



Note méthodologique sur les terrains non urbanisés en zones urbanisables

Observatoire du développement territorial - Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS)

Version novembre 2022

Table des matières

1. OBJECTIFS	3
2. CADRE ET DÉFINITION DES CONCEPTS	3
2.1. LES ZONES URBANISABLES.....	3
2.2. LES TERRAINS NON URBANISÉS.....	5
2.3. LES TERRAINS NON URBANISÉS EN ZONES URBANISABLES.....	5
3. MÉTHODOLOGIE ET SOURCES DES DONNÉES.....	6
3.1. SÉLECTION DES NATURES CADASTRALES NON URBANISÉES	6
3.2. SÉLECTION DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	7
3.3. CROISEMENT DES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES.....	9
4. RÉSULTATS : DES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES ET DES INDICATEURS SUR L'OFFRE FONCIÈRE POTENTIELLE	10
5. LIMITES	11
6. RÉFÉRENCES.....	13
7. POUR ALLER PLUS LOIN.....	13

1. Objectifs

L'objectif des travaux relatifs aux « terrains non urbanisés en zones urbanisables » est la mise en évidence des terrains encore disponibles pour la construction en Wallonie.

Cette note méthodologique vise un double objectif :

- à expliciter ce que l'on entend par « terrains non urbanisés en zones urbanisables » car un changement de législation en aménagement du territoire au 1^{er} juin 2017 amène à quelques changements dans la définition ;
- à décrire la méthodologie utilisée pour mettre ces terrains en évidence, en adaptation à la nouvelle législation.

2. Cadre et définition des concepts

2.1. LES ZONES URBANISABLES

Les zones urbanisables sont les terrains qui peuvent juridiquement accueillir l'urbanisation, c'est-à-dire être construits (à condition d'avoir un permis d'urbanisme ou permis unique).

En Wallonie, les plans de secteur définissent principalement, par zones, les affectations auxquelles le sol doit être réservé. Le territoire wallon se trouve ainsi entièrement découpé en zones d'habitat, zones d'activités économiques, zones de services publics et d'équipements communautaires, zones agricoles, zones forestières, etc.

Jusqu'au 31 mai 2017, les activités et implantations qui pouvaient être autorisées dans chaque zone étaient précisées dans les articles 26 à 39 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Depuis le 1^{er} juin 2017, le CWATUP a été remplacé par le Code du Développement Territorial (CoDT).

Les zones du plan de secteur sont soit destinées à l'urbanisation, soit non destinées à l'urbanisation, soit des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) pouvant recevoir toute affectation destinée ou non à l'urbanisation (article D.II.23. du CoDT).

Les zones suivantes du plan de secteur sont destinées à l'urbanisation :

- 1° la zone d'habitat ;
- 2° la zone d'habitat à caractère rural (et la zone d'habitat vert) ;
- 3° la zone de services publics et d'équipements communautaires ;
- 4° la zone de loisirs ;
- 5° les zones d'activité économique, à savoir :
 - a) la zone d'activité économique mixte ;
 - b) la zone d'activité économique industrielle ;
 - c) la zone d'activité économique spécifique ;
 - d) la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique ;
 - e) la zone de dépendances d'extraction ;

6° la zone d'enjeu régional ;

7° la zone d'enjeu communal.

Par rapport au CWATUP, trois nouvelles zones urbanisables au plan de secteur sont apparues : la zone d'habitat vert, la zone d'enjeu régional et la zone d'enjeu communal. Les zones d'extraction existantes sous le CWATUP sont devenues avec le CoDT des zones de dépendances d'extraction et sont restées urbanisables. Les zones d'extraction qui sont inscrites au plan de secteur après le 1^{er} juin 2017 sont considérées comme non destinées à l'urbanisation (article D.II.41 du CoDT).

Il faut toutefois noter que le caractère juridiquement urbanisable ou non d'un terrain ne dépend pas que de l'affectation au plan de secteur. La zone d'aménagement communal concerté (ZACC) du plan de secteur est destinée à recevoir toute affectation destinée ou non à l'urbanisation (article D.II.23. du CoDT). Elle peut donc être totalement ou en partie destinée à une affectation urbanisable à condition qu'elle soit mise en œuvre pour cette raison (Art. D.II.42 du CoDT). Cette mise en œuvre ne modifie cependant pas le plan de secteur : une ZACC mise en œuvre reste une ZACC au plan de secteur.

