

## 1. COMPTE-RENDU ATELIER : L'ADAPTATION DES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À L'ÉVOLUTION DU TOURISME

Les infrastructures touristiques évoluent au cours du temps par leur localisation, leur forme et leur intégration au territoire. Ces changements, qui résultent de l'évolution de la demande et des pratiques touristiques, mais aussi de mutations socio-techniques globales, contribuent à transformer les territoires, par l'apparition de nouveaux usagers et de nouvelles fonctions.

Dans ce contexte, il importe d'interroger l'influence que peuvent exercer les outils de l'aménagement du territoire, en particulier les plans et codes réglementaires, tant sur l'évolution des infrastructures elles-mêmes que sur les effets territoriaux de leur déploiement. Ces outils permettent-ils d'encadrer de manière satisfaisante l'émergence de nouvelles pratiques et offres touristiques ? Peuvent-ils servir à baliser spatialement les développements touristiques ? Sont-ils à même de limiter les tensions entre des fonctions et usages peu compatibles entre eux ? Comment s'articulent-ils à d'autres outils de régulation ? Pour aborder ce vaste champ de questionnements, l'atelier propose de se focaliser sur deux thèmes : les outils permettant de réguler la cohabitation des fonctions résidentielles et touristiques et les enjeux liés à la mise en œuvre dans le plan de secteur d'une affectation spécifique aux activités de loisirs et à l'hébergement touristique (les zones de loisirs).

### 1.1 INTERVENANT·E·S :

Intervenant.e.s de la première session :

**Céline CASTEELS**, CITW+, Chargée de projet

**Anne LAFFUT**, Commune de Libin, Députée - Bourgmestre

**Frédéric LAMOTTE**, Ardennor, Directeur du développement & Stratégie

**Nancy SCHROEDERS**, Province du Brabant wallon, Directrice d'administration de la Culture, du Sport et du Tourisme

Intervenant.e.s de la seconde session :

**Olivier BERGHMANS**, Les cabanes de Rensiwez, Fondateur

**Alexandre COLOT**, BEP – Bureau économique de la Province de Namur, Chef de service aménagement du territoire – tourisme

**Benoît CÉSAR**, Kaleo asbl, Secrétaire général

**Guy GILLOTEAUX**, Ville de La-Roche-en-Ardenne, Bourgmestre

Equipe organisatrice de l'atelier :

**Jean-Michel DECROLY** (IGEAT – ULB ; Pilote de la recherche ; animateur de l'atelier)

**Michel HAINE** et **Derek BRUGGEMAN** (IGEAT – ULB ; chercheur.e.s ; intervenant.e.s)

**Xavier COURTOIS**, **Stéphanie QUERAT**, **France GOFFIN**, **Valérie CAWOY** (IGEAT – ULB ; chercheur.e.s), **Fiorella QUADU** (CREAT – UCLouvain ; chercheure)

Rapporteurs :

**France GOFFIN** (IGEAT – ULB)

**Anne-Sophie STENUIT** (Lepur – ULiège)

## 1.2 DEROULEMENT DE L'ATELIER

L'atelier débute par une brève introduction. Il se poursuit par une table-ronde divisée en deux temps thématiques. Quelques résultats de la recherche (constats et/ou recommandations) sont exposés. A plusieurs reprises, les participants à la table-ronde sont nommément interpellés par une question. A certains moments, le public est invité à répondre à des sondages et à réagir.

## 1.3 INTRODUCTION

PowerPoint : dias 1-8

[https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/CPDT%20COLLOQUE\\_Atelier%20TetT\\_15\\_12\\_2022.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/CPDT%20COLLOQUE_Atelier%20TetT_15_12_2022.pdf)

### **Première session**

Sondage salle :

Les besoins territoriaux en termes touristiques (superficie, localisation, type d'activités) sont assez peu connus

Table-ronde : caractéristiques des lieux d'implantation

D'après l'avis de l'opérateur touristique présent, l'implantation est facilitée en zone de loisirs. De grands espaces sont recherchés afin d'avoir une faible densité de logements à l'hectare, ainsi qu'un contexte paysager attrayant pour les touristes (cadre naturel sans équipement par exemple). Il existe également une opportunité dans la réhabilitation d'anciens campings (proposer une offre d'hébergement de plein air de qualité).

Un investisseur vise à combler les besoins des touristes avant de chercher à s'implanter dans une zone de loisirs : paysage, proximité, commerces et équipements sont primordiaux.

