



# Recyclage urbain et mise en oeuvre du Zéro Artificialisation Nette : deux facettes d'un même objectif

LIEGE CREATIVE – Urbanisme circulaire, 13 Mars 2023

# Contexte

- Recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités en vue de réduire l'étalement urbain et la dépendance à l'automobile » (2020-2022)
- Actualisation de l'inventaire des SAR confiée au consortium Lepur-CONVERTO-WALPHOT par le SPW TLPE – DAOV (2013-2015)
- DPR 2019-2024 (Gouvernement wallon) : intention de freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050 :
  - Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025
  - Préserver au maximum les surfaces agricoles
  - Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant
  - Localiser au maximum les bâtiments dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) à proximité des services et transports en commun
- Perspectives démographiques : + 166.000 ménages attendus d'ici 2050 (BFP, 2021)

# Contexte : Objectif européen du No net land take by 2050

Volonté de l'Union européenne d'atteindre l'objectif du Zéro artificialisation nette d'ici 2050 exprimée de plus en plus fortement vu ses objectifs en matière de :

- Réduction des émissions de GES (cf. Accord de Paris, 2015)
- Découplage de la croissance économique de l'utilisation des ressources (Green Deal)
- Protection de la biodiversité (cf. CoP 15 Montréal 2022 – Sommet sur la biodiversité)

2011



2016



2021



2022



■ Ref: Ares(2022)113284 - 16/02/2022

### APPEL À CONTRIBUTIONS POUR UNE ANALYSE D'IMPACT

Le présent document a pour objet de donner des informations sur les futurs travaux législatifs de la Commission au public et aux parties prenantes, pour que ces derniers puissent formuler des observations sur la manière dont la Commission envisage le problème et les solutions possibles, et nous communiquer toute information pertinente en leur possession, notamment au sujet des incidences éventuelles des différentes options.

INTITULE DE L'INITIATIVE	Santé des sols – protéger, gérer et restaurer durablement les sols de l'UE
DG CHEF DE FILE – UNITÉ RESPONSABLE	DG Environment (unité D1 Utilisation et gestion des terres)
TYPE PROBABLE D'INITIATIVE	Législatif
CALENDRIER INDICATIF	T2 2023
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES	Sols et terres — DG Environment

*Le présent document est publié à titre purement informatif. Il ne préjuge pas de la décision finale de la Commission quant à la poursuite de cette initiative ou à son contenu final. Tous les éléments de l'initiative décrits dans le présent document, y compris son calendrier, sont susceptibles d'être modifiés.*

#### A. Contexte politique, définition du problème et analyse de la subsidiarité

##### Contexte politique

Dans le cadre du pacte vert pour l'Europe, la mise à jour de la stratégie thématique de l'UE pour la protection des sols, adoptée en 2006, a été annoncée dans la stratégie de l'Union en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030, dans le but de s'attaquer d'une manière globale à la dégradation des sols et des terres et de respecter les engagements pris par l'UE et au niveau international en matière de neutralité de la dégradation des terres (voir l'objectif de développement durable des Nations unies n° 15.3). La nouvelle stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030 a été adoptée en 2021; elle définit une vision qui consiste à parvenir à des sols en bonne santé d'ici à 2050 et à faire de la protection, de l'utilisation durable et de la restauration des sols la norme. Ce texte propose un mélange de mesures facultatives et réglementaires et annonce que la Commission présentera, d'ici à 2023, une nouvelle proposition législative sur la santé des sols afin de contribuer à la concrétisation de la vision et des objectifs de la stratégie. La proposition d'acte législatif sur la santé des sols répond aux appels du Parlement européen<sup>11</sup> et du Comité européen des régions<sup>12</sup> à élaborer un cadre juridique de l'UE complet pour la protection des sols et à accorder à cette ressource naturelle précoce le même niveau de protection que celui accordé à l'eau et à l'air. Elle suit en outre les recommandations de la Cour des comptes européennes<sup>13</sup>, de l'Agence européenne pour l'environnement<sup>14</sup> et des parties prenantes européennes<sup>15</sup> concernant la nécessité de protéger les sols au niveau de l'UE. L'acte législatif sur la santé des sols complètera la proposition législative relative à la fraktion d'objectifs, au niveau de l'UE, en matière de restauration des écosystèmes dégradés, en particulier ceux qui sont les plus à même de capturer et de stocker du carbone et de prévenir et limiter les effets des catastrophes naturelles.