Certaines modifications du Code ont entraîné aussi une modification dans les superficies des différentes zones urbanisables/non urbanisables du plan de secteur. En effet, jusqu'à l'entrée en vigueur du décret « resa ter » du 30 avril 2009 (décret modifiant notamment le CWATUP), un plan communal d'aménagement (PCA) pouvait sous certaines conditions, déroger au plan de secteur et rendre juridiquement urbanisables des terrains qui n'étaient pas situés en zones urbanisables au plan de secteur. Comme ils ne révisaient pas le plan de secteur, ces PCA dit dérogoires (PCAD) n'étaient pas pris en compte dans l'évaluation de la superficie des zones urbanisables et non urbanisables du plan de secteur. Depuis le 1^{er} juin 2017 et l'entrée en vigueur du CoDT, les PCAD adoptés en application du CWATUP (avant le décret « resa ter » donc) voient leurs affectations planologiques converties en affectation du plan de secteur¹. Les changements d'affectations issus des PCAD sont donc désormais intégrés au plan de secteur, ce qui implique des modifications dans les superficies des différentes zones urbanisables/non urbanisables. Notons enfin qu'avec le CoDT, tous les PCA ont été convertis en schéma local d'aménagement (SOL).

Au total, les zones urbanisables sont donc les zones du plan de secteur destinées à l'urbanisation et ZACC/parties de ZACC mises en œuvre pour l'urbanisation. Dans cet exercice, depuis la situation du 1^{er} juin 2017, étant donné que les données disponibles correspondent au découpage du territoire en zones du plan de secteur sans savoir si les ZACC sont mise en œuvre pour l'urbanisation ou non, les zones urbanisables sont assimilées aux zones du plan de secteur destinées à l'urbanisation.

¹ article R.II.66-1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21/12/2016 exécutant le CoDT (article D.II.66 §3)

Tableau 1. Terrains juridiquement urbanisables en Wallonie avant et après le changement de Code

Avant le 1er juin 2017 : situation du CWATUP	A partir du 1er juin 2017 : situation du CoDT
Zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur (article 25 du CWATUP) : 1° la zone d'habitat ; 2° la zone d'habitat à caractère rural ; 3° la zone de services publics et d'équipements communautaires ; 4° la zone de loisirs ; 5° les zones d'activité économique ; 6° les zones d'activité économique spécifique ; 7° la zone d'extraction ; 8° la zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel.	Zones destinée à l'urbanisation au plan de secteur (article D.II.23. du CoDT) : 1° la zone d'habitat ; 2° la zone d'habitat à caractère rural (et la zone d'habitat vert) ; 3° la zone de services publics et d'équipements communautaires ; 4° la zone de loisirs ; 5° les zones d'activité économique, à savoir : a) la zone d'activité économique mixte ; b) la zone d'activité économique industrielle ; c) la zone d'activité économique spécifique ; d) la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique ; e) la zone de dépendances d'extraction ; 6° la zone d'enjeu régional ; 7° la zone d'enjeu communal.
Partie de zones d'aménagement communal concerté mise en œuvre pour l'urbanisation	Partie de zones d'aménagement communal concerté mise en œuvre pour l'urbanisation
Partie de plan communal d'aménagement dit dérogatoires (PCAD)	

Sources : CWATUP et CoDT ; échanges écrits avec le SPW-DGO4-DAU et SPW-DGO3—DEMNA-DEE

2.2. LES TERRAINS NON URBANISÉS

Dans le cadre de cet exercice, les terrains non urbanisés sont considérés comme les terrains non artificialisés, c'est-à-dire des terrains qui sont toujours à l'état naturel, forestier ou agricole.

Il peut s'agir aussi de friches revenues à un état naturel comme des terrils. Il s'agit notamment de terrains libres de toute construction et de revêtement artificiel. Les espaces verts aménagés (parcs...) sont considérés comme artificialisés et ne sont donc pas inclus dans cette définition.

L'objectif est de mettre en évidence les terrains que l'on peut considérer comme potentiellement à bâtir.

2.3. LES TERRAINS NON URBANISÉS EN ZONES URBANISABLES

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 situés en zones de contraintes (inondations, glissement de terrains, captages d'eau...) ;
- soient inaptes à l'urbanisation car trop petites et/ou étroites ou enclavées par exemple ;
- ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière) ;

- soient soumises à des outils communaux qui y limitent l'urbanisation².

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 potentielle (Halleux, 2005).

