



# Note méthodologique sur l'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur

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

Version août 2025

# Table des matières

<b>1. OBJECTIFS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CADRE ET DÉFINITION DES CONCEPTS.....</b>	<b>3</b>
2.1. TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	3
2.2. TERRAINS NON URBANISÉS.....	5
2.3. OFFRE FONCIÈRE NON URBANISÉE DESTINÉE À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	6
<b>3. MÉTHODOLOGIE ET SOURCES DES DONNÉES POUR IDENTIFIER L'OFFRE FONCIÈRE NON URBANISÉE DESTINÉE À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR .....</b>	<b>6</b>
3.1. SÉLECTION DES NATURES CADASTRALES NON URBANISÉES .....	7
3.2. SÉLECTION DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR.....	9
3.3. CROISEMENT DES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES.....	10
<b>4. RÉSULTATS : DONNÉES GÉOGRAPHIQUES ET INDICATEURS .....</b>	<b>11</b>
<b>5. QUELQUES LIMITES DE L'EXERCICE .....</b>	<b>12</b>
<b>6. RÉFÉRENCES .....</b>	<b>14</b>
<b>7. POUR ALLER PLUS LOIN .....</b>	<b>15</b>

# 1. Objectifs

L'objectif des travaux relatifs à l'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur est la mise en évidence des parcelles non encore urbanisées et destinées juridiquement à l'habitat en Wallonie. Il s'agit d'une partie du potentiel foncier urbanisable pour l'habitat, à savoir les parcelles qui ne sont pas encore artificialisées et qui sont dès lors toujours des espaces (semi-)naturels, agricoles ou forestiers (espaces NAF<sup>1</sup>). Parmi l'ensemble du potentiel foncier d'un territoire, on trouve également des parcelles déjà urbanisées qui pourraient être renouvelées, mutées, valorisées, densifiées (Hendrickx et Boodts, 2022 ; Charlier et Reginster, 2024). Ce dernier type de potentiel n'est pas l'objet de cette note mais uniquement les parcelles non encore urbanisées, parfois appelés « terrains vierges ».

Cette note méthodologique vise un double objectif :

- à expliciter ce que l'on entend par « offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur » selon notamment les dernières législations en vigueur. La note aborde également l'offre foncière destinée à l'urbanisation en général.
- à décrire la méthodologie utilisée pour mettre cette offre en évidence, à partir des données disponibles et en tenant compte au mieux de la législation.

## 2. Cadre et définition des concepts

### 2.1. TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR

**Les terrains juridiquement urbanisables correspondent aux 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, le plan de secteur<sup>2</sup> définit par zones les affectations auxquelles le sol doit être réservé. Sous forme de carte, 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. Le plan de secteur est la première information sur laquelle se fonde l'autorité compétente pour délivrer un permis.

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<sup>er</sup> 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 ;

<sup>1</sup> Espaces NAF = espaces (semi-)naturels, agricoles et forestiers (voir Charlier et Reginster, 2024).

<sup>2</sup> <https://territoire.wallonie.be/fr/page/plan-de-secteur>

- 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 dans le CoDT : 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, dans 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<sup>er</sup> juin 2017 sont considérées comme non destinées à l'urbanisation (article D.II.41 du CoDT).

**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 TLPE-DAU et SPW ARNE—DEMNA-DEE

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.

Le plan de secteur peut également comprendre des prescriptions supplémentaires ou des périmètres de protection en surimpression à l'affectation (zonage). Ces périmètres et prescriptions peuvent préciser l'affectation ou limiter l'urbanisation (Defer et al., 2022). Ils ne sont pas pris en compte dans le travail réalisé ici d'identification des terrains juridiquement urbanisables. Selon l'article DIV.57. du CoDT, des motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement peuvent également limiter l'urbanisation de certaines parcelles.