### **Deuxième session**

Sondage salle :

Les besoins territoriaux en termes touristiques (superficie, localisation, type d'activités) sont assez peu connus et sont caractérisés d'évolutifs dans le temps.

Table-ronde : caractéristiques des lieux d'implantation

Parmi les attentes spécifiques des touristes, on peut noter la recherche d'un espace naturel vaste et de villages typiques (image d'Epinal), de gastronomie locale également.

Pour des cabanes isolées en pleine nature est recherché un lieu avec du caractère, de l'espace, où sont évitées les nuisances telles que les routes à flux, le chemin de fer, les constructions à proximité, les lignes à haute tension...

Pour certaines catégories de touristes, la tendance est à la demande d'un accès en transport en commun à leur hébergement (gîte à proximité d'une gare par exemple). Cela doit être pris en compte dans les réflexions de développements futurs.

Dans ses projets, Kaleo cherche le lien avec le territoire. Cependant, l'inscription du tourisme dans l'attractivité du lieu n'est pas toujours évidente. Par exemple, les projets dans les régions minières sont considérés au départ comme peu attractifs. Cependant, in fine, ils permettent de raconter une histoire et de faire un lien avec le patrimoine.

Les infrastructures doivent s'intégrer dans les collectivités locales et les territoires. Il est ainsi apprécié des touristes un personnel des gîtes en lien avec la communauté locale.

## 1.4 CONCILIER LES FONCTIONS RESIDENTIELLES ET TOURISTIQUES (SECONDES RESIDENCES, GITES...) AU SEIN DES PETITES VILLES ET VILLAGES

PowerPoint : dias 9-12

### Première session

Table-ronde : état des lieux

La présence d'hébergements touristiques dans la commune de Libin est à la fois bénéfique et dérangeante et nécessite de mettre dans la balance les nuisances et les retombées économiques : jusqu'à quel point les retombées indirectes pour le commerce local, la restauration des anciennes fermes et l'amélioration du cadre bâti compensent-elles le grand nombre de gîtes et leurs nuisances dans un village ? L'arrivée du permis pour le changement d'affectation d'un hébergement classique en un hébergement touristique devrait aider les communes en la matière. La saturation amène des questions sur les infrastructures (restaurants, activités) mais n'empêche pas la commune de souhaiter poursuivre son développement (aire pour motor-homes, balades/bivouac en lien avec le succès de la boucle Lesse et Lhomme...).

De son côté, le Brabant wallon n'est pas à saturation et envisage de développer un tourisme de court séjour qui doit être réfléchi (offrir un service, un encadrement, un accompagnement ; avoir une stratégie...). Bien que ce territoire ne soit pas reconnu comme destination touristique, des attractions majeures y sont implantées (Walibi, butte de Waterloo). La proximité entre Walibi et les espaces résidentiels provoque des tensions avec les habitants, ce qui nécessite de tenir compte de la population locale lors du développement du site.

PowerPoint : dias 14-19

Table-ronde : recommandations, régulation

L'utilisation de seuils dans le rapport entre touristes et résidents est perçue défavorablement au développement de projets : de nombreux critères sont à prendre en considération et dépendent fortement du lieu, du moment et du projet envisagé. Le SDC et le GCU sont des outils qui permettent déjà de donner des lignes directrices. Le SOL est également intéressant (utilisé à Libin, pour identifier des terrains à bâtir et inciter les jeunes à rester dans la commune).

La « participation », prévue par le CoDT, peut apporter des informations intéressantes qu'il faut prendre en compte pour améliorer le projet. Elle permet aussi de tenir informée la population de l'évolution d'un lieu. Cependant, la mobilisation est compliquée (sauf en cas d'opposition).

Echanges avec les CATU :

Des exemples d'acceptabilité de projet et de mobilisation sont cités à Grand-Halleux (camping géré en régie et accès gratuit à la piscine pour les habitants) ; Izier (village de vacances avec accès à la piscine) ; Seneffe (peu de mobilisation lors des réunions citoyennes du SDC).

### Echanges avec la salle :

La participation des citoyens est fonction de l'intérêt direct que ceux-ci ont. Pour Walibi, une réunion annuelle permet de présenter la saison touristique aux riverains de façon à maintenir un lien. A Villers-Sainte-Gertrude, la participation de deux habitants aux réunions du comité d'accompagnement d'un gîte de grande capacité (200 lits) permet de créer le dialogue.

