

Notice méthodologique

TITRE DE LA FICHE D'INDICATEURS

Terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur

CATEGORIE PRINCIPALE

Gestion environnementale

THEMATIQUE PRINCIPALE

Mesures transversales

CATEGORIE SECONDAIRE

Activités humaines

THEMATIQUE SECONDAIRE

Aspects territoriaux

SECTION 1 : AUTEUR

Nom	CUVELIER
Prénom	Christine
E-mail	Christine.cuvelier@spw.wallonie.be
Tél	081/33.51.61

SECTION 2 : CONTEXTUALISATION DE LA FICHE D'INDICATEURS

Titre	Terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur
Définition(s) de la fiche d'indicateurs	<p>Les terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur correspondent aux terrains qui sont toujours à l'état naturel, agricole ou forestier et qui sont situés au sein des zones d'habitat et d'habitat à caractère rural des plans de secteur (Art. 26 et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)).</p> <p>Les terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur constituent une offre foncière juridiquement urbanisable. Cette offre foncière potentielle est une estimation maximale des terrains disponibles puisqu'il se peut que certaines parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none">— soient situées en zones de contraintes (inondations, glissement de terrains, captages d'eau...);— soient inaptes à l'urbanisation car trop petites et/ou étroites ou enclavées ;— ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière) ;— soient soumises à des plans communaux qui y empêchent l'urbanisation¹. <p>L'offre foncière effective, c'est-à-dire l'offre qui est réellement disponible sur le marché foncier à un instant t, peut donc s'écarter plus ou moins fortement de l'offre foncière potentielle.</p>
Référence(s) (définition)	<p>Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En ligne. Consolidation officielle.</p> <p>http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/cwatup/CWATUP_20171229.pdf (consulté le 30/03/2018)</p> <p>IWEPS, 2018. Potentiel foncier en zones d'habitat au plan de secteur. En ligne.</p>

¹ Plans communaux d'aménagement dérogatoires. Pour plus d'informations, voir la section 4 relative aux limites des indicateurs.

	https://www.iweps.be/indicateur-statistique/potentiel-foncier-zones-dhabitat-plan-de-secteur/ (consulté le 30/03/2018)
Raison d'être de la fiche d'indicateurs	<p>Les affectations des plans de secteur (PdS) destinées à accueillir l'habitat sont principalement les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural (ZH). En croisant le zonage des PdS avec les données cadastrales, il est possible de mettre en évidence les terrains non urbanisés en ZH. Ces terrains, actuellement utilisés surtout à des fins agricoles, constituent théoriquement des disponibilités pour une urbanisation future. Cette urbanisation, si elle a lieu, aura des conséquences environnementales, directes et indirectes (perte de ressources naturelles et agricoles, fragmentation des habitats naturels, imperméabilisation des sols, modification du cycle naturel de l'eau...).</p> <p><u>Cadre réglementaire :</u> Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En ligne. Consolidation officielle. http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/cwatup/CWATUP_20171229.pdf (consulté le 30/03/2018).</p> <p>Le CWATUP a été remplacé par le Code du Développement territorial (CoDT)² le 01/06/2017³. Les résultats présentés dans la fiche d'indicateurs s'étendent jusqu'en 2015 et sont conformes à la législation du CWATUP.</p>

SECTION 3 : METHODOLOGIE

INDICATEUR N° 1 (CARTE)

Titre de la carte	Terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur
Fournisseur des données	<p>Calculs réalisés par l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), sur base des données fournies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> — le Service public fédéral Finances - Administration générale de la documentation patrimoniale (SPF Finances - AGDP) ; — le Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (SPW - DGO4).
Description des données	<p>La carte présente la part de terrains non urbanisés en ZH aux PdS au sein des communes wallonnes au 01/01/2015 :</p> <ul style="list-style-type: none"> — en ha, à l'aide de cercles de taille proportionnelle à la superficie des terrains non urbanisés en ZH aux PdS ; — en %, à l'aide d'un code couleur établi selon la méthode de discrétisation de Jenks. Les seuils de classes sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Part < 25 % (min. 9 %) ○ 25 % ≤ Part < 35 % ○ 35 % ≤ Part < 45 % ○ Part ≥ 45 % (max. 59 %) <p><u>Méthodologie générale de construction de l'indicateur</u></p>

² Code du développement territorial (CoDT). En ligne.

http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/codt_decret_11-04-17_bat.pdf (consulté le 09/03/2018)

³ Le CoDT définit deux nouvelles zones pouvant accueillir de l'habitat : la zone d'enjeu communal et la zone d'enjeu régional.

L'indicateur est basé sur le croisement spatial des données d'occupation du sol issues de l'information cadastrale et des limites zonales du PdS. Il s'agit donc du croisement de deux géodonnées : CadMap et le PdS vectoriel.

- CadMap est le plan parcellaire cadastral informatisé (source de la donnée : SPF Finances - AGDP) ;
- Le PdS vectoriel est une version numérique de la version papier originale des PdS, qui est mise à jour de façon continue par le SPW - DGO4.

