

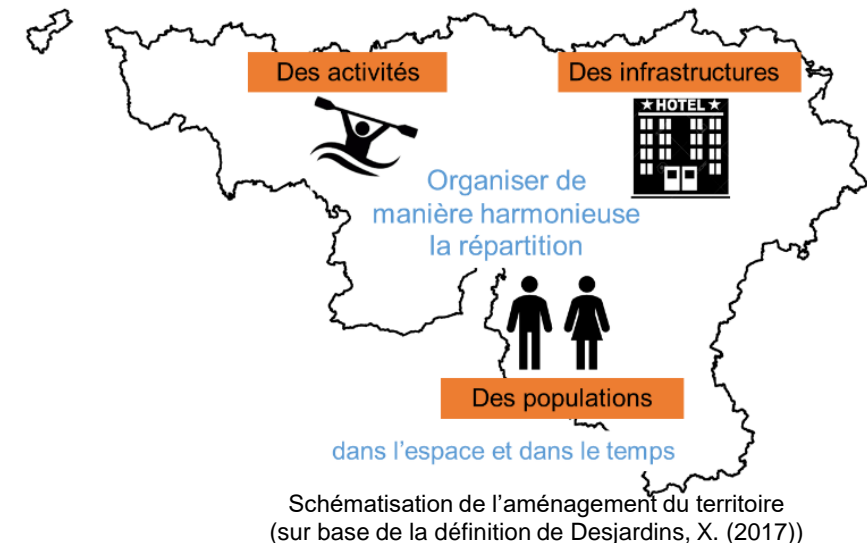


Des outils pour aider à la gouvernance des territoires

L'adaptation des outils de l'aménagement du territoire à l'évolution du tourisme

Introduction

- L'aménagement du territoire et le tourisme sont **deux domaines très différents**
 - ❖ en termes d'acteurs concernés,
 - ❖ de logique de fonctionnement,
 - ❖ de secteurs d'activités impliqués.
- **Amenés à collaborer, ils ne se comprennent pas toujours** car ne parlent pas le même langage. Ils ne travaillent pas à la même échelle de temps ni à la même échelle spatiale et n'ont pas d'objectifs ni d'attentes similaires *(Adeus, 2016 ; Cerema, 2014 ; Vlès, 2000)*.
- Contexte **de fin d'artificialisation**, de l'étalement urbain et de la dépendance à la voiture + **Crises** (Covid, climatique, énergétique...)



Introduction

Pas uniquement les fréquentations et pratiques

- Séjour dans un territoire = conditionné par infrastructures de transport et bâtiments / équipements (loger – nourrir – divertir).

Du neuf et du recyclé

- Conception initiale en vue d'accueillir des touristes (campings, villages de vacances...);
- Conversion touristique (gîtes, chambres d'hôtes, résidences secondaires intravillageoises...).

Herve : Ancienne tour électrique (1930) devenue logement insolite



Tourisme régulé par l'aménagement du territoire ?

- Politiques d'AdT portent sur la gestion du foncier, conversions immobilières, délimitation des espaces à bâtir, définition des affectations du sol ;
- Encadrement par AdT reste fragmentaire → tensions entre fonctions touristiques et autres fonctions de l'espace.



Achouffe : Multiplication des conversions de bâti résidentiel en location touristique

Table-ronde - Déroulement

- Introduction
- **Comment concilier les fonctions résidentielles et touristiques (secondes résidences, gîtes...) au sein des petites villes et villages ?**
- **Quel est le devenir/l'avenir de la zone de loisirs au Plan de secteur ?**
- Conclusions

Quelques résultats de la recherche

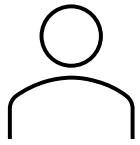


Echanges / discussion entre les participants à la table-ronde

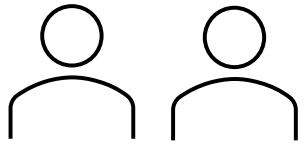


Retour vers la salle

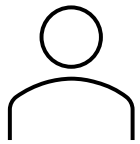
Table-ronde – Participants – *Session 1*



Présentation de la table-ronde: **Pr. Jean Michel Decroly**



Présentation des résultats: **Derek Bruggeman et Michèle Haine**



Animation de la salle: **Fiorella Quadu**

Nancy Schroeders

Directrice

Culture/Sport/Tourisme
- Province du BW

Frédéric Lamotte

Directeur du Développement
et Stratégie - Ardennor



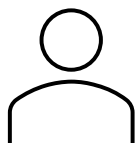
Céline Casteels

CITW+

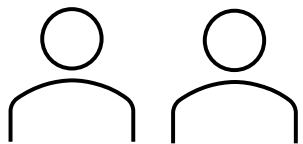
Anne Laffut

Députée-Bourgmestre
de Libin

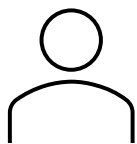
Table-ronde – Participants – *Session 2*



Présentation de la table-ronde: **Pr. Jean Michel Decroly**



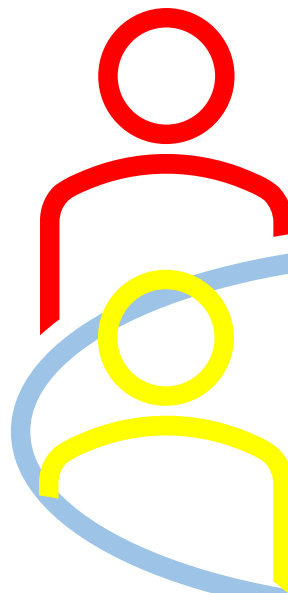
Présentation des résultats: **Derek Bruggeman et Michèle Haine**