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 destinées à l'urbanisation au plan de secteur. En effet, jusqu'à l'entrée en vigueur du décret « résa 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 dérogatoires (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<sup>er</sup> 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 secteur<sup>3</sup>. 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 juridiquement urbanisables sont donc les zones du plan de secteur destinées à l'urbanisation (desquelles on devrait retirer les terrains soumis à des prescriptions y interdisant l'urbanisation) et ZACC/parties de ZACC mises en œuvre pour l'urbanisation. Dans cet exercice, depuis la situation du 1<sup>er</sup> juin 2017, étant donné les difficultés de mobiliser des données autres que l'affectation au plan de secteur (Defer et al., 2022) dont l'identification des (parties de) ZACC mises en œuvre pour l'urbanisation, les **zones juridiquement urbanisables sont assimilées aux affectations du plan de secteur destinées à l'urbanisation.**

## 2.2. TERRAINS NON URBANISÉS

Dans le cadre de cet exercice, les terrains non urbanisés correspondent à des parcelles cadastrales qui sont à l'état (semi-)naturel, forestier ou agricole (espaces NAF). Selon la définition de l'artificialisation<sup>4</sup> du SDT, ces parcelles sont donc non artificialisées.

Il peut s'agir aussi de friches revenues à un état (semi-)naturel comme des terrils. Les espaces verts aménagés (parcs...) sont considérés comme artificialisés et ne sont donc pas inclus dans cette définition.

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

<sup>4</sup> Glossaire du Schéma de Développement du Territoire (SDT adopté le 23 avril 2024, p.238) « L'artificialisation est le processus par lequel des terres agricoles, forestières ou naturelles sont urbanisées. L'artificialisation est déterminée à partir des parcelles et des espaces non cadastrés qui font l'objet d'une construction ou du placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'une part d'un permis d'urbanisme ou d'autre part d'un permis d'urbanisation en ce qu'il vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs à la voirie. »

L'objectif est de mettre en évidence les terrains que l'on peut considérer comme potentiellement à bâtir. Certains terrains non artificialisés mais difficiles à bâtir peuvent donc être retirés comme par exemple des étendues d'eau (voir section 3.1.).

### 2.3. OFFRE FONCIÈRE NON URBANISÉE DESTINÉE À L'URBANISATION AU PLAN DE SECTEUR

**L'offre foncière non urbanisée destinée à l'urbanisation au plan de secteur correspond aux terrains considérés comme non urbanisés et situés en zones urbanisables au plan de secteur. Ils constituent une offre foncière juridiquement urbanisable selon le plan de secteur.**

Cette offre foncière est une **offre potentielle brute** et **non effective** car elle intègre des terrains :

- inaptes à une construction car soumis à des contraintes techniques ou juridiques y limitant l'urbanisation (pente du terrain, zone inondable, site karstique, périmètre de protection, non équipement de la voirie... ; voir article D.IV.57 du CoDT et Defer et al., 2022) ;
- inaptes à une construction en raison de leur taille, forme ou accessibilité (parcelles trop petites ou inaccessibles par exemple) ;
- soumis à des outils communaux qui y limitent l'urbanisation<sup>5</sup> ;
- qui ne sont pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière).

Ces différentes raisons rendent plus difficile la mesure d'une offre effective qui correspond à l'offre réellement disponible à un instant t. Certaines peuvent cependant être estimées grâce à des données géographiques permettant de caractériser le potentiel foncier (Defer et al., 2022 ; Berger et al., 2019) ou grâce à des traitements SIG. Le phénomène de rétention foncière reste cependant très difficile à estimer. L'offre foncière effective peut donc s'écarter plus ou moins fortement de l'offre potentielle (Halleux, 2005).

Le terme « terrain » désigne ici une partie de parcelle, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës considérées comme une seule entité en raison de leur caractère non urbanisé et de leur localisation en zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur. Cette définition se rapproche de celle du SDT (Gouvernement wallon, 2024).

