage potentiels avec la population résidente</li> </ul>
Proximité à un espace bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation probable de l'impact paysager en cas de distance limitée</li> <li>Fragmentation des habitats naturels</li> </ul>
Proximité à un nodule commercial <sup>6</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nodules commerciaux peuvent fournir des biens non disponibles au sein des polarités de base. Leur proximité influencera donc les déplacements de certains touristes</li> <li>Dans certains cas, ils peuvent représenter une activité touristique à part entière</li> </ul>
Proximité au réseau RAVeL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une accessibilité aux activités touristiques via d'autres moyens que la voiture individuelle sera primordiale dans une société décarbonée. Les critères choisis se sont portés sur la proximité à des modes de transport pourvus d'infrastructures déjà en place et non sur des modes de transport collectif dont le réseau peut être plus facilement adapté (bus, voire tram)</li> </ul>
Proximité à une halte ferroviaire	
Périmètre d'intérêt paysager ADESA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certaines activités touristiques peuvent impacter négativement, voire positivement, le paysage</li> </ul>
Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces facteurs peuvent limiter les possibilités de développement de certaines activités, l'impact paysager d'un projet pouvant influencer l'octroi ou le contenu du permis associé</li> <li>Les deux types de périmètre n'ont pas la même valeur légale et se complètent</li> </ul>
Aléa d'inondation élevé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur limitant fortement le développement des activités touristiques, notamment en lien avec la loi régissant les contrats d'assurance terrestre et le CoDT</li> <li>Nombreux équipements touristiques d'implantation ancienne soumis à cet aléa</li> </ul>
Aléas d'inondation moyen ou faible	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur pouvant limiter le développement des activités touristiques ou entrainer des surcoûts (consultation obligatoire des services compétents lors de demandes de permis)</li> </ul>

<sup>4</sup> Une polarité de base constitue un territoire au potentiel de centralité, regroupant un minimum de logements et une accessibilité (piéton, vélo) à des services de proximité et à une desserte en transport en commun (Charlier et Reginster, 2021).

<sup>5</sup> Un espace bâti est constitué de minimum 20 bâtiments de plus de 25 m<sup>2</sup> distancés entre eux de maximum 100 m. Il s'agit d'identifier des zones de concentration de bâtiments, peu importe leur fonction.

<sup>6</sup> Un nodule commercial est une zone de concentration d'espaces commerciaux comprenant au minimum 50 commerces ou une surface de vente nette supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> (SPW, n.d.).

Critère	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombreux équipements touristiques d'implantation ancienne soumis à ces aléas</li> </ul>
Site protégé par la loi sur la conservation de la nature (réserves naturelles ou forestières, ZHIB, CSIS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur limitant fortement, voire interdisant, le développement des activités touristiques</li> <li>• Dans de rares cas, un site protégé peut représenter l'élément central de l'activité touristique</li> </ul>
Réseau Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les justifications sont du même ordre que celles des sites protégés par la loi sur la conservation de la nature</li> <li>• Cependant, le réseau Natura 2000 couvre un territoire nettement plus important que les sites protégés par la loi sur la conservation de la nature et les restrictions sont globalement moins fortes</li> </ul>
Monument classé au patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine bâti peut être impacté (positivement ou négativement) par les activités touristiques, soit directement si l'activité est implantée au sein de celui-ci soit indirectement via un changement du cadre dans lequel ce patrimoine s'insère</li> </ul>
Protection du patrimoine bâti (sites classés et RGBSR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les possibilités de développement de l'activité touristique seront contraintes par la législation (CoPat, CoDT)</li> <li>• La présence d'un monument ou d'un site classé ou la localisation au sein d'un site rural de qualité peut être un atout pour l'activité touristique</li> </ul>
Pente du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur limitant un nombre significatif de développements d'activités touristiques (surcoût, impossibilité de construction)</li> <li>• Une pente importante peut constituer un atout pour certaines attractions (récréatives), voire être spécifiquement recherchée</li> </ul>
Captage public avec zone de prévention	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur pouvant limiter le développement d'activités touristiques (surcoût, impossibilité de construction). Les restrictions et impacts potentiels sont dégressifs en fonction du critère spécifique concerné (présence d'un captage public, zone de prévention rapprochée, zone de prévention éloignée)</li> </ul>
Captage : zone de prévention rapprochée (IIa)	
Captage : zone de prévention éloignée (IIb)	

L'importance de la taille des zones de loisirs pour les acteurs du tourisme (notamment en lien avec des superficies minimales nécessaires pour le déploiement de certaines activités) ayant été pointée à plusieurs reprises durant la recherche, leur caractérisation est ventilée par classes de superficies. Malgré cette segmentation, le nombre élevé de zones de loisirs impose la prudence dans l'interprétation des valeurs moyennes de caractérisation territoriale.

Les centroïdes des zones de loisirs sont, en moyenne, localisés à deux kilomètres d'une polarité de base (IWEPS : méthodologie de 2014 ; Tableau 2). Cette distance induira généralement un déplacement motorisé pour atteindre les services de ces polarités. La valeur plus élevée constatée pour les zones de loisirs de plus de 20 hectares est notamment liée à leur taille (distance importante entre leur centre et leurs limites extérieures).

La distance aux espaces bâtis est relativement constante entre les classes de superficies de zones de loisirs (Tableau 2). De nombreuses zones de loisirs présentent une densité suffisamment importante de bâtiments pour former elles-mêmes un espace bâti. Cela explique, en partie, les distances relativement

réduites par rapport à ces espaces. Ce cas doit plus spécifiquement se présenter pour les grandes zones de loisirs, où de nombreux parcs résidentiels de week-end et villages de vacances, répondant à la définition d'espace bâti, sont implantés.

Tableau 2. Distance des zones de loisirs aux polarités de base et aux espaces bâtis.

Classes de superficies (ha)	Zones de loisirs (#)	Polarité base 2011 (m)	Espace bâti (m)
<1	111	1.867	167
1-2	154	2.158	221
2-10	457	1.940	245
10-20	110	2.215	331
>20	96	2.517	278
<b>Total</b>	<b>928</b>	<b>2.059</b>	<b>245</b>

Quant à la distance à un nodule commercial, elle est relativement réduite. Ces espaces commerciaux, constituant parfois une activité touristique à part entière, peuvent être atteints en moins de 15 minutes en voiture depuis le centre de 90% des zones de loisirs (Tableau 3), sans distinction notable entre les classes de superficies.

Tableau 3. Temps de déplacement au nodule commercial le plus proche.

Nodule commercial (temps de déplacement (minutes) en voiture)	Classes de superficies (ha)					Total
	<1	1-2	2-10	10-20	>20	
5	23,4%	26,0%	26,0%	24,5%	24,0%	25,3%
10	41,4%	42,2%	37,4%	36,4%	28,1%	37,6%
15	25,2%	22,1%	27,4%	24,5%	36,5%	26,8%
20	6,3%	5,2%	7,9%	10,9%	8,3%	7,7%
25	2,7%	3,9%	0,9%	3,6%	3,1%	2,2%
30	0,9%	0,6%	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>Zones de loisirs (#)</i>	<i>111</i>	<i>154</i>	<i>457</i>	<i>110</i>	<i>96</i>	<i>928</i>

En termes d'accessibilité, l'écrasante majorité des zones de loisirs est localisée à plus de 32 minutes à pied d'une halte ferroviaire. Les proportions sont relativement équivalentes entre classes de superficies (Tableau 4). Le train, non combiné à un autre moyen de transport motorisé, ne constitue donc pas un mode de transport envisageable dans la plupart des cas.

Tableau 4. Accessibilité des zones de loisirs à une halte ferroviaire.

Halte ferroviaire (temps de déplacement (minutes) à pied)	Classes de superficies (ha)					Total
	<1	1-2	2-10	10-20	>20	
4	0,0%	0,6%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%
8	3,6%	3,2%	2,0%	0,0%	0,0%	1,9%
12	1,8%	3,2%	2,2%	0,9%	3,1%	2,3%
16	3,6%	3,2%	2,8%	1,8%	2,1%	2,8%
20	0,9%	3,9%	3,5%	2,7%	1,0%	2,9%
24	1,8%	1,3%	1,8%	2,7%	0,0%	1,6%
28	0,9%	2,6%	2,2%	1,8%	1,0%	1,9%
32	3,6%	1,9%	2,6%	0,9%	3,1%	2,5%
>32	83,8%	79,9%	82,7%	89,1%	89,6%	83,8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>Zones de loisirs (#)</i>	<i>111</i>	<i>154</i>	<i>457</i>	<i>110</i>	<i>96</i>	<i>928</i>

L'accessibilité via le réseau RAVeL (Tableau 5) est assez homogène entre les différentes catégories de superficies. Pour deux tiers des zones de loisirs, ce réseau de mobilité douce est localisé à moins de cinq kilomètres. Sous réserve d'une entrée/sortie à ce réseau à proximité, il peut constituer un mode de déplacement pour se rendre dans une zone de loisirs ou être utilisé pour des activités depuis celle-ci. Pour près de 20% des zones de loisirs, un RAVeL est même localisé à moins de 500 mètres. Cela démontre que ce réseau commence à couvrir relativement densément la Wallonie, malgré son absence dans la partie méridionale de l'Ardenne.

Tableau 5. Accessibilité au RAVeL des zones de loisirs.

Distance au RAVeL (m)	Classes de superficies (ha)					Total
	<1	1-2	2-10	10-20	>20	
<500	29,7%	11,5%	10,9%	21,4%	17,5%	18,2%
500 - 1000	12,6%	11,5%	11,8%	5,8%	8,5%	9,3%
1000 - 2500	14,4%	21,9%	15,5%	18,8%	14,9%	16,3%
2500 - 5000	18,0%	26,0%	24,5%	20,8%	24,7%	23,4%
> 5000	25,2%	29,2%	37,3%	33,1%	34,4%	32,9%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>Zones de loisirs (#)</i>	<i>111</i>	<i>154</i>	<i>457</i>	<i>110</i>	<i>96</i>	<i>928</i>

Parmi les critères retenus pour l'analyse du contexte territorial, ce sont les périmètres d'intérêt paysager délimités par l'asbl ADESA (PIP ADESA) qui englobent les superficies les plus importantes en zones de loisirs (Tableau 6). Cette proportion est nettement plus faible pour les périmètres d'intérêt paysager au Plan de secteur (PIP PS). Selon ADESA, qui juge d'intérêt des paysages à la fois bâtis et non bâtis et qui ne tient pas nécessairement compte de l'affectation au Plan de secteur, un cinquième des superficies en zone de loisirs présente une valeur paysagère remarquable. Cet aspect peut à la fois être contraignant pour le développement d'activités touristiques, mais aussi être un atout pour celui-ci. Certaines attractions utilisent d'ailleurs ce cadre paysager comme attrait touristique. La proportion de la superficie en PIP ADESA décroît avec l'augmentation de la taille des zones de loisirs.

Les aléas d'inondation couvrent des superficies conséquentes (Tableau 6). Ce facteur limite fortement le développement des activités touristiques et nécessite pour les activités déjà présentes (comme de nombreux campings) une réflexion sur leur devenir. C'est surtout le cas pour les zones de loisirs inférieures à 10 hectares, où ~30% des superficies sont concernées. Inévitablement, une zone de loisirs de plus grande taille s'étendra au-delà du fond de vallée, ce qui explique le pourcentage plus faible en aléa pour les zones de loisirs supérieures à 20 hectares. La pente moyenne des grandes zones de loisirs est d'ailleurs plus élevée. La surreprésentation de ces aléas par rapport à la moyenne wallonne s'explique notamment par la localisation historique des campings en bordure des principaux cours d'eau ardennais.

La zone de prévention éloignée des captages n'est pas vraiment un facteur limitant pour le développement d'activités touristiques car seuls 11% de la superficie totale des zones de loisirs sont concernés. Les autres critères territoriaux présentent généralement des proportions relativement faibles, même si des espaces non négligeables sont inclus dans le réseau Natura 2000 ou bénéficient d'une forme de protection patrimoniale, respectivement pour les zones de loisirs de taille moyenne et pour celles de petite taille.

Tableau 6. Le contexte territorial des zones de loisirs.

	Classes de superficies (ha)					Total général
	<1	1-2	2-10	10-20	>20	
Zones de loisirs (#)	111	154	457	110	96	928
Superficie totale	65,2	230,0	2.306,5	1.664,4	4.303,0	8.569,2
Part des zones de loisirs au sein ou concernée par :						
PIP ADESA	31,0%	31,5%	25,9%	24,4%	16,3%	21,0%
PIP PS	2,7%	3,0%	4,9%	4,4%	4,1%	4,3%
Natura 2000	1,9%	3,4%	4,9%	5,2%	2,9%	3,9%
Site protégé (LCN)	0,5%	1,5%	1,2%	1,7%	1,7%	1,6%
Aléa inondation élevé	12,7%	13,5%	11,4%	5,5%	1,8%	5,5%
Aléa inondation moyen ou faible	15,4%	26,4%	17,9%	9,6%	7,6%	11,3%
Protection patrimoniale	5,2%	5,3%	2,3%	4,2%	1,9%	2,6%
Prévention captage IIa	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	0,1%	0,1%
Prévention captage IIb	13,1%	12,0%	13,2%	14,9%	8,5%	11,1%
Contrainte karstique forte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Contexte topographique des zones de loisirs :						
Pente moyenne (%)	9,1	10,8	11,8	12,9	13,1	11,6

### 2.1.3 AFFECTATION, OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

La répartition des activités et des infrastructures – dont celles destinées au tourisme – s'établit sur un support physique : le sol. Celui-ci est caractérisé en aménagement du territoire par (Figure 4) :

- son occupation (couverture) : l'occupation du sol a trait aux caractéristiques biophysiques du sol. En pratique, elle est généralement décrite via des photos aériennes ou des images par satellite. C'est ce qui a été fait dans le cadre de l'évolution historique des infrastructures touristiques au sein des zones de loisirs (cf. point 2.1.4.1) ;
- son utilisation (usage/activité) : l'utilisation du sol informe sur l'activité ou les activités pratiquée(s) sur un terrain. L'usage actuel des zones de loisirs est décrit au point 2.1.3.2 ;
- son affectation (utilisation autorisée) : il s'agit de la destination légale d'un terrain, comme l'habitat, l'agriculture ou les loisirs. En Wallonie, elle est principalement fixée par le Plan de secteur. Comme nous le verrons ci-dessous (cf. point 2.1.3.1).

Les notions d'occupation et d'utilisation du sol sont également mobilisées au sein de la fiche d'analyse des terrains disponibles (cf. point 4.2.2). Notons que l'utilisation et l'affectation du sol ne correspondent pas toujours, en particulier dans le cas du tourisme.

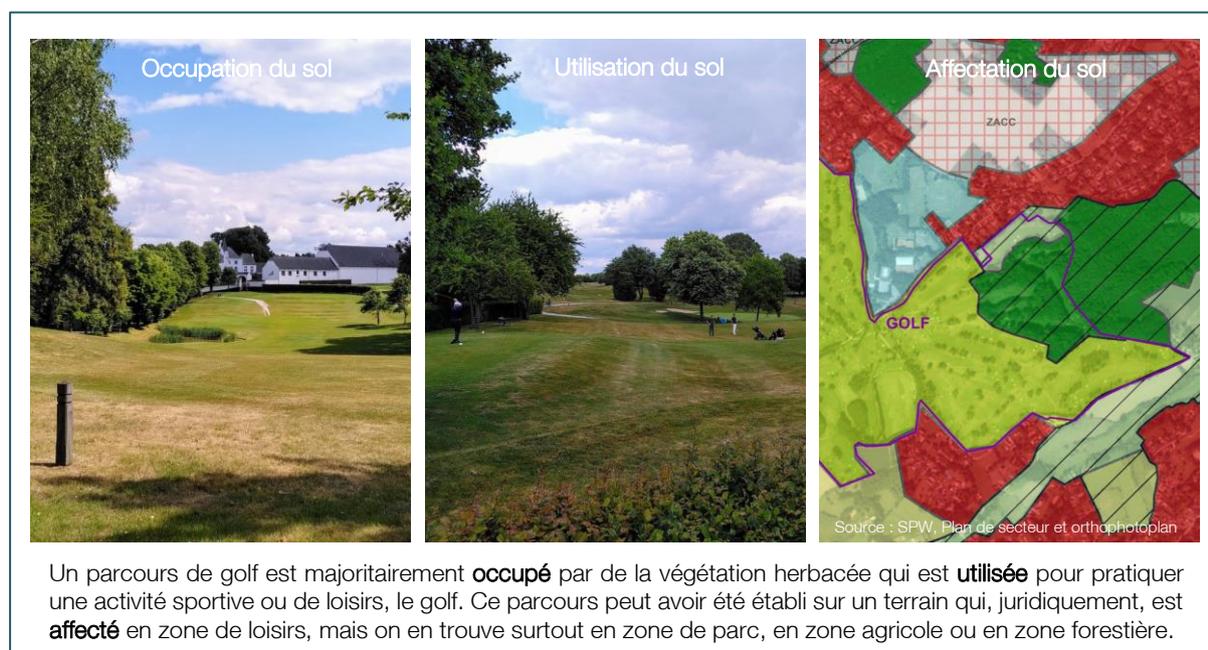


Figure 4. Illustration de la distinction entre occupation, utilisation et affectation du sol.

#### 2.1.3.1 Affectation du sol et utilisation touristique

Le CoDT destine la zone de loisirs « aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs ». Il s'agit donc d'une affectation du sol qui doit accueillir à la fois des activités récréatives et des activités touristiques, dont les besoins ne sont pas nécessairement identiques. Si cette destination se reflète partiellement dans son utilisation, la zone de loisirs apparaît occupée à diverses fins, sans nécessairement de liens avec une activité touristique ou récréative (voir points suivants). A l'inverse, de nombreuses activités touristiques prennent place hors de la zone de loisirs. Ainsi, parmi les seize objets touristiques étudiés dans le cadre de la recherche (Bruggeman *et al.*, 2022a,b), seuls quatre d'entre eux sont localisés préférentiellement (>50%) en zone de loisirs (Tableau 7). Cette affectation est privilégiée par les hébergements touristiques à forte empreinte spatiale (PRWE, villages de vacances, campings touristiques et terrains de caravanage). La correspondance entre l'affectation et l'usage du sol n'est donc que très partielle dans le cas des infrastructures touristiques.

Tableau 7. Affectation au plan de secteur, zones destinées à l'urbanisation et zone loisirs, des objets touristiques étudiés.

Objets	Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre* ou en superficie)	
	Zones destinées à l'urbanisation	Zone de loisirs
Aires d'accueil pour motor-homes*	68,2	9,1
Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)*	69,9	5,6
Endroits de camp*	50,7	1,3
Campings touristiques	82,1	75,6
Terrains de caravanage	77,8	67,0
Centres de tourisme social	51,4	15,9
Golfs	11,4	3,2
Hôtels*	80,9	5,1
Infrastructures pour foires, salons et congrès	90,8	0,0
Attractions du pôle d'intérêt culturel*	72,9	1,8
Attractions du pôle d'intérêt naturel	7,6	7,1
Attractions du pôle d'intérêt récréatif	28,2	20
Parcs résidentiels de week-end	95,0	94,5
Résidences secondaires cadastrales <sup>7</sup>	62,3	23,6
Terroirs et meublés de vacances*	77,5	1,2
Villages de vacances	82,5	81,6

<sup>7</sup> Une résidence secondaire cadastrale est une parcelle de nature cadastrale « habitation de vacances » située hors d'un PRWE, d'un village de vacances ou d'un camping touristique et non inclus dans un périmètre du Plan HP (Bruggeman *et al.*, 2022b). De nombreuses résidences secondaires ne sont pas identifiées par leur nature cadastrale alors que des résidences secondaires cadastrales peuvent être devenues des résidences principales.

