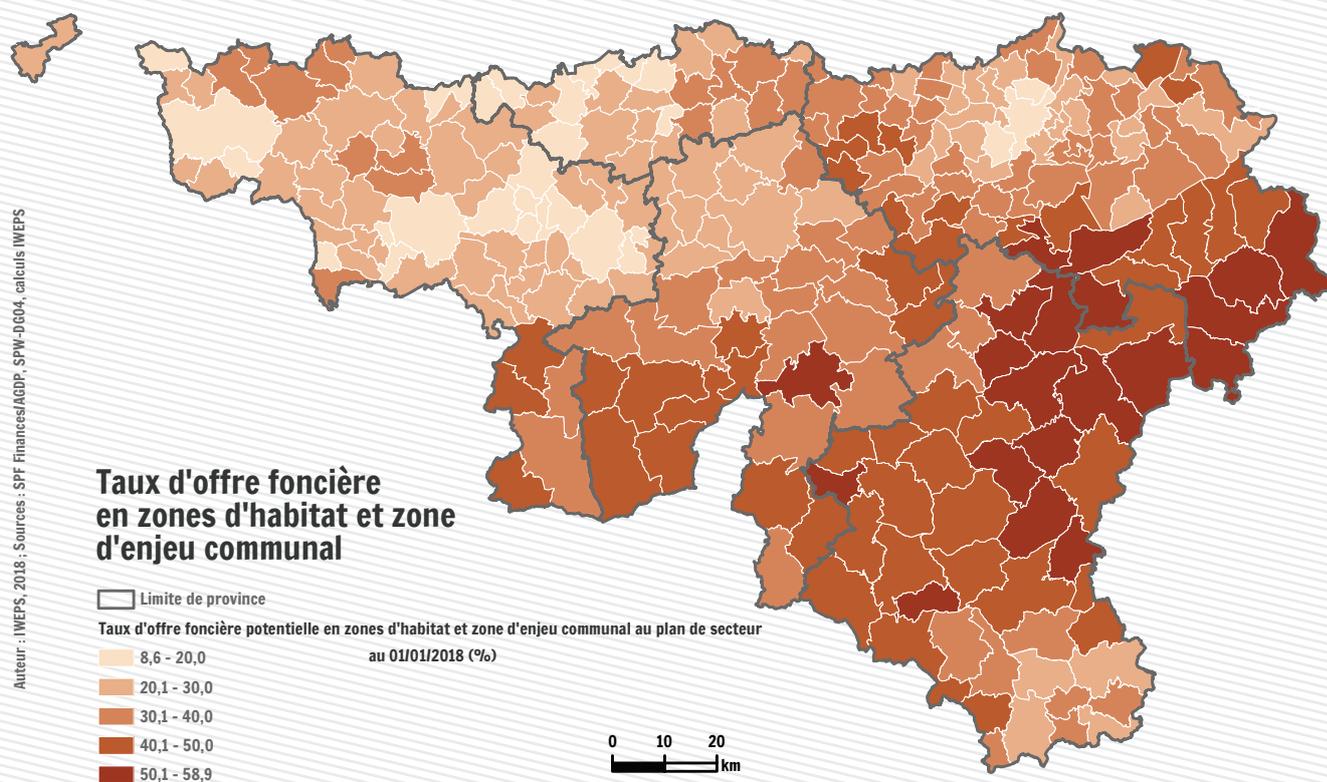


Offre foncière pour l'habitat au plan de secteur

30,8%

En 2018, l'offre foncière potentielle wallonne pour l'habitat est estimée à +/- 55 680 ha, soit 30,8 % du total des zones d'habitat et d'enjeu communal



Depuis +/- 30 ans, l'urbanisation du territoire wallon s'effectue en respectant le plan d'affectation du sol appelé plan de secteur. Les zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural sont, d'après le CoDT (articles D.II.24 et 25), les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat. La zone d'enjeu communal (articles D.II.35) a aussi une vocation principale à accueillir l'habitat. Ces zones s'urbanisent d'année en année, réduisant l'offre foncière pour l'habitat et pouvant ainsi créer des tensions sur les marchés fonciers.

