



LAC DE LA GILEPPE

LOISIR FAMILIAL DE PLEINE 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



SOMIVAL
PARTENAIRE DES TERRITOIRES

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

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

Robertville

La plage et les plaisirs de l'eau des Hautes Fagnes

Le site des Bains poursuit l'amélioration des conditions d'accueil. De nouvelles activités sont proposées sur le plan d'eau

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

Route touristique «Fagnes et Lacs»

Le lac de la Gileppe, « loisir familial de pleine nature »

Rappels de diagnostic

- Une fréquentation majoritaire excursionniste par une clientèle familiale en cas de beau temps.
- Activités concentrées au droit du barrage, espace public adapté à la fréquentation familiale et qui connaît un succès (150 000 visiteurs et davantage par an).
- Le lac est ceinturé par la forêt exclusivement domaniale et ses abords ne sont pas constructibles, en dehors du site du barrage et abords (installations techniques du barrage et amont, accès et parkings, logements des barragistes).
- Le lac se trouve également en zone Natura 2000. Cette situation ne permet d'envisager que des aménagements légers et compatibles avec la sensibilité des lieux en zones forestières et une concentration des équipements au droit du barrage.
- Accueil et activités organisées et lisibles mais difficulté d'absorption des publics en cas d'affluence.

Pourquoi ce positionnement ?

Le barrage de la Gileppe bénéficie déjà d'une bonne dynamique grâce aux acteurs locaux en place. Ces acteurs sont à appuyer dans leurs projets. Il faut pouvoir rechercher également de nouveaux opérateurs afin de renforcer la dynamique de développement.

La dimension pôle de loisirs est à renforcer avec le développement de plusieurs structures horeca sur place au droit du barrage. La recherche de développement des activités sur place vise à retenir le visiteur, le faire consommer, le faire revenir.

L'attraction du site permet également de renforcer sa fonction de base de départ et de découverte du milieu forestier et rural autour du lac à la journée ou en séjour.

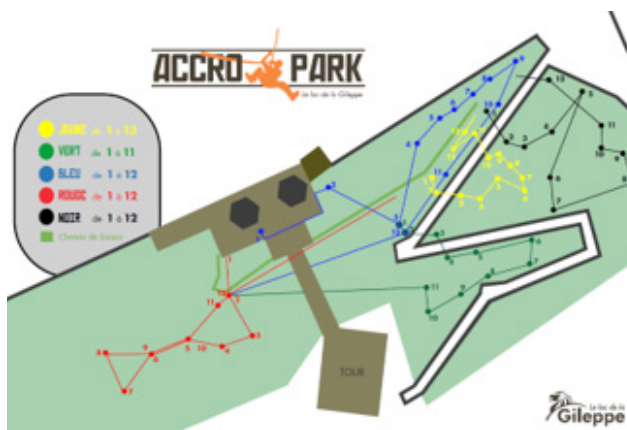
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Développement des activités sportives et de loisirs outdoor sur place

- Développement du parcours acrobatique en hauteur existant avec un nouveau parcours pour les petits et un nouveau parcours à sensation avec la création d'une **tyrolienne** géante.
- Maintien des **parcours vélo** avec location VAE, geocaching et calèches en saison.
- Valorisation de la **culture forestière** par DNF (opération d'abattage et de débardage à cheval ouvertes au public, construction de cabane, développement des visites forestières...)
- Parcours de **course d'orientation** à définir avec DNF, en privilégiant les itinéraires existants.
- Création d'un parcours de promenade à pied facile et spectaculaire, accessible à tous, en complément des parcours existants (balade didactique 2km mais non accessible à tous, balades du Grand Lys et tour du lac trop longues pour une clientèle familiale). Le nouveau parcours proposé vise à créer un **ouvrage spectaculaire** reliant les tours de prise d'eau.



Deux tours de prise d'eau bientôt reliées



Nouveaux parcours pour le PAH

Activités sur l'eau

- Création d'une **base nautique** avec une offre de promenade en bateau collectif et original de type crocodile rouge sur les lacs de l'eau d'heure, mais avec une motorisation électrique compatible avec les contraintes du site.
- **Embarcadère accessible à pied** depuis le barrage ou en petit train/calèche au niveau de la mise à l'eau existante du bateau de service.
- Matérialiser les périmètres de captage inaccessibles au pied des deux tours, par exemple avec des **bouées** générant un effet graphique et spatial intéressant.
- Les **bateaux promenade** sont en général **saisonniers** (printemps-automne). Leur viabilité dépend de leur situation géographique dans un site touristique attractif et proche de centres urbains et/ou touristiques émetteurs. La Gileppe présente a priori une situation favorable avec plus de 150 000 visiteurs estimés par an et la proximité des grandes agglomérations de Wallonie.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



