

Zéro artificialisation nette en Wallonie : cadrage et rezonage

Journée d'étude « Qu'est-ce qu'artificialiser veut dire ? »,
ESPI2R, Paris, 31 mars 2022



Réflexions d'un travail collectif issu de plusieurs recherches de la CPDT

*Gérer le territoire avec parcimonie
(2018-2019)*

*Intensification et requalification des centralités pour lutter
contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture
(2020-2022)*

Remerciements :

- L'équipe du Lepur-Uliège :

C. Bernier, V. Defer, R. Fettweis,
J.-M. Halleux, J.-M. Lambotte, A. Legrand,
T. Lorquet, C. Ruelle, P.-F. Wilmotte

- Nos partenaires : IGEAT-ULB, CREAT-UCLouvain, CPDT

*Thèse de doctorat : Comment concilier la limitation de
l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ?
(C. Bernier)*

Cadrage

Un concept difficile à saisir



Artificialisation

des terres

des sols

des écosystèmes

Consommation
foncière

Fonctionnalité
écologique

vs. naturalité

Terres *n.f.pl.* • *land*

Au pluriel, « terres » signifie « terrains », « étendues », « espaces », « propriétés » (ex. terres labourables)

Sol *n.m.* • *soil*

Produit de l'altération, du remaniement et de l'organisation des couches supérieures de la croûte terrestre sous l'action de la vie, de l'atmosphère et des échanges d'énergie qui s'y manifestent (Aubert et Boulaine).

Artificial ecosystems have some characteristics of natural ecosystems but are created and maintained by human beings. Artificial ecosystems are much simpler than natural ecosystems and are by far the most familiar surroundings in human experience. "Cultural landscapes" are large-scale ecosystems that have been modified by human beings. Agriculture is an artificial ecosystem essential to sustain the human population.

Un concept difficile à saisir



Artificialisation des terres :

Processus par lequel des surfaces sont retirées de leur état naturel, forestier ou agricole.

TERRES NON ARTIFICIALISEES

Champs
Pâtures
Vergers

Pépinières
Etc.

TERRES NATURELLES

Forêts
Marécages

Cours d'eau
Etc.

TERRES ARTIFICIALISEES

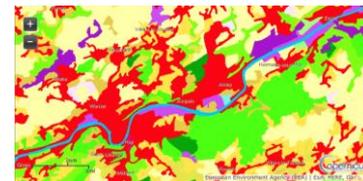
Parcs urbains
Terrains de sport
Jardins privés

Carrières
Etc.

TERRES IMPERMEABILISEES

Bâtiments
Parkings asphaltés
Terrasses carrelées

Voiries
Etc.