Animation de la salle: **Fiorella Quadu**

Olivier BERGHMANS

Les cabanes de
Rensiwez



Guy GILLOTEAUX
Bourgmestre
de La-Roche-en-Ardenne

Alexandre COLOT
BEP



Benoît CÉSAR
Kaleo asbl

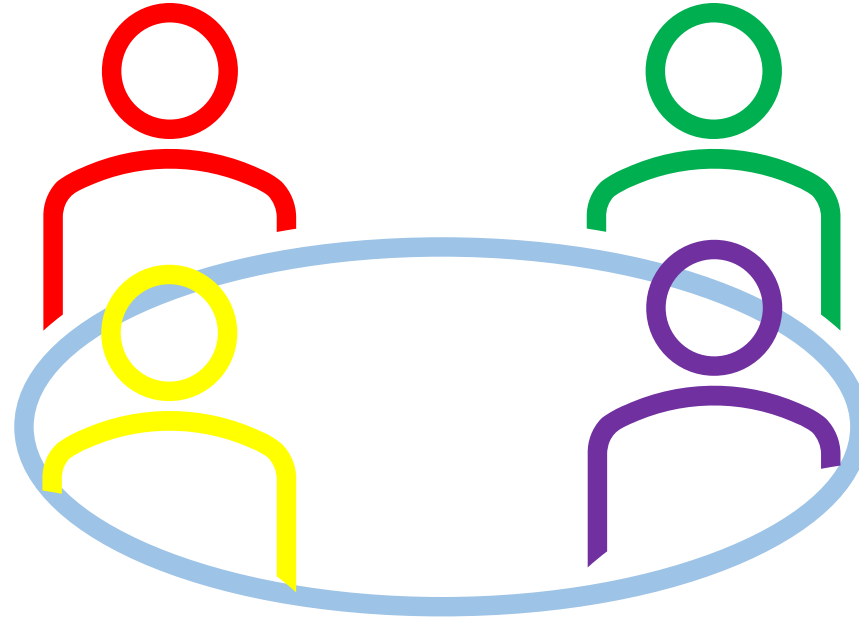
Echanges avec la salle



Connaissez-vous les besoins territoriaux en matière touristique de votre territoire d'activité ?

Etes-vous familiers avec le cadre législatif de la Wallonie (CoDT, CWT) en liens avec la fonction touristique et récréative ?

Echanges avec les experts



Quelles sont les caractéristiques des lieux d'implantation que vous recherchez ?

Connaissez-vous les caractéristiques des territoires touristiques au sein desquels vous cherchez à vous implanter ?

Gros coup de chaleur sur les hébergements touristiques wallons



En Wallonie, il y a quasi pour l'instant autant d'hébergements touristiques déclarés que non déclarés. Le gouvernement veut prévenir cette non reconnaissance, cause d'abus en tous genres. ©Valentin Bianchi

PHILIPPE COULÉE | 01 septembre 2022 02:00

Le problème de la concentration des hébergements touristiques non enregistrés a refait du bruit cet été dans certaines communes wallonnes prises d'assaut par les touristes belges et étrangers. Il était urgent de cadrer davantage légalement pour limiter les dérives.

L'Echo, 01 septembre 2022

Les investisseurs flamands participent à la hausse des prix de l'immobilier dans Ardennes



Virginie Moriaux

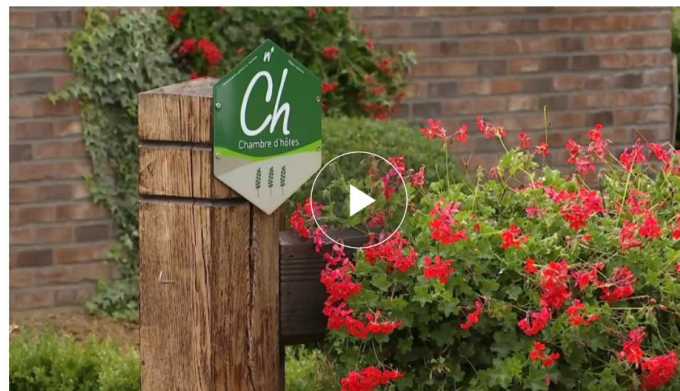
Durant la crise sanitaire, les Ardennes ont connu, comme d'autres régions verdoyantes, un boom des transactions immobilières. En quête d'espaces et d'évasion, après les confinements, les Belges qui pouvaient se le permettre se sont rués sur les résidences secondaires.



Trends Tendence, 06 octobre 2022

INFO

Durbuy : la multiplication des gîtes cause des nuisances au domaine de Bellevue



TVLux, 30 septembre 2020

Les gîtes de grande capacité indisposent les riverains de Filly

Des habitants de Filly (Houffalize) se plaignent des nuisances sonores et de l'augmentation du charroi.

La dernière heure-les sports, 07 juillet 2016

NOTAIRES

L'Ardenne s'envole

Le sud du pays a connu une envolée de la demande et des prix. Les acheteurs flamands y sont de plus en plus nombreux.

voyages à l'étranger, beaucoup de Belges cherchaient à partir moins loin de chez eux. En partant de quasiment n'importe où en Belgique, vous êtes à moins de deux heures en voiture de l'Ardenne. La demande a été si forte qu'il n'y avait souvent plus de biens à vendre. Les portefeuilles immobiliers étaient vidés. »

Résultat des courses : les prix se sont envolés puisque le prix moyen a augmenté de 10,8 % dans la région en 2020 (+5,7 % au niveau national). Aujourd'hui, une maison en Ardenne coûte en moyenne 174.245 euros. À ce sujet, les notaires font noter que c'est quelque 30.000 euros de moins que le prix moyen d'une maison en Wallonie qui

PAOLO LEONARDI

S'il est un domaine où les tensions communautaires semblent inexistantes, c'est bien celui qui

Le Soir Immo, 15 avril 2021

Comment concilier les fonctions résidentielles et touristiques (secondes résidences, gîtes...) au sein des petites villes et villages ?