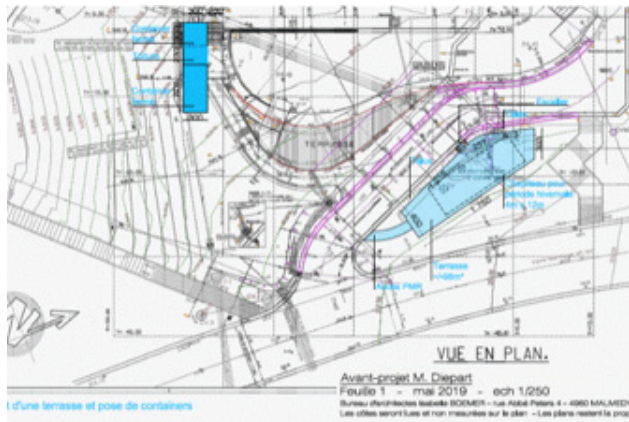
La Mira, bateau promenade du lac de Monteynard (Isère, France) avec une capacité de 90 passagers



Embarcadère d'Annecy



Crocodile rouge sur les lacs de l'eau d'heure



Aménagement d'une terrasse et pose de containers prévue par le gérant du restaurant

Adapter l'offre HORECA

Deux offres clairement perceptibles par la clientèle :

- Une offre de restauration plus haut de gamme dans la tour.
- Une offre de brasserie au pied de la tour.

Dans les deux cas, un développement des espaces de restauration est nécessaire.

- Pour la brasserie: augmenter taille des cuisines, salles de restaurant et terrasses. Faute de pouvoir adapter le bâtiment existant, l'exploitant a un projet de développement en cours des terrasses et d'ajouts de containers pour la cuisine et les réserves. Le déplacement de l'exposition permettrait également de gagner en espace dédié à la brasserie.
- Pour la tour : contenir davantage les visiteurs venus pour la vue au profit du confort de la clientèle du restaurant, en offrant à celle-ci davantage d'espace. A terme, proposer une carte plus haut de gamme différente de l'offre brasserie du pied de la tour.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

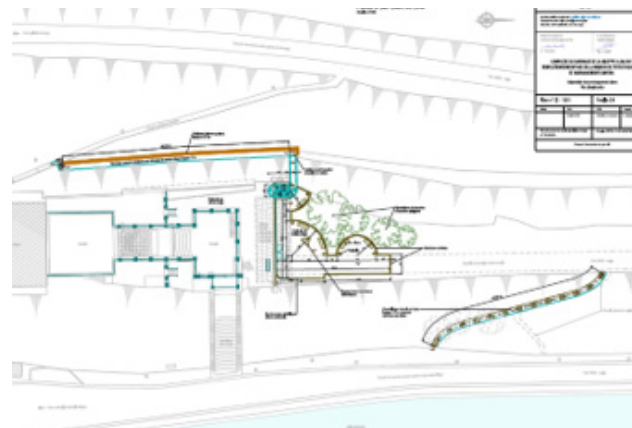
Renforcer l'intérêt et la visibilité de la découverte et la visite des ouvrages

Actuellement l'espace d'information au pied du barrage dispense pour partie une information sur l'historique du barrage et ses caractéristiques, mais de manière relativement brève et dans une petite salle. Une visite des installations hydroélectriques et une visite dans les galeries au cœur du barrage, à 70 m sous le Lion est également proposée sur RV, pour des groupes de 30 personnes maximum par visite. Le projet vise à augmenter le temps de parcours de visite du barrage et les volumes de visiteurs :

- en développant le parcours extérieur avec panneaux d'interprétation / explication des ouvrages. Un parcours extérieur, accessible librement, sera structuré avec différents postes d'observation et d'information à divers endroits du barrage. Une application téléchargeable sur smartphone permet à chaque poste de bénéficier d'un commentaire. Un permis d'urbanisme a été octroyé à la SPW sur le site de l'ancienne maison de tête d'aqueduc en contrebas du barrage. Le programme comprend la réalisation des accès et la création d'une place agrémentée de mobilier, dont des panneaux didactiques, qui pourront être un des supports du parcours.



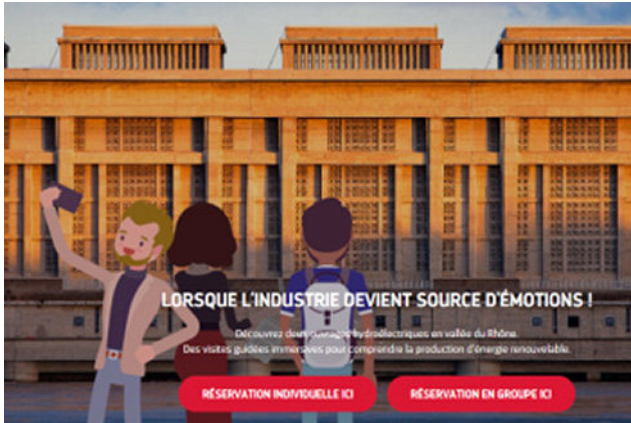
Visite par smartphone



Aménagement prévu du site de l'ancienne maison de tête d'aqueduc

- en cherchant à développer les espaces de médiation couverts existants sous réserve de confirmer la faisabilité, extension de la visite avec la visite de l'usine d'eau potable, dans un cadre encadré et sur réservation. La création d'une nouvelle expo didactique renforcée avec film (renvoyant également aux autres ouvrages hydrauliques des Hautes Fagnes) dans une salle pouvant accueillir 2 ou 3x30 personnes permettrait d'absorber de plus grands volumes de visiteurs et de séquencer les groupes (un groupe visite l'espace expo et film, pendant qu'un autre effectue le parcours de visite extérieur et un autre visite les installations du barrage). Cet espace pourrait par exemple prendre place en appui des bâtiments techniques.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



Accueil touristique au niveau du belvédère

Le site du belvédère devient un accueil et point d'information touristique qui fait défaut actuellement sur le site de la Gileppe. Une information est donnée sur les activités et les visites de la Région.