Utilisation des terres



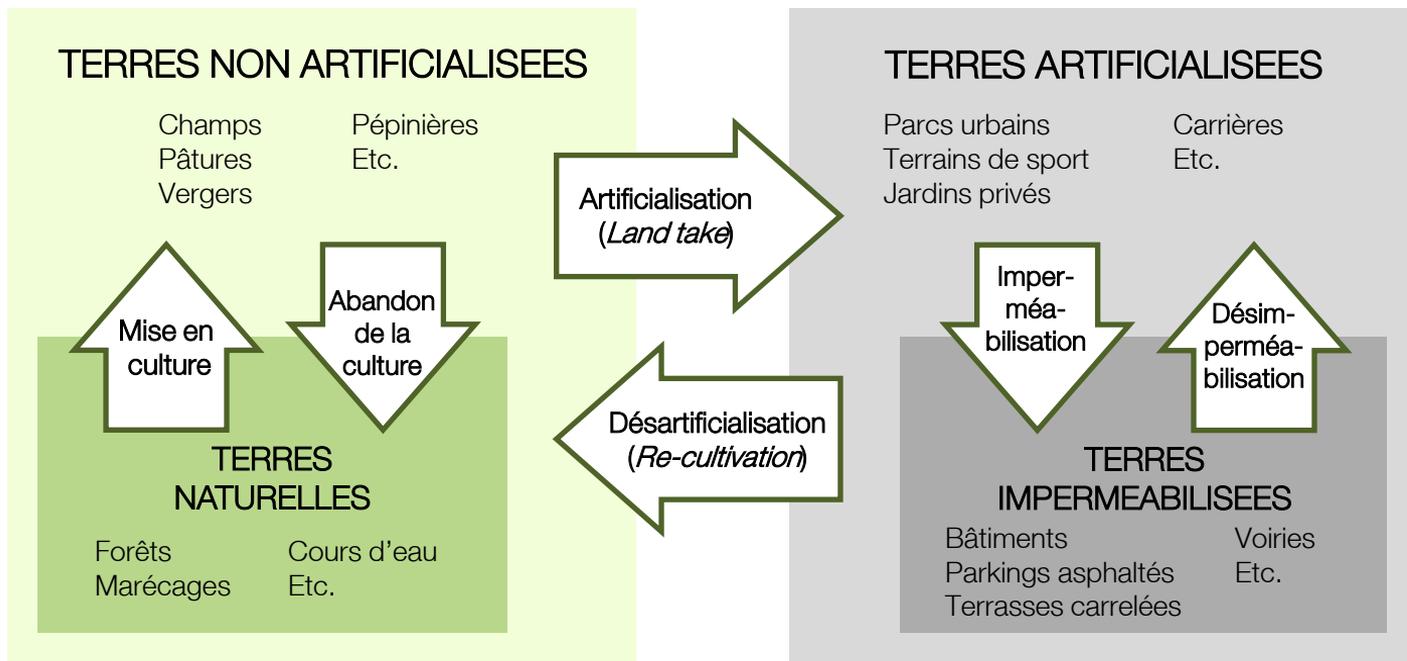
Occupation des terres

Un concept difficile à saisir



Artificialisation des terres :

Processus par lequel des surfaces sont retirées de leur état naturel, forestier ou agricole.



Utilisation des terres

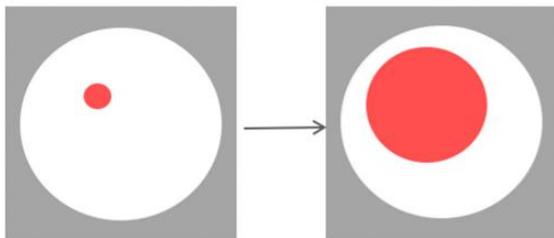


Occupation des terres



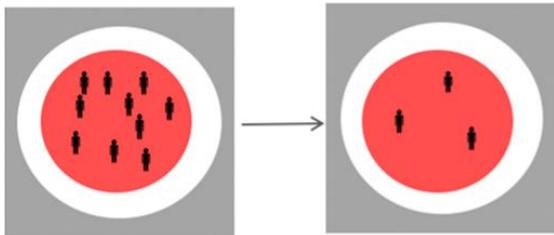
Un concept difficile à saisir

Une des 3 dimensions de l'étalement urbain



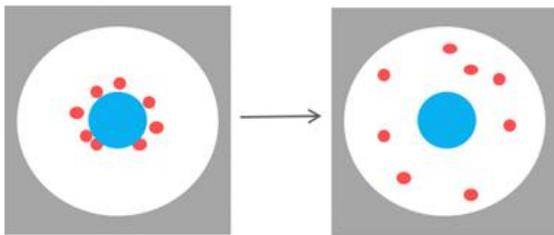
1. La consommation de ressources foncières

Combien ?



2. L'efficacité de la consommation

Comment ?



3. La localisation de la consommation

Où ?

