



LAC DE BÜTGENBACH

STATION SÉJOUR SPORT ET NATURE

Étude de développement touristique et de faisabilité technique
et économique des 5 lacs de l'arrondissement de Verviers
(Robertville, Warfaaz, La Gileppe, Eupen, Bütgenbach)

Phase 3 – Masterplan

Phase 4 – Business Model et Organisation



LE FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL
ET LA WALLONIE INVESTISSENT DANS VOTRE AVENIR



Les 5 lacs sont reliés à terme par un ensemble de circulations douces, itinéraires et circuits (notamment le réseau cyclable - points noeuds) et constituent chacun un des éléments structurants de l'offre touristique des Hautes Fagnes.

Le signal de Botrange et la Maison du Parc sont au centre de ce dispositif et proposent une information et une vitrine pour les lacs de la Région.

La Gileppe
Loisir familial de pleine nature
La restauration et les activités de loisirs et découvertes sont confortées et développées en direction d'un public familial. Les conditions d'accueil sont améliorées. Une nouvelle aire de camping-cars structurée est développée.

Eupen
Sports et Nature à la porte des Hautes Fagnes
Le BesucherZentrum est requalifié et transformé en maison des sports de nature. Les offres de sports sont proposées sur place et au départ du nouveau NaturSportZentrum. Une station trail est développée, à relier avec le parcours Extratrail des Hautes Fagnes

LE SIGNAL DE BOTRANGE ET LA MAISON DU PARC
Le point de ralliement et de diffusion vers les lacs via la route, la véloroute et les sentiers de randonnée

Bütgenbach
Station séjour Sport et Nature
Le Worriken poursuit sa diversification et son ouverture aux clientèles individuelles tout en gardant sa vocation initiale d'accueil de groupes. Les projets permettent de préserver et «donner à voir» la qualité naturelle des lieux et la régulation des usages

Robertville
La plage et les plaisirs de l'eau des Hautes Fagnes
Le site des Bains poursuit l'amélioration des ses conditions d'accueil. De nouvelles activités sont proposées sur le plan d'eau

Warfaaz
Balade au fil de l'eau et de l'histoire
Le lac fait l'objet d'une réhabilitation écologique et paysagère et s'intègre dans un parcours de découverte incluant le site de la Fraineuse

Route touristique «Fagnes et Lacs»

Le lac de Bütgenbach, « sport et nature »

Rappels de diagnostic

Le lac de Butgenbach accueille une clientèle excursionniste en été, attirée par la baignade et les rives du lac, dans un cadre organisé (plages du Worriken et de Berg) ou non (nombreux points d'accès au lac).

Le lac accueille également une clientèle de groupes au Worriken, familiale ou sénior (camping et gîtes au worriken, hôtels de Bütgenbach) motivés par les animations sportives, un séjour à la campagne en rayonnant vers les Hautes Fagnes ou le Parc Eifel. Les clientèles itinérantes à vélo se sont développées ces dernières années grâce à la Vennbahn.

Le lac est marqué par l'importance d'un équipement propriété de la communauté germanophone : le Worriken qui occupe environ 26 ha en rive Sud du lac et enregistre environ 65 000 nuitées par an. Le Worriken est confronté à des charges de fonctionnement lourdes et, avec des financements publics en fonctionnement plus difficiles à obtenir, doit rechercher d'autres ressources propres.

En dehors du Worriken et de la plage de Berg, les accès au lac ressortent comme peu organisés et diffus.

La présence de la Vennbahn et des circuits organisés et promus par l'office de tourisme a permis le développement de nouvelles clientèles individuelles en itinérance ou de randonnée à vélo ou à pied.

Pourquoi ce positionnement ?

Le lac accueille un nombre significatif de clientèles diverses, mais aujourd'hui deux objectifs paraissent essentiels :

- Améliorer la contribution des clientèles en offrant des activités et séjours générant des retombées économiques plus importantes
- Réguler davantage les usages en limitant et encadrant la pression humaine sur les rives du lac tout en permettant au public de retrouver et mieux percevoir le lac

Le projet proposé vise ainsi à accélérer la diversification du Worriken et son ouverture aux clientèles individuelles, tout en gardant sa vocation initiale d'accueil de groupes. Les projets permettent également de préserver et « donner à voir » la qualité naturelle des lieux et la régulation des usages.

