



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

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



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2021

Responsables scientifiques

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

Pour le Lepur-ULiège : Serge SCHMITZ

Coordinatrice scientifique

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Chercheurs

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

Pour le Lepur-ULiège : Valentine DEFER

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	6
VOLET 1 : DES OBJETS AUX TERRITOIRES TOURISTIQUES	8
1. OBJETS TOURISTIQUES	8
1.1 POURSUITTE DES TRAVAUX ENTAMES EN 2020	8
1.2 COMPARAISON DES OBJETS TOURISTIQUES.....	10
1.2.1 Caractérisation touristique	10
1.2.2 Caractérisation territoriale	14
2. TERRITOIRES TOURISTIQUES	22
2.1 INTRODUCTION	22
2.2 METHODOLOGIE	22
2.2.1 Compilation des objets touristiques étudiés	22
2.2.2 Statistiques par kilomètre carré.....	26
2.2.3 Nombre estimé de touristes journaliers et maille "touristique"	27
2.2.4 Regroupement de mailles "touristiques"	28
2.2.5 Typologie des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements 29	
2.2.6 Identification de pôles au sein des territoires touristiques	30
2.2.7 Comparaison avec les territoires touristiques reconnus.....	31
2.3 RESULTATS.....	32
2.3.1 Territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements	32
2.3.2 Pôles d'attractivité au sein des territoires touristiques.....	37
2.3.3 Territoires touristiques identifiés et fréquentation d'espaces naturels.....	38
2.3.4 Comparaison de territoires touristiques.....	39
2.3.5 Capacité des hébergements et taux de fonction touristique	41
2.4 LIMITES.....	42
VOLET 2 : ZONES DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR	45
1. ACTUALISATION DE LA CARACTERISATION DES ZONES DE LOISIRS	45
1.1 RAPPORT SPATIAL AU TOURISME ET UTILISATION DES ZONES DE LOISIRS	45
2. TERRAINS DISPONIBLES POUR LE TOURISME.....	50
2.1 METHODOLOGIE	50
2.1.1 Caractérisation	51
2.1.2 Segmentation	51

2.1.3	Caractérisation de terrains disponibles pour le tourisme.....	55
2.2	RESULTATS.....	66
3.	SUPERFICIES À POTENTIEL POUR DES BESOINS RÉSIDENTIELS.....	66
4.	DYNAMIQUE TERRITORIALE ET FRICHES TOURISTIQUES.....	66
VOLET 3 : ÉVOLUTION ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE WALLON.....		67
1.	INTRODUCTION.....	67
1.1	CONTEXTE.....	67
1.2	METHODOLOGIE.....	68
2.	RECOMMANDATIONS.....	70
2.1	CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE.....	72
2.1.1	Production et analyse des données.....	72
2.1.2	Pistes de recherche (R) et enjeux d'aménagement du territoire soulevés (E).....	78
2.2	ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL AU SEIN DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR DANS UNE VISION DE FIN DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN.....	96
2.2.1	Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV).....	96
2.2.2	Encadrement de la fonction touristique au sein des ZNU (ZF, ZA).....	113
2.3	ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE AU SEIN DU TERRITOIRE WALLON LA OU C'EST OPPORTUN.....	114
2.3.1	Au sein des ZL là où cela se justifie.....	114
2.3.2	Au sein des territoires touristiques.....	125
2.3.3	Au sein de lieux accessible (mobilité).....	125
VOLET 4 : TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES.....		126
1.	INTRODUCTION.....	126
1.1	LES HOTELS.....	127
1.2	LES HEBERGEMENTS A FORTE EMPRISE SPATIALE (HFES).....	127
2.	FRICHES ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	128
3.	ETAT DE L'ART.....	129
3.1	UN PHENOMENE PEU ETUDIE.....	129
3.2	CYCLE DE VIE ET ORIGINE DU DECLIN TOURISTIQUE.....	130
3.2.1	Un cycle de vie controversé.....	130
3.2.2	Éléments déclencheurs (<i>mise en friche</i>).....	131
3.3	OBJET TOURISTIQUE DELAISSE = PARCELLE ABANDONNEE ?.....	135
3.3.1	Etat et enjeux d'une infrastructure inoccupée.....	135

3.3.2	Outils de gestion et de préparation à la reconversion d'une friche	136
3.4	RECYCLAGE DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE.....	137
3.5	BREVE CONCLUSION.....	138
4.	ANALYSE DES TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES.....	138
ACRONYMES.....		148
BIBLIOGRAPHIE		150
ANNEXES		158

Préambule

Ce rapport final de la 2^e année de recherche suit la structure globale annoncée dans le cahier des charges. Le volet 1 est finalisé. Les volets 2, 3 et 4 ont été développés en fonction des ajustements actés lors du CA 07/10/2021 (équipe réduite à la suite de la mobilisation de la CPDT au seconde semestre 2021 pour participer à l'actualisation de l'analyse contextuelle du SDT datant de 2017). Ainsi pour le volet 2, une deuxième fiche de caractérisation d'un terrain affecté à la zone de loisirs et disponible pour le tourisme a été réalisée. En ce qui concerne le volet 3, les recommandations sur la connaissance du secteur touristique sont finalisées (à l'exception de la partie enjeux territoriaux) et celles relatives à l'encadrement de la fonction touristique au sein des zones destinées à l'urbanisation résidentielle sont abouties pour plus de la moitié d'entre-elles (le solde sera initié et finalisé en 2022). L'état de l'art du volet 4 est terminé. L'équipe de recherche a rédigé la méthodologie pour l'identification et la reconstitution des trajectoires connues au cours des 100 dernières années des enseignes hôtelières et des parcelles ayant accueilli un ou plusieurs hôtels. Cette méthodologie est illustrée par des exemples présentés lors du CA d'octobre 2021.

Pour une lecture rapide, les principaux résultats 2020 et 2021 des volets 1 et 2 sont synthétisés dans la partie constats de chaque recommandation du volet 3.

INTRODUCTION

Cette recherche se déroule sur trois ans (2020-2023)

Comme tout processus d'utilisation du sol, les modes d'hébergement et les attractions touristiques évoluent au cours du temps par leur localisation, leur forme et leur intégration qui résultent de la demande et des règles en vigueur au moment de leur mise en place.

En Wallonie, une zone est juridiquement dédiée à cette fonction touristique au sein du Plan de secteur : « la zone de loisirs ». Actuellement, les zones de loisirs sont loin d'être toutes mises en œuvre. Leur localisation et leur taille ne sont pas toujours optimales tant au niveau des contraintes et des risques auxquels elles sont confrontées que des besoins du secteur (par ex. nécessité de superficies importantes pour certains projets). Les zones de loisirs mal localisées et non mises en œuvre offrent ainsi des opportunités pour d'autres affectations et peuvent participer aux processus de compensations planologiques.

Dans les faits l'implantation de la fonction touristique ne s'est pas limitée aux zones de loisirs. S'il s'agit de l'affectation privilégiée par les hébergements touristiques à forte emprise spatiale (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage), elle est par contre peu ou pas utilisée par les hébergements touristiques à faible emprise spatiale (AirDNA, Hôtel et terroir). Ceux-ci sont principalement localisés au sein des zones d'habitat ou des zones d'habitat à caractère rural. Avec localement des concentrations importantes qui mettent en péril la fonction première de ces zones (le logement). Actuellement les évolutions législatives (CoDT) et celles des pratiques (du monde agricole ou entrepreneurial par exemple) ouvrent la porte à une diffusion encore plus importante de la fonction touristique au sein de nombreuses affectations du Plan de secteur. Une réflexion sur les moyens d'encadrer la fonction touristique sur le territoire wallon, en visant son développement cohérent, est donc d'actualité. Ainsi, un important changement dans les pratiques d'hébergements touristiques se manifeste depuis une dizaine d'années avec l'arrivée de plateformes d'échanges de logement à court terme (Airbnb, HomeAway...) issues de l'économie collaborative. En outre, ces pratiques déséquilibrent la mise en concurrence des offreurs, en particulier les acteurs historiques professionnels du secteur (hôtellerie, camping, chambres d'hôtes...), suscitent des inégalités territoriales en matière de développement touristique et présentent des incidences économiques et sociales sur les communautés urbaines et rurales.

Les pratiques changeants, des phénomènes de désaffectation (friches touristiques), réaffectation voire de patrimonialisation sont apparus. Les réappropriations des friches touristiques participent selon leur localisation au principe de reconstruction de la ville sur la ville ou à la « désartificialisation » du territoire. Or un certain nombre de friches touristiques échappent à cette réappropriation, de plus localement le phénomène peut faire tache d'huile.

La crise sanitaire actuelle (Covid-19) représente à la fois un risque de basculement et de sortie de la fonction touristique de certaines (infra)structures touristiques et une opportunité pour le (re)déploiement d'un tourisme plus local. De nombreuses incertitudes subsistent sur l'impact territorial des inondations de l'été 2021. Ainsi les mesures régionales concernant les zones urbanisables en zones inondables ne pas encore connues tant pour les objets touristiques existants que pour les développements futurs.

Cette recherche a pour objectif général d'identifier les besoins territoriaux du secteur du tourisme, les confronter avec les disponibilités et contraintes du territoire et étudier leurs impacts territoriaux.

Les besoins territoriaux doivent être entendus comme les « surfaces mobilisées par le

déploiement de l'activité » et les impacts territoriaux comme « l'effet qu'exerce le déploiement de l'activité touristique sur les usages et fonctions existantes au préalable ».

Poursuivant et capitalisant sur les acquis de l'année précédente, la recherche "Tourisme et territoire" de 2021 vise deux objectifs plus spécifiques :

- Poursuivre l'identification des besoins territoriaux du secteur du tourisme en les confrontant avec les disponibilités et contraintes du territoire. Il s'agit :
 - o de finaliser la caractérisation des objets touristiques entamée en 2020 ;
 - o d'identifier, de caractériser et de catégoriser les territoires touristiques en fonction du volume, de la structure et du degré de concentration de l'offre et de la fréquentation ;
 - o de poursuivre l'analyse des zones de loisirs, en proposant une méthodologie de caractérisation approfondie des terrains propices à une mise en œuvre pour le tourisme et en l'appliquant à deux terrains test.
- De commencer l'étude de l'apparition et des trajectoires des friches touristiques [2021] afin d'être en mesure de les anticiper et de proposer des reconversions pertinentes [2022].

Les travaux sont divisés en quatre volets.

- Volet 1. Des objets aux territoires touristiques (2021)
- Volet 2. Zones de loisirs au plan de secteur (2021-2022)
- Volet 3. Évolution et recommandations territoriales pour le secteur touristique wallon (2021-2022)
- Volet 4. Trajectoires et friches touristiques (2021-2022)

Chaque volet de la recherche alimente les autres volets impliquant parfois des ajustements au sein des volets. Ainsi le travail conséquent de localisation précise des hébergements et des attractions touristiques – avec délimitation de leur emprise spatiale pour les plus étendus d'entre eux – et de compilation de leur capacité et/ou fréquentation réalisé dans la partie analyse territoriale des objets touristiques (partie 1 du volet 1) a permis d'identifier des territoires touristiques (partie 2 du volet 1). Le volet 1 contribue à la caractérisation des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme (volet 2), en particulier pour définir le contexte touristique de ceux-ci, tandis que les liens spatiaux entre les territoires touristiques et les zones de loisirs sont explicités. Le volet 3 recoupe, regroupe, analyse sous des angles particuliers et synthétise les résultats et les constats issus des volets 1 et 2. Ces constats sous-tendent les recommandations du volet 3. Les recommandations sont ainsi étayées par des constats fruits de l'analyse empirique du secteur du tourisme wallon, de l'analyse du contexte juridique et de documents de stratégies et de programmation touristique et territoriale. L'étude historique des hôtels (volet 4) a permis d'alimenter le volet emprise spatiale du volet 1. L'analyse des trajectoires et friches touristiques (Volet 4) en 2022, réalimentera les volets 2 et 3 de la recherche.

VOLET 1 : DES OBJETS AUX TERRITOIRES TOURISTIQUES

1. OBJETS TOURISTIQUES

1.1 POURSUITE DES TRAVAUX ENTAMES EN 2020

L'offre du secteur touristique est composée de nombreux objets différents, chacun avec leur fonctionnement et caractéristiques propres, notamment en matière d'aménagement du territoire.

Une analyse exhaustive n'étant pas possible dans le cadre de nos travaux, une sélection d'objets touristiques a été effectuée sur base de plusieurs critères (Rapport final de 2020, partie 2.2), comprenant :

- la pratique touristique de différentes catégories de personnes (touristes, excursionnistes, visiteurs locaux et visiteurs des Foires, Salons et Congrès) ;
- ce qui est repris dans le cadre légal et par les organismes touristiques (tous ne mentionnent pas forcément les mêmes objets touristiques) ;
- la relation au territoire et à son aménagement (superficie d'un seul tenant, situation au plan de secteur...).

Une quinzaine d'objets touristiques ont ainsi été retenus, certains étant eux-mêmes constitués de plusieurs sous-catégories. Ils peuvent être regroupés en trois familles : des hébergements, des attractions et des infrastructures pour Foires, Salons et Congrès (IFSC).

En 2020, une dizaine de ces objets a été traitée (Tableau 1). Chaque entité au sein de ces objets a été localisée géographiquement et leur délimitation spatiale a été définie dans la plupart des cas. Cette étape a permis d'établir un lien avec le découpage administratif et touristique du territoire (commune, province, Maison du Tourisme, vallée touristique...), d'identifier les outils d'aménagement du territoire qui s'appliquent aux objets touristiques ou aux espaces au sein desquels ils sont implantés (affectation au plan de secteur, outils opérationnels, de planification infra-communales...), et de calculer une vingtaine d'indicateurs (voir tableau 15, p. 106 du rapport 2020).

Les sources officielles, si celles-ci existaient et/ou nous étaient accessibles, ont été prioritairement utilisées pour constituer la liste des entités de chaque objet, certaines de leurs caractéristiques, ainsi que les données utilisées pour calculer les indicateurs. Il a généralement été possible de connaître ou d'estimer la capacité d'accueil des hébergements et la fréquentation des attractions.

Tableau 1 : Récapitulatif des objets touristiques traités en 2020 et des résultats obtenus pour chacun d'entre eux. (MT = à l'échelle des Maisons du Tourisme)

2020	Objet	Localisation	Emprise	Fréquentation	Capacité	Fiche
Hébergement	Plateforme d'échange (Airbnb, Vrbo / HomeAway)	X	-	X	X	X
	Endroit de camp	X	-	-	X	X
	Camping touristique	X	X	MT (2021)	X	X
	Terrain de caravanage	X	X	-	X	X
	Centre de tourisme social	X	X	-	X	X
	Parc Résidentiel de Week-End	X	X	-	X	X
	Résidence secondaire cadastrale	X	X	-	-	X
Attraction	Village de vacances	X	X	-	X	X
	Golf	X	X	-	-	X
	Attraction du Pôle d'Intérêt Naturel	X	X	X	-	X
	Attraction du Pôle d'Intérêt Récréatif	X	X	X	-	X

Trois documents principaux ont été produits à la suite des différents traitements et analyses pour chaque objet :

- Une base de données (liste des entités, valeur des indicateurs, outils d'aménagement du territoire auxquels ils sont soumis ou associés, répartition selon les affectations du plan de secteur) ;
- Des fichiers cartographiques reprenant, dans la majorité des cas, la localisation précise des objets ainsi que pour un certain nombre d'entre eux leur emprise au sol ;
- La transposition écrite de ces analyses et traitements cartographiques au sein d'une fiche standardisée pour chaque objet, reprenant les définitions, méthodologies et limites de l'exercice, ainsi que des informations d'ordre qualitatif ou historique notamment.

Au cours de la première partie de cette année, le processus décrit succinctement ci-dessus a été appliqué à six objets touristiques supplémentaires (Tableau 2). Les fiches qui ont été réalisées se trouvent dans l'Annexe 1.

Pour l'ensemble de ces objets, les analyses et traitements cartographiques sont finalisés, ce qui permet d'effectuer une synthèse comparative entre objets (point suivant), ainsi que d'élaborer la cartographie des territoires touristiques à l'échelle wallonne (chapitre suivant).

Tableau 2 : Récapitulatif des objets touristiques traités en 2021 et des résultats obtenus pour chacun d'entre eux. (MT = à l'échelle des Maisons du Tourisme)

2021	Objet	Localisation	Emprise	Fréquentation	Capacité	Fiche
Hébergement	Aire d'accueil pour Motor-Homes	X	-	-	X	X
	Hébergement touristique de terroir et meublé de vacances	X	-	MT	X	X
	Hôtel	X	<i>Partiellement</i>	MT	X	X
Attraction	Attraction du Pôle d'Intérêt Culturel	X	-	X	-	X
	Train touristique, croisière et bateau	X	-	X	-	(PIR)
IFSC	Infrastructure pour Foires, Salons et Congrès	X	X	-	X	X

1.2 COMPARAISON DES OBJETS TOURISTIQUES

1.2.1 Caractérisation touristique

1.2.1.1 Capacité d'accueil / fréquentation

La finalisation des traitements sur les objets touristiques permet de compléter et d'actualiser les tableaux récapitulatifs, présentés dans le rapport final de 2020, relatifs au nombre d'entités par objet, à l'emprise au sol, à la capacité d'accueil ou à la fréquentation (Tableau 3 pour les hébergements, Tableau 4 pour les attractions ; fiche annexée pour les infrastructures pour foires, salons et congrès (IFSC)). Ces informations ont servi à délimiter des territoires touristiques et seront analysées dans le chapitre suivant.

Il est intéressant de constater (ou d'avoir une confirmation) dans ces tableaux que :

- En superficie occupée, pour les objets dont l'emprise spatiale a pu être calculée, les hébergements occupent une superficie équivalente à celle des attractions, ces dernières ayant des superficies par objet bien plus élevées ;
- Avec respectivement 39% et 30%, les hébergements marchands de plateformes d'échanges de logements à court terme (Airbnb, Vrbo) et les campings touristiques proposent ensemble près de 70% de l'offre en capacité d'accueil en Wallonie. Dans le premier cas, il s'agit d'un très grand nombre d'entités avec en moyenne la plus petite capacité en nombre de places-lits (5,5 par entité), tandis que les campings touristiques peuvent accueillir un très grand nombre de personnes en même temps ;
- Le nombre moyen de places-lits par entité est variable d'un hébergement à l'autre : il y a, en moyenne, une moindre capacité d'accueil dans un PRWE que dans un camping. À

noter toutefois que l'habitat permanent influence le résultat obtenu : si la capacité d'accueil touristique des PRWE a été ajustée à la baisse pour tenir compte de ce phénomène, le nombre d'entités est lui toujours identique ;

- Les différences en termes de fréquentation totale annuelle entre les attractions des différents pôles d'intérêt ne sont pas très élevées. Plus nombreuses, les attractions du pôle d'intérêt culturel accueillent en moyenne moins de visiteurs par entité que les autres types d'attractions ;
- Les différentes sources utilisées permettent de recenser en 2019 ± 268.000 places-lits en hébergements marchands, qu'ils soient reconnus ou non. La différence avec les ±109.000 places-lits de la "*Wallonie touristique en chiffres – Données 2019*" (CGT, 2020a) provient essentiellement des hébergements issus des plateformes d'échanges et d'une autre manière de comptabiliser les places-lits des campings touristiques. Malgré ce chiffre élevé, il est important de souligner qu'une partie de la capacité d'accueil des hébergements marchands recensés ici reste encore invisible. C'est le cas par exemple des hébergements issus d'autres plateformes d'échanges qui ne sont pas reprises dans les données AirDNA. Cette capacité d'accueil invisible est néanmoins partiellement captée par les déclarations d'exploitation devenues obligatoires depuis le 1er janvier 2017, que les exploitants semblent remplir de plus en plus systématiquement année après année.

Tableau 3 : Synthèse des statistiques de caractérisation touristique pour les hébergements

Objet	Entité	Superficie			Capacité d'accueil			
		nombre	ha	% hébergements	% Wallonie	nombre places-lit	moyenne places-lit	% hébergements
Aires d'accueil pour Motor-Homes	44	-	-	-	1.128	25,6	0,4	0,4
Campings touristiques	243	876	24,4	0,052	80.130	329,8	26,3	29,9
Centres de tourisme social	62	132	3,7	0,008	7.655	123,5	2,5	2,9
Endroits de camp	458	-	-	-	29.547	64,5	9,7	-
Hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances	3.237	-	-	-	26.846	8,3	8,8	10,0
Hôtels	455	-	-	-	24.763	54,4	8,1	9,2
Parcs Résidentiels de Week-End	65	1.075	30,0	0,064	6.446	99,2	2,1	-
Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)	18.952	-	-	-	104.184	5,5	34,2	38,8
Résidences secondaires cadastrales	11.364	1.045	29,1	0,062	-	-	-	-
Terrains de caravanage	45	127	3,5	0,008	13.782	306,3	4,5	5,1
Villages de vacances	27	333	9,3	0,020	9.864	365,3	3,2	3,7
Total sans RSC et plateformes	4.636	2.543	70,9	0,150	200.161	43,2	65,8	
Total avec RSC et plateformes (si données)	34.952	3.588	100,0	0,212	304.345	8,7	100,0	

La Figure 1 ci-dessous présente de manière graphique la capacité d'accueil pondérée des hébergements : les résultats obtenus diffèrent légèrement de ceux présentés dans le Tableau 3, du fait de la prise en considération des périodes de fermetures pour trois types d'hébergement.

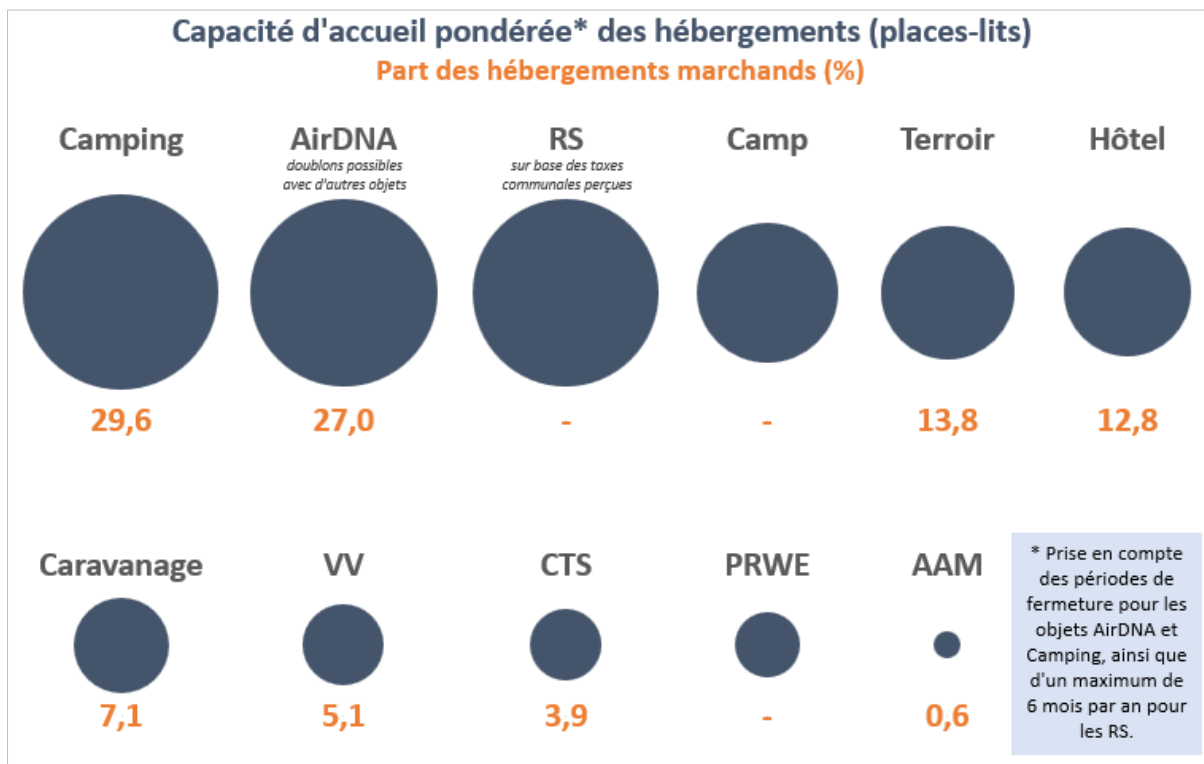


Figure 1 : Capacité d'accueil pondérée des hébergements

Tableau 4 : Synthèse des statistiques de caractérisation touristique pour les attractions

Objet <i>nom</i>	Entité <i>nombre</i>	Superficie			Fréquentation	
		<i>ha</i>	<i>% attractions</i>	<i>% Wallonie</i>	<i>nombre approximatif</i>	<i>% attractions</i>
Pôle d'Intérêt Culturel	218	-	-	-	4.430.000	34,5
Pôle d'Intérêt Naturel	31	885	23,2	0,052	3.680.000	28,7
Pôle d'Intérêt Récréatif	57	862	22,6	0,051	4.730.000	36,8
Golfs	33	2064	54,2	0,122	-	-
<i>Total</i>	<i>339</i>	<i>3811</i>	<i>100,0</i>	<i>0,225</i>	<i>12.840.000</i>	<i>100,0</i>

1.2.1.2 Autorisations et classifications

Comme déjà mentionné dans le rapport final de 2020, seulement une partie des objets touristiques analysés dans le cadre de cette recherche est reconnue dans la législation, par l'intermédiaire du Code wallon du Tourisme (villages de vacances, centres de tourisme social, campings touristiques...), du Code du Développement Territorial (parcs résidentiels de week-end) ou d'un décret (terrains de caravanage).

Les responsables de certains objets touristiques repris dans le Code wallon du Tourisme peuvent demander une reconnaissance officielle auprès du CGT. Le cas échéant, l'autorisation octroyée rendra possible :

- L'usage d'une dénomination protégée ;
- Le classement suivant le respect d'un certain nombre de critères ;
- L'accession à certaines subventions ;
- La promotion via différents acteurs publics travaillant dans le secteur touristique.

Les établissements touristiques ayant une autorisation "délivrée" ou "échue" ont été pris en considération pour réaliser la Figure 2 ci-dessous¹. Cette figure indique que plus de la moitié des attractions et hébergements pouvant bénéficier d'une autorisation a réalisé avec succès cette démarche, à l'exception des endroits de camp et des villages de vacances.

Cette figure montre également que les objets ont tendance à satisfaire à des critères plus élevés que le minimum requis (classification #1) : des classifications élevées sont souvent obtenues par les attractions (particulièrement pour les attractions du P.I.R.), tandis que les hébergements affichent une majorité de classifications moyennes (moyenne-*haute* pour les hôtels, terroir et meublés, moyenne-*basse* pour les autres).

Pour rappel, la classification des attractions touristiques (soleils) n'est pas comparable à la classification des hébergements (étoiles...). L'attribution des soleils est conditionnée par un certain nombre de critères qualitatifs en matière d'accueil notamment (horaires d'ouvertures, informations disponibles, propreté des infrastructures, présence de sanitaires, matériel de premier secours... ; Attractions & Tourisme, 2017 ; CGT, 2020b). L'attribution d'étoiles (ou autres suivant le type d'hébergement) est quant à elle principalement basée sur des critères de contenu de l'établissement influençant dès lors le prix.

¹ L'Annexe 3 reprend les valeurs chiffrées de cette figure (Tableau 1).

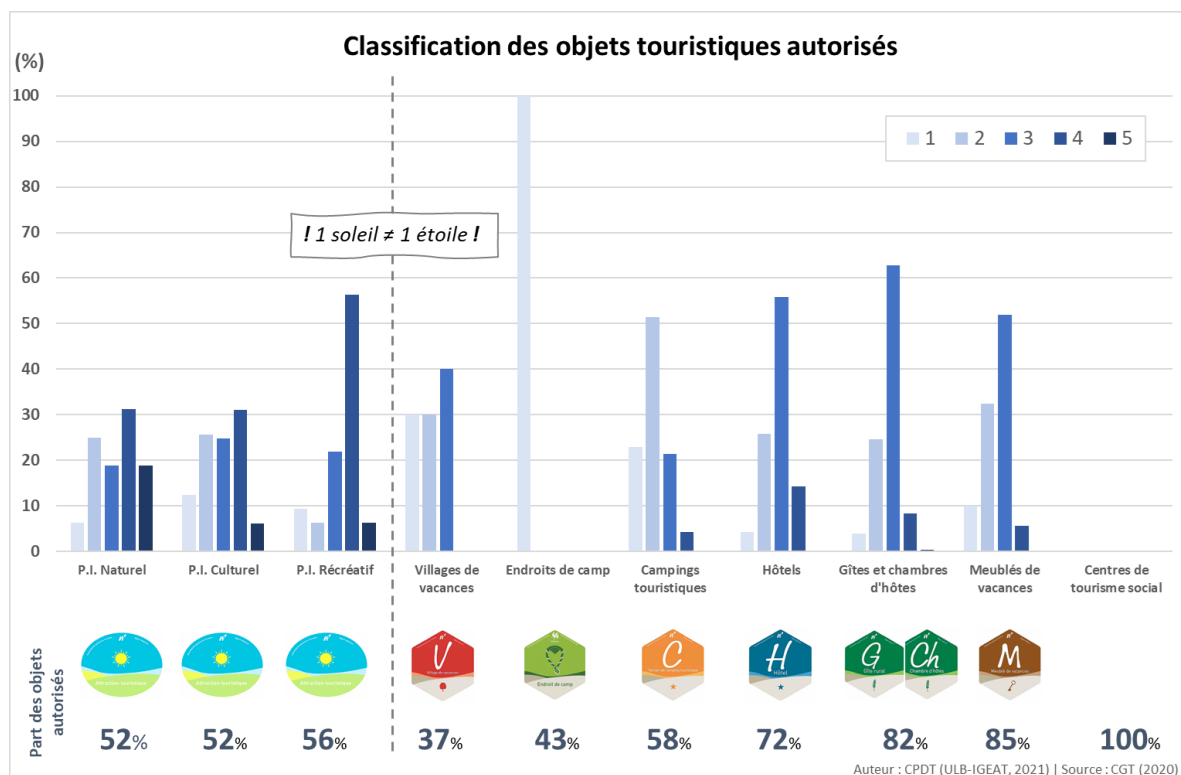


Figure 2 : Autorisation et classification des objets touristiques

La plupart des établissements touristiques, qu'ils bénéficient d'une reconnaissance officielle ou non, sont également évalués par leurs utilisateurs au travers de sites internet, tels que *Booking*, *Tripadvisor*... Ces évaluations (commentaires, nombre d'étoiles, valeur sur une échelle...) sont très variables en nombre et en qualité, que ce soit entre objets différents ou parmi des entités d'une même catégorie d'objet. Les fiches de l'Annexe 1 font mention, le cas échéant, de telles évaluations dans la partie " Quelle est sa reconnaissance touristique officielle et celle émise par ses utilisateurs ?".

1.2.2 Caractérisation territoriale

Tout comme pour la caractérisation touristique, la finalisation des calculs statistiques et des traitements cartographiques permet de mettre côte à côte les résultats obtenus pour chaque objet et ainsi de procéder à une synthèse comparative en regard de plusieurs indicateurs clés sélectionnés en 2020.

A l'instar de tout exercice de ce genre, un certain nombre de limites existent : les principales sont énumérées dans l'Annexe 3 et s'appliquent à l'ensemble des résultats présentés dans l'Annexe 3 et dans la suite de cette partie sur la caractérisation territoriale des objets.

Le Tableau 5 ci-dessous indique les caractéristiques de base ainsi que l'ordre d'apparition des objets dans les figures et graphiques de la suite du rapport.

Tableau 5 : Ordre et caractéristiques de base des objets comparés

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

* Voir fiche de cet objet pour plus de détails

1.2.2.1 Distribution spatiale et affectation du sol

a) Localisation

Le grand nombre d'entités par objet touristique rend peu lisible la simple cartographie de la localisation de ceux-ci à l'échelle wallonne. Le chapitre suivant est entièrement consacré à cet exercice de synthèse, par l'intermédiaire des territoires touristiques, qui prend également en considération d'autres éléments (seuil de capacité d'accueil...).

L'Annexe 2 compile dans un seul fichier les cartographies de localisation de chaque objet à l'échelle régionale, de façon à pouvoir les comparer rapidement.

La Figure 3 ci-dessous montre quant à elle les proportions (calculées en nombre d'entités par objet) situées dans un parc naturel, un massif forestier ou une vallée touristique.

Moins de la moitié des entités de chaque objet touristique est située dans l'un de ces trois types de territoire, mais certains d'entre eux le sont néanmoins dans de grandes proportions, à l'exception des golfs et infrastructures pour FSC, très faiblement (voire pas du tout) représentés dans ces différents territoires.

Plus d'un quart des hébergements sont généralement situés dans un parc naturel (dont l'étendue au niveau wallon est importante), et plus d'un cinquième est généralement présent dans un massif forestier ou une vallée touristique. Il existe des exceptions à cela, principalement pour les hébergements recensés dans les données AirDNA.

Le classement par ordre d'importance des hébergements varie d'un territoire touristique reconnu à l'autre, certains objets étant proportionnellement plus localisés dans l'un de ces trois territoires (Camp et Terroir plus présents dans les parcs naturels que dans les vallées touristiques par exemple) tandis que d'autres ont des proportions du même ordre de grandeur, quel que soit

l'endroit (Hôtel et PRWE par exemple).

A l'image des hébergements de plateformes, les attractions sont proportionnellement moins présentes dans les parcs naturels (max. 22%) et dans les massifs forestiers (max. 16%) que les hébergements. Les attractions récréatives et naturelles se distinguent en revanche dans les vallées touristiques avec des valeurs parmi les plus élevées enregistrées par les objets touristiques.

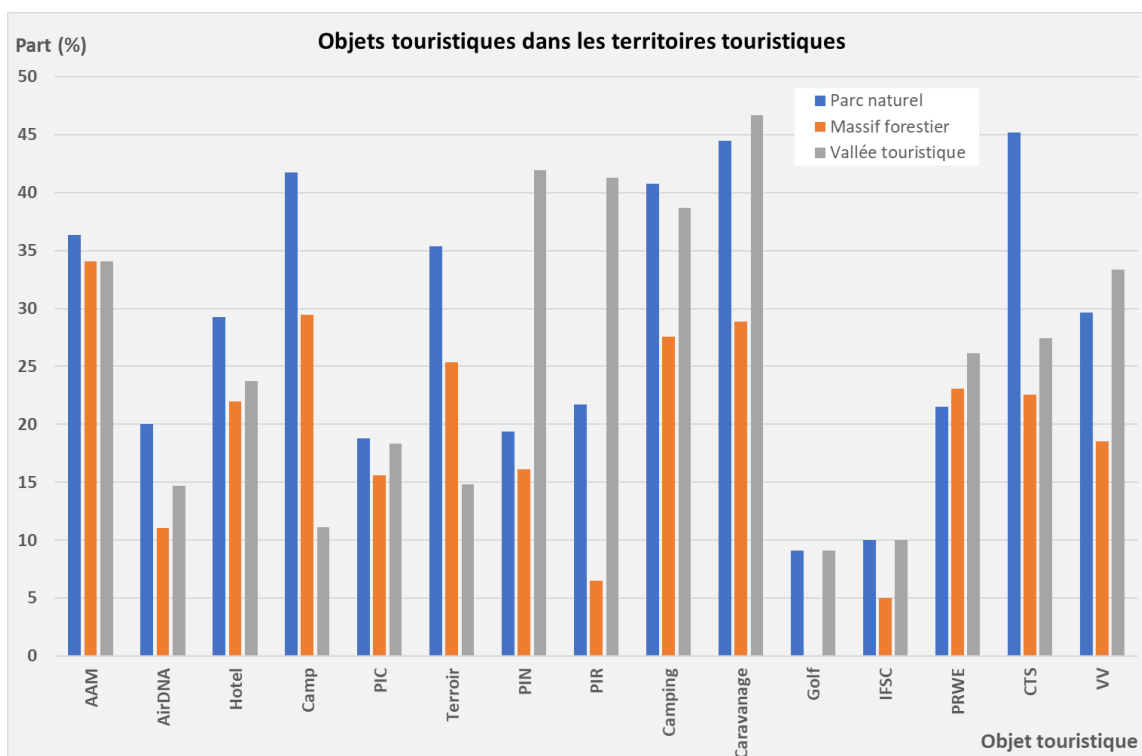


Figure 3 : Localisation des objets touristiques dans les parcs naturels, massifs forestiers et vallées touristiques

b) Affectation au plan de secteur

L'analyse comparative vis-à-vis de l'outil d'aménagement du territoire qu'est le plan de secteur (Tableau 6 ci-dessous) dévoile que la majorité des objets touristiques est essentiellement située dans des zones destinées à l'urbanisation. Les trois objets ayant la plus grande proportion dans des zones non destinées à l'urbanisation sont tous des attractions pour lesquels les espaces naturels, ouverts... constituent dans la plupart (voire la totalité) des cas le cœur de leur activité.

Parmi les objets étudiés, la zone de loisirs est la zone la plus souvent sollicitée (5x) devant la zone d'habitat (4x) et la zone d'habitat à caractère rural (3x). La proportion des objets présents dans ces zones est cependant variable.

Tableau 6 : Synthèse des zones d'affectation du Plan de Secteur pour les objets touristiques

Objets	Zones d'affectation du Plan de secteur (%)			
	Destinées à l'urbanisation	Non destinées à l'urbanisation	Autres	La plus utilisée
AAM	68,2	27,3	4,5	Habitat (25%)
AirDNA	69,9	25,3	4,7	Habitat (36%)
Hôtel	80,9	17,4	1,7	Habitat (39%)
Camp	50,7	43,7	5,7	Habitat à caractère rural (35%)
PIC	72,9	24,3	2,8	Habitat (37%)
Terroir	77,5	21,7	0,8	Habitat à caractère rural (57%)
PIN	7,6	79,9	12,5	Parc (30%)
PIR*	42,9	47,8	9,2	Loisirs (31%)
Camping	82,1	14,8	3,1	Loisirs (76%)
Caravanage	77,8	19,4	2,8	Loisirs (67%)
Golf	11,4	88,1	0,5	Agricole (54%)
IFSC	90,8	4,2	4,9	Services publics et d'équipements communautaires (46%)
PRWE	95,0	5,0	0,1	Loisirs (94,5%)
CTS	51,4	47,8	0,8	Agricole (21%)
VV	82,5	15,9	1,6	Loisirs (82%)
RSC	62,3	35,3	2,4	Habitat à caractère rural (25%)

* Nécessite de voir les détails et commentaires dans la fiche

c) Focus sur la zone de loisirs

Si certains objets sont majoritairement présents dans la zone de loisirs (PRWE – 94,5 % ; VV – 82% ; Campings touristiques : 76%...), d'autres en revanche en sont pratiquement absents. (PIN – 7 % ; Golfs – 3% ; IFSC : 0% ...). De ce fait, les objets touristiques avec emprises spatiales ne sont présents dans la zone de loisirs qu'à hauteur de 35% (soit environ 2.600 ha), tandis que seulement 5% des entités des objets touristiques sans emprise spatiale connue est localisé en zones de loisirs (environ 1.100 entités).

La Figure 4 ci-dessous apporte trois informations pour illustrer cet état de fait : le nombre total d'hectares ou d'entités de chaque objet à l'échelle de la Wallonie (*cercles proportionnels à ce nombre*), la part située en zone de loisirs (*orange*), le classement des objets en zone de loisirs par ordre décroissant de la superficie ou du nombre d'entités total que cela représente (*classement de gauche à droite*).

Cette manière de représenter et classer les objets montre que ce ne sont pas forcément les objets qui consomment le plus de territoire à l'échelle de la Wallonie qui représente la plus grande proportion des objets touristiques présents en zones de loisirs : le cas des golfs illustre parfaitement cela. L'inverse est également vrai (cas des terrains de caravanage par exemple).

Les PRWE, campings touristiques et VV arrivent en tête du classement d'occupation (en ha) des zones de loisirs. Ces trois hébergements occupent des superficies conséquentes, de par leur importante emprise au sol d'un seul tenant (en moyenne 12-16 ha pour les VV et PRWE) ou de par leur grand nombre d'entités (243 campings de 3,7 ha en moyenne).

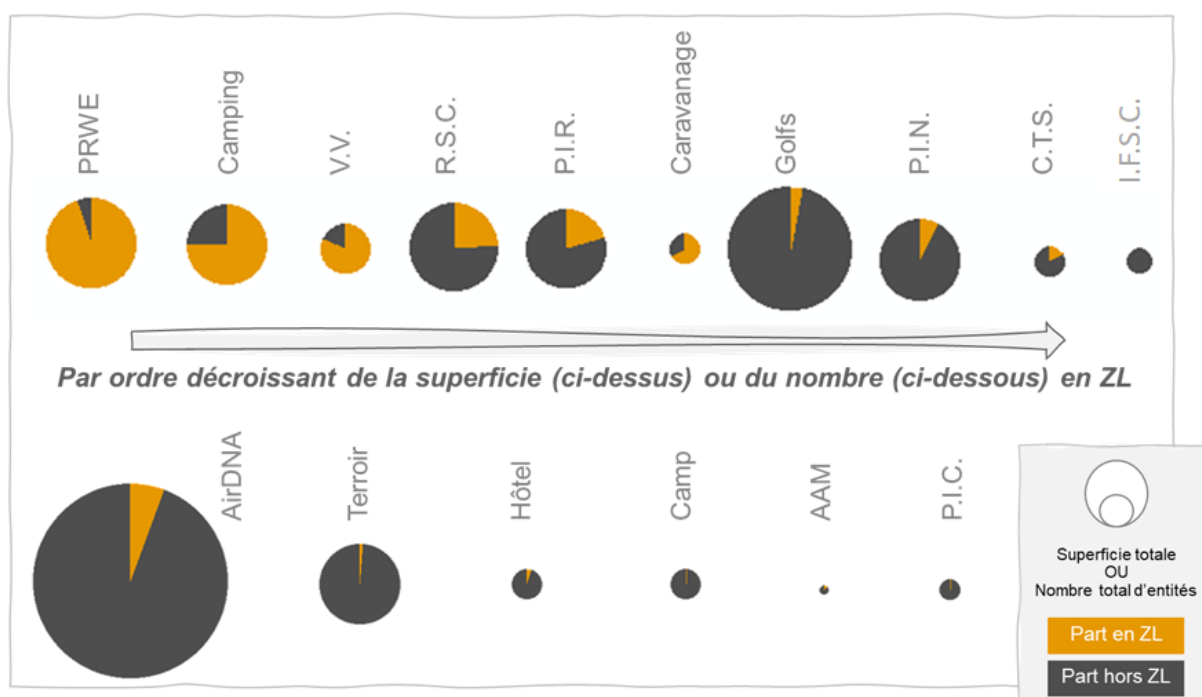


Figure 4 : Part des objets touristiques en / hors zone de loisirs

Le Tableau 7 présente une comparaison des objets touristiques pour lesquels l'information sur l'emprise au sol est connue. Sur cette seule base, les golfs, PRWE et résidences secondaires cadastrales sont les objets touristiques qui consomment proportionnellement le plus de territoire à l'échelle wallonne. Les attractions et les hébergements y sont proportionnellement équivalente en superficie occupée (respectivement 51% et 48%).

Objet	Part des emprises spatiales (%)	
	en Wallonie	au sein des ZL
PIN	11,8	2,4
PIR	11,5	6,6
Camping	11,7	25,4
Caravanage	1,7	3,3
Golf	27,6	2,5
IFSC	1,2	0,0
PRWE	14,4	39,0
CTS	1,8	0,8
VV	4,4	10,4
RSC	14,0	9,6
Total	100,0	100,0
Hébergements	47,9	88,5
Attractions	50,9	11,5
IFSC	1,2	0,0

Le classement est différent si l'on se limite à la zone de loisirs. Calculé en hectares, les objets touristiques présents au sein de cette zone sont pour près de 90% des hébergements, essentiellement des PRWE et des campings touristiques, comme le montrait déjà la Figure 4 ci-dessus.

Il est cependant nécessaire de préciser qu'une part non négligeable de ces principaux occupants de la zone de loisirs n'a plus d'usage touristique proprement dit étant donné l'habitat permanent qui s'y est développé. Cette situation amène à analyser plus en détail les caractéristiques des zones de loisirs dans le volet 2.

Tableau 7 : Objets touristiques avec emprises spatiales au sein de la Wallonie vs dans les zones de loisirs

1.2.2.2 Synthèse des différents indicateurs

Comme mentionné dans le point précédent, les objets touristiques ont été analysés et caractérisés notamment à l'aide de plusieurs indicateurs sélectionnés en 2020 (voir le Tableau 15, p. 106 du rapport final de 2020 pour la liste et la méthodologie de ces indicateurs).

Une comparaison entre objets a été réalisée par le prisme de ces indicateurs, dont les résultats sont repris dans l'Annexe 3 sous forme de graphiques commentés. La Figure 5 ci-dessous présente de manière agrégée et synthétique les éléments des différents graphiques de l'Annexe 3.

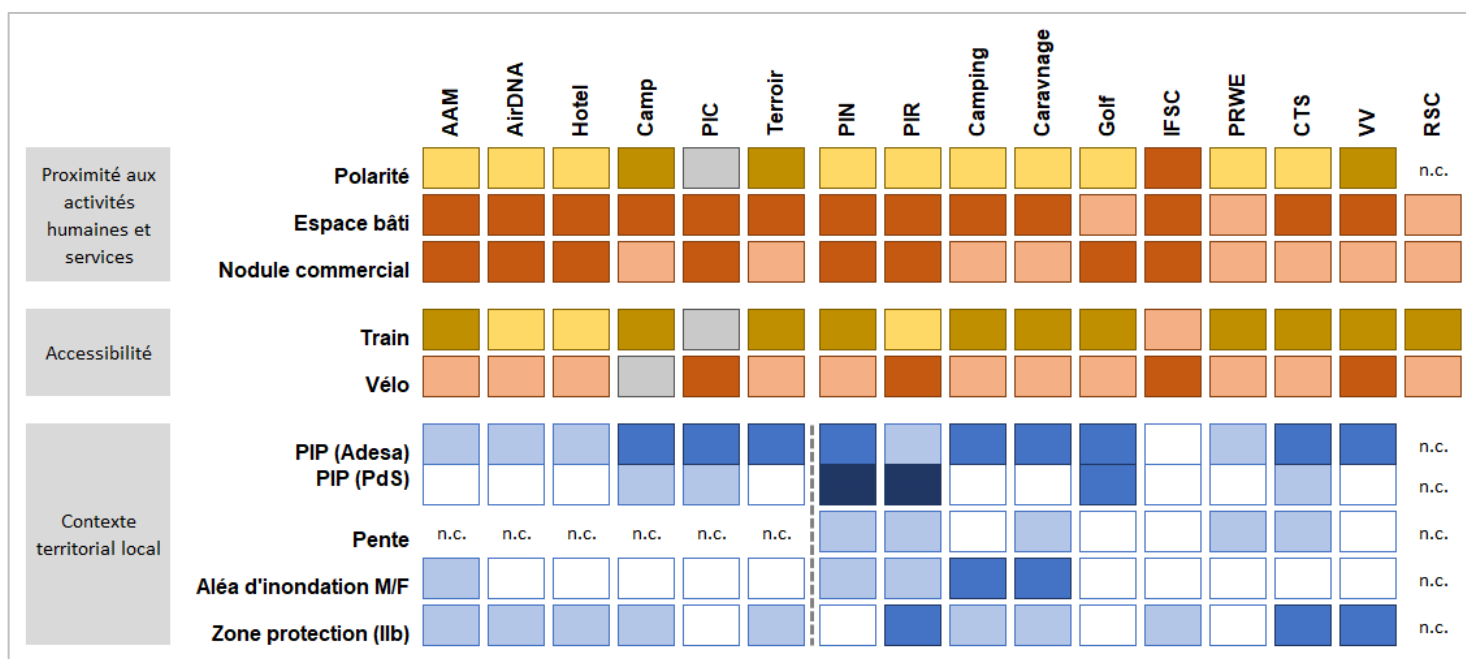


Figure 5 : Synthèse des indicateurs territoriaux

Dans cette synthèse, les objets touristiques sont catégorisés sur base de leur proximité ou éloignement aux activités humaines et services ainsi qu'à leur accessibilité aux infrastructures ferroviaires et cyclables. Le contexte territorial local est quant à lui exprimé en parts de l'objet touristique couvert ou concerné par différents éléments (périmètre d'intérêt paysager, aléa d'inondation...). C'est ce qu'indique la légende et son explication ci-dessous (Figure 6).

	Mesure	Très proche	Proche	Intermédiaire	Eloigné	Très éloigné
Polarité	distance moyenne	< 250 m	< 500 m	< 1 km	< 2 km	> 2 km
Espace bâti	distance moyenne	< 250 m	< 500 m	< 1 km	< 2 km	> 2 km
Nodule commercial	< 10 min (voiture)	75-100 %	50-75 %	25-50 %	10-25 %	0-10 %
Train	< 16 min (à pied)	60-80 %	40-60 %	30-40 %	20-30 %	0-20 %
Vélo	distance moyenne	< 2,5 km	< 5 km	< 7,5 km	< 10 km	> 10 km

Mesure	Très faible part	Faible part	Moins de la moitié	Plus de la moitié
Part	0	10	20	50
	-	-	-	-
Moyenne	10%	20%	50%	100%

n.c. non calculé

Figure 6 : Légende de la synthèse des indicateurs territoriaux

La figure 5 nous renseigne que les objets touristiques sont, globalement, proches de présences et d'activités humaines (espaces bâtis et nodules commerciaux) mais relativement éloignés de certains services (polarités de base).

Les infrastructures pour FSC sont les plus proches de ces différents lieux, ce qui n'est guère surprenant étant donné la localisation de cet objet dans ou à proximité immédiate de villes (voir la fiche de cet objet en Annexe 1). Les attractions du PIC, dont la plupart ont des localisations similaires aux IFSC, présentent des résultats globaux proches de ces derniers.