Le croisement des deux géodonnées est réalisé par l'IWEPS. Les données fournies par l'IWEPS à la Direction de l'état environnemental en vue de la construction de l'indicateur correspondent à :

- la superficie de terrains non urbanisés en ZH aux PdS (ha) pour chaque commune wallonne (offre foncière potentielle en ha) ;
- la part de terrains non urbanisés en ZH aux PdS (%) pour chaque commune wallonne (rapport entre la superficie des terrains théoriquement encore disponibles pour l'urbanisation et l'ensemble des terrains affectés à l'habitat aux PdS).

Méthodologie détaillée⁴

La méthodologie développée par l'IWEPS est la suivante :

- Sélection des natures cadastrales non urbanisées. Dans la matrice cadastrale, chaque parcelle cadastrée est caractérisée par une nature qui est censée refléter l'occupation de la parcelle. Cette nature peut être considérée comme disponible ou non pour l'urbanisation. Les natures considérées comme disponibles pour l'urbanisation et rencontrées sur le territoire wallon sont les suivantes⁵ :

Code nature	Dénomination	Description de l'AGDP
1	TERRE	Houblonnière, vigne
2	PATURE	Pré ou prairie à pâturer
3	PRE	Pré ou prairie à faucher
5	TERR.MARAI	Terrain maraîcher, cressionnière
8	PATSART	Patpré
9	BOIS	Futaie, taillis, forêt, bois de résineux, sapinière, peupleraie...
10	VERGER H.T.	Verger haute tige
11	VERGER B.T.	Verger basse tige
13	PEPINIERE	
14	SAP.NOEL	Plantation de sapins de Noël
35	TERRE V.V.	Terre vaine, vague, inculte, terre stérile, talus, carrière abandonnée, broussailles, rocher
36	BRUYERE	Lande
41	ALLUVION	Envasement, lais
46	TERR.EP.W	Parcelle qui n'est effectivement plus utilisée comme décharge pour déchets ménagers, industriels et autres et à laquelle aucune autre nature ne peut être attribuée.
70	TERRAIN	Terrain qui, en raison du manque de pièce justificative, ne peut être considéré effectivement comme terrain à bâtir
75	OSERAIE	
78	TERR.BATIR	Parcelle à considérer effectivement comme terrain à

⁴ Pour plus d'informations, consulter le document suivant : IWEPS, 2014. Note méthodologique sur les terrains non urbanisés en zones urbanisables (potentiel foncier brut) en Wallonie. En ligne. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/02/notemethodo_tnu_versiondec2014_2.pdf (consulté le 04/04/2018)

⁵ Le 01/01/2016, de nouvelles natures cadastrales (à prendre en compte dans les disponibilités foncières) sont apparues dans la matrice cadastrale. Ces modifications seront intégrées dans la prochaine version de la fiche d'indicateurs.

Sources : SPF Finances - AGDP

— Croisement avec le PdS. Grâce à CadMap, les parcelles considérées comme disponibles sont cartographiées et ensuite croisées avec les limites vectorielles des ZH du PdS à la même date (01/01 de l'année concernée).

Les ZH du PdS sont définies aux Art. 26 et 27 du CWATUP⁶ :

- Zone d'habitat (Art. 26) : "La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - Décret du 18 juillet 2002, art. 11), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques (ou récréatifs - Décret du 18 juillet 2002, art. 11) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics."
- Zone d'habitat à caractère rural (Art. 27) : "La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - Décret du 18 juillet 2002, art. 12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs - Décret du 18 juillet 2002, art. 12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

— Ce croisement permet d'identifier les parcelles non urbanisées en ZH aux PdS. La superficie correspondant à ces parcelles est ensuite calculée. Les données sont ensuite agrégées au niveau communal.

Les données sont mises à jour annuellement par l'IWEPS.

Graphique en secteur

La carte est complétée par un camembert de répartition des 262 communes wallonnes sur base de leur part de terrains non urbanisés en ZH aux PdS au 01/01/2015 selon la catégorisation suivante (%) :

- Part < 25 % (min. 9 %)
- 25 % ≤ Part < 35 %
- 35 % ≤ Part < 45 %
- Part ≥ 45 % (max. 59 %)

INDICATEUR N° 2

Titre

Part de terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur en Wallonie

⁶ Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En ligne. Consolidation officielle. http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/cwatup/CWATUP_20171229.pdf (consulté le 30/03/2018)

Description des paramètres présentés	<p>L'indicateur présente, pour les années 2012, 2013, 2014 et 2015, le nombre de communes wallonnes caractérisées par une part de terrains non urbanisés en ZH aux PdS de :</p> <ul style="list-style-type: none"> — < 25 % (min. 9 %) — 25 % ≤ Part < 35 % — 35 % ≤ Part < 45 % — ≥ 45 % (max. 59 %)
Unité(s)	Nombre de communes wallonnes
DONNEES UTILISEES POUR CONSTRUIRE LES PARAMETRES	
Données relatives au taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat aux plans de secteur	
Fournisseur des données	IWEPS
Description des données	<p>Les données transmises par l'IWEPS correspondent au taux d'offre foncière potentielle en ZH aux PdS relatif à chaque commune wallonne, c'est-à-dire à la part de terrains non urbanisés en ZH aux PdS (%) pour chaque commune wallonne, pour les années 2012, 2013, 2014 et 2015. Ce taux correspond au rapport entre la superficie des terrains théoriquement encore disponibles pour l'urbanisation et l'ensemble des terrains affectés à l'habitat aux PdS.</p> <p>La méthodologie développée par l'IWEPS est détaillée au niveau du descriptif de l'indicateur N° 1 (<i>cf supra</i>).</p>
Traitement des données	Le nombre de communes appartenant à chaque catégorie (< 25 % ; 25 % ≤ Part < 35 % ; 35 % ≤ Part < 45 % ; ≥ 45 %) est calculé. Les classes sont identiques à celles de l'indicateur N° 1.