La fonction touristique au sein des petites villes et villages aujourd'hui

- Equipements touristiques au sein de la
 - zone d'habitat (hôtels, Airbnb, attractions culturelles)
 - zone d'habitat à caractère rural (Terroir, camp, hôtel, Airbnb et résidences secondaires cadastrales)

→ Activités autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale et qu'elles soient compatibles avec le voisinage

- Capacité totale par type d'hébergement

Capacité totale Wallonie francophone (fin 2019 - début 2020)

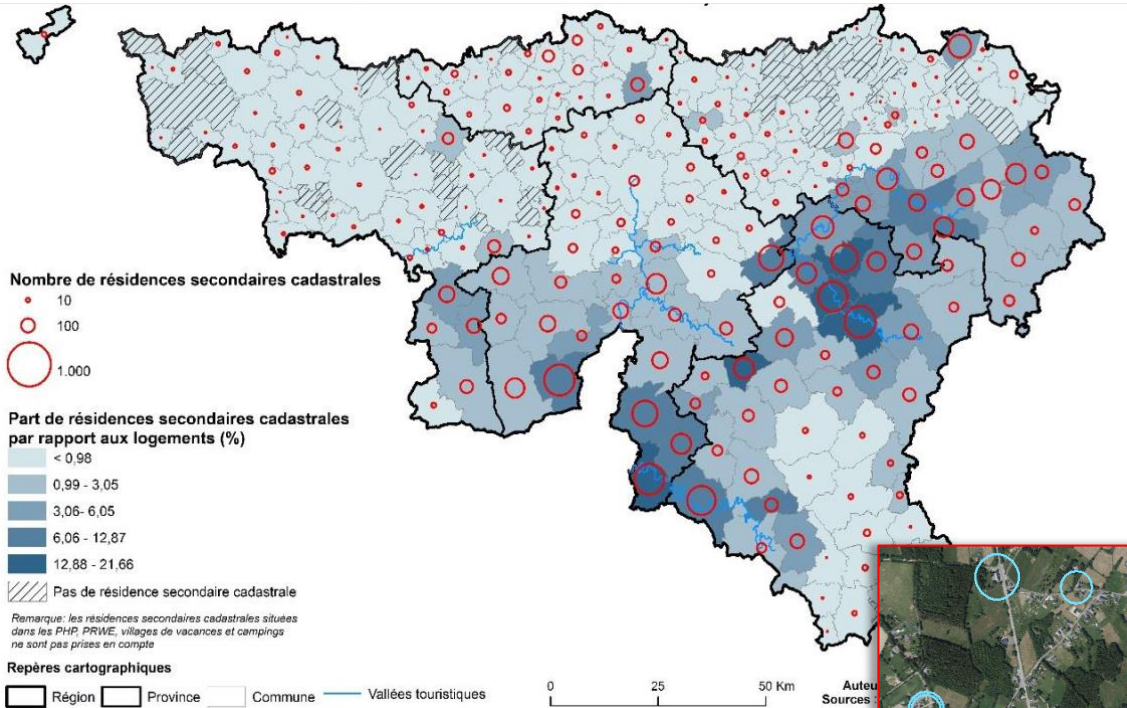
Type d'hébergement	Hôtel	Hébergement de terroir	Camping touristique	Village de vacances	Centre de tourisme social	Hébergement « locatif » déclaré	Hébergement de plateformes de logements à court-terme	Aire pour motor-homes	Terrain de caravanage	PRWE	Résidence secondaire cadastrale	Capacité effective totale
Places-lits (2019)	24 763	26 864	46 756	9 864	7 655	12 433	49 714	1 124	7 269	3 223	24 788	214 453
% capacité totale	11,5%	12,5%	21,8%	4,6%	3,6%	5,8%	23,2%	0,5%	3,4%	1,5%	11,6%	100%

Objet touristique

Zones d'affectation au PdS (% en nombre ou en superficie)

	ZH	ZHR
Aire motor-homes	25%	11.4%
Airbnb/Vrbo	36.1%	25%
Camp	11.8%	34.9%
Camping	2.4%	2.9%
Caravanage	3.5%	5%
Tourisme social	18.5%	6.6%
Golf	3%	0.3%
Hôtel	38.7%	28.1%
Infras. foires salons congrès	4%	0%
Attract. PIC	36.7%	12.4%
Attract. PIN	0.3%	0.2%
Attract. PIR	1.1%	0.4%
PRWE	0.3%	0.2%
Rés. second. cadastrales	13%	25.3%
Terroir	18.7%	56.7%
Vill. de vacances	0.3%	0.4%

La fonction touristique au sein des petites villes et villages aujourd'hui

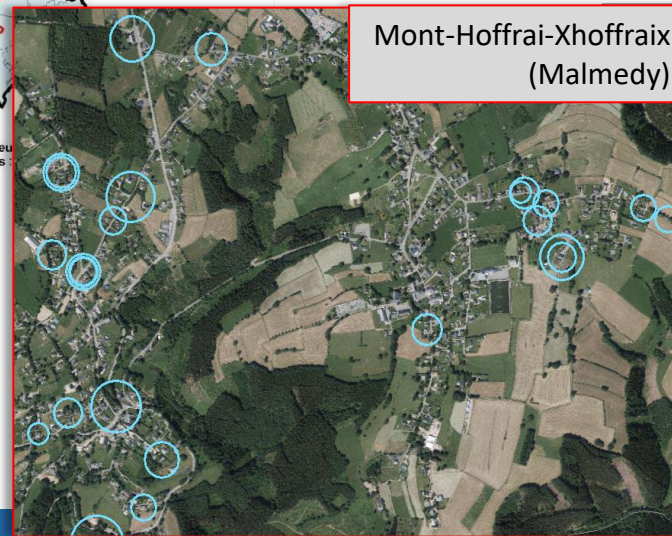


Distribution spatiale des résidences secondaires cadastrales à l'échelle communale (2020)