Une vue à valoriser



Bloc accueil d'accès à l'intérieur du barrage



Un espace d'exposition en devenir ?



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Créer une aire d'accueil et de services pour les camping cars sur le secteur des maisons des barragistes

Les maisons des barragistes sont en mauvais état et ne répondent plus à leur objet initial de logement de fonction.

Le parking de la Gileppe est par ailleurs saturé en période de pointe, les 4 places de stationnement existantes pour les camping cars sont insuffisantes et sans service, le stationnement des camping-cars hors de ces places peut générer des conflits avec les autres usagers.

- Création de 25 places de stationnement pour partie revêtement enrobé / partie enherbée
- Un bâtiment sanitaire dédié
- Wifi à disposition
- Borne de service complète permettant vidange des eaux noires et grises, recharge en électricité et eau potable
- Fonctionnement automatisé avec barrière d'entrée automatique et règlement sur borne CB

Étendre les stationnements

- Reprise des places camping-cars et réaffectation en places VL.
- Création de places organisées le long de la

route (de la Gileppe) d'accès pour permettre une capacité de stockage de véhicules plus importante en cas d'affluence et cheminement piéton sécurisé pour rejoindre le site du barrage.



Maisons des barragistes



Exemple d'aménagement qualitatif : driveincamperpark

Introduction d'un petit parc d'hébergements insolites





Les bivouacs DNF existants peuvent être confortés sous un format insolite en nombre relativement limité : par exemple sous forme de cabanes accessibles uniquement en mode doux et servant de refuge aux randonneurs en vélo ou à pied.

Ex : Bordeaux les refuges périurbains – gratuits mais attention face au succès un système de préservation doit être mis en place.





Exemple d'aménagement insolite: les refuges péri-urbains de la métropole Bordelaise





PARCOURS

-  circuit d'interprétation : itinéraire, évident, balisé, familial, PMR, qui relie les points d'intérêts majeurs du site
-  itinéraire moins formel, moins fréquenté, plus naturel, invitant à réaliser le tour du lac, jusqu'à des hébergements insolites
-  passerelle reliant les deux tours, bouclant ainsi un court parcours PMR
-  franchissement à fleur d'eau permettant de s'épargner le contour d'un bras





RESTRUCTURATION DES ÉQUIPEMENTS

-  densification coeur de site
-  belvédère 1 rénové en salle d'exposition
- partie supérieure vitrée du belvédère 2 ouverte au public
- salle de projection agrandi
- blocs accès barrage 1 et 2 habillé et à compléter d'un module couvert et ouvert
- tête d'aqueduc rendu plus accessible
- tours connectées
- lion et écluse valorisés