Les aires d'accueil pour Motor-homes, hébergements de plateformes d'échanges et hôtels ainsi que les attractions des PIR et PIN présentent un profil similaire entre eux, à savoir un éloignement moyen des polarités de base de 1 à 2 km, mais une proximité des espaces bâtis et nodules commerciaux (< 250 m). Les endroits de camp, hébergements de terroir et meublés de vacances ainsi que les villages de vacances se distinguent quant à eux par un éloignement plus important des polarités de base (plus de 2 km) et une proximité aux nodules commerciaux, mais moindre que les objets précédents.

Les objets touristiques présentent des résultats semblables entre eux vis-à-vis des infrastructures ferroviaires et cyclistes, exceptés les IFSC et attractions du PIC ainsi que certains hôtels localisés dans des zones urbaines ou leurs périphéries.

L'entrée des objets touristiques est ainsi généralement éloignée (70 à 80% nécessitent plus de 16 minutes à pied) ou très éloignée (plus de 80% nécessitent plus de 16 minutes de marche) des infrastructures ferroviaires. L'éloignement des objets touristiques qui se pratiquent/visitent sur un jour incite à trouver un autre mode de déplacement permettant de réduire le temps de trajet pour maximaliser le temps consacré à l'activité touristique. Cet éloignement est également problématique pour les objets touristiques proposant des séjours de plusieurs jours : dans ce cas-ci, le fait de devoir porter des bagages sur une longue distance depuis la gare, dans des conditions souvent non adaptées aux piétons (absence de trottoir par exemple) diminue l'intérêt du transport ferroviaire.

La présence d'une infrastructure cyclable à proximité d'un objet touristique (moins de 5 km) offre la possibilité de se déplacer facilement autour de celui-ci, pour le plaisir de pratiquer le vélo ou

pour rejoindre un autre lieu ou objet touristique. La combinaison train + vélo n'est pas encore possible partout en Wallonie, étant donné la discontinuité du réseau cyclable en de nombreux endroits de Wallonie. Outre l'extension du réseau, deux autres améliorations sont nécessaires pour améliorer cette situation : d'une part une plus grande proportion d'objets touristiques possédant des infrastructures d'accueil pour cyclistes (Tableau 8), et des aménagements territoriaux locaux d'autre part, tels que l'adaptation de certains chemins et la création de nouveaux points d'entrée sur ce réseau.

Tableau 8 : Parts de quelques objets touristiques ayant le label "Bienvenue vélo"



Objets touristiques labélisés*	Nombre*	Part (%)
Attraction & Musée	56	18,3
Camping	14	5,8
Terroir et meublé	334	10,3
Tourisme social	20	32,3
Hôtel	73	16,0
Village de vacances	2	7,4
<i>total</i>	<i>499</i>	

* <https://www.tourismewallonie.be/label-bienvenue-velo> (octobre 2020)

Troisième et dernier lot d'indicateurs, ceux qui se rapportent au contexte territorial local, dont la synthèse est présentée différemment. D'une part il est nécessaire de bien distinguer les objets pour lesquels on connaissait l'emprise au sol (les objets à droite de la barre en pointillés dans la Figure 5) des objets pour lesquels un seul point permettait de les localiser (à gauche de la barre en pointillés). D'autre part, le code couleur suit une graduation progressive (toujours la même) en fonction de la part concernée par les objets.

Plus encore que pour les indicateurs précédents, la généralisation de l'interprétation des résultats se heurte au point de vue adopté (praticien de l'aménagement du territoire *vs* exploitant qui cherche à satisfaire les attentes des touristes) ainsi qu'à la nature de l'objet touristique : certaines caractéristiques du territoire ou du terrain sont à la fois recherchées et évitées. C'est le cas par exemple des pentes : une pente importante n'est pas souhaitable pour installer une tente dans un camping touristique, mais elle est recherchée pour implanter un parc d'aventure.

Globalement, on observe des valeurs relativement faibles pour la plupart des indicateurs ; la présence de valeurs élevées est souvent en cohérence avec la nature de l'objet touristique concerné. On peut en déduire, toujours globalement, que les objets touristiques sont, dans la majorité des cas, implantés dans un contexte territorial local qui leur est favorable. L'exception à ce constat concerne les aléas d'inondations moyen à faible, qui impactent plus particulièrement les campings touristiques et terrains de caravanage.

2. TERRITOIRES TOURISTIQUES

2.1 INTRODUCTION

Le travail conséquent de localisation précise des hébergements et des attractions touristiques – avec délimitation de leur emprise spatiale pour les plus étendus d'entre eux – et de compilation de leur capacité et/ou fréquentation offre l'opportunité de dégager, au sein du territoire wallon, des zones de concentration des flux de touristes et de caractériser celles-ci selon le profil des activités proposées aux visiteurs. C'est l'objet de ce chapitre, qui s'attèle donc à identifier des **territoires touristiques sur base des attractions recensées par le CGT et des hébergements**. Ces territoires touristiques sont donc définis via des données quantitatives traduisant d'une présence effective de touristes et non sur une reconnaissance des autorités ou du secteur touristique.

Une méthodologie en plusieurs étapes, détaillée ci-dessous, a été appliquée afin d'objectiver la tendance des entités touristiques à se regrouper pour créer des espaces attirant touristes et excursionnistes. Cette méthodologie a été réalisée à l'échelle de mailles de 1 km².

Une fois délimités, ces territoires touristiques sur base des attractions recensées et des hébergements sont caractérisés (répartition spatiale, catégorisation selon les activités touristiques proposées et selon l'importance relative du tourisme par rapport à la fonction résidentielle...) et des pôles au sein de ceux-ci sont identifiés. Ces territoires et pôles seront, lors de la seconde partie de l'année, comparés aux territoires touristiques reconnus identifiés par le Schéma de développement du territoire (SDT) et aux centres touristiques définis légalement par le SPF Économie.

Des limites, associées à la fois aux données utilisées et à la méthodologie, sont identifiées au point 2.4. Elles concernent en particulier le fait que la fréquentation par hébergement reste indéterminable et est donc estimée via un ratio de la capacité d'accueil effective de ceux-ci, mais aussi le caractère partiel du recensement des activités auxquelles prennent part les touristes, qui n'intègrent par exemple pas les activités de promenade au sein des espaces (semi-)naturels en libre accès. Une information relative à la fréquentation touristique de certains espaces (semi-)naturels de l'Ardenne et de la Lorraine belge est cependant cartographiée, grâce aux données du projet Interreg AGRETA, au niveau de la carte de synthèse reprenant les territoires touristiques, basés sur les attractions recensées et les hébergements, les plus intenses (cf. point 2.3.2).

2.2 METHODOLOGIE

2.2.1 Compilation des objets touristiques étudiés

La première étape méthodologique a consisté à compiler les bases de données spatialisées créées pour chaque objet touristique étudié par cette recherche. Quelques adaptations mineures ont été effectuées au sein de ces bases de données (correction de doublons nouvellement identifiés, ajouts d'attractions fraîchement recensées par le CGT...). D'autres sont plus conséquentes et concernent les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end et les résidences secondaires (voir point 2.2.1.1 pour ces dernières). Les endroits de camp ne sont pas pris en compte dans l'identification des territoires touristiques.

Pour les **villages de vacances**, la base de données fournie par le CGT renseignait des capacités d'accueil très faibles, voire nulles, pour certains villages de vacances non autorisés. Ces derniers sont en effet suivis de manière moins régulière par l'administration wallonne du tourisme. Une vérification au cas par cas a permis d'actualiser la capacité d'accueil de trois de ces villages de

vacances. La capacité d'accueil de cet objet a ainsi été portée à 9 864 (Tableau 3), au lieu de 8 800. La capacité du village de vacances du domaine du Bonsoy, nulle d'après la base de données du CGT, n'a pas été modifiée. Mais le domaine étant repris dans un périmètre sous plan Habitat permanent (HP), une capacité d'accueil est associée à la superficie qu'il couvre via l'adaptation de l'estimation des résidences secondaires (voir point 2.2.1.1).

Concernant les **parcs résidentiels de week-end**, la capacité d'accueil touristique de ceux-ci a pu être mise à jour suite à l'obtention de données, transmises par la Direction de la Cohésion Sociale (DiCS) ainsi que par l'IWEPS :

- Le cadastre des habitats permanents, réalisé en 2017 et fourni par la DiCS, recense au sein des communes qui ont conclu un plan HP les habitats permanents et le nombre de personnes qui vivent de façon permanente, dont bon nombre sont localisés au sein de PRWE. Cela permet de distinguer, au sein des PRWE concernés, les parcelles habitées à titre permanent de celles qui sont encore à usage touristique et d'ainsi adapter la capacité d'accueil touristique en conséquence ;
- Pour les PRWE situés dans des communes sans Plan HP mais pouvant néanmoins être concernés par le phénomène d'habitat permanent, les données fournies par l'IWEPS recensant la population domiciliée² au sein de ces parcs ont été utilisées pour réduire la capacité d'accueil touristique. Ces données ont été corroborées par une comparaison avec les données de recensement d'habitants permanents au sein des parcs résidentiels sous plan HP fourni par la DiCS. Pour chaque 1,7 personnes domiciliées dans le PRWE (chiffre moyen d'habitants permanents par logement HP dans les PRWE concernés), on déduit une parcelle de l'ensemble des parcelles à usage touristique du PRWE.

Pour chaque PRWE, un ajustement de la capacité d'accueil est réalisé en deux étapes :

- La première consiste à comptabiliser le nombre de parcelles encore à vocation touristiques. Cela se fait à l'aide des données de la DiCS ou des données fournies par l'IWEPS présentées ci-dessus suivant la présence d'un plan HP ou non ;
- La deuxième étape consiste à multiplier le nombre de parcelles "touristiques" par 2 (nombre de places théoriques disponibles dans le logement bâti sur la parcelle touristique).

Cette opération a entraîné la réduction drastique de la capacité d'accueil des PRWE (initialement mesurée en fonction du nombre de parcelles total au sein de ceux-ci), passant de ~17 000 places-lits théoriques à ~6 500 places-lits. Ce dernier chiffre reste surestimé étant donné que chaque parcelle non occupée par des résidents domiciliés n'est pas nécessairement occupée par des seconds résidents. Pour certains PRWE, cette correction a entraîné une capacité d'accueil touristique nulle. Ces derniers étaient d'ailleurs sous plan HP.

Par ailleurs, les **hébergements locatifs** issus de la base de données de la cellule déclaration d'exploitation du CGT (version de décembre 2019) et **assimilés à des hébergements de terroir** par le CGT, s'ils ne sont pas inclus dans le cadastre spatialisé réalisé pour ce type d'hébergement (cf. Annexe 1), sont bien intégrés dans la compilation des objets touristiques servant à définir les territoires touristiques. Ils représentent une capacité d'accueil non négligeable de 12 433 places-lits (fort probablement partiellement reprise par la capacité effective des hébergements de

² Source: Statbel, population officielle au 01/01/2019 (RNPP géolocalisé)

plateformes de location à court terme).

2.2.1.1 Adaptation de l'estimation des résidences secondaires

L'obtention d'une base de données caractérisant les espaces sous plan Habitat permanent, transmise par la Direction de la Cohésion Sociale (DiCS) du SPW, qui accompagne la mise en œuvre de ce plan par les acteurs locaux, nous a également permis d'affiner l'estimation des résidences secondaires. Faute d'informations détaillées concernant ces plans, le parti avait été pris, lors de l'étude de cet objet touristique, d'exclure les résidences secondaires cadastrales localisées dans les périmètres sous plan HP. Or, les données fournies par la DiCS recensent notamment le nombre de parcelles occupées par des seconds résidents pour chaque périmètre. Elles attestent donc de la présence significative, voire majoritaire, d'une population assimilable à des touristes au sein de certains périmètres affectés par le phénomène de résidentialisation. Certains de ceux-ci sont à la fois des périmètres sous plan HP et des PRWE, campings touristiques ou terrains de caravanage. Les parcelles de seconde résidence concernées n'ont donc pas été conservées, leur capacité d'accueil étant estimée au travers de ces objets. Pour les autres périmètres, y compris le village de vacances du domaine du Bonsoy (cf. point précédent), les parcelles de seconde résidence ont été intégrées à l'estimation de cet objet touristique. Suite à ces traitements, 1838 parcelles ont été ajoutées aux quelque 11 261 résidences secondaires cadastrales ayant fait l'objet d'une fiche.

La volonté de tenir compte de la taxe communale sur les résidences secondaires (qui permet d'estimer à un peu plus de 26 000 les résidences secondaires) pour affiner l'estimation des résidences secondaires n'a pas aboutie. En effet, la répartition spatiale aléatoire des résidences secondaires (parfois concentrées au sein de domaines dévolus à cet usage, parfois isolées ou bien encore insérées dans un bâti destiné à la résidence principale) rend caduque l'attribution de ces taxes à l'échelle des mailles incluses au sein d'une commune. C'est d'autant plus vrai que certaines communes perçoivent cette taxe au sein de parcs résidentiels de week-end, de campings ou de villages de vacances, mais pas d'autres, comme déjà identifié dans la fiche "résidences secondaires cadastrales".

En conclusion, l'ajout des résidences secondaires intégrées à un plan HP a permis de réduire l'écart entre la donnée, spatialisée, issue des natures des parcelles cadastrales, et celle, non spatialisée, tirée de la taxe communale. Cet écart encore conséquent, de près de 10 000 résidences secondaires (en admettant qu'une taxe soit perçue pour toutes les résidences secondaires cadastrales et que celles-ci sont donc actuellement des résidences secondaires), doit tout de même être tempéré par le fait que de nombreuses taxes sont très certainement perçues au sein des PRWE, des campings et terrains de caravanage, dont la capacité d'accueil est donc intégrée par ailleurs. À titre d'ordre de grandeur, plus de 3 000 parcelles de résidences secondaires sous plan HP sont également comprises dans ces objets touristiques.

2.2.1.2 Estimation de la capacité d'accueil effective des hébergements

Faute de données de fréquentation par hébergement, nous nous sommes basés sur la capacité d'accueil pour estimer l'importance de l'hébergement touristique au sein de chaque maille.

La capacité d'accueil des hébergements touristiques renseignée au Tableau 3 constitue une surestimation de la capacité d'accueil effective des hébergements, car elle n'intègre pas les fermetures temporaires de certains hébergements touristiques durant la basse saison touristique ou pour rénovation par exemple.

Les données du nombre d'établissements actifs mois après mois par code NACE, transmises par Statbel pour l'année 2018, permettent d'estimer l'ampleur de ces fermetures temporaires au

cours de l'année (Tableau 9). Elles affectent principalement la catégorie "Campings et terrains pour caravanes et véhicules de loisirs", seul un quart de ces hébergements étant ouverts durant les mois d'hiver. Sur base de cette information, il a été décidé de réduire la capacité de chaque **camping touristique**. Un taux unique de 0,718 a été fixé. Il s'agit du rapport entre la somme de la capacité d'accueil des hébergements ouverts de la catégorie "Campings et terrains pour caravanes et véhicules de loisirs" pour chaque mois de l'année divisée par 12 sur la capacité d'accueil des hébergements de cette catégorie lors du mois où celle-ci est maximale. Les capacités des terrains de caravanage n'ont par contre pas été modifiées, ces terrains pouvant plus facilement être occupés tout au long de l'année.

Tableau 9 Saisonnalité de l'offre en hébergements touristiques par code NACE, selon le recensement effectué par Statbel au cours de l'année 2018 pour mesurer la fréquentation en Wallonie (source : Statbel, 2020)

Mois	Hôtel	Auberges pour jeunes	Centres et villages de vacances	Gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances	Chambres d'hôtes	Campings et terrains pour caravanes et véhicules de loisirs
1	400	94	46	1878	406	40
2	413	104	45	1872	413	44
3	426	107	45	1891	429	71
4	430	111	46	1900	446	165
5	431	102	46	1902	448	168
6	430	109	46	1901	440	169
7	434	148	46	1905	452	174
8	433	132	46	1902	446	174
9	433	104	45	1900	445	168
10	434	109	44	1898	450	110
11	426	111	44	1892	446	59
12	422	106	44	1893	444	49
Max	434	148	46	1905	452	174
Min	400	94	44	1872	406	40
Rapport min/max	92,2%	63,5%	95,7%	98,3%	89,8%	23%

Pour les **résidences secondaires** cadastrales, la capacité d'accueil a été estimée à 4 places-lits par parcelle, selon la norme communément admise. Quant aux résidences secondaires intégrées dans les périmètres de plan HP, l'information sur le type d'équipement dans lequel elles s'insèrent a permis d'être plus précis, en spécifiant une capacité variant de 2 à 5 (Tableau 10).

Tableau 10 Estimation de la capacité d'accueil des parcelles de seconde résidence au sein des périmètres du plan HP en fonction du type d'équipement concerné

Types d'équipement (base de données de la DiCS)	Capacité d'accueil (places-lits) attribuée par parcelle
Abri de fortune ; PRWE (non autorisé)	2
Camping (touristique ou non autorisé)	3

Types d'équipement (base de données de la DiCS)	Capacité d'accueil (places-lits) attribuée par parcelle
Autre équipement ; domaine (résidentiel) ; PRWE reconverti loisirs	4
Lotissement ; rue à caractère de seconde résidence ; village de vacances non autorisé	5

Ensuite, la capacité d'accueil de chaque résidence secondaire a été divisée par deux pour estimer la capacité d'accueil effective de cet objet touristique. Cette division tient compte du fait qu'une résidence secondaire n'est pas censée être occupée à titre principal et donc plus de la moitié de l'année par son propriétaire. Le cumul des jours de vacances scolaires et des week-ends représente également près d'un jour sur deux.

Pour les autres types d'hébergements, la capacité d'accueil effective correspond à la capacité d'accueil renseignée au sein des fiches et donc dans le Tableau 3. Pour rappel, pour les hébergements de plateformes de location à court terme, la base de données AirDNA permet de connaître directement le nombre de jours au cours de l'année 2019 où le bien est en location. Il est donc possible d'attribuer une capacité d'accueil effective précise à chaque établissement louable sur Airbnb et Vrbo.

2.2.2 Statistiques par kilomètre carré

Une fois la compilation des objets touristiques étudiés effectuée, il est possible d'attribuer à chaque portion du territoire wallon une capacité d'accueil effective des touristes en séjour et une fréquentation des attractions recensées par le CGT. L'échelle d'analyse choisie est celle de **mailles de 1 kilomètre carré**. Cette échelle permet de définir des territoires touristiques aux limites précises et de pouvoir dissocier des territoires touristiques proches, mais distincts. Une échelle plus fine encore ne semblait pas appropriée, notamment car la donnée sur les hébergements de plateformes de location à court terme est délibérément imprécise alors que le trop grand nombre d'hébergements de terroir a empêché les corrections manuelles de la géolocalisation sur base de l'adresse postale.

Cette échelle fine entraîne des calculs supplémentaires pour les objets dont l'emprise spatiale a été déterminée. En effet, de nombreuses attractions des pôles d'intérêt naturel et récréatif ainsi que la plupart des hébergements de grande capacité présentent une emprise au sol, mesurée dans le cadre de cette recherche, qui s'étend sur plusieurs mailles (c'est également le cas des résidences secondaires au sein de périmètres sous plan HP, cf. point précédent). Une proportion de leur fréquentation ou de leur capacité d'accueil effective a donc été attribuée à chaque maille concernée, au prorata de la part de la superficie de l'entité touristique comprise dans les différentes mailles. Par exemple, les plus de 2 millions de visiteurs annuels de Pairi Daiza, sont repartis dans 3 mailles différentes (Figure 7). Ce chiffre grimpe jusque 10 mailles pour le vaste domaine provincial de Chevetogne. Faute d'information plus précise, cette attribution postule une densité de clients de l'attraction ou de l'hébergement spatialement homogène.



Figure 7 Illustration de la répartition d'une attraction touristique (Pairi Daiza) au sein de plusieurs mailles. L'essentiel de la superficie de l'attraction (73 hectares sur les 90) est compris dans une maille. 8 et 9 hectares sont tout de même localisés dans deux autres mailles (l'extension du parking n'était pas encore finalisée en 2019). Elles se sont vues attribuer 8,9 et 10 % de la fréquentation annuelle de l'attraction.

En plus de ces statistiques touristiques, la population au 1^{er} janvier 2019 a également été déterminée pour chaque maille de 1 km². Cette estimation a été fournie par l'IWEPS (avec pseudo-anonymisation pour les mailles d'une population inférieure à 3) sur base des inscriptions au registre national des personnes physiques (Statbel). Pour les mailles partiellement localisées en Flandre, il a fallu soustraire la population flamande (la donnée de population étant nationale). L'estimation de la population wallonne de ces mailles a été réalisée en multipliant le nombre de logements situés en territoire wallon au sein de cette maille (donnée de 2020 tirée de la matrice cadastrale du SPF Finances/AGDP, également transmise par l'IWEPS) par le rapport entre la population totale et l'ensemble des logements au sein de toutes les mailles du territoire wallon (sauf celles à cheval sur le territoire flamand).

2.2.3 Nombre estimé de touristes journaliers et maille "touristique"

L'indicateur choisi pour la définition d'une maille d'un kilomètre carré comme étant une maille "touristique" est le nombre estimé de touristes journaliers par kilomètre carré. Ce nombre rapporté à la superficie de chaque maille permet de ne pas sous-estimer la présence touristique au niveau des mailles de superficies réduites localisées aux frontières régionales (cf. point 2.4).

Dans l'idéal, cette estimation du nombre de touristes journaliers doit tenir compte de chiffres de fréquentation des hébergements touristiques et des attractions, ce qui n'a pas été possible pour les premiers nommés (voir point 2.2.1.2). À la place, nous utilisons la capacité d'accueil effective de ces établissements. Afin de transposer cette offre de nuitées touristiques en une fréquentation, il a été choisi d'appliquer de manière uniforme un taux d'occupation arbitraire de 50 % à tous les hébergements touristiques wallons, qu'ils soient marchands ou non marchands. À titre indicatif et sur base de l'estimation des jours réservés modélisée par AirDNA, le taux d'occupation des biens disponibles sur les plateformes de Airbnb et Vrbo est de 35,2 %.

Il s'agit d'une évidente surestimation (notamment si on compare ce taux à ceux déductibles de

Statbel pour l'année 2018, où les taux d'occupation varient entre 35 et 12% en fonction de la catégorie d'hébergements considérée). Celle-ci est cependant délibérée afin de pouvoir assurer une certaine comparabilité avec le nombre de visiteurs des attractions, qui englobe aussi bien des visites touristiques que des visites locales non touristiques et qui représente donc également une surestimation de la fréquentation touristique.

Pour résumer, le nombre estimé de touristes journaliers par kilomètre carré est calculé via la formule suivante :

$$\text{touristes journaliers estimés par km}^2 = ((\text{capacité d'accueil effective des hébergements}/2) + \text{moyenne journalière de visiteurs des attractions})/\text{superficie de la maille}$$

Les mailles se caractérisant par un **nombre de touristes journaliers estimés par kilomètre carré égal ou supérieur à 20** sont considérées comme touristiques. Ce seuil a été fixé par essais-erreurs en fonction de la connaissance de terrain des chercheurs. Il s'agit d'un seuil qui paraît relativement faible, mais qui représente une moyenne sur l'année. Compte tenu de la grande variabilité temporelle des flux touristiques, il impliquera en haute saison touristique des valeurs nettement supérieures.

Une maille de 1 km² sera donc considérée comme touristique si elle se caractérise par, soit :

- une capacité d'accueil au sein des hébergements touristiques supérieure ou égale à 40 places-lits ;
- une (ou des) attraction(s) recensée(s) par le CGT dont la fréquentation annuelle (ou le cumul de celles-ci) représente une moyenne de 20 visiteurs par jour ou plus ;
- une combinaison de capacités d'accueil et de visites d'attractions qui permet de franchir le seuil de 20 touristes journaliers estimés par kilomètre carré. Par exemple, un cumul de capacités d'accueil des hébergements de 30 places-lits et 10 visites journalières moyennes dans les attractions, soit 25 touristes journaliers estimés.

2.2.4 Regroupement de mailles "touristiques"

Pour définir des territoires touristiques, il faut ensuite établir des règles pour le regroupement de mailles touristiques voisines. Pour cela une **contiguïté territoriale incluant le partage d'un seul coin** a été choisie. Le partage d'un coin signifie un éloignement de 1,41 km entre les centres des mailles en question, ce qui reste relativement proche. De plus, certaines vallées wallonnes où se concentrent les hébergements touristiques présentent une direction sud-ouest-nord-est ou sud-est-nord-ouest qui implique la succession de mailles touristiques ne partageant qu'un coin et non un côté lorsque les activités touristiques suivent l'axe de la vallée.

Finalement, les mailles cernées entièrement par un territoire touristique mais ne franchissant pas le seuil de 20 touristes journaliers estimés par km² défini ont été incorporées au territoire touristique en question, puisqu'impactées par ses flux touristiques. Les statistiques de la maille ou des mailles ainsi ajoutées (population résidente, activités touristiques tout de même présentes) sont intégrées dans la caractérisation des territoires touristiques.

Afin de ne représenter que des espaces qui attirent un volume de touristes conséquent et non des territoires de taille modeste caractérisés par un nombre très limité de mailles franchissant à peine le seuil de 20 touristes journaliers estimés par km², seuls les regroupements de mailles cumulant un volume de touristes estimés supérieur à 100 ont été conservés pour la cartographie

finale. Ce dernier traitement a eu pour conséquence la non prise en compte de groupements de mailles de trois ou moins n'incluant pas d'attraction très fréquentée ou d'hébergements de grande capacité.

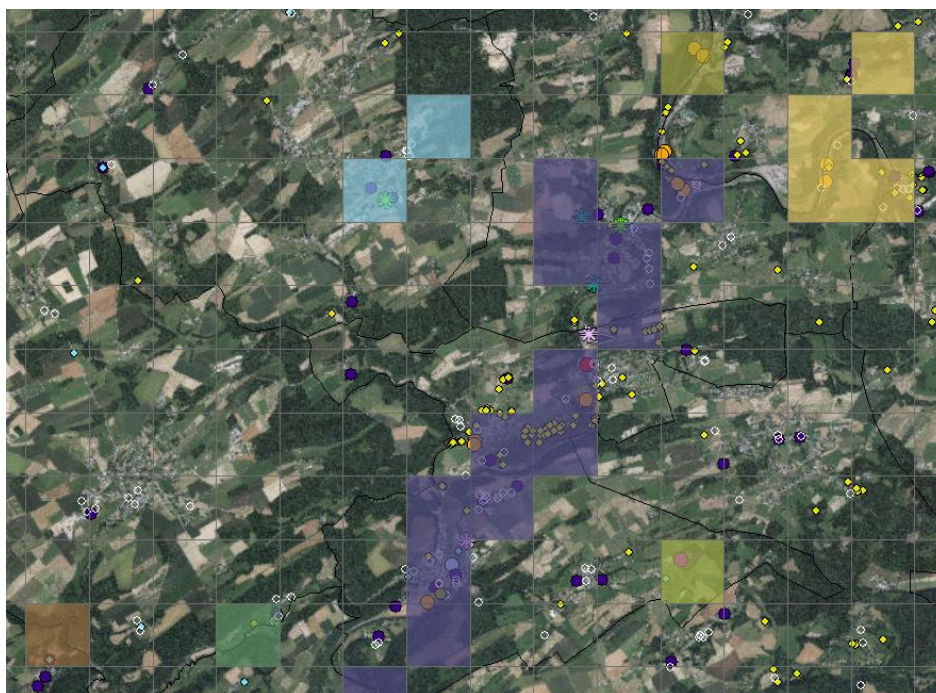


Figure 8 Regroupement de mailles au sein d'un même territoire touristique (caractérisé par une même couleur) par le partage d'un seul coin au niveau de l'Ourthe, peu avant sa confluence avec l'Amblève.

Remarque : les différents points symbolisent les hébergements et attractions touristiques. Certains sont accompagnés d'un polygone représentant leur emprise spatiale.

2.2.5 Typologie des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements

Une fois les territoires touristiques délimités, ceux-ci sont catégorisés sur base des caractéristiques de chaque maille qui constitue le territoire. Ainsi, la population résidant dans chaque territoire, le nombre estimé de touristes journaliers, la capacité effective totale des hébergements et la fréquentation des attractions est établie. L'existence de types d'hébergements ou d'attractions dominants est également relevée, tout comme l'éventuelle présence d'un golf ou d'une infrastructure de foires, salons ou congrès. Ensuite une typologie est réalisée sur base de :

- l'**intensité touristique absolue** du territoire, à savoir la densité de touristes journaliers estimés par unité de surface.
- l'**intensité touristique relative**, à savoir le rapport entre le nombre de touristes journaliers estimés et la population habitant à l'intérieur du territoire touristique.

Dans les deux cas, une classification via l'identification de seuils naturels a été réalisée. Pour l'intensité relative, quatre classes ont été choisies. Pour l'intensité absolue, les territoires sont séparés en trois catégories (la délimitation même des territoires touristiques étant déjà fixée par

un seuil d'intensité touristique absolue). Cela donne un total de 12 situations possibles (voir légende matricielle de la Figure 9).

Finalement, la typologie des territoires touristiques tient compte du **rapport entre la capacité effective des hébergements**, toujours minorée par deux, **et la fréquentation des attractions**. Ceci permet d'identifier la spécialisation touristique des territoires, entre des espaces accueillant préférentiellement des touristes de séjour et d'autres des excursionnistes. Pour ce rapport, trois classes sont définies. Une classe sans focalisation, et des focalisations pour les attractions ou pour les hébergements si la fréquentation des attractions représente au moins le double des capacités d'accueil effectives divisées par deux et inversement.

2.2.6 Identification de pôles au sein des territoires touristiques

Au sein de certains territoires touristiques, de grande taille ou non, des localités présentent des caractéristiques polarisantes qui vont attirer les touristes séjournant aux alentours ou les excursionnistes de passage dans la région (que ce soit pour la promenade ou la visite de l'une ou l'autre attraction). Leur attractivité peut découler d'une offre de (petite) restauration, en produits alimentaires régionaux, de boutiques de souvenirs... ou plus directement encore via une concentration en hébergements ou attractions ou par la présence d'un environnement bâti attrayant. Ces différents éléments auront tendance à se renforcer mutuellement, stimulant ainsi les activités dépendantes des touristes. Ces localités ou quartiers de ville, appelés ici pôles touristiques, vont ainsi concentrer les flux de visiteurs et nécessitent donc un aménagement du territoire qui intègre l'importance de ces flux. L'existence d'un pôle au sein d'un territoire touristique constitue aussi un atout pour celui-ci qu'il est judicieux d'identifier.

Cette identification est effectuée ici sur base de la combinaison de trois éléments caractérisant chaque maille du territoire wallon :

- Un nombre de **touristes journaliers estimés par km² égal ou supérieur à 100**, soit une densité cinq fois supérieure au seuil fixé pour constituer une maille touristique.
- La présence d'une **capacité hôtelière de plus de 45 places-lits**, suivant un creux "naturel" dans la distribution de la capacité hôtelière des mailles wallonnes. Les hôtels sont en général de bons marqueurs de l'existence d'une centralité touristique, étant historiquement implantés au cœur des localités touristiques. La Figure 5 confirme d'ailleurs une propension à se localiser au sein d'une polarité de base. C'est particulièrement le cas pour les hôtels de capacité moyenne à élevée (voir Annexe 1).
- L'existence d'un **nodule commercial**³ au sein ou à proximité immédiate (moins de 200 m) de la maille représente le dernier critère. Il a pour vocation d'identifier les zones où vont se concentrer les activités commerciales (magasins alimentaires spécialisés, librairies, boutiques de souvenirs) attirant les touristes et, indirectement, les restaurants et cafés, ceux-ci n'étant pas inclus dans les points de vente recensés pour définir ces nodules. Les grandes surfaces commerciales implantées en périphérie des agglomérations, qui remplissent forcément les critères fixés pour constituer un nodule commercial, ont été soustraites de la base de données, car n'étant destinées que marginalement à une clientèle touristique.

L'application des critères décrits ci-dessus entraîne l'identification de 37 pôles touristiques, dont la localisation précise est fixée par la localisation du nodule commercial auquel le pôle est lié.

³ Un nodule commercial se définit comme une zone de concentration d'espaces commerciaux comprenant au minimum 50 commerces ou une surface de vente nette supérieure à 5000 m².

Parmi ces pôles, plusieurs sont associés à un même espace bâti (en particulier 8 pôles identifiés dans l'agglomération de Liège). Ainsi, sur la carte du point 2.3.2 ne figurent que 28 pôles touristiques.

2.2.7 Comparaison avec les territoires touristiques reconnus

La définition de territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements permet de mettre en évidence une partie substantielle, bien qu'incomplète (cf. point 2.4), des espaces concentrant les flux de touristes et d'excursionnistes au sein du territoire wallon. Elle offre donc l'opportunité de comparer ces espaces où le tourisme joue un rôle important dans le développement territorial avec les territoires ou sites dont la vocation touristique est reconnue par la Wallonie au sein de documents légaux ou stratégiques, en particulier d'aménagement du territoire.

La première étape de cette comparaison a consisté à lister ces territoires touristiques reconnus. Ont été sélectionnés :

- Les quatre massifs forestiers retenus par la Wallonie pour la mise en œuvre d'actions concrètes dans le cadre du projet "Les Forêts d'Ardenne" avec l'objectif de les valoriser dans une logique de produits touristiques attractifs et compétitifs. Il s'agit des massifs de la Grande Forêt d'Anlier, de la Grande Forêt de Saint-Hubert, de la Forêt de la Semois et de la Houille et de la Forêt du Pays de Chimay.
- Les douze parcs naturels wallons. Ceux-ci constituent des territoires ruraux, d'un haut intérêt biologique et géographique, poursuivant les principes du développement durable. S'ils ne représentent pas à proprement parler des territoires touristiques, ils doivent notamment organiser l'accueil, l'éducation et l'information du public. Les parcs naturels (existants à l'époque) sont identifiés sur la carte "Tourisme et loisirs" du SDER 1999.
- Les villes de charme définies par Wallonie Belgique Tourisme, au nombre de vingt-trois. Elles font l'objet d'une brochure de promotion via le site visitWallonia.be. Les activités associées à chaque ville sont parfois périphériques de celle-ci.
- Les vallées touristiques du schéma de développement du territoire adopté par la Wallonie en 2019 mais non entré en vigueur.
- L'UNESCO Global Geopark Famenne Ardenne, dont les missions sont notamment le soutien, le développement et la promotion de toutes les activités liées aux secteurs patrimoniaux, naturels, culturels et touristiques.

Ensuite, ces différents territoires ou lieux ont été cartographiés. Pour les villes de charme, seule une représentation sous forme de points a été effectuée, le territoire à associer à ces villes n'étant pas défini clairement. Les éléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui ne correspondent pas à des territoires mais à des sites circonscrits (portions de la forêt de Soignes, sites miniers), des monuments (beffrois, ascenseurs à bateaux), ou des événements sont renseignés à titre informatif. Une comparaison visuelle entre les territoires touristiques reconnus et ceux basés sur les attractions recensées et les hébergements est dès lors réalisée (voir point 2.3.4).

Notons qu'à l'échelle nationale, toute une série de territoires wallons (communes entières, anciennes communes, parties de centres-villes) sont également reconnus comme "Centres touristiques". Cette reconnaissance officielle permet de bénéficier de dérogations à la législation relative aux heures d'ouverture et au repos hebdomadaire. Ces territoires n'ont pas fait l'objet d'une comparaison avec les territoires basés sur les attractions recensées et les hébergements.

2.3 RESULTATS

2.3.1 Territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements

Les territoires touristiques sont, selon notre définition, les mailles isolées ou les mailles regroupées partageant au moins un coin qui se caractérisent individuellement par un nombre de touristes journaliers estimé par kilomètre carré égal ou supérieur à 20 et cumulativement par un nombre de touristes journaliers estimé supérieur à 100, que ceux-ci fréquentent une attraction recensée ou bien séjournent au sein de la maille (ou les deux). Pour rappel, les quelques mailles ne franchissant pas ce seuil de 20 touristes mais enclavées au sein d'un territoire touristique sont incluses dans ce dernier. Les territoires touristiques ainsi définis sont ensuite catégorisés sur base des caractéristiques de chaque maille qui les constitue. En particulier, la typologie des territoires touristiques (Figure 9) est basée sur la densité de la fréquentation des attractions touristiques et de la capacité des hébergements touristiques par rapport à la superficie et par rapport à la population résidente et sur le rapport entre le nombre de visiteurs des attractions du territoire et la capacité minorée par deux des hébergements. Les valeurs des plus grands territoires touristiques sont listées au Tableau 11.

Les couleurs vives reflètent des territoires touristiques où les touristes sont particulièrement présents (Figure 9). Ces territoires sont donc intensément touristiques en raison de la densité soit de touristes accueillis journalièrement par rapport à la superficie du territoire (= **intensité touristique absolue** ; teintes rouges), soit de touristes accueillis journalièrement par rapport à la population domiciliée au sein du territoire (= **intensité touristique relative** ; teintes vertes), soit les deux (teintes jaunes). À l'inverse, les teintes plus sombres reflètent des territoires touristiques de plus faible intensité.

Même si des territoires touristiques de petite taille sont présents un peu partout sur le territoire wallon, une concentration spatiale des hébergements et des attractions touristiques apparaît clairement. En effet, sur les 896,1 km² du territoire wallon hors Communauté germanophone considérés comme touristiques par le seuil choisi, les mailles isolées ne représentent que 40,0 km² (soit 4,4%), celles groupées par deux 98,1 km² (soit 10,9%). Bon nombre de ces petits territoires touristiques sont brun foncé (intensités touristiques absolue et relative faibles). Il s'agit souvent de petites localités rurales regroupant quelques hébergements de terroir et de plateformes, des résidences secondaires, voire un petit hôtel. On retrouve aussi quelques bourgs qui attirent les visiteurs via l'une ou l'autre attraction. Quelques isolats touristiques, allant jusque 3-4 mailles en fonction de la taille de l'attraction ou de l'hébergement (ou groupement d'hébergements) de grande capacité qui les constituent, très intenses s'identifient également (Pairi Daiza, domaine provincial d'Hélécine, Monde Sauvage d'Aywaille, rive nord du lac de la Plate Taille).

À l'opposé, plusieurs territoires de grande taille sont identifiés (Figure 9, pour plus de compréhension, les territoires touristiques où le nombre de touristes journaliers estimé est supérieur à 1000 sont nommés). Le territoire touristique le plus grand est celui de l'Ourthe entre Grand Han et Comblain-au-Pont (confluence avec l'Amblève). S'il est centré autour de l'Ourthe, il s'étend également sur les plateaux alentour et notamment les villages de Wéris, Ny ou Somme-Leuze. Durbuy et Barvaux constituent des pôles touristiques au sein de ce territoire (voir Figure 11).

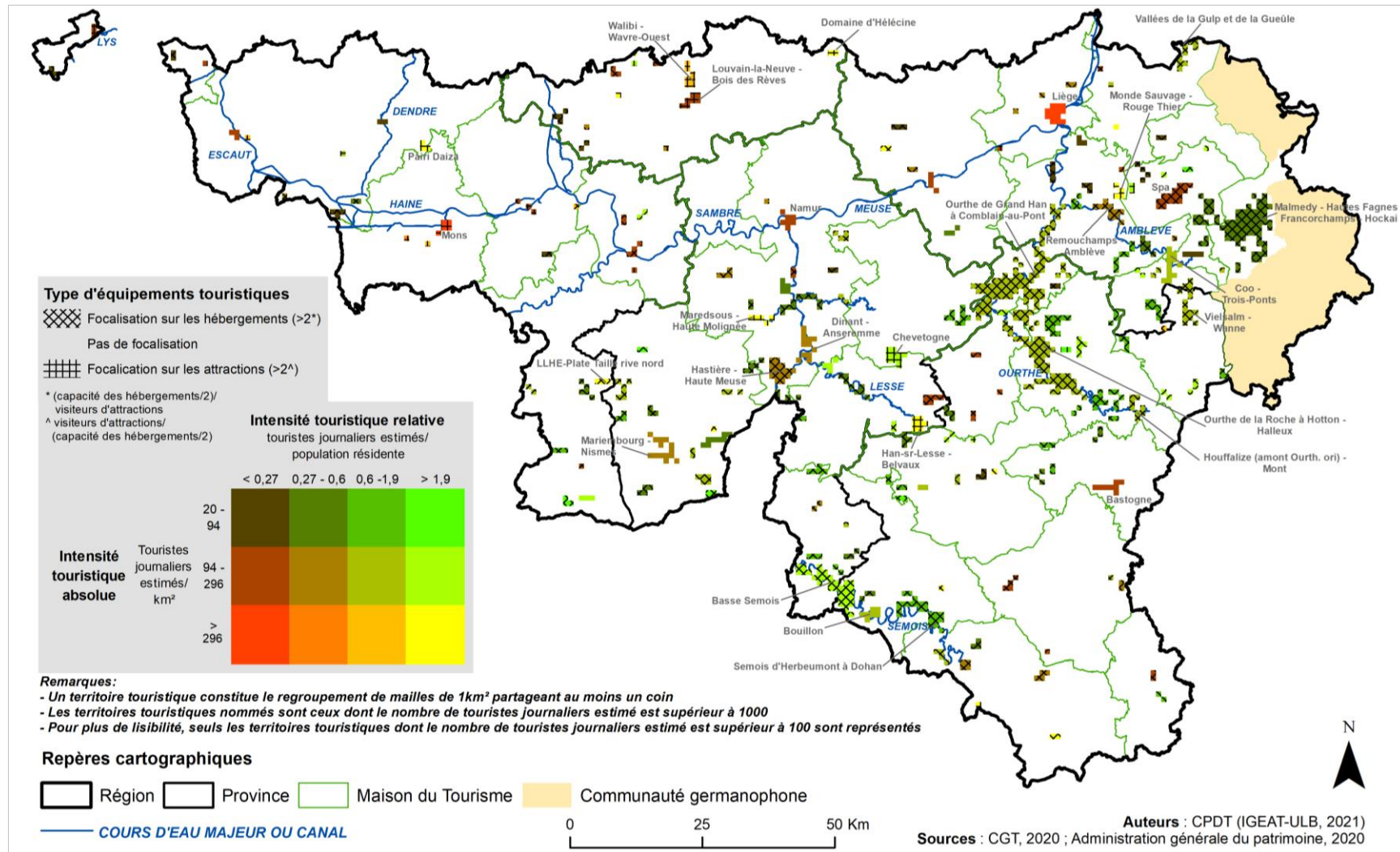


Figure 9 Typologie des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements wallons

Tableau 11 : Caractérisation des principaux territoires touristiques

Nom du territoire touristique	Touristes journaliers estimés	Taille (km ²)	Capacité effective des hébergements	Fréquentation des attractions	Intensité touristique absolue	Population (2019)	Intensité touristique relative	Rapport attractions/hébergements
			Places-lits	Visiteurs journaliers	(capacité effective des hébergements/2 + fréquentation des attractions)/km ²	Nombre d'habitants	(capacité effective des hébergements/2 + fréquentation des attractions)/habitants	Fréquentation des attractions/ (capacité effective des hébergements/2)
Ourthe de Grand Han à Comblain-au-Pont	10347	91	18964	865	113,7	15564	0,7	0,1
Ourthe de la Roche à Hotton - Halleux	6801	53	12422	590	128,3	6379	1,1	0,1
Pairi Daiza	6064	3	271	5929	2021,3	269	22,5	43,8
Malmedy - Hautes Fagnes - Francorchamps - Hockai	5504	74	10398	305	74,4	15643	0,35	0,06
Basse Semois	5123	33,7	9450	398	152	2625	1,95	0,08
Walibi - Wavre-ouest	Conf.	7	4418	Conf.	Conf.	4098	Conf.	Conf.
Liège	3933	13	4725	1571	302,5	93963	0,04	0,66
Spa	2950	17	4682	609	173,5	11573	0,25	0,26
Han-sur-Lesse - Belvaux	Conf.	7	986	Conf.	Conf.	763	Conf.	Conf.
Vielsalm - Wanne	2380	15	4438	161	158,7	2950	0,81	0,07
Dinant - Anseremme	2244	12	1921	1284	187	6737	0,33	1,34
Coo - Trois-ponts	2154	12	2380	964	179,5	1512	1,42	0,81
Maredsous - Haute Molignée	2039	5	578	1751	407,8	362	5,63	6,06
LLHE - Plate Taille rive nord	1963	3	2654	637	654,5	113	17,38	0,48
Mons	1919	5	1186	1325	383,7	17055	0,11	2,23
Mariembourg - Nismes	1877	14	1960	897	134,1	3748	0,5	0,91
Hastière Haute-Meuse	1778	16	3556	0	111,1	3438	0,52	0
Bouillon	1574	7	1767	691	224,9	1791	0,9	0,8

Conf. = données confidentielles

Si les vallées touristiques du SDT sont toutes séparées en plusieurs territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements, il faut remarquer la grande coïncidence entre ces vallées touristiques et les territoires identifiés. Ainsi une grande majorité des mailles qui sont localisées au sein des vallées touristiques de l'Ourthe, de l'Amblève et de la Semois sont touristiques selon le seuil défini. L'Ourthe en aval de sa confluence avec l'Amblève et la Semois en amont de Florenville ne sont pas incluses dans la délimitation des vallées touristiques et cela semble se vérifier dans les faits, hormis pour le territoire touristique de Chiny, non inclus dans la partie de la Semois reconnue comme touristique. Pour ce qui est des vallées touristiques de la Haute Meuse et de la Lesse, les délimitations de ces territoires reconnus correspondent assez bien avec les territoires touristiques identifiés, même si ceux-ci y sont entrecoupés par des mailles peu touristiques. L'amont de la Lesse, la Meuse Moyenne et la Basse Meuse apparaissent effectivement comme peu investis par des attractions recensées ou par des hébergements touristiques.

Territoires touristiques et risques d'inondation

La forte coïncidence spatiale entre les vallées touristiques et les territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements implique inévitablement une forte exposition au risque d'inondation. Ainsi, sur les 89.614 hectares intégrés à un territoire touristique, 9.319 ha sont soumis à un aléa d'inondation par débordement d'élévé à faible, c'est-à-dire 8,7% du territoire wallon (hors Communauté germanophone) exposé à cet aléa. Pour rappel, une évaluation de l'exposition aux aléas d'inondation élevé à faible est fournie par objet touristique au sein des fiches traitant de chacun d'eux (Annexe 2).

Les inondations de l'été 2021 ont remis en évidence la vulnérabilité d'une part substantielle du secteur touristique wallon à ce type d'évènements météorologiques extrêmes, en entraînant des fermetures temporaires d'attractions et d'hébergements dans de nombreuses vallées à travers la région, ainsi que quelques fermetures définitives localisées. Ces inondations auront donc un impact (localement significatif), à la fois à court et moyen termes, tant sur l'offre que sur la demande touristique. De nombreuses incertitudes subsistent cependant sur la pérennisation du changement de certains comportements observés. L'impact territorial des mesures prises⁴ (ou encore à prendre, notamment au niveau régional) concernant les zones urbanisables en zones inondables n'est pas encore connu tant pour les objets touristiques existants que pour les développements futurs.

Les territoires touristiques localisés au niveau de la vallée de l'Ourthe partagent une grande homogénéité au niveau de leurs caractéristiques. Ainsi, ils se définissent par une forte intensité relative, plus qu'absolue, et par une orientation vers les hébergements plus que vers les attractions (Figure 9), la fréquentation de ces dernières étant cependant non négligeable (Tableau 11). Cela permet de déduire que la partie touristique de l'Ourthe est caractérisée par un tourisme de séjour plus que par de l'excursionnisme, par le fait que les touristes ne s'y rendent pas uniquement pour fréquenter les attractions et par une pression touristique se ressentant surtout via les conflits ou nuisances pour la population locale plus que par l'absorption du flux touristique par les transports ou par les impacts environnementaux.

Il est intéressant de constater les différences de focalisations des territoires touristiques associés

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

aux grandes villes wallonnes. Ainsi, Mons et Louvain-la-Neuve se caractérisent par un nombre de visiteurs de leurs attractions supérieur à leurs capacités d'accueil alors que c'est l'inverse qui est observé à Charleroi, où la plupart des touristes y séjournant ne sont pas attirés par des attractions référencées par le CGT au sein de ce territoire, mais par d'autres attraits (proximité de l'aéroport pour les début et fin de séjour, tourisme d'affaires...). Namur, Liège et Tournai présentent par contre une offre en places-lits qui semble correspondre aux visiteurs de leurs attractions.

Si les régions sur ou au nord du sillon sambro-mosan ne reprennent plus que quelques territoires de petites tailles très espacés, leur intensité touristique absolue y est très élevée. D'une certaine manière, les attractions ou hébergements touristiques au sein de ces territoires profitent d'une concurrence assez faible pour concentrer les flux.

Les intensités touristiques absolue et relative estimées au sein des principaux territoires touristiques wallons (Tableau 11) sont difficilement comparables avec celles mesurées dans la littérature scientifique. En effet, les échelles spatiales choisies sont souvent administratives et plus grandes (municipalités, villes, pays) et se focalisent en général sur les touristes de séjour et non sur les excursionnistes. Ces deux éléments permettent par contre de se baser sur un nombre de touristes plus fiable (puisque uniquement associé à la fréquentation des hébergements appartenant à une entité administrative). Comme dans notre travail, une distinction est généralement faite entre le rapport entre le nombre de touristes et la population (tourists intensity or penetration (rate)) et le nombre de touristes par unité de surface (tourist density (rate)). Par exemple, Vojnović (2018) estimait le rapport entre le nombre de touristes de séjour journaliers et la population résidente entre 4,28 et 0,007 et celui entre le nombre de touristes de séjour journaliers et la superficie s'échelonnant entre 519 et 8,6 en 2016 pour les municipalités ou villes les plus touristiques de Croatie. D'autres auteurs ont également recensé un nombre de touristes de séjour journaliers au moins deux fois plus élevé que la population résidente dans les villes de Prague (4,1) et de Vienne (3), pour l'année 2013, et pour l'ensemble de la région (NUTS2) de Bratislava (2,2) en 2016 (Dumbrovská et Fialová, 2014; Štefko et al., 2018). Si on tient compte du fait que nos estimations de touristes journaliers sont surestimées, incorporent l'excursionnisme et s'affranchissent des limites administratives pour coller au plus près les espaces de concentration touristique, il apparaît que les intensités absolues et, surtout, relatives des territoires touristiques de grande taille de Wallonie sont relativement modérées par rapport à ce qui peut notamment être constaté dans certaines régions d'Europe centrale.