## 3. Méthodologie et sources des données pour identifier l'offre foncière non urbanisée destinée à l'urbanisation au plan de secteur

La méthodologie utilisée ici par l'WEPES-ODT se base sur un travail réalisé par l'ICEDD en 2006 pour le compte de la DGATLP (SPW TLPE 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'WEPES en 2009 dans le cadre de la veille « Etat du territoire wallon ».

---

<sup>5</sup> Par exemple, un schéma d'orientation local (SOL, voir CoDT Art. D.II.11.) 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 et 25 du CoDT). Ceci limitera l'urbanisation, tout en restant conforme à la destination de la zone au plan de secteur.

Cette méthodologie croise spatialement à l'aide d'un logiciel de Système d'Informations Géographiques (SIG) des données géographiques d'occupation/utilisation du sol issues de l'information cadastrale du SPF Finances/Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) avec les zones du plan de secteur vectoriel fournies par le SPW TLPE.

Les différentes étapes méthodologiques pour produire les différents résultats sont reprises dans les points suivants.

### 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 parcelle<sup>6</sup>. Cette nature peut être considérée comme disponible ou non disponible pour l'urbanisation.

Le tableau 2 reprend les natures (telles que renseignées dans la matrice cadastrale) 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 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 » aux parcelles considérés comme disponibles 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 63 ha, soit à peine 0,1% des disponibilités totales.

**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

<sup>6</sup> 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 des activités commerciales, 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.

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

Ces natures cadastrales sont des natures considérées comme non artificialisées (espaces NAF, voir Charlier et Reginster, 2024) mais toutes les natures considérées comme non artificialisées ne sont pas considérées comme aptes pour l'urbanisation car elles peuvent parfois être difficilement constructibles (ICEDD, 2006). Il s'agit des natures reprises au tableau 3 qui sont des plans d'eau, des zones humides ou des rochers.

**Tableau 3. Natures cadastrales non artificialisées mais considérées comme non disponibles pour l'urbanisation**

Code nature	Nom de la nature
24	POINT EAU
25	MARE
26	ETANG
27	LAC
28	DOUVE
29	FOSSE
30	PISCICULTURE
37	ROCHER
38	MARAIS
39	FAGNE
40	TOURBIERE
59	CANAL

Grâce à la donnée géographique du plan parcellaire cadastral<sup>7</sup> couplée à l'information de la nature cadastrale, toutes les parcelles non urbanisées en Wallonie sont cartographiées.

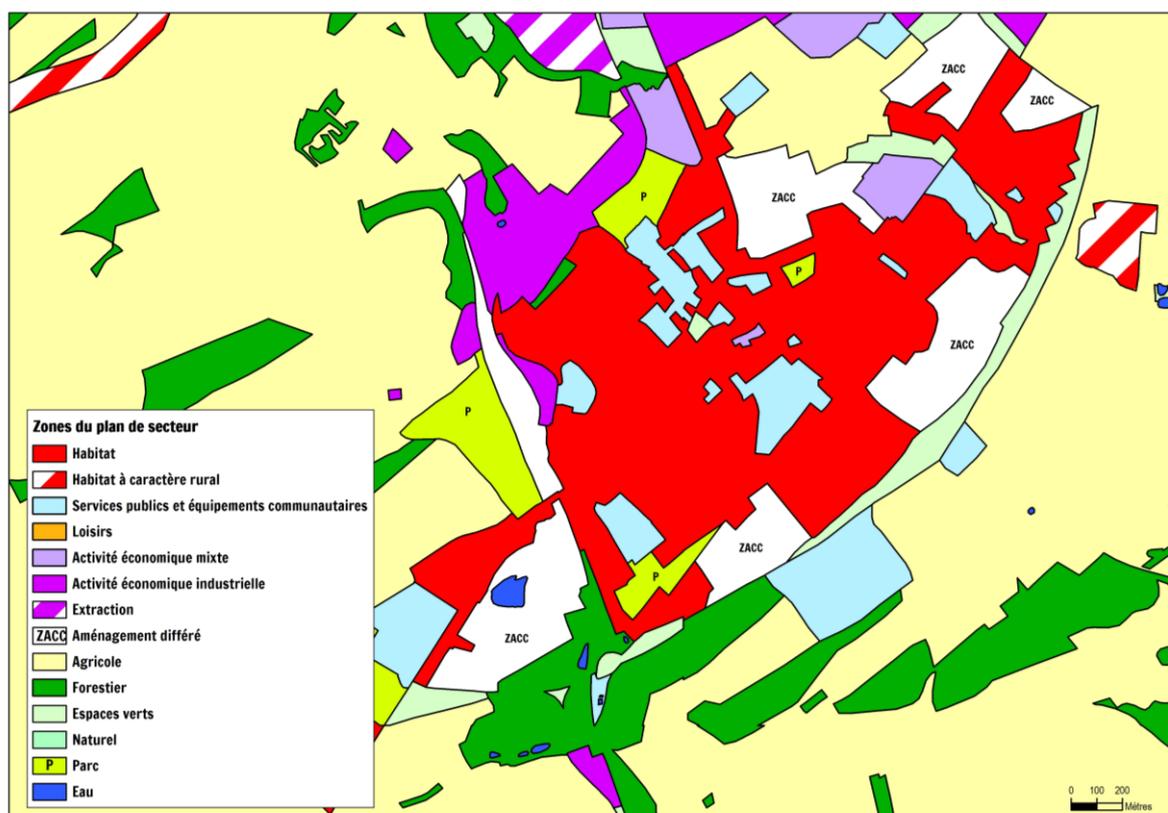
<sup>7</sup> Le plan parcellaire cadastral est mis à disposition par le SPF Finances pour la situation cadastrale au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année : <https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/plan-cadastral>