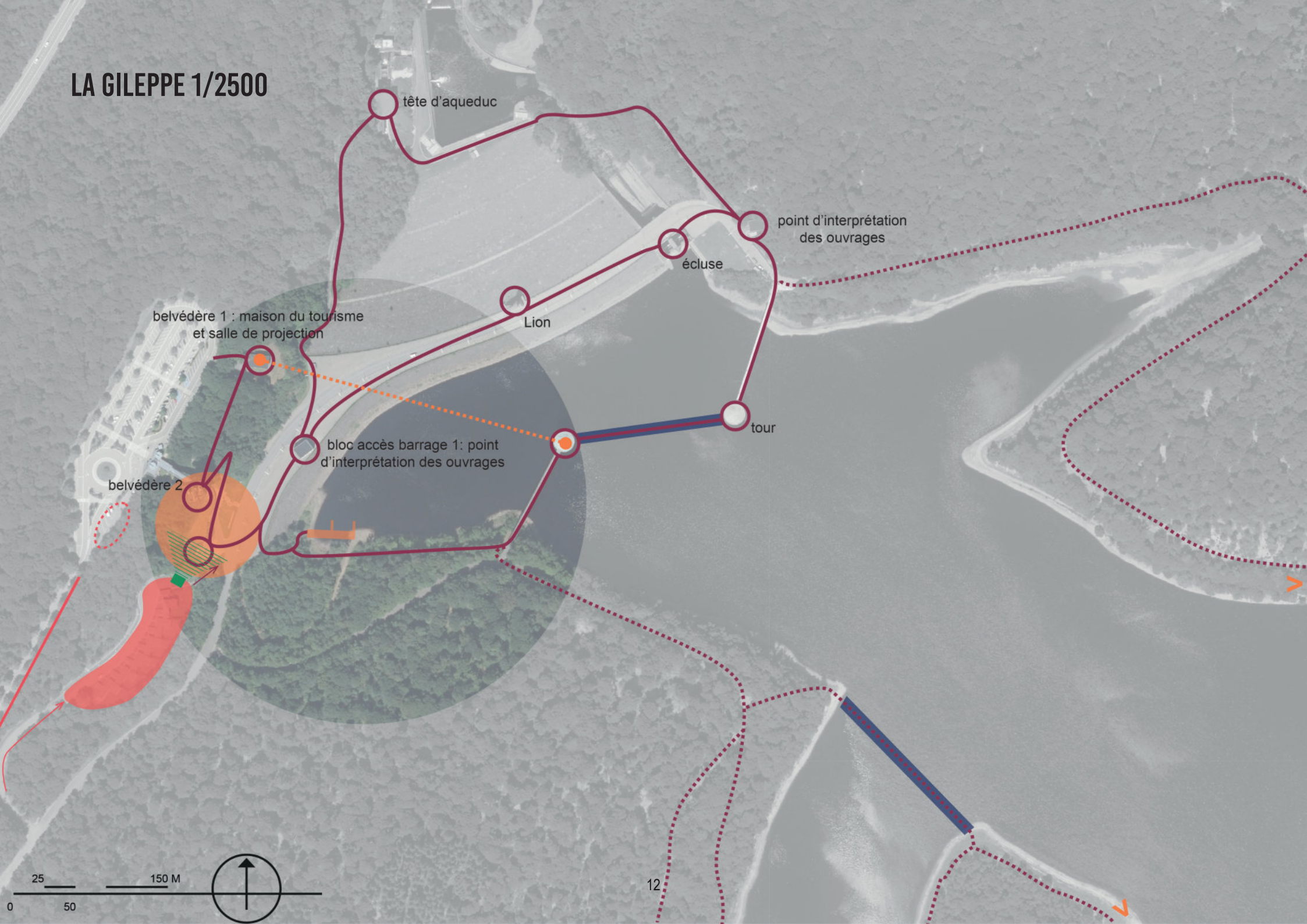
DÉVELOPPEMENT DES LOISIRS

-  tyrolienne reliant le belvédère 1 à l'une des tours
-  embarcadère très accessible pour départ de bateaux électrosolaires
-  plateforme de contemplation pour camping-caristes, profitant du surplomb
-  hébergements insolites au bout du lac accessibles par les sentiers

ACCÈS

-  stationnement unilatéral sur la route de la Gileppe
-  terrain des anciennes maisons de barragistes (destinées à la destruction) transformé en parking camping-cars avec services (électricité, eau, wifi, etc.)
-  accès automobile au Sud et sortie (entrée sur le site) piétonne, en escaliers au Nord
-  ancienne zone camping-cars réquisitionnée pour du stationnement automobile

LA GILEPPE 1/2500



tête d'aqueduc

point d'interprétation
des ouvrages

écluse

Lion

belvédère 1 : maison du tourisme
et salle de projection

tour

bloc accès barrage 1: point
d'interprétation des ouvrages

belvédère 2

25 150 M

12

LA GILEPPE 1/1000

500 m

déplacement et agrandissement
de l'aire pour camping-cars

augmentation de la capacité du
restaurant de la tour et amélioration
du confort des usagers

bloc accueil rénové

augmentation de la capacité
d'accueil de la brasserie au
pied de la tour

ponton

ajout de stationnement unilatéral

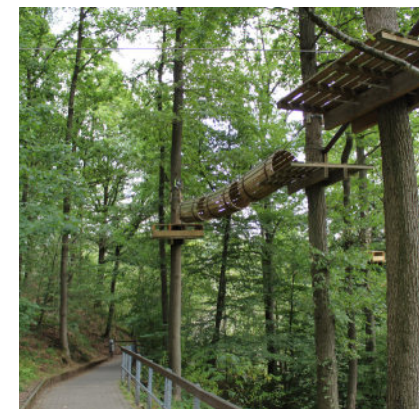
belvédère et escaliers d'accès
bonifiés pour les camping-caristes

accès au ponton

nouvelle aire de camping-cars (tous les
services inclus) à l'asphalte réduit



Quelques photographies de l'état actuel



Actuel parcours d'accrobranche



Les deux sites des nouveaux franchissements et les deux sites des embarcadères (actuel et futur)



Route de la Gilleppe, maisons des barragistes et accès au site par l'escalier

Les points d'intérêt du parcours



Belvédère à transformer en départ de tyrolienne + salle d'exposition



Aire de jeux



Le Lion



Belvédère : reprise de l'organisation des espaces d'accueil au public et du restaurant panoramique



Bloc accueil à compléter/habiller d'un module ouvert et couvert = être moins météo-dépendant et aspect plus esthétique



Ecluse



Restaurant bas dont la capacité est à augmenter

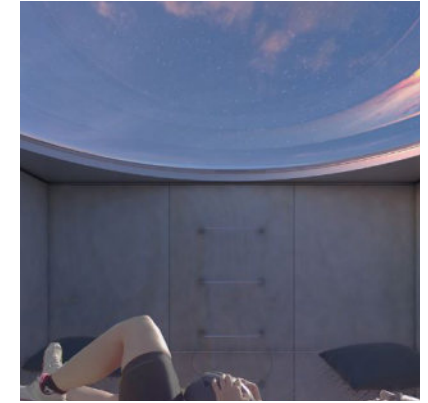


Second bloc d'accueil à intégrer au parcours d'interprétation

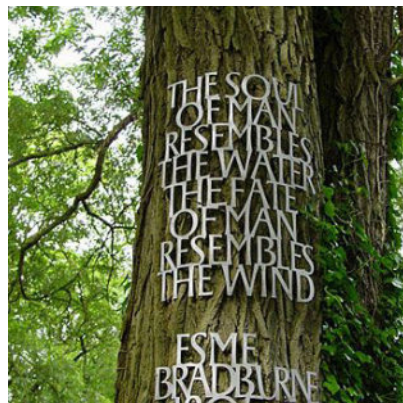


Installations techniques en contrebas et tête d'aqueduc

Quelques précédents / inspirations



Les tours, des fenêtres sur le ciel et l'eau ?



