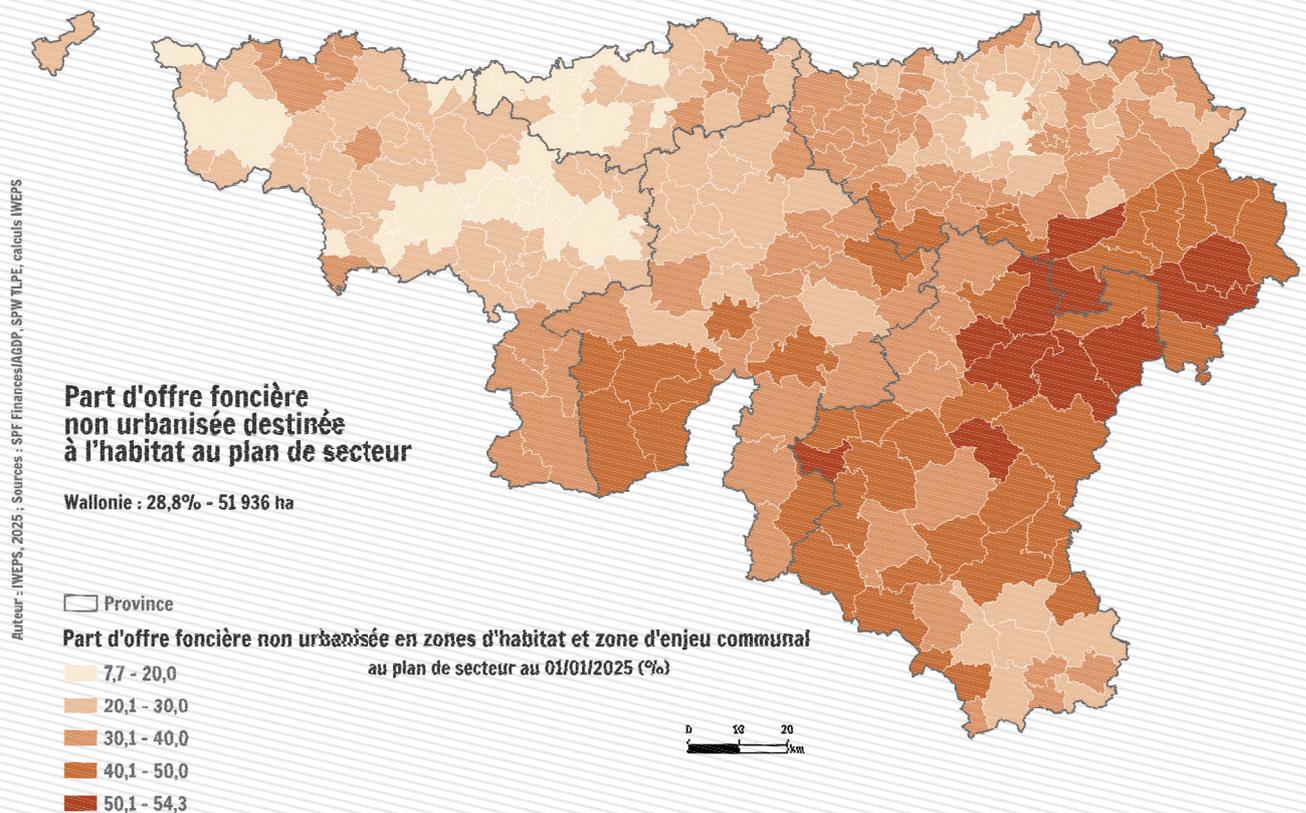


Offre foncière non urbanisée pour l'habitat au plan de secteur

28,8%

Au 01/01/2025 en Wallonie, l'offre foncière non urbanisée pour l'habitat est estimée à 51 936 ha, soit 28,8 % du total des zones d'habitat et d'enjeu communal



Auteur : IWEPS, 2025 ; Sources : SPF Finances/AGDP, SPW TLPE, calculs IWEPS

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 (ZH) sont, d'après le CoDT (articles D.11.24 et 25 (bis)), les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat (mais pouvant accueillir aussi des activités compatibles telles qu'équipements publics, commerces, bureaux). La zone d'enjeu communal (articles D.11.35) a aussi une vocation principale à accueillir l'habitat mais est encore peu présente sur le territoire au 01/01/2025. Ces différentes 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 communes qui présentent moins de 30 % de terrains non artificialisés en zones d'habitat 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'habitat de certaines communes présentent moins de 20 % de disponibilités foncières. Il s'agit notamment de certaines communes urbaines centrales et leur agglomération ou banlieue proche (Liège, Charleroi et Mons), de communes de l'agglomération et de la banlieue bruxelloise et de leur prolongation le long de l'axe autoroutier RO-E19 vers Mons (Nivelles, Seneffe, La Louvière). Un autre axe venant de Bruxelles est visible le long de l'autoroute E429 vers Tubize.