##### Problème que l'initiative vise à résoudre

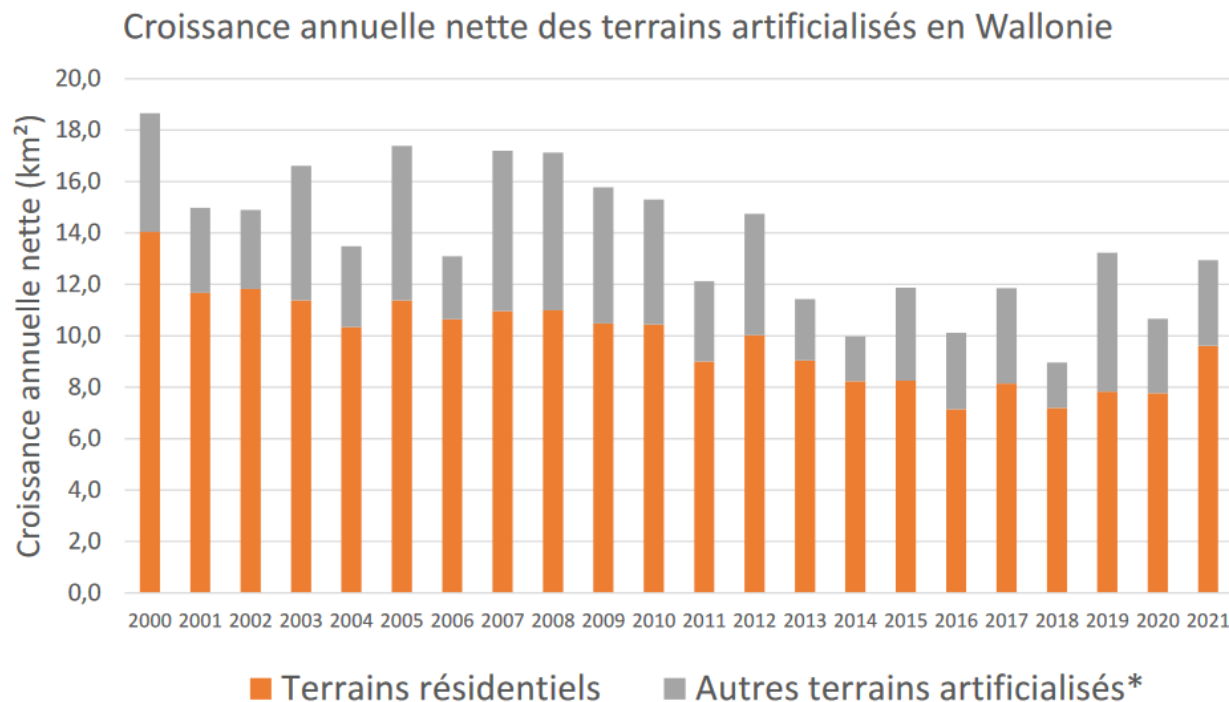
Les sols sont à la base de 95 % des denrées alimentaires que nous consommons, renferment plus de 25 % de la biodiversité mondiale, représentent le plus grand réservoir de carbone terrestre de la planète et jouent un rôle essentiel dans l'économie circulaire et l'adaptation au changement climatique. Ils sont également une ressource naturelle limitée et non renouvelable. 60 à 70 % des écosystèmes des sols de l'UE sont en mauvaise santé et sont soumis à une dégradation continue, d'où une réduction des services écosystémiques fournis<sup>16</sup>. Des sols en mauvaise santé peuvent présenter:

- un mauvais état physique;
- 12,7 % des sols européens présentent un degré d'érosion modéré à sévère;
- Entre 2012 et 2018, plus de 400 km<sup>2</sup> de terres ont été prélevées chaque année dans l'UE, sur une base nette, à des fins de

FR

FR

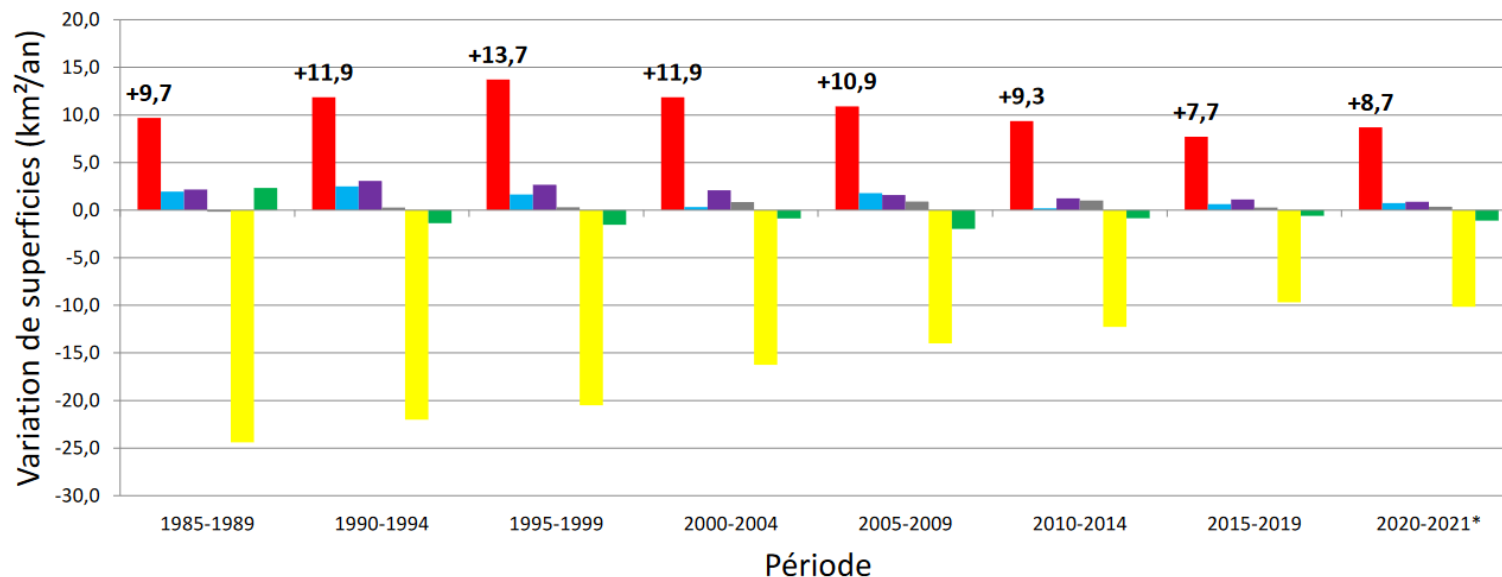
## Quelques données de référence sur le land take en Wallonie (bilan net)



- Les terrains résidentiels constituent la plus grande part de l'artificialisation (environ 2/3 hors voiries)
- Tendance à la baisse régulière depuis la fin des années 1990 (de  $\pm 1.800$  ha/an fin des années 1990 à un peu + de 1.000 ha/an en moyenne entre 2016 et 2018)
- Depuis 2018, léger rebond en partie accentué par l'impact du covid ?