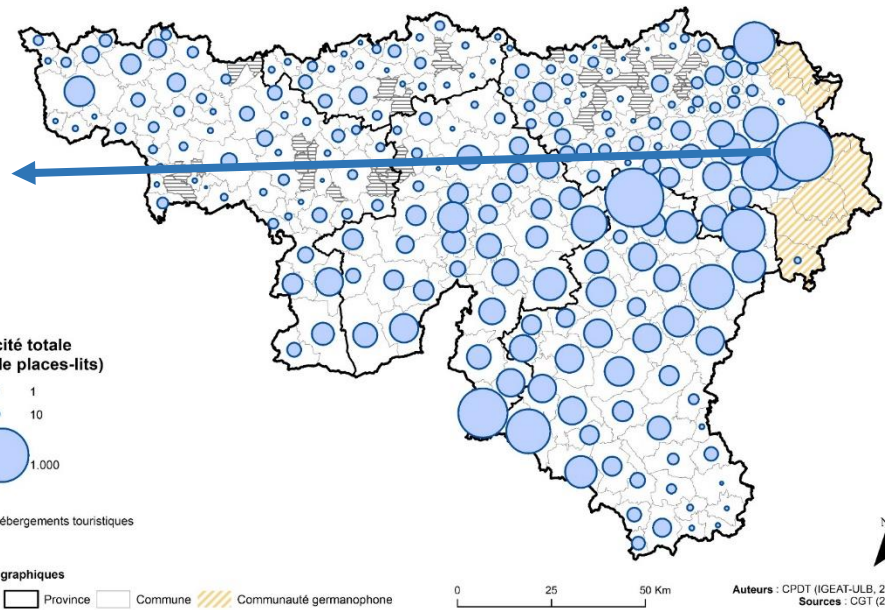
40% de la capacité d'accueil (Terroir) sur l'axe Vresse-sur-Semois/Bouillon – Durbuy – Malmedy/Waimes

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

Capacité d'accueil maximale au sein des hébergements de plateformes de location et population résidente

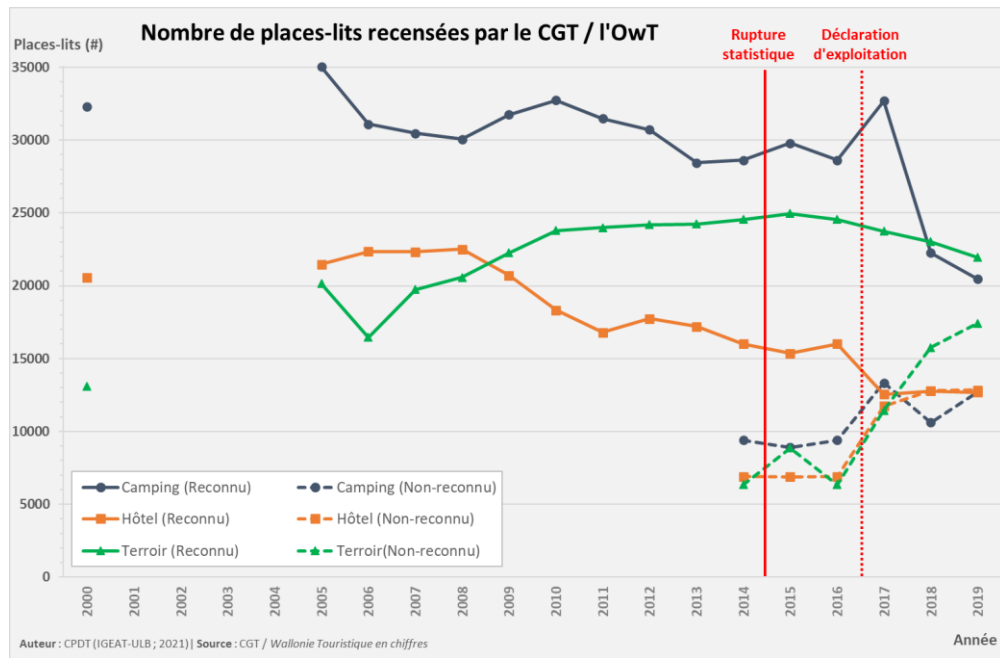


Capacité totale des hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances à l'échelle communale