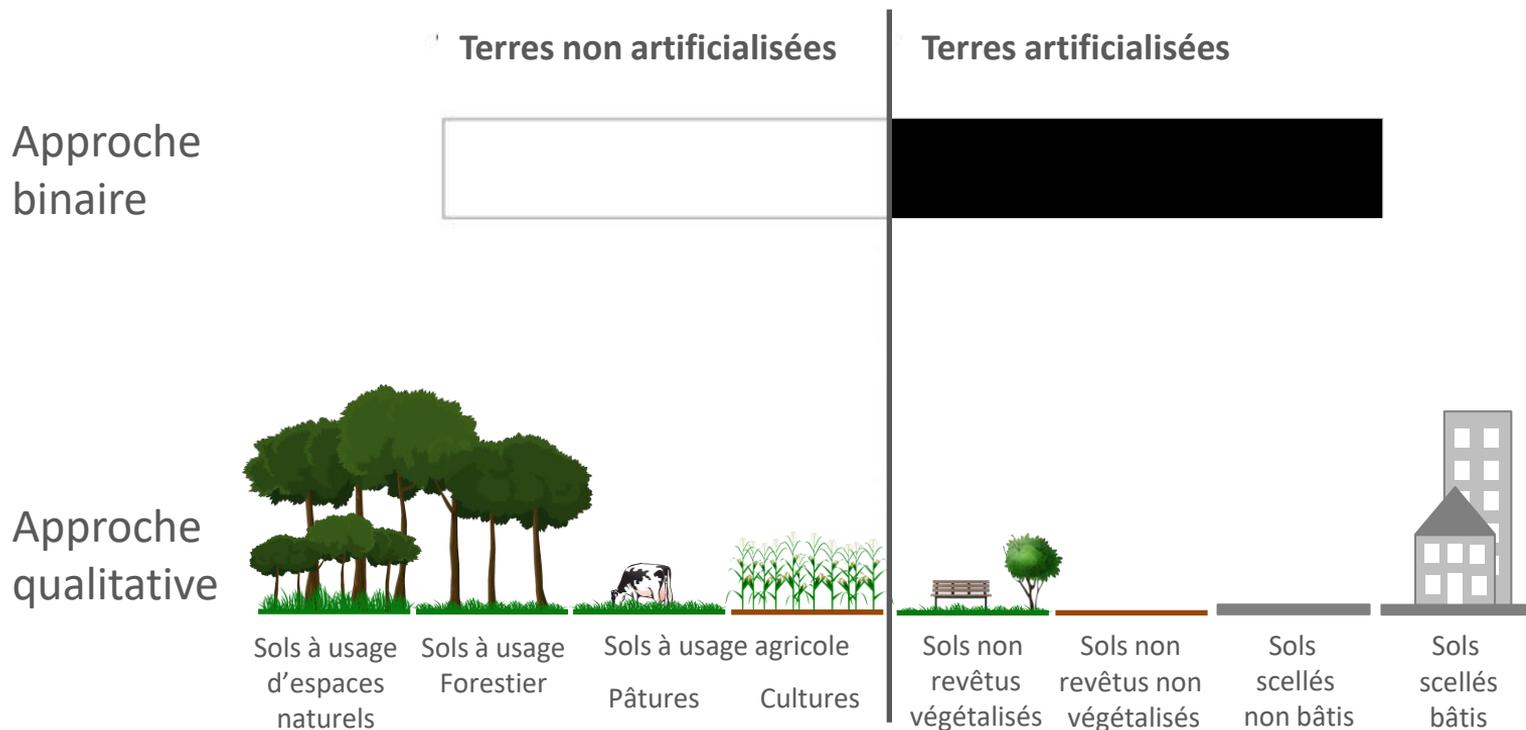
Enjeux associés

Espaces agricoles et naturels, séquestration du carbone, gestion des eaux pluviales (inondations)...

Consommation énergétique des bâtiments, financements des infrastructures publiques, maintien d'espaces verts...

Coûts de la mobilité (sociaux, environnementaux), création et entretien des réseaux, fragmentation des écosystèmes...