La restructuration du Worriken

Démolition de l'actuelle piscine et locaux attenants

Cet équipement aujourd'hui représente des coûts de fonctionnement importants et n'est plus adapté aux clientèles d'aujourd'hui, compris jeunes, qui recherchent davantage une prestation aqua-ludique ou bien-être.

La démolition de cet ensemble bâti permet de retrouver une visibilité au lac pour les visiteurs depuis la route et le parking et de donner davantage d'épaisseur à la plage et arrière plage du Worriken.

L'assiette foncière libérée est traitée en espace vert / arrière plage. Les circulations sont revues avec notamment la billetterie déplacée.

Prévoir également un nouveau bâtiment sanitaire –vestiaires, poste de secours ainsi qu'un espace snacking.

Restructuration de l'espace accueil et sportif

Les espaces centraux du Worriken sont repensés avec l'accueil d'un nouvel espace aquatique, comprenant un bassin aqua-ludique et des espaces dédiés à la forme et au bien être, par exemple dans l'esprit du SaunaWelt de Bitburg et/ou en développant de nouvelles activités innovantes comme une vague de surf artificielle.

L'accueil totalement repensé, visible et dispensant une information des prestations accessibles au public.

Des circulations claires, un univers moins minéral qu'actuellement.

Une offre de restauration qui propose toujours une offre différenciée pour les groupes et pour les individuels (Mercator), en poursuivant les améliorations du confort du Mercator.

Les hébergements du Worriken

Le projet vise à améliorer la qualité des hébergements existants et à diversifier l'offre en la rendant plus attractive, en direction notamment des clientèles individuelles.

L'offre requalifiée et nouvelle se veut également complémentaire à celle déjà existante dans les villages de Bütgenbach et de Büllingen.

- Le secteur dit « Gibraltar » : Ce secteur qui forme la pointe de la presqu'île occupée par le Worriken n'est pas aujourd'hui utilisé (ancien terrain de football) alors même qu'il bénéficie d'une situation exceptionnelle sur le lac. Ce secteur représente une réserve foncière pour diversifier le parc d'hébergement et contribuer à sa montée en gamme. Un appel à projets pour des investisseurs sera lancé avec un cahier des charges précisant les formes d'hébergement souhaités, sous format insolite par exemple.

- Le village de gîtes : Les gîtes aux formes triangulaires caractéristiques ont fait l'objet d'une réhabilitation partielle, pour 15 unités sur les 48 au total. Cette offre de milieu de gamme est maintenue avec la poursuite des travaux d'amélioration intérieurs ainsi que d'isolation, mais pas sur la totalité des gîtes, certains pouvant à terme être démolis et intégrés dans l'assiette de la réserve foncière dite « Gibraltar ».
- Le camping : La vingtaine d'emplacements se trouvant le long du lac en partie Ouest du Worriken sont supprimés et renaturés, afin d'offrir notamment une promenade le long du lac dégagée de toute installation, même si la communauté germanophone a investi sur les réseaux humides sur ce secteur. Les occupants sont affectés sur d'autres places se libérant ailleurs dans le camping. Le camping résidentiel est maintenu, mais contenu et géré (pas d'augmentation du nombre d'emplacements résidentiels), une capacité en passage est maintenue, permettant notamment l'accueil des camping-cars.
- Les hébergements jeunes et la base nautique: Ces équipements sont maintenus, les investissements réalisés sur certains pavillons sont poursuivis afin d'adapter l'offre aux clientèles de groupes jeunes.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

La plage de Berg

La collectivité a investi sur cette plage en accès libre, afin de permettre notamment aux habitants d'accéder librement au lac. Toutefois, il n'existe pas aujourd'hui de capacité de stationnement organisée, une offre de stationnement privée payante a été proposée par un particulier qui a ainsi tiré partie de la situation de son pré à côté de la plage.

Aucune nouvelle capacité de stationnement n'est envisagée, afin de ne pas trop encourager la présence de véhicules en proximité du lac et en gardant la vocation de plage de proximité pour les habitants.

Les points d'accès non organisés au lac

Les accès de ce type se trouvent concentrés en partie Est du lac.

La réglementation interdit la baignade en dehors des plages du Worriken et de Berg, et des opérations de renaturation des milieux permettent aussi de mettre en défens les berges concernées afin de dissuader plages et baignades sauvages. Avec la contribution du DNF Les campings illégaux sont supprimés.