### **Deuxième session**

#### Table-ronde : état des lieux

A La Roche-en-Ardenne, le tourisme se développe via notamment Airbnb, booking et des appartements. C'est un nouveau phénomène. Les gîtes se concentrent aussi dans le centre-ville. Il y a de l'inquiétude que ces phénomènes gagnent les petits villages. Environ cinq-cents personnes ont quitté la ville pour les villages, dont des commerçants qui souhaitent loger à l'extérieur de la ville. La capacité touristique devient supérieure au nombre d'habitants. Au niveau des commerces, la clientèle est alimentée par le chaland touristique ce qui est bénéfique. On note aussi des échanges entre touristes et population locale.

A l'échelle de la province de Namur, des tensions sont plus particulièrement observées en saison dans la vallée de la Semois où il y a une concentration d'activités touristiques. Ailleurs, les Lacs de l'eau d'heure sont mentionnés comme générant indirectement des tensions entre touristes et résidents en raison d'une accessibilité quasi uniquement en voiture entraînant des nuisances pour les villages traversés.

En termes de conflits de voisinage, les infrastructures en centre de village posent plus de problèmes et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de touristes en groupe et surtout s'il s'agit de voisins néo-ruraux. Quand les infrastructures sont éloignées des centres ou isolées, il y a peu de soucis. Il est important de trouver un point d'équilibre. Le tourisme doit pouvoir apporter quelque chose à la société et non « cannibaliser » le territoire. C'est très important de ne pas perdre ceci de vue, sinon cela ne se passera pas bien.

Localement, le tourisme de secondes résidences induit une pression foncière pour les locaux avec une augmentation significative des prix. Il est important de distinguer les gîtes des secondes résidences. En effet, les secondes résidences sont généralement occupées 3-4 sem/an, alors qu'un gîte peut être occupé jusque 250 jours sur l'année (notions de lit froid/lit chaud). Cependant, on constate que les secondes résidences sont de plus en plus souvent mises en location.

#### PowerPoint : diapos 14-19

#### Table-ronde : recommandations, régulation

A La Roche-en-Ardenne, la commune, pourvue de nombreux gîtes (au moins 200), tente de réguler l'afflux de touristes. La création de gîtes de plus de 6 personnes y est ainsi refusée si le propriétaire habite à plus de 10 km, sauf en cas de reconversion d'un ancien hôtel ou de localisation en zone de loisirs. Devoir demander un permis d'urbanisme préalable à la création d'hébergements touristiques par changement d'affectation du bien semble être une excellente chose. Cependant, il y a aussi la problématique des secondes résidences mises en location. L'attestation sécurité incendie est nécessaire, les réglementations devraient être appliquées. Par ailleurs, la question de la double taxation se pose : 720 € / seconde résidence, 1 € / nuit / touriste.

Pour certains intervenants, il est nécessaire de ne pas dépasser un ratio population résidente / population touristique. Quand on arrive à du 50/50, il y a des questions à se poser en termes de cohésion et de vie sociale. Dans le cadre de la réforme du CoDT, la réflexion pourrait porter sur le SDC

et la création d'un ratio population résidente / population touristique. Cependant cet avis n'est pas partagé par l'ensemble des intervenants car il serait difficile d'établir une règle positive pour tous. Il est ainsi avancé que s'il est pertinent d'avoir des mécanismes d'encadrement, un seuil ne semble pas une bonne idée. Il faut veiller à ne pas limiter la pratique. Pour l'avenir, il faut envisager une augmentation de la pratique touristique car la population continue de croître et les contraintes énergétiques vont limiter les déplacements. Le tourisme devrait être accessible à tous, il faudrait donc pouvoir augmenter les capacités d'hébergement. Localement, cela génère des nuisances et des difficultés, mais il ne faudrait pas pour autant établir des seuils ou décider d'une politique pour tout le territoire régional. Il est en revanche nécessaire de tenir compte des spécificités locales et de mener des actions qui réduisent les conflits éventuels. Une des clés est la question des lits froids / lits chauds, il faudrait augmenter l'intensité d'usage. A l'échelle des autorités communales, le souhait est émis qu'en zone d'habitat, une carte d'affectation des sols apporte plus de précisions sur la mixité résidents-touristes.

Ce débat induit d'autres questions : Faut-il concentrer ? Réunir des touristes à un même endroit ou les disperser ? Pour certains intervenants, une concentration de touristes dans un lieu isolé est préférable à un mélange résidents-touristes dans un village.