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

Le SPW Territoire met à disposition des données géographiques sur le plan de secteur via notamment le géoportail de la Wallonie. La base de données à disposition permet de cartographier le plan de secteur en vigueur (version coordonnée vectorielle<sup>8</sup>) : elle 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 l'affectation au 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 (voir section 2.1.). La base de données géographiques et les métadonnées associées sont disponibles sur le [géoportail de la Wallonie](https://territoire.wallonie.be/fr/page/plan-de-secteur).

A partir de la géodonnée reprenant le zonage du plan de secteur, il est possible d'extraire à l'aide d'un logiciel SIG les différentes zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur et les ZACC (voir point 2.1.).

**Figure 1. Extrait du plan de secteur vectoriel (version coordonnée) – données sur l'affectation en zones**



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

<sup>8</sup> 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 Territoire qui intègre régulièrement les révisions et les changements de législation. Plus d'infos ici : <https://territoire.wallonie.be/fr/page/plan-de-secteur>

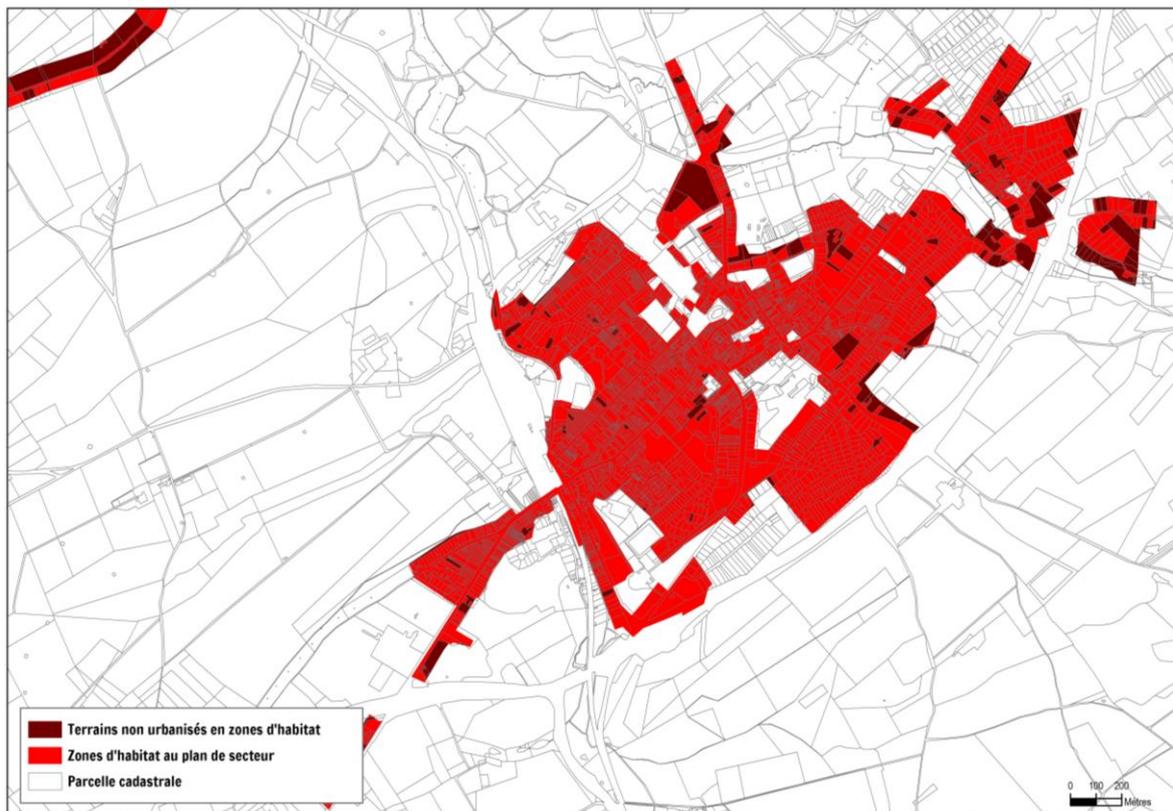
### 3.3. CROISEMENT DES DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

Grâce au [plan parcellaire cadastral informatisé du SPF Finances](#), les parcelles non urbanisées considérées comme disponibles (section 3.1.) sont cartographiées et ensuite croisées géographiquement avec les limites vectorielles des zones urbanisables du plan de secteur à la même date (1<sup>er</sup> 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 qui correspond donc aux terrains (parcelles ou parties de parcelles) non urbanisées en zones urbanisables au plan de secteur.