La Liebersallee et l'ancienne gare de la Vennbahn

La Liebersallee fait partie de l'itinéraire du tour du lac. Ce secteur est actuellement peu visible avec des accès multiples, et mal relié au village de Butgenbach, alors qu'il s'agit d'une des rares rives du lac accessibles. L'ancienne gare n'est pas valorisée aujourd'hui.

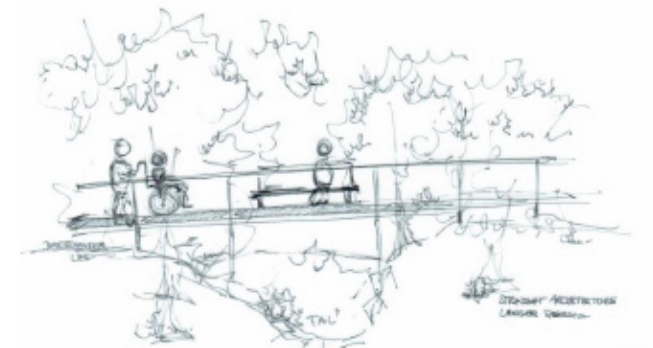
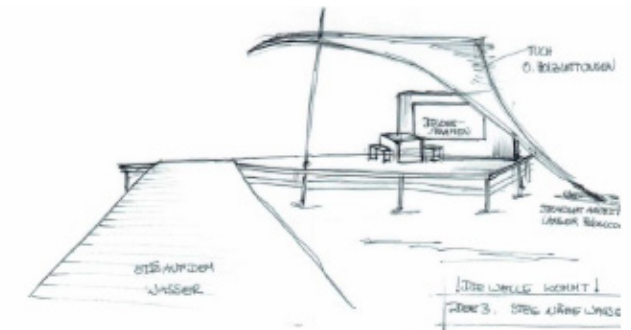
Le projet propose de mieux organiser et valoriser la promenade le long du lac avec :

La transformation de l'ancienne gare en espace information et services avec carte et information sur le lac, le village, sanitaires et point d'eau pour les cyclistes et promeneurs. L'ancienne gare devient le point de départ de la promenade requalifiée de la Liebersallee.



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le sentier « Liebersallee » longeant le lac entre Worriken et barrage est réhabilité, avec quelques espaces simples de repos et de contemplation sur le lac qui maillent le parcours, par exemple sous forme d'un promontoire ou d'un ponton permettant de contempler le lac. Le revêtement et la pente permettent la circulation pour les personnes aux personnes à mobilité réduite, au moins partiellement.



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Les ruines de l'ancien château en proximité du barrage est un terrain propriété d'Engie-Electrabel qui n'en a plus d'usage. Ce lieu marque la fin de la promenade « Liebersallee » (pouvant se poursuivre avec le passage sur le barrage et tour du lac).

Ce foncier présente une surface suffisante pour envisager :

- Un point d'information sur le barrage de Bütgenbach—l'information renvoyant également sur les autres grands barrages des Hautes Fagnes,
- Un espace sanitaire de type toilette sèche
- Un espace de repos et détente en prolongement des structures déjà existantes



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Le Yacht Club

Aujourd'hui, la perception des zones techniques et de stationnement des bateaux est prégnante. Il serait intéressant de faire un travail paysager afin de donner au yacht club un nouveau visage plus qualitatif et végétalisé qui lui permettrait de mieux s'intégrer au site.

La création d'une réserve foncière pour l'implantation d'un golf

Entre le Worriken et le village de Bütgenbach, une réserve d'environ 50 ha est constituée pour la création d'un golf. Un projet de golf existait il y a quelques années, et le plan de secteur classe une partie des terrains proches du Worriken et derrière la Vennbahn en zone de loisirs ou zone de service public et intérêt communautaire.