3. Méthodologie et sources des données

La méthodologie utilisée ici par l'IWEPS-ODT se base sur un travail réalisé par l'ICEDD en 2006 pour le compte de la DGATLP (DGO4 du SPW actuellement) intitulé : « Valorisation du Potentiel Foncier : Estimation de la disponibilité brute du parcellaire en zone destinée à l'urbanisation et en ZACC » ainsi que sur des travaux entrepris par la CPDT et l'IWEPS en 2009 dans le cadre de la veille « Etat du territoire wallon ».

Cette méthodologie croise spatialement à l'aide d'un logiciel SIG des données d'occupation/utilisation du sol issues de l'information cadastrale du SPF Finances/Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) avec les limites zonales du plan de secteur vectoriel fournies par la DGO4 du Service Public de Wallonie (SPW).

Les différentes étapes méthodologiques sont reprises dans les points suivants et intègrent des adaptations liées au passage au CoDT.

3.1. SÉLECTION DES NATURES CADASTRALES NON URBANISÉES

Dans la matrice cadastrale, gérée par le SPF Finances – Administration Générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), les parcelles cadastrées sont caractérisées par une nature qui est censée refléter l'occupation de la parcelle³. Cette nature peut être considérée comme disponible ou non disponible pour l'urbanisation.

Le tableau 2 reprend les natures considérées comme disponibles pour l'urbanisation.

Par rapport à la méthodologie de l'ICEDD, les terrains industriels (code nature 50) ne sont pas retenus car il s'agit essentiellement de terrains utilisés par l'activité industrielle. Il faut également noter que les natures 6, 7, 42, 46 ne sont pas rencontrées sur le territoire wallon.

A partir de la situation au 01/01/2018, l'IWEPS a ajouté la nature 45 « TERRIL V.V » car un terril qui n'est plus exploité peut constituer une disponibilité foncière. La superficie de ces terrains en zones d'habitat au 01/01/2018 s'élevait à 63ha, soit à peine 0,1% des disponibilités totales.

² Par exemple, un schéma d'orientation local (SOL) qui couvre une zone d'habitat au plan de secteur peut localiser sur sa carte d'orientation un espace vert public, étant donné que la zone d'habitat "doit aussi accueillir des espaces verts publics" (art. D.II.24 du CoDT). Ceci limitera l'urbanisation, tout en restant conforme à la destination de la zone au plan de secteur.

³ Dans la matrice cadastrale, une même parcelle cadastrale peut accueillir des biens de différents propriétaires et peut être caractérisée par plusieurs natures en fonction des différentes activités qui y prennent place. C'est le cas fréquemment pour les immeubles à appartements où on peut retrouver une activité commerciale, de bureau, des logements, des garages sur une même parcelle. Dans le traitement de ces données à des fins de cartographie de l'utilisation du sol, on conserve généralement la nature dominante. Dans le cas des parcelles non urbanisées qui nous occupent ici, c'est très rare d'avoir différentes natures pour une même parcelle.

Grace à la donnée géographique du plan parcellaire cadastral croisée avec l'information de la nature cadastrale, il est possible de cartographier les terrains non urbanisés en Wallonie.

Le plan parcellaire cadastral est mis à disposition par le SPF Finances :

https://finances.belgium.be/fr/experts_partenaires/plan-cadastral

Tableau 2. Natures cadastrales considérées comme disponibles pour l'urbanisation

Code Nature	Nom Nature (FR)	Nom Nature (DE)	Description de la nature par l'AGDP
1	TERRE	ACKERLAND	houblonnière, vigne
2	PATURE	VIEHWEIDE	pré ou prairie à pâturer
3	PRE	MAEHWIESE	pré ou prairie à faucher
5	TERR.MARAI	GEMUES.GEL	terrain maraîcher, cressonnière
6	PRE ALLUV.	GRODEN	pré alluvial (dans la région flamande)
7	PRE EMBOU.	MASTWEIDE	pré d'embouche (dans la région flamande)
8	PATSART	HUTUNG	patpré (dans la région wallonne)
9	BOIS	HOLZUNG	futaie, taillis, forêt, bois de résineux, sapinière, peupleraie, plantis, etc.
10	VERGER H.T	OBSTBAUMS.	verger haute tige
11	VERGER B.T	OBSTSTR.ST	verger basse tige
13	PEPINIERE	BAUMSCHULE	
14	SAP.NOEL	CHRIST.B.	plantation de sapins de Noël, cadastrée conformément à la C.M. du 05/02/87, n°K.T./106,114
35	TERRE V.V.	OEDLAND	terre vaine, vaine, inculte, terre stérile, talus, carrière abandonnée, broussailles, rocher
36	BRUYERE	HEIDE	lande
41	ALLUVION	ANSCHWEMM.	envasement, lais
42	DUNE	DUENE	
45	TERRIL V.V	HALDE OEDL	terril non exploité. Comparez avec TERRIL EXP (56)
46	TERR.EP.VV		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	GRUNDST.	terrain qui en raison du manque de pièce justificative ne peut être considéré effectivement comme terrain à bâtir
75	OSERAIE	KORBW.ANL.	
78	TERR.BATIR	BAUPLATZ	parcelle à considérer effectivement comme terrain à bâtir en vertu d'une pièce justificative