\*Note : sans les terrains non cadastrés ; Sources : IWEPS et EEW, sur base de SPF Finances/AGDP

## Quelques données de référence sur le land take en Wallonie (bilan net)



- Terrains résidentiels
- Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires
- Terrains dédiés aux activités économiques
- Infrastructures de transport
- Terres agricoles
- Forêts

Baisse un moins rapide du land take pour les terrains résidentiels que pour ceux destinés aux activités économiques diverses et aux équipements publics

Sources : IWEPS, d'après SPF Finances/AGDP

# No net land take & recyclage urbain



**Objectif du NNLT / ZAN peut être traduit ainsi :** Faire tendre d'ici à l'horizon 2050 la part des logements nouvellement produits via du recyclage urbain (au sein des terres déjà artificialisées) vers les 100% (excepté en cas de compensation via désartificialisation)

- Modification d'immeubles existants (division, extension, requalification, etc.)
- Nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés
- Démolition - reconstruction

**Pour que les autorités locales et régionales puissent vérifier si l'on est sur la bonne trajectoire en vue de l'objectif du 100% des logements produits sur des terrains bâtis, nécessité de suivre la part de toutes les formes de recyclage urbain dans la production de logements**

**Source d'inspiration : The Planning Policy Guidance n°3 Housing in England (PPG3, DETR, 2000)**

*23. The national target is that by 2008, 60 % of additional housing should be provided on previously-developed land and through conversions of existing buildings. Each region will propose its own recycling target to be set in RPG, which should contribute to achieving the national target. (...) local planning authorities should adopt their own land recycling targets in development plans which will contribute to attaining the regional target...*

# Monitoring de la part du recyclage urbain dans la production de logements : Méthodologie

## Sources des données utilisées

- Données provenant de l'enregistrement après l'achèvement des travaux de construction / réhabilitation (Cadaastre)
- Données sur la situation du utilisation du sol et du stock bâti à un moment donné
- Spatialisation à l'échelle de la parcelle

**Comparaison des données cadastrales entre deux dates (2010 and 2016) avec la distinction de 3 cas**



Nouvelles constructions



Modifications du nombre de logements



Démolitions

- Possibilité de distinguer si la construction s'opère sur terrain vierge (greenfield) ou sur des terres déjà artificialisées (brownfield)
- Possibilité d'associer la production de certains logements au sein du stock bâti préexistant avec une modification de l'emprise au sol ou de l'utilisation de la parcelle (e.a. passage d'une vocation non-résidentielle vers un usage résidentiel)

## Résultats de l'analyse diachronique à l'échelle régionale (chiffres bruts)

### Logements créés



Nouvelles constructions

- 10 880 logements / année
  - 8 800 sur terrain vierge
  - 2 080 sur terrain artificialité



Modifications du nbre de logements

- 5 400 logements / année

### Logements supprimés



Modifications du nbre de logements

- 800 logements / année



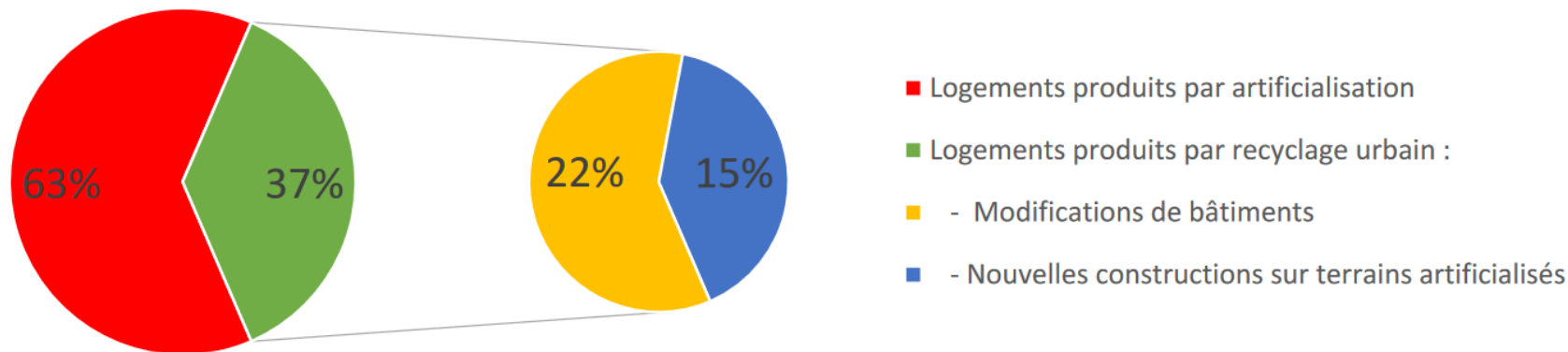
Démolitions

- 1 580 logements / année (Période particulière)