### 2.1.3.2 Utilisation de la zone de loisirs

L'usage des terres localisées au sein de la zone de loisirs est déterminé par la carte d'utilisation du sol wallon<sup>8</sup> (CUSW) de 2018. Cette utilisation peut être affinée en combinant la CUSW à la délimitation de l'emprise spatiale des objets touristiques étudiés.

La combinaison de ces deux données a été effectuée en attribuant une utilisation du sol touristique et récréative à l'ensemble des emprises spatiales associées aux objets touristiques étudiés (à l'exception des PRWE, vu que leurs périmètres légaux ne sont que partiellement mis en œuvre - Bruggeman *et al.*, 2022b), peu importe l'utilisation reprise par la CUSW. L'utilisation du sol renseignée par la CUSW a été conservée pour les autres superficies (Tableau 8). Pour celles-ci, une précision est apportée en fonction de l'appartenance de la parcelle à un Plan Habitat Permanent<sup>9</sup> (Plan HP) ou à un PRWE. Les différentes catégories de la CUSW ont par ailleurs été partiellement fusionnées afin de simplifier l'interprétation.

Tableau 8. Utilisation du sol au sein des zones de loisirs d'après la CUSW2018, les périmètres du Plan Habitat permanent et les emprises spatiales, déterminées par l'équipe de recherche, pour les objets touristiques étudiés.

Utilisation du sol	Superficie (ha)	% des ZL
Prairies et terres arables et cultures permanentes	1.873,6	21,9
Sylviculture	1.735,8	20,3
<u>Usage touristique ou récréatif (objets à forte emprise spatiale étudiés)</u>	1.572,0	18,4
Usage résidentiel permanent à (très) faible densité d'habitat	649,7	7,6
<i>en Plan HP</i>	352,2	4,1
<i>en PRWE hors Plan HP</i>	74,0	0,9
Production agricole commerciale	618,2	7,2
Usage inconnu (non) cadastré	518,8	6,1
Services commerciaux	260,8	3,0
<i>en Plan HP</i>	90,3	1,1
<i>en PRWE hors Plan HP</i>	12,0	0,1
Zones abandonnées	232,0	2,7
Infrastructures sportives	223,0	2,6
Autre usage résidentiel	210,2	2,5

<sup>8</sup> Cette carte fournit une information sur l'usage des sols par parcelle cadastrale et pour les espaces non-cadastrés. Elle combine, via une série de règles hiérarchiques, une vingtaine de géodonnées dont : la nature cadastrale, le squelette vectoriel du réseau routier, la carte d'occupation du sol de Wallonie basée sur des données de télédétection, le parcellaire agricole anonyme, le registre national des personnes physiques, le répertoire d'entreprises DBRIS géolocalisées à la parcelle cadastrale, l'inventaire des campings... Son année de référence est 2018 (UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW, 2020).

<sup>9</sup> L'habitat permanent (HP) fait référence aux personnes, estimées à 10.000 en Wallonie, résidant de manière permanente dans un équipement à vocation touristique. Ce phénomène s'est fortement développé à partir des années 1990. Le Plan HP est un plan régional mis en place depuis 2002 qui vise à favoriser la réinsertion de ces personnes dans un logement décent hors de ces équipements touristiques ou bien à transformer certains de ceux-ci en zone habitable. 26 communes, comprenant 142 équipements, adhèrent à ce plan (Portail de la Cohésion Sociale, n.d.).

Utilisation du sol	Superficie (ha)	% des ZL
<i>en Plan HP</i>	172,8	2,0
<i>en PRWE hors Plan HP</i>	32,2	0,4
<b>Zones naturelles</b>	208,9	2,4
<b>Transport routier</b>	166,3	1,9
<b>Aquaculture et pêche</b>	53,2	0,6
<b>Industries extractives</b>	36,1	0,4
<b>Services culturels</b>	36,0	0,4
<b>Transport par voie navigable</b>	27,0	0,3
<b>Usage résidentiel avec d'autres usages compatibles à (très) faible densité d'habitat</b>	24,8	0,3
<i>en Plan HP</i>	6,5	0,1
<b>Autres services culturels, de loisirs et récréatifs</b>	19,6	0,2
<b>Zones récréatives en plein air</b>	16,8	0,2
<b>Autres usages</b>	83,3	1,0
<b>Superficies totales en zone de loisirs</b>	8.566,3	100,0

Cette analyse atteste qu'une très importante part des superficies affectées en zone de loisirs est utilisée à des fins agricoles et sylvicoles (49,4%) (Tableau 8). Il faut cependant noter que les superficies classées en « Production agricole commerciale », particulièrement nombreuses (7,2%), sont des terres agricoles d'après leur nature cadastrale, mais non intégrées à la superficie agricole utile. Il s'agit souvent de terres, utilisées moins régulièrement par les agriculteurs ou appartenant à des particuliers, dont l'usage effectif est mal connu. Les superficies dont l'usage est inconnu (6,1%) ou qui sont considérées comme des zones abandonnées (2,7%) contribuent également au constat que d'importantes superficies en zones de loisirs se caractérisent par une utilisation du sol incertaine et une probable sous-utilisation. Cette dernière pourrait s'expliquer par le fait que les propriétaires ou gestionnaires sont réticents à investir dans des usages intensifs non conformes à la destination de la zone ou bien être le reflet de l'abandon d'anciennes activités (cf. point 2.1.4.1). Cet usage peu intensif d'une partie des parcelles en zone de loisirs peut être favorable au développement de la nature. Près de 2,5% des terrains en zones de loisirs sont d'ailleurs qualifiés de zones naturelles.

On observe également des fonctions dites urbaines, mais non touristiques ou récréatives, au sein de la zone de loisirs (ce qui est permis sous conditions par le CoDT). En particulier, les terrains résidentiels permanents (pour la résidence principale) occupent près de 8% de la superficie totale des zones de loisirs. Ces terrains sont pour plus de moitié intégrés à des équipements créés pour le tourisme. Les autres usages urbains non liés aux loisirs sont relatifs aux infrastructures de transport ou à des services commerciaux non touristiques.

Outre les superficies définies comme à usage touristique ou récréatif d'après l'emprise spatiale des objets touristiques étudiés, d'autres usages identifiés par la CUSW apparaissent en adéquation avec la destination de la zone de loisirs. C'est le cas des superficies utilisées par les infrastructures sportives (2,6%) et celles, réduites, des catégories « Autres services culturels, de loisirs et récréatifs » et « Zones récréatives en plein air », voire d'une partie de celles utilisées pour l'aquaculture et la pêche. Il en va de même pour l'essentiel des espaces relevant de la classe « Autre usage résidentiel », qu'ils soient sous périmètre du Plan HP ou au sein d'un PRWE, la CUSW n'y détectant pas d'usage résidentiel permanent (via le registre national des personnes physiques).

L'utilisation du sol recensée par la CUSW offre également l'opportunité d'évaluer la manière dont les activités touristiques sont prises en compte par cette carte de référence. Ainsi, les différentes catégories d'utilisation du sol de la CUSW au sein des zones de loisirs, pour le territoire occupé par les objets touristiques étudiés (usage touristique ou récréatif du Tableau 8), sont fournies au Tableau 9.

Tableau 9. Utilisation du sol d'après la CUSW2018 au sein des objets touristiques (hors PRWE) étudiés par l'équipe de recherche et localisés en zone de loisirs.

Utilisation du sol (CUSW2018) au sein des objets touristiques localisés en zone de loisirs	Superficie (ha)	% des ZL
<b>Services commerciaux</b>	786,9	50,0
<i>en Plan HP</i>	124,0	7,9
<b>Autre usage résidentiel</b>	183,5	11,7
<i>en Plan HP</i>	6,8	0,4
<b>Sylviculture</b>	100,3	6,4
<b>Services culturels</b>	97,1	6,2
<b>Usage résidentiel permanent à (très) faible densité d'habitat</b>	77,3	4,9
<i>en Plan HP</i>	4,4	0,3
<b>Infrastructures sportives</b>	71,2	4,5
<b>Services de loisirs</b>	39,2	2,5
<b>Usage inconnu cadastré</b>	37,4	2,4
<b>Production agricole commerciale</b>	27,4	1,7
<b>Transport routier</b>	25,7	1,6
<b>Usage inconnu non cadastré</b>	23,0	1,5
<b>Autres services culturels, de loisirs et récréatifs</b>	19,6	1,2
<b>Zones abandonnées</b>	18,1	1,2
<b>Prairies</b>	13,8	0,9

Utilisation du sol (CUSW2018) au sein des objets touristiques localisés en zone de loisirs	Superficie (ha)	% des ZL
Agriculture	9,9	0,6
Zones naturelles non définies	9,7	0,6
Zones récréatives en plein air	8,6	0,5
Terres arables et cultures permanentes	7,4	0,5
Services d'enseignement	4,8	0,3
Aquaculture et pêche	3,7	0,2
Autres usages	7,8	0,5
<b>Total</b>	<b>1.572,3</b>	<b>100,0</b>

La moitié des superficies concernées par les emprises spatiales des objets touristiques analysés par la présente recherche est classée, par la CUSW2018, comme des « Services commerciaux ». Cette catégorie comprend, en effet, les services aux consommateurs comme les touristes. Les campings sont notamment repris dans cette utilisation du sol. Cette catégorie englobante ne permet malheureusement pas une identification directe des espaces utilisés par le secteur touristique. La présence d'autres catégories d'utilisation du sol non reliées de manière évidente au secteur touristique ou récréatif (autre usage résidentiel, services culturels, sylviculture) contribue également à ce constat. Lors des mises à jour de la CUSW, une intégration des données collectées par l'équipe de recherche sur les emprises spatiales des objets touristiques permettrait d'améliorer la connaissance du territoire mobilisé par les activités touristiques.

Parmi les superficies définies comme à usage touristique ou récréatif via le travail sur les objets touristiques, 4,9% sont renseignés par la CUSW comme à usage résidentiel permanent (dont une partie seulement est en Plan HP). Il s'agit notamment de résidences secondaires cadastrales correspondant en réalité à des résidences principales. Ce pourcentage ne doit donc pas être intégré aux usages touristiques.

En additionnant les différentes catégories d'usages touristiques (hors aquaculture et pêche) au sein de la zone de loisirs (Tableau 8), auxquelles on soustrait les superficies reprises en usage résidentiel permanent au sein des objets touristiques (Tableau 9), on obtient une proportion de 18,9% des superficies en zones de loisirs dont l'usage est principalement touristique ou récréatif.

#### 2.1.4 DYNAMIQUE TERRITORIALE

Une large part des zones de loisirs n'est actuellement pas utilisée pour leur destination prévue. Ce constat résulte notamment de choix de planification effectués au moment de l'instauration des plans de secteur (1977-1987). De nombreuses zones de loisirs ont ainsi été délimitées sur des terrains non artificialisés, souvent à usage agricole ou sylvicole, qui correspondaient aux critères (large emprise ; cadre forestier ou, à minima, rural ; proximité d'un cours ou plan d'eau) des activités touristiques (campings, PRWE) répandues ou en développement à l'époque. Les pratiques touristiques évoluant au cours du temps, certains de ces choix, devenus moins ou non pertinents, n'ont pas été suivi d'une opérationnalisation. La longue période d'élaboration des plans de secteur (années 1970-1980) correspond également à une phase de massification du tourisme qui, en Wallonie, s'est tassée lors des décennies suivantes. Cela laisse supposer que les terrains nécessaires au développement territorial des activités de loisirs ont été surestimés à cette époque.

Afin d'objectiver dans quelles mesures les zones de loisirs ont répondu aux besoins du secteur touristique depuis leur définition, deux analyses historiques complémentaires ont été réalisées. La première visait le suivi, sur base de photos aériennes et pour un échantillon de parcelles représentatif à l'échelle du territoire

wallon, de l'occupation du sol (touristique ou non) au sein des zones de loisirs depuis 1971 jusqu'à nos jours. Cette analyse portait uniquement sur les zones de loisirs actuelles créées dès l'origine des plans de secteur. La seconde consistait en un recensement des créations et suppressions (de parties) de zones de loisirs depuis l'instauration des plans de secteur.

### 2.1.4.1 Evolution des infrastructures touristiques et récréatives

Le caractère chronophage de ce travail diachronique a contraint à restreindre l'étude à 161 parcelles affectées à la zone de loisirs sélectionnées aléatoirement parmi 9 des 23 secteurs d'aménagement couvrant l'ensemble du territoire wallon (et correspondant chacun à un plan de secteur adopté indépendamment).

L'analyse visuelle des orthophotoplans de la Wallonie montre assez clairement que la part des parcelles avec un usage touristique ou récréatif au sein des (futures) zones de loisirs a connu une évolution en trois phases (Figure 5). Tout d'abord, la proportion de l'usage touristique, déjà importante avant l'instauration des plans de secteur en 1971 (ceux-ci ont généralement pris acte de la situation de fait), a cru durant les décennies 1970 et 1980. Cette croissance s'est poursuivie durant les années 1990, mais dans une moindre mesure et uniquement dans certains secteurs d'aménagement. Ensuite, une période de relative stabilité est observée lors des années 2000, avant un léger déclin au cours des dix dernières années. Ce déclin pourrait avoir été amorcé antérieurement car la conversion d'un logement touristique en un logement à usage permanent - une des causes principales du déclin - n'a pu être attestée qu'en 2021. Or cette conversion peut avoir eu lieu durant les périodes précédentes, le phénomène d'habitat permanent affectant les équipements touristiques s'étant développé dès les années 1990.

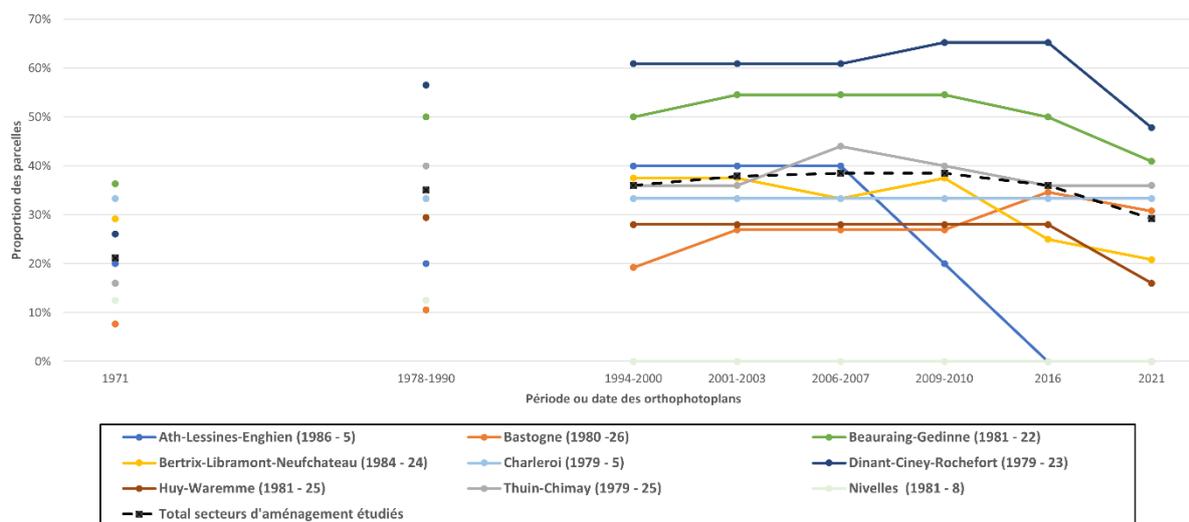


Figure 5. Evolution de la proportion (%) des parcelles échantillonnées en zone de loisirs avec une infrastructure touristique ou récréative, par secteur d'aménagement.  
Remarque : la parenthèse associée à chaque secteur renseigne la date d'instauration du Plan de secteur et le nombre de parcelles échantillonnées.

Plusieurs zones de loisirs ont été valorisées par des activités touristiques durant la seconde moitié du vingtième siècle mais ont périéclité depuis. Ces zones de loisirs sont désormais partiellement ou totalement sorties de la fonction touristique. De nombreux équipements dédiés initialement au tourisme (PRWE, autre ensemble de secondes résidences, campings résidentiels) sont désormais habités à l'année et sont, pour partie, pris en charge par le Plan HP. Aussi, plusieurs campings ont fermé, notamment dans le Hainaut mais également au sein des fonds de vallée inondables de la Semois, de l'Ourthe ou de la Lesse. Pour ces fermetures, vu le caractère peu impactant et la relative facilité à effacer les traces de cette activité touristique, un retour à l'agriculture ou un reboisement est souvent constaté (Figure 6).



Figure 6. Zone de loisirs occupée par un camping dans les années 1980 et désormais majoritairement reboisée.  
Données : SPW, orthophotoplans 1978-1984 et 2019.

Il apparaît donc que les zones de loisirs (non révisées) n'ont joué leur rôle d'organisation de l'espace touristique wallon que pendant les quelques années qui ont suivi l'instauration des plans de secteur. Depuis, les activités touristiques ou récréatives implantées sur les terrains affectés aux loisirs se maintiennent – voire déclinent légèrement – à l'échelle régionale, malgré quelques créations ou extensions ponctuelles. Par ailleurs, l'analyse visuelle démontre des mutations de certains équipements touristiques afin de proposer une offre en phase avec les aspirations des touristes, de séjour ou d'un jour.

Ce constat de non-adaptation durable entre l'affectation de loisirs et l'utilisation touristique ou récréative du territoire doit cependant être complété par une analyse des révisions de plans de secteur, afin de cerner si la redéfinition des zones de loisirs est de nature à partiellement résorber cet écart entre destination et usage du sol.

#### 2.1.4.2 Révisions partielles de plans de secteur impliquant la zone de loisirs

Sur les ~400 révisions partielles de plans de secteur réalisées en Wallonie depuis leur instauration (et jusque 2019), une cinquantaine impliquait la zone de loisirs. C'est une proportion relativement élevée si l'on tient compte du fait que la zone de loisirs ne couvre que 0,51% du territoire wallon (c'est-à-dire ~8.570 hectares). Approximativement 1.000 hectares ont été concernés par une modification de l'affectation du sol impliquant une extension ou une contraction de la zone de loisirs. Les pertes brutes de terrains en zone de loisirs s'évaluent à 482 hectares contre des gains bruts de 497 hectares. A l'échelle régionale, les superficies destinées aux loisirs sont donc globalement stables depuis un demi-siècle mais ont été assez profondément réorganisées.

Ces chiffres résultent de nombreuses opérations, mais deux ont mobilisé des superficies très importantes (Figure 7). Il s'agit des prémices de la stratégie d'aménagement touristique du site des Lacs de l'Eau d'Heure (1989) qui ont visé une concentration de l'offre sur le site de la rive nord du lac de la Plate Taille, avec extension de la zone de loisirs préexistante, mais en entraînant surtout une suppression de nombreuses zones de loisirs bordant les autres lacs et leur conversion en zones non destinées à l'urbanisation (forestière, agricole, naturelle...). Quant au pic de gains de superficies observé en 1998, il est lié à la création d'une très vaste zone de loisirs au niveau du circuit automobile de Spa-Francorchamps et de ses abords, jusque-là affectés essentiellement à la zone forestière.