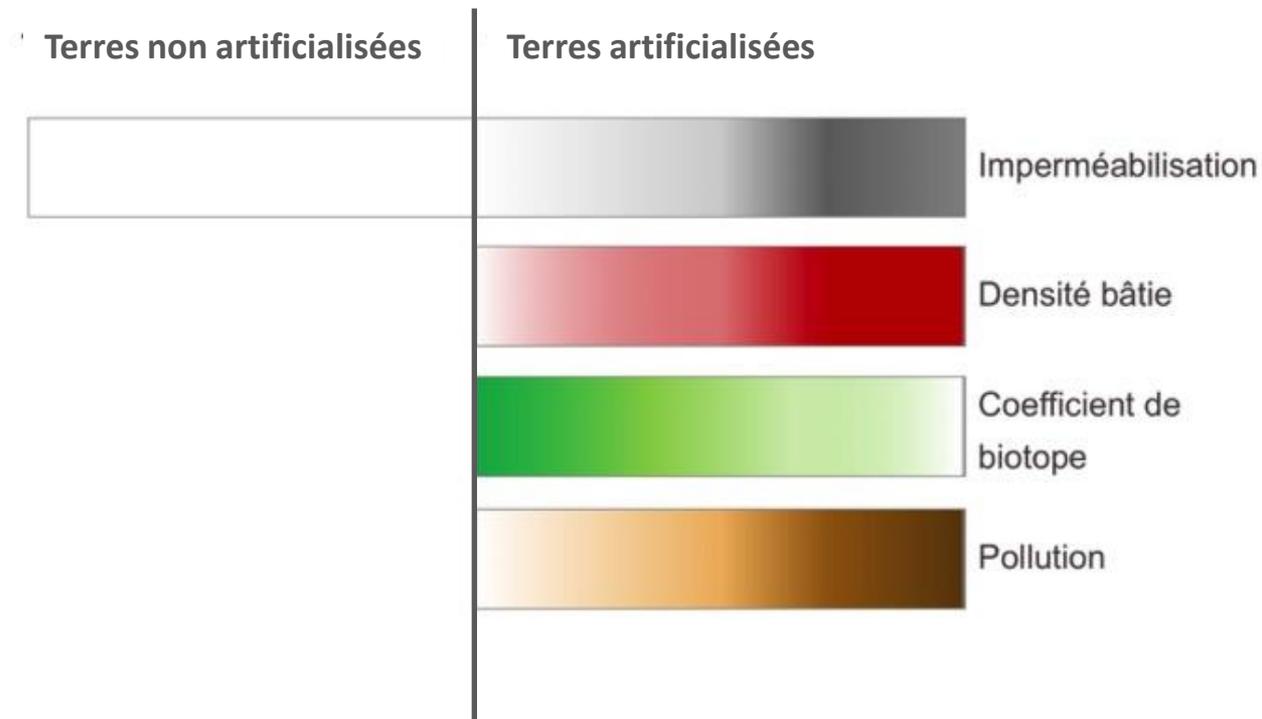
La nécessité d'un suivi plus fin



La nécessité d'un suivi plus fin



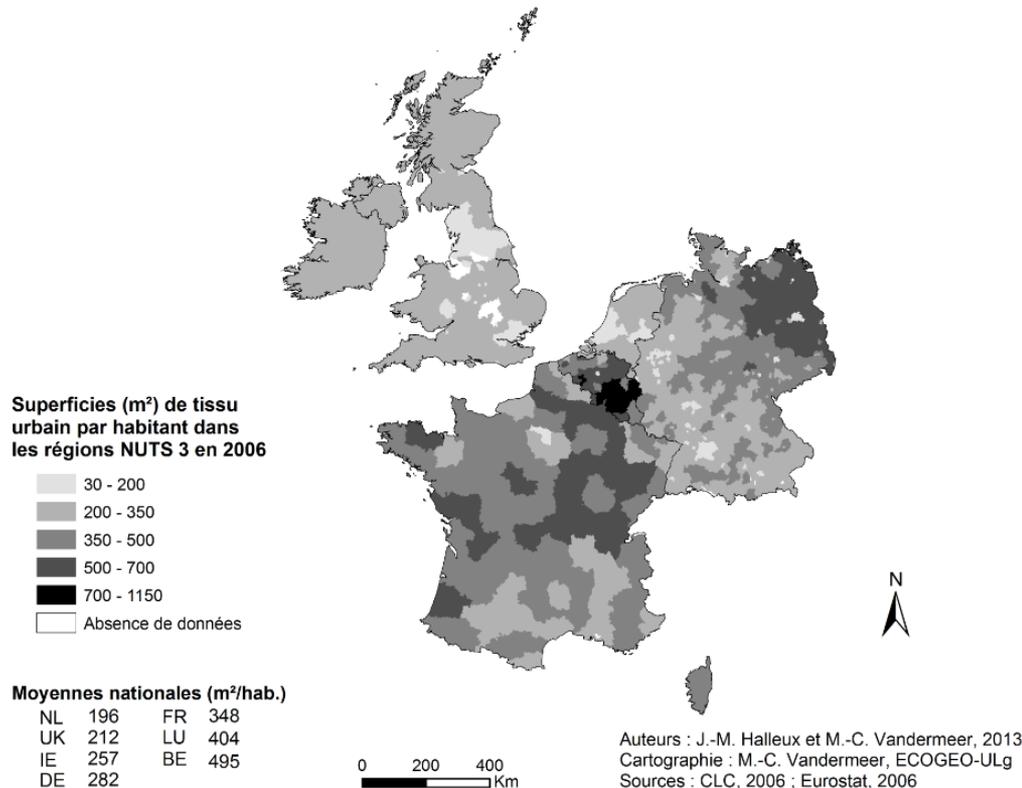
Approche
quantitative



L'artificialisation des terres en Wallonie



Superficies occupées par le tissu urbain relativisées par le volume de population



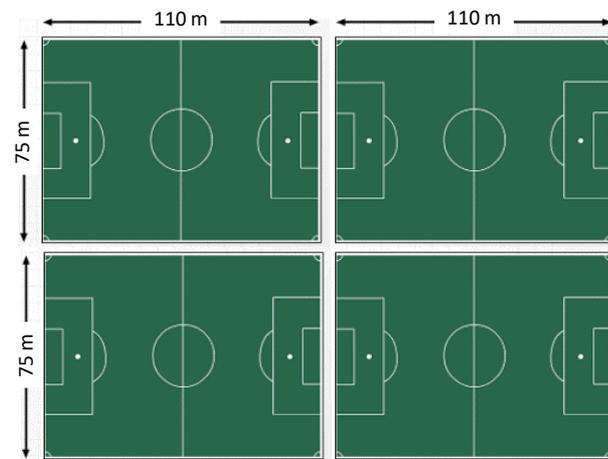
Taux d'artificialisation :

~ 15% (Flandre = 33%)

40% en zone non urbanisable

Rythme d'artificialisation :