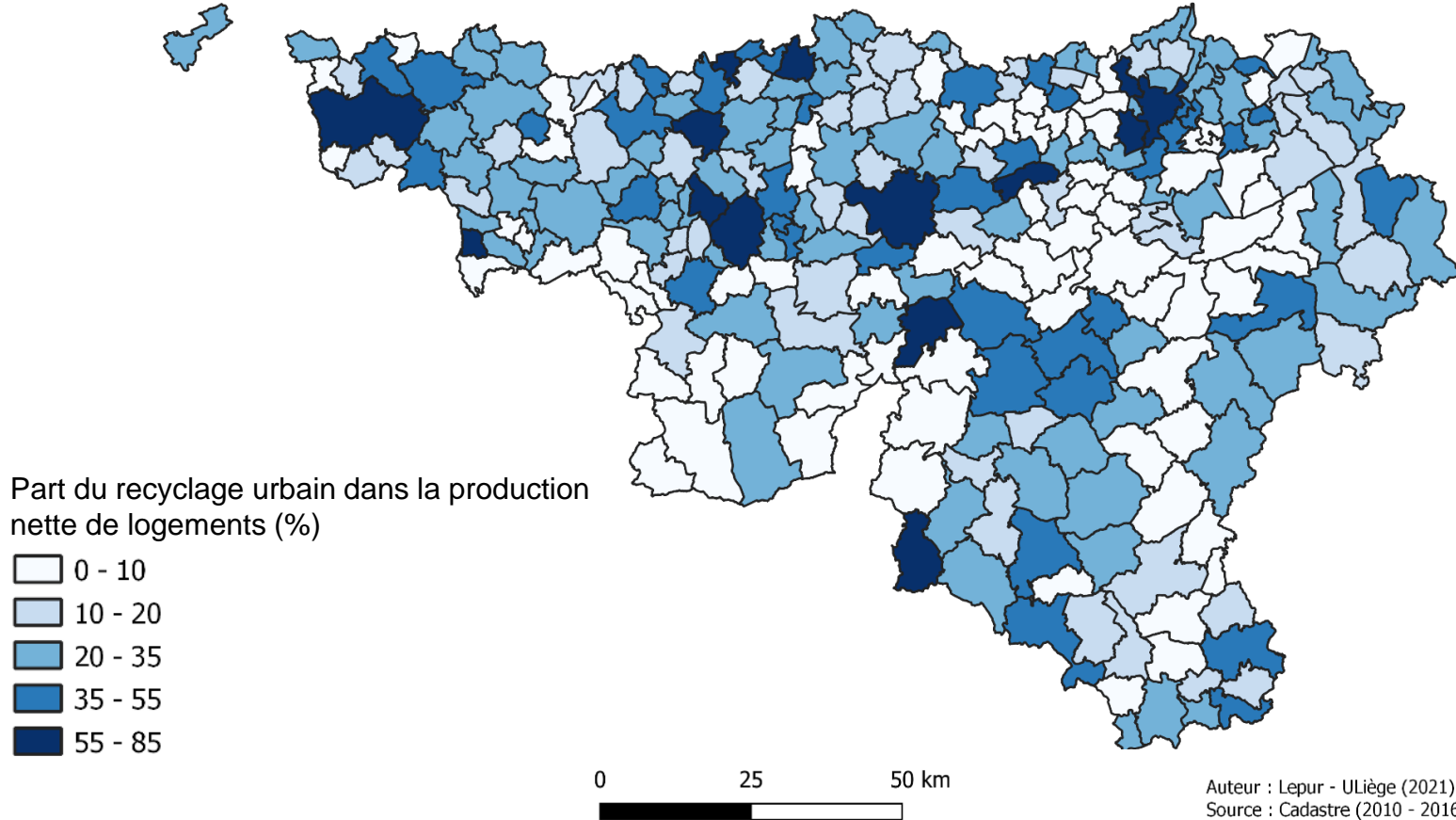
# Resultats à l'échelle régionale (chiffres nets)

## Part du recyclage urbain dans la production nette de logements (2010-2016)



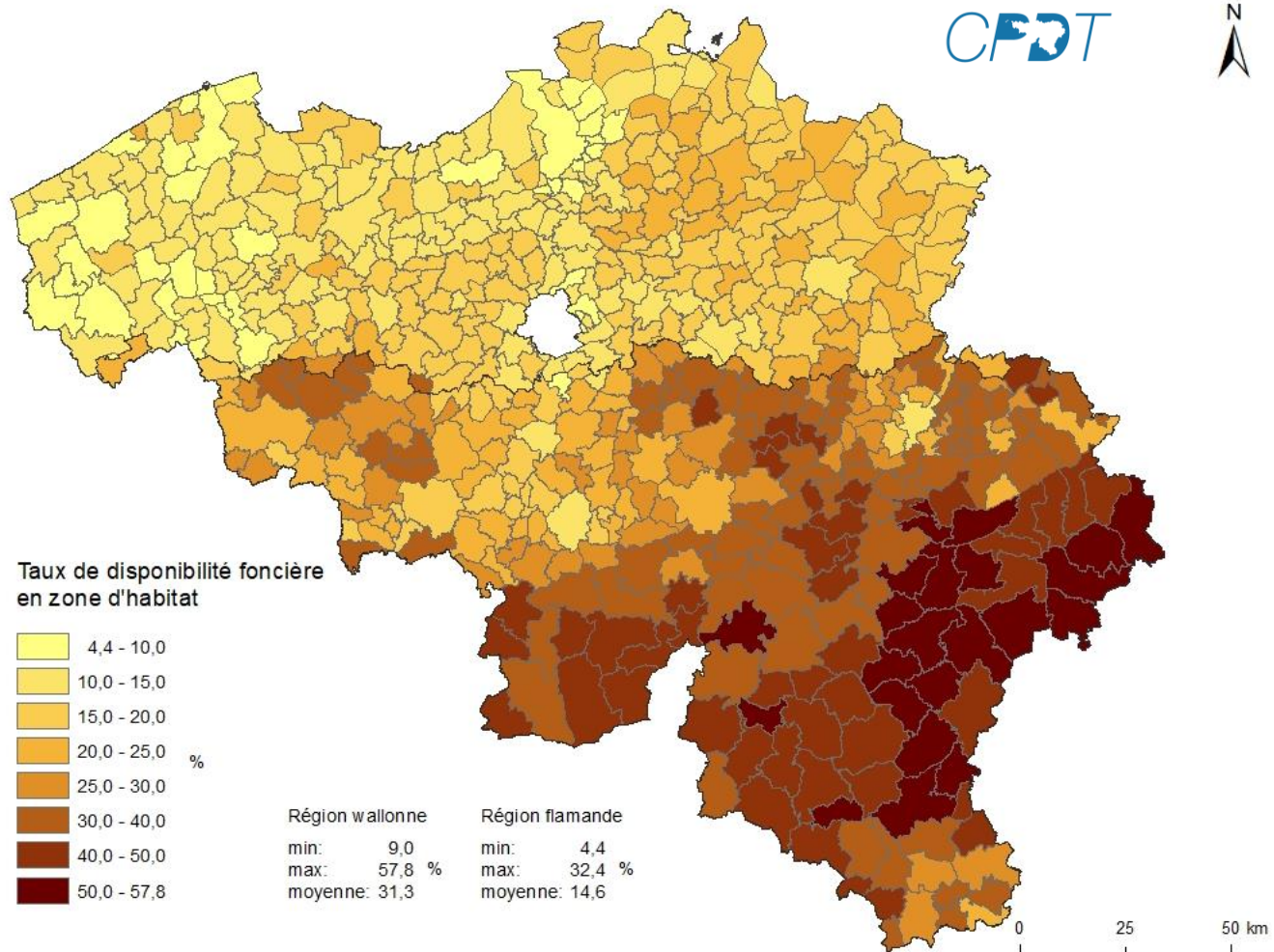
	Moyenne annuelle	Part relative
Nouvelles constructions sur terrains vierges	8819	63%
Nouvelles constructions sur terrains artificiels	2083	15%
Modifications	3046	22%
<b>Production de logements nette</b>	<b>13 948</b>	<b>100%</b>