2.3.2 Pôles d'attractivité au sein des territoires touristiques

Une carte de synthèse reprenant les territoires touristiques et les pôles touristiques (cf. point 2.2.6) est fournie ci-dessous (Figure 10). Comme évoqué précédemment, les pôles localisés au sein d'un même espace bâti ont été fusionnés pour faciliter la lisibilité de la carte.

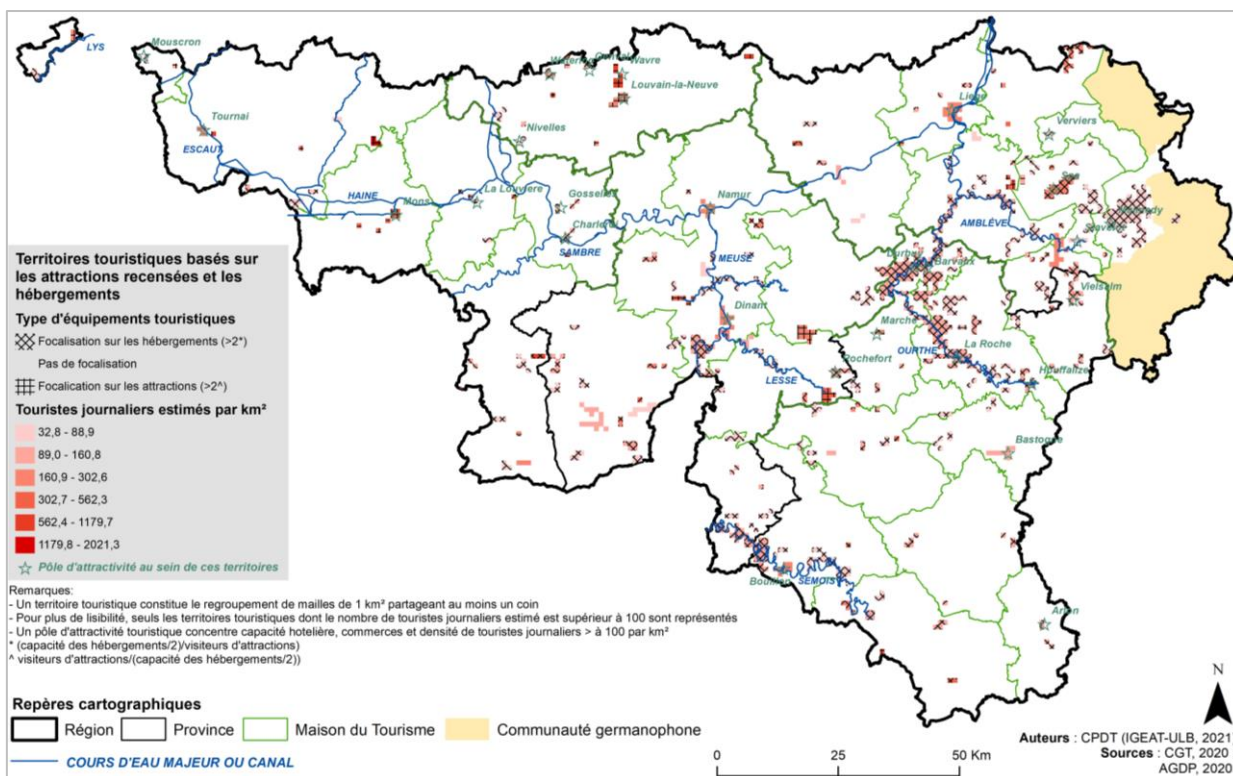


Figure 10 Territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements et pôles d'attractivité au sein de ces territoires

L'identification de pôles d'attractivité au sein des territoires touristiques permet d'affiner la caractérisation de ces derniers. Ainsi, on peut constater que le territoire de l'Ourthe de Grand Han à Comblain-au-Pont est le seul à comprendre deux pôles d'attractivité correspondant à deux espaces bâtis bien distincts (Durbuy et Barvaux-sur-Ourthe). A l'inverse, de nombreux territoires ne possèdent pas de localité ou de quartier de ville répondant à notre définition d'un pôle d'attractivité. C'est le cas de l'ensemble des territoires touristiques de l'Entre-Sambre-et-Meuse et des grands territoires de la Basse Semois de Hastière Haute-Meuse. Cela peut refléter une répartition assez homogène des hébergements et des attractions au sein de ces territoires, mais n'implique pas nécessairement l'absence d'une concentration des flux de touristes à certains endroits (attraction proposant de la restauration – y compris aux touristes ne visitant pas celle-ci, centre villageois ou urbain proposant une offre de restaurants et de cafés mais pas de capacité hôtelière importante ou pas de superficies commerciales hors ReCa significative...). A l'inverse, plusieurs pôles regroupent l'essentiel de l'offre touristique du territoire auquel ils appartiennent. C'est le cas de Genval, La Louvière, Gosselies, Verviers...

Une analyse plus précise intégrant par exemple le recensement des cafés et de restaurants, se basant sur les données des opérateurs de téléphonie mobile ou un examen du type de clientèle (touristique ou locale) des nodules commerciaux devrait permettre d'affiner l'identification de ces pôles d'attractivité touristique.

2.3.3 Territoires touristiques identifiés et fréquentation d'espaces naturels

Si les territoires touristiques identifiés par la recherche peuvent être considérés comme exhaustifs dans leur prise en compte de l'offre en hébergements, les attractions recensées par le CGT ne représentent qu'une fraction des activités effectuées par les touristes et les excursionnistes sur le territoire wallon (voyage d'affaires, promenades à pied ou à vélo, séjours gastronomiques, shopping, événements...). En particulier, les activités de promenades au sein d'espaces (semi-)naturels ne sont prises en compte que très marginalement, d'autant plus qu'elles peuvent se caractériser par une part élevée d'excursionnistes.

Afin d'illustrer l'importance de ce type d'activités touristiques axées sur la nature, une comparaison des territoires touristiques recensés en Ardenne et en Lorraine belge et de la fréquentation d'une sélection d'espaces naturels (essentiellement forestiers) de l'Ardenne et de la Lorraine belge a été réalisée (Figure 11). Cette fréquentation a été estimée par le projet Interreg AGRETA, sur base des données de l'opérateur téléphonique Proximus pour 5 périodes : mai 2018, milieu de l'été 2018, de mi-septembre à mi-octobre 2018, de mi-décembre 2018 à mi-janvier 2019 et en mai et juin 2019 (Breyne et al., 2021). Si les unités sont les mêmes entre les deux densités de fréquentation (celles des territoires touristiques sur base des attractions recensées et des hébergements et celles des espaces naturels), la prudence est de mise dans leur comparaison. Aux limites des estimations de touristes journaliers servant à définir les territoires touristiques (voir point 2.4) s'ajoutent celles associées à l'utilisation de données mobiles (Breyne et al., 2021). Ces dernières données ayant permis d'isoler les visites touristiques des visites récréatives des habitants des alentours, on peut postuler que les estimations sont plus proches de la réalité, comparativement à celles, probablement surestimées, des territoires touristiques identifiés par la présente recherche.

L'apport des données de fréquentation de certains espaces naturels permet de nuancer les délimitations des territoires touristiques uniquement basés sur l'hébergement touristique et les attractions recensées par le CGT. Ainsi, le plateau des Hautes Fagnes, la grande forêt d'Anlier et les forêts de la vallée de la Lesse en amont d'Han-sur-Lesse présentent chacun des densités de visites assez élevées (Figure 11), alors que notre méthodologie ne permet pas d'y détecter des mailles touristiques (Figure 9). C'est tout à fait logique puisque ces zones correspondent à de vastes espaces forestiers ou de fagnes d'accès libre et dépourvus de toute construction et donc sans possibilité d'hébergement pour les touristes. Par rapport aux liens entre les espaces naturels fort fréquentés et les territoires touristiques identifiés uniquement par la présence d'attractions recensées au CGT et d'hébergements, il est notable de constater que les alentours de la forêt d'Anlier et des forêts de la vallée de la Haute Lesse ne présentent que quelques territoires touristiques de taille modeste, au contraire des espaces au sud du plateau des Hautes Fagnes ou à proximité des massifs forestiers de l'Ourthe supérieure et de Bastogne. L'excursionnisme semble donc prévaloir en forêt d'Anlier et en Haute Lesse.

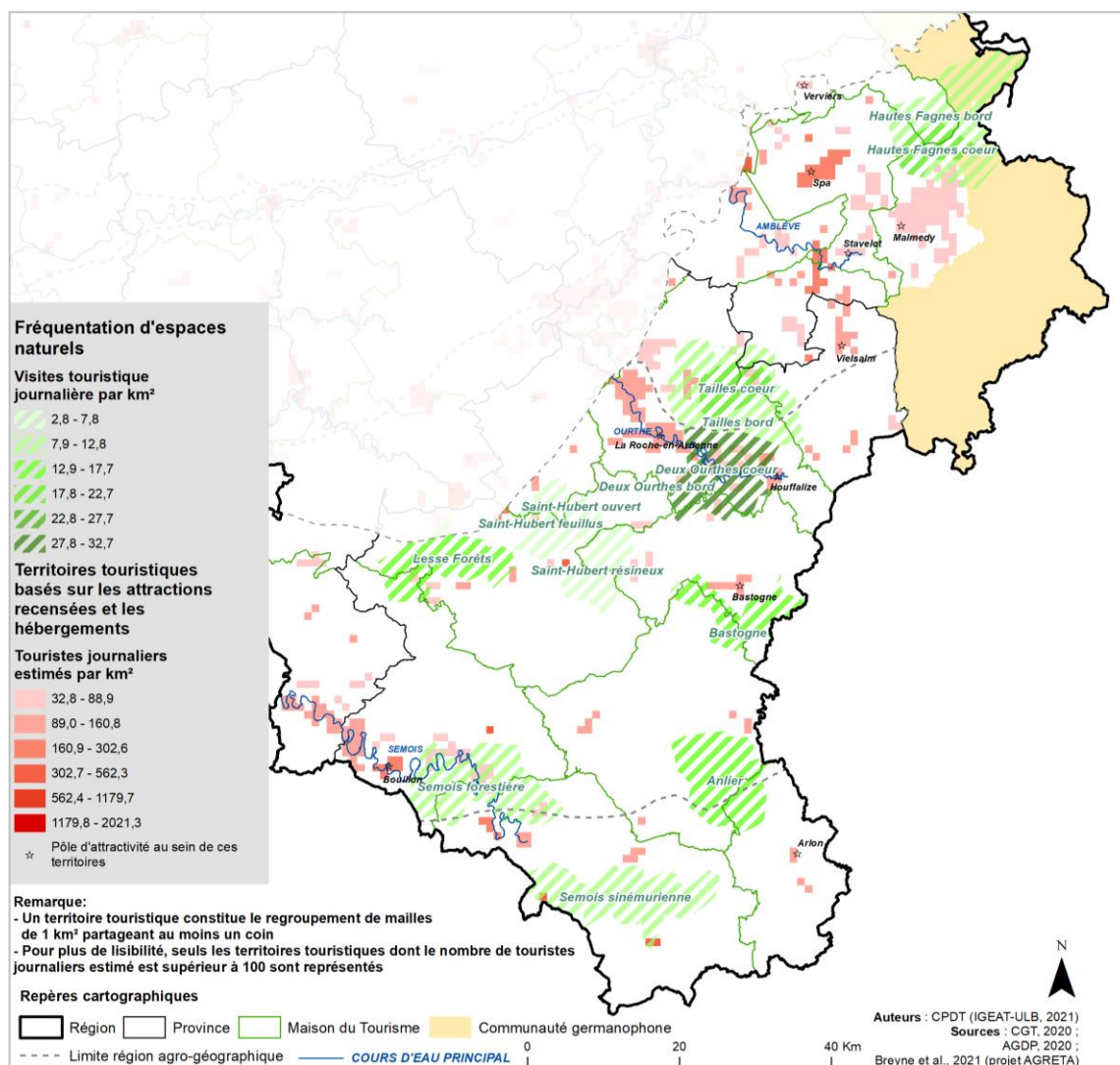


Figure 11 Territoires et pôles touristiques (sur base des attractions recensées et des hébergements) et fréquentation d'espaces naturels en Ardenne et en Lorraine belge

2.3.4 Comparaison de territoires touristiques

La carte de la Figure 12 représente l'ensemble des territoires ou des sites bénéficiant d'une reconnaissance, par la Wallonie ou par l'UNESCO, qui leur attribuent à titre principal ou secondaire une vocation touristique. Si une analyse spatiale quantitative permettrait d'affiner la comparaison entre les territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements, plusieurs enseignements peuvent être tirés d'une comparaison visuelle entre les Figure 9 et Figure 12.

Tout d'abord, les vallées touristiques identifiées par le SDT (adopté mais non entré en vigueur) représentent les territoires touristiques reconnus qui concentrent le plus de territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements. La vallée touristique de la Haute Sambre ne reprend cependant aucun de ces derniers territoires.

Les villes de charme sont également localisées au sein d'un territoire touristique identifié par la recherche. Thuin fait figure d'unique exception à cet égard. Dans de nombreux cas, le territoire

touristique dans lequel s'insère la ville de charme se limite peu ou prou à celle-ci. Les villes de charme ne sont donc pas toujours associées à un vaste territoire touristique.

La plupart des Parcs naturels ne focalisent pas les flux touristiques associés aux hébergements et aux attractions recensées par le CGT. C'est particulièrement vrai pour les Parcs naturels du Pays des Collines, des Hauts-Pays ou de la Vallée de l'Attert.

Les massifs forestiers de la forêt du Pays de Chimay et, surtout, de la Semois et de la Houille comprennent de nombreux territoires concentrant hébergements et attractions recensées par le CGT. C'est nettement moins le cas de ceux de la Grande Forêt de Saint-Hubert et de la Grande Forêt d'Anlier.

Une certaine concordance est observée entre les Parcs naturels, les massifs forestiers et la fréquentation des espaces naturels du sud de la Wallonie.

Il faut également signaler que des territoires touristiques de grande taille en Ardenne, comme ceux de Coo – Trois ponts, de Vielsalm – Wanne ou de la vallée de l'Aisne, ne sont pas inclus dans un territoire touristique bénéficiant d'une reconnaissance. A l'inverse, les espaces cumulant les reconnaissances ne forment pas toujours des territoires touristiques selon notre méthodologie. C'est le cas de la région comprise entre la Lesse et la Semois ou de nombreux espaces de la partie orientale de l'Ardenne méridionale.

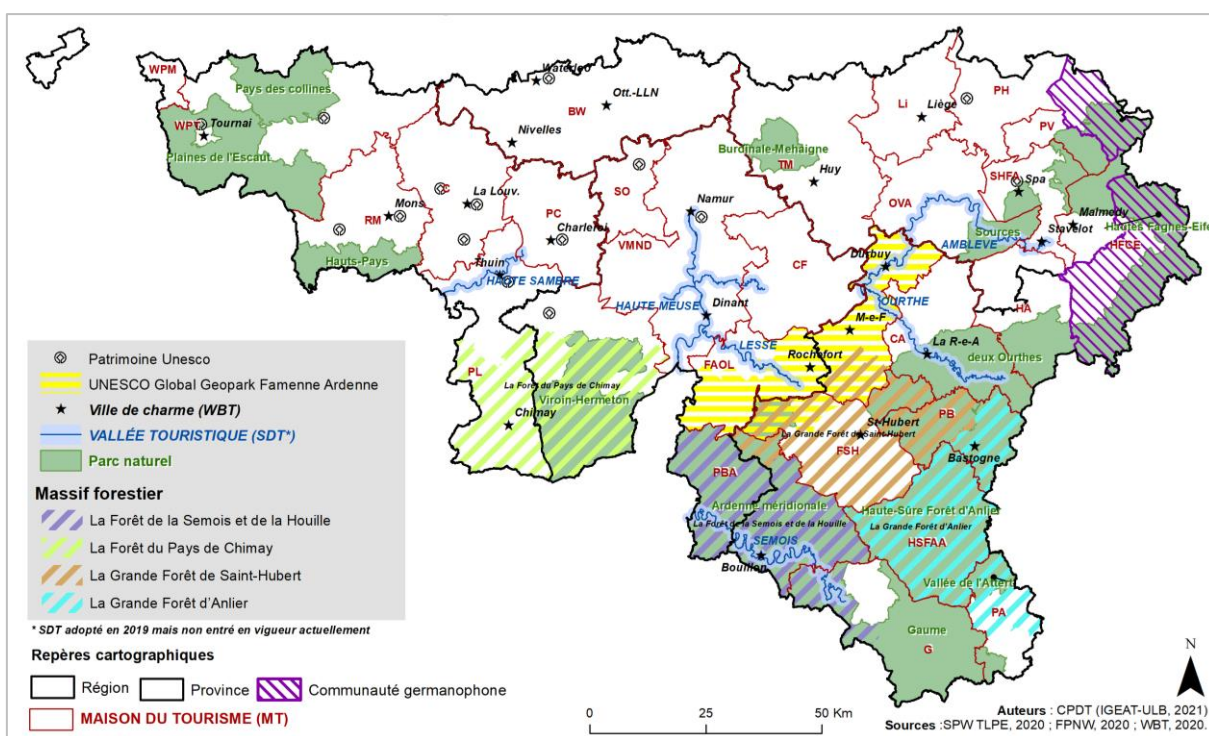


Figure 12 Territoires et sites touristiques bénéficiant d'une reconnaissance par la Wallonie ou l'UNESCO

2.3.5 Capacité des hébergements et taux de fonction touristique

Les traitements intermédiaires réalisés dans le cadre de l'identification des territoires touristiques ont permis de produire des cartes de la capacité d'accueil effective des hébergements touristiques en Wallonie (hébergements touristiques marchands et non marchands confondus) (Figure 13) et du taux de fonction touristique (Figure 14) selon un carroyage de 1 km². Ce taux se définit comme le rapport entre la capacité d'accueil des hébergements touristiques et la population résidente.

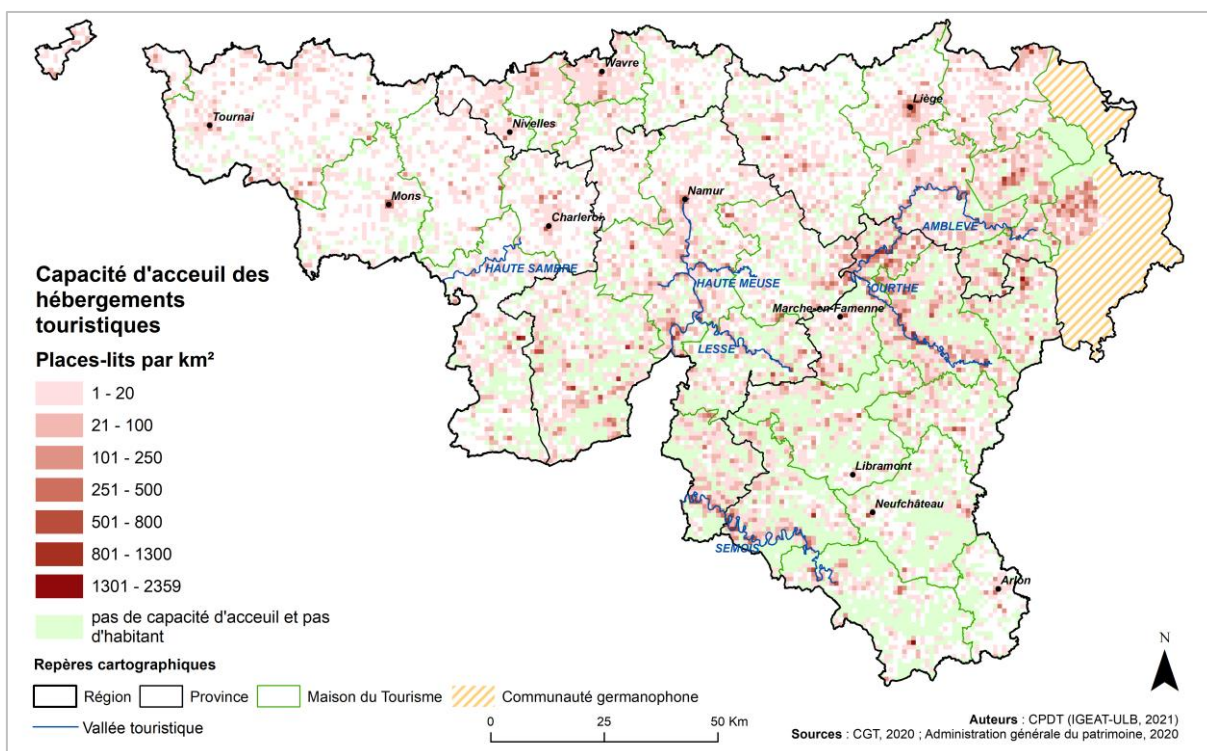


Figure 13 Capacité d'accueil des hébergements touristiques marchands et non marchands en Wallonie (hors communauté germanophone) par maille d'1 km² pour l'année 2019.

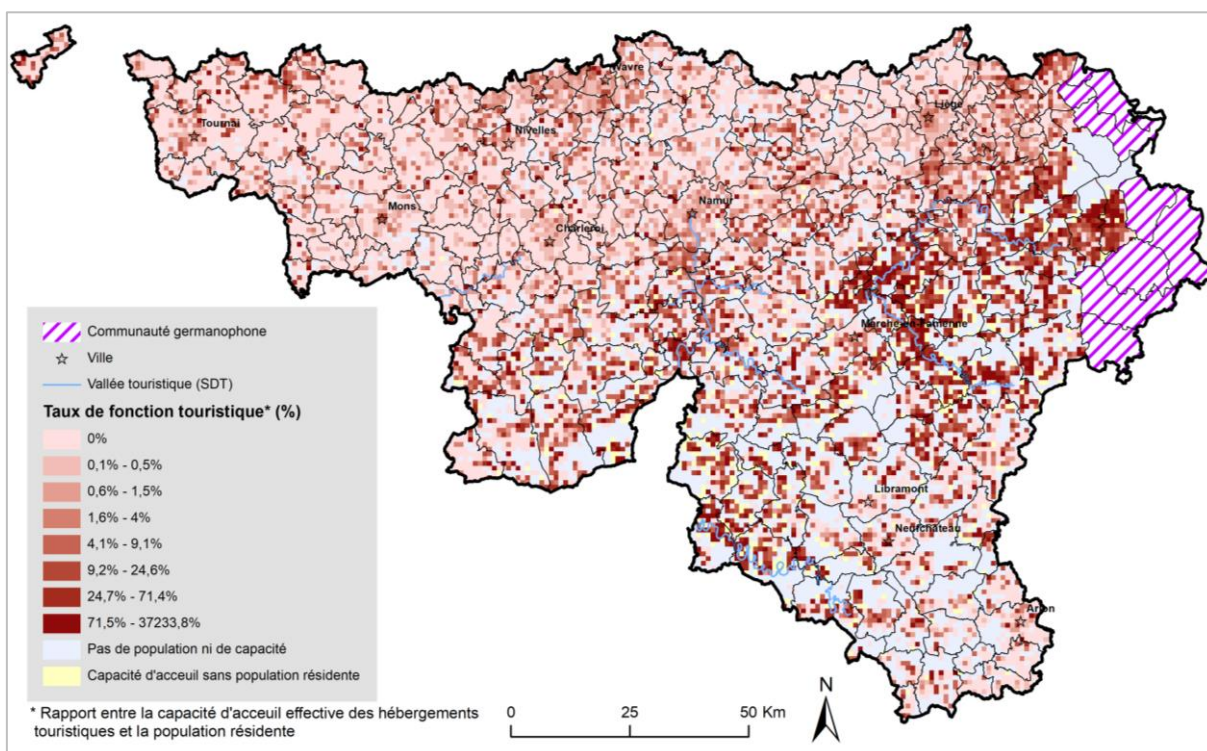


Figure 14 Taux de fonction touristique par maille d'1 km² en Wallonie pour l'année 2019, hors communauté germanophone.

2.4 LIMITES

Plusieurs limites associées aux données utilisées ou à la méthodologie adoptée doivent être spécifiées.

Une limite importante concerne l'indicateur principal utilisé, à savoir le nombre de touristes journaliers estimés par maille. Ce nombre est comme son nom l'indique une estimation. Tout d'abord, la fréquentation des hébergements touristiques n'étant pas connue à l'échelle des hébergements, il a été décidé d'utiliser la seule donnée à notre disposition pour ceux-ci, à savoir leur capacité, pour estimer la fréquentation. La capacité effective des hébergements a ainsi été minorée par une division par deux afin d'estimer grossièrement la fréquentation. Si l'on sait que certains types d'hébergements présentent en général des taux d'occupation supérieurs à d'autres, la variabilité de ces taux d'occupation entre hébergements d'un même type et donc la variabilité spatiale de ces taux nous a amenés à appliquer un même rapport pour chaque hébergement. Si une attention particulière a été portée afin que les capacités des hébergements reflètent la situation en fin d'année 2019, il est cependant possible que la capacité de certains établissements ayant changé de catégories au cours de l'année 2019 soit comptée deux fois.

Concernant les attractions, la fréquentation estimée est une fréquentation sans discrimination de la provenance du visiteur de l'attraction. Les visiteurs locaux et donc non touristes ne sont donc pas soustraits des chiffres de fréquentation utilisés. Or la part de visiteurs locaux peut être importante, voire majoritaire, pour certaines attractions, notamment celles situées en périphérie d'une agglomération urbaine. Aussi, le chiffre de fréquentation retenu pour chaque attraction représente la fréquentation annuelle maximale des 5 dernières années.

Que ce soit pour les attractions ou pour les hébergements figurant dans nos différentes bases de données, on peut évaluer que le nombre de touristes estimés constitue une estimation haute, voire une surestimation.

Cette surestimation des touristes séjournant dans les hébergements ou visitant les attractions que nous avons compilés est à contrebalancer par plusieurs éléments :

- L'absence de données de fréquentation pour six attractions récréatives (deux n'ont pas transmis l'information au CGT et quatre ont récemment intégré la base de données du CGT), six attractions naturelles (notamment car certaines sont en accès libre), et six attractions du pôle d'intérêt culturel (dont la cathédrale de Tournai au nombre de visiteurs sans doute conséquent). De rares hébergements étaient également sans capacité.
- La non-exhaustivité des attractions et des hébergements précédemment identifiés. Comme expliqué plus haut (point 2.2.1.1), la sous-estimation des résidences secondaires n'a pu être que partiellement comblée.
- Les formes de tourisme/excursionnisme non considérées. Ainsi, le tourisme de promenades (balades pédestres au sein et autour des villages, au sein des espaces forestiers ou (semi-)naturels, cyclotourisme, vtt...) n'est capté que très partiellement et indirectement via la fréquentation de certaines Maisons des parcs naturels. La surimposition de la fréquentation des espaces naturels de l'Ardenne et de la Lorraine belge fournit une indication de l'ampleur de la fréquentation omise par notre analyse.

L'imprécision de la localisation de certains hébergements peut également causer l'attribution d'une capacité à une mauvaise maille. Cette imprécision concerne essentiellement les hébergements de plateformes et les hébergements de terroir (inclus dans la base de données hébergements du CGT ou bien uniquement "déclarés" via le formulaire de déclaration d'exploitation). En effet, pour ces derniers, la géolocalisation sur base de l'adresse postale n'a pas pu être vérifiée en raison de leur nombre trop important.

Concernant la méthodologie employée, quelques limites peuvent également être signalées. Ainsi, le travail par maille de 1 km² influence la délimitation des territoires touristiques ou les statistiques des mailles de façon parfois relativement arbitraire. Par exemple, le centre de Durbuy, pourtant de très petite taille, tombe à l'intersection de quatre mailles. Il en résulte une intensité touristique quelque peu diluée. En fonction de la localisation de certaines activités ou hébergements, des espaces touristiques relativement éloignés dans les faits peuvent être considérés comme un seul territoire touristique (via par exemple un hébergement ou une attraction relativement isolé, mais à cheval sur deux mailles).

Aussi, la méthode attribue la capacité ou la fréquentation de chaque entité touristique à chaque maille en fonction de la part de la superficie comprise au sein de chaque maille. Si cela permet judicieusement de ne pas attribuer tous les touristes ou visiteurs d'une entité à la maille où se trouve l'entrée de l'hébergement ou de l'attraction, cela n'a pas pu être réalisé pour l'ensemble des objets. Ainsi, l'emprise de quelques attractions ou hébergements touristiques à la superficie importante n'a pas été déterminée (voir Tableau 2). C'est le cas de rares PIC, comme l'Abbaye de Maredsous ou le Sparkoh!, ou hôtels présentant des superficies au sol relativement grandes. Pour certaines attractions récréatives, comme les descentes de rivière en kayak et les croisières ou trains touristiques, les lieux où s'y déroule l'activité n'ont pas non plus été déterminés. Ainsi, certaines mailles de la Basse Lesse ne sont pas considérées comme touristiques alors que de nombreux touristes les traversent.

Finalement, la division du territoire wallon selon un carroyage de 1 km² entraîne la création de mailles d'une superficie inférieure au niveau de la frontière régionale. Afin de ne pas désavantager ces mailles de superficie réduite, l'option choisie a été d'employer un seuil basé sur la densité de

touristes journaliers estimés par km² et non par maille. De ce fait, certaines mailles frontalières présentent des valeurs de densité de touristes très élevées du fait qu'une grande partie voire l'entièreté de la maille est occupée par un hébergement touristique.

VOLET 2 : ZONES DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR

1. ACTUALISATION DE LA CARACTERISATION DES ZONES DE LOISIRS

Un premier objectif de ce volet a consisté à caractériser chaque zone de loisirs individuellement sur base des mêmes indicateurs territoriaux que ceux appliqués aux objets touristiques. Les résultats de cette caractérisation sont détaillés dans le rapport final de la recherche 2020. Cette étape visait notamment à établir l'adéquation entre la destination (affectation) des superficies au sein de cette zone du plan de secteur et son utilisation actuelle.

Cet état des lieux sera complété de deux manières. D'une part, un complément de caractérisation territorial des zones de loisirs est réalisée sur base des informations collectées l'an passé et cette année (occupation par un objet touristique, rapport aux territoires touristiques...) et des nouvelles données d'utilisation du sol désormais accessibles (CUSW 2018). D'autre part, l'analyse rétrospective (voir point 4 de ce volet, programmé en 2022) de cette affectation du Plan de secteur viendra finaliser leur description détaillée. Ces différents éléments permettront d'estimer la conformité des zones de loisirs avec l'évolution des pratiques touristiques pour, *in fine*, fournir des recommandations sur le devenir de cette affectation du sol (voir volet 3).

1.1 RAPPORT SPATIAL AU TOURISME ET UTILISATION DES ZONES DE LOISIRS

Dans la cadre de la caractérisation des zones de loisirs au plan de secteur réalisé en 2020, il a pu être constaté que les zones de loisirs, qui couvrent 8.569 hectares (dont 332,5 en Communauté germanophone), se concentraient dans le sud et l'est de la Wallonie, au-delà du Condroz. L'identification des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements (Figure 9) permet d'affiner le rapport entre la localisation des zones de loisirs et les espaces concentrant les flux touristiques.

Ainsi, 5.093 hectares, représentant donc 62% du territoire wallon hors Communauté germanophone affecté à la zone de loisirs, 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. Cette adéquation s'est probablement autoalimentée au cours du temps, les zones de loisirs ayant été définies préférentiellement au sein des zones 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 favorisé le développement de nouvelles activités et donc la permanence des territoires touristiques existants. Cette association sera développée plus avant dans le cadre du point "dynamique territoriale et friches touristiques" prévu l'an prochain.

Cependant, des superficies significatives affectées à la zone de loisirs sont localisées hors territoires touristiques. 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. Ici aussi, une analyse historique de ces zones de loisirs devrait apporter des éclaircissements sur les raisons de ces concentrations.

Si l'on ne tient compte que des superficies jugées libres et sans contraintes fortes et donc disponibles pour le tourisme (voir pt 3.2.3 du rapport final de la subvention 2020 et le point 2 du présent volet), le constat est logiquement différent. Ainsi, 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 12). Les disponibilités pour le tourisme au sein des zones de loisirs localisées dans les espaces concentrant les flux touristiques sont donc,

assez logiquement, proportionnellement plus faibles qu'au sein des zones de loisirs (nettement minoritaires) localisées en dehors de ces espaces. En valeur absolue, ces disponibilités sont cependant plus que conséquentes (~1/4 des superficies en zone de loisirs) et concernent des terrains de toutes tailles (Tableau 12). Cela interroge sur les caractéristiques territoriales de ces terrains disponibles, ce qui nécessite une analyse au cas par cas, telle que proposée au point 2.1.3. et appliquées à deux terrains test (Cf. annexe 4).

Tableau 12 Rapport des terrains disponibles en zone de loisirs aux territoires touristiques

Catégorie de superficies (ha)	Wallonie francophone			Au sein ¹ 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	1177,3	26,3%	82	481,7	22,0%	34
>20	1278,0	28,6%	35	766,4	35,1%	19
Total	4469,5	100,0%	2134	2184,7	100,0%	1169

¹ incluant l'ensemble des terrains dont au moins une partie se trouve dans un territoire touristique

Il est également pertinent d'étudier de manière plus fine l'utilisation du sol au sein des zones de loisirs, notamment afin de déterminer dans quelle mesure celle-ci correspond à la destination de la zone. Cet exercice avait été réalisé l'an passé sur base de l'occupation du sol selon le cadastre. La proportion des superficies en zones de loisirs pour chaque grande catégorie d'occupation du sol y était résumée dans un tableau (voir page 135 du rapport final de la subvention 2020). L'apport de la carte d'utilisation du sol wallon⁵ (CUSW) de 2018 combinée à la délimitation de l'emprise spatiale des objets touristiques étudiés par la recherche permettent désormais de préciser l'usage fait des terrains affectés à la zone de loisirs.

La combinaison de ces deux données a été effectuée en attribuant une utilisation du sol touristique et récréative à l'ensemble des superficies associées aux objets touristiques (à l'exception des PRWE, vu que leurs périmètres légaux ne sont que partiellement mis en œuvre) d'après les emprises au sol définies l'année passée, peu importe l'utilisation reprise par la CUSW, et en conservant l'utilisation du sol renseignée par la CUSW pour les autres superficies (Tableau 13). Pour ces dernières, une précision est apportée en fonction de l'appartenance de la parcelle à un Plan HP ou à un PRWE. Les différentes catégories de la CUSW ont par ailleurs été partiellement fusionnées afin de simplifier l'interprétation.

⁵ 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).

Tableau 13 Utilisation du sol au sein des zones de loisirs d'après la CUSW2018, les périmètres du Plan Habitat permanent et la recherche CPDT Tourisme et territoire de 2020

Utilisation du sol	Superficie (ha)	% des ZL
Prairies et terres arables et cultures permanentes	1873,6	21,9%
Sylviculture	1735,8	20,3%
<u>Usage touristique ou récréatif (objets à forte emprise spatiale étudié)</u>	1572,0	18,4%
Usage résidentiel permanent à (très) faible densité d'habitat	649,7	7,6%
<i>en PlanHP</i>	352,2	4,1%
<i>en PRWE hors PlanHP</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 PlanHP</i>	90,3	1,1%
<i>en PRWE hors PlanHP</i>	12,0	0,1%
Zones abandonnées	232,0	2,7%
Infrastructures sportives	223,0	2,6%
Autre usage résidentiel	210,2	2,5%
<i>en PlanHP</i>	172,8	2,0%
<i>en PRWE hors PlanHP</i>	32,2	0,4%
Zones naturelles	208,9	2,4%
Transport routier	166,3	1,9%
Aquaculture et pêche	53,2	0,6%
Industries extractives	36,1	0,4%
Services culturels	36,0	0,4%
Transport par voie navigable	27,0	0,3%
Usage résidentiel avec d'autres usages compatibles à (très) faible densité d'habitat	24,8	0,3%
<i>en PlanHP</i>	6,5	0,1%
Autres services culturels, de loisirs et récréatifs	19,6	0,2%
Zones récréatives en plein air	16,8	0,2%
Autres usages	83,3	1,0%
Superficies totales en zone de loisirs	8566,3	100,0%

Cette analyse confirme qu'une grande majorité des superficies affectées à la zone de loisirs sont utilisées à des fins agricoles et sylvicoles. Pour l'usage agricole, il faut cependant noter que les superficies classées en "Production agricole commerciale", particulièrement nombreuses au sein des zones de loisirs (7,2%), sont des terres agricoles d'après le cadastre, mais non intégrées (en 2018 en tout cas) à la superficie agricole utile. Il s'agit souvent de terres utilisées moins régulièrement par les agriculteurs ou appartenant à des particuliers et dont l'usage effectif est mal connu. Les superficies importantes 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 mal connue et une probable sous-utilisation**, inhérente au statut de réserve « urbanisable » mais destinée à des activités récréatives ou touristiques.

Outre les superficies définies comme à usage touristique ou récréatif, car délimitées par la recherche comme faisant partie de l'emprise spatiale des objets touristiques, d'autres usages apparaissent en adéquation avec l'affectation 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. C'est également le cas de l'essentiel des espaces relevant de la classe "Autre usage résidentiel", qu'il soit 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 et d'en savoir plus sur les formes d'utilisation du sol de ces activités en Wallonie. Ainsi, les différentes catégories d'utilisation du sol de la CUSW au sein des zones de loisirs au Plan de secteur pour le territoire occupé par les objets touristiques (usage touristique ou récréatif du Tableau 13) sont fournies au Tableau 14.

Tableau 14 Utilisation du sol d'après la CUSW2018 au sein des objets touristiques (hors PRWE) dont l'emprise spatiale a été déterminée par l'équipe de recherche

Utilisation du sol (CUSW2018) au sein des objets touristiques (CPDT2020)	Superficie (ha)	% des ZL
Services commerciaux	786,9	50,0%
<i>en PlanHP</i>	<i>124,0</i>	<i>7,9%</i>
Autre usage résidentiel	183,5	11,7%
<i>en PlanHP</i>	<i>6,8</i>	<i>0,4%</i>
Sylviculture	100,3	6,4%
Services culturels	97,1	6,2%
Usage résidentiel permanent à (très) faible densité d'habitat	77,3	4,9%
<i>en PlanHP</i>	<i>4,4</i>	<i>0,3%</i>
Infrastructures sportives	71,2	4,5%
Services de loisirs	39,2	2,5%
Usage inconnu cadastré	37,4	2,4%
Production agricole commerciale	27,4	1,7%
Transport routier	25,7	1,6%
Usage inconnu non cadastré	23,0	1,5%
Autres services culturels, de loisirs et récréatifs	19,6	1,2%
Zones abandonnées	18,1	1,2%
Prairies	13,8	0,9%
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%
Total	1572,3	100,0%

La moitié des superficies concernées par les emprises spatiales des objets touristiques analysées par la présente recherche sont classées par la CUSW2018 comme des "Services commerciaux". Cette catégorie comprend en effet les services aux consommateurs comme les touristes. Ainsi, 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 sur base uniquement de la CUSW. La présence d'autres catégories d'utilisation non reliées de manière évidente au secteur touristique ou récréatif contribue également à ce constat. **Une intégration des données collectées sur les emprises spatiales des objets touristiques par l'équipe de recherche lors des mises à jour de la CUSW permettrait d'améliorer la connaissance de l'utilisation territoriale des activités touristiques wallonnes.**

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 conclusion, en additionnant les différentes catégories d'usages touristiques du Tableau 13 (hors aquaculture et pêche), auxquelles on soustrait les superficies reprises en usage résidentiel permanent par la CUSW au sein du Tableau 14, on obtient une proportion de **18,9% des superficies en zones de loisirs dont l'usage est principalement touristique ou récréatif.**

2. TERRAINS DISPONIBLES POUR LE TOURISME

2.1 METHODOLOGIE

La méthodologie relative à l'identification et la caractérisation des superficies d'un seul tenant disponibles pour le tourisme en zone de loisirs a été détaillée au sein du rapport final de la subvention 2020 de cette recherche. Quelques précisions ont été apportées à cette méthodologie lors de cette année de recherche. L'ensemble de la méthodologie est rappelé ci-dessous.

Les zones de loisirs (ZL) sont destinées aux activités récréatives et touristiques. Elles apparaissent donc toutes indiquées pour répondre aux besoins (futurs) du secteur touristique wallon. L'analyse de ces zones du Plan de secteur constitue dès lors un élément central de cette recherche. Cette analyse vise plusieurs objectifs (Figure 15) :

1. Caractériser l'ensemble des zones de loisirs wallonnes en termes de répartition et d'emprise spatiales, d'atouts et de contraintes intrinsèques, de proximité aux espaces bâtis, aux services et à certaines infrastructures de transport et en termes d'occupation du sol. La dynamique territoriale des zones de loisirs (créations et suppressions depuis l'instauration du Plan de secteur, évolution de leur utilisation) fait également partie de cette caractérisation globale.
2. Segmenter ces zones de loisirs afin d'identifier les superficies qui sont susceptibles d'accueillir de nouvelles activités touristiques (ou résidentielles).
3. Caractériser plus précisément les parties de zones de loisirs pouvant répondre aux besoins de développements touristiques futurs.
4. Identifier les parties de zones de loisirs résiduelles propices à une conversion en zones d'habitat à caractère rural.

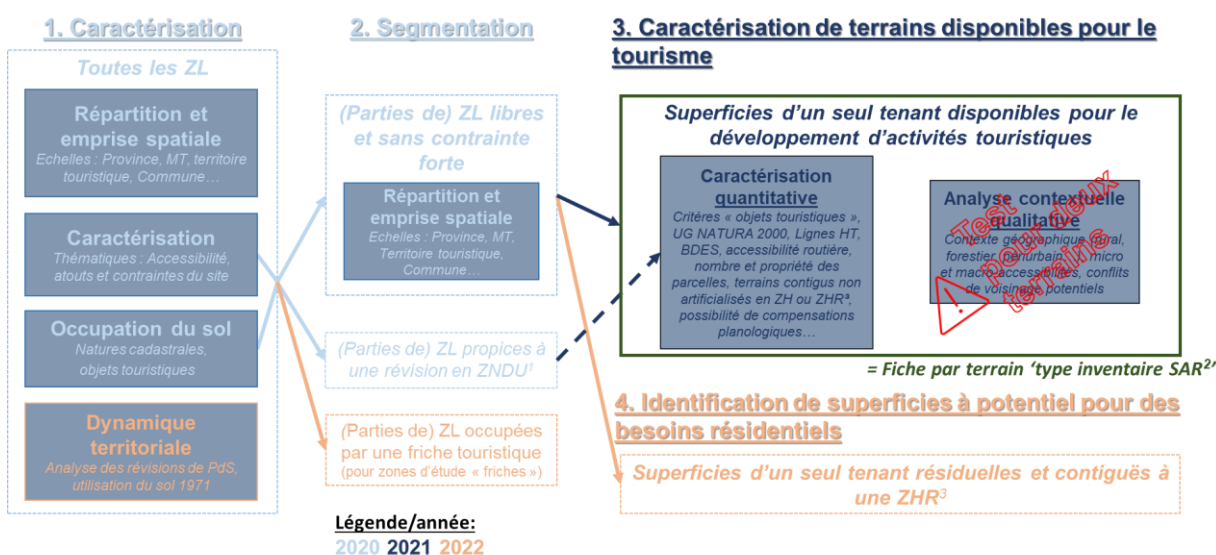


Figure 15 Cadre méthodologique pour la caractérisation des zones de loisirs wallonnes. Notes : ¹Z(N)DU : zone du plan de secteur non destinée à l'urbanisation ; ²SAR : Site à réhabiliter ; ³ZHR : zone d'habitat à caractère rural

Ce cadre méthodologique n'a été appliqué que partiellement en 2020 et 2021. La couleur de la police des éléments de la Figure 15 permet de distinguer la temporalité des différents traitements réalisés.

2.1.1 Caractérisation

Cette première partie reproduit la méthodologie et l'analyse employées afin de caractériser les différents objets touristiques étudiés. Cela consiste tout d'abord à analyser la répartition spatiale des zones de loisirs au Plan de secteur, à évaluer les superficies affectées à cette zone et à étudier le lien entre ces superficies et leur localisation (et cela à différentes échelles). Ensuite, les critères de caractérisation des objets touristiques sont appliqués à chaque zone de loisirs. Ceux-ci portent sur le contexte territorial au sein des zones de loisirs et donc les atouts et contraintes de ces zones, leur accessibilité en train et depuis le RAVeL, leur proximité aux espaces bâtis et aux services (de base et commerciaux)... Outre ces thématiques, l'occupation du sol au sein des zones de loisirs est décrite sur base des grandes catégories d'occupation du sol au 1^{er} janvier 2020, telles que définies par l'IWEPS sur base des natures cadastrales. Cette description donne, d'une part, des indications sur l'utilisation actuelle des différentes zones de loisirs et donc le lien entre la situation de fait et de droit et, d'autre part, permet de dériver un des trois éléments nécessaires à l'étape de segmentation des zones de loisirs (point 2.1.2) : le caractère artificialisé au non des terrains affectés à la zone de loisirs. La description de l'occupation du sol au sein des zones de loisirs est complétée par le croisement spatial entre les bases de données avec emprise spatiale créée dans le cadre de l'analyse des objets touristiques.

Les résultats de cette caractérisation ont été fournis dans le rapport final de l'année passée.

2.1.2 Segmentation

Comme précisé dans le cahier des charges, un des objectifs de la recherche consiste à identifier les zones de loisirs non occupées – ou "libres" –, mais adaptées à la fonction touristique. Les multiples formes que peuvent prendre les infrastructures touristiques (établissement hôtelier, camping de passage, 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 contrainte par la présence d'attraits touristiques limitent fortement les critères d'exclusion stricts et donc la définition de zones de loisirs non adaptées à la fonction touristique. Ainsi, seuls deux critères jugés trop contraignants pour accueillir une activité touristique, peu importe sa forme, ont finalement été sélectionnés (Point suivant). À cette étape de segmentation, on n'identifie donc pas des ZL libres adaptées à la fonction touristique, mais on exclut des zones de loisirs soit occupées soit inadaptées à toute forme de développement touristique.

2.1.2.1 Zones de loisirs sans contrainte forte

Les deux critères d'exclusion sélectionnés sont l'existence d'un aléa d'inondation élevé (version 2016) et 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, même si de nombreux campings sont actuellement localisés pour partie en zone d'aléa d'inondation élevé (voir Figure 5 du volet 1). Les superficies concernées par ces deux cas de figure sont donc soustraites des superficies totales en zones de loisirs.

2.1.2.2 Zones de loisirs libres

Dans le cadre de cette recherche, des (parties de) zones de loisirs sont jugées "libres" si elles présentent une utilisation du sol qui permet théoriquement une conversion aisée vers une utilisation de nature touristique/récréative, mais aussi résidentielle. Compte tenu des données à disposition, il a été choisi de définir ces superficies "libres" comme les parcelles cadastrales qui :

(1) présentent une nature cadastrale considérée comme non artificialisée par la classification CPDT-IWEPS (CPDT, 2008) ;

(2) ne font pas partie de l'emprise spatiale d'un objet touristique identifié dans le cadre de cette recherche

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, usages qui seront pour partie ou entièrement perdus suite au déploiement d'une activité touristique.

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 faire partie intégrante d'un camping ou d'un parc d'attractions et ne doit donc pas être reprise comme partie de zone de loisirs "libre". Cela permet également de pallier le manque de mise à jour du cadastre en tenant compte de l'emprise réelle d'un objet touristique, mais éventuellement non renseignée par les natures cadastrales.

Le choix de ces deux critères présente l'avantage de pouvoir entièrement automatiser la détection de ces zones libres, au contraire de la méthodologie employée par le groupe de travail "Zones de loisirs", qui avait effectué un travail similaire 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 ces deux critères présente également des limites. Tout d'abord, si les modifications anthropiques des parcelles catégorisées comme artificialisées complexifient grandement leur conversion vers une utilisation récréative ou touristique, ces parcelles pourraient cependant être mobilisées à cette fin (par ex. via la reconversion d'un site à réhabiliter- 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 (Point 2.1.2.3).

2.1.2.3 Identification des parties de zones de loisirs 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 et de proposer une caractérisation poussée pour des superficies effectivement exploitables. Or, le travail via le cadastre présente deux inconvénients associés à cette question.

D'une part, des groupes de parcelles non artificialisées et donc des superficies "libres" au sein

des ZL sont parfois séparées les unes des autres par des terrains non cadastrés (terrains sans information sur leur caractère artificialisé ou non). Il s'agit principalement de voiries publiques ou de cours ou plans d'eau. Dans ce cas, le travail par parcelle cadastrale minimise la taille réelle des superficies "libres" (Figure 16, illustration de gauche). Pour regrouper ces parcelles uniquement séparées par une route ou un petit cours d'eau, les parcelles non artificialisées ont été étendues de 10 mètres dans toutes les directions. Cette distance permet donc de regrouper les superficies libres séparées par des terrains non cadastrés de moins de 20 mètres de largeur (Figure 16, illustration de droite), une largeur supérieure peut être le signe d'un élément naturel ou d'une infrastructure qui peut constituer un obstacle réel pour le développement d'une activité touristique unique.



Figure 16 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 ZL en 6 superficies distinctes. A droite, une seule superficie libre est désormais identifiée.