Motif dégradé ou en strates (celui du mariage) à décliner sur le site comme élément commun de design ?

- * pour les blocs-accueil
- * pour la rénovation du belvédère
- * pour la salle de projection

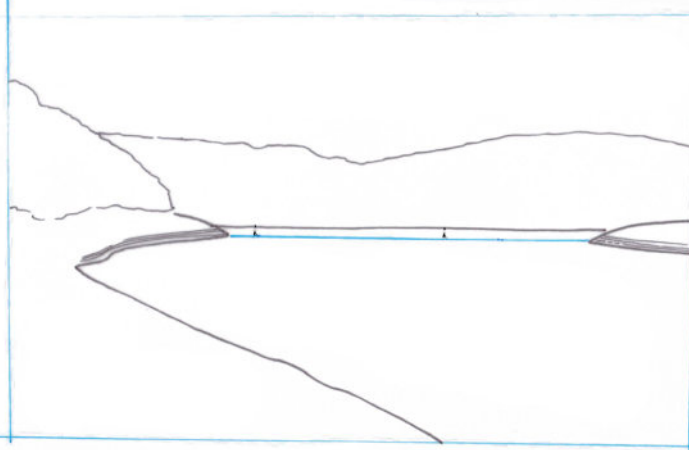
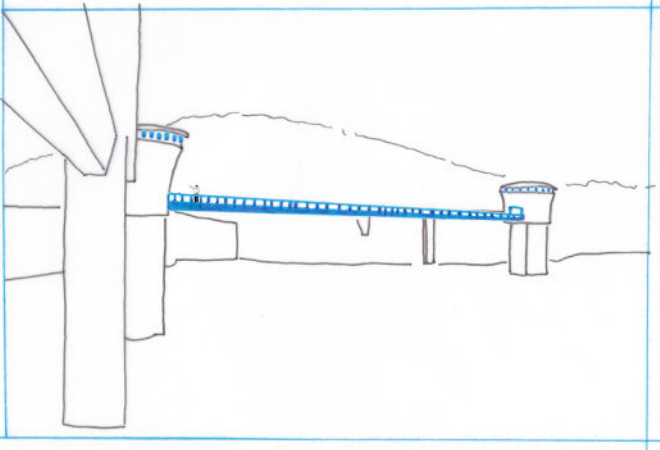


Hébergements insolites.



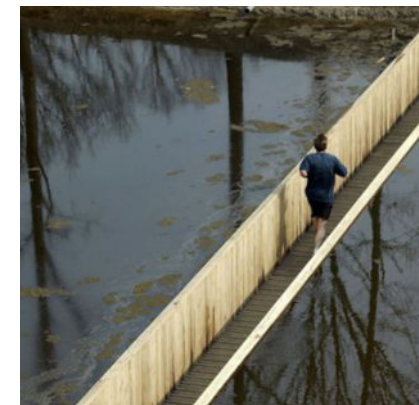
Signalétique simple et sobre.

Les franchissements



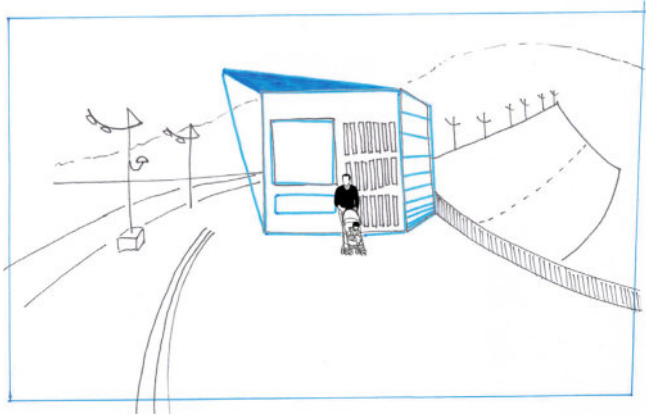
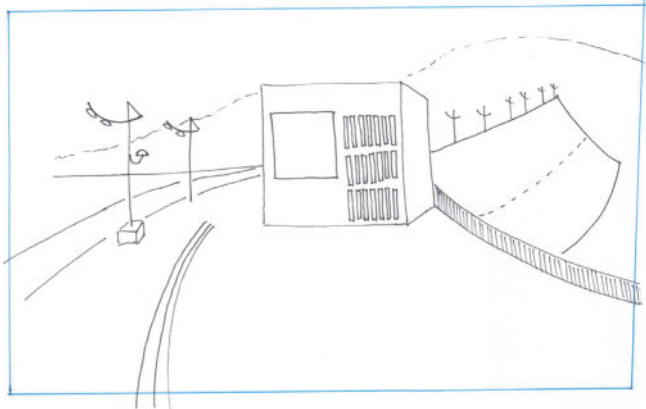
Les deux tours de prise d'eau reliées.
Un parcours court et PMR.
Une traversée spectaculaire.