Si l'on fait abstraction de ces deux révisions importantes en termes surfaciques et relativement anciennes, la tendance récente est plutôt à une augmentation des révisions impliquant la zone de loisirs et à une balance déséquilibrée en faveur des pertes de superficies de cette affectation (Figure 7).



Figure 7. Gains et pertes de superficies affectées à la zone de loisirs entre 1989 et 2019.

Remarque : les plans communaux d'aménagement révisant le plan de secteur (PCAR) sont intégrés au graphique, à la date de leur approbation.

L'analyse fine de ces révisions récentes met en évidence que nombre d'entre elles résultent de la conversion de zones de loisirs non mises en œuvre en zones non destinées à l'urbanisation (80% du total des pertes de superficies), principalement en zones agricole et forestière, mais aussi en zones naturelle et d'espaces verts. Ces conversions sont mues par les compensations planologiques (imposées par la législation depuis 2005) associées à l'extension de zones d'activités économiques et d'extraction (ou de dépendance d'extraction depuis l'entrée en vigueur du CoDT). Corolairement, la localisation des pertes de superficies affectées aux loisirs est donc conditionnée par celle des emplacements des nouvelles zones d'activités économiques (ou d'extraction), les compensations planologiques étant essentiellement sélectionnées au sein du même secteur d'aménagement. Ces pertes se concentrent notamment dans le sud de la Province de Namur. Le choix des zones de loisirs converties par l'entremise de ces compensations n'apparaît pas faire l'objet d'une analyse approfondie de leur potentialité touristique. Parallèlement, quelques révisions visant la conversion de zones de loisirs au profit direct de la zone d'habitat à caractère rural (notamment là où l'habitat permanent s'est développé) ou de la zone d'activité économique sont également à signaler.

Concernant les gains bruts, ils sont en réalité souvent le fait d'une extension voire d'une restructuration d'une zone de loisirs existante occupée par une infrastructure touristique. Les révisions partielles de plans de secteur visant la création d'une nouvelle zone de loisirs sont rares (et n'entraînent pas toujours une mise en tourisme). Elles concernent notamment certaines carrières en fin d'exploitation. La répartition spatiale de ces créations ou extensions de zones de loisirs ne semble pas liée aux territoires touristiques dynamiques et donc répondre à un besoin lié à un développement touristique sous-régional.

Le moteur principal de la redistribution des zones de loisirs est donc extérieur au secteur touristique. Plus globalement, l'étude des dynamiques territoriales de la zone de loisirs et de l'utilisation du sol au sein de celle-ci montre que cette affectation du sol joue un rôle mineur dans l'évolution territoriale actuelle du tourisme.

## 2.2 TERRAINS LIBRES ET SANS CONTRAINTE FORTE

Les superficies libres et sans contrainte forte au sein de la zone de loisirs constituent des espaces qui sont disponibles pour le développement de nouvelles activités touristiques ou bien pour l'extension d'activités actuelles. Elles ont été déterminées sur base de cinq critères (*cf.* point 4.1 pour la méthodologie détaillée) regroupés en deux groupes.

- Les terrains considérés comme libres, c'est-à-dire dont l'utilisation du sol permet théoriquement une conversion aisée vers une utilisation touristique/récréative. Pour répondre à ce critère, il faut :
  - ne pas être considéré, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, comme artificialisé, au sens de la

classification CPDT-SPW-IWEPS (CPDT, 2008) basée sur un regroupement des natures cadastrales ;

- ne pas être inclus dans l'emprise spatiale d'un des objets touristiques étudiés (hors PRWE<sup>10</sup>).
- Les terrains sans contrainte forte, c'est-à-dire sans contrainte qui empêche le développement d'une activité touristique (ou résidentielle), soit :
  - ne pas être repris dans un site protégé par la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 ;
  - ne pas être soumis à un aléa d'inondation élevé (version 2016) ;
  - constituer une superficie d'un seul tenant et donc former un espace (le « terrain ») pouvant être valorisé par un seul opérateur touristique.

Les superficies libres et sans contrainte forte sont obtenues en soustrayant des superficies totales en zones de loisirs, les superficies répondant aux critères retenus (Tableau 10).

Tableau 10. Superficies associées aux critères de segmentation des zones de loisirs.

Type de terrain	Superficies au sein des zones de loisirs				
	Superficie totale	Objets touristiques <sup>1</sup> (hors PRWE)	Aléa inondation élevé	Site naturel protégé par LCN	Superficies libres et sans contrainte forte
Terrains artificialisés (ha)	2.687,8	956,3	177,6	1,2	/
Terrains non artificialisés (ha)	5.451,6	345,3 <sup>2</sup>	237,1	130,5	4.761,3 <sup>3</sup>

Remarques : <sup>1</sup> Pour les établissements hôteliers, emprise spatiale d'un échantillon de 181 d'entre eux. <sup>2</sup> Dont 130 ha en villages de vacances, 104 ha en campings touristiques, 62 ha en attractions du pôle d'intérêt récréatif et 24 ha en terrains de caravanage. <sup>3</sup> Certains terrains non artificialisés concentrent plusieurs critères d'exclusion (par ex. une parcelle en aléa d'inondation élevé, comprise dans l'emprise d'un camping, mais non artificialisée).

En Wallonie (y compris la Communauté germanophone), au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les superficies en zone de loisirs libres et sans contrainte forte ont été estimées à 4.761,3 hectares. Elles sont réparties en 2.205 terrains, soit 55,6% du total des zones de loisirs. Moins de la moitié (897) ont une taille supérieure à 0,5 hectares. Et 412,8 hectares sont en PRWE.

Sur base de cette segmentation, les zones de fortes disponibilités en zone de loisirs et à l'inverse les régions où la zone de loisirs est globalement à saturation ont été déterminées.

On observe plusieurs zones de concentration (Figure 8). Ainsi, parmi les zones bien pourvues en zones de loisirs, c'est l'est de l'Ardenne qui présente les superficies disponibles pour de futurs développements touristiques les plus importantes. Les disponibilités apparaissent proportionnellement plus réduites dans et à proximité de la vallée de l'Ourthe et dans l'Entre-Sambre-et-Meuse. Elles y restent cependant nombreuses. D'autres régions où peu de zones de loisirs ont été mises en œuvre, ou bien ne l'ont été que très partiellement, s'observent également : l'ouest du Hainaut (la plus importante, au niveau du Grand Large de Péronnes à Antoing, est toutefois en train d'être mise en tourisme), le sud de l'Ardenne et le nord-est de la Province de Liège.

<sup>10</sup> Contrairement aux périmètres des autres objets touristiques, les périmètres des PRWE définissent une destination et non un usage. Ainsi, les nombreux espaces non artificialisés des PRWE peuvent être considérés comme libres de toute utilisation touristique et faire l'objet, sous conditions strictes, d'une valorisation touristique.

Inversement, les zones de loisirs semblent proches de la saturation entre la vallée de la Lesse et celle de l'Ourthe, dans la périphérie sud de l'agglomération liégeoise, dans la partie aval de la vallée de la Semois, autour des Lacs de l'Eau d'Heure et en Hesbaye (Figure 8).

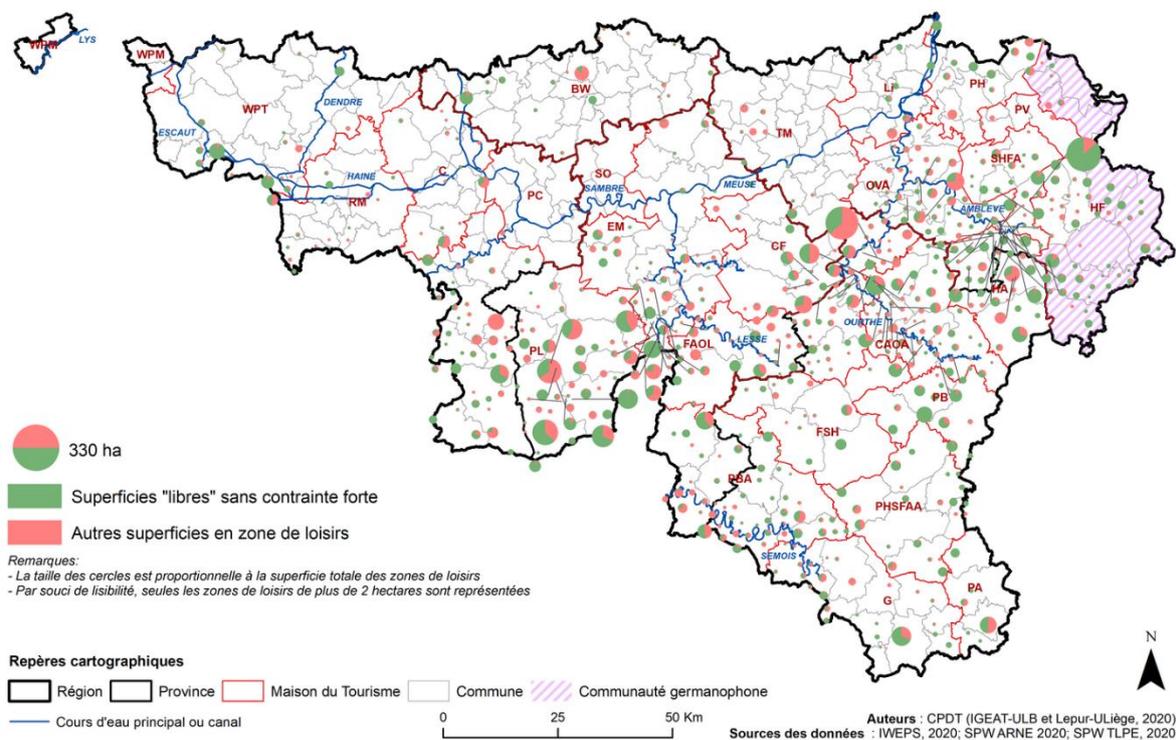


Figure 8. Superficies (relatives et absolues) des zones de loisirs libres et sans contrainte forte.

## 2.3 ZONES DE LOISIRS ET TERRITOIRES TOURISTIQUES

L'identification des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements (Bruggeman *et al.*, 2021a, pp. 22-44) a permis d'affiner le rapport entre la localisation des zones de loisirs et les espaces concentrant les flux touristiques.

Ainsi, 5.093 hectares affecté en zone de loisirs (62% des superficies hors Communauté germanophone) sont inclus totalement ou partiellement au sein d'un territoire touristique. Sachant que les territoires touristiques occupent une superficie limitée (5,6% de la Wallonie francophone), il y a donc une forte adéquation spatiale entre les territoires focalisant les touristes et les zones de loisirs (Figure 9). Cette adéquation s'est probablement autoalimentée au cours du temps, les zones de loisirs ayant été définies préférentiellement au sein des espaces touristiques au moment de l'élaboration des plans de secteur, et cela, y compris sur des terrains non utilisés à des fins touristiques à l'époque, ce qui y a sans doute favorisé, dans un premier temps tout au moins (*cf.* point 2.1.4.1.), le développement de nouvelles activités et donc la permanence des territoires touristiques existants.

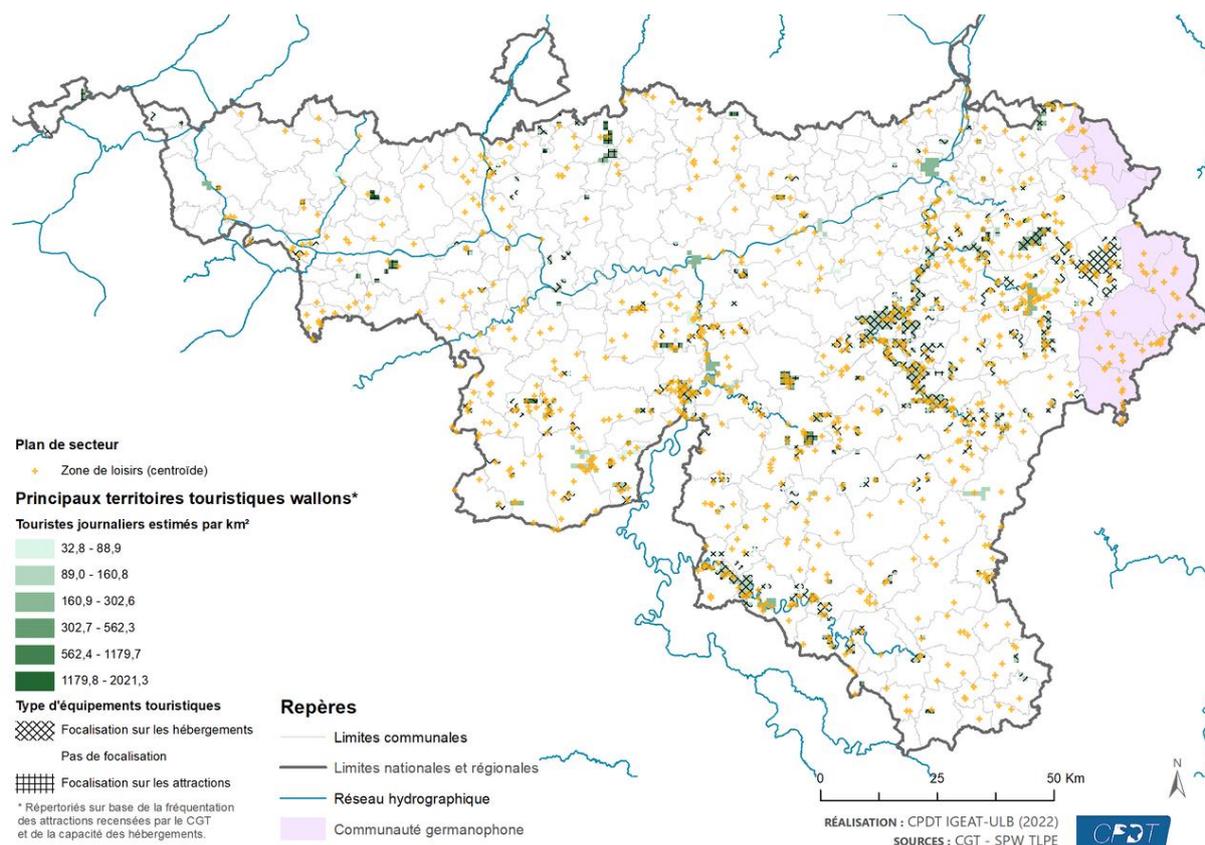


Figure 9. Principaux territoires touristiques wallons basés sur les attractions recensées et les hébergements avec surimposition des centroïdes des zones de loisirs.

Cependant, des superficies significatives affectées en zone de loisirs sont localisées hors territoires touristiques (Figure 9). Elles apparaissent particulièrement nombreuses dans le nord de l'Entre-Sambre-et-Meuse, en Ardenne méridionale (entre les territoires touristiques de la Semois et de Bastogne), en Lorraine belge, dans les Hauts-Pays et entre les différents territoires touristiques localisés entre la vallée de l'Ourthe et les Hautes-Fagnes.

Si l'on ne tient compte que des superficies jugées libres et sans contrainte forte et donc disponibles pour le tourisme, le constat est le suivant. Sur les 4.469 hectares disponibles pour le tourisme en zone de loisirs (hors Communauté germanophone), 2.185 sont, au moins pour partie, situés au sein d'un territoire touristique (Tableau 11). En valeur absolue, ces disponibilités sont plus que conséquentes (~1/4 des superficies en zone de loisirs) et concernent des terrains de toutes tailles (Tableau 11). Le fait que de telles superficies destinées aux activités touristiques soient non utilisées à cette fin malgré leur proximité aux territoires focalisant les flux touristiques interroge sur les caractéristiques territoriales de ces superficies. Ce qui nécessite une analyse au cas par cas, telle que proposée au point 4.2.

Tableau 11. Rapport aux territoires touristiques des terrains disponibles en zone de loisirs.

Catégorie de superficies (ha)	Wallonie francophone			Au sein <sup>1</sup> des territoires touristiques		
	Superficie (ha)	% du total	Nb terrains	Superficie (ha)	% du total	Nb terrains
<0,5	206,9	4,6	1280	118,7	5,4	749
0,5-2	449,3	10,1	433	233,6	10,7	233
2-5	582,6	13,0	192	267,2	12,2	89
5-10	775,4	17,3	112	317,0	14,5	45
10-20	1.177,3	26,3	82	481,7	22,0	34
>20	1.278,0	28,6	35	766,4	35,1	19
<b>Total</b>	<b>4.469,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2134</b>	<b>2.184,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1169</b>

Remarque : <sup>1</sup> Incluant l'ensemble des terrains dont au moins une partie se trouve dans un territoire touristique.

### 3 RECOMMANDATIONS TERRITORIALES ET TOURISTIQUES

Après avoir acquis une meilleure connaissance des potentialités et faiblesses des zones de loisirs, des recommandations ont été proposées par la recherche afin d'encadrer le développement de la fonction touristique dans un contexte de disponibilités foncières à venir contraintes (zéro artificialisation nette et fin de l'étalement urbain) et de durabilité du territoire wallon.

Elles concernent :

- l'amélioration et le partage des connaissances sur les zones de loisirs encore disponibles pour le tourisme (*cf.* point 3.1) ;
- l'opportunité lors de la création d'une nouvelle zone de loisirs judicieusement localisée, d'utiliser des zones de loisirs (résiduelles) ayant peu d'intérêt pour le tourisme comme compensation planologique (*cf.* point 3.2) ;
- une possibilité donnée aux communes d'encadrer le développement des hébergements touristiques en zone de loisirs (*cf.* point 3.3).

#### 3.1 CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE LE GISEMENT DES TERRAINS AFFECTÉS A LA ZONE DE LOISIRS DISPONIBLES POUR LE TOURISME

##### 3.1.1 CONTEXTE

La recherche a mis en évidence que la Wallonie disposait, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, d'un gisement théorique de 3.425 ha composé de 897 terrains de taille supérieure à 0,5 ha affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme, c'est-à-dire non artificialisés, non soumis à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou site protégé par la loi sur la conservation de la nature) et non utilisés actuellement par la fonction touristique (*cf.* point 2.2).

Plusieurs sites comportent quelques dizaines d'hectares d'un seul tenant (1.866 ha au sein de superficies de 15 ha ou plus) et se concentrent au sein ou à proximité d'espaces investis par le tourisme. Les possibilités de mobilisation de ces offres potentielles, souvent insérées au sein d'une zone de loisirs déjà partiellement occupée par une infrastructure touristique, et l'adéquation entre celles-ci et les besoins des opérateurs touristiques restent cependant à préciser. Au-delà de l'intérêt touristique certain pour ces derniers, la connaissance fine de ce gisement s'intègre également dans une politique d'aménagement du territoire visant la lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Une méthodologie semi-automatique de caractérisation des terrains de plus de 0,5 ha affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme a été définie et testée (*cf.* point 4.2). Celle-ci considère également les éventuelles opportunités d'extension et le type d'activités touristiques à y privilégier d'un point de vue territorial en fonction des caractéristiques de la zone. Cette méthodologie d'analyse prend la forme d'une fiche standardisée divisée en sections (contexte environnemental et paysager, accessibilité au site, contexte foncier et légal, équipement du terrain, contexte touristique...), mêlant analyses quantitative et qualitative. Ces analyses permettent d'évaluer les potentialités touristiques éventuelles du terrain étudié et de les comparer vis-à-vis des autres terrains, de taille similaire, disponibles en zone de loisirs.