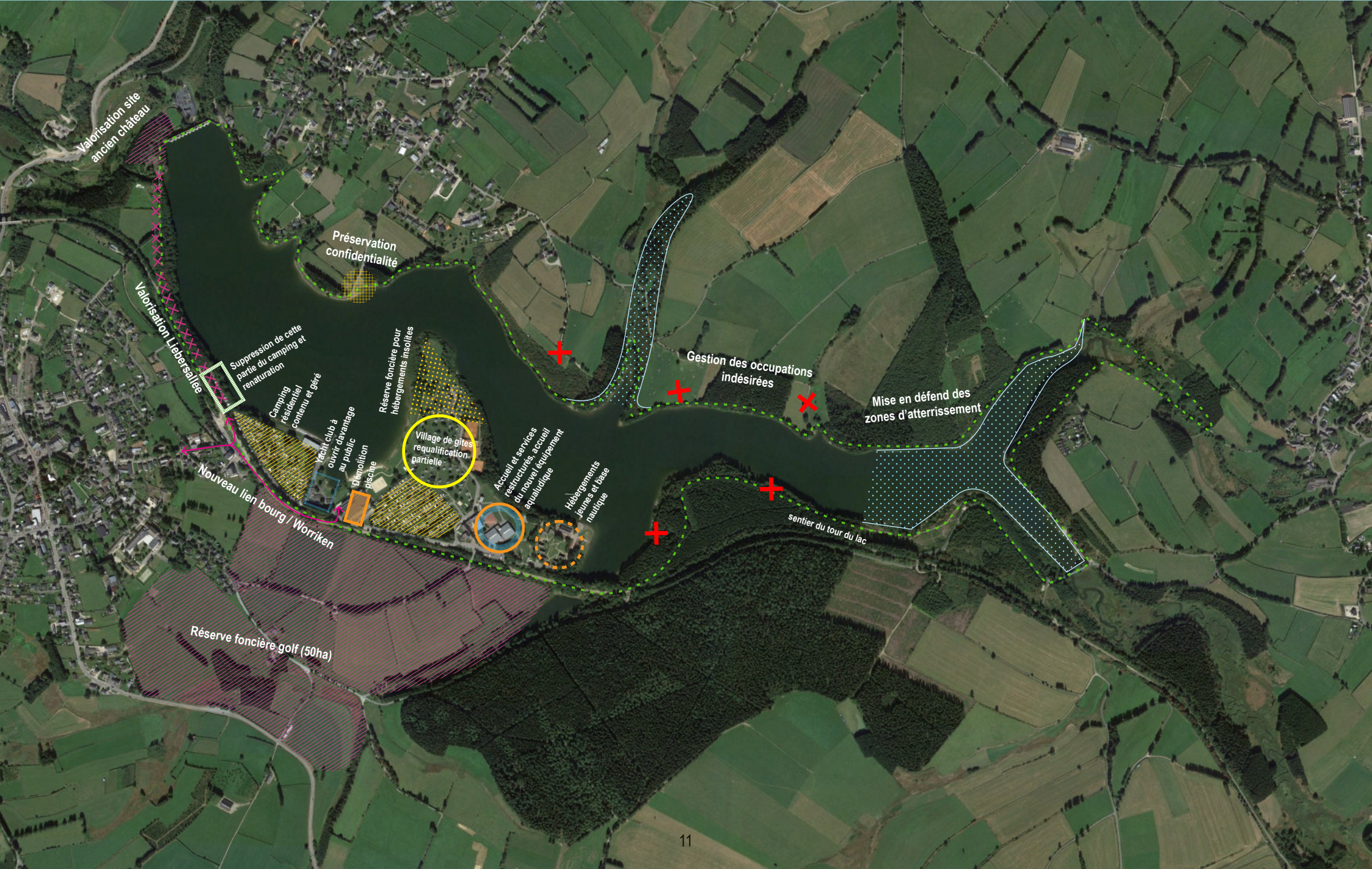
Le golf existant le plus proche se trouve à St Vith (20 km), mais le golf de St Vith est simple avec une prestation 9 trous. Il faut se rendre à Spa (37 km) ou Henri Chapelle (40 km) pour accéder à des offres complètes (18 + 9 trous). Côté allemand les golfs sont relativement éloignés de Bütgenbach (+ 1h) : golfs de Düren et Bad MunsterEifel (+60 km).

Un golf suppose cependant une zone de chalandise et/ou une clientèle touristique importante, raison pour laquelle ils se trouvent situés à proximité de grands centres urbains ou

dans des stations touristiques telles que Spa. En espace rural, l'investissement s'effectue avec un programme immobilier connexe (qui finance le parcours) et le golf fonctionne grâce à la présence d'un parc d'hébergement touristique suffisamment important sur place et à proximité.

Le lac de Bütgenbach bénéficie déjà d'une capacité en lits significative et le secteur peut a priori intéresser des promoteurs privés si le tènement foncier nécessaire à la création d'un golf est suffisant.