La carte ci-dessus montre que les zones principalement destinée à l'habitat de certaines communes présentent moins de 20 % de terrains non artificialisés. Il s'agit notamment de certaines communes urbaines centrales et leur agglomération ou banlieue proches (Liège, Charleroi et Mons), de communes de l'agglomération et de la banlieue bruxelloise et de leur prolongation le long de l'axe autoroutier R0-E19 vers Mons (Nivelles, Seneffe, La Louvière). Un autre axe venant de Bruxelles est visible le long de l'autoroute E429 vers Tubize. Les communes qui présentent moins de 30 % de disponibilités foncières sont essentiellement situées au nord du sillon Sambre et Meuse, surtout dans un triangle compris entre Bruxelles, Namur et Mons mais aussi dans la zone d'influence de Luxembourg avec Arlon et quelques communes voisines.

Les zones d'aménagement communal concerté du plan de secteur peuvent également être mises en œuvre pour l'habitat. L'offre potentielle théorique est estimée dans ces zones à 16 732 ha au 01/01/2018. Les zones d'enjeu communal et régional peuvent également recevoir du logement mais il n'y en a encore aucune au plan de secteur au 01/01/2018.

Offre foncière pour l'habitat au plan de secteur

Définitions et sources

Les données d'offre foncière reprises sur cette fiche correspondent aux terrains non urbanisés (terrains qui sont toujours à l'état naturel, forestier ou agricole) situés au sein des zones d'habitat/habitat à caractère rural et des zones d'enjeu communal du plan de secteur (CoDT, articles D.II.24, 25 et 35).

Le CoDT est le Code du Développement Territorial. Il a remplacé le CWATUP au 1er juin 2017. Il définit une nouvelle zone pouvant accueillir de l'habitat : la zone d'enjeu communal. Aucune zone d'enjeu communal n'est cependant encore inscrite au plan de secteur au 01/01/2018.

Les terrains non urbanisés situés en zones urbanisables constituent donc une offre foncière juridiquement urbanisable. Cette offre foncière potentielle est une estimation maximale des terrains disponibles puisqu'il se peut que certaines parcelles :

- 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.

L'offre foncière effective, c'est-à-dire l'offre qui est réellement disponible sur le marché foncier à un instant *t*, peut s'écarter plus ou moins fortement de l'offre potentielle en fonction de l'importance de la rétention foncière.

Sources : SPF-Finances/AGDP, données cadastrales et CadMap au 01/01/2018 et SPW-DGO4, plan de secteur vectoriel au 01/01/2018.

Pertinence et limites

L'objectif de l'indicateur est de mettre en évidence les terrains que l'on peut considérer comme potentiellement à bâtir pour l'habitat et leur importance relative par commune.

Ses limites sont qu'il est basé sur les données de nature cadastrale pas toujours à jour, ainsi que sur le croisement entre deux géodonnées de précisions géométriques différentes, à savoir le CadMap et le plan de secteur vectoriel.

Le CadMap est le plan parcellaire cadastral informatisé. Il est géré par le SPF-Finances.

Le plan de secteur vectoriel est une version numérique de la version papier originale des plans de secteur et est mise à jour de façon continue par le SPW-DGO4. Contrairement à la version papier, la version numérique n'a pas de valeur légale.

Pour en savoir plus :

Note de l'IWEPS sur les terrains non urbanisés en zones urbanisables (potentiel foncier) en Wallonie :

https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/02/NoteMethodologiqueTNUZU_IWEPS_ODT_v2019_1.pdf

Fiche de développement territorial :

<http://www.iweps.be/projet/developpement-territorial-wallon-fiches> <http://geoportail.wallonie.be/catalogue/80bcdef9-ad3c-4d4f-88bc-a215b698d80e.html>

Personne de contact : Julien Charlier (j.charlier@iweps.be) / prochaine mise à jour : mars 2020