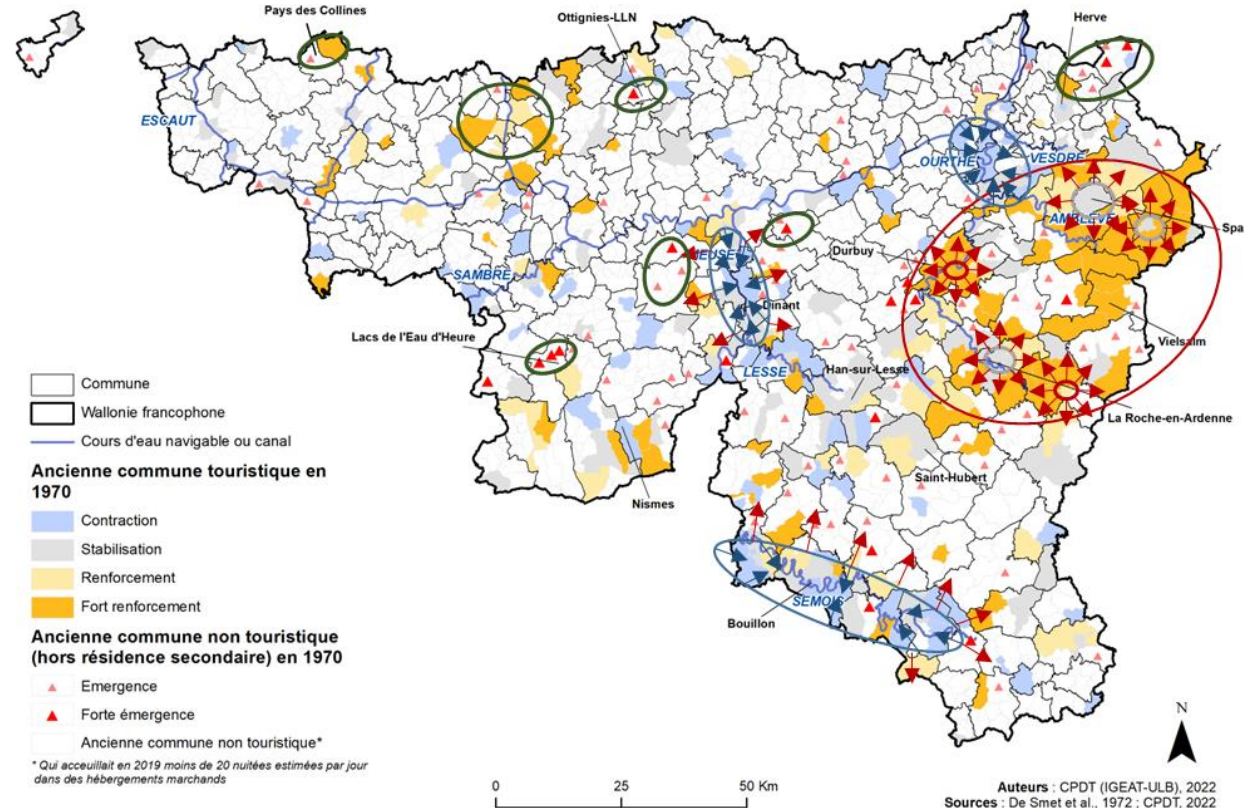


La fonction touristique au sein des petites villes et villages - Dynamique

- Des hébergements touristiques traditionnels qui se maintiennent, voire s'essouffent (en termes de capacité)
- Des hébergements qui se **détournent de la reconnaissance officielle**
- **Un boom des hébergements issus de plateformes de location**

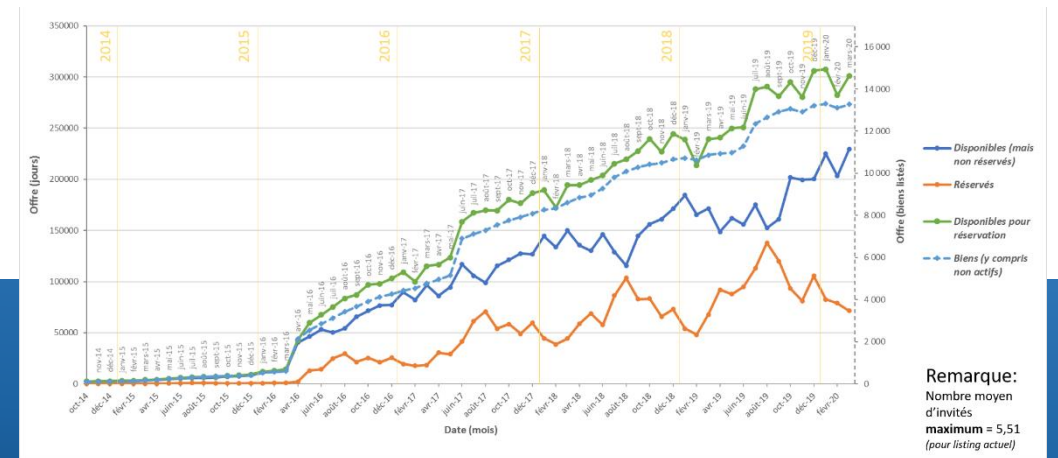


Nombre de places-lits recensées par le CGT / l'OwT entre 2000 et 2019



Evolution de la fréquentation touristique dans les hébergements commerciaux
Wallonie francophone – 1970-2019

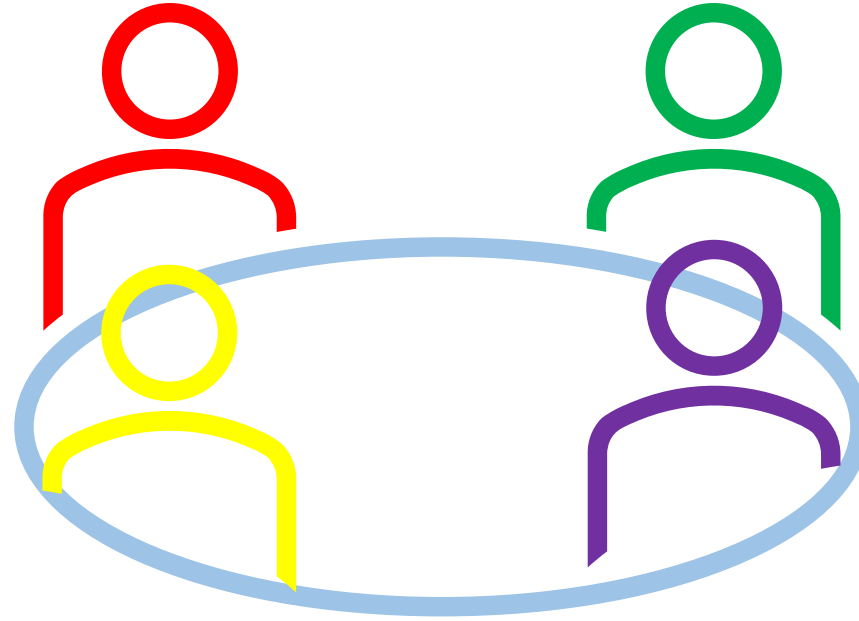
Evolution de l'offre en hébergements et des réservations sur les plateformes Airbnb et Vrbo pour la Wallonie – 2014-2020



Echanges avec les experts

Quels sont les bénéfices de la présence d'hébergements touristiques au sein de vos villages ou bourgs ?

Est-ce que la conversion de bâtiments existants et/ou la création de nouveaux bâtiments à vocation touristique est en augmentation ? Quels types d'hébergements (gîte, airbnb, seconde résidence...) sont concernés ?