~12 km² / an



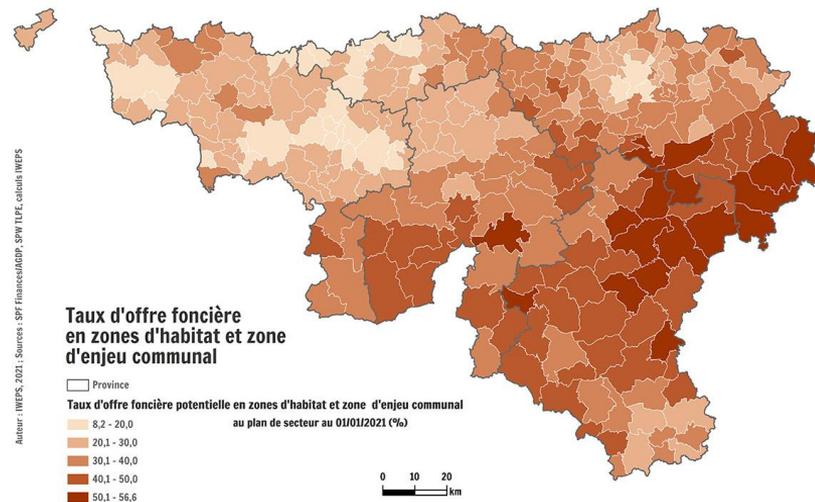
L'artificialisation des terres en Wallonie



Une (trop) grande quantité de réserves foncières pour l'habitat

| | <u>Belgique,</u> <u>Wallonie</u> | <u>Belgique,</u> <u>Flandre</u> | <u>Luxembourg</u> | <u>Allemagne,</u> <u>Rhénanie-</u> <u>Palatinat</u> | <u>Allemagne,</u> <u>Rhénanie-</u> <u>du-Nord</u> <u>Westphalie</u> | <u>Suisse</u> |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---|--|---------------|
| Disponibilités foncières (ha) | 56 460 | 29 344 | 2 719 | 6 000 | 19 043 | 27 960 |
| Population | 3 602 206 | 6 477 804 | 590 700 | 4 052 803 | 17 890 100 | 8 431 702 |
| Taux de disponibilité (ha/pour 1000 habitants) | 15.7 | 4.5 | 5.1 | 1.5 | 1.1 | 3.3 |
| Croissance moyenne annuelle relative de population (%) | 0.49 | 0.60 | 2.46 | 0.11 | 0.39 | 1.19 |

Lepur-ULiège, 2018. Sources : Direction de l'Aménagement régional, 2018, Statbel, 2016 pour la Wallonie ; Departement Omgeving, 2016, Statbel, 2016 pour la Flandre ; Observatoire de l'Habitat, 2015, STATEC/CTIE, 2018 pour le Luxembourg ; Lagemann, 2016, Rheinland-Pfalz Statistisches Landesamt, 2016 pour la Rhénanie-Palatinat ; Osterhage, Eichhorn, & Rönsch, 2015, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2016 pour la Rhénanie-du-Nord Westphalie ; Giezendanner & Maurer Weisbrod, 2017, Statpop, 2017 pour la Suisse.