Sources : SPF Finances – Administration Générale de la Documentation patrimoniale ; méthodologie basée sur ICEDD, 2006 et CPDT-CREAT + IWEPS, 2009

3.2. SÉLECTION DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR

Le SPW-DGO4 met à disposition des données géographiques sur le plan de secteur. La base de données à disposition permet de cartographier le plan de secteur en vigueur (version coordonnée

vectorielle⁴) : il reprend les différents éléments du plan de secteur papier original (les minutes sur fond de plan au 1/10.000) et intègre la légende actuellement en vigueur ainsi que les révisions définitives (modifications partielles). La donnée géographique qui reprend le zonage du plan de secteur (zones d'affectation du plan de secteur ; figure 1) intègre donc toutes les modifications légales du zonage qui ont eu lieu depuis la version originale, donc notamment les révisions du plan de secteur, les PCA révisionnels et, depuis le CoDT, les PCAD. Des informations complémentaires sur cette géodonnée sont disponibles ici :

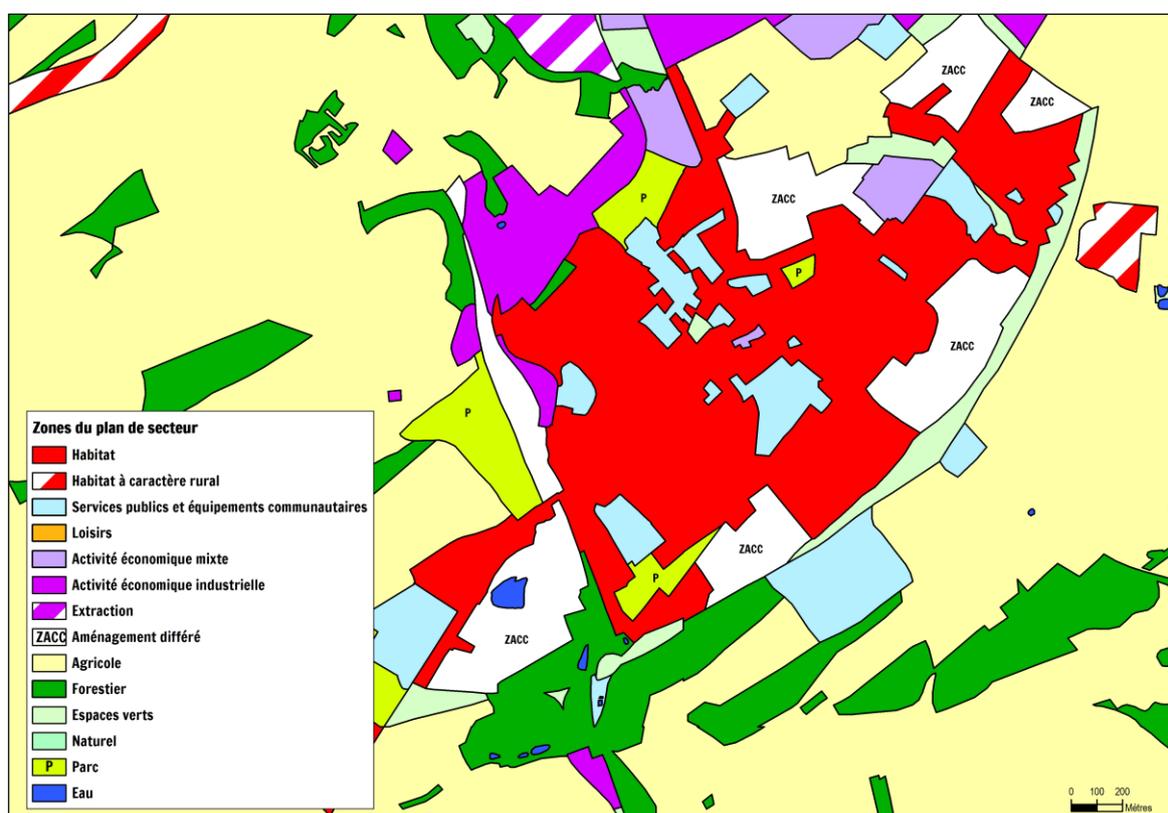
<http://geoportail.wallonie.be/catalogue/7fe2f305-1302-4297-b67e-792f55acd834.html>