SECTION 4 : LIMITES DES INDICATEURS

Champ des indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> — Les indicateurs développés dans la fiche d'indicateurs se rapportent à une offre foncière potentielle et non pas effective. Il s'agit donc d'une estimation maximale des terrains disponibles, puisque qu'il se peut que certaines parcelles : <ul style="list-style-type: none"> ○ soient situées en zones de contraintes (inondations, glissement de terrains, captages d'eau...); ○ soient inaptes à l'urbanisation car trop petites et/ou étroites ou enclavées ; ○ ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière) ; ○ soient soumises à des plans communaux qui y empêchent l'urbanisation. — Depuis 1998, le plan communal d'aménagement (PCA) a remplacé l'ancien Plan Particulier d'Aménagement (PPA). Le PCA a pour principal objectif de préciser, en le complétant, le plan de secteur qui, lui, est établi à l'échelle régionale. Un PCA peut, sous certaines conditions, réviser le plan de secteur pour répondre à des besoins dont l'impact, les enjeux et les incidences peuvent être rencontrés par un aménagement local. On parle alors de PCA révisionnel (PCAR). Un PCAR peut rendre juridiquement urbanisables des terrains qui ne sont pas situés initialement
------------------------------	--

	<p>en zones destinées à l'urbanisation au PdS. Ces PCAR ont été institués par le Décret "Resa ter" du 30/04/2009⁷. Ils remplacent les PCA dérogatoires (PCAD) qui permettaient quant à eux de déroger au PdS. Les PCAD ne sont cependant pas à proprement parler des révisions du PdS modifiant la superficie des différentes affectations, dont les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. Par conséquent, ils ne sont pas pris en compte dans l'analyse.</p> <p>De même, les zones d'aménagement communal concerté (ZACC) du PdS (Art. 33 du CWATUP⁸) peuvent également être urbanisées à condition qu'elles soient mises en œuvre pour cette raison. Ce cas particulier n'est pas pris en compte dans l'analyse.</p>
Exactitude des données	<ul style="list-style-type: none"> — La mise en évidence des terrains non urbanisés se base uniquement sur la "nature" cadastrale de la parcelle. La matrice cadastrale ayant une finalité fiscale, elle ne reflète pas toujours avec exactitude les occupations réelles du sol et encore moins les utilisations. Des erreurs thématiques peuvent donc être présentes. Certaines parcelles peuvent avoir été mal caractérisées. Cependant, les erreurs entre les deux catégories, urbanisées et non urbanisées, devraient être minimales. Elles concernent par exemple les natures "jardin" (urbanisée) et "pature" (non urbanisée), dont la distinction est une question d'usage. — Des erreurs géométriques peuvent être présentes. Le plan de secteur a pour vocation la planification régionale du sol en matière d'aménagement du territoire. La version numérique vectorielle du plan de secteur est réalisée sur base de la version papier originale (les minutes sur fond de plan au 1/10 000), intégrant la légende actuellement en vigueur ainsi que les révisions définitives (modifications partielles). L'échelle de référence étant le 1/10 000 (1 mm représente 10 m terrain), il n'est donc pas conçu pour une utilisation à l'échelle d'un référentiel parcellaire. Par conséquent, toute possibilité de croisement (analyse spatiale) entre le Plan de Secteur vectoriel et les limites parcellaires est à interpréter avec prudence.

SECTION 5 : ELABORATION DE L'ETAT ET DE LA TENDANCE

Paramètre évalué par le pictogramme	Terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de scteur
ETAT	
Méthode d'attribution	L'évaluation de l'état n'est pas réalisable car il n'existe pas de référentiel.
Norme utilisée (si pertinent)	Sans objet
Référence(s) pour cette norme	Sans objet
TENDANCE	
Méthode d'attribution	L'évaluation de la tendance n'est pas réalisable car il n'existe pas de donnée sur une période suffisamment longue.
Norme utilisée (si	Sans objet

⁷ Décret du 30/04/2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. En ligne. Consolidation officielle. <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=14539> (consulté le 08/06/2018)

⁸ Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En ligne. Consolidation officielle. http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/cwatup/CWATUP_20171229.pdf (consulté le 08/06/2018)

pertinent)	
Référence(s) pour cette norme	Sans objet

SECTION 6 : MISES A JOUR

Date de dernière mise à jour de cette fiche méthodologique	Juin 2018
---	-----------