IWEPs, 2021. Sources : SPF-Finances, SPW-TLPE

Rezonage

Réduire les disponibilités foncières



Rezonage :

Transformation de zones urbanisables en zones non urbanisables (*downzoning*)

- Réduire l'offre excédentaire du plan de secteur implique des indemnités des moins-values générées pour les propriétaires.
- En Flandre, les coûts d'indemnisation sont estimés entre 2,3 et 31 milliards d'euros selon les modalités de mise en oeuvre.

Réduire les disponibilités foncières



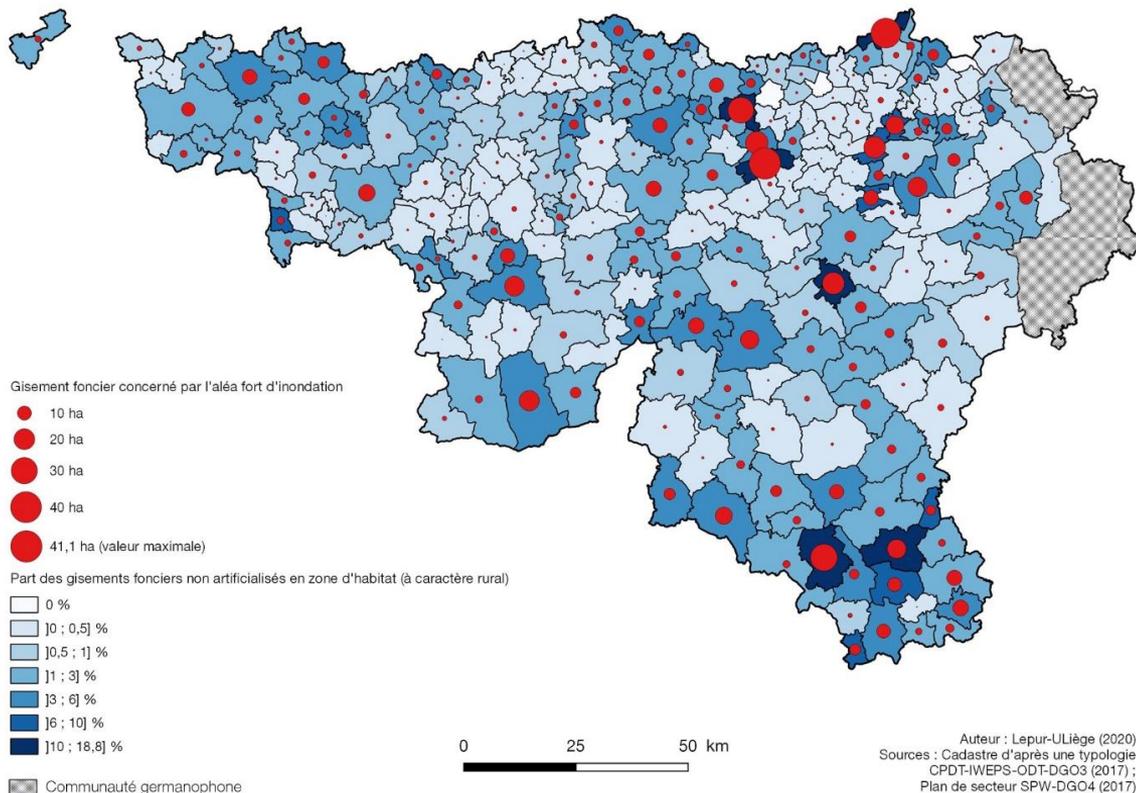
- En Wallonie, le Code du Développement Territorial (art. D.VI.38) prévoit une indemnisation à hauteur de 80% de la moins-value estimée en fonction de la valeur du bien à son acquisition.
- Mais **Absence d'indemnisation si** au moment du changement d'affectation :
 - **Le bien n'est pas apte à recevoir des constructions :**
 - présence de risques naturels (inondations, éboulements, contraintes karstiques)
 - zone protégée au sens de la loi sur la conservation de la nature
 - **Le bien n'est pas riverain d'une voirie suffisamment équipée :**
 - absence de distribution en eau et en électricité
 - voirie non carrossable