D'autre part, des groupes de parcelles non artificialisées peuvent n'être reliés entre eux que par une ou des parcelles de largeur extrêmement réduite et donc fortement contraindre les possibilités de développement sur l'ensemble des parcelles non artificialisées contiguës. L'illustration de gauche de la Figure 17 expose ce cas de figure. L'enchevêtrement de parcelles non artificialisées et artificialisées amène à l'identification de superficies d'un seul tenant (identifiées par une même couleur) de forme alambiquée et donc peu exploitables dans leur entièreté. Afin de pallier cela, il a été choisi de couper les superficies reliées entre elles par des parcelles de moins de 20 mètres de large. Les superficies des parcelles artificialisées ont été étendues de 10 mètres dans toutes les directions (création d'un "buffer" autour de ces parcelles). Cette opération réduit la taille des superficies "libres", mais simplifie leur géométrie et les rend ainsi plus réalistement exploitables (Figure 17, illustration de droite).



Figure 17 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 traitement, la superficie libre (mauve) désormais identifiée à la place est plus petite, mais paraît plus exploitable.

En appliquant les deux buffers dans cet ordre, les superficies "libres" sont rognées de 10 mètres aux extrémités lorsque celles-ci sont contiguës avec des superficies non artificialisées, ce qui réduit légèrement, mais erronément la superficie effectivement libre. Pour pallier cela, les superficies libres identifiées à la suite des deux traitements sont à nouveau agrandies en incluant l'entièreté de chaque parcelle cadastrale comprise dans la superficie libre identifiée (Figure 18).



Figure 18 Identification définitive des parties de zones de loisirs libres après retour à l'échelle parcellaire.

L'application de ces traitements et leur combinaison 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. 2205 terrains en zone de loisirs jugés disponibles pour le tourisme ont ainsi été identifiés.

La caractérisation de ces terrains non artificialisés, non occupés par un objet touristique étudié et non soumis à une contrainte forte peut alors être effectuée sur base des mêmes critères que ceux développés au point 2.1.1. La répartition spatiale de ces terrains potentiellement adaptés pour de nouveaux développements touristiques a été analysée et comparée à celle de l'ensemble des ZL, afin d'identifier des zones pauvres ou bien particulièrement pourvues en espaces disponibles pour le secteur du tourisme (voir rapport final 2020). Le rapport spatial aux territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements est quant à lui décrit au point 1.1).

2.1.2.4 Segmentations associées

En lien avec l'identification des ZL libres et non soumises à une contrainte forte, les ZL libres et soumises à l'une ou l'autre des deux contraintes fortes définies sont indirectement identifiées. Ces zones, destinées à l'urbanisation de par leur affectation en zone de loisirs, ne sont en fait 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) constitue dès lors une modification logique. Paradoxalement, cette possibilité pourrait constituer un atout pour de futurs développements touristiques si ces ZL 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. Les superficies localisées hors de la zone de loisirs nécessaires à la nouvelle implantation touristique et affectées à une zone du Plan de secteur non destinée à l'urbanisation pourraient ainsi être révisées et affectées en zone de loisirs en échange de la conversion d'une superficie

équivalente en zone de loisirs libre, mais 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. L'identification de ces superficies est donc mobilisée dans le cadre de la caractérisation des terrains libres pour le tourisme (voir point 2.1.3.2. f) Opportunités présumées d'extension).

Finalement et comme mentionné plus haut, certaines parcelles artificialisées présentent également un potentiel pour le développement de nouvelles activités touristiques si elles ne sont actuellement plus utilisées ou clairement sous-utilisées (avec reconnaissance éventuelle comme SAR de fait ou de droit) et si elles ne sont pas soumises à une contrainte forte. Si ces superficies artificialisées, mais non utilisées, ne pourront pas être analysées de manière exhaustive, celles qui seront identifiées comme des friches touristiques dans le cadre de ce volet de la recherche (volet 4) seront décrites et analysées.

2.1.3 Caractérisation de terrains disponibles pour le tourisme

Pour rappel, les terrains affectés à la zone de loisirs jugés disponibles pour le tourisme sont les superficies :

1. libres, c'est-à-dire non artificialisées et non utilisées par un objet touristique identifié par la recherche.
2. sans contraintes fortes, c'est-à-dire non reprises comme site protégé par la loi sur la conservation de la nature et non soumises à un aléa d'inondation élevé.
3. Qui sont considérées comme attenantes et forment donc un espace (le "terrain") pouvant être valorisé par un seul opérateur touristique.

Parmi les 2205 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 (utilisé pour la détermination du caractère artificialisé des superficies au sein des zones de loisirs). La même remarque est valable pour les deux contraintes fortes sélectionnées (aléa d'inondation élevé et site protégé par la loi sur la conservation de la nature). 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).

Afin de faciliter les traitements cartographiques associés au calcul des indicateurs et de limiter l'analyse à des terrains de taille suffisante pour accueillir une activité touristique, il a été choisi de ne pas tenir compte des terrains de moins d'un demi-hectare. De ce fait, **897 terrains de taille supérieure à 0,5ha** sont finalement retenus pour les étapes suivantes de l'analyse. Parmi ces derniers, certains peuvent tout de même présenter une forme qui, combinée à une taille réduite, les rend en pratique inexploitable.

2.1.3.1 Indicateurs quantitatifs et analyse qualitative

Les indicateurs quantitatifs mesurés, dans le cadre de volets précédents de la recherche, pour les objets touristiques (et pour les zones de loisirs dans leur entièreté) sont également calculés pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme. Il s'agit de l'affectation du sol, l'occupation du sol, la présence d'outils d'aménagement du territoire, le rapport aux polarités de base et aux espaces bâtis, la proximité aux nodules commerciaux, au RAVeL et aux haltes ferroviaires, la présence de périmètres d'intérêt paysager, d'un aléa d'inondation, d'un site protégé (réserve naturelle, site NATURA2000...), d'un monument ou site classé, la pente du

terrain et la présence d'un captage d'eau ou d'une zone de prévention autour de celui-ci. La méthode de calcul de ces indicateurs, leurs utilités, leurs limites, et les sources de données utilisées sont décrites au Tableau 15 du rapport final de la subvention 2020 (pages 106-109). Des indicateurs supplémentaires ont également été mesurés pour cette analyse (Tableau 15).

Tableau 15 Critères de caractérisation territoriale supplémentaires pour les terrains en zone de loisirs disponibles pour le tourisme

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources/ Noms des données
Distance au réseau routier structurant	<ul style="list-style-type: none"> - Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique - La voiture constitue toujours un moyen de déplacement privilégié des touristes en Wallonie 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance, exprimée en temps de déplacement en voiture, depuis une entrée/sortie d'autoroute ou de voie rapide à 2x2 bandes 	<ul style="list-style-type: none"> - La sortie/entrée la plus proche du terrain n'est pas nécessairement celle à privilégier pour l'accès au terrain 	SOFICO, 2021 ; CPDT, 2018
Distance à la voirie publique la plus proche	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence d'une voirie publique à proximité impliquera des coûts de viabilisation du terrain plus importants 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance, exprimée en mètres, entre la voirie (communale ou régionale hors autoroute) et le terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - L'exhaustivité et la qualité de la donnée ainsi que la praticabilité de la voirie n'ont pas été déterminées - La voirie publique la plus proche du terrain n'est pas nécessairement celle à privilégier pour l'accès au terrain 	PICC, 2020
Cadre environnant	<ul style="list-style-type: none"> - Critère souvent demandé par les investisseurs du secteur touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - 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) - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - La définition des seuils comporte une part de subjectivité - Pas de pondération en fonction de la proximité au/visibilité depuis le terrain à l'intérieur du rayon de 1 km 	COSW2018 (WALOUS, 2020)
Etat des sols	<ul style="list-style-type: none"> - 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) - Renseigne sur d'éventuels coûts supplémentaires pour l'implantation d'une activité touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - Bleu lavande : possibilité d'un risque de pollution du sol, strictement indicatif - Pêche (<3% de la Wallonie): a fait ou doit encore faire l'objet de démarches de gestion du sol. À assainir ou assaini 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour la grande majorité des parcelles wallonnes (>95%), la BDES ne renseigne aucune information 	SPW, 2021
Présence d'une ligne à haute tension	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (ELIA) lors des demandes de permis d'urbanisme - Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain et nuire au cadre paysager 	<ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le tracé exact d'une minorité de lignes à haute tension n'a pas pu être vérifié 	CPDT, 2021
Présence d'une canalisation de transport de fluide	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessite la consultation du gestionnaire de réseau (Fluxys, OTAN) lors des demandes de permis d'urbanisme - Peut limiter le type d'activités touristiques envisageables pour le terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une canalisation de transport de fluide 	<ul style="list-style-type: none"> - les données datent de 2016 	FETRAPI, 2016
Propriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Une parcelle dont le propriétaire est public sera a priori plus facilement mobilisable que si celle-ci est privée 	<ul style="list-style-type: none"> - Part de la superficie du terrain de propriété privée 	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines parcelles sont détenues partiellement par des propriétaires privés et publics. Elles ont été considérées comme publiques 	ADGP, 2021
Fragmentation parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> - Une fragmentation parcellaire complexifiera l'acquisition/la location du terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de parcelles cadastrales 	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartiennent souvent à un même propriétaire (une utilisation du sol identique en est souvent l'illustration) - Un terrain plus grand aura plus de chances d'être composé d'un nombre élevé de parcelles 	ADGP, 2020

Critère	Justification	Calcul	Limites	Sources/ Noms des données
Forme du terrain	- 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	- <i>Landscape shape index</i> mesuré via la formule suivante : $\frac{\text{Périmètre}}{2 * (\text{Superficie})}$	- Le <i>Landscape shape index</i> ne permet pas de résumer à lui seul la simplicité de la forme du terrain	/
Unité de gestion Natura 2000	- 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	- Part de la superficie du terrain dans chaque unité de gestion d'un site du réseau NATURA2000	/	SPWARNE, 2017
Présence d'un plan d'eau ou d'un cours d'eau important accolé ou intégré au terrain	- 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	- Seuil de 25 mètres autour des eaux de surface d'une superficie supérieure à 20 ares – 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	- 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	WALOUS, 2020

En plus de la caractérisation quantitative détaillée, comprenant les indicateurs des objets touristiques et ceux énumérés au Tableau 15, une méthodologie pour la réalisation d'une caractérisation contextuelle qualitative applicable à tous les terrains disponibles pour le tourisme en zones de loisirs est également 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.

Compte tenu des moyens humains alloués à la recherche, il n'est pas envisageable de réaliser cette analyse contextuelle pour l'ensemble des terrains disponibles pour le tourisme en zone de loisirs. La méthodologie d'analyse qualitative n'a donc été développée que 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, 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.

Les résultats tirés des analyses quantitative et qualitative sont présentés sous forme de fiches (cf. annexe 4). Ces fiches synthétiques doivent permettre d'orienter les acteurs du secteur du tourisme dans la recherche de terrains adaptés à leurs besoins.

2.1.3.2 Contenu de la fiche

a) Introduction

La première page de la fiche offre un aperçu des grandes caractéristiques territoriales du terrain étudié. Elle reprend tout d'abord quelques **chiffres et éléments incontournables** (identifiant permettant le lien avec les données produites, taille et commune(s) d'appartenance du terrain et part de la zone de loisirs occupée par celui-ci) et une photographie aérienne (basée sur

l'orthophotoplan 2020) centrée sur le terrain en question et couvrant une superficie de ~9km². Cette **carte** 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.

Ensuite, les caractéristiques principales du terrain sont résumées au moyen d'un **graphique en toile d'araignée** 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 2ha, 2 et 5ha, 5 et 10ha, 10 et 20ha et > 20ha.

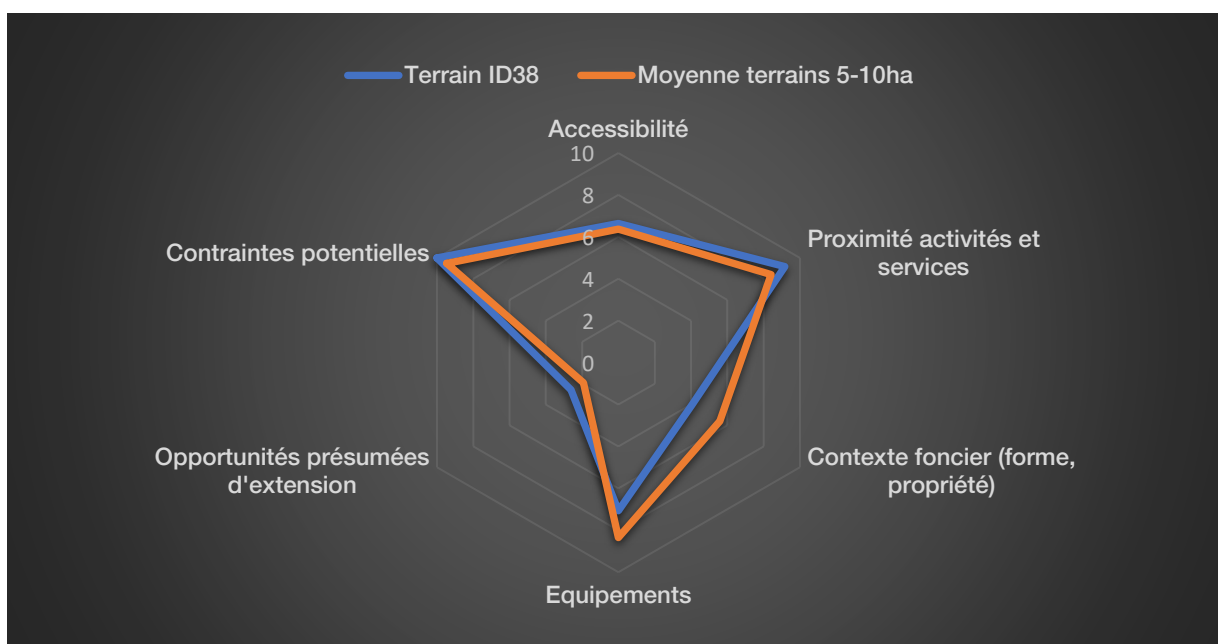


Figure 19 Exemple de graphique résumant les caractéristiques territoriales principales du terrain pour six thématiques et les comparant aux valeurs moyennes de la catégorie de superficie du terrain en question

Chaque thématique contient plusieurs indicateurs, de 2 à 5. 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 au Tableau 16. Chaque indicateur d'une thématique a donc une importance égale. Aussi, 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 de la thématique afin d'avoir des gammes de valeurs comparables (entre 0 et 10) pour chaque thématique sur le graphique en toile d'araignée.

Tableau 16 Combinaison des indicateurs utilisés pour la réalisation du graphique en toile d'araignée

THEMATIQUE	INDICATEUR	VALEUR > VALEUR PONDEREE
ACCESSIBILITE	Distance (temps minimal à pied) à l'arrêt ferroviaire le plus proche	0-4min = 10 ; 4-8min = 8,75 ; 10-12min = 7,5 ; 12-16min = 6,25 ; 16-20min = 5 ; 20-24min = 3,75 ; 24-28min = 2,5 ; 28-32min = 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)	0-5min = 10 ; 5-10min = 8,75 ; 10-15min = 7,5 ; 15-20min = 6,25 ; 20-25min = 5 ; 25-30min = 3,75 ; 30-35min = 2,5 ; >35min = 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
PROXIMITE ACTIVITES ET SERVICES	Distance (temps minimal en voiture) au nodule commercial le plus proche	0-5min = 10 ; 5-10min = 8,75 ; 10-15min = 7,5 ; 15-20min = 6,25 ; 20-25min = 5 ; 25-30min = 3,75 ; 30-35min = 2,5 ; 35-40min = 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 (<i>Landscape shape index - LSI</i>)	1 = 10 → valeur max du <i>LSI</i> 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 50m = 5 ; à moins de 250m = 3 ; >250m = 0
	Présence d'un câble électrique	Oui = 10 ; inconnue = 7 ; à moins de 50m = 5 ; à moins de 250m = 3 ; >250m = 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
OPPORTUNITES PRESUMEEES D'EXTENSION	Superficies 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 20m) 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 inondation élevé ou site protégé par la loi sur 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	Inclus 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

Dans les pages suivantes de la fiche, les caractéristiques du terrain sont plus amplement décrites.

La description y est scindée en plusieurs sections, dont certaines s'apparentent, voire sont identiques, aux thématiques du graphique en toile d'araignée. Ces sections se basent sur les 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 par contre être évaluées qualitativement. La section "évaluation qualitative", qui clôt la fiche, reprend les points d'attention principaux identifiés par la fiche.

Afin de faciliter la reproductibilité et d'estimer le volume de travail associé au remplissage de ces fiches, le Tableau 17 ci-dessous fournit, par section, les ressources mobilisées par l'équipe de recherche et le temps de réalisation de chaque section du modèle de fiche.

Tableau 17 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 ¹	Remarques
Introduction	PICC pour les voiries et orthophotoplans pour le fond de carte. Le graphique en toile d'araignée est réalisable via le fichier Excel fourni, comprenant l'ensemble des indicateurs.	~15min	Pas de rédaction nécessaire, juste la réalisation de la carte et du graphique sur base de données fournies
Contexte environnemental et paysager	MNT et COSW2018 pour le bloc-diagramme et CUSW 2018 et nombreuses autres données, toutes disponibles sur Walonmap. Google street view pour les perspectives depuis ou vers le terrain. Atlas des paysages de Wallonie (si terrain dans un ensemble paysager déjà couvert) et rapport de l'ASBL ADESA.	~2-3h	Une analyse fine du paysage est indispensable. Certains contextes environnementaux peuvent être plus complexes que d'autres, comme c'est le cas pour le terrain de Cerfontaine.
Accessibilité	Site internet du TEC, Google maps, Google street view et sites internet ou cartes recensant les itinéraires piétons ou cyclables.	~1h	Les éléments à analyser sont facilement accessibles et majoritairement identiques d'un terrain à l'autre.
Contexte foncier et légal	Couches cartographiques des sections "aménagement du territoire" et "mobilité" de Walonmap et documents associés disponibles sur les sites internet du SPW. Site internet de la commune.	~3-5h	Temps très variable en fonction du nombre d'outils d'aménagement du territoire ou d'orientation stratégique à analyser.
Equipements	Walonmap pour l'égouttage et Google street view et le topoviewer de l'IGN pour l'existence d'une voirie carrossable publique.	1h	Ne nécessite généralement pas une analyse poussée, mais juste de visualiser certaines données.
Opportunités présumées d'extension	- Plan de secteur (Walonmap) - Terrains non urbanisés en zone d'habitat (données actualisées de l'IWEPS sur Walonmap).	~30min-1h	Les indicateurs quantitatifs de cette section doivent être contextualisés en analysant l'occupation, l'utilisation et l'affectation du sol dans les environs du terrain.
Analyse	Orthophotoplans 1971-2021, Les forêts anciennes de Wallonie (Walonmap), site	~15min-1h	Les deux terrains étudiés présentaient une histoire récente

Section de la fiche	Données/sites à mobiliser	Temps de préparation et de rédaction ¹	Remarques
historique	internet de la BDES, cartes topographiques anciennes (1873-1989) sur le site internet Cartesius...		particulièrement simple. Cette section n'a donc demandé que 15min pour ces deux cas.
Contexte touristique	Données issues de la recherche, sites internet des organismes touristiques actifs sur la zone, des Parcs naturels, documents du SDER et du SDT...	1h-3h	Variable en fonction de la densité d'équipements touristiques dans les environs du terrain étudié (Cerfontaine élevé, Saint-Léger plutôt faible) et de l'appartenance à un territoire touristique reconnu par la Wallonie.
Evaluation qualitative	/	30min-1h	La synthèse des sections précédentes peut être plus ou moins complexes si celles-ci ne convergent pas toutes vers une même utilisation du sol (touristique ou non) préconisée.
Total		9h30-16h15	

¹ Sur base des deux fiches rédigées par l'équipe de recherche

b) 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'occupation⁶ et à l'utilisation⁷ du sol au sein du terrain étudié et autour de celui-ci. En effet, 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 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 peuvent 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. Un bloc-diagramme illustre cette sous-partie. 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 modèle numérique de terrain (2013-2014) de la Wallonie et de la carte d'occupation du sol wallon (COSW) de 2018

⁶ Ou couverture du sol. Fait référence aux caractéristiques physiques et observables. Par exemple : espace boisé, herbacé, construit... (CPDT, 2019)

⁷ Activités ou usages que les humains déploient sur le territoire (exemple : résidentiels, sylvicoles, agricoles...). En Wallonie, cette utilisation est fournie à l'échelle de la parcelle cadastrale.

via un plugin (*Qgis2threejs*) du logiciel QGIS.

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 8 indicateurs propres au terrain étudié et d'un paragraphe explicatif détaillant certains de ces indicateurs sur base d'une analyse contextuelle (exemple : taille et type de plan d'eau, localisation et tension de la 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 (exemple : plan d'eau à proximité, points de vue remarquables donnant sur le site). Les cadres sonores et lumineux (trame noire) peuvent également être décrits dans cette section, en fonction des données disponibles. Pour une des deux fiches test (Cerfontaine), une carte complète cette partie afin de faciliter la représentation du contexte environnemental et paysager, assez complexe, qui influence le site. Cette carte affiche des données directement disponibles sur le Géoportail de la Wallonie ou issues d'un traitement de celles-ci par l'équipe de recherche, outre quelques données relatives au tourisme créées par la présente recherche.

c) 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 16) 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 Intervilles⁸ 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...).

d) 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 renseigne l'existence de tels documents/outils/périmètres pour le terrain étudié.

⁸ Gares desservies par des trains assurant des relations nombreuses, cadencées et rapides entre plusieurs d'entre elles

e) 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. 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 sur base 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 20 et Figure 21), l'information n'a donc pas pu être obtenue. Pour la connexion éventuelle au réseau d'eau, cela concerne tout de même de nombreux terrains disponibles en zone de loisirs puisque cette affectation du sol se concentrent 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).

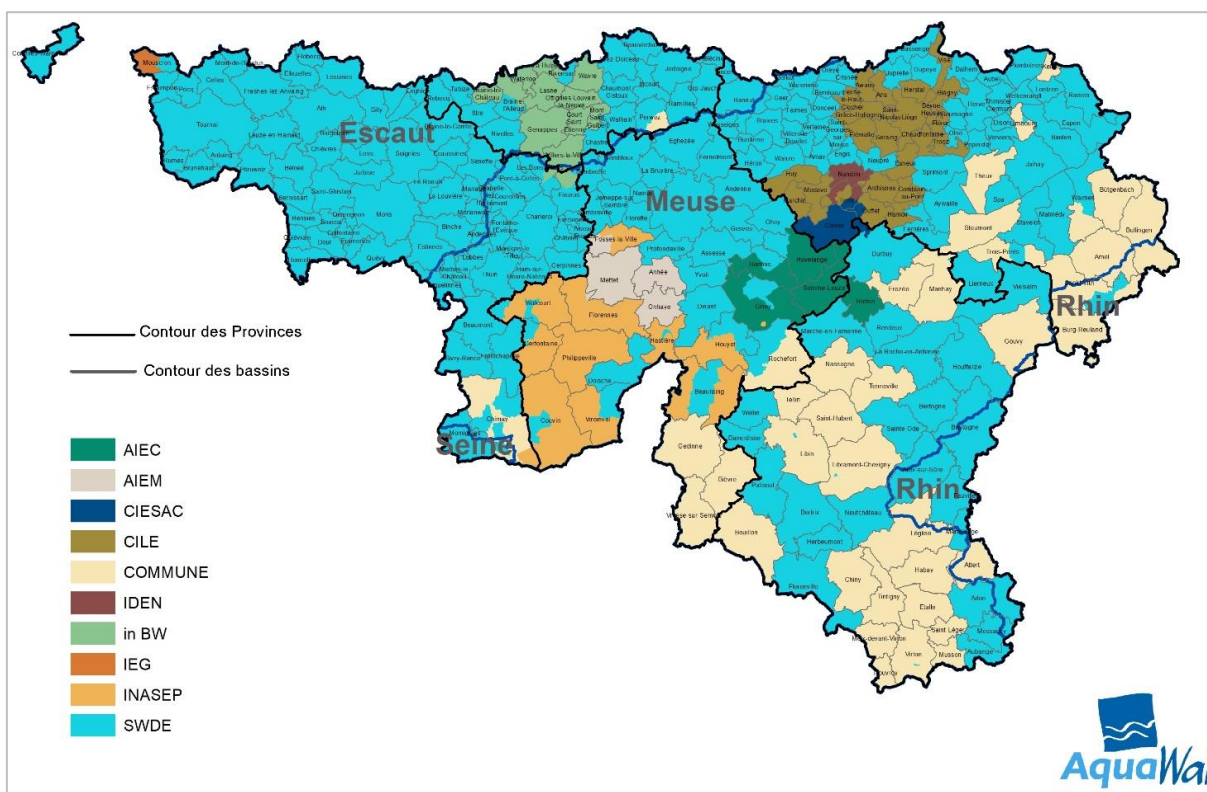


Figure 20 Répartition spatiale des sociétés de distribution d'eau en Wallonie, dont les territoires couverts par la SWDE et la CILE (AquaWal, n.d.)

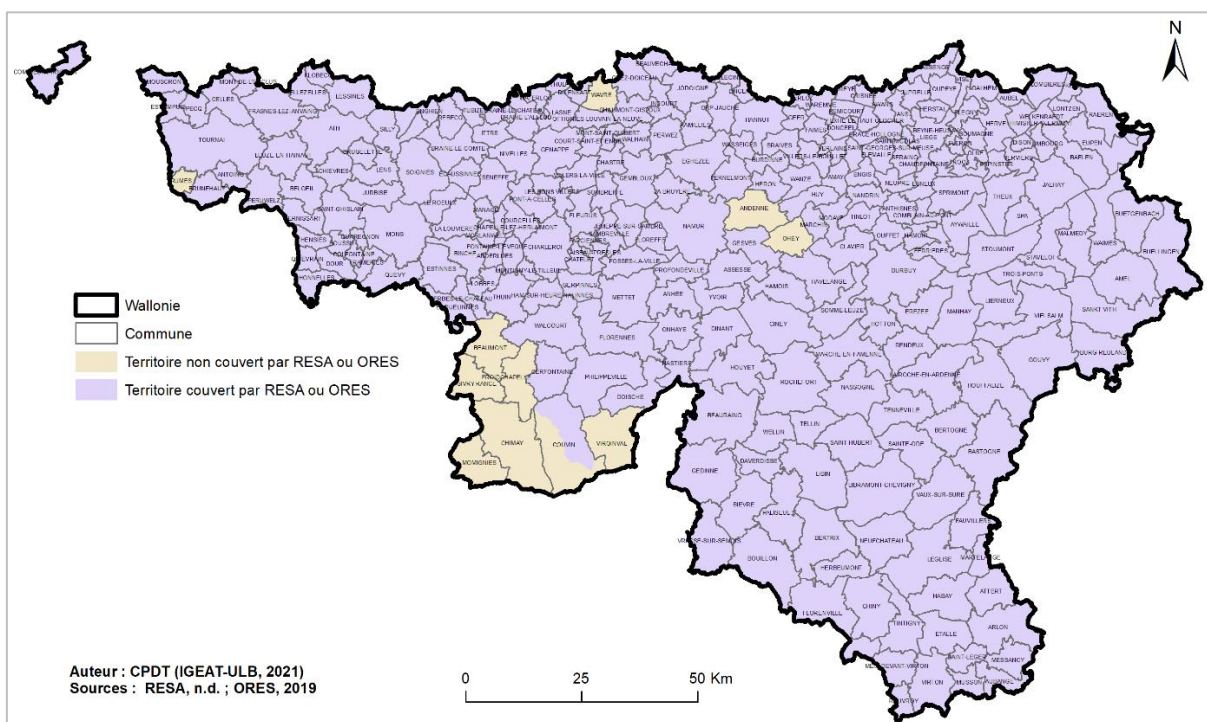


Figure 21 Territoires pour lesquels l'information sur l'existence ou non d'une canalisation électrique est connue

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-t-il et quelles sont les caractéristiques de ce réseau.

f) 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 :

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 contiguës 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 à condition de respecter certaines conditions (comme la réalisation d'un SOL) et ne pas mettre en péril la destination de la zone. L'indicateur quantitatif associée 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 (aléa inondation élevé ou site protégé par la loi sur conservation de la nature) et non artificialisées en 2020. 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.

g) Analyse historique :

Cette section renseigne quelques éléments sur l'histoire récente du site. Elle vise notamment à spécifier si le terrain est en zone de loisirs depuis l'instauration du Plan de secteur ou pas et si un changement d'occupation ou d'utilisation du sol est récemment survenu. Pour cela, les différents orthophotoplans de la Wallonie sont exploités. Ces orthophotoplans couvrent le territoire wallon depuis 1971 jusque 2020, 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 sont mobilisées.

h) 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 et des territoires touristiques délimités dans le cadre de la recherche. 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 (cf. Figure 9 du volet 1 de la recherche), 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)...
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 (cf. Figure 12 du volet 1) 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.

i) Evaluation 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.

j) 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.

2.2 RESULTATS

La caractérisation des terrains disponibles pour le tourisme 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 comprenant les indicateurs mesurés pour les objets touristiques et ceux mesurés spécifiquement pour ces terrains. Ces informations sont compilées au sein d'un fichier Excel et d'une couche cartographique au format shapefile. D'autre part, deux terrains disponibles pour le tourisme ont fait l'objet d'une fiche qui les caractérise finement, en combinant l'analyse des indicateurs quantitatifs et une analyse contextuelle qualitative, sur base d'un modèle reproductible pour l'ensemble des terrains et décrit au point précédent. Ces deux fiches sont fournies en annexe de ce rapport (voir annexe 4).

3. SUPERFICIES À POTENTIEL POUR DES BESOINS RÉSIDENTIELS

Travail à réaliser en 2022

4. DYNAMIQUE TERRITORIALE ET FRICHES TOURISTIQUES

Travail à réaliser en 2022

VOLET 3 : ÉVOLUTION ET RECOMMANDATIONS TERRITORIALES POUR LE SECTEUR TOURISTIQUE WALLON

1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE

La recherche (en 2020 et 2021) a permis de faire progresser la connaissance sur les activités touristiques au sein du territoire wallon et particulièrement les relations complexes et en évolution constante entre tourisme et aménagement du territoire. Pour aller plus loin, les lacunes constatées dans les données disponibles sur le tourisme en Wallonie devraient être comblées. Pour rappel, les données ne sont ni complètes, ni à jour, ni faciles à mettre à jour et parfois incompatibles entre elles. Pour ce faire, la première série de recommandations émise en 2020 est complétée à l'aune des travaux de cette année. Par ailleurs, la meilleure connaissance engrangée soulève de nouveaux enjeux et questionnements et de nouveaux besoins en termes de connaissance et de recherche.

L'analyse des objets et des territoires touristiques a mis en évidence que le territoire wallon n'est pas homogène en termes de répartition de la fonction touristique et que les impacts territoriaux sont différenciés. Un écart entre la réalité observée et les territoires touristiques déjà définis (repris dans le SDT approuvé mais non mis en œuvre) et correspondant aux ambitions territoriales de la Wallonie est aussi observé.

La majorité des objets touristiques est, encore, située dans des zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur. Si certains objets sont principalement présents dans la zone de loisirs (citons les parcs résidentiels de week-end ou les campings), d'autres en revanche en sont pratiquement absents (ex. les hôtels). Les zones de loisirs définies par le Plan de secteur sont loin de correspondre aux sites d'implantation majoritaire des infrastructures touristiques. La non-utilisation de 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. Le manque de connaissance fine sur la répartition et les caractéristiques territoriales de ces zones est un facteur explicatif. La pertinence de la localisation des zones de loisirs de même que la légitimité de l'existence de cette zone spécifique peuvent être questionnées.

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

La pandémie a remis le tourisme de proximité à l'honneur (avec notamment le besoin d'espace et de nature). Si cette tendance persiste, la coexistence entre fonctions risque de se dégrader à

certains endroits (sur-fréquentation de certains espaces naturels, déséquilibre entre habitants et touristes dans certains villages). À l'inverse, le nombre de séjours pour motifs professionnels a régressé avec l'utilisation accrue des outils de visioconférence qui se substituent aux voyages d'affaires et on peut se demander si les grands hôtels qui accueillaient ce public dans les centres-villes ou dans les zones d'activités économiques se pérenniseront.

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

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

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

1.2 METHODOLOGIE

Les recommandations sont établies sur la base

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

Les recommandations ont été réparties en trois catégories. Celles relatives (1) aux connaissances du secteur touristique, (2) à l'encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain et (3) à l'encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun.

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

Tableau 18 : Tableau type de recommandations

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique 2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain 3. Encadrement du développement de la fonction touristiques au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	Sous-catégorie de recommandations regroupant plusieurs mesures
Constats T&T	Constats issus de la recherche (2020-2021) sous forme synthétique (carte, chiffres clefs, idées principales sous forme de liste ...) sous-tendant les recommandations
Actualité / Impact potentiel des crises en cours	Eléments issus des crises en cours (Covid 2020/2021 - dont expertise CPDT, inondations été 2021) pouvant influencer les mesures
Recommandations / Mesures	
<i>Intitulé de la mesure</i>	
Description de la mesure (degré de précision variable)	
<ul style="list-style-type: none"> • Liste de sous-mesures possibles avec un bref descriptif de celles-ci, de leur pertinence et de leur intérêt • Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique et éventuelle faisabilité pratique 	

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

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

- Est-elle directement applicable ou non ?
- Nécessite-elle des modifications législatives préalables à sa mise en œuvre ?
- Nécessite-elle la définition d'autres mesures d'accompagnement (notamment de contrôle) pour être efficace ?

2. RECOMMANDATIONS

L'ensemble des recommandations émises en 2021 et pressenties pour 2022 sont reprises au sein du tableau synthétique ci-dessous (Tableau 19 : Liste des recommandations) avant d'être détaillées pour les recommandations 2021.

Tableau 19 : Liste des recommandations

Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
1. Connaissances du secteur touristique	a. Production et analyse des données	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi complet par le CGT • Optimisation de l'usage de PIVOT • Coordination inter-administrations pour la production de statistiques • Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires • Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques
	b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques (R) • Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU) (R) • Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques (R) • Enjeux d'aménagement du territoire - Rapport à la nature (E) - Finalisation en 2022 • Enjeux d'aménagement du territoire - Intensité d'usage (E) - Finalisation en 2022 • Enjeux d'aménagement du territoire – Mobilité (E) - 2022 • Enjeux d'aménagement du territoire circonscrits (à définir – par exemple HL/HP) (E) - 2022
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur	a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (particulièrement ZH, ZHR et ZHV)	<p>Encadrement via</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée • Mobilisation du foncier • Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme – abandonnée (pas de simplification administrative) • Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement

Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain		<p>d'affectation du bien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis d'opportunité touristique • Conditions liées au projet (mises à disposition du terrain, de conditions d'exploiter ...) - 2022 • De l'encadrement via le règlement de police - 2022 • Limitation du % de RS/hébergements touristiques au sein de Territoires touristiques - 2022 • Enregistrement et taxation obligatoire des RS/ hébergements touristiques - 2022 • Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent - 2022
	b. Encadrement de la fonction touristique au sein des ZNU (particulièrement ZF et ZA)	<p>Liste de mesures possibles - 2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appel à projet parc national • Charte européenne du tourisme durable des espaces protégés • Modularité des espaces • Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent • ...
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	a. Au sein des ZL là où cela se justifie	<ul style="list-style-type: none"> • Opérationnalisation (juridique et du gisement) des zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur • Conversion de certaines ZL résiduelles en ZHR - 2022 • Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme • Extension/création de ZL - 2022 • Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent (A compléter en 2022) • Questionnement de l'intérêt de la ZL – 2022 (En fonction du résultat du volet dynamique)
	b. Au sein des Territoires	Liste de mesures possibles – 2022

Catégorie de recommandation	Thématique (sous-catégorie de recommandation)	Recommandation / Mesure
	touristiques	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des critères afin d'affiner la mise en œuvre de subvention vers les projets estimés porteurs au regard d'axes stratégiques / d'objectifs prédéfinis • ...
	c. Au sein de lieux accessible (mobilité)	Liste de mesures possibles - 2022 <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation/réorientation Politique Bienvenue Vélo • Inclure les déplacements touristiques au niveau de la politique régionale de mobilité • ...

2.1 CONNAISSANCES DU SECTEUR TOURISTIQUE

2.1.1 Production et analyse des données

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

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

CATEGORIE DE RECOMMANDATION 1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1a. Production et analyse des données
Constats T&T	- Sources utilisées : multiples, avec un niveau de détail et de précision variables. Des informations de localisation, d'emprise au sol, de permis de bâtir/lotir, fréquentation... y ont été recueillis. <ul style="list-style-type: none"> • CGT (OwT, PIVOT), WBT • SPW TLPE, Géoportail, SPW Intérieur & Action sociale (DiCS)

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1a. Production et analyse des données
	<ul style="list-style-type: none"> • SPF Finances (Cadastre), SPF Economie (Statbel) • AirDNA (plateformes d'échanges Airbnb et Vrbo/HomeAway), Données mobiles (Proximus) • Sites Internet : des équipements touristiques ; de promotion touristique ; de la presse, média, blog et vlog ; ... <p>- Données produites pour 16 objets touristiques (certains d'entre eux étant eux-mêmes des regroupements de plusieurs catégories) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une base de données pour chaque objet analysé, reprenant la liste des hébergements/attractions et pour chaque entité de la liste, des informations touristiques (capacités/fréquentation, type d'entité) avec leur valeur pour une vingtaine d'indicateurs territoriaux, les outils d'aménagement du territoire auxquels ils sont soumis ou associés, et leur répartition selon les affectations du plan de secteur. • Un fichier cartographique comprenant, dans la majorité des cas, la localisation précise des objets et, pour les objets occupant de larges superficies, leur emprise au sol (cf. tableau ci-dessous). • Une fiche-objet fournissant définitions, sources des données utilisées, limites des données produites, synthèse des indicateurs calculés, dynamique territoriale, recommandations.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION																																																																																										
1. Connaissances du secteur touristique																																																																																										
Thématique	1a. Production et analyse des données																																																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Objet</th> <th>Etiquette graphique</th> <th>Type</th> <th>Localisation</th> <th>Emprise</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aires d'Accueil pour Motor-Homes</td> <td>AAM</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)</td> <td>AirDNA</td> <td>Hébergement</td> <td>X*</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Hôtels</td> <td>Hotel</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>Pour partie</td> </tr> <tr> <td>Endroits de camp</td> <td>Camp</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Attractions du Pôle d'Intérêt Culturel</td> <td>PIC</td> <td>Attraction</td> <td>X</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Terroirs et meublés de vacances</td> <td>Terroir</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Attractions du Pôle d'Intérêt Naturel</td> <td>PIN</td> <td>Attraction</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Attractions du Pôle d'Intérêt Récréatif</td> <td>PIR</td> <td>Attraction</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Campings touristiques</td> <td>Camping</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Terrain de caravanage</td> <td>Caravanage</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Golfs</td> <td>Golf</td> <td>Attraction</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Infrastructures pour Foires, Salons et Congrès</td> <td>IFSC</td> <td>FSC</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Parcs Résidentiels de Week-End</td> <td>PRWE</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Centres de Tourisme Social</td> <td>CTS</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Villages de Vacances</td> <td>VV</td> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Résidences Secondaires Cadastreales</td> <td>RSC</td> <td>Hébergement</td> <td>X*</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>* Voir fiche de cet objet pour plus de détails</i></p> <p>- Analyses réalisées et résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distribution spatiale et emprise au sol (pour une partie des objets touristiques, voir <i>limites</i>). De fortes disparités ont été constatées entre objets et entre sous-catégories au sein des objets. Plusieurs objets se concentrent ainsi dans certaines parties du territoire wallon ou dans des contextes territoriaux particuliers. • Mise en relation avec des outils d'aménagement du territoire et divers indicateurs existants ou créés (Habitat permanent, polarité de base, espaces bâtis, zones d'inondations, nodules commerciaux...). Résultats variables, en partie par manque de données mais aussi par la nature des objets touristiques présentant des logiques de localisation différente et des besoins spécifiques propres. <p>- Limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manque ou hétérogénéité des sources de données empêchant la production d'une analyse exhaustive de certains 	Objet	Etiquette graphique	Type	Localisation	Emprise	Aires d'Accueil pour Motor-Homes	AAM	Hébergement	X	-	Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)	AirDNA	Hébergement	X*	-	Hôtels	Hotel	Hébergement	X	Pour partie	Endroits de camp	Camp	Hébergement	X	-	Attractions du Pôle d'Intérêt Culturel	PIC	Attraction	X	-	Terroirs et meublés de vacances	Terroir	Hébergement	X	-	Attractions du Pôle d'Intérêt Naturel	PIN	Attraction	X	X	Attractions du Pôle d'Intérêt Récréatif	PIR	Attraction	X	X	Campings touristiques	Camping	Hébergement	X	X	Terrain de caravanage	Caravanage	Hébergement	X	X	Golfs	Golf	Attraction	X	X	Infrastructures pour Foires, Salons et Congrès	IFSC	FSC	X	X	Parcs Résidentiels de Week-End	PRWE	Hébergement	X	X	Centres de Tourisme Social	CTS	Hébergement	X	X	Villages de Vacances	VV	Hébergement	X	X	Résidences Secondaires Cadastreales	RSC	Hébergement	X*	X				
Objet	Etiquette graphique	Type	Localisation	Emprise																																																																																						
Aires d'Accueil pour Motor-Homes	AAM	Hébergement	X	-																																																																																						
Plateformes d'échanges (Airbnb, Vrbo / HomeAway)	AirDNA	Hébergement	X*	-																																																																																						
Hôtels	Hotel	Hébergement	X	Pour partie																																																																																						
Endroits de camp	Camp	Hébergement	X	-																																																																																						
Attractions du Pôle d'Intérêt Culturel	PIC	Attraction	X	-																																																																																						
Terroirs et meublés de vacances	Terroir	Hébergement	X	-																																																																																						
Attractions du Pôle d'Intérêt Naturel	PIN	Attraction	X	X																																																																																						
Attractions du Pôle d'Intérêt Récréatif	PIR	Attraction	X	X																																																																																						
Campings touristiques	Camping	Hébergement	X	X																																																																																						
Terrain de caravanage	Caravanage	Hébergement	X	X																																																																																						
Golfs	Golf	Attraction	X	X																																																																																						
Infrastructures pour Foires, Salons et Congrès	IFSC	FSC	X	X																																																																																						
Parcs Résidentiels de Week-End	PRWE	Hébergement	X	X																																																																																						
Centres de Tourisme Social	CTS	Hébergement	X	X																																																																																						
Villages de Vacances	VV	Hébergement	X	X																																																																																						
Résidences Secondaires Cadastreales	RSC	Hébergement	X*	X																																																																																						

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1a. Production et analyse des données
	<p>objets. L'absence d'un recensement spatialisé et homogène à l'échelle régionale des résidences secondaires et la non-correspondance entre les données d'offre et de fréquentation pour les hébergements en constituent les exemples les plus flagrants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Localisation inconnue ou imprécise, parfois de manière intentionnelle (particulièrement impactant pour les hébergements "AirDNA" et les résidences secondaires). • Méthodologie pas toujours présente ou impossible à reproduire pour combler les lacunes des fichiers sources (et/ou mettre à jour les données) ainsi que pour permettre une comparaison des sources traitant d'un même objet. • Absence, dans la majorité des cas, d'archives centralisées des données, rendant ardue l'analyse de la dynamique territoriale de certains objets.
Impact potentiel des crises en cours	<p>Les mesures sanitaires imposées par la pandémie de la Covid-19 ont contraint les hébergements et attractions touristiques à fermer temporairement ou à modifier leurs conditions d'accès (limitation et adaptation de l'offre), mais également la restriction des voyages à l'étranger au profit du tourisme local, régional, national (modification de la demande).</p> <p>Les inondations de l'été 2021 ont localement entraîné des fermetures temporaires ou définitives.</p> <p>Ces deux crises auront donc un impact significatif, à la fois à court et moyen termes, sur les statistiques touristiques, à la fois régionales et locales, ce qui complexifiera l'analyse de la dynamique spatio-temporelle de la structure du tourisme wallon.</p>
<p>Recommandations / Mesures <i>M.1.a.1. Suivi complet par le CGT</i></p>	
<p>Etant donné le rôle-clé du CGT en matière touristique, un suivi de l'ensemble des équipements à caractère touristique par cette institution semble incontournable pour en mesurer leurs évolutions dans le temps et l'espace (offre, fréquentation...).</p> <p>Ce suivi doit, pour plusieurs indicateurs, être réalisé de manière récurrente (mise à jour des capacités d'accueil au minimum annuellement par exemple), y compris en matière de classification, plusieurs objets évoluant vers des formes hybrides d'offre ou ne possédant pas une dénomination protégée.</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1a. Production et analyse des données
<p>Pour ce faire, des contacts et accords seront probablement nécessaires, pour les objets actuellement non suivis, avec d'autres administrations (Parc résidentiel de week-end, résidences secondaires) ou entreprises privées (logements de plateformes d'échanges), tandis que le formulaire de déclaration d'exploitation pourrait être étoffé. Cela permettrait d'avoir une vision plus complète, et qui évite les doubles comptages, de l'offre pour les touristes séjournant en Wallonie.</p> <p>Le recensement et la classification actuels des attractions mériteraient également une mise à jour : l'absence de plusieurs d'entre elles dans les listes, ainsi que l'évolution de celles présentes (par exemple un musée <i>passif</i> devenu <i>interactif</i>) indiquent qu'il est nécessaire de revoir la méthodologie encore en vigueur aujourd'hui de sélection et de classement.</p>	
<p>Recommandations / Mesures <i>M. 1.a.2. Optimisation de l'usage de PIVOT</i></p>	
<p>L'important outil informatique de gestion et de partage qu'est la plateforme d'échange PIVOT pourrait jouer un rôle central plus important qu'actuellement. Le partage d'informations correctes et à jour entre acteurs du secteur touristique est aujourd'hui indispensable pour gérer mais également mettre en avant l'ensemble de l'offre proposée auprès du grand public qui est de plus en plus connecté (cf. Stratégie digitale pour le tourisme en Wallonie – KPMG, 2021). PIVOT peut, de ces points de vue, pleinement jouer ce rôle-clé, raison pour laquelle les autorités wallonnes prévoient, dans leur plan de relance pour la Wallonie de 2021, un budget pour en améliorer son exploitation (programme 178 : Assurer la transition digitale du secteur du tourisme).</p> <p>Aujourd'hui, PIVOT permet déjà à plusieurs acteurs d'alimenter une base de données commune et consultable à tout moment. Un chef d'orchestre est cependant nécessaire pour harmoniser l'ensemble. Pour y arriver, cela nécessiterait une autre forme de validation, étant donné les différences qui existent entre cette base de données et les informations connues des autres services du CGT. Des définitions communes à l'ensemble des contributeurs doivent également être utilisées, de façon à pouvoir correctement distinguer les objets ou éviter les redondances. Pour ce faire, il pourrait être nécessaire d'ajouter des définitions dans la législation, lacunaire à ce sujet pour le moment, ou de les homogénéiser.</p>	
<p>Recommandations / Mesures <i>M. 1.a.3. Coordination inter-administrations pour la production de statistiques</i></p>	
<p>Des limites fortement contraignantes ont empêché une analyse fine de la fréquentation de plusieurs hébergements, il apparaît indispensable de</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1a. Production et analyse des données
<p>mettre en place une coordination entre administrations (ou autorités compétentes) autorisées à collecter l'information, que celles-ci soient locales, régionales ou fédérales. L'absence d'une telle coordination entraîne des biais statistiques et des problèmes de comparaisons (classification / regroupement différents des hébergements touristiques) et crée une lacune dans l'optique d'anticiper les processus de créations et de disparitions d'infrastructures touristiques à l'échelle locale.</p> <p>Des collaborations étroites et régulières devraient également être renforcées entre différents services de l'administration wallonne (CGT, SPW TLPE, DiCS, IWEPS, Géoportail de Wallonie), notamment concernant le lien entre les bases de données non spatiales du CGT et les couches cartographiques (campings et terrains de caravanage) et le suivi des hébergements de grande capacité ou quartiers de secondes résidences confrontés au phénomène d'habitat permanent.</p>	
<p>Recommandations / Mesures</p> <p><i>M.1.a.4. Elaboration d'un cadastre spatialisé univoque des résidences secondaires</i></p>	
<p>Un recensement des secondes résidences sur base d'une définition partagée à l'échelle de la Wallonie (tranchant la question de la prise en compte ou non des hébergements localisés au sein de certains équipements touristiques et celle de l'utilisation effective comme résidences secondaires par les propriétaires) semble atteignable compte tenu des différentes données à disposition des administrations fédérale, régionale et communales. Un tel cadastre avec spatialisation fine parait de plus en plus indispensable compte tenu du regain actuel pour ce type de biens et des défis ou opportunités de cohabitation que le phénomène peut engendrer à l'échelle infracommunale.</p>	
<p>Recommandations / Mesures</p> <p><i>M.1.a.5. Archivage systématique et centralisé des données recensant les équipements touristiques</i></p>	
<p>La demande et l'offre touristiques ont considérablement évolué depuis la mise en tourisme du territoire wallon impliquant ainsi la création de nouvelles infrastructures en même temps que la désaffectation d'autres. Le suivi de la dynamique spatiale-temporelle des équipements touristiques, essentiel pour l'encadrement territorial du secteur, est cependant confronté à un manque de données historiques accessibles aisément. Ainsi, un travail de compilation et de collationnement des différentes études d'inventaires et des bases de données anciennes portant sur certains types d'hébergements ou d'attractions pourrait être mis à profit pour mieux anticiper les évolutions à venir.</p>	

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

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

La partie enjeux d'aménagement du territoire soulevés sera finalisée en 2022.