##### 3.1.2 RECOMMANDATIONS

Au-delà d'une caractérisation possible via la prise en main des données et outils développés par la recherche et mis à disposition d'acteurs intéressés (*cf.* point 4.3), il est recommandé pour opérationnaliser à l'échelle de la Wallonie la mise en œuvre de ce gisement théorique :

- de caractériser de façon systématique ces terrains affectés en zone de loisirs potentiellement disponibles pour le tourisme. Dans un souci d'efficacité, les zones de loisirs, bien localisées, de plus de 2 ha devraient prioritairement être caractérisées, en débutant par les lieux concernés par les appels à projets issus du Plan de relance.

- de mettre à disposition, en ligne et à destination des promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers..., un inventaire sélectif des zones de loisirs bien localisées et à fort potentiel de développement sur le modèle de l'inventaire ISA – SAR de fait. Cet inventaire « zones de loisirs potentiellement disponibles pour le tourisme » reprendrait leur localisation ainsi que les fiches de caractérisation.
- d'informer les communes du gisement en zones de loisirs libres de plus de 0,5 ha produit par la CPDT. Elles pourraient être invitées à caractériser, selon la méthodologie standardisée établie, les zones de loisirs disponibles sur leur territoire au sein des diagnostics et analyses contextuelles communales et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire des zones de loisirs bien localisées et à fort potentiel de développement.

## 3.2 DEFINITION DU GISEMENT DE ZONES DE LOISIRS INAPTES A L'URBANISATION POUVANT CONSTITUER UNE COMPENSATION LORS DE RÉVISIONS DU PLAN DE SECTEUR SANS INDEMNISATION

### 3.2.1 CONTEXTE

Seulement 18,9% des terrains en zone de loisirs présentent une utilisation à vocation touristique ou récréative (cf. point 2.1.3.3). Les superficies en zone de loisirs libres et sans contrainte forte – et donc potentiellement disponibles pour le tourisme – sont estimées quant à elles à 55,6% du total des zones de loisirs au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (cf. point 2.2). Ce gisement théorique important ne permet pourtant pas nécessairement de répondre au besoin en terrains à usage touristique en termes notamment de superficie, de localisation (à proximité d'une centralité par exemple) ou de disponibilité (rétention foncière).

Il peut être nécessaire de procéder à une révision du Plan de secteur en vue d'agrandir ou de créer une nouvelle zone de loisirs. Si celle-ci se fait au détriment d'une zone non destinée à l'urbanisation (ZNDU) comme de la zone agricole, il est alors nécessaire de compenser planologiquement cette superficie au sens de l'article D.II.45 §3, alinéa 1 du CoDT. Autrement dit, pour chaque superficie située en ZNDU convertie en zone destinée à l'urbanisation (ZDU), une surface équivalente de ZDU doit quitter ce statut et se muer en ZNDU.

Cette compensation pourrait se faire à l'aide des zones de loisirs ayant peu d'intérêt au regard de la stratégie touristique et, dans les faits, peu/pas aptes à accueillir des fonctions urbaines. Ainsi la création d'une nouvelle zone de loisirs ou l'extension d'une zone de loisirs existante, par exemple au détriment de la zone agricole, pourrait être planologiquement compensée par le « reclassement » d'une zone de loisirs ayant peu d'intérêt pour la fonction touristique en zone naturelle ou forestière. Ceci permet de mettre en cohérence la localisation des zones de loisirs avec la stratégie touristique wallonne et les principes d'un aménagement du territoire plus durable luttant contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

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

### 3.2.2 ESTIMATION DU GISEMENT

Les critères (conditions de constructibilité, équipement de la voirie) permettant, sans nécessiter l'indemnisation des propriétaires fonciers, le rezonage ciblé de parcelles situées en zones de loisirs ayant peu d'intérêt au regard de la stratégie touristique ont été explorés. Sur cette base, un gisement théorique de terrains en zones de loisirs pouvant être révisés en zone non destinée à l'urbanisation sans indemnisation a été établi.

Pour ce qui est de la condition de constructibilité, compte tenu des techniques en constante évolution, la doctrine juridique la conçoit plus légalement que techniquement et fait renvoi aux risques et contraintes de l'article D.IV.57, 3<sup>o</sup> du CoDT, c'est-à-dire l'inondation dans les zones soumises à l'aléa d'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les

affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines et le risque sismique. Sur l'ensemble de la zone de loisirs, les terrains soumis à l'aléa d'inondation représentent 5,5% de la superficie totale pour ce qui est de l'aléa élevé et 11,3% pour les aléas moyen et faible (cf. point 2.1.2).

En ce qui concerne la condition de l'équipement de la voirie, la jurisprudence précise que pour être considérée comme équipée, une voirie doit, a minima, disposer d'un revêtement solide et être raccordée à l'eau et l'électricité. Ces conditions sont cumulatives, ce qui signifie que si l'une d'elle n'est pas remplie, la voirie doit être considérée comme non équipée (Defer *et al.*, 2022). Cela signifie qu'un terrain situé en zone de loisirs qui ne serait pas équipé en eau et/ou en électricité pourrait être « réaffecté » en zone non destinée à l'urbanisation sans indemnisation.

Afin de permettre l'estimation des terrains concernés, les choix méthodologiques suivants ont été posés.

- 1) Seules les parcelles non artificialisées au sens du cadastre ont été sélectionnées.
- 2) Seuls les terrains qui n'ont ni eau ni électricité ont été considérés pour l'analyse. Il a été jugé qu'un terrain déjà partiellement équipé a plus de chance de l'être totalement dans un futur proche qu'un terrain non équipé. On peut aussi supposer qu'un équipement partiel témoigne d'une volonté de stratégie territoriale future.

En appliquant ces choix méthodologiques restrictifs et sur base des zones de loisirs pour lesquelles des données relatives à l'équipement en eau et électricité étaient disponibles, la Wallonie dispose en zone de loisirs d'un gisement théorique de 2.784,3 hectares potentiellement révisables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation des propriétaires fonciers (Figure 10). Ceci représente environ 50,6% de la superficie totale de la zone de loisirs pour laquelle des données relatives à l'équipement en eau et électricité étaient disponibles. On peut donc raisonnablement supposer, par extrapolation, que 50% des zones de loisirs libres ne sont pas suffisamment équipées.

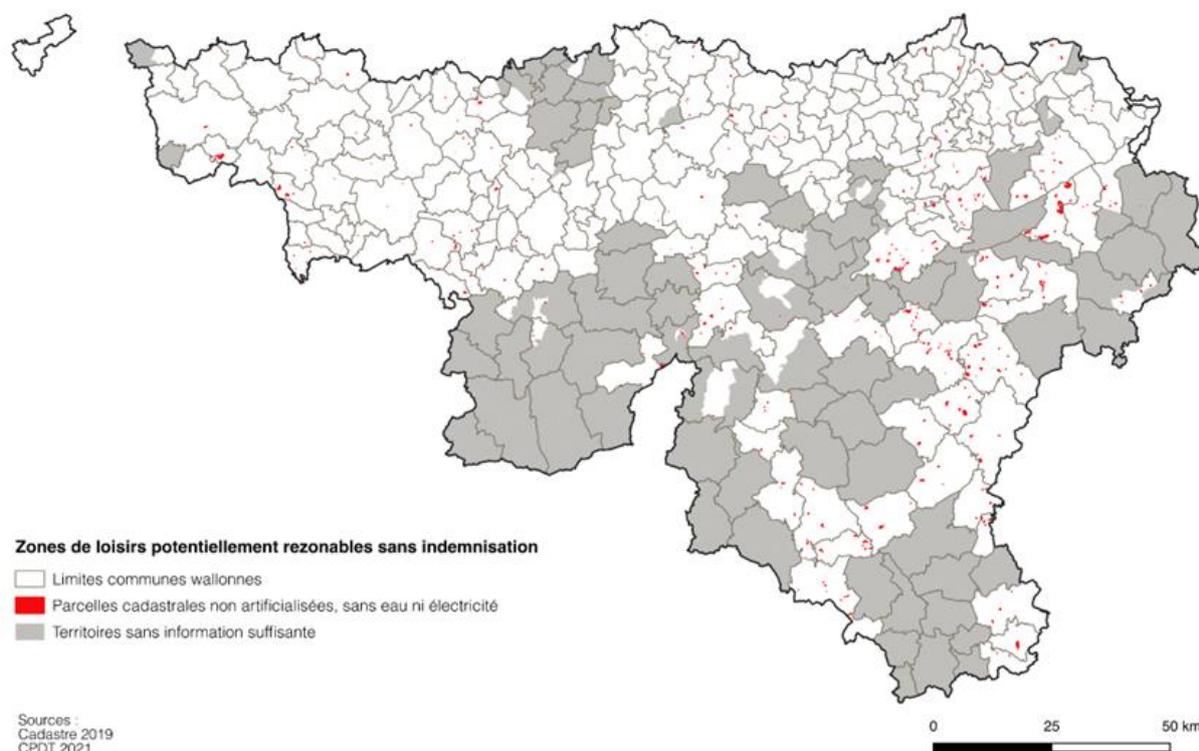


Figure 10. Sur base de leur non-raccordement à l'eau et l'électricité, parcelles cadastrales non artificialisées en zone de loisirs potentiellement révisables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation des propriétaires fonciers.

Ce gisement peut constituer une réserve foncière permettant des compensations planologiques lors de révisions du Plan de secteur.

### 3.2.3 RECOMMANDATIONS

Au-delà de cette estimation globale, une analyse fine de ce gisement doit cependant être réalisée afin de ne pas soustraire des terrains intéressants pour le développement d'activités touristiques ne nécessitant pas d'équipement en eau et électricité et répondant à la stratégie touristique wallonne, notamment l'identité « Nature évasion » retenue au sein la Stratégie touristique 2030.

Il est recommandé pour opérationnaliser à l'échelle de la Wallonie la mise en œuvre de ce gisement théorique de terrains disponibles en zone de loisirs comme réserve pour la compensation planologique :

- de caractériser de façon systématique ces « réserves » selon la méthodologie standardisée établie pour les zones de loisirs disponibles (cf. point 4.2). En termes de priorité et d'efficacité, la caractérisation devrait porter sur les terrains de plus de 0,5 ha.
- de mettre à disposition, en ligne et à destination des promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers..., un inventaire précis des zones de loisirs ne présentant pas un intérêt touristique et permettant des compensations planologiques sans indemnisations sur le modèle de l'inventaire ISA – SAR de fait.
- d'inviter les communes à vérifier – selon la méthodologie standardisée – le non-intérêt touristique des zones de loisirs au sein des diagnostics et analyses contextuelles communales et ainsi d'alimenter et mettre à jour l'inventaire.

### 3.3 MESURE VISANT A S'ASSURER QUE LA FONCTION TOURISTIQUE PERDURE DANS LE TEMPS ET NE CÈDE PAS LA PLACE A DE L'HABITAT PERMANENT

La zone de loisirs est la zone privilégiée du Plan de secteur pour accueillir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs. Les PRWE, villages de vacances, campings touristiques et terrains de caravanage y sont d'ailleurs majoritairement implantés (cf. Tableau 7 point 2.1.3.1). Au fil du temps, certains ont perdu partiellement ou totalement leur fonction touristique et l'hébergement est passé de touristique à résidentiel.

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

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

Pour être applicable, cette mesure nécessite une modification de la partie réglementaire du CodT à savoir l'article R.IV.4-1 alinéa 1, par exemple pour y introduire un 7<sup>o</sup><sup>11</sup> rédigé comme suit : « 7° d'un hébergement non touristique, dans la mesure où il se situe dans une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ».

D'autres mesures d'accompagnement (notamment de contrôle) devraient être développées pour une réelle efficacité.

---

<sup>11</sup> Une autre recommandation de la recherche propose d'y introduire un 6° qui permettrait aux collèges communaux d'autoriser ou non la création d'hébergements touristiques par modification de la destination du bien au sein des zones au Plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique. Celui-ci pourrait être rédigé de la façon suivante : « 6° d'un hébergement touristique, dans la mesure où il se situe en dehors d'une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ». (Bruggeman *et al.*, 2021, pp. 109-111)

## 4 TERRAINS DISPONIBLES POUR LE TOURISME

### 4.1 MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION

L'identification des terrains en zone de loisirs non occupés – ou libres –, mais potentiellement adaptés à la fonction touristique – ou sans contrainte forte –, a été réalisée en suivant deux étapes méthodologiques. Dans un premier temps, des segmentations ont été opérées. Des parties de zones de loisirs, soit occupées soit inadaptées à toute forme de développement touristique, ont ainsi été exclues. Ensuite, afin de pallier le phénomène, inhérent à la méthodologie, de fragmentation des surfaces identifiées comme libres, des traitements par « buffers » ont été appliqués. Des terrains d'un seul tenant jugés disponibles pour le tourisme ont ainsi pu être identifiés.

#### 4.1.1 SUPERFICIES SANS CONTRAINTE FORTE

Les multiples formes que peuvent prendre les infrastructures touristiques (hôtel, camping, attraction en plein air exploitant des éléments naturels, attraction en intérieur...) et leur localisation, tantôt à proximité des noyaux de population et de services tantôt imposée par la présence d'attraits touristiques, limitent les critères d'exclusion stricts à considérer pour identifier les zones de loisirs non adaptées à la fonction touristique. Ainsi, seuls deux critères jugés trop contraignants pour accueillir une activité touristique, peu importe sa nature, ont été considérés.

Ces deux critères d'exclusion sont :

- l'existence d'un aléa d'inondation élevé (version 2016) ;
- la présence d'un site reconnu en vertu de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 (réserves naturelles domaniale et agréée et réserve forestière et, par extension, zone humide d'intérêt biologique et cavité souterraine d'intérêt scientifique).

Dans ces deux cas, la législation wallonne limite fortement les possibilités d'aménagements afin d'accueillir une activité touristique. Les superficies concernées par ces deux critères sont donc soustraites des superficies totales en zones de loisirs.

#### 4.1.2 SUPERFICIES LIBRES

Des (parties de) zones de loisirs sont jugées libres si elles présentent une occupation et une utilisation du sol qui permettent théoriquement une conversion aisée vers une utilisation de nature touristique/récréative. Il a été choisi de définir ces superficies libres comme les parcelles cadastrales qui :

- présentent une nature cadastrale considérée comme non artificialisée par la classification CPDT-SPW-IWEPS (CPDT, 2008) ;
- ne font pas partie de l'emprise spatiale d'un objet touristique identifié dans le cadre de cette recherche (cf. point 2.1.3 et Tableau 9).

Parmi les terres considérées comme non artificialisées, on retrouve les parcelles agricoles (terres arables, surfaces enherbées et cultures permanentes) et forestières, les milieux semi-naturels, les zones humides et les surfaces en eau. Ces occupations ne correspondent pas à la destination de la zone de loisirs. Les superficies qu'elles occupent sont donc considérées comme libres dans le cadre de cette recherche. Pour autant, les usages associés à ces superficies sont multiples et potentiellement importants.

Le critère de l'emprise spatiale des objets touristiques permet de tenir compte du fait qu'une parcelle de nature « bois », et donc non artificialisée, peut par exemple faire partie intégrante d'un camping ou d'un parc d'attractions. Elle ne doit donc pas être reprise comme partie de zone de loisirs libre. Cela permet également de pallier un éventuel manque de mise à jour du cadastre en tenant compte de l'emprise réelle d'un objet touristique non renseignée par les natures cadastrales.

Cette méthodologie présente l'avantage de pouvoir entièrement automatiser la détection des zones de loisirs libres, au contraire de celle employée par le groupe de travail « Zones de loisirs »<sup>12</sup>. En effet, ce travail similaire avait été effectué sur base d'une identification manuelle (via une interprétation de photographies aériennes) des terrains non occupés en zone de loisirs. À l'inverse, le choix de nos deux critères présente également des limites. Si les modifications anthropiques des parcelles catégorisées comme artificialisées complexifient leur conversion vers une utilisation récréative ou touristique, elles pourraient cependant être mobilisées à cette fin (par ex. via la reconversion d'un site à réaménager - SAR). Il faut également noter que le caractère libre n'intègre aucune considération relative à la propriété des parcelles et ne tient donc pas compte d'une rétention foncière éventuelle. Finalement, le choix du parcellaire cadastral comme unité géographique d'analyse entraîne l'identification de superficies libres parfois particulièrement morcelées et qui ne reflètent pas toujours les surfaces d'un seul tenant effectivement disponibles pour le déploiement d'une activité touristique. Cette problématique est gérée via des traitements cartographiques complémentaires.

#### 4.1.3 IDENTIFICATION DES SUPERFICIES D'UN SEUL TENANT LIBRES ET SANS CONTRAINTE FORTE

En combinant les parties de zones de loisirs sans contrainte forte et libres, on identifie des parcelles cadastrales potentiellement disponibles pour de nouvelles implantations touristiques. Le critère de superficie d'un seul tenant étant crucial pour les opérateurs touristiques, il est essentiel d'y porter une attention particulière en identifiant des superficies effectivement exploitables. Or, le travail via le cadastre présente deux inconvénients associés à cette question.

D'une part, des parcelles disponibles pour le tourisme sont parfois séparées les unes des autres par des terrains non cadastrés. Il s'agit principalement de voiries publiques ou de cours ou plans d'eau. La taille réelle des superficies libres est donc minimisée (Figure 11, illustration de gauche). Les parcelles ont été étendues de 10 mètres dans toutes les directions (création d'un « buffer » A). Cette distance permet de regrouper les superficies libres séparées par des terrains non cadastrés de moins de 20 mètres de largeur (Figure 11, illustration de droite). Une largeur supérieure pourrait être le signe d'un élément naturel ou d'une infrastructure constituant un obstacle réel pour le développement d'une activité touristique unique.



Figure 11. Identification des parties de zones de loisirs libres avant et après application de la méthode des « buffers » autour des parcelles artificialisées et non artificialisées. A gauche, l'identification « prétraitement » découpe la zone de loisirs en 6 superficies distinctes (chaque superficie d'un seul tenant est distinguée par une couleur). A droite, après application du « buffer » A, une seule superficie libre est désormais identifiée.

D'autre part, des groupes de parcelles libres peuvent n'être reliés entre eux que par une ou des parcelles de largeur extrêmement réduite. L'illustration de gauche de la Figure 12 expose ce cas de figure. On y identifie des superficies d'un seul tenant (couleur des parcelles identique) de forme alambiquée et donc peu exploitables dans leur entièreté. Afin d'y pallier, il a été choisi de couper les superficies reliées entre elles par des parcelles de moins de 20 mètres de large. Pour se faire, les superficies des parcelles artificialisées ont été étendues de 10 mètres dans toutes les directions (création d'un « buffer » B). Cette opération réduit la taille des superficies libres, mais simplifie leur géométrie et les rend ainsi plus réalistement

<sup>12</sup> Au début des années de la décennie 2010, un groupe de travail « zones de loisirs » (CGT, SPW-TLPE, CITW et les intercommunales de développement économique) a planché sur la politique d'aménagement du territoire sous l'angle du développement touristique. Les zones disponibles ont été définies sur base d'un cadastre et de critères pertinents (localisation, possibilité de réaffectation / requalification de « chancres touristiques », zones inondables...) (CGT et WBT, 2012 ; p. 21).

exploitables (Figure 12, illustration de droite).