ou ici :

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/site/directions/dar/pds

A partir de cette géodonnée, il est possible d'extraire à l'aide d'un logiciel SIG les zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur (voir point 2.1).

Figure 1. Extrait du plan de secteur vectoriel (version coordonnée)



Sources : SPW-DGO4, plan de secteur en vigueur (version coordonnée vectorielle)

⁴ La version numérique coordonnée vectorielle du plan de secteur résulte de la digitalisation de la version papier originale digitalisée par l'Institut Wallon en juin 1994. Cette version numérique coordonnée a été complétée en mai 2001 par ce même institut et est mise à jour par le SPW-DGO4 qui intègre régulièrement les révisions et les changements de législation.

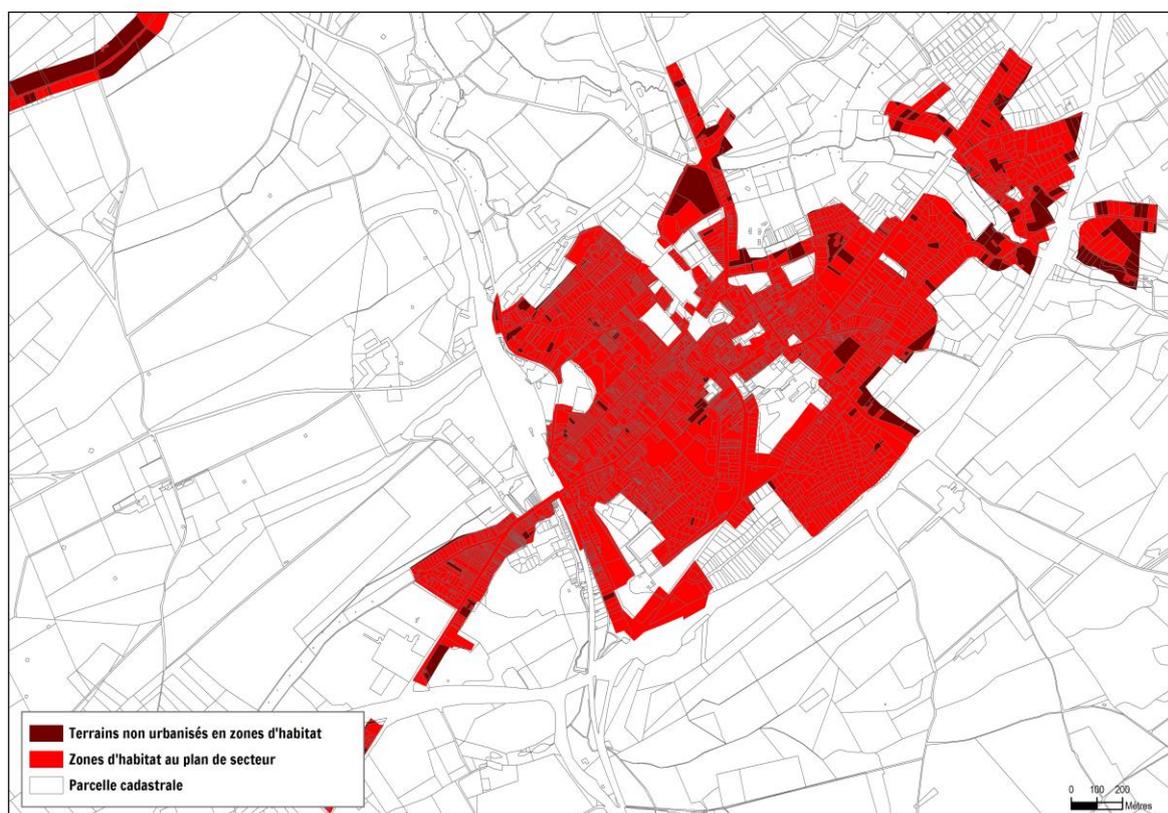
3.3. CROISEMENT DES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

Grâce au plan parcellaire cadastral informatisé du SPF Finances, les parcelles considérées comme disponibles sont cartographiées et ensuite croisées avec les limites vectorielles des zones urbanisables du plan de secteur à la même date (1^{er} janvier de l'année concernée). L'analyse de ce croisement à une fine échelle spatiale doit s'effectuer avec prudence (voir point 5. Limites).