Etes-vous confronté à des tensions entre la population résidentielle et touristique au sein de vos villages ou bourgs ? Quelle(s) forme(s) prennent ses tensions ? Ces tensions sont-elles en augmentation ? Y-a-t-il des types d'hébergements touristiques qui sont plus problématiques que d'autres ?

Existe-t-il un point d'équilibre (apport mutuel) entre les deux fonctions ? Est-ce que ce point d'équilibre est fonction du type d'hébergements ?

Comment concilier les fonctions résidentielles et touristiques (secondes résidences, gîtes...) au sein des petites villes et villages ?





Recommandations

Recommandations | Encadrement de la fonction touristique (hébergement) pour en atténuer les effets



Région - Communes - Porteurs de projets – Touristes - Population locale

1. Utiliser les possibilités offertes par la législation existante

- La taxation communale : règlement-taxe de séjour et règlement-taxe sur les secondes résidences 
- Les règlements de police   

2. Utiliser des outils de médiation / sensibilisation

- Les chartes de vivre ensemble   





Soutien financier et humain

Recommandations | Encadrement de la fonction touristique (hébergement) en amont



Région - Communes - Porteurs de projets – Touristes - Population locale

1. Utiliser les possibilités offertes par la législation existante

- Définition d'objectifs et d'indicateurs de projet dans les outils communaux (SDC/SOL/GCU) 
- Autorisations d'exploitation / d'environnement / touristique temporaires, à durée limitée 

2. Utiliser des outils de médiation / sensibilisation

- Les documents de conseils urbanistiques 












Soutien financier et humain

Recommandations | Encadrement de la fonction touristique (hébergement) en amont



Région - Communes - Porteurs de projets – Touristes - Population locale

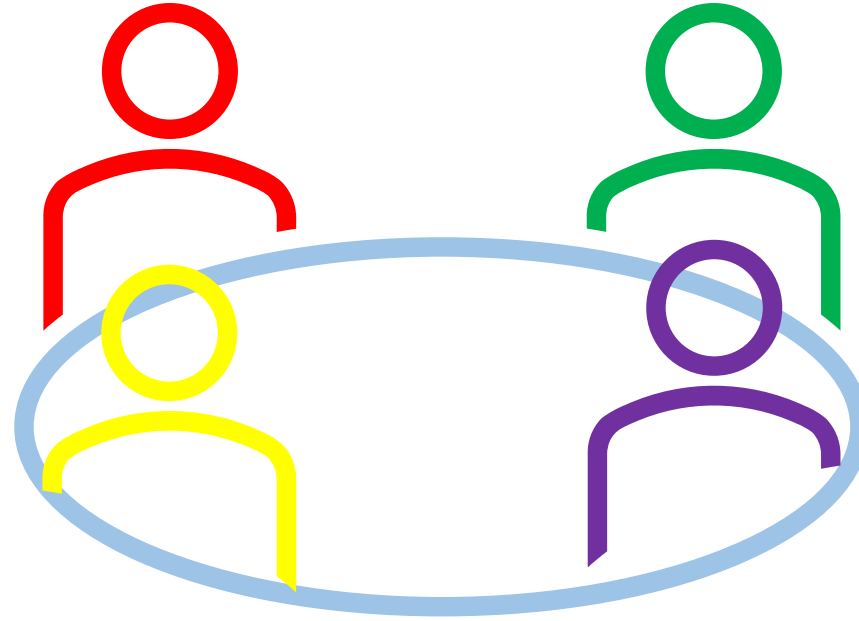
3. Propositions

- Permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien (CoDT R.IV.4-1 - en cours)  
- Autorisations d'urbanisme (CoDT D.IV.80) à durée limitée  
- Avis d'opportunité touristique (CoDT R.IV.35-1, CWT Art.79.D)  
- Insertion de critères d'aménagement du territoire et de mobilité lors de la sélection de projets touristiques (appel à projet / subvention)  
- Mobilisation du foncier aux fins d'un développement touristique via les outils du CoDT et via les outils existants pour le développement économique 

Echanges avec les experts

Quel est votre retour sur les possibilités de mise en œuvre des recommandations présentées en séance ? Selon vous faut-il réguler la présence des hébergements touristiques en amont ou bien en atténuer les effets ?

Faudrait-il prévoir des seuils de proportion entre hébergements résidentiels et touristiques dans les zones d'habitat ou d'habitat rural ? Si oui, comment ? Avez-vous des propositions ?



Dans quelle mesure la population locale doit-elle être impliquée dans la vie touristique des villages ou bourgs ? Et inversement, dans quelle mesure les opérateurs touristiques et les touristes doivent être impliqués dans la vie villageoise ? Comment voyez-vous (les opérateurs touristiques) cette implication ?

Echanges avec la salle



Dans quelle mesure la population locale doit-elle être impliquée dans la vie touristique des villages ou bourgs ?

Et inversement, dans quelle mesure les opérateurs touristiques et les touristes doivent être impliqués dans la vie villageoise ?

Comment voyez-vous cette implication ?