Il est dès lors possible de calculer les superficies de ces terrains non urbanisés pour chaque type de zones urbanisables du plan de secteur. La figure 2 montre un exemple de croisement avec les zones destinées à l'habitat, soit les zones d'habitat, d'habitat à caractère rural, d'habitat vert et d'enjeu communal.

**Figure 2. Résultat cartographique du croisement entre les parcelles non urbanisées et les zones destinées à l'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 IWEPES

Ce croisement géographique du parcellaire cadastral avec le zonage résidentiel du plan de secteur implique la création de morceaux de parcelles de petite taille, principalement dans les fonds de terrain par rapport à la voirie. En plus d'être souvent de petite taille, ces terrains non artificialisés sont fréquemment inaccessibles depuis la voie publique. Ils ne sont pas retirés de la base de données bien qu'ils sont inaptes à l'urbanisation. C'est pourquoi ces terrains constituent une offre foncière brute (voir section 2.3).

## 4. Résultats : données géographiques et indicateurs

Des statistiques concernant la superficie des terrains non urbanisés selon les différentes affectations urbanisables du plan de secteur peuvent être produites pour différentes entités géographiques dont les communes. La donnée géographique relative à la délimitation des communes a ici une importance puisque les résultats peuvent en être affectés. Les limites communales reprises dans la base de données géographiques du plan de secteur vectoriel diffèrent géométriquement des limites communales authentique du SPF Finances. Depuis août 2025, pour cet exercice, l'IWEPS utilise la [donnée géographique authentique des unités administratives fournies par le SPF Finances](#) car les [limites communales sont à présent plus stables qu'auparavant](#).