Figure 12. Identification des parties de zones de loisirs libres avant et après application de la méthode des buffers autour des parcelles artificialisées et non artificialisées. A gauche, l'identification « prétraitement » fournit notamment une superficie d'un seul tenant (couleur rose foncé) de grande taille, mais à la géométrie peu adaptée à l'exploitation de l'ensemble de la surface. A droite, après application des deux buffers, la superficie libre (mauve) désormais identifiée à la place est plus petite, mais paraît plus exploitable.

En appliquant les buffers A et B dans cet ordre, les superficies libres sont rognées de 10 mètres aux côtés contigus avec des superficies artificialisées, ce qui réduit légèrement, mais erronément la superficie effectivement libre. Pour pallier cela, les superficies libres identifiées sont agrandies en y incluant l'entièreté de chaque parcelle cadastrale constitutive (Figure 13), pour autant que la parcelle soit totalement comprise dans la zone de loisirs.



Figure 13. Identification définitive des parties de zones de loisirs libres après retour à l'échelle parcellaire.

L'application combinée de ces traitements permet donc de réduire la fragmentation des superficies libres et, selon les cas, d'augmenter ou de diminuer leur superficie en tendant vers la définition de zones plus réalistes en vue de leur mise en œuvre pour le tourisme. 2.205 terrains en zone de loisirs jugés disponibles pour le tourisme ont ainsi été identifiés.

#### 4.1.4 SEGMENTATIONS ASSOCIÉES POTENTIELLEMENT EXPLOITABLES POUR DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Les zones de loisirs libres mais soumises à l'une ou l'autre des deux contraintes fortes, bien que destinées à l'urbanisation par leur affectation, ne sont dans les faits pas aptes à accueillir des fonctions urbaines. Une révision du Plan de secteur en vue d'un changement d'affectation vers une zone non destinée à l'urbanisation (ZNDU) constituerait dès lors une démarche logique. Cette possibilité pourrait constituer un atout pour de futurs développements touristiques si ces zones de loisirs à réviser sont utilisées comme « réserve » de compensations planologiques dans le cas où une activité touristique à développer nécessiterait d'occuper des superficies plus importantes que celles disponibles au sein d'une zone de loisirs (cf. recommandation du point 3.2). Les superficies nécessaires à la nouvelle implantation touristique, localisées hors de la zone de loisirs et affectées à une ZNDU, pourraient ainsi être révisées et affectées en zone de loisirs en échange de la conversion en ZNDU d'une superficie équivalente en zone de loisirs libre soumise à une contrainte

forte (la « réserve »). Dans un souci d'équilibre, ce type d'échanges s'effectue le plus souvent entre superficies localisées dans le même secteur d'aménagement du Plan de secteur. Dans le cadre de la caractérisation des terrains disponibles pour le tourisme, l'identification de telles superficies en ZNDU est donc mobilisée (Opportunités présumées d'extension ; cf. point 4.2.2).

Comme mentionné plus haut, certaines parcelles artificialisées, actuellement non utilisées ou sous-utilisées (avec reconnaissance éventuelle comme SAR de fait ou de droit), présentent, à condition de ne pas être soumises à une contrainte forte, un potentiel pour le développement de nouvelles activités touristiques.

## 4.2 MÉTHODOLOGIE DE CARACTÉRISATION QUALITATIVE

Parmi les 2.205 terrains disponibles en zones de loisirs, de nombreux sont de très petites tailles. Cela s'explique notamment par le fait que les limites des zones de loisirs ne coïncident pas avec celles du parcellaire cadastral. La même remarque est valable pour les deux contraintes fortes prises en compte. Des petits morceaux de parcelles cadastrales sont donc considérés comme des terrains disponibles pour le tourisme (par exemple si la parcelle est non artificialisée et non soumise à une contrainte forte mais que l'essentiel de sa superficie est localisé dans une autre affectation au Plan de secteur).

L'analyse a donc été limitée à des terrains de taille suffisante pour accueillir une activité touristique. De ce fait, 897 terrains de taille supérieure à 0,5 ha ont au final été étudiés. Parmi ces derniers, certains peuvent néanmoins présenter une forme qui, combinée à une taille réduite, les rend en pratique inexploitable.

### 4.2.1 INDICATEURS QUANTITATIFS ET ANALYSE QUALITATIVE

Les indicateurs quantitatifs mesurés pour l'ensemble des zones de loisirs (Tableau 1 et annexe 1) sont recalculés pour chacun des 897 terrains potentiellement disponibles pour le tourisme. Afin d'aller plus loin dans l'analyse de ces terrains, des indicateurs supplémentaires ont été mesurés (Tableau 12). Pour plus d'informations sur ces critères et notamment sur les données utilisées, la manière de les calculer et leurs limites nous renvoyons le lecteur à l'annexe 2.

Tableau 12. Critères de caractérisation territoriale supplémentaires pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme.

Critère	Justification
Distance au réseau routier structurant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique</li> <li>• La voiture constitue toujours un moyen de déplacement privilégié des touristes en Wallonie</li> </ul>
Distance à la voirie publique la plus proche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'absence d'une voirie publique à proximité impliquera des coûts de viabilisation du terrain plus importants</li> </ul>
Cadre environnant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique</li> </ul>
Etat des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Banque de données de l'état des sols (BDES) renseigne sur un éventuel risque de pollution du sol ou bien sur une pollution identifiée (et gérée)</li> <li>• Renseigne sur d'éventuels coûts supplémentaires pour l'implantation d'une activité touristique</li> </ul>
Présence d'une ligne à haute tension	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (ELIA) lors des demandes de permis d'urbanisme</li> <li>• Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain et nuire au cadre paysager</li> </ul>

Critère	Justification
Présence d'une canalisation de transport de fluide	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (Fluxys, OTAN) lors des demandes de permis d'urbanisme</li> <li>Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain</li> </ul>
Propriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une parcelle dont le propriétaire est public sera a priori plus facilement mobilisable que si celle-ci est privée</li> </ul>
Fragmentation parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un nombre de parcelles élevé augmentera généralement le nombre de propriétaires et donc complexifiera l'acquisition/la location du terrain</li> </ul>
Forme du terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un indice de fragmentation du terrain fournit une information sur la manière et la facilité avec laquelle celui-ci pourra être mis en œuvre à des fins touristiques</li> </ul>
Unité de gestion Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le réseau Natura 2000 reprend une grande diversité d'unités de gestion, aux restrictions variables. Connaître les types d'unités de gestion et leur répartition spatiale au sein du terrain étudié permet d'affiner l'analyse de l'influence de l'appartenance du terrain à ce réseau</li> </ul>
Présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau important accolé ou intégré au terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreuses activités touristiques wallonnes basent leur attractivité sur la présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau. Ces surfaces aquatiques sont parfois le lieu de l'utilisation touristique principale du site</li> </ul>

En plus de la caractérisation quantitative détaillée, comprenant les indicateurs énumérés aux Tableaux 1 et 12, une méthodologie pour la réalisation d'une caractérisation contextuelle qualitative, applicable à tous les terrains disponibles pour le tourisme, est proposée. Celle-ci interprète, combine et complète les valeurs obtenues pour les différents indicateurs et analyse certaines caractéristiques, intrinsèques au terrain et relatives à son contexte territorial, qu'il n'est pas possible de résumer via un indicateur.

Les résultats tirés des analyses quantitative et qualitative sont présentés sous forme de fiches<sup>13</sup>. Ces fiches synthétiques doivent permettre d'orienter les acteurs du secteur du tourisme dans la recherche de terrains adaptés à leurs besoins.

#### 4.2.2 CONTENU DE LA FICHE D'ANALYSE

La fiche standardisée est divisée en onze sections. Cette partie explicite le contenu de chaque section, leur intérêt, les données et les indicateurs utilisés.

La fiche débute par des informations de localisation. Ensuite, les caractéristiques principales sont exposées à l'aide d'un graphique en toile d'araignée synthétisant une vingtaine d'indicateurs. Les caractéristiques du terrain sont plus amplement décrites dans les sections suivantes (contexte environnemental et paysager, accessibilité, contexte foncier et légal, équipements du terrain, opportunités d'extension, analyse historique et contexte touristique), dont certaines s'apparentent, voire sont identiques, aux thématiques du graphique en toile d'araignée. Ces sections se basent sur l'interprétation des valeurs des indicateurs intégrés à la toile d'araignée, mais aussi et surtout sur d'autres caractéristiques non chiffrables ou qui ne sont pas nécessairement catégorisées comme positives ou négatives (pente, présence d'une autre activité touristique, existence d'un plan d'eau), mais qui peuvent en revanche être évaluées qualitativement. La section « évaluation qualitative » reprend les principaux points d'attention identifiés. Un tableau reprenant les indicateurs quantitatifs de la toile d'araignée clôt la fiche.

<sup>13</sup> Un modèle de fiche est téléchargeable sur le site de la CPDT : <https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2022/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir-r4>.

#### 4.2.2.1 Localisation

Cette première section reprend quelques chiffres et éléments incontournables (identifiant permettant le lien avec les données produites, taille et commune(s) d'appartenance du terrain, part de la zone de loisirs occupée par celui-ci) et une photographie aérienne (basée sur l'orthophotoplan le plus récent) centrée sur le terrain et couvrant une superficie de ~9 km<sup>2</sup>. Cette carte (Figure 14) fournit en un coup d'œil des informations sur la taille, la forme, et la couverture du sol du terrain et sur le contexte territorial au sein duquel il s'insère. Les noms des principales rues sont également indiqués.

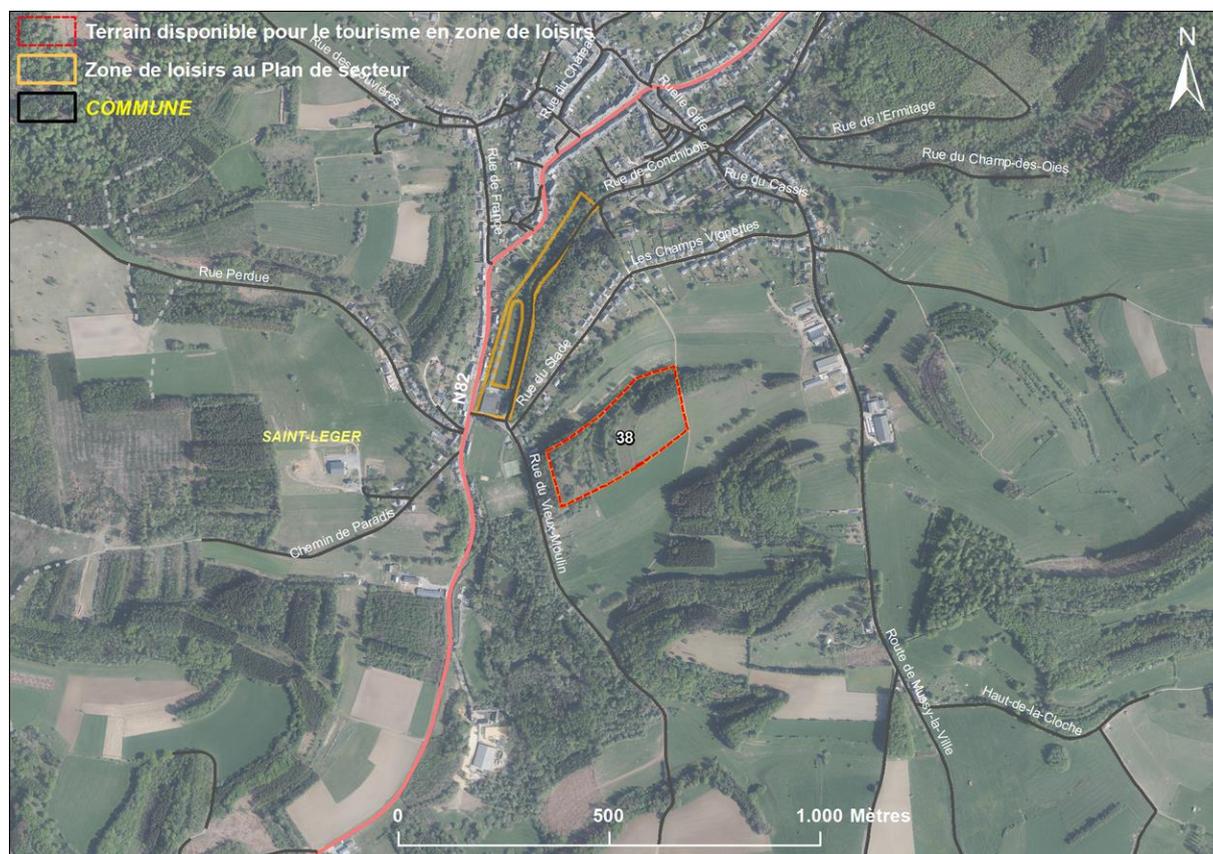


Figure 14. Exemple de carte de localisation du terrain étudié.

#### 4.2.2.2 Caractéristiques principales

Les caractéristiques principales du terrain sont résumées au moyen d'un graphique en toile d'araignée (Figure 15) où le score du terrain selon six thématiques est renseigné et comparé avec le score moyen des terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme de la même catégorie de superficie. Les catégories de superficies sont les suivantes : entre 0,5 et 2 ha, 2 et 5 ha, 5 et 10 ha, 10 et 20 ha et > 20 ha.

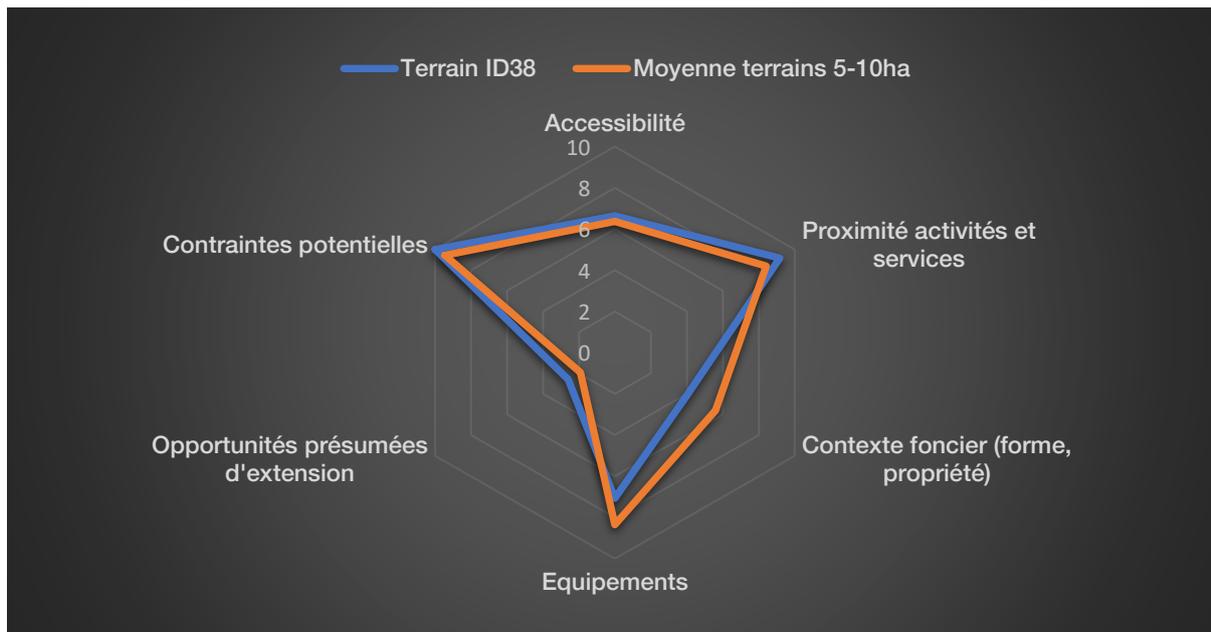


Figure 15. Exemple de graphique résumant les caractéristiques territoriales principales du terrain pour six thématiques et les comparant aux valeurs moyennes de la catégorie de superficie correspondante.

Chaque thématique contient plusieurs indicateurs, de 2 à 5 (Tableau 13). Chaque indicateur résulte de la transformation de sa valeur précise en une classe ou un chiffre entre 0 et 10 (= valeur pondérée) selon la grille figurant à l'annexe 3. Chaque indicateur d'une thématique a donc une importance égale. La pondération utilisée se base parfois sur la valeur maximale de l'indicateur au sein de la catégorie de superficie concernée par le terrain. Cela implique que la valeur pondérée d'un terrain pour les indicateurs en question ne peut pas être comparée avec la valeur pondérée d'un terrain d'une autre catégorie de superficie. Ensuite, pour chaque thématique, la somme des valeurs pondérées est divisée par le nombre d'indicateurs afin d'avoir des gammes de valeurs comparables (entre 0 et 10) entre thématiques sur le graphique en toile d'araignée.

Tableau 13. Combinaison des indicateurs utilisés pour la réalisation du graphique en toile d'araignée.

Thématique	Indicateur
<b>Accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance (temps minimal à pied) à l'arrêt ferroviaire le plus proche</li> <li>• Distance (temps minimal en voiture) à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant (uniquement autoroutes et routes à 2x2 bandes)</li> <li>• Distance minimale (mètres) au réseau RAVeL (et autres voies vertes lisses)</li> <li>• Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche</li> </ul>
<b>Proximité activités et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance (temps minimal en voiture) au nodule commercial le plus proche</li> <li>• Distance minimale (mètres) à l'espace bâti le plus proche</li> <li>• Distance minimale (mètres) à la polarité de base la plus proche</li> </ul>
<b>Contexte foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forme de la parcelle (<i>Landscape shape index - LSI</i>)</li> <li>• % du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)</li> <li>• Nombre de parcelles</li> </ul>

Thématique	Indicateur
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'une conduite d'eau</li> <li>• Présence d'un câble électrique</li> <li>• Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche</li> </ul>
Opportunités présumées d'extension	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain</li> <li>• Superficies non urbanisées en zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural contiguës (moins de 20 m) au terrain</li> <li>• Superficie en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumise à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou site protégé par la loi sur la conservation de la nature) et non artificialisée (libre) en 2020</li> </ul>
Contraintes potentielles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part du terrain dans un PRWE</li> <li>• Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m</li> <li>• En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible</li> <li>• Repris dans la banque de données de l'état des sols</li> <li>• Présence d'une canalisation de transport de fluide</li> </ul>

#### 4.2.2.3 Contexte environnemental et paysager

Cette section, relativement détaillée, est en grande partie indépendante des indicateurs inclus dans le graphique en toile d'araignée. Elle reprend plusieurs indicateurs quantitatifs, mais qui ne constituent pas intrinsèquement un atout ou une contrainte pour le déploiement d'une activité touristique.

Il s'agit tout d'abord de statistiques associées à l'occupation et à l'utilisation du sol (cf. point 2.1.3) au sein du terrain étudié et autour de celui-ci. Cet aspect est mentionné de manière récurrente par les promoteurs touristiques dans leur prospection de terrains. Certains d'entre eux recherchent ainsi un contexte boisé ou rural pour développer leur activité. Cette sous-partie commence par décrire le cadre environnant en fonction de l'occupation du sol dans un rayon de 1 km autour du terrain étudié. Et cela via un tableau (Tableau 14) où, en fonction de certaines proportions franchies, l'espace environnant est considéré comme « Bâti », voire « Urbanisé », « Agricole », « Forestier », « Aquatique », ou marqué par les « Sols nus ». Les proportions sont variables selon les qualificatifs et tentent de refléter les perceptions que peut avoir la population d'un lieu donné (20% de superficies agricoles seront généralement moins marquantes qu'une même proportion de bâtiments). L'espace environnant peut se voir attribuer plusieurs qualificatifs.