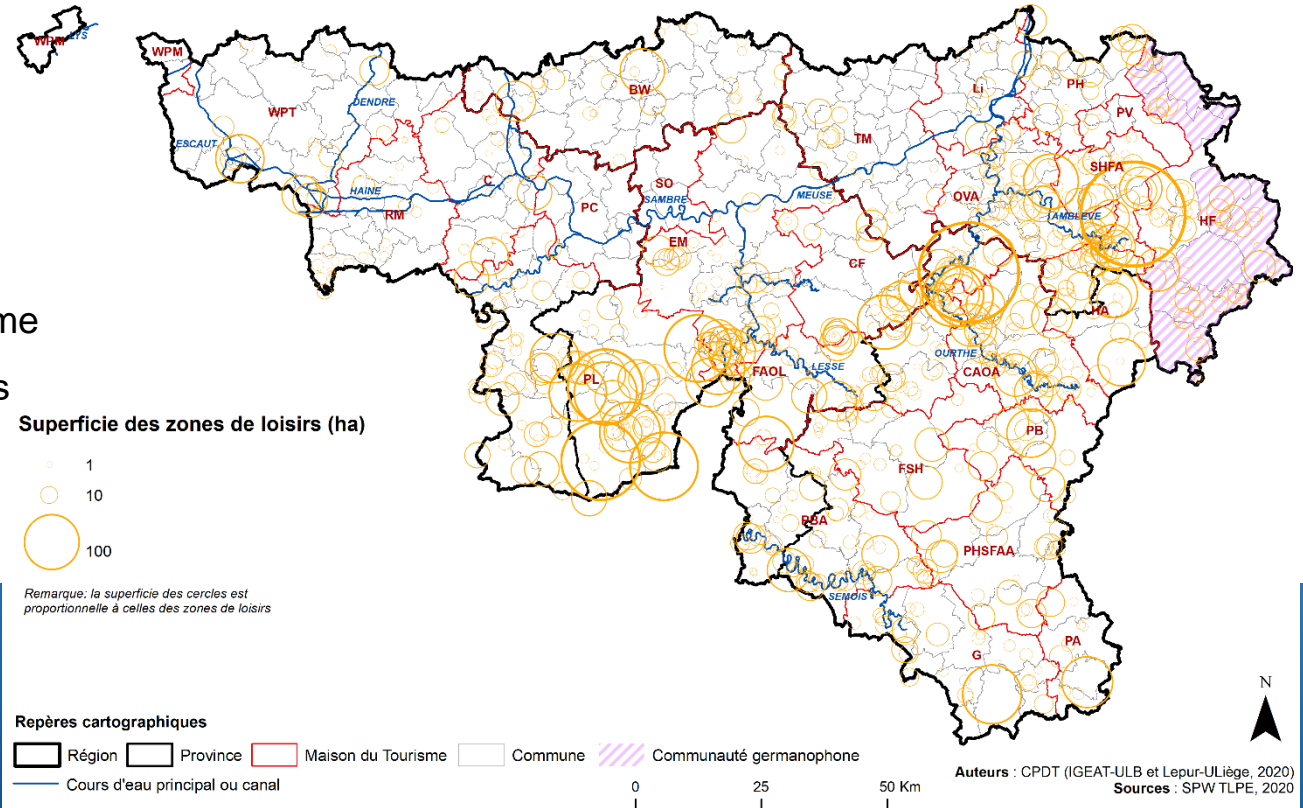
Connaissez-vous des exemples ?

Quel est le devenir/l'avenir de la zone de loisirs au Plan de secteur ?

Zone de loisirs | Kesako? Localisation et caractéristiques

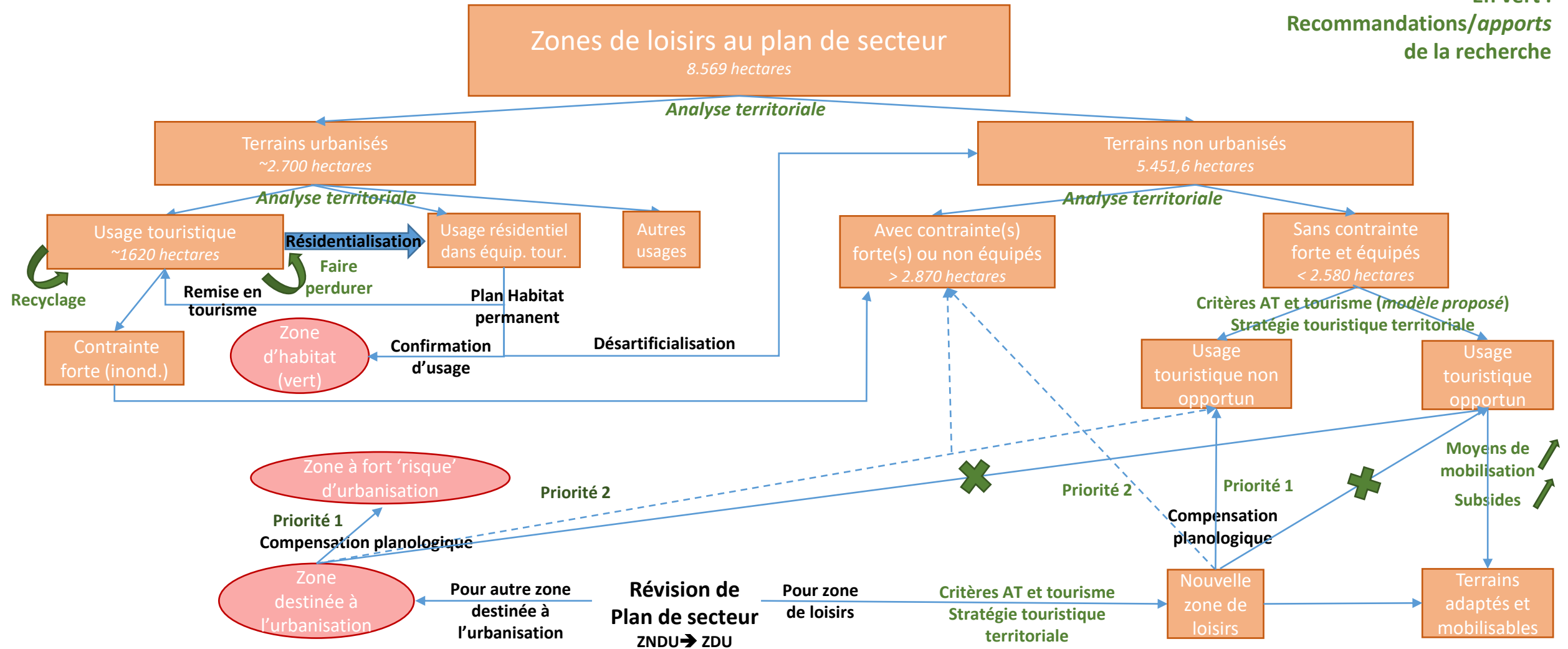
Zone de loisirs - ZL (Art.D.II.27)	
Zone destinée à l'urbanisation	X
Destination de la zone	- Equipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs - + Logement de l'exploitant (nouveau CoDT)
Activités acceptées complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone	- Habitat - Activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires Si ZL contiguë à une zone d'habitat (à caractère rural) ou à une zone d'aménagement communal concertée (ZACC) mise en œuvre et affectée en tout ou partie à la résidence + SOL