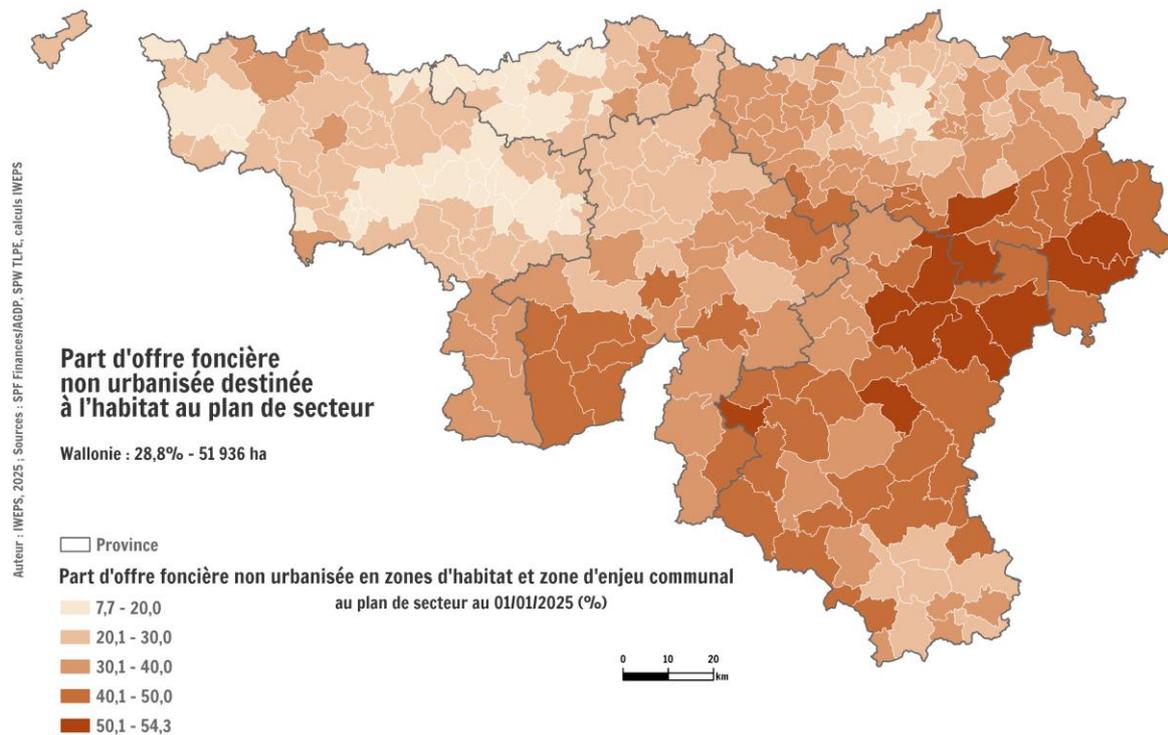
Il est possible qu'entre deux années, les terrains non urbanisés en zones urbanisables de certaines communes augmentent. Cela peut paraître paradoxal étant donné que l'urbanisation ne fait généralement que s'étendre. Ces cas peuvent s'expliquer par le fait d'une révision du plan de secteur qui a pu augmenter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

Le suivi statistique réalisé par l'IWEPS concerne essentiellement les parcelles non urbanisées destinées à l'habitat au plan de secteur. 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'habitat<sup>9</sup>. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, il n'y avait une seule zone d'enjeu communal inscrite au plan de secteur en Wallonie (localisée à Waterloo).

Deux indicateurs issus de cette méthodologie sont repris annuellement sur [WalStat le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie](#), sous le thème « Territoire ». Il s'agit de la (1) **superficie des terrains non urbanisés destinés à l'habitat au plan de secteur** et (2) **leur part dans le total des zones affectées à l'habitat, par commune** (figure 3). Ces deux indicateurs sont importants pour les politiques d'aménagement du territoire et du logement car elles donnent la superficie des terrains non urbanisés potentiellement disponibles pour l'urbanisation résidentielle mais aussi la part de ces terrains dans le total des zones destinées à l'habitat. En particulier, la part éclaire sur la saturation des zones d'habitat par rapport au stock total (qui comprend également l'ensemble du domaine public et des activités compatibles situées en zones d'habitat) et donne une idée de la pression foncière sur la commune.