Réduire les disponibilités foncières



Zones soumises à l'aléa d'inondation

- Ne prend en compte que les risques d'inondation par débordement.
- Une question de seuil : à partir de quel niveau de risque peut-on ne pas indemniser ?
- 926 hectares de disponibilités foncières en zone d'aléa d'inondation élevé
- Critère potentiellement pris en compte dans la délivrance des permis

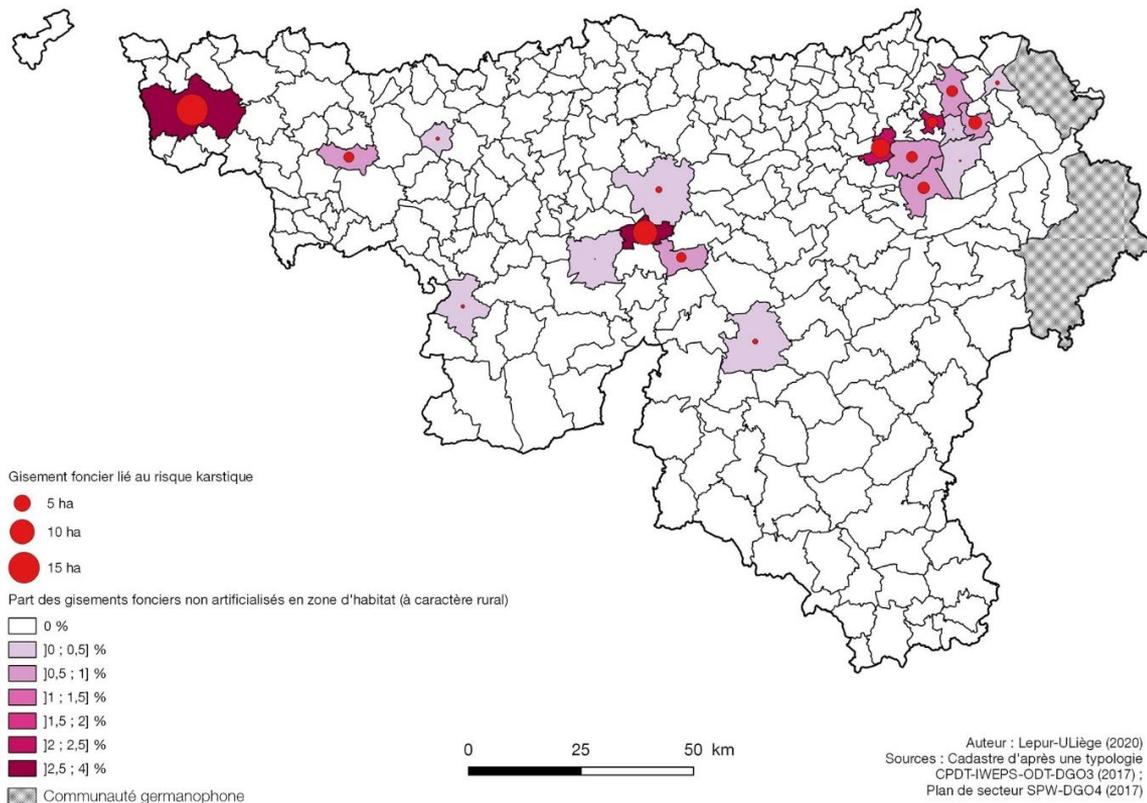


Réduire les disponibilités foncières



Zones soumises à des contraintes karstiques

- 56 hectares concernés par des contraintes karstiques fortes

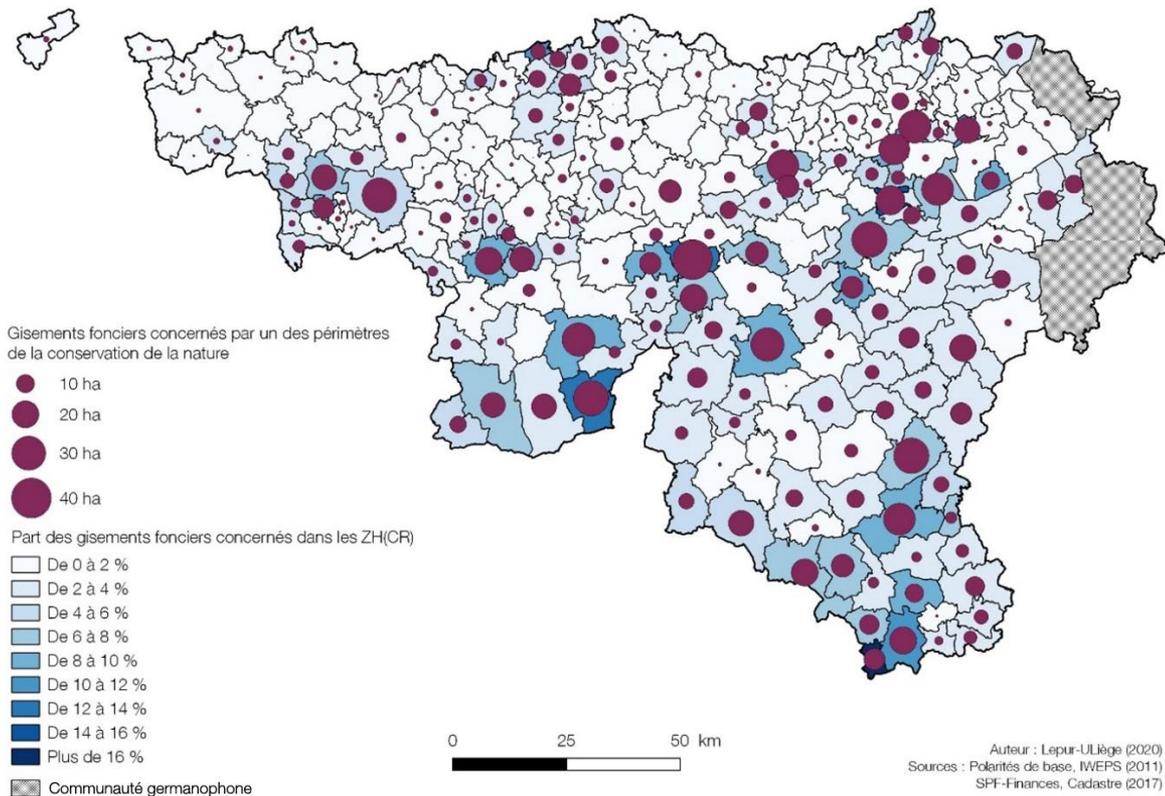


Réduire les disponibilités foncières



Loi sur la conservation de la nature

- Réserves naturelles, sites Natura 2000, zones humides d'importance biologique
- Notion de « proximité » à préciser → on ne prend ici en compte que ce qui se trouve à l'intérieur d'un périmètre de protection
- 1400 ha sont situés dans un site de conservation de la nature