SPATIALISATION ET PROJECTION

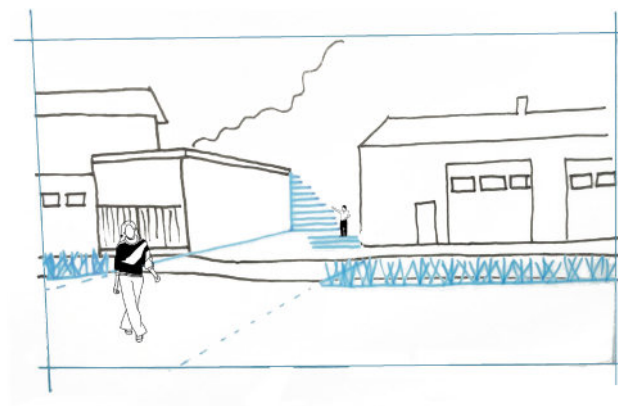
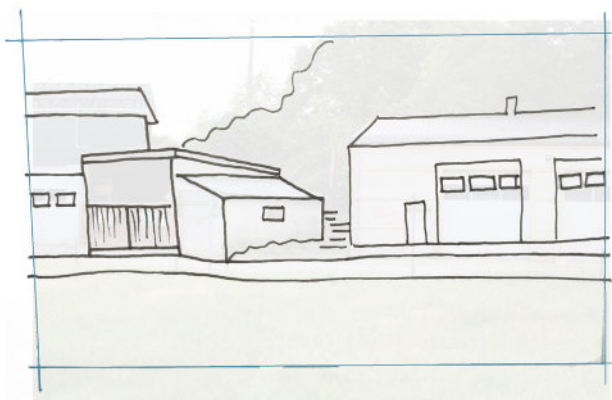


SPATIALISATION ET PROJECTION








Quelques photographies de l'état actuel



Accès par la Seestraße devant l'hotel ou par le cul de sac derrière le bâtiment de l'ancienne gare.



Accès à l'escalier facilité et plus visible depuis la rue. Ici, on donne une place prioritaire aux piétons.

-  Prairie fleurie
-  Arbre existant conservé
-  Pelouse
-  Zone arborée à planter
-  Renaturalisation de l'ancien camping
-  Zone réservée aux piétons
-  Zone abritée pour accueillir les usagers, point d'informations



Accès piéton plage
Renaturalisation

Gare

Création d'un accès piéton direct

Bar, hôtel,
restaurant

P

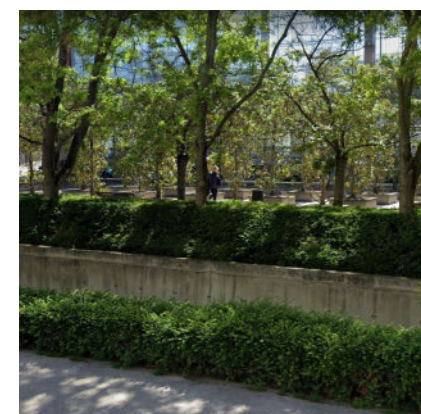
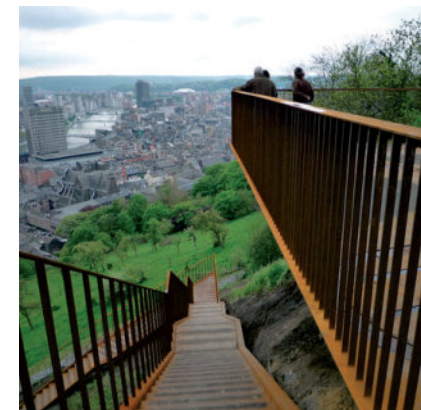
Accès piéton plage
Vorbahn

Quelques photographies de l'état actuel

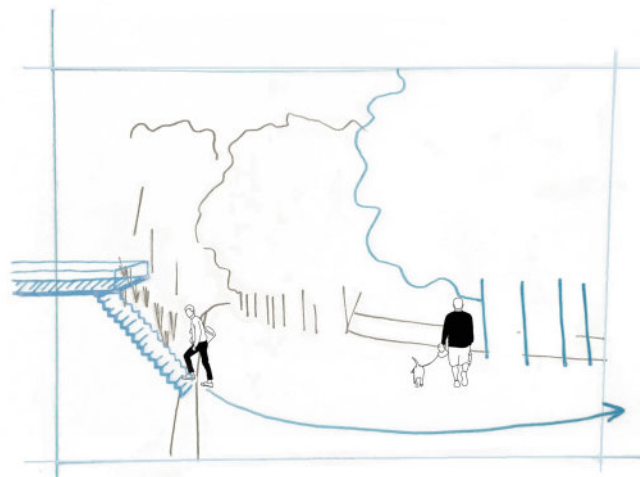


Vocabulaire routier, pas de trottoir, vues bouchées.