Ce croisement génère une nouvelle donnée géographique appelée « terrains non urbanisés en zones urbanisables au plan de secteur ».

Il est alors possible de calculer les superficies de terrains non urbanisés pour chaque type de zones urbanisable du plan de secteur. La figure 2 montre un exemple de croisement avec les zones d'habitat.

Figure 2. Exemple de mise en évidence de terrains non urbanisés en zones d'habitat au plan de secteur



Sources : SPW-DGO4, plan de secteur en vigueur (version coordonnée vectorielle) ; SPF Finances/AGDP, plan parcellaire et matrice cadastrale au 01/01/2018 ; traitements IWEPS

4. Résultats : des données géographiques et des indicateurs sur l'offre foncière potentielle

Des statistiques concernant la superficie des terrains non urbanisés par zone urbanisable du plan de secteur peuvent alors être produites à toute échelle géographique, en ce y compris l'échelle communale. La géodonnée relative à la délimitation des communes a ici une importance puisque les limites communales du plan de secteur diffèrent géométriquement des limites communales du cadastre. Pour cet exercice, les limites communales utilisées sont celles fournies par la version coordonnée vectorielle du plan de secteur (source : SPW-DGO4).

Il est possible qu'entre 2 années, les terrains non urbanisés en zones urbanisables de certaines communes augmentent. Cela peut paraître paradoxal étant donné que l'urbanisation ne fait généralement que s'étendre. Ce cas s'explique généralement par le fait d'une révision du plan de secteur qui a pu augmenter la superficie des zones urbanisables (voir point 5. Limites).

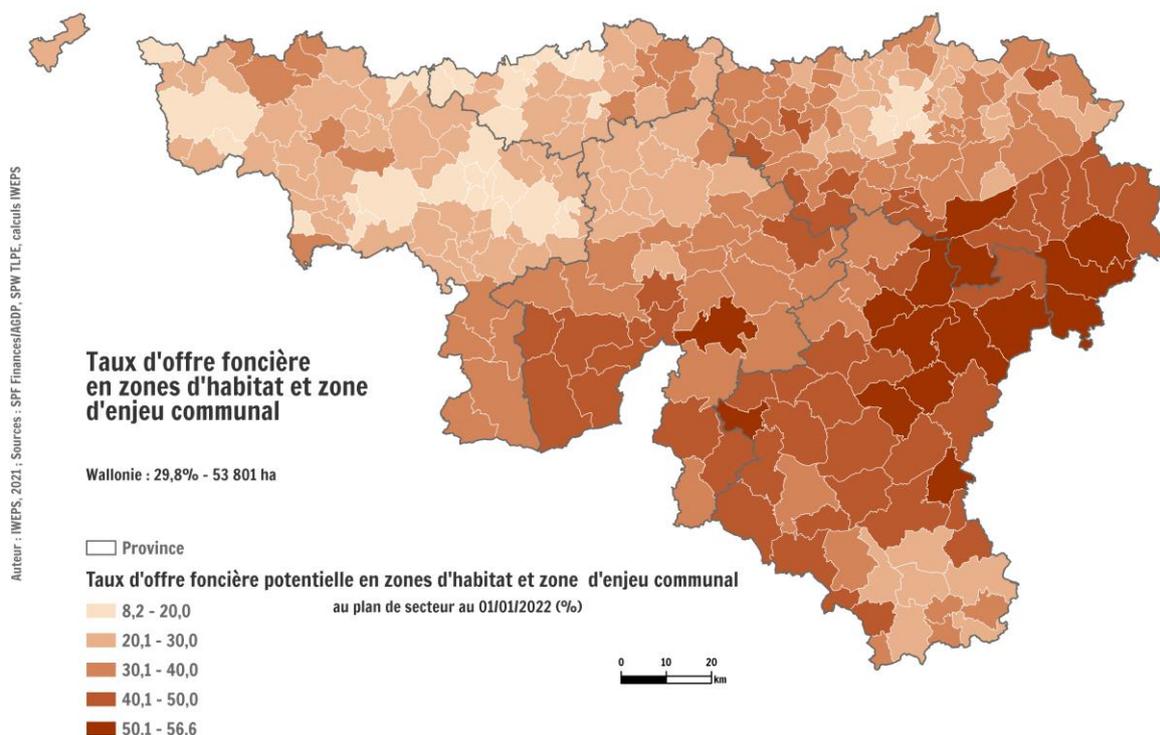
Le suivi statistique réalisé par l'IWEPS concerne essentiellement les terrains non urbanisés disponibles pour l'habitat qu'on peut également appeler « l'offre foncière potentielle pour l'habitat ». Les zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et d'habitat vert sont les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat d'après le CoDT (article D.II.24 et 25(bis)). Le CoDT propose également deux autres zones destinées à l'urbanisation qui pourraient accueillir de l'habitat : les zones d'enjeu communal et régional. La zone d'enjeu communal (art. D.II.35) est plus spécifiquement destinée à accueillir de l'habitat dans les centralités urbaines et rurales, alors que la zone d'enjeu régional s'adresse plus spécifiquement au développement économique, environnemental, culturel, sportif ou touristique. Pour ces raisons, seules les zones d'habitat et la zone d'enjeu communal sont retenues pour mettre en évidence les terrains disponibles pour l'habitat⁵. Au 1^{er} janvier 2022, il n'y avait cependant encore aucune zone d'enjeu communal inscrite au plan de secteur en Wallonie.