#### Echanges avec les CATU :

Des difficultés sont mentionnées dans le cas d'un héritage familial où la famille (ancrée localement) a souhaité convertir une ferme en gîte. Elle s'est heurtée à l'opposition des voisins souhaitant conserver le calme induit par la cessation des activités de la ferme. Le Collège a rencontré les villageois, le dossier a été évoqué en CCATM... après consultation pendant 2 ans et la prise en compte de doléances des voisins le projet a été accepté. Intégrer les citoyens dans le processus permet in fine de faire accepter le projet. La commune s'est penchée sur la question de l'établissement de ratios en fonction du nombre de bâtiments ruraux à réaffecter pour la fonction touristique.

Certaines communes se posent la question de comment développer du tourisme et capter des potentialités. Des excursionnistes vont par exemple visiter le château de Jehay, propriété de la Province, mais ne restent pas sur place. La question se pose donc de comment utiliser les outils d'aménagement du territoire pour aider à développer une offre touristique.

Des communes, comme Amay, déplorent l'absence de zones de loisirs sur leur territoire.

#### Echanges avec la salle :

Des auteurs de projets font le constat d'un manque de données sur le nombre de lits touristiques sur lesquelles travailler.

## 1.5 QUEL EST LE DEVENIR/L'AVENIR DE LA ZONE DE LOISIRS AU PLAN DE SECTEUR ?

PowerPoint : diapos 20-24

### **Première session**

#### Table-ronde :

La zone de loisirs est considérée comme la voie royale pour développer un projet touristique, car on connaît à l'avance le cadre législatif, la procédure et les délais de rigueur notamment. Pour autant, beaucoup de porteurs de projets ne cherchent pas spécifiquement une zone de loisirs, par méconnaissance du CoDT et par volonté de trouver avant tout un site qui correspond à leurs attentes. De façon générale, les objectifs de l'aménagement du territoire et du tourisme sont différents. A Libin, les zones de loisirs sont peu nombreuses et de petites tailles, avec une occupation essentiellement

privée. Une zone de loisirs de la commune est par ailleurs envisagée comme compensation d'une extension d'un parc d'activités économiques, sans que l'intérêt touristique de cette zone ne soit analysé en détail.

Il existe tout un panel de zones de loisirs, toutes n'étant pas adaptées au tourisme actuel envisagé par les porteurs de projet, notamment du fait d'un grand nombre de propriétaires (problématique de la maîtrise foncière). La recherche de grandes superficies pour diminuer la densité de logements (le touriste souhaite avoir son propre espace) se heurte par ailleurs à la faible disponibilité de zones de loisirs de plus de 30-40 ha, de surcroît pas toujours exploitables. La configuration des zones de loisirs est donc sujette à réflexion. Les impacts au niveau de la population locale doivent également être pris en considération : la problématique des accès et de la mobilité est à ce sujet souvent source de contestations.

Les attentes tant des porteurs de projet que des touristes évoluent avec le temps, et peuvent varier d'un opérateur touristique à un autre (recherche d'une forte densité de caravanes vs hébergement haut de gamme autour d'un site). Dans le Brabant wallon, on observe une diversification des hébergements suite à la crise sanitaire (élargissement à un public plus large en dehors des périodes MICE pour les hôtels ; à l'inverse, gîtes s'adressant également à la clientèle MICE), mais cette province est toujours en manque de campings par exemple.

#### Echanges avec la salle :

Un conseiller communal fait part du fait que la zone de loisirs peut également servir de compensation pour l'extension d'une autre zone de loisirs (observation faite à Durbuy).

A Hotton, l'utilisation d'une zone de loisirs a nécessité la création d'un accès à travers bois afin d'éviter la pression sur une route villageoise.

Une interpellation est faite par rapport au prix de la nuitée évoqué pour du tourisme social, une offre d'hébergements accessible à tous les publics étant nettement inférieure au budget mentionné. Des précisions ont été apportées sur la variation du prix (en fonction de la période, du lieu, du nombre de lits par logement).

#### **Deuxième session**

##### Table-ronde :

Les terrains en zones de loisirs ont des problèmes de mise en œuvre. Le BEP a étudié les zones de loisirs, celles mobilisables ou non mobilisables. Les deux freins importants sont la propriété foncière et l'équipement. Les privés ne sont pas nécessairement d'accord de vendre. Les défauts d'accessibilité et d'impétrants engendrent des coûts supplémentaires. Il serait intéressant de reconnaître le tourisme comme une activité économique et de développer un outil comme les PRE (périmètre de reconnaissance). Ceci permettrait de mettre en œuvre une stratégie touristique à l'échelle régionale.