Quelques références



Limites traitées en creusant pour conserver des vues dégagées.



Un escalier accompagné d'un belvédère qui permet aux piétons d'accéder plus directement à la plage.



Démolition piscine et développement de nouvelles offres sports et loisirs en lien avec la plage

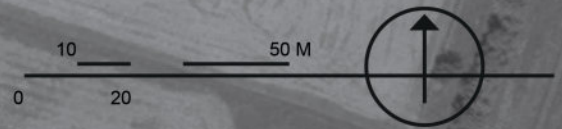
Vernbalm

Accès plage

Belvédère et escalier avec vue sur la plage

Accès PMR

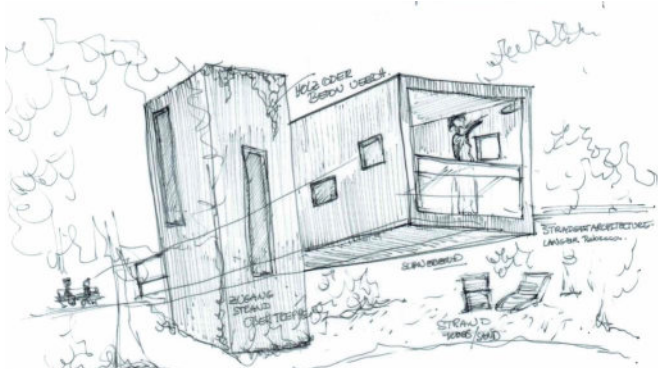
P



Quelques photographies de l'état actuel



Quelques références



Source: Straight Architecture



Source: Lac de St Etienne Cantalès (F)



Ouvertures dans la ripisylve afin de créer des vues sur le lac et le barrage



Platelage en bois

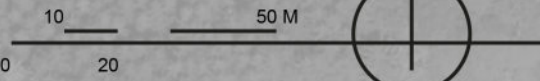


Point
d'information



Ripisylve
modifiée

Espace de
repos



BUSINESS MODEL ET ORGANISATION

Programme	Portage / maîtrise d'ouvrage
Restructuration du Worriken -Démolition de la piscine actuelle et réaménagement de la plage -Construction d'un nouvel espace aquatique et bien être en cœur de site -Restructuration de l'accueil et des circulations poursuite des travaux d'isolation et aménagements intérieurs des gîtes -Renaturation partielle du camping -Poursuite des travaux d'adaptation des pavillons d'hébergement jeunes	Communauté germanophone
Secteur Gibraltar Réserve foncière pour accueil d'hébergements insolites	Vente ou location longue durée par la communauté germanophone à un opérateur spécialisé suite à appel à manifestation d'intérêt
Mise en défens des berges en partie Est et réglementation des usages	Engie/Electrabel pour les travaux de génie écologique sur berges et commune pour la réglementation des accès
Liebersallee et ancienne gare de la Vennbahn	Commune de Bütgenbach
Traitement paysager du Yachtclub	Royal Yachtclub de la Warche
Golf	Investisseur privé

IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU LAC

Les programmes ont plusieurs objectifs :

- Accroître l'intérêt de la destination, avec notamment l'aménagement de la Liebersallee, la meilleure connexion du lac avec la Vennbahn et le village, la restructuration du Worriken permettant une meilleure visibilité et un meilleur accès au lac.
- Diversifier les clientèles du Worriken et positionner celui-ci davantage vers les clientèles individuelles à plus forte contribution économique
- Développer de nouvelles activités génératrices de chiffre d'affaire et d'emplois en phase avec le positionnement retenu: sport et bien être – création d'un nouvel espace aquatique forme et bien être et développement d'un golf.

Les impacts attendus sont :

1. La consolidation des séjours dans les réceptifs existants autour du lac

En dehors du Worriken, et proche du lac, il existe 3 hôtels quatre étoiles au village de Bütgenbach et 2 à Büllingen pour une capacité totale de 114 chambres, une vingtaine de meublés en diffus, dont les meublés Beverly week-end Worriken 3 (8 appartements en location).

Cette capacité réceptive privée fonctionne de manière saisonnière, avec un accueil majoritaire de couples seniors ou petits groupes de sportifs

ou de familles.

L'accroissement des offres d'activités et de promenade vise à contribuer à fixer davantage cette clientèle.