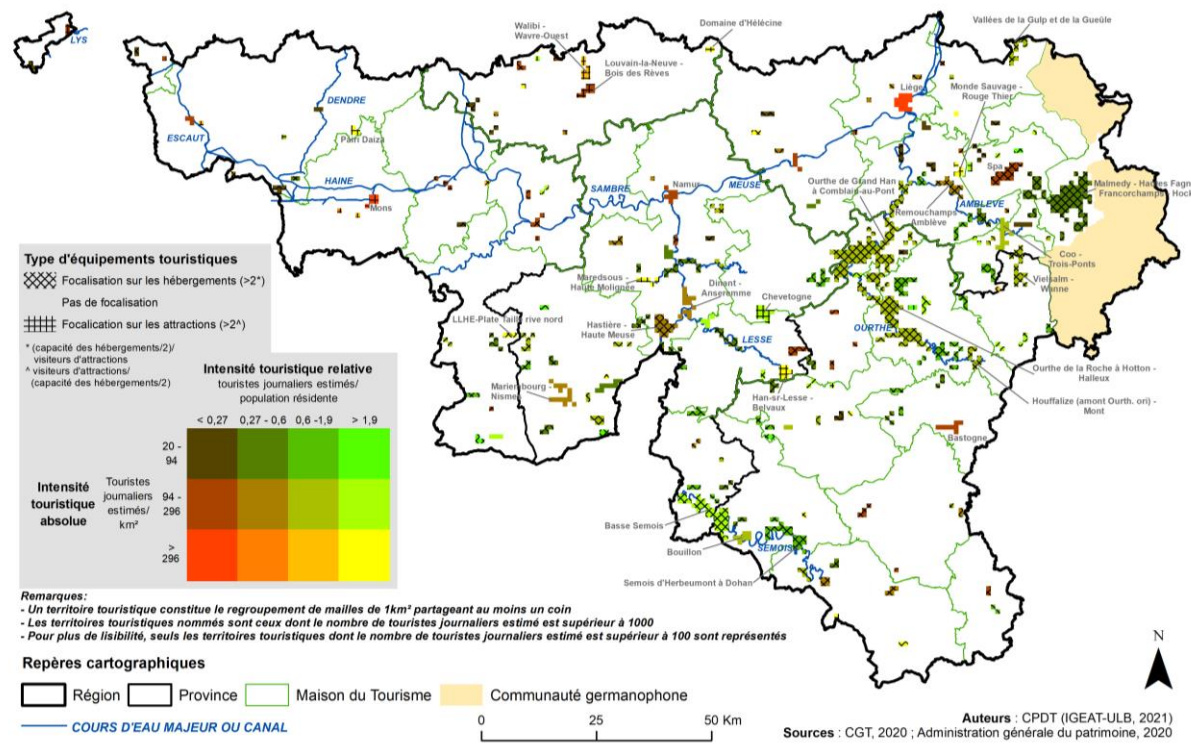
CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
Constats T&T	<ul style="list-style-type: none"> - Le territoire wallon hors communauté germanophone est composé de 182 Territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements. De taille variable, ils couvrent au total 896 km² (5,6% du territoire de la Wallonie francophone). - Répartition inégale des Territoires touristiques au sein de la Wallonie : persistance des vallées de l'Ourthe et de la Basse Semois comme destination privilégiée, maintien de la Haute Meuse comme espace de concentration d'hébergements, attractivité de la région des Hautes Fagnes, existence de Territoires touristiques de petite taille, mais très fréquentés au nord du sillon, intensités comparables mais différences de focalisations des grandes villes wallonnes et zones de relatif vide touristique (Ardenne méridionale - y compris en y intégrant la fréquentation des espaces naturels, Condroz, Plateaux limoneux). - Impacts territoriaux différenciés en fonction du type de Territoire touristique (focalisation hébergement, pas de focalisation, focalisation attraction).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION 1. Connaissances du secteur touristique

Thématique

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

Typologie des territoires touristiques basés sur les attractions recensées et les hébergements



- Différence entre les Territoires touristiques bénéficiant d'une reconnaissance et les Territoires touristiques identifiés sur base des attractions recensées et des hébergements.
- **0,51% du territoire wallon** (85,69 km²) (soit 3,37% des zones destinées à l'urbanisation) se trouve affecté à la **zone de loisirs** au Plan de secteur, réparti **au sein de 928 zones**.
- Répartition inégale de la zone de loisirs au sein de la Wallonie : très forte concentration dans les régions méridionales de la Wallonie et en particulier dans le sud-ouest de l'Entre-Sambre-et-Meuse et au sein ou à proximité des vallées

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
	<p>traditionnellement touristiques et très faible présence dans les régions au nord du sillon sambro-mosan mais aussi du Condroz. 66% des superficies en zone de loisirs sont localisées totalement ou partiellement au sein d'un Territoire touristique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation préférentielle de la zone de loisirs par un petit nombre d'objets (4/16). Localisation des hébergements touristiques à forte emprise spatiale (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage) majoritairement au sein de la zone de loisirs. - 47.61⁹ km² de ZL (soit 55.6%) sont actuellement des superficies libres et sans contrainte forte¹⁰, dont une petite moitié au sein des Territoires touristiques. - Localisation des hébergements touristiques à faible emprise spatiale (AirDNA, hôtel, terroir et RSC) principalement au sein de la zone d'habitat ou de la zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur. - Mise en péril localement de la fonction première de ces zones (le logement) par la fonction touristique pouvant s'accompagner d'impacts socio-économiques importants (conflit de voisinage, disponibilité des terrains et du parc de logements dédié à la fonction résidentielle, phénomène de gentrification...).
Actualité et impact potentiel des crises en cours	<p>La pandémie de la Covid-19 et les inondations de l'été 2021 auront un impact significatif, à la fois à court et moyen termes, tant sur l'offre que sur la demande touristique. De nombreuses incertitudes subsistent sur la pérennisation du changement de certains comportements observés. L'impact territorial des mesures prises¹¹ (ou encore à prendre, notamment au niveau régional) concernant les zones destinées à l'urbanisation en zones inondables n'est pas encore connu tant pour les objets touristiques existants que pour les développements futurs.</p> <p>Les conséquences suivantes ont déjà pu être mises en évidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en lumière de l'importance de la qualité et de la taille des logements et des espaces privatifs ou espaces communs

⁹ Cela comprend notamment 412,8 hectares en parc résidentiel de week-end.

¹⁰ Les zones libres et sans contrainte forte ont été déterminées sur base de 4 critères : ne pas être considéré, au 1er janvier 2020, comme artificialisé, au sens de la classification CPDT-IWEPS basée sur un regroupement des natures cadastrales ; ne pas être inclus dans l'emprise spatiale d'un des objets touristiques étudiés (hors PRWE) au sein de cette recherche ; ne pas être repris dans un site protégé par la loi sur la conservation de la nature (LCN) et ne pas être soumis à un aléa d'inondation élevé.

¹¹ Ainsi sur 4 communes (Aywaille, Esneux, Sprimont et Trooz) fortement impactées des vallées de l'Amblève, de l'Ourthe et de la Vesdre, seule Esneux a ordonné actuellement l'expropriation de deux domaines repris en Plan HP localisés en zone d'aléas d'inondation fort (Aval de l'Ourthe 2.53ha et Pont de Méry 4.16ha).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
	<p>qui y sont associés, en intérieur et en extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Importance de la qualité du quartier et notamment la proximité d'espaces publics et d'espaces verts de qualité. - Développement du télétravail. ➔ Quand le logement et/ou le quartier ne correspond(ent) pas à ces nouveaux standards, recherche de ceux-ci en dehors de chez-soi dans le secteur du tourisme et des loisirs (par exemple résidence secondaire, grand espace « naturel » à la périphérie des grandes villes ou plus éloigné)¹². - Renforcement des inégalités sociales. ➔ Les conséquences en termes touristiques ne sont peut-être pas à négliger (gentrification des villages dû à la surchauffe du marché des secondes résidences, des gîtes... et accentuation de la relégation des moins nantis vers des hébergements moins chers (PRWE, campings ...) eux-mêmes sous tension (accélération de la fermeture ou de la mise en conformité des équipements en zone inondable). - Attrait renouvelé pour les résidences secondaires (y compris comme produit de placement immobilier) renforçant les pressions sur la fonction résidentielle en ZH et en ZHR. - Redécouverte du tourisme domestique (encore à pérenniser dans le temps) avec une attirance pour les hébergements où l'on peut maîtriser les risques sanitaires (bulle, distanciation sociale...) et les grands espaces « naturels ».
<p>Pistes de recherche</p> <p><i>M. 1b.R. 1. Poursuite de la caractérisation territoriale des activités touristiques</i></p> <p>La recherche Tourisme et territoire s'est intéressée à l'étude territoriale de l'activité touristique au sens large. Elle s'est focalisée sur les infrastructures et/ou activités avec un forte emprise spatiale. Quatre catégories d'objets touristiques¹³ ont été étudiés : les hébergements, les attractions, les Territoires touristiques et les infrastructures du Mice¹⁴. Par manque de temps et de moyens, certains objets au sein de ces 4</p>	

¹² Par exemple l'attrait constaté de la Forêt de Soignes ou des Hautes Fagnes en 2020-2021.

¹³ Les objets touristiques sont le support d'une certaine fréquentation par des personnes et sont le support de certaines pratiques.

¹⁴ Mice: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions. Incentives : ensemble des méthodes utilisées pour stimuler la motivation des cadres d'une entreprise (Larousse).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION
1. Connaissances du secteur touristique

Thématique | **1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)**

catégories et d'autres activités touristiques ou thèmes plus transversaux n'ont pas pu être étudiés. Le tableau ci-dessous reprend de façon synthétique les caractérisations territoriales encore à réaliser en proposant une priorisation en lien avec le Plan de relance de la Wallonie 2021 et la Stratégie touristique 2030.

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

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

Hébergements utilisés par les touristes

= Un hébergement utilisé par les touristes est un lieu aménagé qui pourvoit, à titre onéreux ou gratuit, de manière régulière ou occasionnelle, au logement de personnes qui séjournent, pour les loisirs, la détente ou les affaires, en dehors de leur commune de résidence habituelle ou des communes limitrophes à celles-ci.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
Hébergements à forte emprise spatiale	<ul style="list-style-type: none"> • Parcs résidentiels de week-end • Villages de vacances • Campings touristiques • Centres de tourisme social
Hébergements à faible emprise spatiale	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergements touristiques de terroir (chambres d'hôtes, chambres d'hôtes à la ferme, gîtes à la ferme, gîtes citadin et gîtes rural) • Etablissements hôteliers • Meublés de vacances
/	<ul style="list-style-type: none"> • Endroits de camp
/	<ul style="list-style-type: none"> • Aires d'accueil pour motor-homes
Hébergements à la marge du secteur du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Résidences secondaires • Terrains de caravanage
Hébergements issus de données spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergements issus de plateformes d'échanges de logements à court terme
Qualification additionnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Hébergements de grande capacité (HGC) • Hébergements touristiques insolites reconnus • Hébergements à la ferme (agritourisme)
<p>La majorité des attractions ont été étudiées au sein de la recherche à l'exception de la caractérisation des aérodromes (activité à forte emprise spatiale) et des casinos qui pourrait être développée.</p>	
Attractions	
<p>Une attraction, à caractère saisonnier ou permanent, est un lieu pérenne (aménagé / construit / créé) intégrant des services liés à ce lieu proposant des activités payantes d'intérêt naturel / culturel / récréatif à destination des touristes / excursionnistes / visiteurs Mice / visiteurs locaux.</p>	
Attractions culturelles	<ul style="list-style-type: none"> • Arts et architectures • Patrimoine Unesco • Monuments, Demeures et Musées historiques • Tourisme de mémoire • Sciences et technologies • Savoir-faire, folklore et terroir
Attractions naturelles	<ul style="list-style-type: none"> • Archéologies et grottes • Nature • Parcs animaliers

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
Attractions récréatives	<ul style="list-style-type: none"> • Attractions aquatiques (y compris thermes¹⁵ - activités principales) • Croisières et trains touristiques • Parc d'aventure • Parcs à thème et récréatifs • Golfs • Casinos (activités principales)
Aérodromes	<ul style="list-style-type: none"> • Aérodrome
Réunions et congrès	<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructures pour foires, salons et congrès

L'analyse de l'objet **Mice**, a été circonscrite à l'étude des infrastructures pour foires, salons et congrès (FSC¹⁶). Des événements FSC sont également organisés dans des structures dont l'activité principale est différente (hôtel, château, cinéma...). L'aspect incentives et teambuilding n'a pas été abordé. La difficulté réside dans le fait qu'il s'agit souvent d'une activité accessoire ou complémentaire développée au sein d'une attraction. L'aspect territorial de ces activités et infrastructures complémentaires supports du Mice a été pour partie étudiées dans cette recherche via l'objet auquel elles se raccrochent (hôtel, PIR, PIN...). Un **screening** de cette offre Mice se développant au sein d'autres objets, conséquente à l'échelle wallonne, apporterait un **éclairage complémentaire** notamment sur l'évolution des objets touristiques qui dédient une partie de leur structure à ce type d'évènement. Une meilleure connaissance de ces associations "Bleisure" permettrait aussi de répondre à l'objectif de développement de la clientèle Mice inclus au sein de la Stratégie touristique 2030.

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

¹⁵ Les spas en tant que tel (instituts de beauté / hôtels) ne sont pas compris mais bien les thermes.

¹⁶ Tout lieu qui n'exerce pas d'autres fonctions que celle d'accueillir des activités relevant des foires, salons et congrès, tels que des centres de congrès et de réunions (minimum 500 m² de salles de réunion et au moins une salle avec une capacité supérieure ou égale à 200 places assises en mode théâtre) ou des espaces d'accueil pour foires et salons (surface minimale de 1.000 m²).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
	<p>Les services connexes (accueil touristique, restaurants, commerces...) et les ressources (l'ensemble des lieux ou caractéristiques d'un territoire qui sont objet de tourisme comme les paysages, les villes et villages, les ressources naturelles... souvent préexistants avec une mise en tourisme) ont partiellement été approchés via les Territoires touristiques¹⁷. Ainsi la fréquentation d'une sélection d'espaces naturels (essentiellement forestiers) de l'Ardenne et de la Lorraine belge (tel qu'estimée par le projet Interreg AGRETA) a été intégrée.</p> <p>La partie « déplacements » (et donc transports) en tant qu'expérience touristique n'a pas été investiguée en tant que telle au sein de cette recherche à l'exception des aires d'accueil pour motor-homes (dans l'objet hébergement) et dans une moindre mesure les croisières et trains touristiques et le kayak (dans l'objet attraction). C'est un secteur très vaste. Le secteur de l'itinérance comprend principalement les infrastructures supports aux déplacements à pied, à vélo, à cheval ou en bateau. Il y aurait lieu d'explorer certains de ces objets pour alimenter la vision territoriale des identités touristiques identifiées comme les plus pertinentes pour la Wallonie (Nature évasion – y compris le vélotourisme) au sein de la Stratégie touristique 2030 et les actions du Plan de relance 2021 qui y ont trait (notamment Lancer un appel à projets pour le développement de l'offre des infrastructures fluviales-fluvestres, aménager et baliser 500 km de traces VTT naturelles).</p> <p>La sphère du tourisme vert, nature, durable ou éco-tourisme n'a pas été étudiée au sein de cette recherche. Elle mérite une investigation en tant que tel au niveau de la définition des concepts afin d'en déterminer les composantes territoriales. Le plan de relance de la Wallonie définit de nouveaux objets qui s'intègrent dans cette sphère comme les parcs nationaux, les espaces naturels de Wallonie ou les Grands sites naturels et/ou patrimoniaux. Une caractérisation de ceux-ci d'un point de vue territorial en priorité permettrait de coupler stratégie touristique et enjeux territoriaux de gestion parcimonieuse (fin de l'artificialisation, de l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).</p>
	<p style="text-align: center;">Pistes de recherche</p> <p style="text-align: center;"><i>M.1b.R.2. Développement et encadrement de la fonction touristique à l'aide des outils communaux (SDC, SOL, GCU)</i></p> <p>Pour certaines communes, la fonction touristique est une dynamique de développement importante y compris en termes d'occupation du sol et de centralité (renforcement ou déforçement). En 2021, la recherche CPDT R1 - Intensification et requalification des centralités pour lutter contre</p>

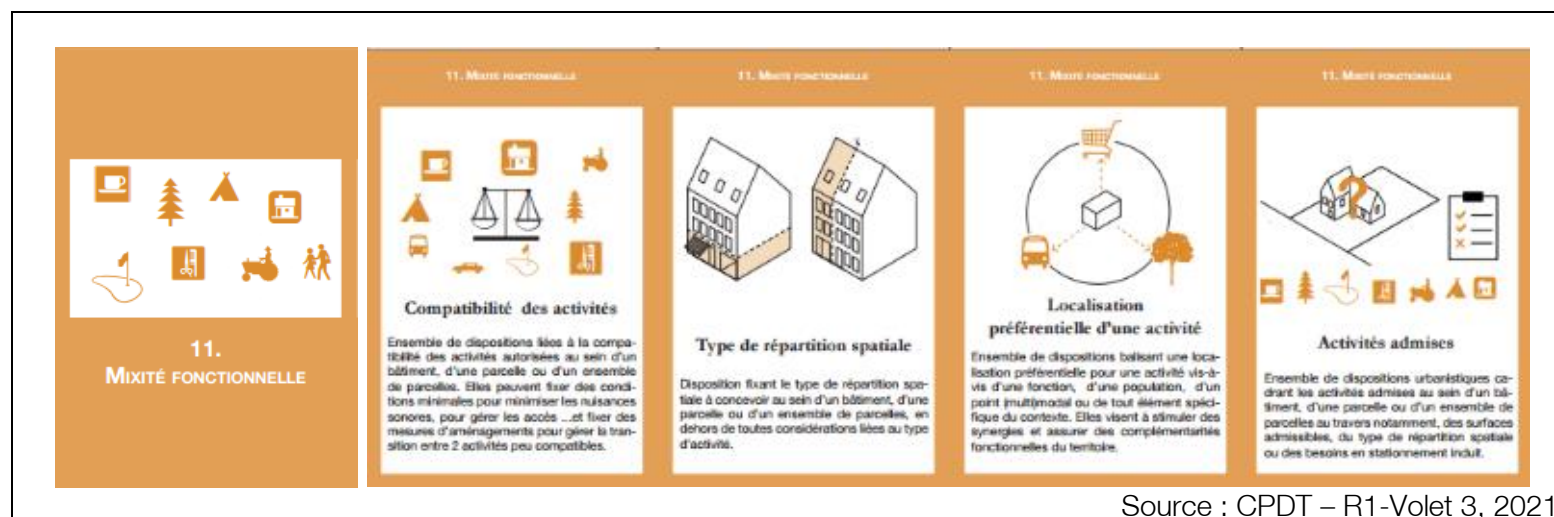
¹⁷ Un Territoire touristique est un territoire (dans le sens d'espace approprié) bénéficiant d'une notoriété régionale ou internationale d'un point de vue touristique, regroupant des attractions, des hébergements, des services connexes (accueil touristique, restaurants, commerces...) et des ressources du territoire (lieux ou caractéristiques du territoire qui sont objets de tourisme).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION

1. Connaissances du secteur touristique

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

l'étalement urbain et la dépendance à la voiture dans son Volet 3 – « Perspectives opérationnelles liées à la production de logements au sein des centralités urbaines et villageoises » s'est consacrée à l'encadrement de la fonction résidentielle via la définition d'ambitions et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU). Ces indicateurs de projet sont regroupés en 14 familles. Certains indicateurs sont spécifiques à l'encadrement de la fonction résidentielle tandis que d'autres pourraient être utiles – moyennement parfois une légère adaptation - pour l'encadrement de la fonction touristique. De nouveaux indicateurs spécifiques pour la fonction touristique devraient sans doute être développés.



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

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

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
Pistes de recherche <i>M.1b.R.3. Comprendre les trajectoires des objets et territoires touristiques</i>	
Mieux gérer le présent et le futur des objets et des Territoires touristiques en comprenant mieux leurs trajectoires.	
Infrastructures pour foires, salons et congrès existantes (IFSC)	- Assurer la pérennité des infrastructures pour foires, salons et congrès existantes : approfondir la connaissance de l'offre en IFSC existantes dans les régions et pays limitrophes à la Wallonie, anticiper l'impact de la modification de la mobilité en cours, monitorer l'impact des pandémies (à long terme) pour adapter l'offre régionale aux besoins et attentes (augmenter l'usage annuel, ajuster le cas échéant les moyens financiers publics ainsi que les aménagements territoriaux nécessaires, programmés ou envisagés (superficies, aménagements locaux...)) et éviter l'immobilisation de terrains déjà artificialisés localisés à proximité / au cœur des grandes villes wallonnes (voire la création de friches).
Golf	- Assurer la pérennité des golfs existants : approfondir la connaissance des situations foncières particulièrement pour les objets situés en ZU (concurrence avec fonction forte), poursuivre le recensement historique des golfs disparus pour en apprendre davantage sur les raisons de leur fermeture. - Déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée : poursuivre le recensement historique des golfs disparus et mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.
Pôle d'intérêt culturel (PIC)	- Accompagner la reconversion du Patrimoine bâti en attractions du PIC dans un contexte de fort soutien par les pouvoirs publics (DPR 2019-2024, Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021) : réaliser une analyse des trajectoires selon que le patrimoine soit l'objet principal mis en valeur (constitue l'attraction culturelle en soi) ou que le bâtiment patrimonial abrite l'attraction culturelle ; que le patrimoine soit directement protégé (monuments/ sites/ ensembles architecturaux classés), inclus au sein d'un périmètre de protection (y compris RGBSR) ou repris au sein d'un inventaire (IPIC) ; de la date de mise en tourisme (pour les plus anciens, mettre en évidence les modifications importantes de l'infrastructure et/ou de l'offre et l'impact sur l'attractivité actuelle et pour les plus récents (moins de 25 - 30 ans), s'attarder sur les coûts/bénéfices (et notamment l'impact des financements européens), les causes des success stories et des échecs afin d'en tirer des enseignements pour les futurs projets). Approfondir la thématique paysagère. Déterminer si et comment les attractions culturelles hébergées au sein d'un bâtiment neuf participent à la création des patrimoines de demain.
Pôle d'intérêt naturel (PIN)	- Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des attractions du PIN existantes : appréhender les étapes-clés de l'évolution de chaque attraction (comme par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure et/ou

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
	<p>de l'offre, l'extension territoriale...) mais aussi les périodes d'ouverture et les capacités pour mieux connaître les fréquentations et leurs impacts sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement des attractions liées à la sphère Nature et particulièrement celles rattachées aux PIN – sous-section « Jardins, parcs et réserves naturelles », PIR sous-section « ludique-découverte » et PIR – sous-section « aventure » dans un contexte d'encouragement possible par les pouvoirs publics (Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021) : connaître les activités et services offerts et leur renouvellement pour les attractions existantes. - Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des attractions du PIN : approfondir la caractérisation des attractions du PIN actuelles en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques et accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (et éviter les friches).
Pôle d'intérêt récréatif (PIR)	<ul style="list-style-type: none"> - Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des attractions du PIR – sous-section « détente » existantes qui comportent les attractions les plus anciennes des PIR (créés entre les années 1930 et 1980) et qui comprennent les domaines provinciaux (tension sur les budgets provinciaux suite à la réforme du financement des zones de secours) : appréhender les étapes-clés de la vie des attractions (comme par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure et/ou de l'offre, l'extension territoriale...). - Monitorer les attractions du PIR – sous-section « aventure (y compris le suivi de l'implantation - ou des projets d'implantation) : objet assez récent (apparu au milieu des années 1990) potentiellement toujours en expansion et possiblement encouragé par les pouvoirs publics (Stratégie Tourisme 2030, Plan de relance wallon 2021); le monitoring de cet objet doit notamment permettre la réalisation d'un maillage adéquat de la Wallonie, répondre à la demande et au final empêcher la création (notamment par effet d'aubaine) d'attractions qui utiliseraient de l'espace naturel, ne seraient pas utilisées et finiraient en friche. - Accompagner le développement des objets liés à la sphère Nature Cf. PIN - Assurer la pérennité et/ou accompagner la reconversion des attractions du PIR – notamment celles de la sous-section « aquatique / nautique en extérieur » existantes : approfondir la caractérisation des attractions du PIR actuels en termes environnementaux pour anticiper les impacts potentiels des changements climatiques et accompagner l'éventuelle reconversion nécessaire tant de l'activité que du site (et éviter les friches).
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	<ul style="list-style-type: none"> - Monitorer l'objet AAM (y compris le suivi de l'implantation - ou des projets d'implantation) : objet assez récent (peu présent avant 2000) en plein développement et soutenu par les pouvoirs publics (révision de la circulaire d'instruction administrative en 2016 et subventionnement, DPR 2019-2024, Plan de relance wallon 2021) ; le monitoring de cet objet doit permettre de mieux connaître sa dynamique de développement et de fonctionnement, s'assurer de la bonne utilisation de l'argent public,

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

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
	<p>et au final éviter les friches.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déterminer les possibilités de reconversion des terrains de caravanage une fois l'activité arrêtée : poursuivre le recensement historique (y compris des équipements disparus) afin d'éclairer les mécanismes de transfert au cours du temps entre terrain de caravanage et terrain de camping touristique, pour en apprendre davantage sur les raisons de leur fermeture et mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques. - Déterminer l'intérêt de simplifier la nomenclature des hébergements touristiques et d'intégrer les terrains de caravanage au sein du Code wallon du tourisme en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiation.
Centre de tourisme social (CTS)	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la pérennité ou déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée : poursuivre le recensement historique des CTS (disparus) (déterminer la typologie (dont l'association gestionnaire), leurs caractéristiques territoriales et leur utilisation actuelle) et ainsi anticiper de nouvelles fermetures ou envisager des pistes de reconversion pour ce type de sites et de façon globale mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques.
Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> - Redynamiser (le cas échéant) et assurer la pérennité des hôtels existants : poursuivre l'inventaire des hôtels (inclus les disparus) et de leur trajectoire en se focalisant sur les activités et services offerts de façon complémentaires (restaurant y compris gastronomique, infrastructures/activités pour le Mice, centre wellness...) afin d'évaluer l'ampleur de la (dé)croissance de cette diversification des activités de l'infrastructure hôtelière wallonne et sa variabilité spatiale ; analyser le type de gestion (exploitant indépendant ou hôtel de chaîne) et le type de chaîne hôtelière ou de groupements hôteliers auquel l'établissement est affilié ou associé (et les possibilités de reprise dans le cas de la petite hôtellerie familiale) pour mieux comprendre les mécanismes de fin d'activité et de création de friches mais aussi les éventuels phénomènes de concentration spatiale d'hébergements aux mains d'un seul groupe/exploitant ; étudier l'évolution du/des bâtiments au cours du temps (rehaussement, ajout d'annexe, démolition/reconstruction...) et le lien avec l'évolution des normes ; de déterminer s'il y a un lien entre le type d'hôtel (taille, forme, services offerts, dates de création...) et sa localisation (en centre urbain, en périphérie des villes, dans les vallées touristiques, isolé au sein d'un village rural...). - Accompagner et encadrer le développement de nouveaux établissements hôteliers : poursuivre l'inventaire des hôtels (inclus les disparus) et de leur trajectoire ; de déterminer s'il y a un lien entre le type d'hôtel et sa localisation ; de vérifier le lien hypothétique entre le recours aux outils d'aménagement du territoire locaux et opérationnels avec l'implantation de certains hôtels de grande capacité, en particulier au niveau des centres urbains y compris pour déterminer s'il n'y a pas de concurrence déloyale éventuelle (vu les financements publics liés à certains de ces outils) par rapport aux hôtels (souvent de plus petite capacité et indépendants) déjà implantés dans les zones urbaines ; d'examiner si l'implantation préférentielle des établissements hôteliers récents au sein des parcs d'activités économiques (pouvant constituer le signe probable d'une

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

CATEGORIE DE RECOMMANDATION		
1. Connaissances du secteur touristique		
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)	
	<p>les trajectoires possibles de cet objet (adaptation du secteur aux crises : boom dans certaines communes, occupation par des victimes des inondations...), mieux connaître la dynamique touristique de cet objet (hébergement reconnu/non reconnu, période et durée de location, clients, capacité, mise en location via les plateformes...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redynamiser (le cas échéant), assurer la pérennité ou la reconversion des meublés de vacances, objet plus ancien : appréhender les étapes-clés de la vie des meublés de vacances (par ex. le moment de création, les modifications importantes de l'infrastructure ou sa rénovation, l'extension territoriale...) pour déterminer les besoins éventuels en termes de rénovation énergétique notamment. - Déterminer l'intérêt de simplifier la nomenclature des hébergements touristiques au sein du Code wallon du tourisme en termes de définition, de reconnaissance et de subsidiation pour mieux les ancrer dans le secteur touristique « officiel » et éviter la poursuite du développement d'un marché parallèle (hébergements reconnus et non reconnus). 	
Village de vacances (VV)	<ul style="list-style-type: none"> - Monitorer l'objet VV semblant connaître un second souffle (rénovation et création) et majoritairement localisé au sein de la ZL : ce monitoring doit permettre de mieux connaître sa dynamique de (re)développement afin de pouvoir anticiper les besoins éventuels en matière d'aménagement du territoire, veiller à la réalisation d'un maillage adéquat de la Wallonie répondant à la demande mais aussi d'anticiper l'éventuelle transformation à long terme vers de la résidence permanente (impact éventuel du développement de l'immobilier touristique comme produit d'investissement financier (acquisition par des particuliers d'hébergements (maison, chalet, appartement) en tant que seconde résidence qui est ensuite gérée et mise en location les jours de non-utilisation par les particuliers-propriétaires). - Déterminer les possibilités de reconversion des terrains une fois l'activité arrêtée : poursuivre le recensement historique des VV disparus/ reconvertis pour mieux comprendre les phénomènes de reconversion des friches touristiques particulièrement pour les VV localisés en ZL et déterminer les conditions d'une reconversion dans le domaine touristique. 	
Enjeux d'aménagement du territoire <i>M.1b.E.1. Rapport à la nature</i>		
Un test a été effectué pour les golfs et les aires d'accueil pour motor-homes. <i>Les autres objets seront examinés en 2022.</i>		
	Biodiversité	Besoins de Nature et d'un cadre de vie de qualité
Golf	Les golfs sont souvent en concurrence avec la fonction agricole (voire forestière) dans des régions pauvres en	Les zones périurbaines aisées accueillent l'essentiel des infrastructures golfiques actuelles. La qualité paysagère des

CATEGORIE DE RECOMMANDATION		
1. Connaissances du secteur touristique		
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)	
	<p>termes de biodiversité (BW). Les vastes terrains non artificialisés et/ou non utilisés pour la pratique golfique, mais compris dans l'emprise des golfs, représentent un réservoir de biodiversité ordinaire et une opportunité de développement quantitative et qualitative (biodiversité extraordinaire).</p> <p>Diverses mesures peuvent être envisagées et/ou renforcées (Cf. actions de l'AFGOLF) pour soutenir la biodiversité au sein des golfs: étude de l'impact de l'interdiction en 2018 des traitements phytosanitaires, réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques, recensement des bonnes pratiques de gestion, intérêt d'un éco-label /charte /contractualisation... Ces mesures relèvent plutôt du secteur de la Nature.</p>	<p>installations, les vastes terrains non artificialisés et/ou non utilisés pour la pratique golfique représentent une opportunité de répondre au besoin de Nature (de proximité) des urbains mis en évidence par la pandémie, à condition que cette nature soit accessible à tout un chacun - et non pas aux seuls adhérents – dans le respect des contraintes de la pratique golfique et de la biodiversité.</p> <p>Cette plus grande ouverture des golfs peut se réaliser de différentes façons: intégration au sein de réseaux de promenades (balisage, tourniquet de contrôle d'accès, mobilier urbain...), ouverture intermittente contrôlée (1 jour par mois, en dehors de la haute saison – soit en automne/hiver...), instauration d'un ticket d'entrée à la journée ou d'un Pass saisonnier (un peu comme les domaines provinciaux) ... Pour ce faire diverses mesures peuvent être mises en place à destination des propriétaires et gestionnaires de golf: campagne de sensibilisation, guide de bonnes pratiques, subsides... Ces mesures peuvent relever aussi bien du Tourisme que de la Nature.</p>
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	La verdurisation des aires d'accueil pour motor-homes est une opportunité d'améliorer le cadre de vie et de permettre à la biodiversité ordinaire de se développer (y compris comme zone de liaison).	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION			
1. Connaissances du secteur touristique			
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)		
Enjeux d'aménagement du territoire <i>M.1b.E.2. Intensité d'usage</i>			
Un test a été effectué pour les golfs et les aires d'accueil pour motor-homes. <i>Les autres objets seront examinés en 2022.</i>			
	Intensité d'usage du sol	Synergie touristique	Création
Golf	Les golfs ont une utilisation du sol récréative de nature (très) extensive.	L'intensité d'usage du sol augmente avec la présence d'un hôtel, d'un restaurant et d'activités de séminaires. Ces synergies sont à encourager. Actuellement, en Wallonie, la pratique touristique du golf est mal connue et assez faible, bien que la qualité de ses golfs soit reconnue. Les conséquences des crises en cours (regain du tourisme domestique à la suite de la pandémie, intérêt pour un tourisme de proximité pour répondre aux enjeux climatique et énergétique, besoins en termes de nature...) sont une opportunité pour développer la pratique touristique des golfs existants en été. Ainsi la densité de golfs existants et de qualité dans la moitié nord de la Wallonie pourrait séduire les golfeurs initiés et internationaux pour venir en découvrir 2-3 sur leur séjour moyennant l'amélioration des infrastructures d'accueil (via la création	Des golfs moins extensifs et s'adressant à un public plus large qu'actuellement (parcours plus petits, activités pour non-initiés) pourraient être envisagés au sein des zones urbaines pour autant qu'ils remplissent un rôle multifonctionnel (Cf. L'enjeu rapport à la Nature des golfs).

CATEGORIE DE RECOMMANDATION			
1. Connaissances du secteur touristique			
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)		
		d'hôtels de taille petite à moyenne, de salles de séminaire, de centres de wellness...) et la promotion de la destination.	
Aire d'accueil pour motor-homes (AAM)	Cet objet nécessite peu d'infrastructures fixes. L'occupation varie au cours de l'année et la durée du séjour y est limitée. 30% sont localisés en zones d'aléas d'inondations. Par les caractéristiques de l'objet, il est possible de fermer rapidement et temporairement une aire d'accueil lorsqu'un risque d'inondation est imminent.	Le retour direct sur investissement de cet objet est faible (jeton énergie et eau). Bien localisé, il permet de capter l'apport financier relativement élevé des motor-homistes. Cet objet est localisé à proximité ou au sein d'un espace bâti équipé en services (50% polarités de base, 73% espaces bâti, 75% proche nodules commerciales). Et il est déjà souvent associé à un objet touristique ou à un café-restaurant (Reca) préalablement existant. Associer cet objet à un autre objet touristique, à un Reca ou une petite polarité permet la mutualisation des équipements (par exemple avec une halte nautique), renforce l'attrait des objets, affermit les retombées économiques locales et évite le mitage du territoire. Cela a aussi un intérêt pour un site non accessible par TC. Ces synergies sont à encourager. Il faut donc éviter de les mettre sur des parkings isolés.	Le territoire wallon n'est pas uniformément couvert par cet objet, il y a encore des potentialités de développement. L'intérêt et le potentiel de reconversion de certains terrains de caravanage ou de camping tombés en désuétude ou localisés en zones d'aléas d'inondations en aire d'accueil pour motor-homes est à prendre en compte pour ne pas artificialiser de nouvelles terres. Des balises sont sans doute à définir notamment en termes d'impact paysager et de contrôle d'accès. Des budgets sont prévus au sein du plan de relance wallon pour « l'amélioration et le développement de l'offre touristique fluviale fluvestre ainsi que pour le développement et le maillage d'aires de motor-home dans une perspective durable ».

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
1. Connaissances du secteur touristique	
Thématique	1b. Pistes de recherche (R) et enjeux soulevés (E)
Enjeux d'aménagement du territoire	
<i>Il est envisagé d'étudier d'autres enjeux en 2022 comme la mobilité ou les enjeux ne concernant que certains objets comme l'habitat léger ou l'habitat permanent.</i>	

2.2 ENCADREMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE D'UN POINT DE VUE TERRITORIAL AU SEIN DES ZONES DU PLAN DE SECTEUR DANS UNE VISION DE FIN DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'ETALEMENT URBAIN

2.2.1 Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)

Tableau 20 – Mise en œuvre des recommandations relatives aux mesures d'encadrement de la fonction touristique au sein des ZU

Recommandations 2a. Encadrement de la fonction touristique au sein des ZU via	Directement applicable	Modification CoDT – Partie réglementaire (R)	Modification CoDT – Partie décrétale (D)	Modification CWT	Mesures complémentaires
<i>M.2.a.1. Autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée</i>	V Pour autorisation touristique		D.IV.80		
<i>M.2.a.2. Mobilisation du foncier</i>	V				
<i>M.2.a.3. Permis « groupé » Urbanisme – Tourisme</i>	<i>Mesure abandonnée (pas de simplification administrative)</i>				

Recommandations 2a. Encadrement de la fonction touristique au sein des ZU via	Directement applicable	Modification CoDT – Partie réglementaire (R)	Modification CoDT – Partie décrétale (D)	Modification CWT	Mesures complémentaires
<i>M.2.a.4. Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien</i>		R.IV.4-1			
<i>M.2.a.5. Avis d'opportunité touristique</i>	V	R.IV.35-1		Art.79.D	X

CATEGORIE DE RECOMMANDATION					
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain					
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)				
Constats T&T	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation de certains types d'hébergements touristiques (surtout les hébergements à faible empreinte spatiale) principalement au sein des zones d'habitat ou des zones d'habitat à caractère rural. - Mise en péril localement de la fonction première de ces zones (le logement) pouvant s'accompagner d'impacts socio-économiques importants (conflit de voisinage, disponibilité des terrains et du parc de logements dédié à la fonction résidentielle, phénomène de gentrification...). 				
		Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)			
		Zones destinées à l'urbanisation (ZU)	Zone d'habitat	Zone d'habitat à caractère rural	
		AAM	68.2%	25%	11.4%
		AirDNA	69.9%	36.1%	25%
		Camp	50.7%	11.8%	34.9%
		Camping	82.1%	2.4%	2.9%
		Caravanage	77.8%	3.5%	5%
		CTS	51.4%	18.5%	6.6%
	Hôtel	80.9%	38.7%	28.1%	

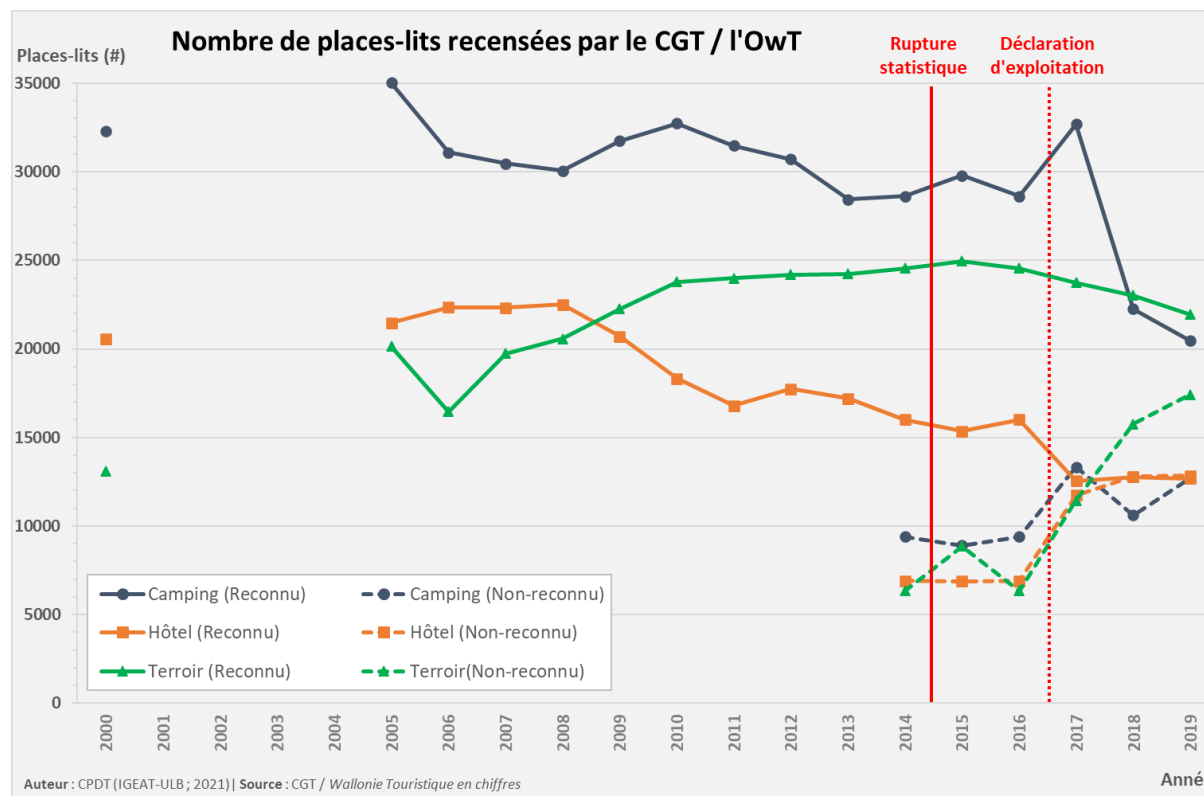
CATEGORIE DE RECOMMANDATION				
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain				
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)			
	PRWE	95%	0.3%	0.2%
	RSC	62.3%	13%	25.3%
	Terroir	77.5%	18.7%	56.7%
	VV	82.5%	0.3%	0.4%
	<i>Source : CPDT, 2020, 2021</i>			
	<p>- Les hôtels</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Forme d'hébergement touristique la plus ancienne. ○ Ancienneté de l'objet le rend sensible au phénomène de friche. ○ Objet se caractérisant par une large typologie de bâtiments (prévus pour cette fonction, issus d'une réaffectation, bénéficiant d'une protection ou d'une reconnaissance patrimoniale). ○ Objet parfois associé à des outils d'aménagement du territoire opérationnels ou locaux, particulièrement pour les hôtels de (très) grande capacité construits après 2000 (32%). ○ Objet se caractérisant par une grande variété en termes de capacité. ○ Localisation traditionnelle préférentielle au sein des noyaux bâtis à vocation résidentielle. ○ Localement, part considérable de la zone d'habitat (ZH, ZHR) utilisée par la fonction hôtelière. Localisation au sein des zones du Plan de secteur à vocation économique (ZAEI, ZAEM ZACCE) depuis les années 2000. 36% pour les hôtels de (très) grande capacité construits après 2000. <p>- Les résidences secondaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Forme d'hébergement « à vocation touristique » ancienne, influencée par la périurbanisation. ○ Objet toujours mal connu (pas de définition univoque, dénombrement très variable selon les sources utilisées...). ○ Légère diminution du nombre de résidences secondaires cadastrales observée entre 2005 et 2020. <p>- Les Hébergements de terroir (gîtes et chambres d'hôtes) et meublés de vacances</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hébergements de terroir plus récents (phénomène de labellisation au début des années 90) que les meublés de vacances. ○ Capacité d'accueil doublée entre 2000 et 2015. ○ Capacité d'accueil dépassant celle des hôtels dès 2009 et celle des campings touristiques en 2019. ○ Léger déclin observé ces dernières années pour les hébergements reconnus mais largement compensé par la capacité d'accueil des hébergements non-reconnus. 			