Un indicateur issu de cette méthodologie est repris annuellement sur WalStat,⁶ le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie, sous le thème « Territoire » : le taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat ou zone d'enjeu communal au plan de secteur. Il s'agit du pourcentage de superficie de terrains non urbanisés situés en zones d'habitat et zone d'enjeu communal dans le total de ces zones par commune (figure 3).

Figure 3. Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat ou zone d'enjeu communal au plan de secteur en 2022 (%)

⁵ Les zones d'équipements communautaires et de services publics pourraient également accueillir du logement, notamment publics mais cela reste une exception. Ces zones ne sont donc pas retenues dans les analyses sur les terrains non urbanisés disponibles pour l'habitat.

⁶ <https://walstat.iweps.be/walstat-accueil.php>



De même, la donnée géographique « Terrains non urbanisés en zones d'habitat et zone d'enjeu communal au plan de secteur » est reprise sur la géoportail de la Wallonie :

<http://geoportail.wallonie.be/catalogue/2e67b78e-59a6-4681-acc1-ab9eadcc44e2.html>

5. Limites

Les données géographiques et les indicateurs produits présentent certaines limites inhérentes aux données sur lesquelles ils se basent :

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. Certaines parcelles peuvent dès lors avoir été mal caractérisées (ICEDD, 2006). Cependant, les erreurs entre les 2 catégories, urbanisées et non urbanisées, devraient être minimales. Elles concernent par exemple les natures « jardin » (urbanisée) et « pâture » (non urbanisée), dont la distinction est une question d'usage.

Du point de vue géométrique, comme stipulé sur le site du SPW-DGO4 cité ci-dessus, 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). L'échelle de référence étant le 1/10.000 - (1mm représente 10m terrain), il n'est donc pas conçu pour une utilisation à l'échelle d'un référentiel parcellaire. Par conséquent, les croisements entre le plan de secteur vectoriel et une information à l'échelle parcellaire sont à interpréter avec prudence, particulièrement lorsque l'on réalise des analyses précises sur un petit territoire ou qu'on propose des cartographies des disponibilités.

D'année en année, le plan de secteur subit des révisions qui modifient la superficie des différentes affectations, dont les zones urbanisables. La statistique d'offre foncière évolue donc également à cause de ces modifications. Toutefois, au niveau régional, l'impact de ces modifications sur l'offre foncière reste en général négligeable. Par exemple, entre les 1^{er} janvier 2012 et 2013, la superficie des zones d'habitat se serait réduite d'environ 2 ha et celle des zones urbanisables aurait augmenté d'environ 92 ha (Source : SPW-DGO4, calculs IWEPS). Au niveau communal, les révisions peuvent avoir un impact non négligeable et même impliquer une augmentation de l'offre foncière. Rappelons qu'avec l'adoption du CoDT, les PCA dérogatoires ont vu leurs affectations planologiques converties en affectation du plan de secteur, ce qui a eu pour effet de modifier les superficies des différentes zones du plan de secteur.