Tableau 14. Occupation(s) du sol principale(s) dans un rayon de 1 km autour du terrain.

Bâtie (> 13,8%)	<input type="checkbox"/>	Agricole (> 50,5%)	<input type="checkbox"/>	Forestière (> 30,5%)	<input type="checkbox"/>
Urbanisée (> 25%)	<input type="checkbox"/>	Aquatique (> 8,7%)	<input type="checkbox"/>	Sol nu <sup>14</sup> (> 7,2%)	<input type="checkbox"/>

Un bloc-diagramme illustre cette sous-partie (Figure 16). Il permet de nuancer les qualificatifs mentionnés dans le tableau en autorisant une analyse plus fine de la répartition de l'occupation du sol, notamment en lien avec la topographie et l'éloignement au terrain étudié. Ce bloc-diagramme est réalisé sur base du

<sup>14</sup> Espace non construit et sans couverture végétale (UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW, 2020). Cela comprend essentiellement les zones de carrières.

modèle numérique de terrain (2013-2014) de la Wallonie et de la carte d'occupation du sol wallon (COSW) de 2018 via un plugin (*Qgis2threejs*) du logiciel QGIS. L'orientation du bloc-diagramme est à définir de telle sorte à mettre en évidence les éventuels impacts de la mise en tourisme ou atouts paysagers du terrain. Sont également affichés, les shapefiles des zones de loisirs, des terrains disponibles pour le tourisme en zone de loisirs et de la zone tampon de 1 km autour du terrain disponible étudié.

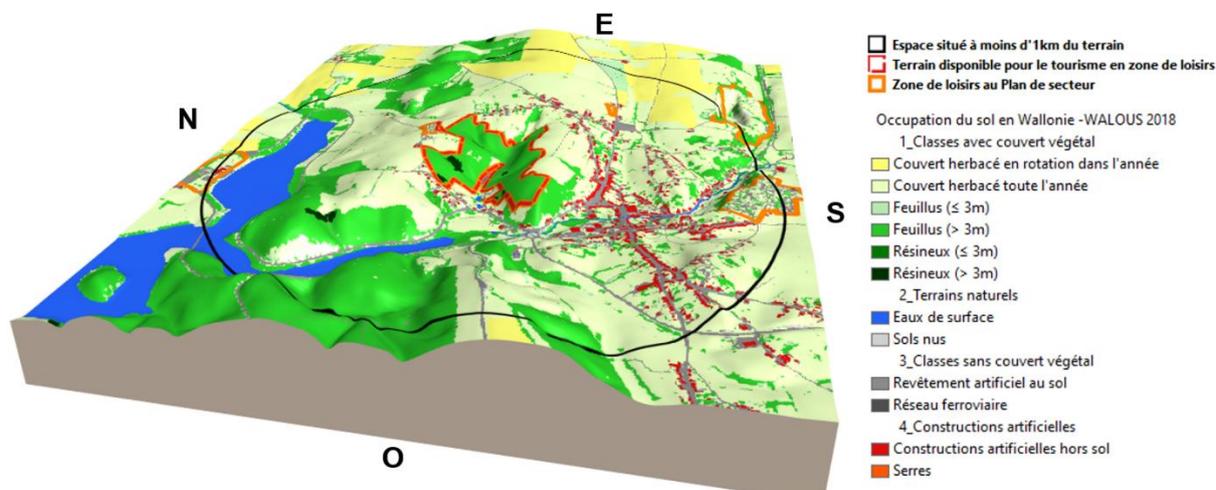


Figure 16. Exemple de bloc-diagramme – Occupation du sol en 2018 (bloc de 2,6 km de côté).  
Données : UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW (2020).

L'utilisation du sol du terrain est ensuite décrite via la carte d'utilisation du sol (CUSW) de 2018, qui reprend pour chaque parcelle du territoire wallon son utilisation principale. Cette description est éventuellement complétée par l'identification d'utilisations secondaires du site via une recherche documentaire (exemple : parcelle destinée à la production de bois également parcourue par un sentier public). Dans le cas où une ou plusieurs parties de la zone de loisirs au sein de laquelle s'inscrit le terrain étudié n'est (ne sont) pas considérée(s) comme libre(s) ou sans contrainte forte, leur(s) utilisation(s) actuelle(s) est (sont) également mentionnée(s). Ceci afin de déterminer si des synergies ou d'éventuels conflits de voisinage pourraient émerger dans l'hypothèse d'une mise en tourisme du terrain analysé.

Finalement, une sous-section « Contraintes ou atouts potentiels » fournit des informations sur le contexte territorial local. Les particularités du site et de son cadre peuvent en effet constituer un frein ou bien une opportunité pour un investisseur touristique. Elle est présentée sous forme d'un tableau reprenant huit indicateurs propres au terrain étudié (Tableau 15) et d'un paragraphe explicatif détaillant certains de ces indicateurs sur base d'une analyse contextuelle (par ex. : taille et type de plan d'eau, localisation et tension d'une ligne aérienne, présence d'une canalisation de transport de fluide, description de la répartition des unités de gestion Natura 2000 présentes et des restrictions qui y sont associées...) qui tient compte également du voisinage du terrain (par ex. : plan d'eau à proximité, points de vue remarquables donnant sur le site). Les cadres sonores et lumineux (trame noire) peuvent également être décrits, en fonction des données disponibles.

Tableau 15. Contraintes et atouts potentiels au sein du terrain étudié.

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

Cette partie peut être illustrée à l'aide d'une carte reprenant certaines géodonnées relatives aux contraintes ou atouts potentiels (périmètres d'intérêt paysager, contraintes géophysiques, aléas d'inondation, site classé, site protégé par la LCN...). Ces couches sont disponibles sur WalOnMap.

#### 4.2.2.4 Accessibilité

Cette section distingue macro- et micro-accessibilité. Elle reprend une description textuelle des indicateurs d'accessibilité utilisés pour cette thématique de la toile d'araignée (Tableau 13) et est complétée par une analyse qualitative. La macro-accessibilité est évaluée, d'une part, au regard de la distance-temps en voiture depuis le ou les axes routiers principaux (et donc les grands bassins de population) et de l'itinéraire d'accès probable entre la sortie/entrée de ces axes et le terrain et, d'autre part, en fonction de l'accessibilité par le rail, en pointant notamment la gare Intervilles<sup>15</sup> la plus proche. La micro-accessibilité s'intéresse à la possibilité de se rendre sur le site ou de rayonner depuis celui-ci via des modes de transport doux (à pied depuis l'éventuelle gare, à vélo) ou via le réseau TEC, mais aussi à l'accessibilité au site via la voiture une fois sur l'entité (passage obligatoire par le village ou par des quartiers résidentiels, largeur des voiries...).

#### 4.2.2.5 Contexte foncier et légal

Cette section, reprend les indicateurs du « contexte foncier » de la toile d'araignée et les nuance ou les détaille. Le contexte légal est quant à lui analysé via l'identification des périmètres légaux comprenant le terrain et par une lecture ciblée des documents/outils d'aménagement du territoire ou d'orientation stratégique qui influencent ou peuvent influencer le déploiement d'une activité touristique au sein du site d'étude. Un tableau (Tableau 16) renseigne l'existence de tels documents/outils/périmètres pour le terrain étudié.

Tableau 16. Outils d'aménagement ou d'orientation stratégique qui concernent directement le terrain étudié.

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

#### 4.2.2.6 Equipements

Le raccordement ou non du terrain aux impétrants (réseau d'eau potable, d'égouttage, d'électricité) est un élément, si pas indispensable, au moins important pour tout opérateur touristique souhaitant implanter une activité. En effet, dans la plupart des cas, les infrastructures associées à l'activité touristique nécessiteront un raccordement à la totalité ou une partie de ces réseaux. Plus ces réseaux sont éloignés du terrain, plus les coûts de raccordement seront conséquents. Mais surtout, d'un point de vue légal, l'article D.IV.55 du CoDT prévoit que « Le permis est refusé ou assorti de conditions (...) lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ». L'absence d'une voirie carrossable ou de raccordement aux réseaux peut donc entraîner un refus d'octroi d'un permis d'urbanisme.

Dans le cadre de cette recherche, il a été possible de déterminer si un terrain disponible pour le tourisme est connecté ou non au réseau d'eau potable et au réseau d'électricité et, dans la négative, si ces réseaux passent à proximité. Cette information a été déduite des données de la SWDE, de la CILE (pour l'eau) et d'ORES et RESA (pour l'électricité). Pour certaines communes wallonnes non fournies par ces sociétés (Figure 17 et Figure 18), l'information n'a donc pas pu être obtenue. Pour la connexion éventuelle au réseau d'eau, cela concerne de nombreux terrains disponibles en zone de loisirs puisque cette affectation du sol se concentre dans les territoires de l'Ardenne et de la Fagne-Famenne où la distribution d'eau est assez souvent gérée par des sociétés, notamment communales, autres que la SWDE.

<sup>15</sup> Gares desservies par des trains assurant des relations nombreuses, cadencées et rapides entre plusieurs d'entre elles.

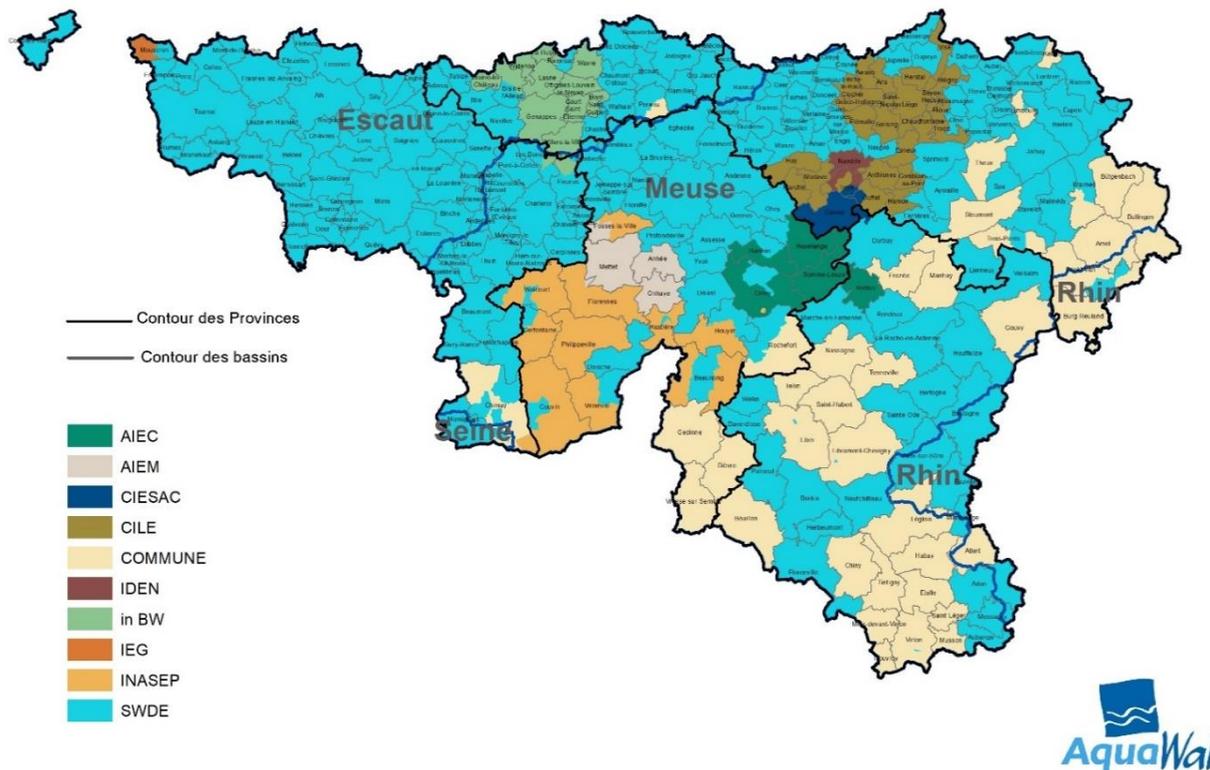


Figure 17. Répartition spatiale des sociétés de distribution d'eau en Wallonie, dont les territoires couverts par la SWDE et la CILE (AquaWal, n.d).

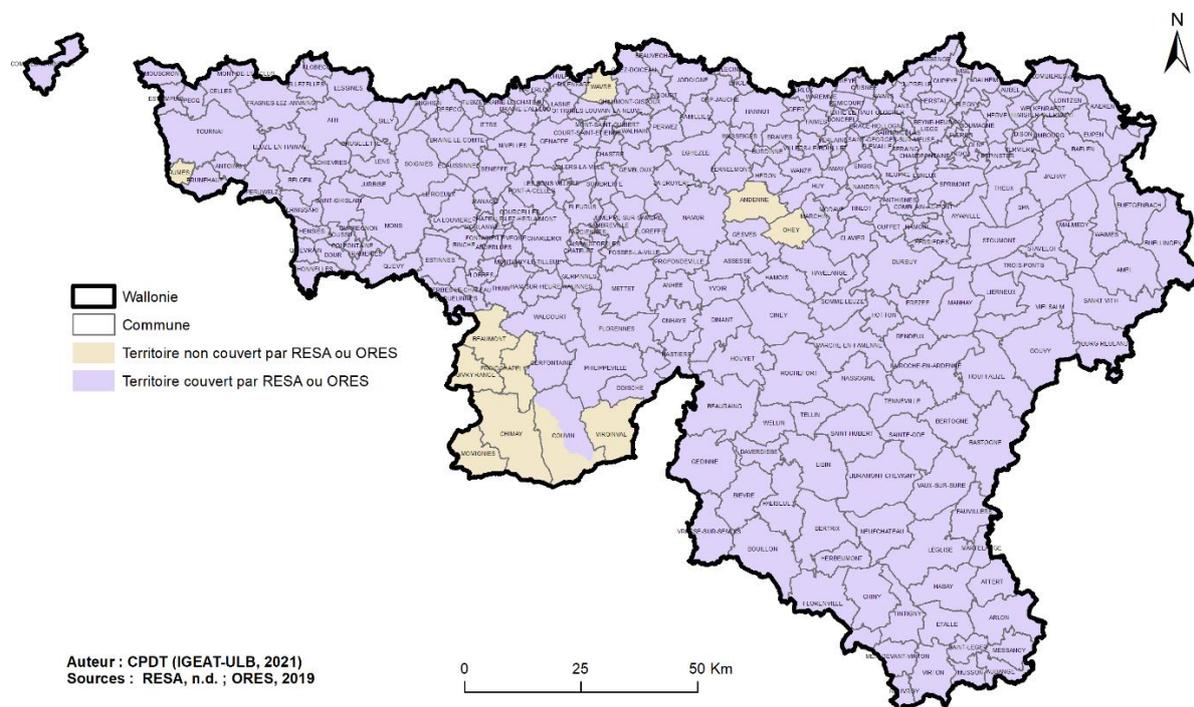


Figure 18. Territoires pour lesquels l'information sur l'existence ou non d'une canalisation électrique est connue.

L'analyse qualitative de cette section permet aussi de déterminer si le terrain est connecté au réseau d'égouttage (visualisable sur le Géoportail de Wallonie) et, si ce n'est pas le cas, à quelle distance de ce réseau le terrain se situe et quelles sont les caractéristiques de ce réseau.

Ces différentes données d'équipements sont regroupées au sein d'un tableau (Tableau 17).

Tableau 17. Equipements directement disponibles au niveau du terrain étudié.

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

#### 4.2.2.7 Opportunités présumées d'extension

L'objectif de cette section est d'identifier si, au-delà de la superficie constituant le terrain étudié, une superficie supplémentaire peut être mobilisée par les opérateurs touristiques, soit directement en continuité avec le terrain étudié, soit à proximité immédiate (quelques centaines de mètres maximum).

Les opportunités présumées d'extension peuvent être de nature différente, plus ou moins facilement mobilisables et relever de procédures légales diverses. Dans le cadre de cette fiche, nous nous focalisons sur trois opportunités présumées. Celles-ci sont chacune quantifiées par un indicateur (Tableau 13), qui est interprété et complété d'une analyse approfondie dans cette section. Cette analyse croise notamment les données sur l'affectation et l'utilisation du sol dans les alentours proches (au sein et autour de la zone de loisirs) et plus éloignés (usage des zones de loisirs environnantes) du terrain étudié.

- 1) La mobilisation d'autres terrains disponibles pour le tourisme situés au sein de la même zone de loisirs (mais séparés spatialement) ou à l'intérieur d'une autre zone de loisirs voisine de quelques centaines de mètres.
- 2) La mobilisation de terrains non artificialisés (ou artificialisés, mais repris à l'inventaire SAR) affectés à une zone destinée à l'urbanisation contigüe au terrain étudié ou à proximité immédiate de celui-ci. Certains terrains affectés à une zone non destinée à l'urbanisation, par exemple en zone de parc, peuvent également être valorisés touristiquement sous réserve de respecter certaines conditions (comme la réalisation d'un SOL) et de ne pas mettre en péril la destination de la zone. L'indicateur quantitatif associé à cette partie se focalise plus spécifiquement sur les terrains non urbanisés en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural localisés à moins de 20 mètres du terrain d'étude.
- 3) Finalement, des terrains contigus affectés à une zone non destinée à l'urbanisation peuvent être mobilisés pour le développement d'activités touristiques après avoir fait l'objet d'une révision du Plan de secteur afin d'en changer leur affectation vers la zone de loisirs. Dans cette optique, la fiche renseigne sur les superficies en zone de loisirs, au sein du secteur d'aménagement et au sein de la commune du terrain, soumises à une contrainte forte et non artificialisées en 2020 (*cf.* également point 4.1.4). Une partie de ces superficies pourrait en effet servir de « réserve » de compensation planologique dans le cadre d'un projet de révision de plan de secteur pour étendre le terrain étudié à l'espace contigu actuellement en zone non destinée à l'urbanisation ou, plus globalement, pour reconfigurer la zone de loisirs où se situe le terrain étudié.

#### 4.2.2.8 Analyse historique

Cette section renseigne quelques éléments sur l'histoire récente du site pouvant impacter un projet touristique ou, de manière générale, orienter l'usage (futur) du terrain. Elle vise notamment à spécifier si le terrain est en zone de loisirs depuis l'instauration du Plan de secteur ou pas (et la justification de cette affectation au moment de l'instauration des plans de secteurs) et si un changement d'occupation ou d'utilisation du sol est récemment survenu. Pour cela, les différents orthophotoplans de la Wallonie sont exploités. Ils couvrent le territoire wallon depuis 1971 jusqu'en 2021, et ce de manière annuelle depuis 2015. C'est également ici que les informations contenues dans la Banque de données de l'état de sols ainsi que la carte de l'ancienneté des forêts wallonnes sont mobilisées.

#### 4.2.2.9 Contexte touristique

Cette section vise à fournir des informations sur l'environnement touristique du terrain disponible pour le tourisme en zone de loisirs. Cet environnement est établi sur base de trois éléments.