Un bras contourné.
Une passerelle à fleur d'eau pour faire corps avec le paysage.
Une invitation à réaliser le tour du lac et découvrir le milieu forestier.



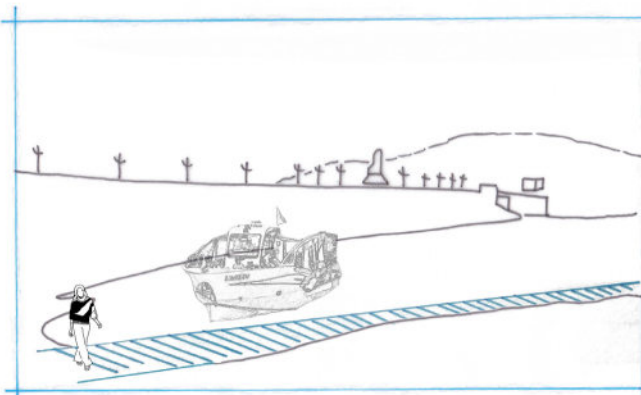
Références de passerelle.

L'habillage des éléments d'architecture

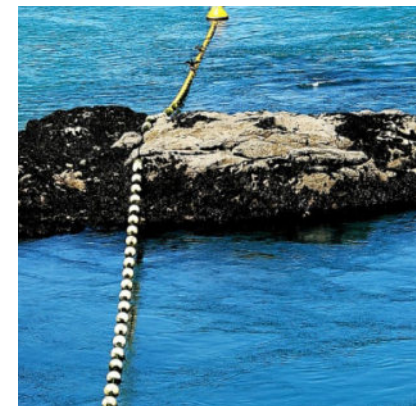


Un auvent intégré pour pouvoir lire protégé de la pluie ou du soleil.
Des panneaux redesignés selon une charte graphique à déterminer.
Une lecture de loin, visuelle et invitante.
Une lecture de près, informative.
Un habillage de bois reprenant le motif du mariage.

Le nouvel embarcadère

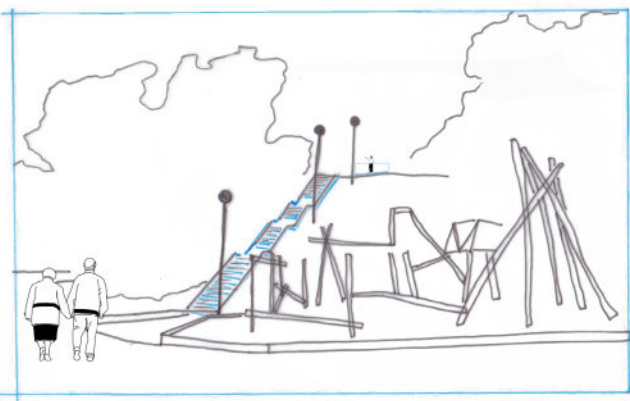
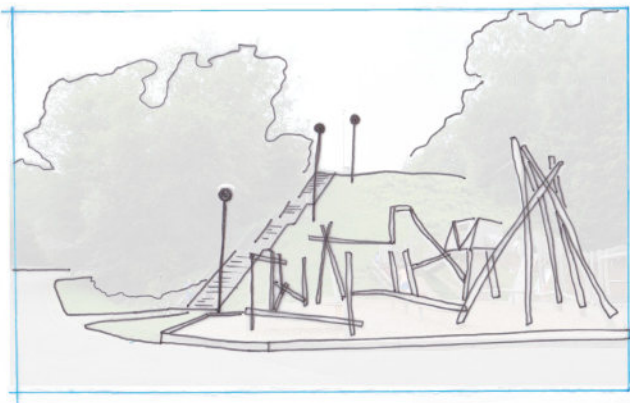


Un nouvel embarcadère pour bateaux électrosolaires, accessible à pied.



Le potentiel graphique des bouées de délimitation

Une plateforme surplombante pour les camping-caristes



Un belvédère sur l'aire de camping-cars remplaçant les maisons des barragistes.



10 M

BUSINESS MODEL ET ORGANISATION

Programme	Portage / maîtrise d'ouvrage
Extension PAH – en cours	Exploitant du site (M Diepart)
Passerelle sur les 2 tours	Région wallonne – SPW/ ou ASBL de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs
Bateau promenade	Investisseur privé + ASBL de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs pour les infrastructures d'accès
Adaptation de l'offre HORECA-en cours	Exploitant site (M Diepart)
Valorisation du belvédère	ASBL de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs
Espaces de médiation outdoor /indoor des ouvrages du barrage	Région wallonne – SPW
Création aire de séjour pour camping cars	Région wallonne – SPW/ ou ASBL de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs
Création insolites	DNF ou ASBL de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs

IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU LAC

Plusieurs effets sont attendus avec le développement des programmes proposés :

1. La notoriété accrue du lac de la Gileppe

La notoriété touristique de certains lacs est due en grande partie grâce à un ouvrage emblématique.