La commune de La Roche-en-Ardenne possède 122 ha en zone de loisirs (50 ha ne sont pas occupés par du bâti), dont 19 sont en zone inondable ce qui pose question car le tourisme de plein air (camping) est un des attraits phare de la commune. Vingt-deux zones de loisirs sont mal situées. La commune dispose d'un « couloir » de 2,5 km où des chalets ont pu être construits alors qu'il n'y a ni eau ni électricité. Des PCA ont permis de construire 700 chalets pour autant qu'on ne soit pas en zone d'habitat et à une certaine distance du voisin. Il y a beaucoup de chalets sans équipements et de styles différents (finlandais, suédois...), et dans ces forêts le déneigement n'est pas pratiqué. Une relocalisation serait pertinente ainsi que de disposer de zones de loisirs mieux localisées. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de gare. Cela posera vraisemblablement un problème dans les prochaines

décennies. La commune tente déjà actuellement de se préparer à la diminution de la présence de la voiture.

Dans la commune de Vresse-sur-Semois, un véritable enjeu réside dans le devenir des zones de loisirs en zone inondable ainsi qu'également en matière de recettes pour la commune. Actuellement il n'y a pas de plan B, pas de relocalisation prévue des campings qui accueillent nombre de caravanes résidentielles, pas de projets... Quelle sera la touristicité de ces territoires à l'avenir ? Si les zones de loisirs sont déplacées, on perd l'intérêt du bord de l'eau qui constitue un fort attrait pour les touristes. Il y a une véritable question de repositionnement touristique. Cette réflexion s'applique à d'autres activités touristiques, telle que la pratique de kayak. La sur-fréquentation de la voie d'eau est aussi une question importante. Si la pression sur l'environnement (faune et flore) est trop forte, quel est le devenir de ces territoires ? Comment on les repositionne ? Le tourisme doit rester accessible à tous, à la fois pour les hébergements et les activités.

Concernant les zones de loisirs, les opérateurs touristiques sont actuellement confrontés à une double difficulté, l'accès financier à la zone car il n'y a pas de grands propriétaires fonciers et trouver la zone adéquate. Une grande partie des zones de loisirs ne correspond pas aux critères recherchés, il faudrait changer le plan de secteur, mais les opérateurs privés sont découragés par les procédures.

#### Echanges avec la salle :

Un agent du SPW-TLPE souligne qu'il ne faut pas diaboliser les révisions de plans de secteur. Le tout est d'avoir un bon projet et le motiver. La révision du plan de secteur peut être inscrite dans un SDC. La commune peut l'initier. Le délai sera proportionnel à la modification. En revanche, le CoDT ne permet pas aux opérateurs privés d'être à l'initiative de la création d'une zone de loisirs, comme c'est le cas pour les zones d'activité économique ou les zones d'extraction. Il faut alors passer par la commune.

Chaque commune doit-elle se doter d'ambitions touristiques ? Cela dépend du type de tourisme que la commune peut proposer, il n'est pas forcément pertinent de développer du tourisme partout. Il y a une demande pour du tourisme de nature en Wallonie, les communes qui possèdent un gisement vert ont des cartes à jouer mais si tout le monde fait la même chose dans une même zone le tourisme ne se développera pas.

A Saint-Hubert la population diminue dégageant un potentiel pour du logement touristique. La commune souhaiterait développer le tourisme, mais il est difficile de planifier les flux touristiques. Les flux dépendent des activités proposées et des pratiques dominantes or celles-ci évoluent continuellement. De plus une des caractéristiques de la pratique touristique est de pouvoir faire ce que l'on veut et toutes les communes ne répondent pas aux souhaits actuels des touristes.

L'attitude des touristes est différente selon qu'ils soient dans un logement seul ou chez l'habitant. Quand il n'y a pas de contact avec la population locale, on constate plus de nuisances. Ainsi, la multiplication d'hébergements mis en location via les plateformes, où il y a peu de contacts avec propriétaire, génère de la conflictualité.

Il existe un vrai problème lorsque même le personnel des infrastructures touristiques ne peut plus se loger sur le territoire.

## 1.6 CONCLUSIONS ET REMERCIEMENTS

PowerPoint : dias 25-26