## Part du recyclage urbain dans la production nette de logements (2010-2016)



# Pourquoi cette part du recyclage urbain dans la production de logements est-elle si basse dans une grande partie de la Wallonie ?

En Wallonie, la disponibilité foncière dans les zones d'habitat est encore immense au regard des besoins liés à la démographie (même après 2050)



# Pourquoi cette part du recyclage urbain dans la production de logements est-elle si basse dans une grande partie de la Wallonie ?



Disponibilités foncières destinées à l'habitat (en 2016) : Wallonie vs Flandre

	Zones d'habitat / Woongebieden		ZACC / Woon-Uitbreidings-gebieden	
	Wallonie	Flandre	Wallonie	Flandre
Disponibilités foncières	<b>56.460</b>	<b>29.357</b>	<b>16.665</b>	<b>14.640</b>
Surface totale au P. de S. / Gewestplan	180.582	197.394	21.635	28.319
Taux de disponibilité	<b>31,3%</b>	<b>14,9%</b>	<b>77,0%</b>	<b>51,7%</b>

NB : Disponibilités en 2022 dans les ZH en Wallonie : 53.801 ha, soit 29,8%)

Territoire	Dispo en ZH au 01/01/2016 (en ha)	Ratio dispo ZH/poulation (en ha/1.000 hab. )
Brabant Wallon	4.542	11,45
Hainaut	11.317	8,46
Liège	18.698	17,02
Luxembourg	11.755	41,93
Namur	10.148	20,74
<b>Total Région wallonne</b>	<b>56.460</b>	<b>15,67</b>
Antwerpen	7.928	4,35
Limburg	6.377	7,39
Oost-Vlaanderen	6.141	4,13
Vlaams-Brabant	5.483	4,89
West-Vlaanderen	3.416	2,89
<b>Total Région flamande</b>	<b>29.344</b>	<b>4,53</b>
G-D Luxembourg	2.840	5,29
Rhénanie-Palatinat	6.000	1,48
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	19.043	1,05
Suisse	30.000	3,56

**Quel est le potentiel pouvant servir au  
recyclage ?**

**Focus sur le stock bâti résidentiel et sur les  
friches (SAR – Sites à réaménager)**

## *Le stock bâti résidentiel = principal potentiel à activer dans l'ensemble du territoire*

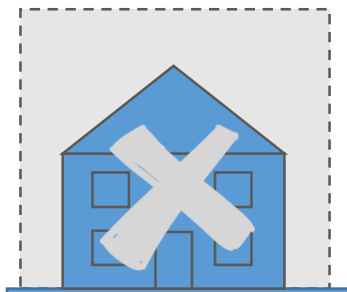
*En Wallonie :*

- *61% de l'urbanisation (hors voiries) est occupé par le résidentiel*
  - *cette part dépasse 65% dans quasi 1 commune sur 2 (125/262)*
- ⇒ Pour tendre vers 100% de recyclage urbain dans la production de logements, nécessité de mettre l'accent dans l'ensemble de la Wallonie sur le recyclage du stock bâti résidentiel*

## Comment activer le stock bâti résidentiel pour produire du logement sans consommer de terrain vierge ?

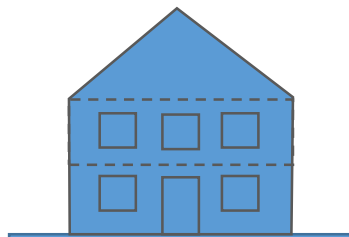
4 modes principaux possibles :

Mode 1



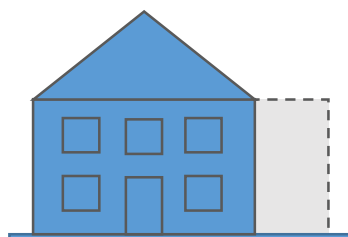
Démolition-  
reconstruction

Mode 2



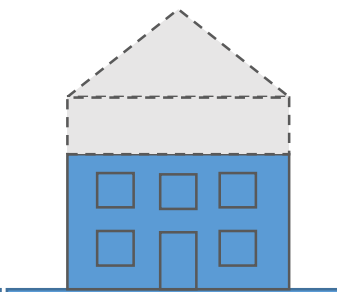
Division de  
logements  
unifamiliaux en  
appartements

Mode 3A



Extension horizontale ou verticale d'un  
immeuble résidentiel existant associée à  
de la création de nouveaux logements

Mode 3B



Construction neuve de  
(petits) logements sur des  
parties non bâties de  
vastes parcelles à vocation  
résidentielle (bimby)