CATEGORIE DE RECOMMANDATION

2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain

Thématique

2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)



- Répartition spatiale non homogène sur le territoire wallon.
- Localement, concentration importante (parfois couplée avec une large part d'hébergements de grande capacité) au sein de la zone résidentielle.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION																																	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain																																	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)																																
	<p>Communes accueillant plus de 50 hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances et disposant entre 10 et 22 hébergements de grande capacité</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Province</th> <th>Nombre</th> <th>Part (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DURBUY</td> <td>Luxembourg</td> <td>124</td> <td>3,8</td> </tr> <tr> <td>WAIMES</td> <td>Liège</td> <td>100</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td>VRESSE-SUR-SEMOIS</td> <td>Namur</td> <td>90</td> <td>2,8</td> </tr> <tr> <td>MALMEDY</td> <td>Liège</td> <td>86</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>HOUFFALIZE</td> <td>Luxembourg</td> <td>68</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>PLOMBIERES</td> <td>Liège</td> <td>54</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>VIELSALM</td> <td>Luxembourg</td> <td>54</td> <td>1,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source : CPDT, 2021</p> <p>- Les logements touristiques mis en location via les plateformes d'échanges (Airbnb & Vrbo/HomeAway)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Objet le plus récent et hybride (il peut renfermer d'autres formes d'hébergements touristiques). ○ Nombre en explosion ces dernières années. ○ Objet principalement résidentiel et urbain se situant dans des espaces déjà construits. ○ Localisation importante autour des grandes agglomérations et en périphérie de celles-ci. 	Commune	Province	Nombre	Part (%)	DURBUY	Luxembourg	124	3,8	WAIMES	Liège	100	3,1	VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur	90	2,8	MALMEDY	Liège	86	2,7	HOUFFALIZE	Luxembourg	68	2,1	PLOMBIERES	Liège	54	1,7	VIELSALM	Luxembourg	54	1,7
Commune	Province	Nombre	Part (%)																														
DURBUY	Luxembourg	124	3,8																														
WAIMES	Liège	100	3,1																														
VRESSE-SUR-SEMOIS	Namur	90	2,8																														
MALMEDY	Liège	86	2,7																														
HOUFFALIZE	Luxembourg	68	2,1																														
PLOMBIERES	Liège	54	1,7																														
VIELSALM	Luxembourg	54	1,7																														

CATEGORIE DE RECOMMANDATION																																																													
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain																																																													
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)																																																												
	<p style="text-align: center;">Evolution du nombre d'hébergements Airbnb/Vrbo</p> <table border="1"> <caption>Evolution du nombre d'hébergements Airbnb/Vrbo (estimations basées sur le graphique)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Logement entier</th> <th>Chambre privée</th> <th>Chambre partagée</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>2012</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>2013</td><td>100</td><td>50</td><td>0</td><td>150</td></tr> <tr><td>2014</td><td>200</td><td>100</td><td>0</td><td>300</td></tr> <tr><td>2015</td><td>400</td><td>200</td><td>0</td><td>600</td></tr> <tr><td>2016</td><td>700</td><td>300</td><td>0</td><td>1000</td></tr> <tr><td>2017</td><td>1000</td><td>400</td><td>0</td><td>1400</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1500</td><td>500</td><td>0</td><td>2000</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2200</td><td>600</td><td>0</td><td>2800</td></tr> <tr><td>Date non définie</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>3500</td></tr> </tbody> </table> <p><i>Pour plus d'information : Cf. CPDT, rapport final - subvention 2020, rapport intermédiaire subvention 2021 de la recherche Tourisme et territoire et CPDT, NDR à paraître.</i></p>	Année	Logement entier	Chambre privée	Chambre partagée	Total	2010	0	0	0	0	2011	0	0	0	0	2012	0	0	0	0	2013	100	50	0	150	2014	200	100	0	300	2015	400	200	0	600	2016	700	300	0	1000	2017	1000	400	0	1400	2018	1500	500	0	2000	2019	2200	600	0	2800	Date non définie	0	0	0	3500
Année	Logement entier	Chambre privée	Chambre partagée	Total																																																									
2010	0	0	0	0																																																									
2011	0	0	0	0																																																									
2012	0	0	0	0																																																									
2013	100	50	0	150																																																									
2014	200	100	0	300																																																									
2015	400	200	0	600																																																									
2016	700	300	0	1000																																																									
2017	1000	400	0	1400																																																									
2018	1500	500	0	2000																																																									
2019	2200	600	0	2800																																																									
Date non définie	0	0	0	3500																																																									
Actualité / Impact potentiel des crises en cours	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'immobilier touristique comme produit d'investissement financier – marché de niche. L'achat d'une chambre d'hôtel ou d'une résidence au sein d'un Resort ou d'un village de vacances en tant qu'investissement immobilier. - Attrait renouvelé pour les résidences secondaires renforçant les pressions sur la fonction résidentielle en ZH et en ZHR <ul style="list-style-type: none"> o Devenu un produit d'investissement financier. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Usage mixte semble privilégié (résidence secondaire couplée à de la location touristique dans un premier temps avec pour objectif de se transformer en résidence principale à la retraite). 																																																												

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impact en termes de superficie (plus grande) et sur localisation (proximité des services). ○ Accentué par la pandémie. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en lumière de l'importance de la qualité et de la taille des logements et des espaces privatifs ou espaces communs qui y sont associés, en intérieur et en extérieur. ▪ Importance de la qualité du quartier et notamment la proximité d'espaces publics et d'espaces verts de qualité. ▪ Développement du télétravail. ➔ Quand le logement et/ou le quartier ne correspond(ent) pas à ces nouveaux standards, la seconde résidence devient une option. D'autant plus si le télétravail se pérennise. - Redécouverte du tourisme domestique (encore à pérenniser dans le temps) avec une attirance pour les hébergements où l'on peut maîtriser les risques sanitaires (bulle, distanciation sociale...). - Impacts encore mal mesurables des inondations de l'été 2021 <ul style="list-style-type: none"> ○ Quid de l'impact de l'occupation des hébergements touristiques par des victimes des inondations ? ○ Quid de l'imposition de conditions supplémentaires pour la construction en zones inondables ? ○ Quid du maintien de l'attrait touristique pour les zones sinistrées ?
Recommandations / Mesures	
<i>M.2.a.1. Encadrement via autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée</i>	
<p>Cette mesure promeut ou définit des mécanismes (au sein du CWT et du CoDT) qui permettent ou permettraient de délivrer des autorisations à durée déterminée pour les hébergements touristiques.</p> <p>L'intérêt de cette mesure est d'encadrer en amont le développement des hébergements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique (comme les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural) via la temporalisation de l'exploitation d'un hébergement touristique. Ainsi, outre les hébergements touristiques recherchant une dénomination protégée, tous les actes et travaux à visée touristique pourraient participer à la stratégie locale qui peut être mouvante, être assurés de soutenir ainsi l'attractivité du territoire wallon et éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive. Cela permettrait d'accompagner les innovations dans le domaine touristique dès leur apparition sans attendre d'en connaître les retombées territoriales possibles.</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>Pour ce qui concerne les hébergements touristiques recherchant une dénomination protégée (CWT), cette mesure est directement applicable en ce qui concerne cette autorisation touristique et l'éventuel permis d'environnement qui devrait être délivré mais elle nécessite une modification de la partie décrétole du CodT pour la partie urbanistique du projet, qui impliquerait ainsi un permis d'urbanisme à durée déterminée (modification de l'article D.IV.80).</p> <p>Si le principe des dénominations protégées subsiste lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à la durée de celles-ci en fonction du contexte urbanistique.</p>	
<p>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</p> <p><i>DE LEGE LATA (état des lieux)</i></p> <p>Permis d'urbanisme</p> <p>En ZH et ZHR, les équipements touristiques ou récréatifs peuvent être autorisés « pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage » (D.II.24 et D.II.25 du CoDT).</p> <p>En ZHV, les constructions ou installations résidentielles, favorisant le tourisme alternatif (yourtes et cabanes dans les arbres notamment) peuvent être autorisées, pour autant que le nombre de parcelles qui leur est réservé ne dépasse pas 2 % du nombre de parcelles de la zone. La résidence touristique également, pour autant que cette résidence touristique soit complémentaire et accessoire à la destination principale de la zone, c'est-à-dire l'habitat vert (D.II.26 du CoDT). Au contraire, les équipements récréatifs ou touristiques qui ne sont pas destinés à l'hébergement ne rentrent pas dans la définition de la ZHV, sauf à introduire via une demande de permis en dérogation au plan de secteur (D.IV.13 du CoDT).</p> <p>Dans ces trois types de zones, que nous appelons « zones résidentielles », et qui sont principalement destinées à l'urbanisation, les permis d'urbanisme sont délivrés pour une durée illimitée. En effet, l'article D.IV.77 du CoDT confère à leur titulaire des droits acquis, sauf péremption du permis dans les cinq ans de son envoi (D.IV.84 du CoDT).</p> <p>Notons qu'au contraire, l'article D.IV.80 §1er, alinéa 2 du CoDT prévoit que des permis dérogatoires au plan de secteur peuvent être délivrés pour une durée limitée dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation. Mais aussi qu'une série de travaux, jugés comme naturellement</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
	<p>réversibles par le législateur, qui, s'ils sont autorisés, doivent l'être pour un temps déterminé. Nous relevons spécialement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les actes et travaux liés à des activités récréatives de plein air en zone agricole, excepté lorsqu'ils constituent une transformation, un agrandissement ou une reconstruction d'un bâtiment existant ; 2. les actes et travaux liés à l'hébergement de loisirs en zone forestière ; 3. l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes à l'exception des installations autorisées par le Code wallon du tourisme ou un permis de camping-caravaning ; 4. les infrastructures provisoires relatives à des équipements communautaires ou de service public. <p>Permis d'environnement et permis unique</p> <p>Lorsque le projet touristique est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il doit faire l'objet d'un permis d'environnement, le cas échéant d'un permis unique.</p> <p>Si le permis d'environnement est, par définition, délivré pour une durée déterminée (articles 1, 1° et 50 du décret relatif au permis d'environnement), il est de jurisprudence constante que le volet urbanistique du permis unique est valable pour une durée indéterminable alors même que le volet environnemental de ce permis s'éteint et doit faire l'objet d'un renouvellement (Cf. not. C.E. (13e ch.) n° 241.958, 27 juin 2018, arrêt Toussaint - Région wallonne).</p> <p>Autorisations d'utiliser une dénomination protégée</p> <p>Tant pour ce qui concerne la dénomination « attraction touristique » (article 111. D du Code wallon du tourisme) que pour les dénominations « établissements hôteliers », « hébergements touristiques de terroir », « meublés de vacances », « tables d'hôtes », « campings à la ferme », « campings touristiques » et « villages de vacances » (article 202. D du Code wallon du tourisme), les autorisations peuvent être limitées dans le temps (articles 112. D et 204. D du Code wallon du tourisme). Dans la pratique administrative, le Commissariat général au tourisme fait correspondre la durée des autorisations des hébergements touristiques avec celle des attestations de sécurité incendie afin qu'une infrastructure autorisée à utiliser une dénomination protégée ne se trouve pas en défaut en termes d'attestation de sécurité incendie.</p> <p>Attestation de sécurité incendie</p> <p>En principe, pour être exploité, tout hébergement touristique, quelle que soit sa dénomination, doit obtenir préalablement une attestation de</p>

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>sécurité incendie spéciale (articles 201/1. D et 332. D du Code wallon du tourisme). Sauf si le bâtiment subit une transformation qui la rend caduque (article 337. D § 2 du Code wallon du tourisme), l'attestation de sécurité incendie à une durée de validité de cinq ou dix ans.</p> <p>RECOMMANDATIONS</p> <p>Autorisations d'utiliser une dénomination protégée Le CGT serait bien inspiré en délivrant, spécialement dans les zones résidentielles, des autorisations à durée limitée afin d'anticiper l'évolution potentielle du marché touristique et d'éviter la création de friches.</p> <p>Si le principe des dénominations protégées subsiste lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à la durée de celles-ci en fonction du contexte urbanistique.</p> <p><u>DE LEGE FERENDA (recommandations)</u></p> <p>Permis d'urbanisme à durée limitée Dans un objectif de gestion parcimonieuse et durable du territoire wallon, prévoir la délivrance de permis d'urbanisme à durée déterminée permettrait de temporaliser l'exploitation d'un hébergement touristique, spécialement dans les zones qui ne sont pas principalement destinées au tourisme. Au terme du délai autorisé, le bénéficiaire du permis serait ainsi tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ou de demander un renouvellement. Ainsi, outre les hébergements touristiques recherchant une dénomination protégée, tous les actes et travaux à visée touristique pourraient participer à la stratégie locale qui peut être mouvante, être assurés de soutenir ainsi l'attractivité du territoire wallon et éviter aux collectivités de subir une nouvelle artificialisation du sol sans retombée positive.</p> <p>Une telle amélioration nécessiterait la <u>modification de l'article D.IV.80 §1</u> du CoDT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Soit</u> l'intention est de limiter dans le temps tous les permis relatifs à un hébergement touristique, auquel cas il est nécessaire d'<u>introduire à l'alinéa 1 du §1</u> un 13° rédigé comme suit : « <u>13° pour des projets portant sur des hébergements touristiques</u> » ; - <u>Soit</u> le choix d'un permis à durée limitée est laissé à l'autorité délivrante, par exemple sur la base de l'avis du CGT*, et c'est l'<u>alinéa 2 du §1</u> qu'il convient de <u>modifier</u> en ces termes : « La durée du permis peut être limitée s'il est relatif à des actes et travaux dans 	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation [ou pour des projets portant sur des hébergements touristiques]¹⁸».</p> <p>La seconde proposition offre sans doute plus de souplesse et permet d'adapter la décision en fonction de la localisation et du type d'hébergement touristique.</p> <p>* <i>Le point de vue relatif à l'avis d'opportunité du CGT est développé à la fiche M.2.a.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique.</i></p> <p>Enfin, en plus de ce qui est déjà prévu à l'article D.IV.80 §2 du CoDT relativement à la remise en état des lieux après l'échéance du permis et aux garanties financières, le législateur serait bien inspiré d'ajouter à cet article un §3 stipulant ce qui suit : « <u>Le renouvellement d'un permis à durée limitée relatif à un projet d'hébergement touristique peut être accordé par l'autorité compétente, selon les mêmes modalités que la demande initiale et pour la même durée limitée¹⁹ ».</u></p>	
<p align="center">Recommandations / Mesures</p> <p align="center"><i>M.2.a.2. Encadrement via la mobilisation du foncier</i></p> <p>Cette mesure explicite les mécanismes (au sein du CoDT) de mobilisation du foncier pour la fonction touristique alors que les terrains ne sont pas situés dans une zone autorisant une telle destination ou simplement qu'ils ne sont pas dans le patrimoine immobilier de l'exploitant ni immédiatement à vendre. Les mécanismes mis en évidence sont le permis dérogatoire au plan de secteur, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption et le remembrement-relotissement. Les compensations planologiques sont évoquées à la mesure M.3.a.1. Zones de loisirs potentiellement raisonnables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur.</p>	

¹⁸ Entre crochets, l'ajout législatif proposé par notre recommandation.

¹⁹ Dans le cas où le renouvellement ne serait pas demandé, il faudrait réintroduire une nouvelle demande de permis, au risque de se voir imposer des conditions supplémentaires ou une durée différente.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>L'intérêt de cette mesure est de participer à la mobilisation de nouveaux espaces pour le développement des activités touristiques. Cela doit se faire au regard de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).</p> <p>Elle est directement applicable.</p>	
<p><u>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</u></p> <p>Dans une optique opérationnelle, il est possible de mobiliser, pour la fonction touristique, des nouveaux espaces alors qu'ils ne sont pas situés dans une zone autorisant une telle destination ou simplement qu'ils ne sont pas dans le patrimoine immobilier de l'exploitant ni immédiatement à vendre.</p> <p>Le CoDT permet en effet la délivrance de permis dérogatoires au plan de secteur, à condition qu'une telle dérogation soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ; qu'elle ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan et qu'elle concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis (article D.IV.13 du CoDT). Si cette dérogation concerne un projet situé dans une zone qui n'est pas destinée à l'urbanisation, la durée du permis peut, en outre, être limitée (article D.IV.80 §1, alinéa 2 du CoDT).</p> <p>Par ailleurs, en plus de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique prévue pour la mise en œuvre des plans de secteurs (article D.VI.1, alinéa 1, 1° du CoDT) ou du plan relatif à l'habitat permanent (article D.VI.1, alinéa 1, 10° du CoDT), l'autorité peut mobiliser cet outil pour exécuter ses schémas, dont les SOLs, opérationnaliser un SAR, ou une démarche de Rénovation urbaine.</p> <p>Un droit de préemption peut également être prévu pour la mise en œuvre d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation – soit, pour ce qui concerne notre propos, les ZH, ZHV, ZL et ZACC (article D.VI.17, § 1er, alinéa 1, 10° du CoDT) ou du plan relatif à l'habitat permanent (article D.VI.17, § 1er, alinéa 1, 11°, a) du CoDT) mais également pour opérationnaliser un SAR, ou une démarche de Rénovation ou de revitalisation urbaine.</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>Enfin, le remembrement-relotissement (articles D.VI.34 à D.VI.37 du CoDT) permet, sur la base d'un accord entre des propriétaires fonciers voisins, de créer de nouveaux lots cohérents (relotissement) et de redistribuer ces lots (remembrement) entre les différents propriétaires volontaires.</p> <p>Par exemple, un exploitant d'une activité d'acrobranche pourrait désirer échanger des parcelles dont il est propriétaire et qui sont mal situées pour cette activité par des morceaux de parcelles voisines boisées, appartenant à des propriétaires divers qui ne les exploitent pas. L'opération implique un accord de tous les propriétaires, un nouveau dessin parcellaire et une redistribution des parcelles, soit qu'elles aient la même valeur, soit en prévoyant une soulte compensatoire pour certains des voisins.</p>	
Recommandations / Mesures	
<i>M.2.a.3. Encadrement via permis « groupé » Urbanisme – Tourisme – MESURE ABANDONNEE (pas de simplification administrative)</i>	
<p>Cette mesure a exploré les possibilités d'amélioration des procédures de délivrance de permis d'urbanisme relatifs à la mise en œuvre et l'exploitation d'un établissement touristique dans un objectif de simplification administrative et d'opportunité touristique des projets. Pour ce faire, l'idée était de vérifier l'intérêt d'intégrer les permis relatifs aux polices administratives de l'urbanisme et du tourisme, « à l'image du permis unique », d'assurer une cohérence entre les polices administratives (et ainsi ne pas permettre la construction d'un établissement qui ne pourrait pas finalement recevoir un agrément/subside touristique et inversement), de vérifier l'opportunité des projets en lien avec la stratégie touristique de la Wallonie.</p> <p>L'intérêt de cette mesure était d'encadrer en amont le développement des activités touristiques (attractions et hébergements).</p> <p>Il est rapidement apparu que la création d'un nouveau permis « groupé » n'apportait pas nécessairement de simplification administrative. Dans le même sens, la DPR 2019-2024 réévalue les permis d'implantation commerciale et de permis intégré et l'avant-projet de code de la gestion des ressources du sous-sol qui propose notamment la création d'un nouveau permis (permis exclusif) et la mise en place d'un nouveau fonctionnaire du sous-sol est discuté²⁰.</p>	

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

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>Cette mesure en tant que tel est abandonnée. Elle est réorientée vers les possibilités de vérifier l'opportunité des projets en lien avec la stratégie touristique de la Wallonie lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Cette mesure est développée à la fiche <i>M.2.a.5. Encadrement via avis d'opportunité touristique.</i></p>	
<p style="text-align: center;">Recommandations / Mesures</p> <p><i>M.2.a.4. Encadrement via permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien</i></p> <p>Cette mesure définit un mécanisme (au sein du CoDT) qui permettrait aux collèges communaux d'autoriser ou non la création d'hébergements touristiques par modification de la destination du bien.</p> <p>L'intérêt de cette mesure est d'encadrer en amont le développement des hébergements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'hébergement touristique (comme les zones d'habitat ou d'habitat à caractère rural) et ainsi de ne pas mettre en péril la destination principale de ces zones. Et comme le souligne l'UVCW « <i>d'assurer un équilibre harmonieux entre les activités sises sur le territoire communal pour non seulement garantir la qualité de vie des habitants, mais également préserver ses atouts et ses attraits pour les visiteurs et touristes</i> » (https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-6525 - Juin 2021).</p> <p>Cette mesure est souhaitée par les communes wallonnes (Task Force CoDT, UVCW...) et a déjà été remontée auprès du cabinet du Ministre compétent. En date du 27/10/2021 Willy BORSUS répondait ainsi à une question parlementaire sur le sujet en proposant de modifier l'article R.IV.4-1 afin d'imposer un permis d'urbanisme pour la création d'hébergement touristique.</p> <p>Pour être applicable, cette mesure nécessite une modification de la partie réglementaire du CodT (modification de l'article R.IV.4-1).</p>	
<p>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</p> <p><i>DE LEGE LATA (état des lieux)</i></p> <p>Lorsqu'un bâtiment déjà construit ne nécessite pas de « transformation », ni n'implique la « création d'un nouveau logement », la question se pose néanmoins de savoir si la fonction du bien (par exemple la résidence) est maintenue, ou si l'exploitant dudit bien entend opérer une modification de fonction soumise à permis, appelée « modification de destination » (article D.IV.4 alinéa 1, 7° du CoDT).</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
	<p>Le CoDT, dans sa partie décrétale, précise en outre que le Gouvernement arrête la liste des modifications de la destination de tout ou partie d'un bien pour lesquelles il juge que l'impact sur l'espace environnant ou la fonction principale du bâtiment sont telles qu'elles nécessitent une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Il est également spécifié que la création dans un bâtiment existant d'un hébergement touristique peut constituer une telle modification.</p> <p>Le CoDT ne définit pas ce qu'il faut entendre par « hébergement touristique ». Thibault Ceder de l'UVCW²¹ en propose une qui nous semble faire sens : l'hébergement « <i>mis à disposition principalement de touristes, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle</i> ». Cet « hébergement touristique peut, en conséquence, recouvrir différents termes et prendre différentes formes : hôtel, chambre d'hôte, gîte, gîte rural, gîte à la ferme, meublé de vacances, Airbnb, etc. ».</p> <p>Par l'article R.IV.4-1 du CoDT, le Gouvernement établit ladite liste mais la création d'un hébergement touristique dans une construction existante n'y est néanmoins pas reprise.</p> <p>Dans son avis n°60.146/4 du 30 novembre 2016 pris sur le projet d'arrêté du Gouvernement wallon formant la partie réglementaire du Code du développement territorial, le Conseil d'État s'interrogeait sur le fait que l'article réglementaire ne faisait pas mention de l'hypothèse de la création d'un hébergement touristique, alors même que l'article décrétal le visait expressément. La section de législation du Conseil enjoignait alors au Gouvernement de s'assurer qu'il exécutait suffisamment la volonté du législateur. Cet avis n'a été suivi d'aucune modification réglementaire.</p> <p>À la lecture des travaux préparatoires du CoDT, la mention des hébergements touristiques dans la partie décrétale nous semble résulter d'une</p>

²¹ « En conséquence, et à défaut de plus de précisions, nous proposons de se référer à une approche communément admise et généraliste. L'hébergement touristique au sens du CoDT est celui mis à disposition principalement de touristes [6], à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle. Il se distingue ainsi du « logement » au sens de l'article D.IV.4 6° – qui est notamment destiné à la « résidence habituelle » – et du kot au sens de l'article D.IV.4 7°, qui vise les chambres destinées à être occupées par des étudiants. L'hébergement touristique peut, en conséquence, recouvrir différents termes et prendre différentes formes : hôtel, chambre d'hôte, gîte, gîte rural, gîte à la ferme, meublé de vacances, Airbnb, etc. [7]. <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/vos-questions/art-1919>

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>volonté de clarification de la notion de « modification de destination » par rapport à « celle de création d'un logement » visée au 6° du même article D.IV.4, plutôt que d'une habilitation expresse au Gouvernement (Cf. l'amendement n° 3 à l'article D.IV.4, alinéa 1er, sub article 1er proposé le 8 juin 2016 par MM. Fourny, Dermagne, Stoffels, Mme Waroux, MM. Sampaoli et Denis (Parl. w., session 2015-2016, dossier 307, n°342, pp. 2 et 3) ainsi que le compte rendu intégral de la séance publique de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des transports du 18 juillet 2016 (Parl. w., session 2015-2016, dossier 307, n° 212, p. 68).</p> <p><u>DE LEGE FERENDA (recommandations)</u></p> <p>Dans un objectif de parcimonie et afin de réellement permettre aux communes d'encadrer la fonction touristique sur leurs territoires, il nous apparaît maintenant opportun de permettre aux collèges communaux d'autoriser ou non la création ou la suppression d'hébergements touristiques, via modification de la destination du bien.</p> <p>Une telle autorisation ne nécessiterait qu'une <u>modification de l'article R.IV.4-1 alinéa 1</u> du CoDT, par exemple pour y <u>introduire un 6°</u> rédigé comme suit :</p> <p>« <u>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</u> ».</p>	
<p style="text-align: center;">Recommandations / Mesures</p> <p style="text-align: center;"><i>M.2.a.5. Encadrement via avis touristique d'opportunité</i></p> <p>Cette mesure vise à vérifier l'opportunité des projets touristiques lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Les mécanismes mis en évidence sont : soumettre à réunion de projet ou certificat d'urbanisme n°2 les projets touristiques, introduire un avis d'opportunité touristique lors de l'instruction des permis d'urbanisme (via le CGT ou le conseil du tourisme) pour certains projets touristiques.</p> <p>L'intérêt de cette mesure est d'encadrer en amont les développements touristiques particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique.</p> <p>Les mécanismes de cette mesure sont déjà pour partie directement applicables (réunion de projet et certificat d'urbanisme n°2). Certains nécessitent une modification de la partie réglementaire du CoDT (R.IV.35-1). D'autres mesures d'accompagnement devraient être développées</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
<p>pour une réelle efficacité. Et notamment la définition des critères pour déterminer les permis soumis à avis, des critères à prendre en compte pour remettre ces avis d'opportunité et l'estimation de la charge administrative au sein du CGT et du Conseil du tourisme (moyens humains, expertise et formation nécessaire). Lors de la prochaine révision du CWT, une attention particulière devrait être accordée à ces divers points ainsi qu'à l'opportunité de définir une planification stratégique (territorialisation de sa stratégie) propre au tourisme en lien avec le SDT.</p>	
<p>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</p> <p>Dans une optique d'encadrement de la fonction touristique, il serait également intéressant de s'interroger sur l'opportunité touristique d'un projet lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Les services communaux ne sont pas nécessairement armés pour répondre à cette question. Les demandes d'avis obligatoire lors de l'instruction d'un permis sont variées et nombreuses mais les cas prévus pour des projets touristiques sont assez restrictifs (R.IV.35-1 Equipement touristique : projet touristique dont la superficie est supérieure à 5 ha au sens de l'article R.IV.45 - 3 (soit les VV) ; projet touristique en zone forestière dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région Wallonne).</p> <p>A l'occasion de la création d'un hébergement touristique impliquant des actes et travaux soumis à permis, le futur exploitant est tenu d'introduire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une demande de permis d'urbanisme, le cas échéant de permis unique auprès du collège communal compétent ; - une demande d'attestation de sécurité incendie spéciale au bourgmestre de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment concernée ; - une déclaration d'exploitation préalable (avant toute mise en location d'un hébergement touristique) auprès du CGT ; - le cas échéant, une demande d'autorisation pour utiliser une dénomination protégée auprès du CGT. <p>Recommandation :</p> <p>Il serait à notre avis pertinent de prévoir une adaptation de la procédure relative à la délivrance des <i>permis d'urbanisme</i> pour les projets touristiques et spécialement d'hébergement touristique. Cette amélioration pourrait se faire graduellement</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Via une recommandation communale, vis-à-vis des demandeurs, à solliciter une réunion de projet pour des projets (d'hébergements) touristiques, particulièrement au sein des zones au plan de secteur non prioritairement destinées à l'accueil de la fonction touristique (ZH et 	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
2. Encadrement de la fonction touristique d'un point de vue territorial au sein des zones du plan de secteur dans une vision de fin de l'artificialisation et de l'étalement urbain	
Thématique	2a. Encadrement de la fonction touristique (et en particulier l'hébergement touristique) au sein des ZU (ZH, ZHR, ZHV)
	<p>ZHR), dans le cadre de laquelle l'opportunité touristique du projet pourrait être discutée (en conviant le CGT à cette réunion). Et dans les cas les plus difficiles, d'introduire un certificat d'urbanisme n°2</p> <p>2) Dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, l'avis du CGT ou du Conseil du tourisme serait sollicité pour certains projets touristiques (par exemple dont la superficie serait supérieure à 2 ha ; ou selon la capacité d'hébergement ; soit encore que le projet soit justifié au regard de la stratégie touristique), si celui-ci est situé en dehors d'une zone de loisir.</p> <p>Ainsi, le collègue communal qui prendrait la décision d'autoriser des actes et travaux relatifs à des hébergements touristiques serait totalement informé et délivrerait une décision exécutable et conforme, tant à sa stratégie de développement territorial qu'aux ambitions d'attractivité wallonnes.</p> <p>À cette fin, l'article R.IV.35-1 du CoDT doit être modifié afin que l'avis du CGT ou du Conseil du tourisme soit requis dans le cadre de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme ainsi que le cas échéant, l'article 79.D du CWT, afin de donner au Conseil du tourisme cette mission d'avis</p> <p>De surcroît, ces permis d'urbanisme pourraient être délivrés pour une durée déterminée (en fonction notamment de l'avis du CGT), à charge pour le titulaire de réclamer un renouvellement de l'autorisation ou de supporter une remise en état des lieux au terme du permis (<i>Cf. M.2.a.1.Encadrement via autorisations (d'urbanisme / d'exploitation / d'environnement / touristique) temporaires, à durée limitée</i>).</p>

2.2.2 Encadrement de la fonction touristique au sein des ZNU (ZF, ZA)

Ce point sera développé en 2022.

2.3 ENCADREMENT DU DEVELOPPEMENT DE LA FONCTION TOURISTIQUE AU SEIN DU TERRITOIRE WALLON LA OU C'EST OPPORTUN

2.3.1 Au sein des ZL là où cela se justifie

Ce point sera complété en 2022.

Tableau 21 - Mise en œuvre des recommandations relatives aux mesures d'encadrement du développement de la fonction touristique au sein des ZL là où cela se justifie

Recommandations 3a. Au sein des ZL là où cela se justifie	Directement applicable	Modification CoDT – Partie réglementaire (R)	Modification CoDT – Partie décrétole (D)	Modification CWT	Mesures complémentaires
<i>M.3.a.1. Opérationnalisation (juridique et du gisement) des zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur</i>	V				
<i>M.3.a.2. ZL bien localisées et à fort potentiel de développement</i>	V				X
<i>M.3.a.3. Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme</i>		R.IV.4-1			X

CATEGORIE DE RECOMMANDATION														
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun														
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie													
Constats T&T	<ul style="list-style-type: none"> - 8.569 hectares (soit 0,51% du territoire wallon et 3,37% des zones destinées à l'urbanisation) se trouvent affectés à la zone de loisirs au Plan de secteur, répartis au sein de 928 zones. - Répartition inégale au sein de la Wallonie. <ul style="list-style-type: none"> o Très forte concentration dans les régions méridionales de la Wallonie et en particulier dans le sud-ouest de l'Entre-Sambre-et-Meuse et au sein ou à proximité des vallées traditionnellement touristiques. o Très faible présence dans les régions au nord du sillon sambro-mosan mais aussi le Condroz. - De taille très variable. <ul style="list-style-type: none"> o 111 ZL < 1 hectare et 96 ZL > 20 hectares. o Localisation des grandes zones de loisirs majoritairement sur un axe allant du sud-ouest de la Province de Namur au sud de la Province de Liège. - Mauvaise accessibilité ferroviaire des ZL (86% à plus de 30 min à pied). - Proximité (\leq 1Km) de plus d'un quart des ZL (27.5%) à un RAVeL (alternatif) ou une voie verte lisse. - Utilisation préférentielle de la zone de loisirs par un petit nombre d'objet (4/16). <ul style="list-style-type: none"> o Affectation privilégiée par les hébergements touristiques à forte emprise spatiale (PRWE, VV, camping, et terrain de caravanage). o Peu ou pas utilisée par les hébergements touristiques à faible emprise spatiale (AirDNA, Hôtel et terroir). o Principale affectation en zone urbanisable par les attractions touristiques du Pôle d'intérêt récréatif (20 sur 28.2%) et du Pole d'intérêt naturel (7.1 sur 7.6%). 													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Objets</th> <th colspan="2">Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)</th> </tr> <tr> <th>Zones destinées à l'urbanisation (ZU)</th> <th>Zone de loisirs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AAM</td> <td>68.2%</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>AirDNA</td> <td>69.9%</td> <td>5.6%</td> </tr> <tr> <td>Camp</td> <td>50.7%</td> <td>1.3%</td> </tr> </tbody> </table>	Objets	Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)		Zones destinées à l'urbanisation (ZU)	Zone de loisirs	AAM	68.2%	9.1%	AirDNA	69.9%	5.6%	Camp	50.7%
Objets	Zones d'affectation au plan de secteur (% en nombre ou en superficie)													
	Zones destinées à l'urbanisation (ZU)	Zone de loisirs												
AAM	68.2%	9.1%												
AirDNA	69.9%	5.6%												
Camp	50.7%	1.3%												

CATEGORIE DE RECOMMANDATION			
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun			
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie		
	Camping	82.1%	75.6%
	Caravanage	77.8%	67%
	CTS	51.4%	15.9%
	Golf	11.4%	3.2%
	Hôtel	80.9%	5.1%
	IFSC	90.8%	0%
	PIC	72.9%	1.8%
	PIN	7.6%	7.1%
	PIR	28.2%	20%
	PRWE	95%	94.5%
	RSC	62.3%	23.6%
	Terroir	77.5%	1.2%
	VV	82.5%	81.6%
	<i>Source : CPDT, 2020, 2021</i>		
	- 4761,3 ²² hectares de ZL (soit 55.6%) sont actuellement des superficies libres et sans contrainte forte ²³ .		

²² Cela comprend notamment 412,8 hectares en parc résidentiel de week-end.

²³ Les zones libres et sans contrainte forte ont été déterminées sur base de 4 critères : ne pas être considéré, au 1er janvier 2020, comme artificialisé, au sens de la classification CPDT-IWEPS basée sur un regroupement des natures cadastrales ; ne pas être inclus dans l'emprise spatiale d'un des objets touristiques étudiés (hors PRWE) au sein de cette recherche ; ne pas être repris dans un site protégé par la loi sur la conservation de la nature (LCN) et ne pas être soumis à un aléa d'inondation élevé.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
	<p>Superficies « libres » sans contrainte forte au sein des zones de loisirs</p> <p>● 330 ha ● Superficies "libres" sans contrainte forte ● Autres superficies en zone de loisirs</p> <p>Remarques: - La taille des cercles est proportionnelle à la superficie totale des zones de loisirs - Par souci de lisibilité, seules les zones de loisirs de plus de 2 hectares sont représentées</p> <p>Repères cartographiques Région Province Maison du Tourisme Commune — Vallée touristique</p> <p>0 25 50 Km</p> <p>Auteurs : CPDT (IGEAT-ULB et Lepur-ULiège, 2020) Sources des données : IWEPS, 2020; SPW ARNE 2020; SPW TLPE, 2020</p> <p>- <i>Cette partie sera complétée en 2022 par les résultats du Volet Dynamique territoriale au sein des zones de loisirs.</i></p>
Actualité / Impact potentiel des crises en cours	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'immobilier touristique comme produit d'investissement financier – marché de niche. L'achat d'une chambre d'hôtel ou d'une résidence au sein d'un Resort ou d'un village de vacances en tant qu'investissement immobilier. - Redécouverte du tourisme domestique. <ul style="list-style-type: none"> o Encore à pérenniser dans le temps. o Avec quels impacts sur l'offre et les besoins en zones de loisirs ? - Impacts encore mal mesurables des inondations de l'été 2021. <ul style="list-style-type: none"> o Quid du déclassement de zones de loisirs en zones inondables en zones non urbanisables ? o Quel impact sur la vitesse de la mise en œuvre du programme d'évacuation de tous

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
	<ul style="list-style-type: none"> les mobil-homes en zone rouge ? ○ Quid de l'imposition de conditions supplémentaires pour la construction en zones inondables ? ○ Quid du maintien de l'attrait touristique pour les zones sinistrées ? - Prise en compte de la DPR 2019-2024 et particulièrement <ul style="list-style-type: none"> ○ « Identifier les zones de loisirs bien localisées et à fort potentiel de développement ». ○ « Examiner la possibilité et les modalités pour convertir certaines zones de loisirs résiduelles en zones d'habitat à caractère rural ».
Recommandations / Mesures	
<p><i>M.3.a.1. Opérationnalisation (juridique et du gisement) des zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pouvant constituer une compensation lors de révisions du Plan de secteur</i></p> <p>Cette mesure explicite un mécanisme permettant le déclassement ciblé de parcelles situées en zones de loisir mais ayant peu d'intérêt au regard de la stratégie touristique, sans nécessiter l'indemnisation des propriétaires fonciers. Ceci peut notamment être envisagé dans le cadre de l'inscription d'une nouvelle zone de loisir, c'est-à-dire une nouvelle zone destinée à l'urbanisation, qui imposerait, à ce titre, une compensation planologique au sens de l'article D.II.45 §3, alinéa 1 du CoDT.</p> <p>L'intérêt de cette mesure est de faire coïncider la localisation des zones de loisirs aux regards de la stratégie touristique wallonne et de la gestion parcimonieuse du sol (lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture).</p> <p>Elle est directement applicable.</p>	
<p><u>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</u></p> <p>La Région est en principe tenue d'indemniser le propriétaire du terrain qui subit <u>une moins-value</u> résultant d'une révision d'un plan de secteur (CoDT, article D.VI.38, al. 1). Par exception, le changement relatif à un terrain qui n'est pas « apte à recevoir des constructions » ou « riverain d'une voirie suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux » n'entraîne <u>pas d'obligation d'indemnisation</u> (D.VI.38, al. 1, fin de phrase).</p> <p>Compte tenu des avancées techniques, la doctrine conçoit <u>la condition de constructibilité</u> plus légalement que techniquement et fait renvoi</p>	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
<p>aux risques et contraintes de l'article D.IV.57, 3°, c'est-à-dire l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines et le risque sismique.</p> <p>En ce qui concerne <u>la condition de l'équipement de la voirie</u>, la jurisprudence précise que pour être considérée comme équipée, une voirie doit, a minima, disposer d'un revêtement solide et être raccordée en eau et en électricité, ces conditions étant cumulatives, ce qui signifie que si l'une d'elle seulement n'est pas remplie, la voirie doit être considérée comme non équipée (Cf. CPDT, rapport intermédiaire R1, subvention 2021 et CPDT, NDR à paraître).</p> <p>Il résulte de cette analyse que, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture, les parcelles cadastrales situées en ZL qui ne sont pas aptes à recevoir des constructions et/ou riveraines d'une voirie suffisamment équipée peuvent être déclassées, c'est-à-dire transformées en zones non destinées à l'urbanisation au plan de secteur, sans pour autant nécessiter une indemnisation des propriétaires fonciers touchés par cette modification de planification.</p>	
<p><u>Opérationnalisation de la mesure</u></p> <p>Pour rappel, l'article D.VI.38, al. 1, fin de phrase du CoDT conditionne l'indemnisation du propriétaire foncier dont le terrain est soumis à un changement d'affectation au plan de secteurs aux conditions cumulatives de constructibilité et d'équipement a minima (c'est-à-dire en eau et en électricité). Ceci signifie qu'un terrain situé en zone de loisirs qui ne serait pas équipé en eau et/ou en électricité pourrait être « reclassé » en zone non urbanisable sans indemnisation.</p> <p>Cette analyse nous semble pertinente dans le cadre de la présente recherche, notamment afin d'opérationnaliser une compensation planologique qui serait rendue nécessaire par l'inscription d'une nouvelle zone de loisirs (Cf. M.3.a.2. Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme).</p> <p>Afin de permettre une réelle opérationnalisation de cette mesure, nous avons fait les choix méthodologiques suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bien que le CoDT ne distingue pas entre les terrains artificialisés et les autres, nous avons choisi, dans l'objectif de parcimonie, de ne sélectionner que les parcelles non artificialisées au sens du cadastre. 	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
2)	<p>Alors que la jurisprudence en indemnisation des moins-values de planification considère que pour pouvoir prétendre à une indemnisation le terrain doit être tant équipé en eau qu'en électricité, nous avons préféré nous concentrer, pour l'analyse cartographique, sur les terrains qui n'ont ni eau ni électricité car il nous semble qu'un terrain déjà partiellement équipé a plus de chance de l'être totalement dans un futur proche, mais aussi car on peut supposer que cet équipement partiel témoigne d'une volonté de stratégie territoriale future.</p> <p>Ces choix méthodologiques stricts (cumulation de plusieurs critères) aboutissent à la sélection d'un nombre d'ha plus faible mais plus réaliste. Ainsi, la Wallonie dispose d'un gisement théorique de 2.784,3 ha²⁴ en zones de loisirs potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation des propriétaires fonciers. Ce gisement peut, par exemple, constituer une réserve foncière permettant la compensation planologique lors de révisions du Plan de secteur qui répond à la stratégie de sobriété territoriale (ZAN à l'horizon 2050). Ce qui représente environ 50.6 % de la superficie totale de la zone de loisirs pour laquelle nous disposons des données relatives à équipement en eau et électricité.</p>

²⁴ Ces superficies ont été identifiées comme les (portions de) parcelles cadastrales de 2019 (1) localisées en zone de loisirs (avec découpage des parcelles à cheval sur d'autres affectations du sol) (2) dont la nature est non artificialisée selon la classification réalisée par l'IWEPS et (3) sont ni équipées en eau ni en électricité (c'est-à-dire à plus de 10 m d'une canalisation). Seuls les territoires (échelle des anciennes communes) qui cumulent la compétence territoriale des distributeurs d'eau et d'électricité interrogés sont considérés.

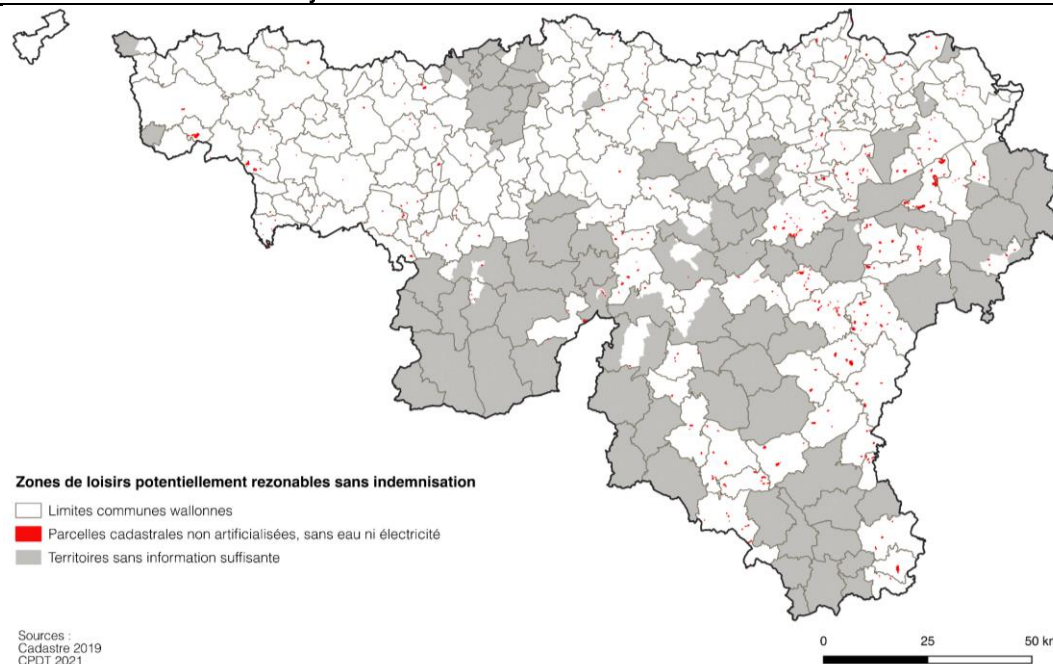
CATEGORIE DE RECOMMANDATION

3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun

Thématique

3a. Au sein des ZL là où cela se justifie

Zones de loisirs potentiellement raisonnables sans indemnisation



Nos données ne couvrent pas 100% du territoire wallon mais on pourrait raisonnablement supposer, par extrapolation, que 50% de la zone de loisir au plan de secteur n'est pas suffisamment équipée.

L'analyse fine de ce gisement doit être réalisée afin de ne pas soustraire des terrains intéressants pour le développement d'activités touristiques ne nécessitant pas d'équipement en eau et en électricité et répondant aux ambitions d'attractivité wallonnes et à la stratégie touristique wallonne et notamment l'identité « Nature évasion » retenue au sein la Stratégie touristique 2030 partiellement opérationnalisée à l'aide de plusieurs projets du Plan de relance 2021.

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
<p>Pour ce faire, un inventaire précis de ZL potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation sans indemnisation pourrait être réalisé avec une mise à disposition en ligne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intérêt de l'inventaire <ul style="list-style-type: none"> o Mise en œuvre de la politique territoriale, socio-économique et touristique du gouvernement wallon. o Recherche des sites les plus adéquats pour des projets touristiques (promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers...). - Priorisation <ul style="list-style-type: none"> o Caractérisation prioritaire des ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance (supérieures à 2 ha, comprises entre 0.5 et 2 ha). <p>Une mesure complémentaire serait d'informer les communes de gisement en ZL potentiellement rezonables en zones non destinées à l'urbanisation, les inviter à vérifier l'intérêt touristique de celles-ci au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon une méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire.</p>	
<p>Recommandations / Mesures</p> <p><i>M.3.a.2. Connaître et faire connaître le gisement des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme</i></p> <p>La Wallonie dispose d'un gisement de 3.425 ha composé de 897 terrains de taille supérieure à 0,5 ha affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme, c'est-à-dire non artificialisés, non soumis à une contrainte forte (aléa d'inondation élevé ou site protégé par la loi sur la conservation de la nature) et non utilisés actuellement par la fonction touristique. Plusieurs sites comportant plusieurs dizaines d'hectares d'un seul tenant existent (1866 ha au sein de superficies de 15 ha ou plus) et se concentrent au sein ou à proximité d'espaces investis par le tourisme. Les possibilités de mobilisation de cette offre territoriale potentielle, souvent insérée au sein d'une zone de loisirs déjà partiellement occupée par une infrastructure touristique, et l'adéquation entre celle-ci et les besoins des opérateurs touristiques actifs sur le territoire wallon reste cependant à déterminer. La connaissance fine de ce gisement rentre également dans une politique de gestion parcimonieuse du territoire (lutte contre l'étalement urbain et dépendance à la voiture). Un modèle de fiche d'analyse touristique et territoriale de ces terrains est proposé par la recherche et appliqué à deux terrains test (cf. volet 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modalités de mise en œuvre <ul style="list-style-type: none"> o Définition et test d'une méthodologie semi-automatique de caractérisation des terrains affectés à la zone de loisirs et disponibles pour le tourisme de plus de 0,5 ha reprenant les opportunités présumées d'extension et le type d'activités touristiques à privilégier d'un point de vue territorial en fonction des caractéristiques de la zone. Cette méthodologie d'analyse prend la forme d'une fiche 	

CATEGORIE DE RECOMMANDATION

3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun

Thématique | 3a. Au sein des ZL là où cela se justifie

standardisée divisée en sections (contexte environnemental et paysager, accessibilité au site, contexte foncier et légal, équipement du terrain, contexte touristique... ; cf. volet 2), mêlant analyses quantitative et qualitative, qui permet d'évaluer les potentialités touristiques éventuelles du terrain étudié et de les comparer vis-à-vis des autres terrains disponibles en zone de loisirs et de taille similaire.

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

CPDT
DECEMBRE 2021

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

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

Localisation du terrain :




Figure 1 Localisation du terrain étudié

Caractéristiques principales du terrain :




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

CPDT R4 2021 : TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ POUR PRÉPARER L'AVENIR 1

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

CPDT
DECEMBRE 2021

Cadre environnemental et paysager

Cadre environnemental :

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

Bâti (33,3%)	Agricole (46,9%)	Forêtier (10,9%)
Liberté (0,0%)	Aquatique (0,0%)	Sol nu ¹ (9,9%)

Le contexte environnemental est mixte, avec la présence d'un gros village au nord et d'une mosaïque agricole et forestière ailleurs. Le terrain occupe un versant orienté vers l'ouest, au sein d'une vallée marquée (Figure 1). Même si le versant où il est implanté est peu visible du village en raison d'une crête intercalaire, le terrain n'en reste pas moins fort exposé, notamment depuis l'axe routier principal de la zone (N42), qui longe le fond de la vallée du Ton.

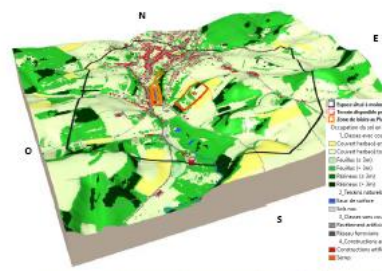


Figure 3 Occupation du sol en 2018 autour (bâti de 2,5km de côté) du terrain étudié (MALOUS, 2020)

Utilisation du sol¹ actuelle du terrain et, le cas échéant, du reste de la zone de loisirs :

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

Contraintes ou atouts potentiels :

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

CPDT R4 : TOURISME ET TERRITOIRE : GÉRER LE PASSÉ POUR PRÉPARER L'AVENIR 2

Illustrations des fiches-test (Cf. Annexe 4)

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Recommandation 1 - Réalisation d'un inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement avec une mise à disposition en ligne. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intérêt de l'inventaire <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de la politique socio-économique et touristique du gouvernement wallon. • Recherche des sites les plus adéquats pour des projets touristiques (promoteurs immobiliers, investisseurs privés, opérateurs publics, particuliers...). ▪ Priorisation <ul style="list-style-type: none"> • Caractérisation des ZL de plus de 2 ha. Commencer par les ZL localisées au sein ou à proximité des 4 territoires présélectionnés pour devenir parc national (un outil d'aide à la décision lors de la sélection et lors de la mise en œuvre des plans de gestion) et les ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance. • Caractérisation des ZL comprises entre 0.5 et 2 ha. Commencer par les ZL localisées au sein ou à proximité des 4 territoires présélectionnés pour devenir parc national (un outil d'aide à la décision lors de la sélection et lors de la mise en œuvre des plans de gestion) et les ZL localisées au sein ou à proximité des appels à projets issus du plan de relance. ○ Recommandation 2 - Informer les communes de leur potentialité en ZL, les inviter à caractériser leur ZL au sein des diagnostics et analyse contextuelle communaux selon la méthodologie standardisée et ainsi alimenter et mettre à jour l'inventaire des ZL bien localisées et à fort potentiel de développement. <p>- Mesures d'encadrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mesures de mobilisation du foncier : Cf. <i>M.2.a.2. Encadrement via mobilisation du foncier</i> ○ Mesures de protection et de mise en œuvre en lien avec la stratégie régionale (SDT et stratégie Tourisme 2030) via les outils d'aménagements locaux (inscription SDC, réalisation SOL...). <i>Cette partie sera complétée en 2022.</i>
	Recommandations / Mesures
	<p><i>M.3.a.3. Mesures visant à s'assurer que la fonction touristique perdure dans le temps et ne cède pas la place à de l'habitat permanent</i></p> <p>Cette mesure explicite un mécanisme (au sein du CoDT) qui permettrait aux collèges communaux d'autoriser ou non la création d'hébergements permanents au sein de la zone de loisirs par modification de la destination du bien.</p>

CATEGORIE DE RECOMMANDATION	
3. Encadrement du développement de la fonction touristique au sein du territoire wallon là où c'est opportun	
Thématique	3a. Au sein des ZL là où cela se justifie
<p>L'intérêt de cette mesure est d'encadrer en amont le développement des hébergements permanents au sein des zones de loisirs au plan de secteur et ainsi de ne pas mettre en péril la destination principale de cette zone. Elle permettrait ainsi d'être au courant des dynamiques à l'oeuvre et – le cas échéant – de mettre en place soit des mesures de soutien au redéploiement de la fonction touristique soit des mesures d'accompagnement des mutations en cours.</p> <p>Pour être applicable, cette mesure nécessite une modification de la partie réglementaire du CodT (modification de l'article R.IV.4-1). D'autres mesures d'accompagnement (notamment de contrôle) devraient être développées pour une réelle efficacité.</p>	
<p><u>Possibilités et conditions de mise en œuvre d'un point de vue théorique</u></p> <p><i>La partie DE LEGE LATA (état des lieux) est développée à la fiche M.2.a.4. Encadrement via permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien.</i></p> <p>Dans un objectif de parcimonie et afin de réellement permettre aux communes d'encadrer la fonction touristique sur leurs territoires, il nous apparaît opportun de permettre aux collèges communaux d'autoriser ou non la création ou la suppression d'hébergements touristiques, via modification de la destination du bien.</p> <p>Une telle autorisation ne nécessiterait qu'une modification de l'article R.IV.4-1 alinéa 1 du CoDT, par exemple pour y introduire un 7° rédigés comme suit : « 7° d'un hébergement non touristique, dans la mesure où il se situe dans une zone de loisirs visée à l'article D.II.27 ».</p>	

2.3.2 Au sein des territoires touristiques

Ce point sera développé en 2022.

2.3.3 Au sein de lieux accessible (mobilité)

Ce point sera développé en 2022.

VOLET 4 : TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES

1. INTRODUCTION

L'histoire touristique en Wallonie remonte principalement au 19^e siècle. S'il existe d'importantes permanences dans les espaces investis par le tourisme (Queriat, 2010), les pratiques y ont, par contre, considérablement changé au fil des deux siècles passés. Parallèlement à cette transformation des pratiques, à l'évolution des touristes et à celles de leurs besoins, les aménagements qui leur sont destinés ont dû également changer, s'adapter, se renouveler. Parfois néanmoins, certains produits et infrastructures destinés aux touristes ont perdu leur fonction, pour diverses raisons et notamment suite à cette perte d'adéquation avec la demande. Ils sortent du champ touristique et deviennent ainsi des friches touristiques.

Le développement de friches touristiques sur le territoire wallon n'est donc pas quelque chose de neuf. Ce phénomène est concomitant à l'évolution d'un secteur économique en constante mutation. Les friches touristiques existent à peu de choses près depuis que le tourisme existe. Peu voire pas du tout investigué, ce processus se doit d'être pris en compte pour mieux comprendre et gérer le système touristique wallon dans son ensemble tant sur les aspects touristiques propres que sur d'autres volets tels que l'aménagement du territoire.

Dans le cadre de cette recherche, il a été choisi d'étudier, pour des raisons de disponibilité de données et d'impacts territoriaux, les hébergements et plus particulièrement :

- Les **hôtels**. L'ancienneté de l'objet et du phénomène de friche associé et leur multiplicité rendent l'étude des hôtels particulièrement intéressante. Leur concentration dans certains centres ou territoires touristiques implique l'apparition de phénomènes « d'effet boule de neige » et de spirale négative qui peuvent déforcer ceux-ci.
- Les **hébergements à forte emprise spatiale** à savoir les campings, les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end (PRWE) et le tourisme social. Ils occupent souvent des superficies importantes d'un seul tenant et sont localisés au sein des zones de loisirs.

Les méthodologies mises en œuvre seront explicitées dans le détail au fil de la recherche elle-même et rapidement ci-dessous mais précisons déjà qu'une attention particulière est apportée à la spatialisation des phénomènes et à leurs impacts sur le territoire. Une approche rétrospective est également utilisée. Elle doit permettre d'établir les trajectoires suivies par les hébergements et de mieux comprendre leurs conséquences sur le territoire wallon. Enfin, la réalité et les acteurs de terrain seront mobilisés en fonction des moyens disponibles via notamment des entretiens (semi-directifs).