<sup>9</sup> 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.

**Figure 3. Part d'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur au 01/01/2025 (%)**



De même, la [donnée géographique « terrains non urbanisés pour l'habitat au plan de secteur » est reprise sur le géoportail de la Wallonie](#). Elle permet de localiser à l'échelle des parcelles où se situe l'offre foncière non urbanisée pour l'habitat, notamment par rapport aux centralités.

## 5. Quelques limites de l'exercice

Les données géographiques et les indicateurs produits présentent certaines limites inhérentes aux données sur lesquelles ils se basent et de leur croisement.

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 deux catégories, urbanisées et non urbanisées, devraient être minimales. Elles concernent par exemple des espaces semi-naturels qui ont pu être urbanisés précédemment, des parcelles classées comme « pâture » (non artificialisé) qui sont en fait des jardins privés (artificialisé) ou inversement. Ces erreurs peuvent être liées à des modifications de la nature d'une parcelle qui n'ont pas été déclarées par le propriétaire. Elles peuvent également être dues au temps de mise à jour des données de la matrice cadastrale par rapport à la situation de terrain. Différentes limites liées à l'utilisation de la nature cadastrale pour caractériser l'utilisation du sol sont reprises plus en détails dans [Charlier et Reginster \(2024\)](#).

Du point de vue géométrique, comme stipulé dans les [métadonnées du plan de secteur vectoriel](#), la version numérique vectorielle du plan de secteur a été réalisée sur base de la version papier originale (les minutes sur fond de plan au 1/10 000) en 1994 et complétée en 2001. 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 foncières.

De même, les référentiels géographiques belges et wallons ont évolué depuis 2001. C'est le cas des unités administratives (communes, régions) dont les limites ont été modifiées et améliorées géographiquement. Si bien qu'aujourd'hui, le plan de secteur vectoriel couvre des territoires hors Wallonie et certaines parties du territoire wallon ne sont pas couverts par le plan de secteur vectoriel près des limites extérieures de la région. **Les résultats des superficies par entités administratives (de la région aux communes) sont dès lors influencés par la source du découpage des unités administratives.** Auparavant, l'IWEPS utilisait le découpage issu du plan de secteur papier et digitalisé au sein du plan de secteur vectoriel. A partir de 2025, le découpage au 1<sup>er</sup> janvier issu de la source authentique (et officielle) est utilisé, à savoir [celui du SPF Finances](#). L'IWEPS procède également au recalcul des situations antérieures avec le découpage officiel correspondant.

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 potentielle 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. Au niveau communal, les révisions peuvent avoir un impact non négligeable et impliquer une augmentation ou une diminution de l'offre foncière juridiquement urbanisable. 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. Outre les processus d'urbanisation, un gain ou une perte d'offre foncière non urbanisée entre deux années peut donc être lié à une révision du plan de secteur mais aussi dans certains cas à une modification de la nature cadastrale d'une parcelle ou à une division parcellaire. Une baisse d'offre foncière potentielle entre deux années ne veut donc pas nécessairement dire qu'il y a eu une urbanisation conséquente.

Rappelons aussi que le plan de secteur vectoriel ne permet pas d'identifier les ZACC et/ou parties de ZACC mises en œuvre pour l'urbanisation. Les superficies non urbanisées destinées à l'habitat peuvent donc être sous-estimées si les ZACC mises en œuvre pour l'habitat ne sont pas pris en compte et surestimées en considérant l'ensemble des ZACC comme destinées à l'habitat.

Comme cela a été souligné à la section 2.3, les terrains non urbanisés situés en zones urbanisables au plan de secteur constituent une estimation maximale des terrains non urbanisés qui pourraient être urbanisés puisque ces terrains peuvent être soumis à différentes contraintes techniques, physiques ou juridiques qui en empêchent l'urbanisation (voir notamment Defer et al., 2022).