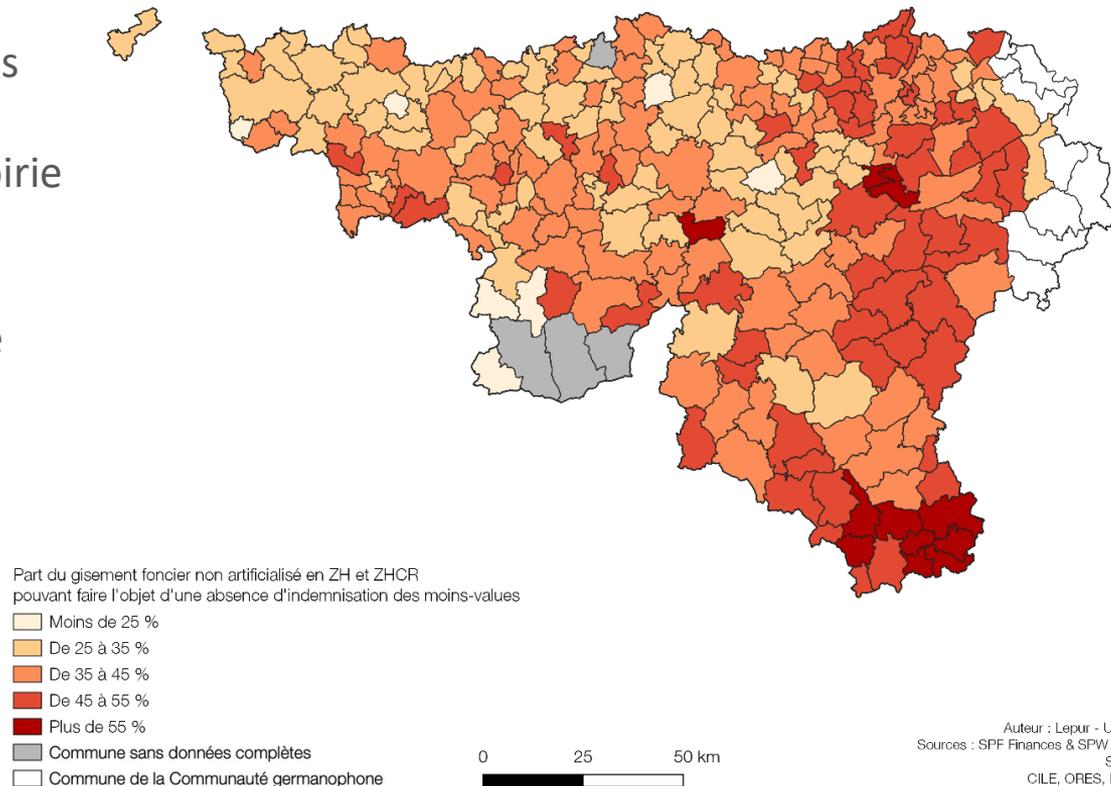


Réduire les disponibilités foncières



Absence d'équipement de la voirie

- 21.000 hectares de disponibilités foncières sont concernés par l'absence d'équipement de la voirie
- Au total, 42 % des disponibilités foncières actuelles peuvent être changées d'affectation sans indemnisation

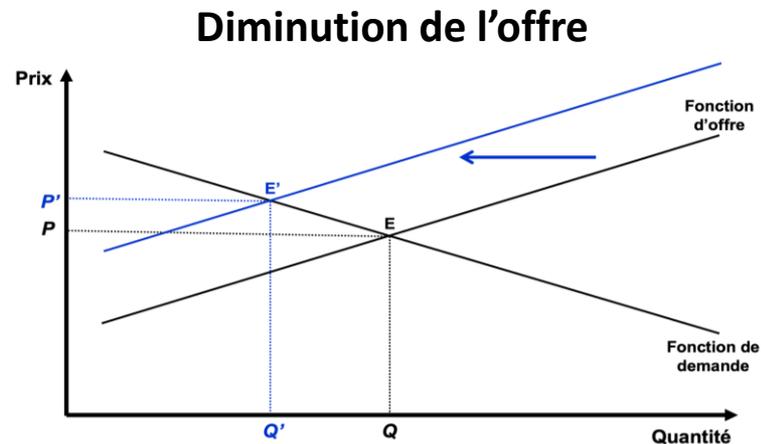


Réduire les disponibilités foncières



Quid de l'accessibilité financière au logement ?

- La limitation de l'offre foncière peut conduire à une hausse des coûts du logement et renforcer des difficultés d'accès au logement (tendance déjà actuelle)
- Réussir la limitation de l'étalement urbain et l'arrêt de l'artificialisation implique de renforcer des politiques visant à rendre le logement abordable :
 - aides à la pierre et à la personne
 - zonage inclusif (inclure des logements « aidés » dans les projets immobiliers)
 - politiques foncières plus actives (achat ciblé de terrains, production foncière, portage foncier, etc.)





Conclusions

- L'artificialisation des terres nécessite un suivi plus fin, via une approche moins binaire, notamment en vue de protéger les fonctions faibles au sein des terres artificialisées ;
- En Wallonie, la limitation de l'artificialisation se heurte à l'abondance de l'offre foncière destinée à l'habitat ;
- Une grande partie de cette offre peut toutefois faire l'objet d'un rezonage sans indemnisation des moins-values, si le politique souhaite le mettre en œuvre ;
- Tout le potentiel identifié n'est pas forcément opportun pour un rezonage visant à limiter l'étalement urbain ;
- A politique inchangée, limiter l'artificialisation des terres risque d'exacerber les difficultés d'accès au logement.



Plus d'info : cpdt.wallonie.be

www.lepur.uliege.be

Sébastien Hendrickx
s.hendrickx@uliege.be