Mode 4

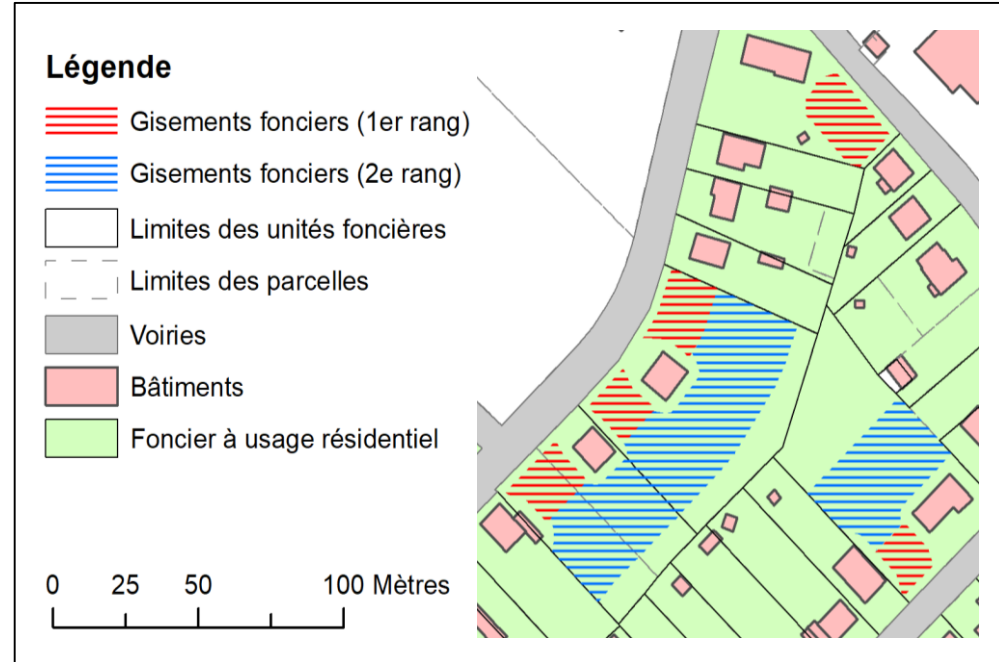
# Estimation du potentiel théorique de production de logements en Wallonie au travers d'opération de densification douce des tissus bâtis à caractère résidentiel via ces 5 modes

Mode 4 : Construction neuve de  
(petits) logements sur des parties non  
bâties de vestes parcelles à vocation  
résidentielle (bimby)

+ d'infos sur ce mode :

[www.youtube.com/watch?v=nlcuzr4Kz-0](http://www.youtube.com/watch?v=nlcuzr4Kz-0)

Résultats  
chiffrés  
de cette  
estimation :  
Note de  
Recherche  
CPDT n° 85



Mode 4: Détermination du nombre de parties de parcelles résidentielles aptes à accueillir une maison supplémentaire (opération dite bimby)





## Inventaire des sites à réaménager

Présentation Sites de l'inventaire Contacts

### Quelques chiffres

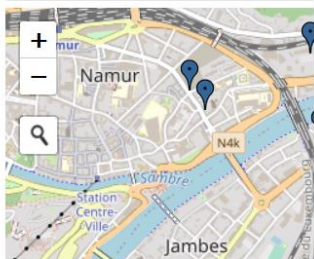
Nombre de sar : **2208**

Superficie totale : **3646 hectares**

Répartition des sites à réaménager en Wallonie



### Cartographie



Le présent site Internet met à disposition du grand public les informations de base des sites à réaménager (SAR) repris dans l'inventaire des SAR.



**AVERTISSEMENT : IL NE S'AGIT PAS DE L'INVENTAIRE DES SAR DE DROIT !**

Les sites à réaménager (ou anciens SAR) avec Arrêté de réaménagement (= SAR de droit, définis ci-dessus dans l'onglet «

Pour accéder à l'inventaire des SAR :  
[https://lampspw.wallonie.be/dqo4/site\\_sar/](https://lampspw.wallonie.be/dqo4/site_sar/)

Entre fin 2013 et début 2015, une **actualisation de l'Inventaire des SAR (Sites à réaménager)** a été menée à la demande du SPW – TLPE - DAOV par le Consortium Lepur-Converto-WALPHOT



## Les résultats de l'actualisation de l'Inventaire des SAR de 2015 et l'évolution de celui-ci depuis 2015

Catégorie de SAR	Nombre de sites	Superficie totale du périmètre ISA	Superficie des périmètres IRA	Superficie SAR effective (ISA – IRA)
Nouveau SAR	1.147	1.340,5 ha	24,9 ha	1.315,6 ha
Ancien site maintenu ou redevenant SAR	1.066	3.899,9 ha	1.420,4 ha	2.479,5 ha
Ancien site totalement réhabilité	1.583	6.659,5 ha	6.659,5 ha	0,0 ha
Total anciens SAR	2.649	10.559,4 ha	8.079,9 ha	2.479,5 ha
Total général	3.796	11.899,9 ha	8.104,8 ha	3.795,1 ha