- 1) L'analyse des objets touristiques étudiés (Bruggeman *et al.*, 2022a,b) et des territoires touristiques délimités dans le cadre de la recherche (*cf.* point 2.3 et Figure 9 ; Bruggeman *et al.*, 2021a, pp. 22-24). Il s'agit notamment de savoir si le terrain est inclus ou non dans un territoire touristique basé sur les attractions recensées et les hébergements, si un ou plusieurs territoires touristiques sont situés à proximité, quelles sont les caractéristiques de ces territoires, si des hébergements ou des attractions sont localisés à proximité (sans pour autant former un territoire touristique), leur fréquentation...
- 2) L'identification non exhaustive d'autres infrastructures ou espaces (semi-)naturels pouvant accueillir ou attirer des touristes dans les environs plus ou moins proches (y compris au sein d'autres terrains de la même zone de loisirs).
- 3) L'appartenance ou la proximité de ce terrain avec un territoire touristique bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie ou l'UNESCO (Figure 19) ou défini par le SPF Finances comme centre touristique. Dans le cas d'une reconnaissance régionale, la création d'une activité touristique sur le terrain étudié pourra éventuellement renforcer le territoire touristique correspondant aux ambitions territoriales de la Wallonie.

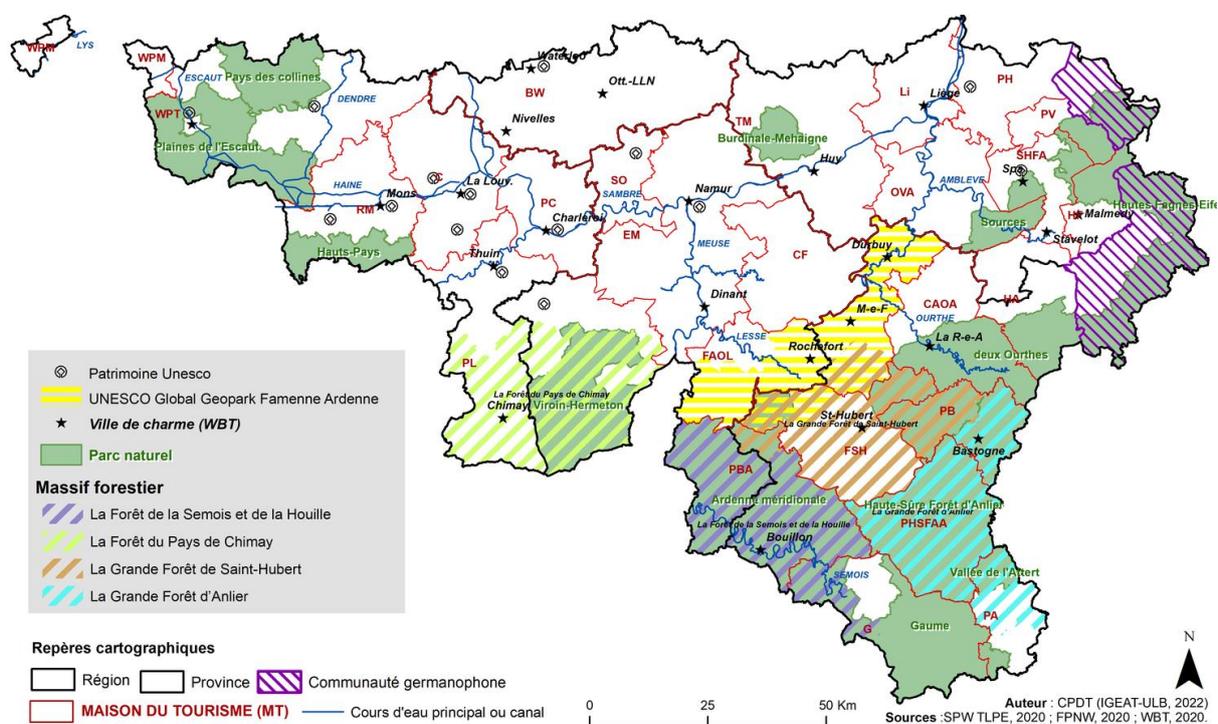


Figure 19. Territoires et sites touristiques bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie ou l'UNESCO.

Cette partie peut être illustrée à l'aide d'une carte de l'environnement touristique du terrain sur base des attractions recensées par le CGT et sur base des hébergements. Les données cartographiques, produites lors de cette recherche, sont disponibles sur demande via le formulaire de contact du site de la CPDT (<https://cpdt.wallonie.be>).

Le contexte touristique légal du terrain est aussi étudié. A l'échelle communale et supracommunale, il s'agit notamment de spécifier de quelle Maison du Tourisme le terrain relève, si un Office du Tourisme ou/et un Syndicat d'initiative sont actifs sur le territoire communal, si un Parc naturel, un massif forestier ou un autre « territoire touristique » bénéficiant d'une reconnaissance concerne le terrain... Les projets et orientations touristiques de ces entités seront utilement décrits. A l'échelle régionale, le terrain doit également être inséré dans la vision territoriale de la Wallonie et en particulier celle formulée par le SDT en vigueur (SDER de 1999 lors de la parution de cette note de recherche). D'autres documents de stratégies régionales (Stratégie tourisme 2030 ; Plan de relance de la Wallonie) peuvent également être mobilisés ici.

#### 4.2.2.10 Evolution qualitative

Cette dernière partie émet des recommandations quant au déploiement d'une activité touristique au sein du terrain étudié sur base des différents éléments analysés dans les sections précédentes. Il s'agit notamment de pointer des types d'activités touristiques qui sont plutôt à déconseiller, par exemple car la taille ou la forme du terrain ne s'y prête pas, car un flux de touristes important ne semble pas pouvoir être absorbé par les réseaux de transport existants ou bien encore car ils ne cadreraient pas avec le contexte paysager. Cette partie insiste également sur certaines caractéristiques intrinsèques (plan d'eau, pente, contexte boisé du site) ou liées au contexte touristique ou territorial environnant qui pourraient être valorisées lors d'une éventuelle mise en tourisme du site.

#### 4.2.2.11 Indicateurs

Tableau reprenant la valeur exacte des indicateurs pour le terrain étudié et pour la moyenne de la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain et, pour les indicateurs utilisés pour la réalisation du graphique en toile d'araignée, la conversion de ces valeurs en valeurs pondérées (Tableau 18).

Tableau 18. Indicateurs quantitatifs (du graphique en toile d'araignée) pour le terrain étudié et moyenne wallonne pour la catégorie de superficie concernée.

Indicateur	Valeur (pondérée) pour le terrain	Valeur moyenne (pondérée) pour la catégorie de superficie comprise entre XX ha et XX ha	Ecart-type pour la catégorie de superficie comprise entre XX ha et XX ha
------------	-----------------------------------	---	--

### 4.3 PRISE EN MAIN DES DONNÉES ET OUTILS A DISPOSITION

La caractérisation des terrains disponibles pour le tourisme en zone de loisirs revêt deux formes différentes.

D'une part, l'ensemble des terrains disponibles pour le tourisme de plus de 0,5 hectares a fait l'objet d'une caractérisation quantitative avec divers indicateurs mesurés. Ces informations sont compilées au sein d'un fichier Excel (Terrains en zones de loisirs disponibles pour le tourisme - TZLDT) et d'une couche cartographique au format shapefile. Ces données, issues des traitements au moment de la présente étude, sont disponibles sur demande via le formulaire de contact du site de la CPDT (<https://cpdt.wallonie.be>).

D'autre part, un modèle de fiche d'analyse reproductible pour l'ensemble des terrains a été produit. Il combine l'analyse des indicateurs quantitatifs et une analyse contextuelle qualitative, permettant de caractériser finement les terrains disponibles. Ce modèle au format Word est téléchargeable sur le site de la CPDT<sup>16</sup>.

La méthodologie d'analyse qualitative a été développée pour deux sites test, choisis pour leur taille et leur contexte touristique différents. Le premier site occupe un peu plus de 5 hectares et se localise en Gaume, à proximité du village de Saint-Léger (Figure 14), dans une zone concentrant peu d'infrastructures touristiques. Le second espace étudié, d'une superficie de près de 25 hectares, est situé à côté de Cerfontaine et non loin des différents sites touristiques des Lacs de l'Eau d'Heure (Figure 16). Ces deux fiches d'analyse test, annexées au rapport final 2021, sont téléchargeables sur le site internet de la CPDT (Bruggeman *et al.*, 2021b)<sup>17</sup>.

Afin de faciliter la reproductibilité et d'estimer le volume de travail associé au remplissage de ces fiches, le Tableau 19 fournit, par section, les ressources mobilisées par l'équipe de recherche et le temps de réalisation de chaque section du modèle de fiche.

<sup>16</sup> <https://cpdt.wallonie.be/recherches/en-cours/annee-2022/tourisme-et-territoire-gerer-le-passe-et-preparer-lavenir-r4>.

<sup>17</sup> [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_annexe\\_r4.6\\_fiches\\_test\\_-\\_terrains\\_disponibles\\_en\\_zl.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_annexe_r4.6_fiches_test_-_terrains_disponibles_en_zl.pdf).

Tableau 19. Données mobilisées et estimation du temps de réalisation de la fiche, par section.

Section de la fiche	Données/sites à mobiliser	Temps de préparation et de rédaction <sup>1</sup>	Remarques
<b>Localisation du terrain</b>	PICC pour les voiries, orthophotoplans pour le fond de carte, shapefiles des zones de loisirs et de l'ensemble des terrains disponibles en zones de loisirs (TZLDT). Fichier Excel TZLDT pour identifiant ( <i>MAX_IDSupe</i> ), taille et part de la superficie de la zone de loisirs	~5min	Pas de rédaction nécessaire, juste la réalisation de la carte
<b>Caractéristiques principales du terrain</b>	Le graphique en toile d'araignée est réalisable via le fichier Excel TZLDT, comprenant l'ensemble des indicateurs. Ceux-ci sont à reporter au sein du tableau de la dernière section de la fiche	~10min	Pas de rédaction nécessaire, juste la réalisation du graphique sur base de données fournies
<b>Contexte environnemental et paysager</b>	MNT et COSW la plus récente pour le bloc-diagramme, CUSW2018 et nombreuses autres données, toutes disponibles sur WalOnMap. Google street view pour les perspectives depuis ou vers le terrain. Atlas des paysages de Wallonie (si terrain dans un ensemble paysager déjà couvert) et rapport de l'asbl ADESA. Fichier Excel TZLDT pour l'occupation du sol autour du terrain et les contraintes ou atouts potentiels du site	~2-3h	Une analyse fine du paysage est indispensable. Certains contextes environnementaux peuvent être plus complexes que d'autres
<b>Accessibilité</b>	Site internet du TEC, Google maps, Google street view et sites internet ou cartes recensant les itinéraires piétons ou cyclables	~1h	Les éléments à analyser sont facilement accessibles et majoritairement identiques d'un terrain à l'autre
<b>Contexte foncier et légal</b>	Couches cartographiques des sections « aménagement du territoire » et « mobilité » de WalOnMap et documents associés disponibles sur les sites internet du SPW (dont <a href="http://lamppsw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php">http://lamppsw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php</a> ). Site internet de la commune. Fichier Excel TZLDT pour la part du terrain repris dans un PRWE ou un Plan HP	~3-5h	Temps très variable en fonction du nombre d'outils d'aménagement du territoire ou d'orientation stratégique à analyser
<b>Equipements</b>	WalOnMap pour l'égouttage (PASH) et Google street view et le topoviewer de l'IGN pour l'existence d'une voirie carrossable publique. Fichier Excel TZLDT pour l'eau, l'électricité et la voie carrossable	1h	Ne nécessite généralement pas une analyse poussée, mais juste de visualiser certaines données
<b>Opportunités présumées d'extension</b>	Plan de secteur (WalOnMap), terrains non urbanisés en zone d'habitat (données actualisées de l'IWEPS sur WalOnMap). Shapefile de l'ensemble des terrains disponibles en zones de loisirs (TZLDT)	~30min-1h	Les indicateurs quantitatifs de cette section doivent être contextualisés en analysant l'occupation, l'utilisation et l'affectation du sol dans les environs du terrain
<b>Analyse historique</b>	<a href="http://lamppsw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php">http://lamppsw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php</a> (thématique Plan de secteur) pour la justification de l'affectation de la zone au moment de l'instauration des plans de secteur. Les orthophotoplans 1971-2021, les forêts anciennes de Wallonie (WalOnMap), site internet de la BDES, cartes topographiques	~15min-1h	Variable en fonction l'histoire du terrain

Section de la fiche	Données/sites à mobiliser	Temps de préparation et de rédaction <sup>1</sup>	Remarques
	anciennes (1873-1989) sur le site internet Cartesius...		
<b>Contexte touristique</b>	Données issues de la recherche, des sites internet des organismes touristiques actifs sur la zone, des Parcs naturels, des documents du SDT en vigueur... Fichier Excel TZLDT pour connaître la Maison du Tourisme concernée	1h-3h	Variable en fonction de la densité d'équipements touristiques dans les environs du terrain étudié et de l'appartenance à un territoire touristique reconnu par la Wallonie
<b>Evaluation qualitative</b>	/	30min-1h	La synthèse des sections précédentes peut être plus ou moins complexe si celles-ci ne convergent pas toutes vers une même utilisation du sol (touristique ou non) préconisée
<b>Total</b>		<b>9h30-16h15</b>	

*Remarque : <sup>1</sup> Sur base des deux fiches rédigées par l'équipe de recherche.*

## 5 REMERCIEMENTS

L'équipe de recherche remercie particulièrement le comité d'accompagnement de la recherche pour sa constructive collaboration au cours des trois années écoulées.

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

## 6 LISTE DES ABREVIATIONS

ADESA : Action et Défense de l'Environnement de la vallée de la Senne et de ses Affluents

AGDP : Administration Générale de la Documentation Patrimoniale

AWaP : Agence Wallonne du Patrimoine

BDES : Banque de Données de l'Etat des Sols

CGT : Commissariat Général au Tourisme

CILE : Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux

CITW : Centre d'Ingénierie Touristique de Wallonie

CoDT : Code wallon du Développement Territorial

CoPat : Code wallon du Patrimoine

COSW : Carte d'Occupation du Sol de Wallonie

CPDT : Conférence Permanence du Développement Territorial

CSIS : Cavité Souterraine d'Intérêt Scientifique

CUSW : Carte d'Utilisation du Sol de Wallonie

DBRIS : DataBase des Redevables de l'Information Statistique

FETRAPI : Fédération des Transporteurs par Pipeline

GRU : Guide Régional d'Urbanisme

HP : Habitat Permanent

HT : Haute Tension

ISA : Inventaire des Sites à réaménager

IWEPS : Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique

LCI : Landscape Shape Index

LCN : Loi sur la Conservation de la Nature

MNT : Modèle Numérique de Terrain

ORES : Opérateur des Réseaux gaz et électricité

OTAN : Organisation du Traité de l'Atlantique Nord

PASH : Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique

PCDR : Programme de Développement Rural  
PICC : Projet Informatique de Cartographie Continue  
P(I)CM : Plan (Inter)Communal de Mobilité  
PIP : Périmètre d'Intérêt Paysager  
PRE : Périmètre de Reconnaissance Economique  
PRU : Périmètre de Remembrement Urbain  
PRWE : Parc Résidentiel de Week-End  
PS : Plan de Secteur  
RAVeL : Réseau Autonome des Voies Lentes  
RENO : Périmètre de Rénovation urbaine  
REVI : Périmètre de Revitalisation urbaine  
RGSBR : Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural  
SAR : Site A Réaménager  
SDC : Schéma de Développement Communal  
SDT : Schéma de Développement du Territoire  
SOFICO : Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures  
SOL : Schéma d'Orientation Local  
SPF : Service Public Fédéral  
SPW : Service Public de Wallonie  
SWDE : Société Wallonne De l'Eau  
TZLDT : Terrain en Zone de Loisirs Disponible pour le Tourisme  
UG : Unité de Gestion  
UNESCO : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture  
WBT : Wallonie Belgique Tourisme  
ZDU : Zone Destinée à l'Urbanisation  
ZHIB : Zone Humide d'Intérêt Biologique ZHV : Zone d'Habitat Vert  
ZL : Zone de Loisirs  
ZNDU : Zone Non Destinée à l'Urbanisation

## 7 BIBLIOGRAPHIE

- Bruggeman D., Courtois X., Haine M., Nouri M., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A., Nyns S. et Schmitz S. (2020). Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir - Rapport scientifique final de la subvention 2020, Conférence Permanente du Développement Territorial, 199 p. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/rapport\\_scientifique\\_7.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/rapport_scientifique_7.pdf)
- Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2021a). Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir - Rapport scientifique final de la subvention 2021, Conférence Permanente du Développement Territorial, 158 p. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_r4.2\\_rapport\\_scientifique.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_r4.2_rapport_scientifique.pdf)
- Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2021b). Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir, Annexe 4 du rapport scientifique final de la subvention 2021 - Fiches test : terrains disponibles en zones de loisirs. Conférence Permanente du Développement Territorial, 158 p. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt\\_annexe\\_r4.6\\_fiches\\_test\\_-\\_terrains\\_disponibles\\_en\\_zl.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_annexe_r4.6_fiches_test_-_terrains_disponibles_en_zl.pdf)
- Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022a). Fiches touristiques, Recueil – Volume 1. Conférence Permanente du Développement Territorial, 170 p. <https://cpdt.wallonie.be/publications/hors-series/hors-series-6>
- Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Haine M., Nouri M., Nyns S., Quériat S., Cawoy V., Decroly J.-M., Diekmann A. et Schmitz S. (2022b). Fiches touristiques, Recueil – Volume 2. Conférence Permanente du Développement Territorial, 314 p. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/fiches\\_touristiques\\_recueil\\_vol2.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/fiches_touristiques_recueil_vol2.pdf)
- CGT & WBT (2012). Tourisme en Wallonie – Destination 2015, bilan et perspectives, Document de réflexion et de concertation, février 2012.
- Charlier J. & Reginster I. (2021). Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités résidentielles en Wallonie, Working Paper de l'IWEPS n°32, Namur, 54 p. <https://www.iweeps.be/publication/les-polarites-de-base-des-balises-pour-identifier-des-centralites-urbaines-et-rurales-en-wallonie/>
- CPDT (2008). Fiche de l'évolution de l'occupation du sol, Note méthodologique.
- Defer V., Wilmotte P.-F., Hendrickx S. (2022). Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur. Note de recherche : 81. Conférence Permanente du Développement Territorial, 31 p. [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr\\_81.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr_81.pdf)
- Portail de la Cohésion Sociale (n.d.). Plans d'actions transversaux : Plan Habitat permanent (Plan HP). <http://cohesionsociale.wallonie.be/actions/PHP>, consulté le 16 novembre 2022.
- UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW (2020). Cartes d'occupation et d'utilisation du sol de Wallonie. Projet WALOUS.