Le lac de Lucerne est par exemple indissociable de son Kappelbrücke, mais certains lacs moins connus ont gagné en notoriété avec la création de passerelles himalayennes comme le lac de Monteynard en Isère.

Cette attraction permet la création de produits touristiques comme par exemple la combinaison de la randonnée par les passerelles avec une croisière promenade ou une croisière-repas.

Le lac de La Gileppe pourrait très bien se prêter à des prestations similaires à celles développées sur le lac de Monteynard grâce au parcours « des 2 tours » et la création d'un ou deux embarcadères.



Offre combinée randonnée et croisière sur le lac de Monteynard

2. L'accroissement de la fréquentation et du chiffre d'affaires des activités existantes qui voient leur capacité d'accueil augmenter

La réorganisation et l'extension des parkings, Le nouveau parcours du parc accrobranche, le redéploiement de l'offre horeca, la possibilité d'accroître le nombre de visiteurs et la durée de la visite pour les ouvrages hydrauliques, la valorisation de la salle du belvédère vont également contribuer à développer la fréquentation, en particulier :

- En permettant une meilleure absorption des visiteurs lors des pics de fréquentation
- En accroissant les offres de visite / activités proposées aux visiteurs.

3. Le développement de nouveaux prestataires d'activités sur et aux abords du lac

- Le bateau promenade

On peut prendre comme référence le bateau La Mira sur le lac de Monteynard (Isère, France, à environ 30 mn de Grenoble).

Avec un fonctionnement saisonnier, ce bateau propose trois types de prestations : promenade commentée, croisière-repas et croisière privative. Il a une capacité de 90 passagers en configuration croisière-promenade et 70 en configuration restaurant.

Ce bateau accueille environ 12 000 passagers par an avec des niveaux de tarif de 5 à 6 € en promenade, entre 20 et 60€ en configuration

IMPACTS SUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU LAC

repas. Le CA estimé est de l'ordre de 323 700 € en 2012.

- La nouvelle aire de camping-cars

Les tarifs des prestataires spécialisés tels que drive-in camper park avoisinent ceux des campings –caravanings de l'ordre de 18 à 26 € pour 2 personnes suivant la saison

Sur la base de 25 places développées et d'un taux d'occupation de 50%, le CA peut être estimé entre 60 et 80 000 € par an.

Comme pour les parkings, la gestion est largement automatisée pour ce type d'équipement (accès automatique au moyen d'une borne carte bleue)

Les retombées des auto-caravaniers sont généralement considérées comme intéressantes, en France les études sur les camping-cars indiquent un niveau de dépense /jour de l'ordre de 36€ par jour et par personne.

- Les insolites en forêt

A Bordeaux 11 « refuges » enregistrent 1.500 nuitées en 2017 sur neuf mois d'ouverture et 77% de taux d'occupation moyen (90% en période estivale), le volet « nuit insolite dans un endroit magique » du projet est un véritable succès. La plateforme web arrive même parfois à saturation lorsqu'ouvrent les réservations, le 1er jour du mois précédant la location.

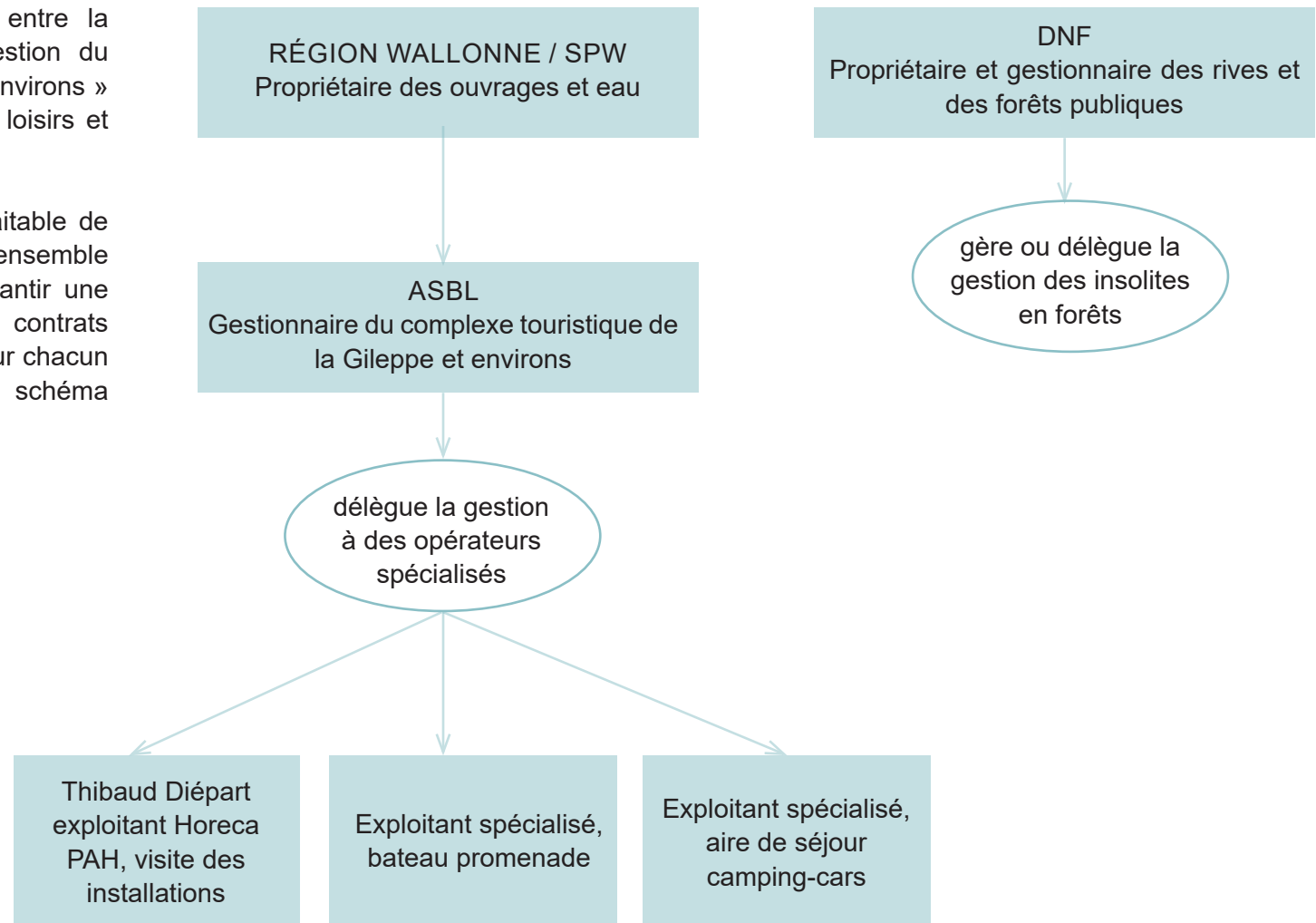
Pour la Gileppe, l'idée est davantage de conforter le secteur de bivouac organisé par DNF en partie Est du lac en s'adressant toujours aux itinérants mais également à un public qui souhaiterait séjourner proche du lac dans un cadre de nature avec la création d'un ou deux insolites ouverts durant la saison estivale. Le nombre serait volontairement limité et encadré avec un planning de réservation établi en avance.