La recherche s'axe tout d'abord sur **(1) l'identification et la compréhension des phénomènes des friches au sein des hébergements touristiques**.

L'objectif est d'identifier et de localiser qualitativement et quantitativement les friches parmi les hébergements touristiques. Il s'agit ensuite de comprendre le phénomène et de croiser le cadrage issu d'un état de l'art avec la situation wallonne : *1. Quelles sont les trajectoires ? Situation pré-friche / friche / mise en veille – facteur durée / sortie de veille – sous quelles impulsions / reconversion – avec quels acteurs / situation post-friche. Existe-t-il des reconversions plus solides que d'autres ?*



Figure 22 : Trajectoire d'une friche

2. Quelles sont les causes du phénomène ? 3. Que se passe-t-il quand le bien perd sa fonction touristique et n'est plus du ressort du CGT ? Effets du vide législatif à ce sujet.

1.1 LES HOTELS

Travail initié en 2021 et à poursuivre en 2022

L'équipe de recherche dispose d'une base de données qu'elle a constitué durant les deux années qui se sont écoulées et qui est en finalisation. Celle-ci vise à mettre en évidence les trajectoires des différentes enseignes à l'échelle de la Wallonie. Elle permet :

- Le repérage des enseignes qui ont disparu et leur durée de fonctionnement
- Le repérage des enseignes qui perdurent
- La visualisation de la spatialisation du phénomène de l'échelle de la commune au niveau wallon

Des zones représentatives ont été sélectionnées pour analyser l'emprise territoriale et l'effet sur le territoire. Pour ce faire, il est prévu d'extraire les parcelles cadastrales associées aux enseignes de ces zones et d'analyser l'activité hôtelière.

Les résultats attendus sont :

- La localisation fine des friches par rapport aux territoires (+ liens entre types de friches et caractéristiques des territoires)
- Le repérage éventuel de phénomènes de mobilité des enseignes sur les différentes parcelles
- La distinction des effets d'entraînement

La méthodologie a commencé à être testée durant l'année écoulée sur la vallée de la Semois (voir ci-dessous).

1.2 LES HEBERGEMENTS A FORTE EMPRISE SPATIALE (HFES)

Travail à réaliser en 2022

L'équipe de recherche dispose d'un embryon de données pour les hébergements à forte emprise spatiale. Pour être opérationnel, représentatif et constituer une vraie base de données, ce relevé doit être complété, enrichi et vérifié par le croisement avec d'autres bases de données et informations venant de sources diverses (cadastre, orthophotoplans, presse...). Cette base de données vise à mettre en évidence les trajectoires de ces hébergements à l'échelle d'une sélection de territoires au sein de la Wallonie sur base de leur nom.

Les trajectoires seront étudiées pour l'Entre-Sambre-Meuse (y compris la Meuse jusque Namur),

pour la vallée touristique de l'Ourthe et pour la commune de Vresse-sur-Semois. Le degré de précision pourra varier d'un focus à l'autre.

Pour les focus géographiques réalisés, les résultats attendus sont notamment :

- Le repérage des enseignes qui ont disparu et leur durée de fonctionnement
- Le repérage des enseignes qui perdurent

Grâce à ce travail sur les hôtels et les hébergements à forte emprise spatiale et aux résultats engrangés, il sera possible d'envisager **(2) des Recommandations**, des pistes de solution pour une meilleure gestion territoriale des lieux touristiques :

Peut-on repérer des pré-friches / prévenir / anticiper ces phénomènes ? Comment peut-on gérer les friches anciennes mais aussi actuelles (identification d'outils potentiels utilisables aujourd'hui, solutions innovantes, pistes trouvées à l'étranger...) ? Comment privilégier les reconversions sur le long terme ?

2. FRICHES ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les intérêt/enjeux de cette recherche sur les friches touristiques pour l'aménagement du territoire et le tourisme sont multiples.

Mieux comprendre les trajectoires des objets touristiques et des territoires touristiques devrait permettre de mieux gérer leur présent mais aussi leur futur.

La recherche permettra :

- d'appréhender la mobilité éventuelle au niveau des objets touristiques, que ce soit en étudiant la succession d'enseignes au sein d'un même bâtiment ou en analysant le passage d'une même enseigne de bâtiment en bâtiment ;
- de mieux comprendre la fragilité potentielle des objets et des territoires touristiques (par exemple lorsque des hôtels évoluent en restaurants ou en gîtes, etc.) ;
- d'anticiper la sortie du tourisme des objets touristiques (notamment dans le contexte de la Covid-19), voire des territoires ;
- de gérer les délaissés touristiques existants ;
- d'identifier certaines zones de friches ou post-friches qui ont gardé ou ont à nouveau un potentiel touristique mais qui traînent un héritage touristique non géré ;
- de comprendre les reconversions réalisées et analyser leur intérêt ou non, leur durabilité (précarisation via division en appartements de certains hôtels, mutation en séniories...) ;
- d'appréhender les effets long terme de la reconversion par le tourisme de certains objets ayant perdu leur fonction première (ex : châteaux reconvertis en hébergement) ;
- d'articuler davantage les interactions entre aménagement du territoire et tourisme quand il y a sortie du champ touristique; prévenir un éventuel effet domino ;
- d'améliorer la qualité des territoires touristiques et du territoire en général ;
- de reconstruire la ville sur la ville; limiter l'artificialisation; éviter les espaces vides...

3. ETAT DE L'ART

"de même que des terres agricoles retournent à la friche, de même que des citadelles industrielles ferment leurs portes, de même des lieux où l'on est venu pour se divertir, s'instruire ou se dépayser, sont un jour désertés, disparaissent des guides touristiques et retournent à leur anonymat premier"
(Gauchon, 1997, p.297)

3.1 UN PHENOMENE PEU ETUDIE

"Solution moderne pour relancer la machine du développement local dans le contexte de la désindustrialisation et des délocalisations industrielles [...]" (Langenbach *et al.*, 2020, §6), le tourisme est longtemps apparu comme le dernier élément d'un cycle, la dernière chance pour un espace à l'abandon de retrouver une utilité (Bachimon, 2016). Le patrimoine industriel, témoin de l'activité économique du passé, peut ainsi être valorisé par le tourisme (Debos, 2012) et/ou accueillir de nouvelles activités, à l'image de ce qui s'est fait au Grand Hornu à Mons (voir également les exemples mentionnés dans le rapport final de 2020²⁵, pp. 33-35). Dans d'autres cas, la friche industrielle se voit transformée en un ensemble d'activités de loisirs, sans conservation de lien avec l'Histoire du lieu, comme par exemple à Amnéville (Fagnoni, 2004). Mais qu'en est-il des lieux ou des objets touristiques cessant eux-mêmes de fonctionner ?

La persistance d'une activité touristique n'est en effet pas garantie dans une société qui évolue au fil du temps (Knafou, 1996) : en l'absence d'une adaptation, d'un renouvellement ou d'une diversification de l'offre, la pratique de l'activité touristique dans un lieu donné peut progressivement décliner et, à terme, entraîner un abandon des infrastructures présentes sur un territoire, occasionnant une friche (IAU, 2017 ; Langenbach *et al.*, 2020 ; Navarro, 2016 ; Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021 ; Oiry-Varacca, 2012 ; Duhamel et Violier, 2018).

Hôtels, attractions, campings, villages de vacances, résidences secondaires... aucun type d'objet touristique n'est à l'abri de ce phénomène connu également sous le nom de « délaissé touristique », que Philippe Bachimon définit comme étant « *la désaffectation partielle ou totale, plus ou moins durable, d'un espace approprié in fine par une activité touristique sans démolition des installations (maintien en l'état) et sans reconversion effective des lieux [...]. Les formes rencontrées vont de la déprise partielle d'une portion d'espace [...] à l'abandon saisonnier ou pluriannuel jusqu'à l'abandon permanent* » (Bachimon, 2012, p.1).

Malgré ce constat établi depuis de nombreuses années, peu de travaux ont été, jusqu'à présent, consacrés à cette perspective (Séminaire *déprise touristique*, 2016 ; Condevaux *et al.*, 2016) : les chercheurs se sont davantage penchés sur la manière dont naissait puis se développait le tourisme et sur la permanence des lieux touristiques ainsi que sur la capacité du tourisme à évoluer et se reproduire en regard des différents changements sociétaux auxquels il a été soumis au cours des deux derniers siècles.

Sont ainsi évoquées dans la littérature diverses stratégies pour perpétuer une activité touristique et éviter une cessation d'activité, comme par exemple la reconversion d'un hôtel en appartements

²⁵ CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

loués sur Airbnb en Nouvelle-Aquitaine (Darras Barquissau et Fontan Sers, 2021) ; faciliter la pratique d'une activité sportive en vogue pour des hôtels en Suisse (Tissot et Schneider, 2018) ; bénéficier de l'attrait d'un patrimoine revitalisé par le développement d'équipements de congrès dans le cas d'hébergements touristiques à Evian (Fererol, 2008).

Les recherches menées spécifiquement sur les « sorties de routes », la déprise touristique ou encore la transition touristique semblent pour leur part se concentrer autour de quelques formes de tourisme bien délimitées : le tourisme de montagne et plus particulièrement les stations de montagne (où l'absence d'enneigement récurrent, mais aussi d'autres facteurs, mettent à mal une partie de l'exploitation touristique (Torricelli et Duvillard, 2019)), le tourisme littoral, le bord de mer et les îles (dont certaines sont marquées parfois depuis longtemps par des friches touristiques, comme en Polynésie française (Bachimon, 2012)). Bien qu'il s'agisse de situations que l'on ne retrouve pas en Wallonie, certains mécanismes mis en avant dans la littérature scientifique pourraient s'appliquer à des objets touristiques qui y sont localisés.

Les points suivants aborderont, par l'intermédiaire d'une brève littérature grise et scientifique, les trajectoires d'objets touristiques (en ce compris les facteurs à l'origine du déclin de leur activité), les différentes formes des délaissés touristiques, ainsi que les enjeux, gestions et réaffectations (envisagées ou réalisées) que cette situation occasionne. Les connaissances étant lacunaires pour certains de ces points, des travaux issus d'autres secteurs seront mobilisés.

3.2 CYCLE DE VIE ET ORIGINE DU DECLIN TOURISTIQUE

3.2.1 Un cycle de vie controversé

La littérature scientifique aborde d'une part les trajectoires des lieux et d'autre part celles des objets-produits au travers de différentes théories et concepts. Il est intéressant d'en avoir connaissance dans la mesure où nous travaillons à la fois sur les deux échelles (objets et lieux).

Des auteurs ont tenté de caractériser la trajectoire des lieux. L'une des publications les plus connues en la matière est celle de Richard W. Butler, publiée en 1980, qui met en relation les différentes phases de vie d'une aire touristique (*Exploration – Involvement – Development – Consolidation – Stagnation – Déclin / Rejuvenation*) avec l'évolution du nombre de touristes (Butler, 1980). Ce modèle ne fait cependant pas l'unanimité au sein de la communauté scientifique, la littérature se faisant encore aujourd'hui l'écho de la bataille entre ses défenseurs et ses détracteurs (Baum, 1998 ; Gale, 2005 ; McKercher, 2005 ; Haine, 2010 ; Suchet, 2015). L'auteur a lui-même revu plusieurs fois son modèle et répondu aux critiques, notamment dans un double ouvrage paru 26 ans après la première publication (Butler, 2006a et 2006b).

Darbellay et al. (2011) appliquent également le concept de cycle de vie à un territoire. Pour eux, il existerait ainsi :

- une trajectoire de relais entre "[...] *des pratiques touristiques successives et complémentaires* [...]" qui maintiennent l'activité touristique ;
- une trajectoire de l'abîme, caractérisée par le déclin voire la disparition de la fonction touristique sans alternative, générant des friches touristiques ;
- une trajectoire de métamorphose et de sortie du tourisme (reconversion en ville touristique par exemple, à l'image de Nice ou Brighton) (Darbellay et al., 2011, pp. 38-39).

De son côté, Rémy Knafou envisage trois scénarios d'évolution possible : les lieux touristiques (1) qui continuent à assurer le renouvellement de la ressource touristique ; (2) qui ont connu un fléchissement, une parenthèse et vont opérer une « remise en tourisme » ; (3) qui vont connaître ou opérer une « sortie du tourisme » (Knafou, 1996).

D'autres auteurs ont de leur côté montré qu'une analyse du cycle de vie est plus pertinente lorsqu'elle s'intéresse aux objets. Selon André Suchet (2015), "*la notion de cycle de vie est adaptée à un produit et non à une zone ou à une aire géographique, qui peut bénéficier de plusieurs cycles de vie différents. Par exemple, une station thermale qui devient une station de sports d'hiver, ou bien une station balnéaire qui se transforme en destination spécialisée dans les jeux d'argent.*" (Suchet, 2015, p.8). Une destination touristique est en effet composée de plusieurs objets touristiques qui ont chacun leur trajectoire.

Il est préférable, toujours selon cet auteur, de s'appuyer sur les travaux de Michel Chadefaud qui suggère une analyse de la "*diachronie du produit touristique*". Celle-ci comporte trois phases : la phase de création du produit, la phase de maturité du produit et la phase d'obsolescence du produit. Cette dernière, qui nous intéresse pour la compréhension du déclin de l'activité touristique, serait une "*période d'inadéquation entre l'offre et la demande (mutation des besoins, situation économique, mythe concurrent. . .)*" (Suchet, 2015, p.14).

Au-delà des divergences perceptibles dans la littérature relatée ci-dessus, il apparaît que la compréhension du déclin d'une activité touristique en un lieu donné est notamment tributaire de la connaissance de son évolution dans le temps et du contexte spatial dans lequel elle se situe.

3.2.2 Éléments déclencheurs (*mise en friche*)

Le déclin et la cessation d'une activité touristique menant à une friche est expliqué dans la littérature par différents facteurs : des facteurs propres au produit touristique d'une part, et des facteurs qui lui sont extérieurs d'autre part.

3.2.2.1 Facteurs endogènes à l'offre touristique déclinante

Le vieillissement des infrastructures est l'un des facteurs endogènes préjudiciables à la pérennisation d'une activité touristique qui est le plus souvent mentionné : le décalage entre l'état des infrastructures et l'attente des touristes peut notamment entraîner une perte financière avec un risque de sortie du marché²⁶ (Vlès, 2006).

Ainsi, près de ¾ des stations de ski françaises sont confrontées à cette "*inadaptation entre le bâti et l'évolution des consommations des clientèles*" (Vlès, 2016). Il en va de même avec l'offre proposée : "[...] *Le tourisme, activité sociale, est fondamentalement affaire de mode [...] soumis à une évolution sans fin*" (Knafou, 1996, p.3). Dans les activités touristiques de montagne et notamment les stations de ski alpin, une plus grande souplesse dans l'usage des infrastructures existantes, des produits "tout compris", une diversification des loisirs et pratiques sportives... sont autant d'éléments qui permettent d' étoffer l'offre initialement présente et ainsi contrer l'inertie

²⁶ A noter que si le vieillissement des infrastructures est souvent préjudiciable, il peut, dans certains cas, ne pas être synonyme de déclin : "[...] le vieillissement a aussi ouvert de nouvelles perspectives. En effet, le tourisme a produit son propre patrimoine. Dans les stations les plus anciennes, le processus de sélection et de classement a opéré dès lors que la dynamique en avait raréfié les objets, comme à La Baule, à Deauville ou à Vichy [...]" (Duhamel et Violier, 2018, p. 619).

qui peut être fatale pour l'activité touristique face à la demande et aux attentes des touristes (Macchiavelli, 2009 ; Gauchon, 1997 ; Vlès, 2016 ; Bonnemains, 2016 ; Mellet, 2017). Ce besoin d'innovation n'est évidemment pas spécifique aux stations de ski (Roussel, 2008).

Certains coûts ainsi qu'une gestion financière inadaptée sont également évoqués comme facteur de déclin: les mises en conformité, les investissements techniques nécessaires... impactent défavorablement les trésoreries souvent fragiles (Gauchon, 1997 ; Vanthuyne et Clossen, 2012 ; Lompech et Ricard, 2019), menant par exemple des hôtels et villages de vacances à fermer ou à revendre les chambres en tant que résidences secondaires (Hatt, 2018 ; KPMG, 2007 ; Denys et al., 2016). Le maintien d'une activité touristique en un lieu passe parfois par l'option "construction neuve", préférée à la rénovation ou réhabilitation de l'existant tombé en désuétude. Cette manière de faire occasionne des friches touristiques qui conservent par ailleurs leur emprise au sol (Hatt, 2018).

Par ailleurs, les économies d'échelle et la gestion au niveau d'une "destination", parfois nécessaires à la survie d'une activité touristique pour faire face à la concurrence, peuvent être freinées par la fragmentation de l'offre présente sous forme de "*micro-entreprises à gestion familiale*" (Gauchon, 1997 ; Macchiavelli, 2009, p.87).

Enfin, on observe une transformation progressive de certains objets ou lieux touristiques en fonction résidentielle, parfois précaire : La Baule en France en est un exemple (Violier, 2002), l'Algarve au Portugal, évoqué dans le rapport final de 2020²⁷, en est un autre (Baron-Yellès, 2006). Cette mutation vers de l'habitat permanent existe depuis parfois plusieurs décennies en Wallonie (Francis, 1999 ; Crabeck, 2009). Si une partie ou la totalité des hébergements de villages de vacances et campings (entre autres) se voient ainsi reconverti en domicile principal sans passer par la case "friche", il n'en va pas toujours de même pour tous les éléments qui constituaient initialement ces objets touristiques : les infrastructures communes (piscine par exemple) finissent par devenir des infrastructures et espaces abandonnés.

3.2.2.2 Facteurs exogènes participant au déclin de l'offre touristique

Les raisons de la cessation d'une activité humaine sont multiples et pas seulement propres à celle-ci : de nombreux facteurs externes peuvent impacter très fortement l'évolution d'une offre touristique existante. Evolution de la conjoncture, installation d'un concurrent, modification d'accès au territoire... il n'est évidemment pas possible de lister toutes les causes possibles, d'autant qu'elles ne sont pas forcément négatives pour l'ensemble du secteur touristique. On peut néanmoins distinguer deux grandes catégories dans la littérature qui s'est penchée sur cette problématique : les facteurs exogènes *extra-touristique* et *intra-touristique*.

a) Facteurs exogènes extra-touristique

Les facteurs exogènes extra-touristique sont de natures diverses, bien souvent imprévisibles, à portée régionale, nationale voire internationale. Ils sont généralement directement liés à la manière dont les humains s'organisent et vivent ensemble (conflits, système économique, changements climatiques...), mais pas uniquement (catastrophes naturelles par exemple).

²⁷ CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

Globalement, si les objets touristiques parviennent généralement à encaisser le choc d'une crise politique (exemple de la Crimée (Ivanov et al., 2016)), d'attentats ou d'une crise économique d'intensité internationale comme celle de 2008 (que les hôtels soient à Madrid (Alonso-Almeida et Bremser, 2013), aux Etats-Unis (Kosova et Enz, 2012) ou encore au Honduras et au Costa Rica (Kubickova et al., 2019)), il n'en reste pas moins qu'une crise peut affaiblir tout ou partie du secteur (voir par exemple INSEE Rhône-Alpes, 2010 et INSEE Rhône-Alpes, 2011) et influencer le choix des touristes (Karl, 2018).

Il en va de même avec les crises épidémiologiques, notamment celle de la Covid-19, dont les répercussions sur le secteur touristique font déjà l'objet d'analyses (OCDE, 2020) et de nombreux articles de la communauté scientifique sur les finances (hôtels américains : Ozdemir et al., 2021), les mesures pour une reprise post-crise (hôtels espagnols : Hidalgo et al., 2022) ou encore la mutation en cours et/ou nécessaire du modèle touristique pré-existant à la crise (Masclanis, 2020 ; Briant et al., 2020).

A côté de ces situations compliquées à l'échelle locale mais globalement surmontables à l'échelle d'une région/d'un pays, il existe des situations qui mènent les objets touristiques d'un territoire à devoir cesser leur activité. Ainsi, la littérature scientifique consacrée aux friches touristiques met en avant le cas chypriote pour illustrer les ravages de conflits géopolitiques : une offre touristique initiale importante, un effondrement du secteur suite au conflit de 1974, l'apparition de friches touristiques, comme l'emblématique station "fantôme" de Varosia (Lageiste, 2011). En Wallonie, l'activité hôtelière a particulièrement souffert pendant et après la deuxième guerre mondiale : réquisitions pour héberger les soldats, infrastructures dégradées à la fin du conflit, disparition de la classe rentière... autant d'éléments qui ont laissé des séquelles encore visibles dans l'offre touristique wallonne, à Waulsort notamment (Wéry, 2017).

Les changements climatiques sont également à l'origine de bouleversements importants : le secteur touristique, bien qu'il participe à ce phénomène, en subit également les conséquences (Clivaz et al., 2015 ; d'Andrimont et al., 2014) et s'organise pour s'adapter et réduire son empreinte carbone (OCDE, 2007 ; Bonnemains et Clivaz, 2019 ; George et al., 2019 ; Suari et Llurdés, 2020 ; OMT, 2021).

De surcroît, certaines adaptations pourraient engendrer des délocalisations, abandonnant sur place les infrastructures inutilisées. P. Bachimon (2019), dans son article intitulé "Apocalypse Snow", décrit ainsi le cas des stations de montagne et de la neige artificielle qui peut aisément être produite dans des stations *indoor* localisées en dehors des espaces montagnards où les stations de ski sont bâties.

Dans un tout autre registre, l'évolution de l'accessibilité des territoires et des moyens de locomotion a également influencé fortement la géographie du tourisme étant donné le lien étroit qui existe entre les secteurs du transport et du tourisme. De nouvelles manières de se déplacer (successivement le bateau, le train, la voiture, l'avion) ont entraîné de nouvelles destinations, parfois au détriment des anciennes pratiques touristiques : des lieux touristiques sont moins ou plus du tout visités. Le maintien en fonctionnement d'un réseau de communication est également un enjeu : le mauvais entretien, la modification voire la fermeture de celui-ci privent des implantations touristiques (parfois créées suite à la présence de ce réseau) de leur accessibilité. Dans les deux cas de figures, un abandon de l'activité touristique est observé (Mouret, 2019 ; Gay, 2006 ; Lompech et Ricard, 2019 ; Jamot, 2006).

La combinaison de plusieurs facteurs peut également mener au désintérêt pour le maintien ou la rénovation d'infrastructures touristiques. A. Magnan (2008) relate ainsi le coup de grâce porté par des cyclones sur une partie des hôtels saint-martinois déjà en déclin (et ce, malgré leur faible longévité d'existence (Magnan, 2008 ; Chardon et Hartog, 1995 ; Desse, 2010). Des inondations

peuvent avoir le même effet sur des campings wallons présentant des signes de faiblesse (Wéry, 2017).

b) Facteurs exogènes intra-touristique

Le secteur touristique peut être lui-même à la source d'une évolution négative d'un objet touristique.

La concurrence entre différents territoires est mentionnée dans la littérature, notamment en ce qui concerne l'offre de sport d'hiver : "*En 4 ans, la montagne française a perdu près de 6 millions de nuitées, soit 5 % de sa fréquentation. Sur les dix dernières années, ce chiffre est d'environ 10 %. On observe une montée des concurrences à l'échelle internationale, notamment venant de l'Autriche et de la Suisse et, dans une moindre mesure, de l'Espagne, qui séduisent de plus en plus les clientèles. Bien entendu, cette évolution varie fortement selon les massifs et les vallées [...]*" (Mès, 2014, pp.10-11).

Cette concurrence des territoires n'est pas observée uniquement en montagne : Lauriane Létocart développe de son côté le cas de la concurrence pour le littoral touristique baltique (Létocart, 2021). A une échelle plus locale, la concurrence entre hébergements touristiques peut également entraîner un déclin de certaines infrastructures vieillissantes, comme par exemple des hôtels indépendants, au profit d'autres formes d'hébergement ou infrastructures aménagées plus récemment et proposant des services mieux adaptés aux attentes de la clientèle (DGCIS et KPMG, 2012).

La présence simultanée de plusieurs objets touristiques et services en un même lieu peut accroître l'intérêt d'un touriste à se rendre à cet endroit. Les infrastructures de centres de congrès, par exemple, recherchent et mettent en avant cette proximité (voir le rapport final de 2020²⁸, p.34 et suivantes). Cependant, le déclin d'une partie de l'offre touristique d'un territoire peut avoir des répercussions négatives sur le reste de l'offre, encore présente (Lompech et Ricard, 2019 ; Denys et al., 2016).

Ce phénomène peut également se rencontrer à une échelle territoriale plus vaste (région notamment), dans laquelle des synergies entre prestataires et acteurs du tourisme font d'un territoire une destination touristique, avec par exemple une offre touristique diversifiée, des parcours thématiques, un évènement commun ou encore des tickets combinables (Gaio, 2002 ; Piriou, 2016 ; Bessy, 2016). La fermeture de quelques infrastructures ou le retrait de quelques acteurs déforce l'ensemble des objets touristiques encore en activité.

Une augmentation souvent démesurée de l'offre en hébergements touristiques, alors même que la fréquentation ne le justifie pas toujours, que ce soit en montagne ou dans les îles, peut également être à l'origine de friches touristiques, certaines infrastructures n'ayant que très peu, voir même jamais servi (Mès, 2016 ; Fablet 2013 ; Magnan, 2008).

Enfin, la manière dont l'offre touristique se développe peut entraîner la mise en place d'un cadre législatif qui impacte à son tour le secteur touristique. Carole Wéry (2017) relate ainsi l'avènement de la loi du 30 avril 1970 sur le permis de camping (arrêté royal du 29 octobre 1971), qui a influencé les trajectoires de nombreux campings devant se mettre aux normes (difficultés financières insurmontables, volontés de ne pas se conformer aux règles, isolement géographique...), menant certains d'entre eux à sortir du secteur touristique, volontairement ou

²⁸ CPDT (2020), "Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir", Rapport scientifique final de la recherche n°4, 199p.

non. Cela s'est également observé quelques décennies plus tard dans l'hôtellerie, lors de la mise en place de la norme de sécurité incendie (Quériat et Decroly, 2012).

3.3 OBJET TOURISTIQUE DELAISSE = PARCELLE ABANDONNÉE ?

Lorsqu'un objet touristique "[...] *n'a plus vraiment de statut, d'identité et exempt de toute activité reconnue* [...]" (Wéry, 2017, p.1), ses infrastructures ainsi que la portion de territoire sur laquelle il est établi entrent dans une phase de *mise en veille*. Cette période, plus ou moins longue dans le temps, commence lors de la fermeture²⁹ d'une activité touristique et se termine par la réaffectation, transformation ou démolition du site.

Le temps de veille est tributaire de plusieurs facteurs, notamment des coûts de reconversion, de la situation économique ou encore de la maturation d'un projet (Makow, 2017), pouvant nécessiter l'implication de différents acteurs ayant chacun leur propre stratégie d'action (Ambrosino et Andres, 2008, p.38). Selon la localisation et l'état des infrastructures / du lieu, ce peut être l'occasion d'expérimentations, d'usages éphémères ou temporaires de diverses natures : activités socio-culturelles, loisirs, art, magasin, logements... (Makow, 2017 ; Buisson, 2017 ; Andres, 2011). Cette phase ne peut dès lors pas systématiquement être qualifiée de période inactive.

3.3.1 Etat et enjeux d'une infrastructure inoccupée

Dans l'intervalle de temps qui sépare la cessation d'activité de la réaffectation ou de l'abandon, l'absence d'entretien des implantations touristiques peut rapidement entraîner une dégradation (parfois irréversible) des infrastructures, aussi robustes soient-elles au départ (Gauchon, 1997). A de rares exceptions près (les ruines – touristiques ou non – attirent et peuvent même être volontairement maintenues dans cet état (Wadbled, 2020)), la présence de ces témoins du passé touristique devient source de nuisances diverses qui peuvent s'aggraver (pollution) et perdurer dans le temps (Bachimon, 2012).

L'impact négatif sur le paysage est ainsi mentionné sans équivoque dans la littérature : "[...] *infrastructures aux couleurs criantes en bois, métal ou plastique, clôtures, parkings à l'abandon* [...]" (Lompech et Ricard, 2019, p. 14) ; "[...] *anciennes remontées mécaniques dont les vestiges balafrent parfois les pentes de nos montagnes* [...]" (Gauchon, 1997, p. 297) ; "[...] *Onze kilomètres de front de mer vertical, où s'alignent tours et immeubles d'allure piteuse* [...]" (Lageiste, 2003)... A noter que toutes les friches touristiques ne sont pas toujours dérangeantes d'un point de vue paysager, notamment celles qui ne sont pas directement visibles de par le respect de la législation en vigueur lors de la création du site (mise en place d'un écran de végétation par exemple ; Wéry, 2017).

La présence de faune et de flore est un élément caractérisant certaines friches touristiques qui est également visible³⁰. Quand elle est peu abondante et sans structure, la végétation sera souvent perçue négativement par la population (Bourg, 2019). Elle est cependant défendue par

²⁹ Une loi de 1978, relative aux sites d'activités économiques wallons, les considérait "désaffectés" si ceux-ci étaient abandonnés depuis au moins 5 ans (Merenne-Schoumaker, 1982)

³⁰ Certains photographes ou reporters mettent en évidence les espaces abandonnés recouverts par la végétation. Voir par exemple le cas du "relais de l'infante" : <https://www.neverends.net/le-relais-de-linfante/>.

plusieurs auteurs et organisations qui y voient un intérêt pour la sauvegarde ou le développement de la biodiversité (Wéry, 2017 ; Lemoine, 2016 ; Geoffroy et al., 2020). En milieu urbain, cette situation peut se transformer en enjeu de développement territorial d'un quartier ou d'une ville (Natureparif, 2012 ; Wéry, 2017).

Moins perceptible, l'image véhiculée par la présence d'une friche est un enjeu tout aussi prégnant. (Janin et Andres, 2008). Elle peut également nuire à l'activité encore présente et involontairement participer au déclin de celle-ci ou du territoire en général : C. Bouchend'homme illustre cela en 1987 via le cas de Cayeux-sur-Mer ; E. Beriatos et M. Papageorgiou en 2008 pour les cas de Kamena Vourla et Ypati en Grèce.

A côté des enjeux économiques ("*espace improductif et couteux* [...]"), environnementaux ("*bâtiments désaffectés, [...], insalubrité [...], pollution de toutes natures [...]*"), urbanistiques ("*redéveloppement économique*" et "*réaménagement global*") (Bruyelle, 1992, p.179), la question de la rareté du foncier se pose actuellement avec plus d'insistance que jamais, étant donné "*les pressions foncières qui s'exercent aujourd'hui sur les territoires urbains*" (Ambrosino et Andres, 2008, p.37) et, de manière plus globale, l'objectif d'atteindre d'ici 2050 zéro artificialisation nette (voir à ce sujet la recherche CPDT "Gérer le territoire avec parcimonie" menée en 2018 et 2019). Cette situation pousse à s'intéresser aux friches touristiques dans le but de leur trouver une utilité en l'état, envisager une réutilisation ou une reconversion du site, même si dans ce cas cela peut impliquer une perte de territoire dévolu au secteur touristique.

3.3.2 Outils de gestion et de préparation à la reconversion d'une friche

En l'absence d'entretien ou d'usage temporaire d'un site, diverses péripéties peuvent naître (pollution, dégradation et détérioration des infrastructures avec le temps...). L'inaction peut engendrer des coûts et réduire l'attrait de la friche en vue d'une reconversion (IDFriches, 2020 ; Makow, 2017).

Quelques outils existent pour donner une utilité à une friche ou lui permettre de quitter cette phase de mise en veille. La littérature s'intéresse particulièrement aux friches industrielles et/ou urbaines pour lesquelles la gestion mise en place peut, la plupart du temps, être aisément transposée aux friches touristiques.

Pour gérer ou transformer une friche, il convient en premier lieu d'en connaître son existence. Des outils tels que l'inventaire des sites à réaménager (SAR) dont s'est doté la Wallonie, participent à cette connaissance. Ils sont indispensables pour l'administration, notamment pour y intervenir par différents mécanismes de subvention, taxation... (IEW, 2006 ; Gouvernement Wallon, 2004 et 2018 ; CPDT, 2014). En plus d'un inventaire similaire, la France a mis en place en 2000 un outil spécifique au secteur des loisirs : la situation des infrastructures touristiques montagnardes déclinantes est ainsi particulièrement concernée par les *Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisirs* (ORIL), qui visent à rénover l'existant pour maintenir une offre en adéquation avec la demande plutôt que de construire du neuf et générer des friches. Dans la pratique, ORIL n'a pas rencontré le succès escompté et a été réformé en 2016 (Code de l'urbanisme – Article L318-5) (Miquel et al., 2010 ; Cerema, 2019 ; Cam, 2017 ; France Tourisme Ingénierie, 2020 ; Brassens et Farèniaux, 2018).

Il arrive que la nature soit volontairement implantée (ou gérée et suivie si elle s'y est développée d'elle-même) sur des friches en attente d'une nouvelle affectation, pour contrer l'image néfaste véhiculée par des infrastructures abandonnées, réduire l'impact paysager d'une friche ou encore apporter de la faune et de la flore en ville (Janin et Andres, 2008 ; Natureparif, 2012). Le potentiel de valorisation des friches par différentes plantations fait en outre encore l'objet d'expériences et

études, comme par exemple le projet Wallphy mené par l'ISSeP, la SPAQuE et ValBiom depuis 2017. Enfin, le traitement par la phytoremédiation en vue d'assainir un site pollué et lui permettre une reconversion ultérieure est une solution de plus en plus envisagée, notamment pour les friches industrielles, mais pas uniquement (Bert et al., 2012). Cette solution peut toutefois nécessiter du temps (Origo et al., 2012) et entraîner une modification du paysage qui n'est pas sans impact sur le territoire concerné (Touvron, 2017).

La littérature présente également l'occupation temporaire comme une forme de gestion des friches (Gauthier et al., 2021). Phénomène essentiellement urbain, elle peut prendre différentes formes et impliquer plusieurs acteurs qui y trouvent un intérêt : le propriétaire évite ainsi une dégradation du site, l'autorité administrative peut mettre en place des projets participatifs et collaboratifs, l'occupant peut tester un nouveau concept à moindre coût, l'habitant y voit une image de quartier conservée... (Gauthier et al, 2021 ; CPDT, 2019 ; Adisson, 2017 ; Andres et Grésillon, 2011, Makow, 2017). Il arrive en outre que l'activité éphémère qui s'y développe devienne permanente (Eechaudt, 2019). L'urbanisme transitoire apparaît dès lors comme un outil d'accompagnement potentiellement important.

Une autre façon de préparer une friche à un nouvel usage est de déconstruire et/ou remettre en pristin état le site délaissé. Cela peut se faire par l'intermédiaire de l'autorité publique (l'outil SAR en Wallonie, les Etablissements Publics Fonciers en France, des fonds dans le cadre des plans de relance 2021 wallon et français... (Cour des comptes, 2002 ; CPDT, 2018 ; Grand et Peyrat, 2016 ; Lemoine, 2017)) ou, de façon plus rare, par l'obligation de remettre en état un site fermé et de prévoir la réversibilité des constructions (Joye, 2013). Enfin, les communes ont à leur disposition différents outils d'aménagements du territoire leur permettant notamment de modifier l'affectation du sol ou d'officialiser la volonté de s'intéresser au recyclage des zones abandonnées (Wéry, 2017).

3.4 RECYCLAGE DE L'IMMOBILIER TOURISTIQUE

Le recyclage de l'immobilier touristique délaissé (*sortie de veille*) n'est que très peu abordé dans la littérature scientifique. Les exemples de réaffectations se trouvent généralement dans la littérature grise, les sites internet de passionnés en la matière ou encore dans les médias.

Il n'existe pas une forme-type de réaffectation des friches touristiques : la localisation, le contexte territorial, les acteurs en présence, les besoins socio-économiques... sont autant d'éléments qui entrent en jeu. Néanmoins, certaines nouvelles affectations semblent plus communes ou plus faciles à mettre en œuvre. Il en va ainsi de la transformation d'anciens hôtels en seniories ou encore en appartements de luxe (Sauthier, 2011 ; nostalgie-lustinoise, 2004 ; CPDT, 2017), faisant perdre toute fonction touristique au site ainsi transformé.

On trouve également des exemples d'activités touristiques qui succèdent à une autre activité touristique. La nouvelle affectation peut être de même nature ou non, avec ou sans rénovation importante des lieux. C'est notamment le cas en France, dans le Languedoc, où un ancien village de vacances est récemment devenu un site touristique 4 étoiles (Vialatte (Les Echos), 2019), ou encore à Vresse-sur-Semois, où le site qui a accueilli le village de vacances des Dolimarts va retrouver une activité touristique par la construction de cabanes (Mertens (La Meuse), 2020). Une ré-appropriation touristique n'est cependant pas toujours la bienvenue (exemple du projet de réouverture du château de Limelette, que l'échevin en charge de l'aménagement du territoire ne voyait pas d'un bon œil, lui préférant la construction de logements (Van Peel (RTBF), 2020)).

Si la démolition est parfois souhaitée pour mettre fin à un état de friche et remettre un site dans son état "naturel" (Laslaz, 2013), la démolition peut aussi être une étape envisagée pour redonner vie à un ancien site touristique. Le village de vacances de Vencimont, propriété de la commune de Gedinne, pourrait ainsi passer par cette étape si cela permet de relancer le site (matele.be, 2020). Dans d'autres cas, c'est un passage incontournable pour la revalorisation d'un espace en friche. C'est le sort envisagé par exemple pour l'ancien *hôtel de l'Aubépine* à Beauraing qui serait remplacé par 32 appartements (vivreici, 2021) ou encore une partie des infrastructures du centre de vacances de Borzée fermé en 2010 pour y reconstruire une structure touristique de village de vacances (tvlux, 2017). Dans tous les cas, la population a la possibilité de donner son avis et d'influencer les projets envisagés au travers des enquêtes publiques notamment (voir par exemple le cas de l'ancien hôtel *Le Normandy* de Rixensart ; Van Peel (RTBF), 2018).

3.5 BREVE CONCLUSION

La littérature scientifique en matière de friche touristique est lacunaire (peu d'études, s'intéressant souvent au déclin touristique de montagne), malgré les enjeux que celles-ci provoquent. Bien qu'il existe des études réalisées dans d'autres secteurs, la comparaison et la transposabilité connaît des limites (l'abandon d'un site industriel n'entraîne pas les mêmes conséquences que la cessation d'activité d'un hôtel). De surcroît, les travaux existants se concentrent généralement sur le déclin d'un site en particulier.

Au terme de cet aperçu de la littérature, l'analyse envisagée dans le cadre de cette recherche apparaît plus que jamais nécessaire et inédite dans sa démarche (méthodologie et espace couvert) ainsi que dans son rapport au territoire.

4. ANALYSE DES TRAJECTOIRES ET FRICHES TOURISTIQUES

L'analyse des trajectoires et des friches sera, à terme, constituée de trois parties : les trajectoires observées, les facteurs du déclin, la situation après l'exploitation touristique. Elles permettront d'identifier et de situer dans le temps et l'espace les activités touristiques en déclin (trajectoires), s'interroger sur les raisons de la cessation d'activité des objets observés (facteurs explicatifs), explorer le changement d'usage du lieu ayant auparavant accueilli une activité touristique (reconversions).

Comme dit en introduction de ce volet, l'analyse portera dans un premier temps sur les enseignes

Définitions

Hôtel (Fiche en Annexe 1)

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

Enseigne

Hôtel, qui, durant toute la période de son exploitation, porte le même nom et est localisé au même endroit.

hôtelières. Les hébergements de grandes capacités (camping et villages de vacances) seront étudiés dans un second temps.

A ce stade de la recherche, seule la première partie a été partiellement réalisée, à savoir la reconstitution des trajectoires des enseignes à l'échelle wallonne, ainsi qu'une ébauche des trajectoires des lieux ayant accueilli une activité hôtelière dans la vallée de la Semois.

Il n'existe pas, à notre connaissance, de travaux similaires dans ce domaine. Une méthodologie a donc été créée pour réaliser les analyses souhaitées. Cette méthodologie, développée dans l'Annexe 5, comporte quatre étapes principales comme l'illustre la figure ci-dessous.

La collecte d'informations sur les enseignes est l'étape préalable indispensable à toutes les autres : pour savoir quand une enseigne a démarré son activité et où elle est localisée, il a été nécessaire d'exploiter plusieurs sources (Guides, cartes postales anciennes, Internet et réseaux sociaux...). Ce travail méthodique est mené par S. Quériat depuis sa thèse de doctorat (défendue en 2010).

Les informations collectées sont compilées au sein de deux bases de données (enseignes et parcelles). Pour être pleinement exploitées, les données subiront des traitements complémentaires avant d'être transformées en trajectoires : classement de l'activité recensée entre 1920 et aujourd'hui par périodes de 5 ans et interprétation de l'absence d'information, qui reflète une période d'incertitude de connaissance ou correspond aux périodes qui précèdent ou suivent l'activité hôtelière.

Un regroupement des trajectoires des enseignes et des lieux d'activités hôtelières à une échelle territoriale souhaitée débouche sur une série de tableaux, figures et cartographies de synthèse présentées ci-dessous.

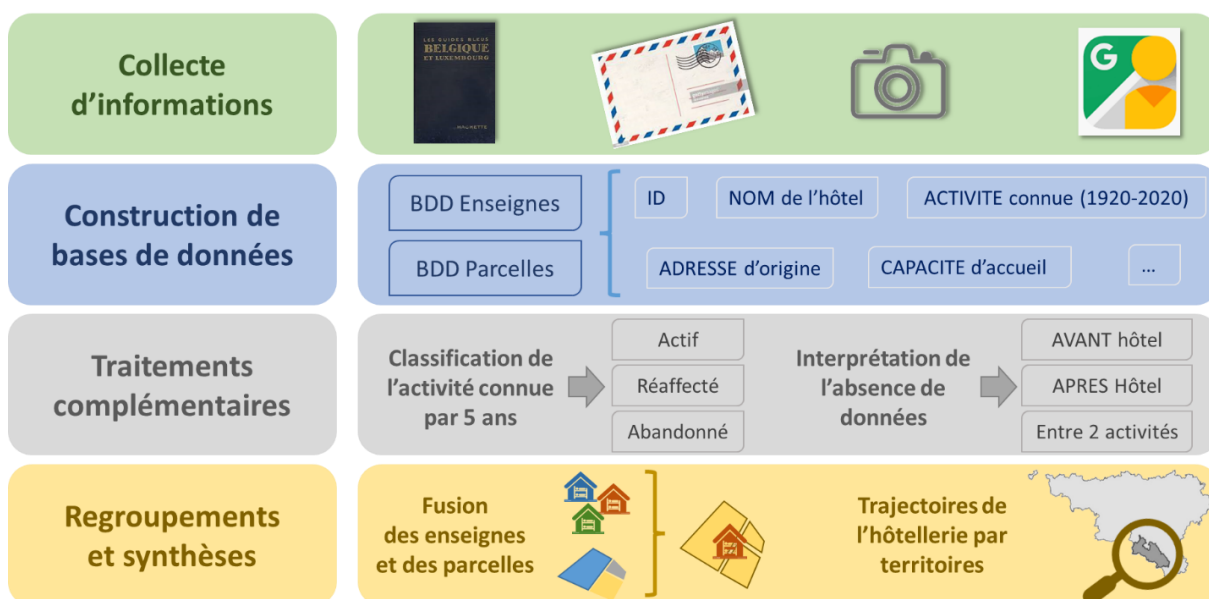


Figure 23 : principales étapes pour la confection des trajectoires observées

La Figure 24 ci-dessous illustre l'évolution de l'activité hôtelière en Wallonie, par enseigne, depuis un siècle. Les bâtonnets bleus représentent l'ouverture d'enseignes durant une période donnée, les bâtonnets gris leur fermeture, et la courbe orange le bilan des enseignes actives.

La courbe "en dents de scie" met en avant plusieurs périodes de pics d'activité, notamment dans les années 1930, au sortir de la deuxième guerre mondiale et dans les années 1960. Des

réductions drastiques suivent ces pics, avec un niveau d'activité souvent moindre qu'avant la période de croissance. Ces creux sont le reflet des fermetures pendant la 2e guerre mondiale, dans les années 1970 et 1990. Enfin, au cours de ces 25-30 dernières années, on observe une relative stabilité de la courbe d'activité des enseignes par rapport aux périodes précédentes, avec cependant une tendance à la diminution.

L'histoire du tourisme nous montre le lien qui existe entre certains évènements et le résultat montré par ce graphique : on peut y voir l'impact positif de l'instauration des congés payés mais également les impacts négatifs de la 2e guerre mondiale, de la concurrence d'autres hébergements touristiques, de l'avènement du low cost, des réglementations et normes...

Si l'on peut voir ici l'intensité de l'activité hôtelière par période de 5 ans, on ne peut par contre pas présumer du recyclage foncier qui s'opère. En effet, l'ouverture d'une enseigne n'est pas forcément synonyme de nouvelle construction sur le territoire : plusieurs enseignes peuvent se succéder dans les mêmes infrastructures, sur une même parcelle. On a donc ici une bonne image de la tendance générale de l'évolution de l'activité de cet objet touristique au cours du temps, mais pas de l'évolution de l'usage du territoire. L'identification des parcelles cadastrales apportera ce complément d'information.

Précisons que le travail de construction des bases de données est encore en cours. Les résultats partiels présentés ici seront amendés en 2022.

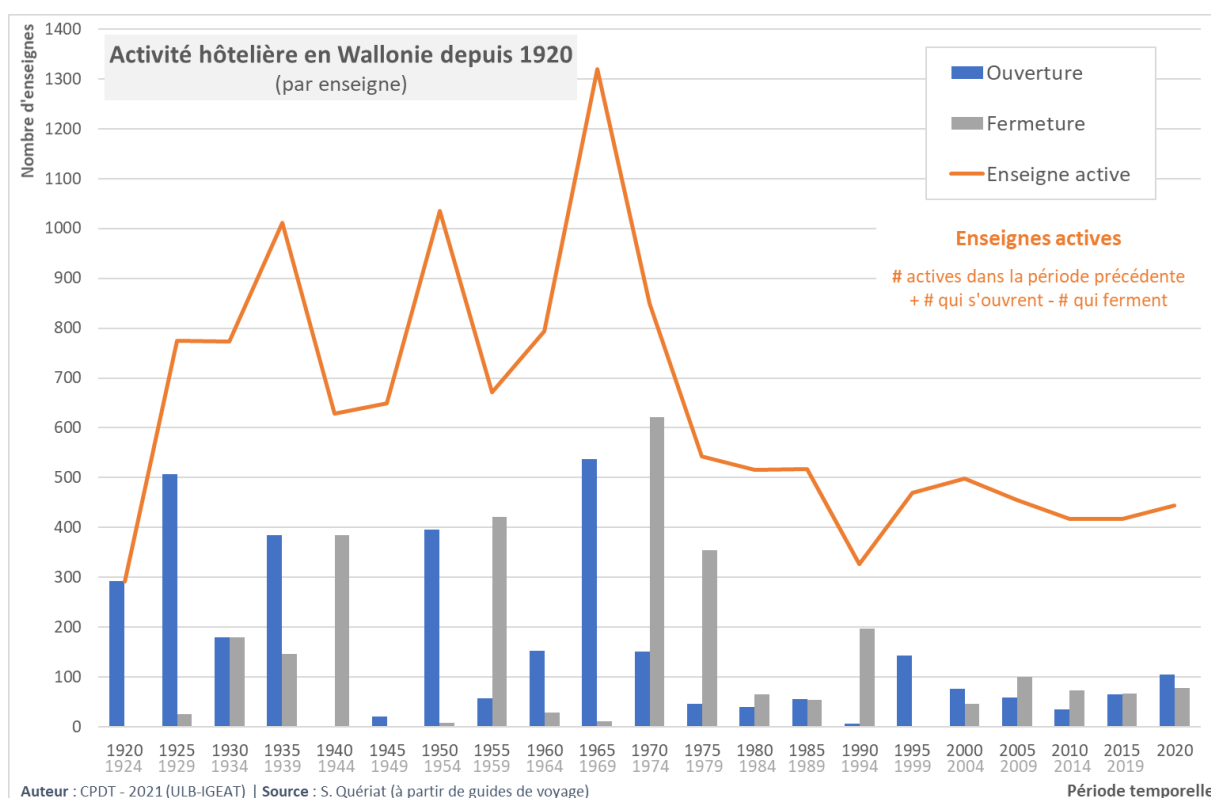


Figure 24 : Activité hôtelière en Wallonie depuis 1920. Résultats partiels (traitement encore en cours).

D'autres informations sont également déductibles des traitements réalisés, comme par exemple le statut actuel de l'activité des enseignes (Figure 25 ci-dessous), qui reflète en partie l'usage du territoire concerné.

Ainsi, 13% des 3385 enseignes répertoriées sont encore actives aujourd'hui ; cela représente environ 450 établissements (voir la fiche de cet objet dans l'Annexe 1). La longévité moyenne des enseignes actuelles est plus élevée que celle des enseignes fermées (30 à 40 ans vs 18 ans). Les enseignes toujours actives aujourd'hui ont donc su, pour la plupart d'entre elles, traverser plusieurs épreuves et crises contrairement aux autres qui ont décliné. La comparaison des caractéristiques et contextes territoriaux de ces deux situations devrait aider à comprendre et peut-être anticiper le phénomène de friche.

L'état actuel de nos données nous permet de connaître la reconversion d'au moins 8% des enseignes depuis leur fermeture, dans un secteur d'activité différent de l'hôtellerie. Cette reconversion est parfois immédiate, et dans ce cas on observe souvent une réaffectation de type touristique comme un restaurant ou un café.