- **8 234 ha** en Wallonie francophone, soit **0,51%**
- **Distribution spatiale hétérogène** : dichotomie NO/SE
- **Usage** principalement **touristique ou récréatif**: ~20%
 - ZL créées pour équipements de grande capacité (campings, villages et colonies de vacances, domaines de SR), mais à la fin de la période de massification du tourisme
 - **Tendance** pas à une augmentation de l'utilisation à des fins touristiques (réutilisation, habitat permanent, difficultés de mobilisation du foncier)
- Utilisées comme **compensations planologiques**



Zones de loisirs | Résumé graphique et propositions

En vert :
Recommandations/apports
de la recherche

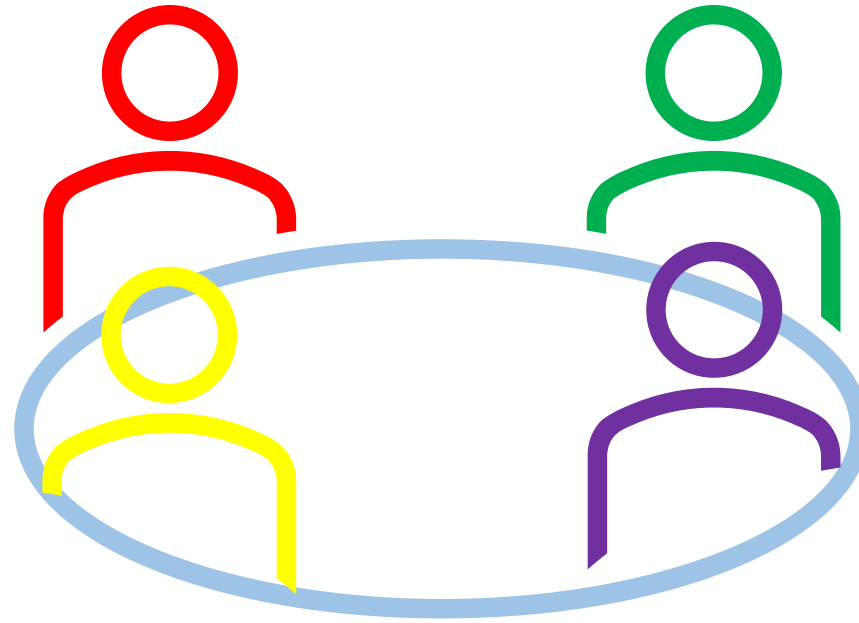


Echanges avec les experts

Connaissez-vous le gisement foncier en zone de loisirs au sein de votre territoire ?

Pourquoi ne vous installez vous pas au sein des zones de loisirs encore libres ? Et donc, quels sont les freins à la mise en œuvre des ZL encore « libres » ? Comment lever ces freins ?

Quelles sont les raisons qui (vous) poussent les opérateurs touristiques à se/vous tourner préférentiellement vers des terrains déjà investis par le tourisme ?



La zone de loisirs est-elle adaptée aux modes actuels de déploiement des infrastructures/équipements touristiques ?

Faudrait-il créer de nouvelles zones de loisirs ? Si oui, où ?

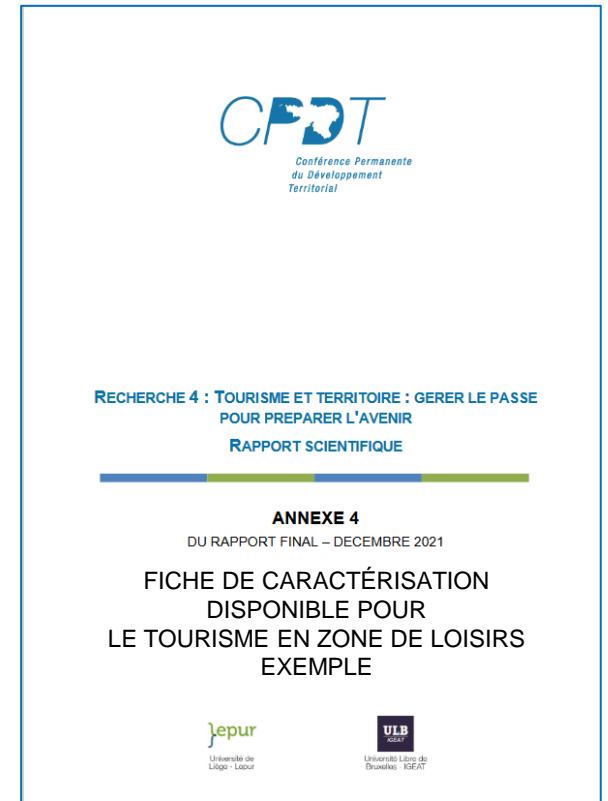
Plus largement, le zonage monofonctionnel du plan de secteur (hérité de la Charte d'Athènes) permet-il de réguler le développement spatial d'une activité comme le tourisme ?

Echanges avec la salle



De nombreux CATUs de communes touristiques sont dans la salle, quels sont leurs retours dans leurs pratiques quotidiennes de la zone de loisirs ? (localisation des activités touristiques existantes de leur commune, demande de permis dans cette zone, localisation de leur ZL...).

Conclusions et remerciements



<https://cpdt.wallonie.be/publications>

<https://cpdt.wallonie.be/recherches>