## 8 ANNEXES : CRITERES DE CARACTERISATION TERRITORIALE

### 8.1 CRITÈRES DE CARACTÉRISATION TERRITORIALE DES ZONES DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
Occupation du sol (selon le cadastre)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fournit des informations sur la manière dont l'activité présente sur le terrain a transformé le territoire, notamment via son artificialisation ou son imperméabilisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la superficie du terrain repris dans les différentes natures (ou groupes de natures) cadastrales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise à jour du contenu de l'information sur la « nature cadastrale » n'est pas systématique lors de chaque changement effectif de l'usage d'une parcelle</li> <li>Le découpage parcellaire n'est pas exempt de quelques inexactitudes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IWEPS, 2020</li> <li>AGDP, 2020</li> </ul>
Outil d'aménagement du territoire autre que le Plan de secteur (SOL, PRU, SAR, PRE, Lotissement...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permet de cerner si certains de ces outils, en particulier infracommunaux, sont utilisés pour la mise en œuvre ou la transformation de certaines activités touristiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Croisement entre les différentes couches spatiales associées à ces outils et chaque terrain ou zone de loisirs</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPW-TLPE</li> </ul>
Part au sein d'une polarité de base	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le fait, pour un terrain, d'être localisé à proximité immédiate d'une polarité de base influencera sur les modes de transport utilisés par les touristes pour accéder aux services de base et sur la part de touristes dans la clientèle de certains de ces services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie du terrain au sein d'une polarité de base sur la superficie totale du terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les données utilisées pour la délimitation des polarités de base datent principalement de 2010/2011. Les polarités de base ont donc évolué depuis</li> <li>Effet frontière possible aux limites régionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>IWEPS, 2014 (données plus récentes non disponibles au moment de l'analyse)</li> </ul>
Proximité à une polarité de base	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un éloignement à ces polarités entrainera de longs déplacements de la part des touristes et/ou le développement de certains services (restauration) au sein de l'activité touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Distance à vol d'oiseau à la limite extérieure de la polarité de base la plus proche</li> </ul>		
Part au sein d'un espace bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limitation probable de l'impact paysager si localisation au sein de ces espaces</li> <li>Conflits de voisinage potentiels avec la population résidente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie de l'emprise spatiale du terrain ou de la zone de loisirs au sein d'un espace bâti sur la superficie totale du terrain ou de la zone de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certaines infrastructures touristiques comprennent suffisamment de bâtiments pour constituer eux-mêmes un espace bâti, alors</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CPDT, 2019</li> </ul>

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
Proximité à un espace bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitation probable de l'impact paysager en cas de distance limitée</li> <li>• Fragmentation des habitats naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance à vol d'oiseau à la limite extérieure de l'espace bâti le plus proche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles sont en fait isolées dans le paysage</li> </ul>	
Proximité à un nodule commercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nodules commerciaux peuvent fournir des biens non disponibles au sein des polarités de base. La proximité influencera donc les déplacements de certains touristes</li> <li>• Dans certains cas, ils peuvent représenter une activité touristique à part entière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance en temps de déplacement en voiture déterminée via l'outil ORS Tool de QGIS</li> <li>• Isochrones avec classes de 5 minutes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nodules commerciaux ne reflètent pas nécessairement les zones attractives pour le touriste</li> <li>• Effet frontière possible aux limites régionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SEGEFA, 2018</li> </ul>
Proximité au réseau RAVeL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une accessibilité aux activités touristiques via d'autres moyens que la voiture individuelle sera primordiale dans une société décarbonée. Les critères choisis se sont portés sur la proximité à des modes de transport pourvus d'infrastructures déjà en place et non sur des modes de transport collectif dont le réseau peut être plus facilement adapté (bus, voire tram)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance à vol d'oiseau au réseau</li> <li>• RAVeL alternatif et voies vertes lisses compris dans le réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance mesurée au réseau et non aux entrées et sorties de celui-ci, cette information n'étant pas disponible</li> <li>• Certains tronçons ne sont pas connectés au reste du réseau</li> <li>• Certains tronçons non lisses (non repris) sont praticables pour un grand nombre d'utilisateurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW-MI, 2020</li> </ul>
Proximité à une halte ferroviaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une accessibilité aux activités touristiques via d'autres moyens que la voiture individuelle sera primordiale dans une société décarbonée. Les critères choisis se sont portés sur la proximité à des modes de transport pourvus d'infrastructures déjà en place et non sur des modes de transport collectif dont le réseau peut être plus facilement adapté (bus, voire tram)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance en temps de marche à pied déterminée via l'outil ORS Tool de QGIS</li> <li>• Isochrones avec classes de 8 minutes (jusqu'à 32 minutes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne tient pas compte de la fréquence des trains, du type de ligne ou encore du type de halte (car ils peuvent être adaptés à l'avenir)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SNCB, 2016</li> </ul>
Périmètre d'intérêt paysager ADESA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines activités touristiques peuvent impacter négativement, voire positivement, le paysage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs au sein d'un périmètre d'intérêt paysager ADESA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrondissement de Bastogne non encore inventorié lors des traitements (2020)</li> <li>• Pas inscrit dans le CoDT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADESA asbl</li> </ul>

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
<b>Périmètre d'intérêt paysager au Plan de secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cela peut limiter les possibilités de développement de certaines activités, l'impact paysager d'un projet pouvant influencer l'octroi ou le contenu du permis associé</li> <li>• Les deux types de périmètres n'ont pas la même valeur légale et se complètent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs au sein d'un périmètre d'intérêt paysager du Plan de secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se focalise essentiellement sur les paysages non bâtis, en particulier les paysages forestiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW-TLPE, 2020</li> </ul>
<b>Aléa d'inondation élevé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur limitant fortement le développement des activités touristiques, notamment en lien avec la loi régissant les contrats d'assurance terrestre et le CoDT</li> <li>• Critère d'exclusion (contrainte forte) pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs soumis à un aléa d'inondation élevé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une nouvelle couche cartographique intégrant de nouvelles connaissances et tenant compte d'éléments topographiques et climatiques actualisés est maintenant disponible (2021)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW, 2016 (données plus récentes non disponibles au moment de la recherche)</li> </ul>
<b>Aléas d'inondation moyen ou faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur pouvant limiter le développement des activités touristiques ou entraîner des surcoûts (consultation obligatoire des services compétents lors de demande de permis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs soumis à un aléa d'inondation moyen ou faible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une nouvelle couche cartographique intégrant de nouvelles connaissances et tenant compte d'éléments topographiques et climatiques actualisés est maintenant disponible (2021)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW, 2016 (données plus récentes non disponibles au moment de la recherche)</li> </ul>
<b>Site protégé par la loi sur la conservation de la nature (réserves naturelles ou forestières, ZHIB, CSIS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur limitant fortement, voire interdisant, le développement des activités touristiques</li> <li>• Dans de rares cas, un site protégé peut représenter l'élément central de l'activité</li> <li>• Critère d'exclusion (contrainte forte) pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs localisée au sein d'un site protégé par la loi sur la conservation de la nature</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La couche cartographique associée aux cavités souterraines d'intérêt scientifique couvre généralement une superficie réduite de celles-ci, localisée autour de l'entrée principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW-ARNE, 2020</li> </ul>

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
<b>Réseau Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les justifications sont du même ordre que celles des sites protégés par la loi sur la conservation de la nature</li> <li>• Mais, le réseau Natura 2000 couvre un territoire nettement plus important que les sites protégés par la loi sur la conservation de la nature et les restrictions sont globalement moins fortes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs localisée au sein d'un site du réseau Natura 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprend une grande diversité d'Unités de gestion, aux restrictions variables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW-ARNE, 2017</li> </ul>
<b>Monument classé au patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le patrimoine bâti peut être utilisé par les activités touristiques, soit directement si l'activité est implantée directement au sein de celui-ci soit indirectement via un changement du cadre dans lequel ce patrimoine s'insère</li> <li>• Les possibilités de développement de l'activité touristique seront contraintes par la législation (CoPat, CoDT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des monuments classés compris au sein du terrain ou de la zone de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La couche cartographique prend la forme de points et non de surface, alors que la taille de ces monuments peut être extrêmement variable</li> <li>• De nombreux édifices d'intérêt patrimonial, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel, ne sont pas classés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AWaP, 2020</li> </ul>
<b>Protection du patrimoine bâti (sites classés et RGBSR)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présence d'un monument ou d'un site classé ou la localisation au sein d'un site rural de qualité peut être un atout pour l'activité touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprend les sites classés, les ensembles architecturaux, les périmètres de protection et les périmètres RGBSR</li> <li>• Part de ces superficies comprises au sein du terrain ou de la zone de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les RGBSR, inclus dans le GRU suite à l'instauration du CoDT, ont désormais valeur indicative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AWaP, 2020 ; SPW, 2017</li> </ul>
<b>Pente du terrain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facteur limitant un nombre significatif de développements d'activités touristiques (surcoût, impossibilité de construction)</li> <li>• Une pente importante peut constituer un atout pour certaines attractions (récréatives), voire être spécifiquement recherchée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pente moyenne du terrain/de la zone de loisirs</li> <li>• Afin d'éviter l'intégration de microreliefs artificiels, la résolution de la donnée de base du MNT 2013-2014 (1 m) a été agrégée à 10 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne permet pas de tenir compte de toutes les nuances topographiques du terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW, 2015</li> </ul>

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
Captage public avec zone de prévention	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facteur pouvant limiter le développement d'activités touristiques (surcoût, impossibilité de construction). Les restrictions et impacts potentiels sont dégressifs en fonction du critère spécifique concerné (présence d'un captage public, zone de prévention rapprochée, zone de prévention éloignée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sélection des captages soumis à une zone de prévention et exploités par une société publique</li> <li>Présence d'un captage de la sélection au sein du terrain/de la zone de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La couche cartographique prend la forme de points et non de surface. La part de la superficie du terrain réellement impactée par le captage est donc indéterminée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPW-ARNE, 2020</li> </ul>
Captage : zone de prévention rapprochée (IIa)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones de prévention arrêtées ont été privilégiées aux zones de prévention forfaitaires lorsque les deux couches cartographiques se recoupaient</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certaines zones de prévention de captage, dites forfaitaires, n'ont pas encore fait l'objet d'une délimitation précise. Les superficies associées à celles-ci (cercles) ne reflètent donc pas nécessairement les zones où un impact pour le captage est possible</li> </ul>	
Captage : zone de prévention éloignée (IIb)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la superficie du terrain/de la zone de loisirs comprise dans une zone de prévention rapprochée et éloignée</li> </ul>		

## 8.2 CRITÈRES DE CARACTÉRISATION TERRITORIALE SUPPLÉMENTAIRES POUR LES TERRAINS EN ZONE DE LOISIRS DISPONIBLES POUR LE TOURISME

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
<b>Distance au réseau routier structurant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique</li> <li>• La voiture constitue toujours un moyen de déplacement privilégié des touristes en Wallonie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance, exprimée en temps de déplacement en voiture, depuis une entrée/sortie d'autoroute ou de voie rapide à 2x2 bandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La sortie/entrée la plus proche du terrain n'est pas nécessairement celle à privilégier pour l'accès au terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SOFICO, 2021</li> <li>• CPDT, 2018</li> </ul>
<b>Distance à la voirie publique la plus proche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'absence d'une voirie publique à proximité impliquera des coûts de viabilisation du terrain plus importants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance, exprimée en mètres, entre la voirie (communale ou régionale hors autoroute) et le terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exhaustivité et la qualité de la donnée ainsi que la praticabilité de la voirie n'ont pas été déterminées</li> <li>• La voirie publique la plus proche du terrain n'est pas nécessairement celle à privilégier pour l'accès au terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PICC, 2020</li> </ul>
<b>Cadre environnant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les superficies des différentes occupations du sol dans un rayon d'un kilomètre autour du terrain sont regroupées en 5 catégories (bâti, agricole, aquatique, forestier et sols nus)</li> <li>• Un seuil (deux pour le bâti) est défini pour chaque catégorie afin de définir si la catégorie d'occupation du sol en question marque le cadre environnant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La définition des seuils comporte une part de subjectivité</li> <li>• Pas de pondération en fonction de la proximité au terrain et de la visibilité depuis celui-ci à l'intérieur du rayon de 1 km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• COSW2018 (UCLouvain/ULB/ISSEP/SPW,2020)</li> </ul>
<b>Etat des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Banque de données de l'état des sols (BDES) renseigne sur un éventuel risque de pollution du sol ou bien sur une pollution identifiée (et gérée)</li> <li>• Renseigne sur d'éventuels coûts supplémentaires pour l'implantation d'une activité touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bleu lavande : possibilité d'un risque de pollution du sol, strictement indicatif</li> <li>• Pêche (&lt;3% de la Wallonie) : a fait ou doit encore faire l'objet de démarches de gestion du sol. À assainir ou assaini</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la grande majorité des parcelles wallonnes (&gt;95%), la BDES ne renseigne aucune information</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPW, 2021</li> </ul>

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
<b>Présence d'une ligne à haute tension</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (ELIA) lors des demandes de permis d'urbanisme</li> <li>• Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain et nuire au cadre paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'une ligne à haute tension passant par le terrain ou à moins de 30 mètres de celui-ci (= critère de distance fixé pour la consultation du gestionnaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé exact d'une minorité de lignes à haute tension n'a pas pu être vérifié</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CPDT, 2021</li> </ul>
<b>Présence d'une canalisation de transport de fluide</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (Fluxys, OTAN) lors des demandes de permis d'urbanisme</li> <li>• Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'une canalisation de transport de fluide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les données datent de 2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FETRAPI, 2016</li> </ul>
<b>Propriété foncière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une parcelle dont le propriétaire est public sera a priori plus facilement mobilisable que si celle-ci est privée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Part de la superficie du terrain de propriété privée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines parcelles sont détenues partiellement par des propriétaires privés et publics. Elles ont été considérées comme publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGDP, 2021</li> </ul>
<b>Fragmentation parcellaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une fragmentation parcellaire complexifiera l'acquisition/la location du terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de parcelles cadastrales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartiennent souvent à un même propriétaire (une utilisation du sol identique en est souvent l'illustration)</li> <li>• Un terrain plus grand aura plus de chances d'être composé d'un nombre élevé de parcelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGDP, 2020</li> </ul>
<b>Forme du terrain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un indice de fragmentation du terrain fournit une indication sur la manière et la facilité avec laquelle celui-ci pourra être mis en œuvre à des fins touristiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landscape shape index mesuré via la formule suivante : <math>\frac{\text{Périmètre}}{2 \cdot (\sqrt{\text{Superficie} \cdot \pi})}</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Landscape shape index ne permet pas de résumer à lui seul la simplicité de la forme du terrain</li> </ul>	/

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources
Unité de gestion Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le réseau Natura 2000 reprend une grande diversité d'unités de gestion, aux restrictions variables. Connaître les types d'unités de gestion et leur répartition spatiale au sein du terrain étudié permet d'affiner l'analyse de l'influence de l'appartenance du terrain à ce réseau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Part de la superficie du terrain dans chaque unité de gestion d'un site du réseau Natura 2000</li> </ul>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPW-ARNE, 2017</li> </ul>
Présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau important accolé ou intégré au terrain	<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreuses activités touristiques wallonnes basent leur attractivité sur la présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau. Ces surfaces aquatiques sont parfois le lieu de l'utilisation touristique principale du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuil de 25 mètres autour des eaux de surface d'une superficie supérieure à 20 ares</li> <li>Eaux de surface déterminées sur base de la vectorisation du raster d'occupation du sol de la COSW2018, après regroupement des différentes classes « eaux de surface » et la diminution de la résolution spatiale à 10 m afin de ne pas tenir compte de la présence de petits cours d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un plan ou un cours d'eau important peut être situé à moins de 25 mètres mais ne pas être aisément accessible depuis le terrain étudié, et inversement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UCLouvain/ULB/ISSEP/SPW, 2020</li> </ul>

### 8.3 COMBINAISON DES INDICATEURS UTILISÉS POUR LA RÉALISATION DU GRAPHIQUE EN TOILE D'ARAIGNÉE

Thématique	Indicateur	Valeur > valeur pondérée
Accessibilité	Distance (temps minimal à pied) à l'arrêt ferroviaire le plus proche	0-4 min = 10 ; 4-8 min = 8,75 ; 10-12 min = 7,5 ; 12-16 min = 6,25 ; 16-20 min = 5 ; 20-24 min = 3,75 ; 24-28 min = 2,5 ; 28-32 min = 1,25 ; >32 = 0
	Distance (temps minimal en voiture) à l'entrée/sortie la plus proche du réseau routier structurant (uniquement autoroutes et routes à 2x2 bandes)	0-5 min = 10 ; 5-10 min = 8,75 ; 10-15 min = 7,5 ; 15-20 min = 6,25 ; 20-25 min = 5 ; 25-30 min = 3,75 ; 30-35 min = 2,5 ; >35 min = 1,25
	Distance minimale (mètres) au réseau RAVeL (et autres voies vertes lisses)	0 = 10 → distance max au RAVeL pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche	0 = 10 → distance max à la voirie la plus proche pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
Proximité activités et services	Distance (temps minimal en voiture) au nodule commercial le plus proche	0-5 min = 10 ; 5-10 min = 8,75 ; 10-15 min = 7,5 ; 15-20 min = 6,25 ; 20-25 min = 5 ; 25-30 min = 3,75 ; 30-35 min = 2,5 ; 35-40 min = 1,25 ; >40 = 0
	Distance minimale (mètres) à l'espace bâti le plus proche	Au sein de l'espace bâti = 10 → distance max à l'espace bâti pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
	Distance minimale (mètres) à la polarité de base la plus proche	Au sein de la polarité de base = 10 → distance max à la polarité de base pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
Contexte foncier	Forme de la parcelle (Landscape shape index - LSI)	1 = 10 → valeur max du LSI pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
	% du terrain détenu par un (ou des) propriétaire(s) privé(s)	100% = 0 → 0% = 10
	Nombre de parcelles	1 = 10 → nombre max de parcelles pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
Equipements	Présence d'une conduite d'eau	Oui = 10 ; inconnue = 7 ; à moins de 50 m = 5 ; à moins de 250 m = 3 ; >250 m = 0
	Présence d'un câble électrique	Oui = 10 ; inconnue = 7 ; à moins de 50 m = 5 ; à moins de 250 m = 3 ; >250 m = 0

Thématique	Indicateur	Valeur > valeur pondérée
	Distance minimale (mètres) à la voirie communale ou régionale la plus proche	0 = 10 → distance max à la voirie la plus proche pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 0
Opportunités présumées d'extension	Superficies supplémentaires disponibles pour le tourisme au sein de la zone de loisirs du terrain	0 = 0 → superficie max disponible au sein de la zone de loisirs du terrain pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 10
	Superficies non urbanisées en zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural contiguës (moins de 20 m) au terrain	Pas de superficie = 0 → superficie max pour la catégorie de superficie à laquelle appartient le terrain = 10
	Superficie en zone de loisirs au sein du secteur d'aménagement du terrain soumise à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou site protégé par la loi sur la conservation de la nature) et non artificialisée en 2020	Pas de superficie = 0 → superficie max disponible au sein d'un secteur d'aménagement = 10
Contraintes potentielles	Part du terrain dans un PRWE	PRWE = 0 ; Hors PRWE = 10 (au prorata de la superficie concernée)
	Présence d'une ligne à haute tension à moins de 30 m	Oui = 0 ; non = 10
	En zone d'aléa d'inondation moyen ou faible	Aléa moyen = 0 ; Aléa faible = 5 ; Rien = 10 (au prorata de la superficie concernée)
	Repris dans la banque de données de l'état des sols	Pêche = 0 ; Bleu lavande = 5 ; Rien = 10 (au prorata de la superficie concernée)
	Présence d'une canalisation de transport de fluide	Oui = 0 ; non = 10