Concernant les (parties de) parcelles trop petites ou étroites, elles peuvent être le résultat du croisement SIG entre le plan parcellaire cadastral et le plan de secteur qui fait apparaître de nombreuses parties de parcelles de bordure souvent inaccessibles depuis l'espace public. Lorsqu'elles ne sont pas contiguës à d'autres (parties de) parcelles disponibles permettant de reconstituer un terrain suffisamment vaste pour envisager une urbanisation, elles ne devraient pas

être considérées comme des disponibilités. Elles sont cependant conservées dans les résultats qui concerne une offre foncière brute et potentielle.

Pour évaluer plus précisément l'offre foncière apte à l'urbanisation, il est nécessaire de mobiliser d'autres données au niveau régional ou local, d'étudier chaque parcelle ou parties de parcelles de manière individuelle ou même d'aller sur le terrain, ce qui ne peut être réalisé dans le cadre de ce travail largement automatisé.

Il est encore nécessaire ici de rappeler que la statistique « offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur » correspond à une offre foncière potentielle et pas effective car tous ces terrains ne sont pas nécessairement disponibles sur le marché (Halleux, 2005).

**Basées sur les limites des parcelles de propriété (cadastre), l'offre issue de cette méthodologie ne tient pas compte de l'ensemble du foncier potentiellement mobilisable.** Des 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 un grand 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, toute parcelle déjà urbanisée pourrait être densifiée. 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 parcelles non urbanisées et les zones urbanisables du plan de secteur car l'information peut comporter tant des erreurs géométriques que thématiques. Cette méthodologie SIG met en évidence une offre foncière brute sur des parcelles cadastrales considérées comme non urbanisées. Elle ne tient pas compte de diverses contraintes rendant difficile ou impossible la constructibilité de ces terrains. Elle ne tient non plus pas compte de tous les autres potentiels au sein des parcelles considérées comme déjà urbanisées. Toute analyse du potentiel foncier à un niveau local, notamment dans le cadre de la [réalisation d'un schéma de développement \(pluri-\)communal](#), devrait dès lors être complétée sur la base d'autres sources de données (voir à ce sujet Defer et al., 2022 ; Berger et al., 2019) ou par une analyse de terrain.

## 6. Références

Berger C., Bottieau V., Grandjean M., Leclercq A., Hanin H., 2019. L'observation territoriale au service des politiques d'aménagement. Application au niveau infra-régional, Rapport final de la subvention 2019. CPDT, Rapport de recherche, 226 p.

Charlier J. et Reginster I., 2024. Artificialisation du sol, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie francophone ?, Regards statistiques de l'IWEPS n°12, septembre 2024, Namur, 61 p. <https://www.iweeps.be/publication/artificialisation-du-sol-etalement-urbain-et-disponibilites-foncieres-ou-en-est-la-wallonie/>

Defer V., Wilmotte P.-F. et Hendrickx S., 2022. Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur, notes de recherche CPDT n°81, Février 2022, 31 p.

Gouvernement wallon, 2024. Schéma de développement du territoire – Vers une optimisation spatiale, adopté le 23 avril 2024, Namur, 278 p.

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.

Hendrickx S. et Boodts A., 2022. Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé, Notes de recherche de la CPDT n°85, décembre 2022.

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.

SPW TLPE, Code du Développement territorial, coordination officielle, mise à jour au 4 août 2024, Namur, 468 p.

## 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 (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. Thèse de doctorat, 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 ARNE – DEMNA - DEE, 2017. Rapport sur l'état de l'environnement wallon 2017 (REEW 2017), 368p.

SPW ARNE – DEMNA - DEE, 2022. Fiche et notice méthodologique de l'EEW : Terrains non urbanisés en zones destinées à l'habitat aux plans de secteur, consultée le 20 avril 2025, Namur. <https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicator sheets/TERRIT%205.html>