2. L'amélioration du compte d'exploitation du Worriken

Le Worriken réalise aujourd'hui environ 60% de son CA sur les scolaires et groupes et 40% sur les touristes en séjour ou résidentiels, avec un déficit de fonctionnement, l'objectif fixé par la communauté germanophone étant de tendre vers un équilibre de fonctionnement.

Le projet vise à accroître la part des clientèles individuelles en séjour dans le CA et de mieux maîtriser les charges importantes dues à l'importance du parc immobilier et en particulier la piscine actuelle.

Les objectifs seraient ainsi :

- Le maintien des volumes de nuitées des clientèles scolaires groupes à un niveau d'environ 35 000 nuitées annuelles.
- Le maintien du volume de nuitées en camping de passage à environ 8000 nuitées annuelles.
- Le développement des clientèles des chalets « delta » à un niveau d'environ 25 000 nuitées par an et/ou une hausse de tarifs pour les parties rénovées.
- La réduction du nombre d'emplacements en camping résidentiel (environ 20 places) est compensée par une augmentation de tarif

auprès de ces clientèles « captives ».

- Le développement des nuitées en chambres doubles du « sporthouse » à 3000 nuitées par an
- De nouvelles nuitées dans les hébergements insolites créés dans la presqu'île « Gibraltar »
- Le maintien du nombre d'entrées au niveau de la plage aménagée Venntastik beach (météo-dépendant) , mais en cherchant à augmenter le panier moyen de dépense avec des offres snack, activités de plage...

3. Le développement d'une nouvelle économie golfique

Une étude réalisée par Deloitte pour CITW sur le marché du golf en Wallonie montrait que la Province de liège présentait le potentiel de développement le plus important en raison de la proximité des marchés des grandes agglomérations allemandes et hollandaises et ce pour un resort golfique à vocation touristique, intégrant golf, hébergement, offre de loisirs variée et offre séminaires et congrès. La meilleure localisation pour ce type de projet se situerait dans un rayon de 20 km autour de Verviers.

Quoique un peu plus éloigné, le lac de Butgenbach rassemble certaines des caractéristiques favorables au développement d'un projet de resort touristique à savoir :

- la présence déjà existante d'activités sportives et de loisirs
- un projet de création d'un nouveau centre aquatique, à partir du moment où il disposera

IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU LAC

- d'une offre de centre de remise en forme
- des offres d'hébergements de gamme variée déjà existantes

Le programme à développer, outre le parcours de golf proprement dit, doit pouvoir intégrer pour être viable, des droits à construire pour la création de résidences principales ou secondaires ainsi que de nouveaux hébergements touristiques complémentaires à ceux existants, ainsi que de nouveaux services par exemple résidence seniors ou équipements commerciaux. Le projet suppose en conséquence une mobilisation foncière préalable importante, soit une réserve foncière compatible avec la destination (zone tourisme-loisirs au plan de secteur), ce qui est déjà pour partie le cas (secteur situé au Sud du lac) – zone à étendre pour permettre l'accueil d'un «golf resort community».

Principales caractéristiques techniques <small>(sources: EY, sept 2018 / Espelia)</small>	Golf 18 trous	Golf resort avec hébergement touristique
Surface minimale nécessaire au développement du projet	50 ha	70 à 100 ha
Coût de construction estimé	5 M€	15 à 20 M€
CA moyen golf 18 trous et plus	978 K€	2 à 7 M€
Nombre moyen de salariés pour un golf 18 trous	14	50 à 100 en saison
Temps de jeu/séjour	5 h	Séjour 1 ou 2 nuits
Dépense moyenne d'un touriste golfique par séjour hors green fee et dépenses pour ses accompagnateurs)		575 €

Un golf peut être réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée.

Au vu de la faible densité de population de Butgenbach et des Hautes Fagnes, le positionnement serait donc celui d'un golf touristique c'est-à-dire tirant l'essentiel de ses revenus de l'immobilier réalisé sur le golf et de la vente de green-fees, et non pas des abonnements. Si les Hautes Fagnes sont peu peuplées, en revanche la région est proche des bassins de population importants de Belgique, de l'Allemagne et des Pays Bas. On rappelle que l'Allemagne figure parmi les pays européens les plus importants en terme de nombre de joueurs de golfs.

Le projet suppose une mobilisation foncière préalable soit une réserve foncière compatible avec la destination (zone tourisme-loisirs au plan de secteur), ce qui est déjà pour partie le cas (secteur situé au Sud du lac).