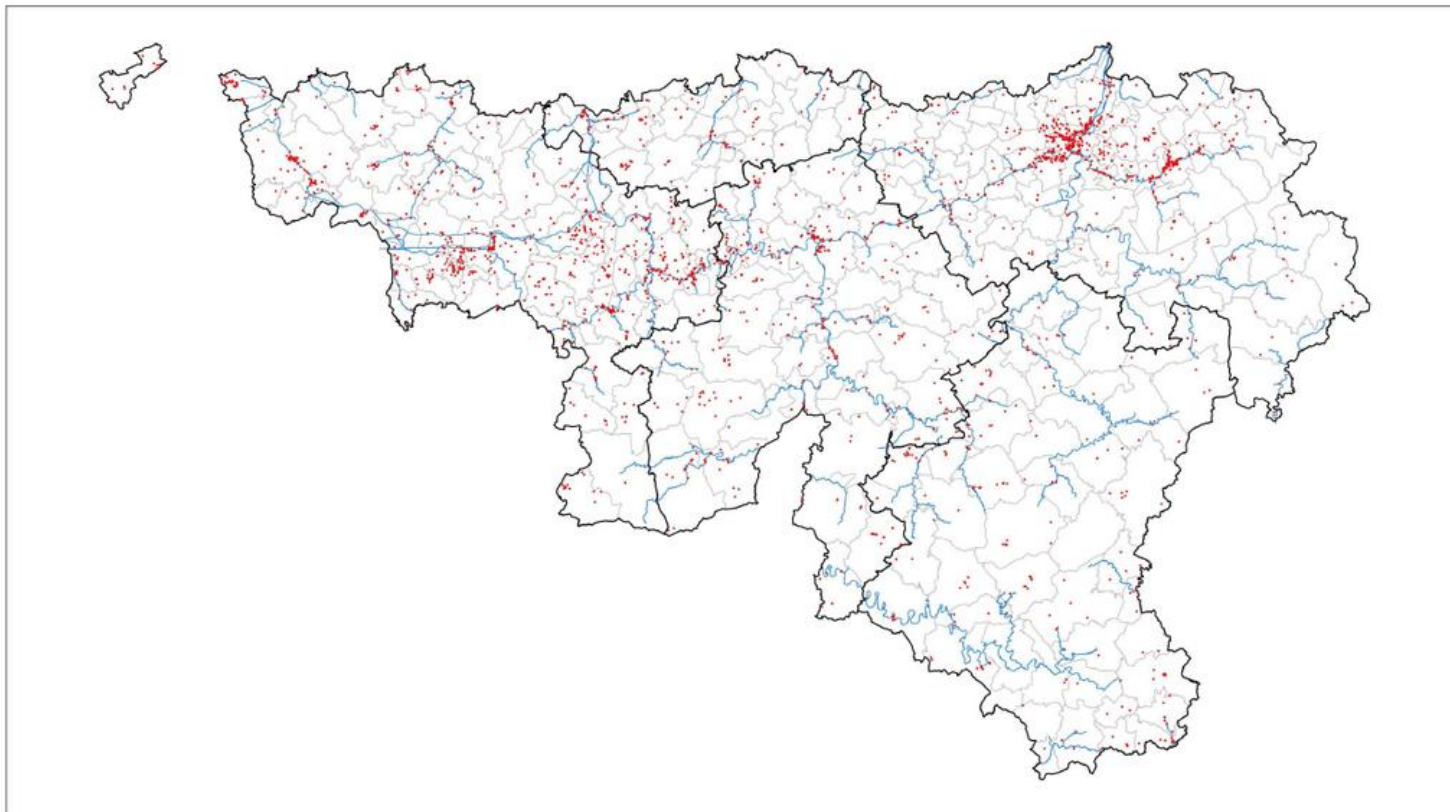
Entre 2015 et 2021:

- **361 nouveaux SAR** (c'est-à-dire non identifiés en 2015), ont été ajoutés à l'inventaire.
- **315 anciens SAR**, présents dans l'inventaire 2015, semblent avoir été depuis lors réoccupés ou reconvertis totalement (ancien SAR réaménagés) ;

*Politique des SAR =  
Des budgets très importants pour la RW*

*Un accent mis sur le curatif et encore peu sur la prévention*

# Répartition des sites à réaménager en Wallonie



## Localisation des sites

- Sites à réaménager
- ▭ Limites provinciales
- ▭ Limites communales
- Réseau hydrographique