Sans surprise, au vu de la figure précédente, la grande majorité des enseignes ont le statut "fermée". Cette catégorie regroupe plusieurs cas de figure qui sont distingués dans la base de données quand l'information disponible le permet :

- il peut s'agir d'un abandon, d'une faillite ou tout simplement d'une fermeture volontaire dont on aurait connaissance (la classification permet de distinguer ces différentes possibilités) ;
- cela peut être une enseigne qui n'est plus mentionnée dans les guides et pour laquelle, jusqu'à présent, nous n'avons pas trouvé de signe d'une reconversion ou d'une quelconque poursuite de l'activité. Cette disparition « des radars » est dès lors interprétée comme une fermeture de l'enseigne ;
- dans d'autres cas, la cessation d'activité se fait au profit d'une nouvelle enseigne (un changement de nom par exemple), sans que l'on ne le sache ou que l'on puisse le déduire à partir des informations dont nous disposons dans la base de données. Dans cette situation, l'activité hôtelière n'a pas cessé à l'endroit où l'enseigne en question s'était établie contrairement à celle-ci.

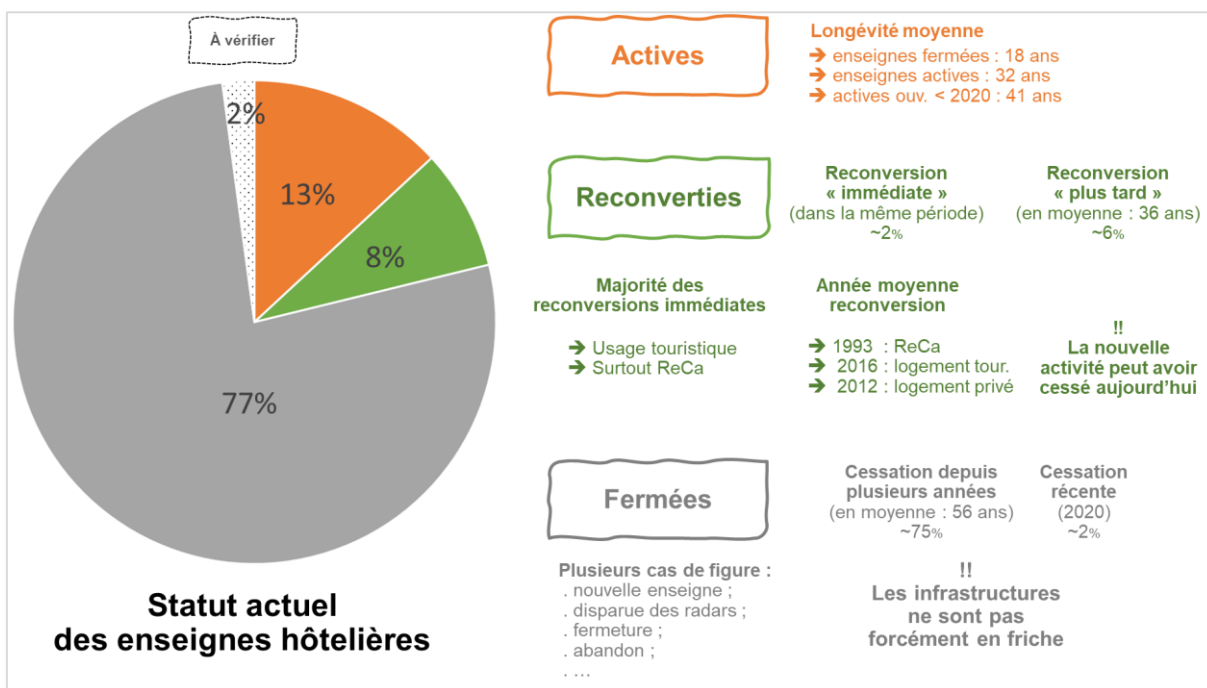


Figure 25 : Statut actuel des enseignes hôtelières

Il est possible d'analyser le phénomène par un autre prisme que l'enseigne, à savoir celui "du lieu". En effet, la fermeture d'une enseigne n'est pas forcément synonyme d'infrastructures et de terrain en friche : il peut y avoir une autre enseigne qui prend la relève de l'activité par exemple.

Pour connaître avec plus de précision l'évolution des infrastructures et du terrain, il est nécessaire de réaliser une analyse des trajectoires des parcelles ayant accueilli une activité hôtelière. Cet exercice est dépendant de leur identification. Celle-ci n'est pas possible à réaliser sur l'ensemble de la région dans le cadre de cette recherche.

Plusieurs zones d'étude ont donc été délimitées (voir notamment l'Annexe 5 pour plus de détails), comme le montre la Figure 26 ci-dessous.

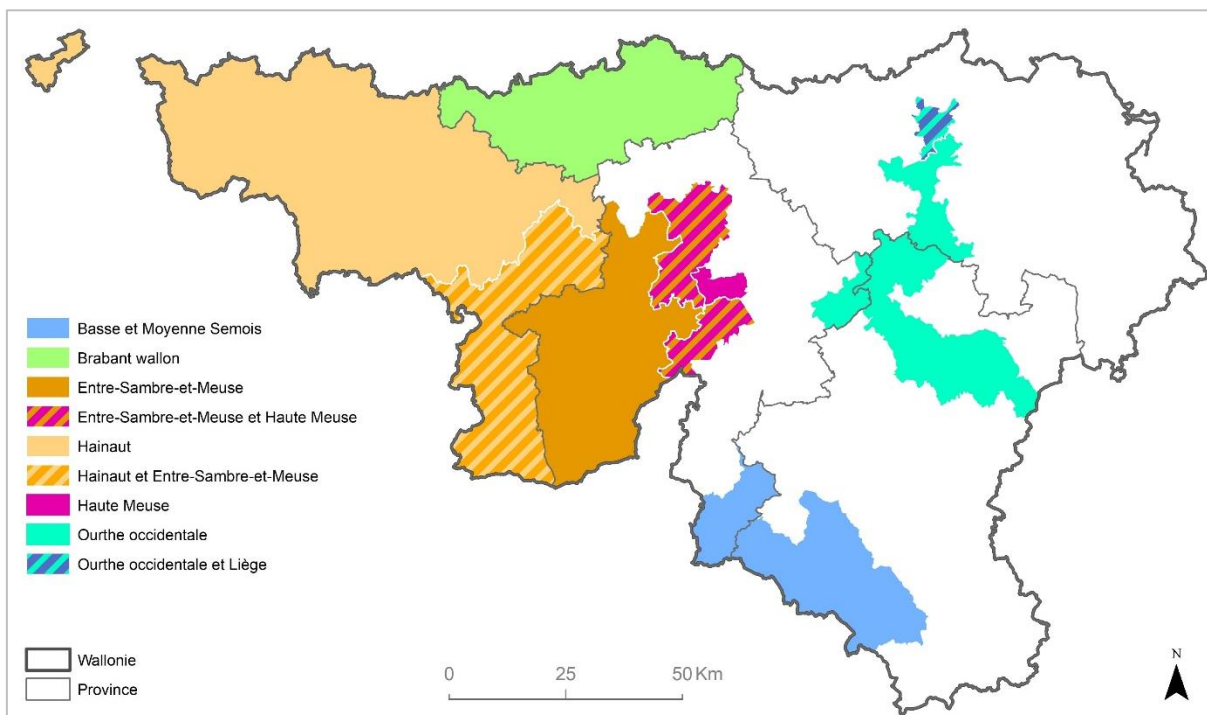


Figure 26 : Zones d'étude des friches touristiques

Au sein de ces espaces, la localisation précise d'un nombre important d'enseignes a pu être déterminée. Il est ainsi possible de reconstituer la trajectoire des lieux ayant accueilli une activité hôtelière au cours des 100 dernières années et permettra, par la suite, de contextualiser plus finement ces espaces.

La méthodologie présentée dans l'Annexe 5 a été appliquée au cas de la zone d'étude de basse et moyenne Semois, intitulé ici la "vallée de la Semois". Dans cette vallée située majoritairement en province de Luxembourg et délimitée par 8 communes, la localisation exacte de 160 enseignes est actuellement connue. Celles-ci sont situées sur environ 280 parcelles cadastrales. Le croisement entre les enseignes et les parcelles cadastrales aboutit à 125 lieux accueillant ou ayant accueilli une activité hôtelière dont la distribution spatiale est visible sur la Figure 27. La majorité des lieux concernés dans cette zone d'étude sont proches de la Semois qui joue donc un rôle attractif.

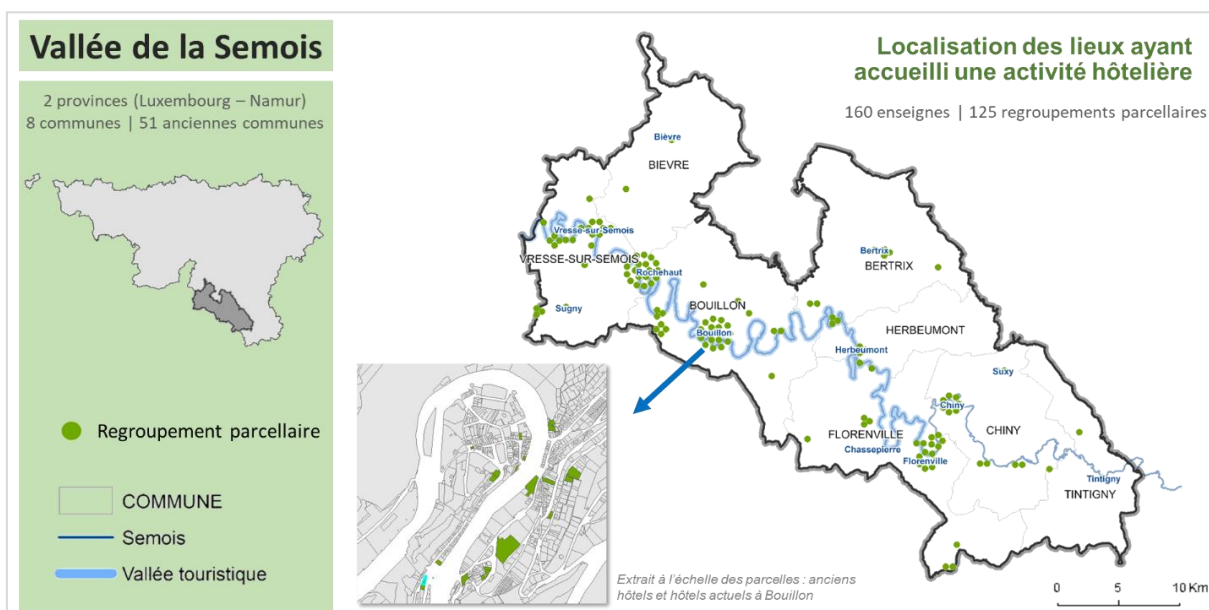


Figure 27 : Localisation des lieux/parcelles ayant accueilli une activité hôtelière dans la vallée de la Semois. Résultats partiels. Source : base de données IGEAT-ULB.

L'exercice de synthèse de l'activité hôtelière, réalisé cette fois-ci du point de vue des parcelles, donne des résultats quelque peu différents. En effet, si plusieurs enseignes se sont succédées sur une même parcelle, il n'y aura pas d'interruption de l'activité au cours du temps. A l'inverse, les fermetures indiquées sur la Figure 28 sont en quelque sorte définitives, puisqu'elles indiquent qu'il n'y aura plus d'activité hôtelière sur les parcelles concernées jusqu'à aujourd'hui.

Malgré cette différence non négligeable, on peut constater une tendance globalement similaire de l'activité hôtelière dans la vallée de la Semois à celle rencontrée par les enseignes à l'échelle wallonne. Les écarts entre périodes de forte et de faible activité en sont toutefois atténués, entre autres par le "simple" fait d'avoir adopté le prisme de la parcelle plutôt que de l'enseigne, avec les conséquences mentionnées ci-dessus sur la continuité de l'activité.

Comme dans le reste de la région, la période d'or est située au milieu des années 1960, période durant laquelle 70 lieux (soit plus de la moitié des 125 recensés) proposent simultanément une offre hôtelière.

Il s'en suit depuis lors un déclin pratiquement sans discontinuité, les fermetures étant plus nombreuses que les ouvertures jusqu'à ce jour. Cette diminution constante fait que l'on atteint aujourd'hui un nombre d'hôtels présents et actifs simultanément similaire à celui observé en 1930. Toutefois, l'offre ne se limite pas à un nombre de lieux : pour bien faire, il serait nécessaire de comparer les caractéristiques des hôtels en 1930 et aujourd'hui, notamment en termes de capacité d'accueil.

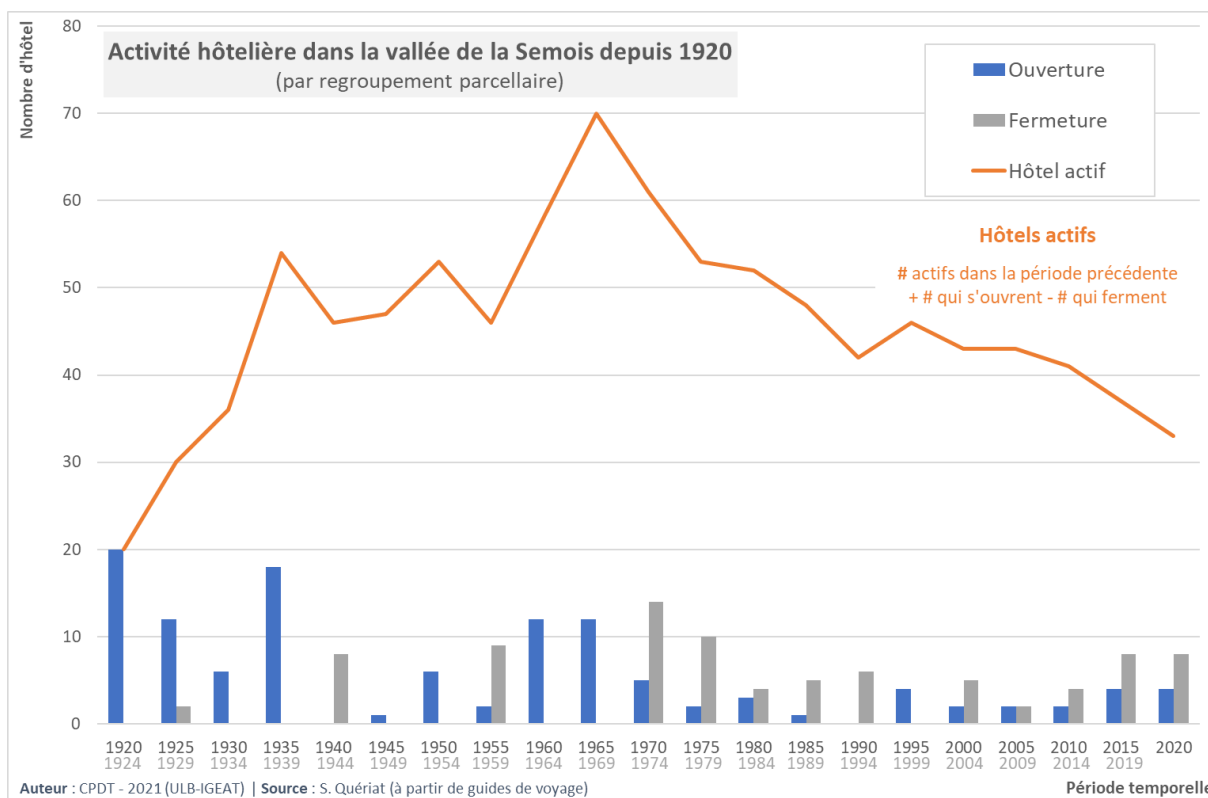


Figure 28 : Activité hôtelière dans la vallée de la Semois depuis 1920. Résultats partiels (traitement encore en cours). Source : Base de données IGEAT-ULB.

Si une fermeture n'est pas synonyme d'hôtel délaissé, une ouverture ne signifie pas forcément l'artificialisation d'une parcelle vierge de toute occupation. Dans un nombre non-négligeable de cas, l'activité hôtelière peut en effet elle-même succéder à une autre fonction ou à un autre usage d'un bâtiment préalablement existant (voir la fiche hôtel de l'Annexe 1 à ce sujet).

La Figure 29 ci-dessous montre les périodes de fin d'activité hôtelière à l'échelle des anciennes communes par période de 20 ans dans la vallée de la Semois. Les fermetures sont d'autant plus récentes que l'intensité de la couleur est forte. Une importante variabilité des fermetures, à la fois dans l'espace et dans le temps, est observée. Il n'y a pas de corrélation suivant le nombre de regroupements parcellaires présents dans une ancienne commune : il n'est pas possible d'affirmer qu'une ancienne commune avec un seul hôtel maintiendra cette activité touristique plus longtemps ou moins longtemps qu'une ancienne commune comptabilisant un grand nombre d'hôtels. Il est par contre possible d'observer que les hôtels actifs aujourd'hui se trouvent plus souvent dans des anciennes communes ayant accueilli un plus grand nombre total d'hôtel depuis 1920, ce qui montre une certaine persistance des lieux dans la localisation des implantations touristiques.

Enfin, les fermetures récentes (parts noires des cercles), semblent surtout concerner les anciennes communes situées dans la partie aval de la vallée touristique.

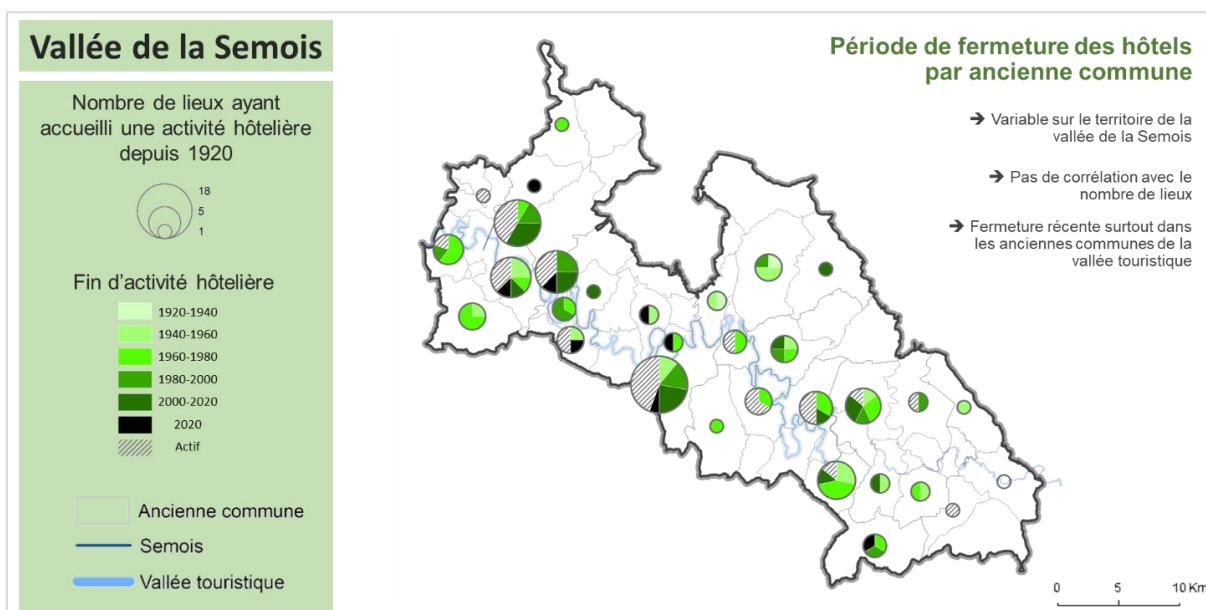


Figure 29 : Période de fermeture des hôtels par ancienne commune dans la vallée de la Semois. Résultats partiels. Source : base de données IGEAT-ULB.

Dans l'ensemble de la zone d'étude, ce sont près de 3/4 des lieux proposant une offre d'hébergement hôtelier qui ont fermé. Une bonne partie d'entre eux ont connu une reconversion, c'est ce que montre la Figure 30.

Environ la moitié des hôtels fermés qui se sont reconvertis retrouve un usage touristique, en majorité des restaurants et cafés comme c'était également le cas pour les enseignes à l'échelle wallonne. Ces fermetures peuvent également entraîner des reconversions en d'autres formes d'hébergements touristiques. En ce qui concerne les reconversions qui sortent de la sphère touristique, on observe surtout une transformation en logements privés ou en différentes formes de maison de repos.

Toutes catégories confondues, la reconversion des infrastructures hôtelière en logements est très fréquente (que ces logements soient touristiques ou non, et quelle que soit la manière d'y habiter). Selon les données en notre possession, et sans préjuger des reconversions plus anciennes, il s'agit en outre d'une forme de reconversion très courante ces dernières années dans la vallée de la Semois.

Comme on le voit, la connaissance des trajectoires des lieux ou même des enseignes confirme des tendances et des observations réalisées plus ponctuellement mais apporte également une série d'informations nouvelles en la matière.

Il est cependant nécessaire d'explorer les logiques et facteurs du déclin, ainsi qu'analyser de manière plus approfondie les transformations post-hôtellerie (c'est-à-dire les conditions nécessaires pour être transformé, la réussite ou non d'un type de reconversion, etc.).

Classification après fermeture (code + intitulé)		Année (Moyenne si > 2)	Reconversion (%)
2	Changement d'activité	-	2,1
21	réaffectation touristique	-	2,1
211	logement touristique	2020	16,7
212	ReCa	2012	18,8
213	Autre	2002	8,3
22	sortie sphère touristique	-	2,1
220	Occupation autre	2015	8,3
221	logement privé	2019	16,7
222	seniorie - maison de repos - home	2003	10,4
223	public (école / admin / ...)	2020	4,2
33220*	Occupation autre	2005	4,2
33221*	logement privé	-	2,1
33222*	seniorie - maison de repos - home	-	2,1
33223*	public (école / admin / ...)	-	2,1

* 33xxx après démolition nouvelle construction

Figure 30 : Reconversions observées dans la vallée de la Semois après la fermeture définitive des hôtels.
Résultats provisoires. Sources des données : base de données IGEAT-ULB.

Travail à poursuivre en 2022.

ACRONYMES

AAM – Aires d'Accueil pour Motor-homes
AGDP – Administration Générale de la Documentation Patrimoniale
AGRETA – Ardenne Grande Région, Eco-Tourisme et Attractivité
BDES – Banque de données de l'état des sols wallons
CGT – Commissariat Général au Tourisme
CPDT – Conférence Permanente du Développement Territorial
CoDT – Code wallon du Développement Territorial
COSW – Carte d'Occupation du Sol de Wallonie
CUSW – Carte d'utilisation du sol wallon
CTS – Centre de Tourisme Social
CWT – Code Wallon du Tourisme
DiCS – Direction de la Cohésion Sociale
DPR – Déclaration de Politique Régional
HFES – Hébergement à Forte Emprise Spatiale
HP – Habitat Permanent
IFSC – Infrastructures pour Foires, Salons et Congres
IWEPS – Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
LCN – Loi sur la Conservation de la Nature
MICE – Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions
NACE – Nomenclature statistique des activités économiques
OwT – Observatoire wallon du Tourisme
PCDN – Plan Communal de Développement de la Nature
PCDR – Programme Communal de Développement Rural
PIC – Pôle d'Intérêt Culturel
PIN – Pôle d'Intérêt Naturel
PIR – Pôle d'intérêt Récréatif
PIVOT – Partage de l'Information pour la Valorisation de l'Offre Touristique
PRWE – Parc Résidentiel de Week-End
PS – Plan de Secteur
ReCa – Restaurant et Café

RSC – Résidence Secondaire Cadastrale
SAR – Site À Réaménager
SDC – Schéma de Développement Communal
SDER – Schéma de Développement de l'Espace Régional
SDT – Schéma de Développement du Territoire
SOL – Schéma d'Orientation Local
SPF – Service Public Fédéral
SPW – Service Public de Wallonie
Statbel – Office belge de la statistique
TC – Transport en Commun
TLPE – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie
UVCW – Union des Villes et Communes de Wallonie
VV – Village de Vacances
Walstat – Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie
WBT – Wallonie Belgique Tourisme
ZA – Zone Agricole
ZACC – Zone d'Aménagement Communal Concerté
ZAEI – Zone d'Activité Economique Industrielle
ZAEM – Zone d'Activité Economique Mixte
ZACCE – Zone d'Aménagement Communale Concerté à caractère Economique
ZEC – Zone d'Enjeu Communal
ZER – Zone d'Enjeu Régional
ZF – Zone Forestière
ZH – Zone d'habitat
ZHR – Zone d'Habitat à caractère Rural
ZHV – Zone d'Habitat Vert
ZL – Zone de Loisirs
ZNU – Zone Non destinée à l'Urbanisation
ZU – Zone destinée à l'Urbanisation

BIBLIOGRAPHIE

- Adisson, F. (2017) « Choisir ses occupants : Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 8p.
- Alonso-Almeida, M.d.M., Bremser, K. (2013) « Strategic responses of the Spanish hospitality sector to the financial crisis », *International Journal of Hospitality Management*, 32, pp. 141-148
- Ambrosino, C. et Andres, L. (2008) « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace », *Espaces et sociétés*, 134, pp. 37-51
- Andres, L. (2011) « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 4p.
- Andres, L. et Grésillon, B. (2011), « Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives », *L'Espace Géographique*, 1, pp.15-30
- Attractions & Tourisme (2017), "Guide pratique pour l'autorisation et le classement des attractions touristiques en Wallonie", 35p.
- Bachimon, P. (2012) « Les friches touristiques en Polynésie française – Révélateur d'une crise de la destination et forme de résistance au tourisme international », *Via*, 1, 26p.
- Bachimon, P. (2016) *La friche touristique un temps "froid" ouvrant les possibles de la recomposition territoriale*, intervention lors du séminaire PUCA "Déprises d'enclaves touristiques et sorties du tourisme : recomposition des territoires et réappropriations civiles", 15/12/2016, La Défense
- Bachimon, P. (2019) « "Apocalypse Snow". Enrichissement des stations de montagne et syndrome (de la bulle) climacique », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 13p.
- Baron-Yellès, N. (2006) « De la fréquentation touristique de masse aux flux résidentiels : le cas de l'Algarve (Portugal) », *Flux*, 65, p. 63-74.
- Baum, T. (1998) « Taking the Exit Route: Extending the tourism Area Life Cycle Model », *Current Issues in tourism*, 1(2), pp. 167-175
- Berger Roland (2021) *Etude stratégique sur le tourisme en Wallonie - Stratégie tourisme 2030*
- Beriatos, E. et Papageorgiou M. (2008) « Derelict building installations and infrastructures in Greek Spa Towns: the case of Kamena Vourla and Ypati », In: BERIATOS Elias, BREBBIA Carlos A., Brownfields IV: Prevention, Assessment, Rehabilitation and Development of Brownfield Sites, Southampton, WIT Press, pp. 149-158.
- Bessy, O. (2016) « Innovations événementielles et structuration des destinations touristiques. Pour une hybridation des approches : l'exemple de l'Ultra-Trail du Mont-Blanc », *Mondes du tourisme, Hors-série*, 17p.
- Bonnemains, A. (2016) « La personnalisation d'un tourisme standardisé dans les stations de ski des Alpes du Nord : Opportunités et limites », *Mondes du tourisme*, 19p.
- Bonnemains, A., Clivaz, C. (2019) « Adaptation aux changements climatiques des stations de sports d'hiver dans les Alpes françaises et suisses: quel rôle pour les pouvoirs publics ? », pp. 227-234 in Cholat, FL, Gwiazdzinski, L., Tritz, C., Tuppen, J. (2019), *Tourisme(s) et Adaptation(s)*, Elya Editions, France, 371p.

- Bouchend'homme, C. (1987) « Patrimoine immobilier et obsolescence touristique. Le cas de Cayeux-sur-Mer », *Hommes et Terres du Nord*, 4, pp. 251-255
- Bourg, N (2019) *Quelle place occupent les friches dans la construction de la Trame verte et bleue de la ville de Strasbourg ?* Mémoire de fin d'étude (Université de Liège - Gembloux Agro-Bio Tech ; promoteur G. Mahy),
- Brassens, B. et Farèniaux, B. (2018) *La rénovation de l'immobilier de loisirs*, IGF et CGEDD, 132p.
- Breyne Johanna, Montero de Oliveira, F. Esteban, Abildtrup Jens, Dufrêne Marc (2021). *Une estimation de la fréquentation touristique dans les espaces naturels de l'Ardenne en utilisant de nouvelles technologies*. L'écotourisme en Ardenne, Rapport 5.
- Briant, E., Bechet, M., Machemehl, C., Suchet, A. (2020) « Utopies d'un tourisme en renouvellement. - À propos des adaptations en cours dans les destinations touristiques confrontées à la crise sanitaire prolongée de la COVID-19 en France », *Téoros*, 39(3)
- Bruyelle, P. (1992) « La réutilisation des friches – I. La problématique et les stratégies de réutilisation », *Revue belge de géographie*, 1-4, pp. 179-185
- Buisson, L. (2017) *Le temps de veille, un potentiel pour faire la ville autrement : l'expérience de l'Hôtel Pasteur*, Mémoire de Master (Université Rennes 2), 98p.
- Butler, R.W. (1980) « The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources », *The Canadian Geographer*, 24(1), pp. 5-12
- Butler, R.W. (2006a) *The Tourism Area Life Cycle, Vol.1 – Applications and Modifications*, Aspects of Tourism, 28, Channel View Publications, 385p.
- Butler, R.W. (2006b) *The Tourism Area Life Cycle, Vol.2 – Conceptual and Theoretical Issues*, Aspects of Tourism, 29, Channel View Publications, 352p.
- Cam, L. (2017) *L'ORIL, un dispositif rénové*, mémoire de fin d'étude, Université d'Aix-Marseille dirigé par J.-P. Ferrand, 109p.
- Cerema (2019) « La prise en compte de la réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les SCoT », 8p.
- CGT (2020a), "La Wallonie touristique en chiffres – Données 2019", 63p.
- CGT (2020b), "Les Soleils illuminent le tourisme wallon", note explicative, 1p.
- Chardon, J.-P. et Hartog, T. (1995) « Saint-Martin ou l'implacable logique touristique », *Cahiers d'outre-mer*, 189, pp. 21-33
- Clivaz, C., Gonseth, C., Matasci, C. (2015) *Tourisme d'hiver – le défi climatique*, Presses Polytechniques et Universitaires Romande, Lausanne, 131p.
- Condevaux, A., Djament-Tran, G., Gravari-Barbas, M. (2016) « Avant et après le(s) tourisms(s). Trajectoires des lieux et rôles des acteurs du tourisme « hors des sentiers battus ». Une analyse bibliographique », *Via*, 9, 23p.
- Cour des comptes (2002) « L'assainissement des sites d'activité économique désaffectés : Le cas des sites d'intérêt régional (SIR) », Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, 117p.
- CPDT (2014) « Méthodologie pour une optimisation du recensement des Sites à Réaménager

(SAR) », rapport de recherche

CPDT (2017) *La Vallée de la Meuse*, Atlas des paysages de Wallonie, 6, 359p.

CPDT (2018 et 2019) « Gérer le territoire avec parcimonie », rapports finaux et annexes

CPDT (2019) « Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie », vade-mecum, 88p.

CPDT (2020), « Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir », rapport scientifique final, 199p. + annexes

Crabeck, S. (2009) « Les hébergements touristiques de grande capacité, l'avènement des îlots de paradis (péri-)urbains au cœur de la campagne wallonne », *Territoire(s) wallon(s)*, 3, pp.167-190

d'Andrimont, C., Bauthier, I., Decroly, J.-M. (2014) *Tourisme et changement climatique*, Notes de recherche n°49, CPDT, 61p.

Darbelay, F., Clivaz, C., Nahrath, S., Stock, M. (2011) « Approche interdisciplinaire du développement des stations touristiques - Le capital touristique comme concept opératoire », *Mondes du tourisme*, 4, pp. 36-48

Darras Barquissau, N. et Fontan Sers C. (2021) « Economie collaborative et tourisme : le cas d'un changement stratégique d'un hôtel indépendant français face à l'arrivée de Airbnb », *Question(s) de management*, 32, pp. 85-101

Debos, F. (2012) « Le développement du tourisme : facteur de valorisation du patrimoine industriel ? », présentation au séminaire international (juin 2012) de Baia-Maré (Roumanie) : *Processus, problématiques, enjeux du patrimoine industriel*

Denys, M., Hecq, E., Lekeumo, E.U., Rechul, M., Serfiotis, N., Thiébaux, B. (2016) *Friches touristiques en Région wallonne*, Rapport final réalisé dans le cadre du cours ENVI-F-422 (ULB, Master en Sciences et gestion de l'environnement), 37p.

Desse, M. (2010) « Guadeloupe, Martinique, LKP, crise de 2009, crise économique, déclin économique : de crises en crises : la Guadeloupe et la Martinique », *Etudes caribéennes*, 17, 15p.

DGCIS et KPMG (2012) *La performance économique de l'offre d'hébergement touristique marchand du littoral*, 272p.

Duhamel, P. et Violier P. (2018) « Le déclin des lieux touristiques en question », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, 95(4), pp. 613-623

Dumbrovská, V. et Fialová D. (2014) *Tourist intensity in capital cities in Central Europe: comparative analysis of tourism in Prague, Vienna and Budapest*. Czech Journal of Tourism, 3(1), 5-26.

Echautd, C. (2019) *Une politique publique intégrant l'urbanisme temporaire ? Analyse des atouts et des écueils à travers le projet de l'Allée du Kaai*, Mémoire de fin d'étude réalisé à la Faculté d'architecture de l'Université de Liège sous la direction de Sophie Dawance, 115p.

Fablet, G. (2013) « La croissance immobilière des stations de sports d'hiver en Tarentaise », *Revue de géographie alpine*, 101(3), 14p.

Fagnoni, E. (2004) « Amnéville, de la cité industrielle à la cité touristique : quel devenir pour les territoires urbains en déprise ? », *Mondes en développement*, 125, pp.51-66

- Ferrol, M.-E. (2008) « Le redéploiement touristique d'Evian les Bains : vers un tourisme métropolitain », *Le Globe, revue genevoise de géographie*, 148, pp.147-166
- France Tourisme Ingénierie (2020) *Expérimentation nationale sur la réhabilitation de l'immobilier de loisir et la transition énergétique des stations*, Atout France, 88p.
- Francis, P. (1999) « Nouvelle forme de migration vers des espaces touristiques en reconversion », *Espace, populations, sociétés*, 2, pp. 345-352
- Gaido, L. (2002) « Du concept de station au concept de district », *Revue de géographie alpine*, 90(4), pp. 109-116
- Gale, T. (2005) « Modernism, Post-Modernism and the Decline of British Seaside Resorts as Long Holiday Destinations: A Case Study of Rhyl, North Wales », *Tourism Geographies*, 7(1), pp. 86-112
- Gauchon, C. (1997) « Anciennes remontées mécaniques dans les montagnes françaises : pour une géographie des friches touristiques », *Bulletin de l'association de géographes français*, 74(3), pp. 296-310
- Gauthier, C., Raymond, R., Pech P. (2021) *Les acteurs intermédiaires dans l'occupation temporaire des friches urbaines : entre rapports de pouvoir et essaimage de nouvelles manières de « faire*, CIST 2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov 2020, Paris-Aubervilliers, France. pp. 386-389
- Gay, J.-C. (2006) « Transport et mise en tourisme du Monde », *Cahiers de géographie*, 4, pp. 11-22
- Geoffroy, D., Fontaine, B., Besnard, A. (2020) « Quelle biodiversité urbaine est observée sur les espaces verts, les friches et les cimetières ? Une illustration à Grenoble », *Naturae*, 10, pp.151-163
- George, E., Achin, C., Francois, H., Spandre, P., Morin, S., Verfaillie, D. (2019) « Changement climatique et stations de montagne alpines : impacts et stratégies d'adaptation », *Sciences Eaux & Territoires*, 28, pp.44-51
- Gouvernement Wallon (2004), « Décret instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés », dernière modification en date du 20 juillet 2016
- Gouvernement Wallon (2018) « Plan wallon d'investissement : le Gouvernement sélectionne 141 projets pour un budget de 330.000.000€ », communiqué de presse
- Gouvernement Wallon (2021) « Plan de relance », 253p.
- Grand, P. et Peyrat, J. (2016) *Pratiques des établissements publics fonciers en matière de requalification des friches urbaines et industrielles*, rapport CGEDD n°010379-0, 56p.
- Haine, P. (2010) *Tourism Area Life Cycle : défi et enjeux au 21ème siècle*, Mémoire de fin d'étude réalisé à l'ULB-IGEAT, sous la direction d'A. Diekmann, 79p.
- Hatt, E. (2018) « Refaire la station sur la station », *Urbanisme*, 411, pp. 38-41
- Hidalgo, A., Martín-Barroso, M., Nunez-Serrano, J.A., Turrion, J., Velazquez, F.J. (2022) « Does hotel management matter to overcoming the COVID-19 crisis? The Spanish case », *Tourism Management*, 88, 22p.
- IAU Île de France (2017) « Renouveler l'offre touristique pour renforcer la destination Île-de-France

: Contribution au schéma régional de développement du tourisme et des loisirs 2017-2021», Paris, 53p.

IDFriches Auvergne-Rhône-Alpes (2020) *Friches : Le coût de l'inaction*, Fiche pédagogique, 2p.

INSEE Rhône-Alpes (2010) *Tourisme hiver 2008-2009 : les hébergements collectifs s'en sortent mieux que les hôtels*, La Lettre Résultat n°124, 4p.

INSEE Rhône-Alpes (2011) *Quatre ans de baisse de la fréquentation hôtelière en Rhône-Alpes*, La Lettre Résultat n°154, 4p.

Inter-Environnement Wallonie (2006) *Quand les SAER (ex SAED) deviennent SAR...*, article disponible en ligne.

Ivanov, S., Idzhylova, K., Webster C. (2016) « Impacts of the entry of the Autonomous Republic of Crimea into the Russian Federation on its tourism industry: An exploratory study », *Tourism Management*, 54, pp. 162-169

Jamot, C. (2006) « Tourisme et enclavement : l'exemple du Massif Central français », *Cahiers de géographie*, 4, pp. 33-42

Janin, C. et Andres, L. (2008) « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie*, 663, pp. 62-81

Joye, J.-F. (2013) « L'exigence de remise en état des lieux après la fermeture définitive des stations de ski : une problématique juridique nouvelle », *Juris Tourisme*, 151, 5p.

Karl, M. (2018) « The influence of risk perception on destination choice processes », *European Journal of Tourism Research*, 18, pp. 160-163

Knafou, R. (1996) « La transformation des lieux anciennement touristiques », *Méditerranée*, 84 (3), pp. 3-4

Kosová, R. et Enz, C.A. (2012) « The Terrorist Attacks of 9/11 and the Financial Crisis of 2008: The Impact of External Shocks on U.S. Hotel Performance », *Hotel Management*, 53(4), pp. 308-325

KPMG (2007) *Région Wallonne – Plan stratégique de structuration et de valorisation de l'offre touristique 2008-2016*, Rapport final, 189p.

KPMG (2021) *Stratégie digitale pour le tourisme en Wallonie*

Kubickova, M., Kirimhan, D., Li, H. (2019) « The impact of crises on hotel rooms' demand in developing economies: The case of terrorist attacks of 9/11 and the global financial crisis of 2008 », *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 38, pp. 27-38

Lageiste, J. (2011) « Une friche touristique à Chypre : la station fantôme de Varosia », *M@ppemonde*, 103.

Langenbach, M., Clivaz, C., Francois, H. (2020) « Ré-invention des territoires touristiques : quelle transition pour les stations des Alpes ? », *Via*, 18, 5p.

Laslaz, L. (2013), « Renaturaliser sans patrimonialiser : Bannir les "installations obsolètes" et les points noirs paysagers dans les espaces naturels protégés alpins », *L'Espace Géographique*, 42, pp. 354-369

Lemoine, G. (2016) « Flores et pollinisateurs des villes et des friches urbaines... Entre nature temporaire et biodiversité en mouvement », *Bulletin de la Société de Botanique du Nord de la*

France, 69, pp.103-116

Lemoine, G. (2017) « Usages temporaires des friches urbaines de l'Etablissement public foncier Nord-Pas-de-Calais : une contribution aux villes durables ? », *Techniques Sciences Méthodes*, 3, pp.1-8

Létocart, L. (2021) « Le Mecklembourg–Poméranie-Occidentale, un littoral touristique entre réhabilitation et ancrage dans une aire allemande et baltique », *Mappemonde*, 131, 21p.

Lompech, M. et Ricard, D. (2019) « Les friches touristiques dans la moyenne montagne auvergnate, entre effet de cycle et fragilité territoriale », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 17p.

Magnan, A. (2008) *Subir... sans réagir ? Réflexions soulevées par la persistance des friches touristiques littorales de l'île de Saint Martin (Petites Antilles)*, Actes du colloque international pluridisciplinaire "Le littoral : subir, dire, agir" (Lille, France, 16-18 janvier 2008), 9p.

Makow, N. (2017), *L'usage temporaire des friches urbaines de la région verwiétoise*, Travail de fin d'étude (Université de Liège), 174p.

Masclanis, F. (2020) « Résilience et tourisme : d'une crise conjoncturelle à une mutation structurelle ? – L'exemple occitan », *Téoros*, 39(3)

Matele.be (2020) *Vencimont : raser ou rénover les 50 chalets du village de vacances ?*, article de presse disponible en ligne (<https://www.matele.be/vencimont-raser-ou-renover-les-50-chalets-du-village-de-vacances>)

McKercher, B. (2005) « Destinations as Products? A Reflection on Butler's Life cycle », *Tourism Recreation Research*, 30(3), pp. 97-102

Mellet, A. (2017), *Les stations de ski : évolution urbaine et touristique - étude de cas des stations du Seignus et de la Foux d'Allos*, Mémoire de fin d'étude sous la direction de F. Hernandez, Aix-Marseille Université, Institut d'Urbanisme et d'aménagement Régional, 111p.

Merenne-Schoumaker, B. (1982) « L'aménagement des friches industrielles », *Notes de Recherches de la Société Géographique de Liège*, 2, pp. 29-40

Mertens, B. (2020) « Feu vert pour les Cabanes des Dolimarts », article de presse du Journal La Meuse du 13 janvier 2020, page 10

Miquel, F., Mougey, J., Ribière, G. (2010) « La réhabilitation de l'immobilier de loisirs en France »,

Mouret, E.-S. (2019) « Quand les routes fermées de montagne racontent les territoires. L'exemple du Vercors : entre invisibilités, réappropriations et mises en valeur (XIX^e-XXI^e siècles) », *Revue de géographie alpine*, 107(1), 20p.

Natureparif (2012) « Friches urbaines et biodiversité – Rencontres de Natureparif : 18 novembre 2011 – Saint Denis », 28p.

Navarro, N. (2016) « Renouveler la promesse touristique : Singulariser l'expérience ou changer l'image de la ville », *Ethnologies*, 38(1-2), pp.195-211

OCDE (2007) *Changements climatiques dans les Alpes européennes – Adapter le tourisme d'hiver et la gestion des risques naturels*, France, 136p.

OCDE (2020) *Les actions engagées dans le domaine du tourisme face au coronavirus (COVID-19)*, 78p.

Oiry-Varraca, M. (2012) « Fabriquer des ressources territoriales pour renouveler l'offre touristique

dans les Alpes et les Pyrénées », *Revue de géographie alpine*, 100(2)

OMT (2021) *Enquête mondiale sur l'action climatique dans le tourisme*, Enquête menée durant l'été 2021 (résultats pas encore disponible). <https://www.unwto.org/fr/enquete-mondiale-sur-l-action-climatique-dans-le-tourisme>

Origo, N., Whicherek, S., Hotyat, M. (2012), « Réhabilitation des sites pollués par phytoremédiation », *Vertigo*, 12(2), 14p.

Ozdemir, O., Dogru, T., Kizildag, M., Mody, M., Suess, C. (2021), « Quantifying the economic impact of COVID-19 on the U.S. hotel industry: Examination of hotel segments and operational structures », *Tourism Management Perspectives*, 39, 12p.

Piriou (2016) « La dimension régionale du système touristique : une lecture réticulaire par les pratiques spatiales des touristes au sein de l'espace des « châteaux de la Loire », *Mondes du tourisme, Hors-série*, 27p.

Roussel, D. (2008) « Innovation territorialisée et nouvelles dynamiques touristiques – La valorisation des ressources spécifiques », *Marché et organisations*, 7, pp. 78-91

Queriat S. (2010). La mise en tourisme de l'Ardenne belge (1850-1914). Genèse et évolution d'un espace touristique. Processus, acteurs et territoires, Thèse de doctorat présentée sous la dir. de C. Billen, Faculté de Philosophie et Lettres – Histoire, art et archéologie, ULB, 2 vol. + cartes.

Quériat, S. et Decroly, J.-M. (2012), « Le tourisme », CPDT, *Notes de recherche*, 30, 42p.

Sauri, D. et Llordés, J.C. (2020) « Changement climatiques et stratégies d'adaptation dans les stations de ski catalanes espagnoles », *Revue de géographie alpine*, 108(1), 16p.

Sauthier, G. (2011) *Trajectoire de développement touristique et régimes urbains : Analyse du cas de Montreux*, Mémoire-recherche, Institut Universitaire Kurt Bösch, 98p.

Štefko, R., Vašaničová, P., Litavcová, E., Jenčová, S. (2018). *Tourism Intensity in the NUTS III Regions of Slovakia*. *Journal of Tourism and Services* 9(16): 45-59. <https://doi.org/10.29036/jots.v9i16.43>

Suchet, A. (2015) « Pour en finir avec Butler (1980) et son modèle d'évolution des destinations touristiques : le cycle de vie comme un concept inadapté à l'étude d'une aire géographique », *Loisir et Société*, 38(1), pp. 7-19.

Tissot, L. et Schneider, G. (2018) « Hôtel et sport : quelles relations ? L'exemple de la Suisse alpine (XIXe siècle – 1954) », *Entreprises et histoire*, 93, pp. 12-26

Torricelli, G.P., Duviard S. (2019) « Montagnes en friches ou friches en montagne ? », *Revue de géographie alpine*, 107(1), pp.1-6

Touvron, V. (2017) *Etude de l'impact paysager des projets de phytoremédiation concernant les friches industrielles*, Mémoire de fin d'étude, sous la direction de X. Legrain et G. Collinet, Gembloux Agro-Bio Tech, 100p.

Tvlux.be (2017) « Borzée : le centre de vacances racheté par le groupe Lamy », article de presse disponible en ligne (https://www.tvlux.be/article/info/tourisme/borzee-le-centre-de-vacances-rachete-par-le-groupe-lamy_25701.html)

UCLouvain/ULB/ISSeP/SPW (2020). *WALOUS - Développement d'une méthodologie opérationnelle de cartographies de l'occupation et de l'utilisation du sol en Région wallonne. D8. 1 Guide méthodologique finalisé et recommandations d'usage*. Disponible en ligne

(https://geoportail.wallonie.be/files/PDF/annexes_waloux/WALOUS_WP8_D8.1_GuideM%c3%a9thodologique_LU.pdf)

Valbiom (2021) *Wallphy : redonner vie aux friches wallonnes par l'implantation de cultures végétales*, Webinaire

Van Peel, H. (2020), « Le groupe Everland rachète le Château de Limelette et veut y relancer une activité hôtelière », article de presse disponible en ligne (https://www.rtf.be/info/regions/brabant-wallon/detail_le-groupe-everland-rachete-le-chateau-de-limelette-et-veut-y-relancer-une-activite-hoteliere?id=10402044)

Vanthuyne, F. et Clossen, J. (2012) « Quel avenir pour les petites structures hôtelières en Wallonie ? », *Les cahiers du tourisme*, 6, pp.18-25

Vialatte, H. (2019) « L'offre touristique des plages du Languedoc veut monter en gamme », article de presse disponible en ligne (<https://www.lesechos.fr/pme-regions/occitanie/les-plages-du-languedoc-veulent-monter-en-gamme-1124492>)

Violier (2002) « La Baule, du tourisme au lieu de vie », *Mappemonde*, 66, p. 20-24

Vivreici.be (2021) *Beauraing: l'hôtel de l'Aubépine rasé pour y construire 32 appartements*, reportage disponible en ligne (http://www.vivreici.be/videos/detail_beauraing-l-39-hotel-de-l-39-aubepine-rase-pour-y-construire-32-appartements?videoid=1676984)

Vlès, V. (2006) *Politiques publiques d'aménagement touristique : Objectifs, méthodes, effets*, Presses Universitaires de Bordeaux

Vlès, V. (2014) *"Metastations" Mutations urbaines des stations de montagne – Un regard pyrénéen*, Presses universitaires de Bordeaux, 220p.

Vlès V. (2016) « L'apparition de friches touristiques peut-elle servir d'indicateur de l'avènement d'un « post-tourisme » en montagne ? », Présentation dans le cadre du séminaire PUCA : *Déprises d'enclaves touristiques et sorties du tourisme : recomposition des territoires et réappropriations civiles* (15 décembre 2016)

Vojnović N. (2018) *Tourist intensity in croatia's leading tourist towns and municipalities*. Geoadria. 23 (1). <https://doi.org/10.15291/geoadria.1453>

Wadbled, N. (2020) « L'imaginaire écologique du tourisme de ruine : faire l'expérience d'une présence de la nature plutôt que de l'histoire », *Téoros*, 39(2), 22p.

Wéry C. (2017) *La (non-)gestion des friches touristiques dans l'Entre-Sambre-et-Meuse*, Mémoire de fin d'études, ULB, Sciences et gestion de l'environnement, 208p.

ANNEXES

- Annexe 1 : Fiches objet
- Annexe 2 : Cartographie de localisation des objets touristiques
- Annexe 3 : Comparaison des objets touristiques étudiés
- Annexe 4 : Fiches Test – Terrains disponibles en ZL
- Annexe 5 : Trajectoires et friches – Éléments méthodologiques
- Annexe 6 : Lexique