Rappelons aussi que le plan de secteur vectoriel ne tient pas compte des ZACC et/ou parties de ZACC mises en œuvre pour l'urbanisation. Le potentiel urbanisable peut donc être sous-estimé par cette cause.

Au niveau géométrique toujours, le croisement entre le plan parcellaire cadastral et le plan de secteur fait apparaître de nombreux polygones (parties de terrains) de bordure qui dans la réalité ne peuvent être considérés comme des disponibilités vu leur forme et/ou leur taille.

Il est encore nécessaire ici de rappeler que la statistique « terrains non urbanisés en zones urbanisables » correspond à une offre foncière potentielle et pas effective. Or, en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement, l'offre effective semble la plus pertinente à prendre en compte puisqu'elle correspond à l'offre du marché.

Basées sur les limites des parcelles de propriété, l'offre issue de cette méthodologie ne tient pas compte de l'ensemble du foncier potentiellement mobilisable. Certaines parcelles considérées comme urbanisées pourraient constituer une offre potentielle comme par exemple :

- une grande parcelle dont seulement une petite superficie est bâtie (exemple : maison avec immense jardin) ;
- une parcelle qui accueille une friche ou un site à réaménager (SAR) mais dont la nature cadastrale n'est pas considérée comme disponible pour l'urbanisation. Pour les SAR, l'utilisation d'un inventaire géographique permettrait de compléter les données sur les disponibilités foncières.

De même, des terrains non cadastrés (domaine public) pourraient également constituer des disponibilités foncières.

Au total, il convient donc d'être prudent lors de l'utilisation de la couche d'informations géographiques résultante du croisement entre les terrains non urbanisés et les zones urbanisables du plan de secteur car l'information peut comporter tant des erreurs géométriques que thématiques mais aussi faire référence à un concept large de disponibilité foncière. Toute analyse du potentiel foncier à un niveau local devrait être complétée par une analyse de terrain ou sur base d'autres sources de données.

6. Références

Halleux J.-M., 2005. Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels. *Revue Géographique de l'Est*, (3-4), pp. 161-174.

ICEDD, 2006. Valorisation du Potentiel Foncier : Estimation de la disponibilité brute du parcellaire en zone destinée à l'urbanisation et en ZACC, étude pour le compte du MRW-DGATLP, rapport final janvier 2006.

7. Pour aller plus loin

Charlier J., Reginster I. et Debuissou M., 2013. Perspectives communales de population à l'horizon 2026 et aménagement du territoire : Exercice d'estimation de consommations résidentielles d'espace en Wallonie suivant trois scénarios. Working Paper de l'IWEPS n°11, IWEPS, mars 2013.

CPDT (Halleux JM et Strée J.), 2012. Production de l'habitat et enjeux territoriaux, partie 1 : les modes de production, rapport final de la partie 1 de la recherche CPDT I5, Région wallonne, octobre 2012.

CPDT, 2011. Politique foncière, rapport final de recherche, subvention 2010-2011, SPW-DGO4. Disponible sur : <http://cpdt.wallonie.be/recherches/finalisees/annee-2010-2011/politique-fonciere-theme-4>

CPDT (collectif), 2011. Diagnostic territorial de la Wallonie, SPW, 287 p.

CPDT (Defourny P., Neri P., Radoux J.), 2010. Rapport final de l'expertise veille – Etat du territoire wallon, subvention CPDT 2009-2010, octobre 2010, rapport + annexe.

CPDT, 2006. Fiche d'occupation et d'affectation du sol : Région wallonne. Observatoire du développement territorial. Septembre 2006. Fiches 2008 disponibles sur : <http://cpdt.wallonie.be/ressources/occupation-et-affectation-du-sol>

CPDT, 2006. L'occupation du sol en Wallonie. Plaquette N°5, 2006.

CPDT, 2002. Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie, Etudes et documents 2, CPDT-MRW, 75 p.

Halleux, J.-M., 2005. Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels. Unpublished doctoral thesis, Université de Liège, Belgique.

Lepers E. & Morelle D., 2008. Occupation et affectation du sol : empreintes de la structure du territoire ? in *Territoire(s) Wallon(s)*, 2, pp.43-58.

SPW-DG03-DEMNA-DEE, 2017. Rapport sur l'état de l'environnement wallon 2017 (REEW 2017), 368p.