Ce type d'offre est intéressant en terme de communication venant renforcer l'esprit « nature » et préservé du lac.

ORGANISATION DES ACTEURS

Actuellement une convention existe entre la Région wallonne et l'ASBL « de gestion du complexe touristique de la Gileppe et environs » qui confie l'ensemble des activités de loisirs et HORECA à Thibaud Diépart.

Le développement du site rend souhaitable de nouveaux acteurs. La « tutelle » d'ensemble de l'ASBL peut demeurer afin de garantir une cohérence d'ensemble, avec des contrats d'occupation du domaine à adapter pour chacun de ces nouveaux acteurs, suivant le schéma d'organisation ci-après :



ESTIMATIF

	Descriptif	Estimatif sommaire
Développement du secteur Horeca		
Opérations en cours	Nouveaux parcours pour le parc accrobranche Développement de la brasserie en bas de la tour (nouvelle terrasse, nouveaux modules et cuisine) Achat de 20 trottinettes électriques tout terrain	240 K€
Aménagement du belvédère et création d'une tyrolienne	Réhabilitation du belvédère et terrasse Création d'une tyrolienne au droit du belvédère/parcours accrobranche	150 K€
Création de parcours de promenades courtes et spectaculaires		
Création d'une passerelle entre les deux tours de prise d'eau permettant un circuit entre barrage et tours	Nouvelle passerelle piéton sur environ 300 mètres linéaires béton sous réserve diagnostic structure	720 K€
Passerelle type pont de singe	Environ 200 mètres linéaires	175 K€
Bateau promenade et embarcadère		
Aménagement d'un embarcadère	Structure bois sur environ 60 mètres linéaires	60 K€
Bateau promenade	Leasing/location possible, bateau capacité environ 90 places assises couvertes fonctionnant à énergie électro solaire	600K€ à 1M€
Création d'un parcours de découverte des ouvrages hydrauliques		
Pose de panneaux d'interprétation signalétique et conception application sur smartphone, "habillage" des éléments d'architecture industrielle	Conception et développement de l'application Conception et pose de 6 panneaux d'interprétation Reprise façade avec abri et panneaux d'information pour trois bâtiments	200 K€
Aménagement du site de l'ancienne maison de tête d'aqueduc	Hors rénovation des ouvrages hydrauliques (bassin d'amortissement de la centrale)	300 K€
Nouvelle exposition didactique / espace accueil des visiteurs	En extension du bâtiment actuel ou en délocalisation dans un nouveau bâtiment - hypothèse de construction d'un nouvel espace de 200 m ² environ	400 K€
camping-cars et stationnements		
Démolition des anciennes maisons des barragistes et création d'une aire de séjour pour camping cars d'une capacité de 25 places	Déconstruction des bâtiments existants Voirie et création des places Barrière et contrôle automatique par CB Espaces verts, mobilier, borne de service, plate-forme surplombante	350 K€
Déconstruction des places camping-cars existantes et remplacement par des places VL Ajout de stationnement unilatéral sur voie d'accès au parking	Sur environ 400 mètres linéaires - nouvelles places de stationnement en enrobé	60 K€
hébergements insolites		
Création d'un hébergement insolite sur bivouac DNF	Conception sur mesure - appel à projet d'artiste et architecte	40 k€