0 25 50 Kilomètres

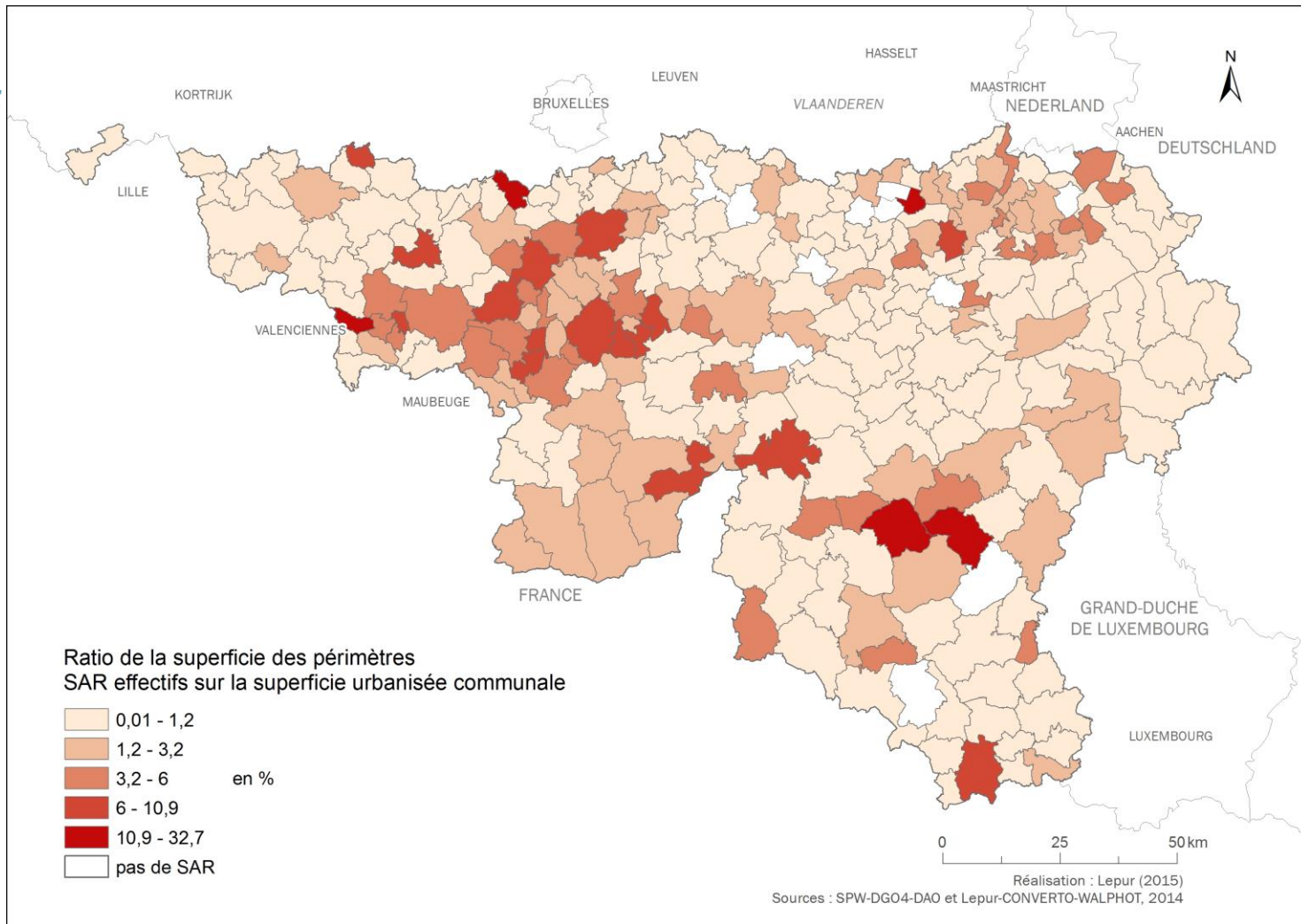


Infographie DGO4, © SPW



## Les résultats de l'actualisation 2015 de l'inventaire des SAR

Concentration forte de SAR le long du sillon Haine – Sambre- Meuse- Vesdre + près de la frontière française + dans certaines vallées, càd. là où les prix de l'immobilier résidentiel sont assez bas



## Quelques chiffres

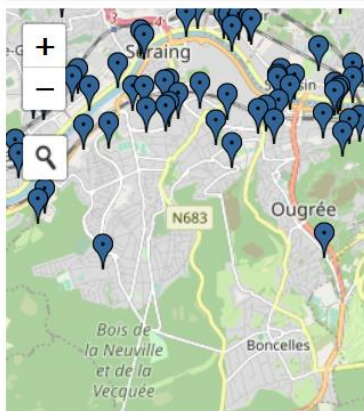
Nombre de sar : **2208**

Superficie totale : **3646 hectares**

Répartition des sites à réaménager en Wallonie



## Cartographie



Agrandir la carte

[>](#) Liste de tous les sites > 62096\_F\_050



[Retour à la sélection](#)

## SERAING - Haut fourneau B

**Type de site :** Site à réaménager (SAR)

**Adresse :** Quai Mickiels - Rue Léopold Joset

**Numéro du site (filière) :** 62096-ISA-0055

**Version de la fiche :** 01

Ancien ID : 62096\_F\_050

**Périmètre du SAR de fait (ou historique):** [Webgis DGO4](#)

Version pdf

**Carte des SAR de droit de la commune (avec arrêté de réaménagement) :** [Webgis DGO4](#)

**Superficie désaffectée :** 285667 m<sup>2</sup>

**Date de la visite de terrain nécessaire pour constituer la fiche :** : 23/04/2020



### Mise à jour suite à la dernière visite de terrain

**Aucun changement à signaler**

- Date de la dernière visite de terrain : 23/04/2020
- Remarque :

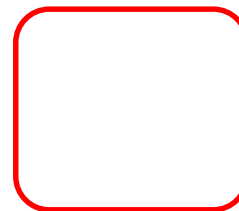
### Mise à jour après la dernière visite de terrain

Sur base de l'examen des photos aériennes (outil « SAR\_Orthophotos ») par l'ISSEp, ou de l'exploitation des images satellitaires par l'ISSEp et l'Ecole Royale militaire (outil « SARSAR »).



# Inventaire des SAR – Version 2015 :

## 8 tables attributaires – 134 variables



*Données partiellement disponibles en ligne (accès libre)*

*Le reste des données est accessible aux organismes du secteur public ou de droit public via 1 formulaire d'inscription*

*Depuis 2015*

- Qques données ont été actualisées ou ajoutés (cf. Données CHST-Ulège)*
- + de 300 nouveaux SAR ont été ajoutés*
- + de 300 SAR réaménagés ont pu être retirés*



*L'inventaire des SAR = un inventaire des SAR de fait (= sites répondant au moment de la mise à jour aux critères pour faire partie de l'inventaire)*

*A distinguer des SAR de droit (SAR ayant fait l'objet d'un arrêté du GW de reconnaissance via la procédure prévue par le CoDT)*

<i>Double intérêt de la reconnaissance comme SAR de droit :</i>	<i>Type d'opérateur concerné :</i>
<ul style="list-style-type: none"><li><i>Possibilité pour le FD de déroger à l'affectation au Plan de secteur</i></li></ul>	<i>Intérêt tant pour les opérateurs publics que pour les opérateurs privés</i>
<ul style="list-style-type: none"><li><i>Possibilité de recevoir une aide de la RW pour acquérir le site + pour procéder aux travaux d'assainissement (demolition et dépollution éventuelle)</i></li></ul>	<i>Dans la pratique, soutien financier régional limité aux opérateurs publics</i>

Possibilité pour la sphère privée de s'associer à la sphère publique sous différentes formes en vue de réaménager certains sites

Merci pour votre attention

Jean-Marc Lambotte - [jm.lambotte@uliege.be](mailto:jm.lambotte@uliege.be)

Avec l'aide de :

Sébastien Hendrickx - [s.hendrickx@uliege.be](mailto:s.hendrickx@uliege.be)

Pour le monitoring du recyclage urbain