

## TERRAINS NON URBANISÉS EN ZONES D'HABITAT AUX PLANS DE SECTEUR TERRIT 5

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.

### Une répartition inégale de l'offre foncière théorique

En 2015, les ZH inscrites aux PdS occupaient 180 659 ha (soit 10,7% du territoire wallon)<sup>1</sup>. Les terrains non urbanisés, qui correspondent à une offre foncière théorique<sup>2</sup>, représentaient près de 57 000 ha, c'est-à-dire environ 32% de la superficie des ZH. En moyenne, chaque commune wallonne disposait donc approximativement de 219 ha. Ces chiffres cachent cependant une répartition très inégale des disponibilités<sup>3</sup>. Certaines communes urbaines telles que Liège, Namur, Charleroi, Mons et Tournai, ainsi que les communes comprises dans le triangle Bruxelles-Namur-Mons offraient en 2015 moins de 25% de terrains non urbanisés. À l'inverse, les ZH de nombreuses communes rurales de la province de Luxembourg et du sud-est de la province de Liège présentaient une part importante de terrains non urbanisés (≥45%).

### De plus en plus de communes vont vers la saturation

Entre 2012 et 2015, le nombre de communes offrant moins de 25% de terrains non urbanisés est passé de 53 à 63. Cette tendance à la réduction de l'offre se confirme à travers l'analyse des données de superficie : en 2012, 93 communes présentaient des disponibilités foncières inférieures à 150 ha, pour 97 en 2015.

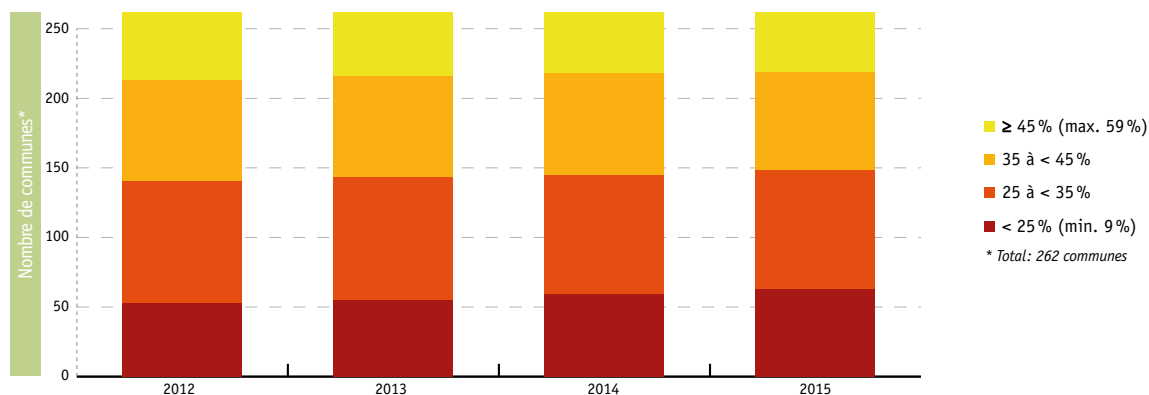
### Vers une politique de développement résidentiel plus durable ?

Étant donné la croissance attendue du nombre de ménages dans toutes les communes wallonnes<sup>4</sup>, si aucune politique spécifique n'est mise en place (reconstruction de la ville sur la ville, prise en compte des logements inoccupés, urbanisation

sur terrain vierge avec densités de logements volontaristes), à moyen terme, des risques de saturation foncière existent au niveau local, particulièrement au nord du sillon Sambre-et-Meuse<sup>5</sup>. Dans une optique d'utilisation parcimonieuse du sol, telle que prônée dans l'Art. 1 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWA-TUP)<sup>6</sup>, l'inscription de nouvelles zones destinées à l'habitat aux PdS ne devrait intervenir que dans les cas les plus aigus de manque de terrains<sup>5</sup>. Le CWATUP et le CoDT prévoient de compenser l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation ayant des incidences non négligeables sur l'environnement par une modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concerté en zone non destinée à l'urbanisation ou par des compensations alternatives<sup>7</sup>. Une recherche sur un PdS durable a récemment été menée par la Conférence permanente du développement territorial. Cette recherche a permis d'élaborer une méthodologie visant à esquisser les différentes zones les plus aptes à accueillir l'habitat en termes de développement territorial durable, en s'affranchissant de l'affectation du sol indiquée aux PdS<sup>8</sup>.

[1] → TERRIT 4 | [2] Pour évaluer l'offre foncière effective, il faudrait tenir compte des contraintes juridiques, de la faisabilité technique d'utilisation des parcelles ou encore de leur disponibilité effective à la vente. | [3] → Carte 48 | [4] Charlier *et al.*, 2017 | [5] Charlier *et al.*, 2013 | [6] Le 20/07/2016, le Parlement wallon a adopté le Code du développement territorial (CoDT), qui a remplacé le CWATUP le 01/06/2017 et dans lequel le principe d'utilisation "parcimonieuse" du sol a été remplacé par celui d'utilisation "rationnelle" des territoires. | [7] → TERRIT 6 | [8] Jungers *et al.*, 2015a, 2015b, 2015c

Fig. TERRIT 5-1 Part de terrains non urbanisés en zones d'habitat aux plans de secteur en Wallonie



REEW 2017 – Sources : SPF Finances - AGDP (données cadastrales au 01/01/2015) ; SPIW - DG04 (plans de secteur, versions coordonnées vectorielles)/Calculs IWEPs sur base de la nomenclature IWEPs/DG03/CPDT (2008)