Les zones d'aménagement communal concerté (ZACC) du plan de secteur peuvent également être mises en œuvre pour l'habitat dans certaines conditions. L'offre potentielle théorique est estimée dans ces zones à +/- 16 232 ha au 01/01/2025.

Offre foncière

non urbanisée pour l'habitat au plan de secteur

Entre 1985 et 2025 (40 ans), les terres artificialisées ont connu une croissance d'environ 613 km², soit environ 15,3 km²/an, essentiellement au détriment de terres agricoles et forestières. À titre de comparaison, comme présenté dans cette fiche, la superficie de l'offre foncière potentielle pour l'habitat s'élève au 01/01/2025 à 519 km². 91 % de cette offre foncière potentielle est actuellement utilisée par l'agriculture selon les données du cadastre (SPF Finances, voir fiche « utilisation du sol »). Pour la Wallonie francophone, environ 80 % de cette superficie se situe en dehors des centralités du SDT.

Définitions et sources

Les données d'offre foncière reprises sur cette fiche correspondent aux terrains ((parties de) parcelles) non urbanisés (soit toujours à l'état (semi-)naturel, forestier ou agricole) situés au sein des zones d'habitat/habitat à caractère rural/habitat vert et des zones d'enjeu communal du plan de secteur (CoDT, articles D.11.24, 25(bis) et 35).

Le CoDT est le Code du Développement Territorial. Il a remplacé le CWATUP au 1^{er} juin 2017. Il définit deux nouvelles zones pouvant accueillir de l'habitat : la zone d'enjeu communal et la zone d'habitat vert. Seule une zone d'enjeu communal est présente sur le territoire au 01/01/2025.

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

- soient inaptes à une construction car soumis à des contraintes techniques ou juridiques y limitant l'urbanisation ;
- soient inaptes à une construction en raison de leur taille, forme ou accessibilité ;
- soient soumises à des outils communaux qui y limitent l'urbanisation ;
- ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière).

De plus, 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.

L'offre foncière non urbanisée ne représente qu'une partie du potentiel foncier d'un territoire.

Sources : SPF-Finances/AGDP, données cadastrales et CadMap au 01/01/2025 et SPW TLPE, plan de secteur vectoriel au 01/01/2025 ; SDT au 23/04/2024

Pertinence et limites

L'objectif de ces indicateurs est de mettre en évidence les terrains non urbanisés que l'on peut considérer comme potentiellement à bâtir pour l'habitat et leur importance relative par commune. L'évolution annuelle de la superficie de ces terrains et de leur part dépend non seulement de leur urbanisation mais également des révisions du plan de secteur et des modifications cadastrales.

Ses limites sont qu'il est basé sur le découpage du territoire en parcelles de propriété du cadastre (SPF Finances) et 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. Les terrains mis en évidence à l'aide d'une méthode automatique correspondent à une offre non urbanisée brute qui doit être étudiée plus en détails pour obtenir des résultats plus précis.

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 Territoire. Contrairement à la version papier, la version numérique n'a pas de valeur légale.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Deutschsprachige Gemeinschaft (« DG » ou Communauté germanophone) est compétente en matière d'aménagement du territoire. Les données de cette fiche tiennent toujours compte de l'offre foncière non urbanisée de ce territoire car la politique de régulation de l'affectation du sol est toujours similaire à celle de la Wallonie francophone. La méthodologie de calcul utilisée dans cette fiche pourrait être adaptée dans l'avenir pour tenir compte de divergences dans la politique de régulation de l'affectation du sol.

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/2025/08/NoteMethodologiqueIWEPs_ODT_TNUZU_v2025.pdf

Fiche de développement territorial :

<http://www.iweps.be/projet/developpement-territorial-wallon-fiches>

<http://geoportail.wallonie.be/catalogue/2e67b78e-59a6-4681-acd1-ab9eadcc44e2.html>

Personne de contact : Julien Charlier (j.charlier@iweps.be) / prochaine mise à jour : septembre 2026