Principales caractéristiques techniques <small>(sources: EY, sept 2018 / Espelia)</small>	Golf 18 trous	Golf resort avec hébergement touristique
Surface minimale nécessaire au développement du projet	50 ha	70 à 100 ha
Coût de construction estimé	5 M€	15 à 20 M€
CA moyen golf 18 trous et plus	978 K€	2 à 7 M€
Nombre moyen de salariés pour un golf 18 trous	14	50 à 100 en saison
Temps de jeu/séjour	5 h	Séjour 1 ou 2 nuits
Dépense moyenne d'un touriste golfique par séjour hors green fee et dépenses pour ses accompagnateurs)		575 €

IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU LAC

Sur la base des ratios communiqués par les études, un golf touristique 18 trous doit pouvoir générer une structure de produits et de charges prévisionnelles comme ci-contre (pour l'activité golfique seule, sans hébergement touristique intégré au golf) :

Produits d'exploitation prévisionnels pour un golf 18 trous à Butgenbach	
Vente green-fees	400 à 600 K€
Abonnements	50 à 150 K€
Enseignement, Practice, club house, proshop	100 à 200 K€
TOTAL HT produits d'exploitation	550 à 950 K€

Charges d'exploitation prévisionnelles pour un golf 18 trous à Butgenbach Hors dotations aux amortissements et charges financières	
Salaires et charges	270 à 500 000 €
Entretien terrain	80 à 130 000 €
Dépenses administratives	25 000 €
Dépenses commerciales	10 000 €
Impôts et taxes	10 à 50 000 €
Charges locatives / crédit bail	25 000 €
Provisions et divers	28 000€
TOTAL HT charges d'exploitation courantes	420 à 750 000 €

ESTIMATIF

	Descriptif	Estimatif sommaire hors taxes
Restructuration du Worriken		
Démolition de la piscine actuelle et réaménagement de l'arrière plage et stationnements	Déconstruction de l'ancienne piscine Réorganisation des stationnements Implantation d'équipements d'arrière plage : parcabout, trampolines, jeux d'enfants, mobilier, réaménagement paysager sur environ 4000 m ²	Suivant équipements entre 600 et 750 K€
Construction d'un nouvel espace Aqualudique	Sur emprise foncière de 4500 à 5000 m ² environ avec aménagements extérieurs	Suivant ambition du projet équipement développant entre 500 et 700 m ² bâti + espaces extérieurs : entre 15 et 25 M€
Restructuration accueil et cœur de site	Accueil et accès réorganisé, parvis et cœur d'îlot réhabilité	150 à 250 K€
Poursuite des travaux d'isolation et d'aménagement intérieur des hébergements du village de gîtes	18 unités restant à rénover - 15 non rénovés figurant dans le périmètre du foncier proposé à un opérateur	540 K€
Renaturation partielle du camping	Enlèvement des caravanes et mobil-homes Déconstruction des emplacements sur environ 3000 m ² . Ce secteur devient une partie du cheminement de la Liebersallee	30 K€ - déplacement des installations à charge des résidents (hors aménagement de la Liebersallee)
Poursuite des travaux d'adaptation des pavillons d'hébergement jeunes	Environ 300 m ² plancher/unité. 9 pavillons au total, deux rénovés, soit 7 pavillons réhabilités	840 K€
Secteur dit "Gibraltar"		
Appel à projet investisseur privé	Environ 3 ha cédés ou loués pour le développement d'un programme d'hébergements insolites	A définir selon programme du porteur de projet qui sera retenu
Protection des berges sensibles du lac		
Mise en défens des zones d'atterrissement / protection et requalification des rives	Mise en défens des parties Est et Nord du lac accessibles aujourd'hui sur environ 230 mètres linéaires : mise en défens et plantation ripisylve, signalétique interdiction, suppression poches de stationnement existantes	25 à 35 K€
Aménagement de la Liebersallee et nouveau lien bourg/Worriken		
Aménagement Liebersallee	Revêtement roulant sur environ 800 mètres linéaires permettant accès aux PMR : platelage bois sur 100 mètres linéaires, sablé stabilisé sur 700 mètres linéaires, équipement et mobilier compris ancienne gare et secteur de l'ancien château	150 à 200 K€
Amélioration des accès piétons entre le village et le lac	Accès par la Seestrasse et franchissement de la Vennbahn au droit du Worriken	50 K€