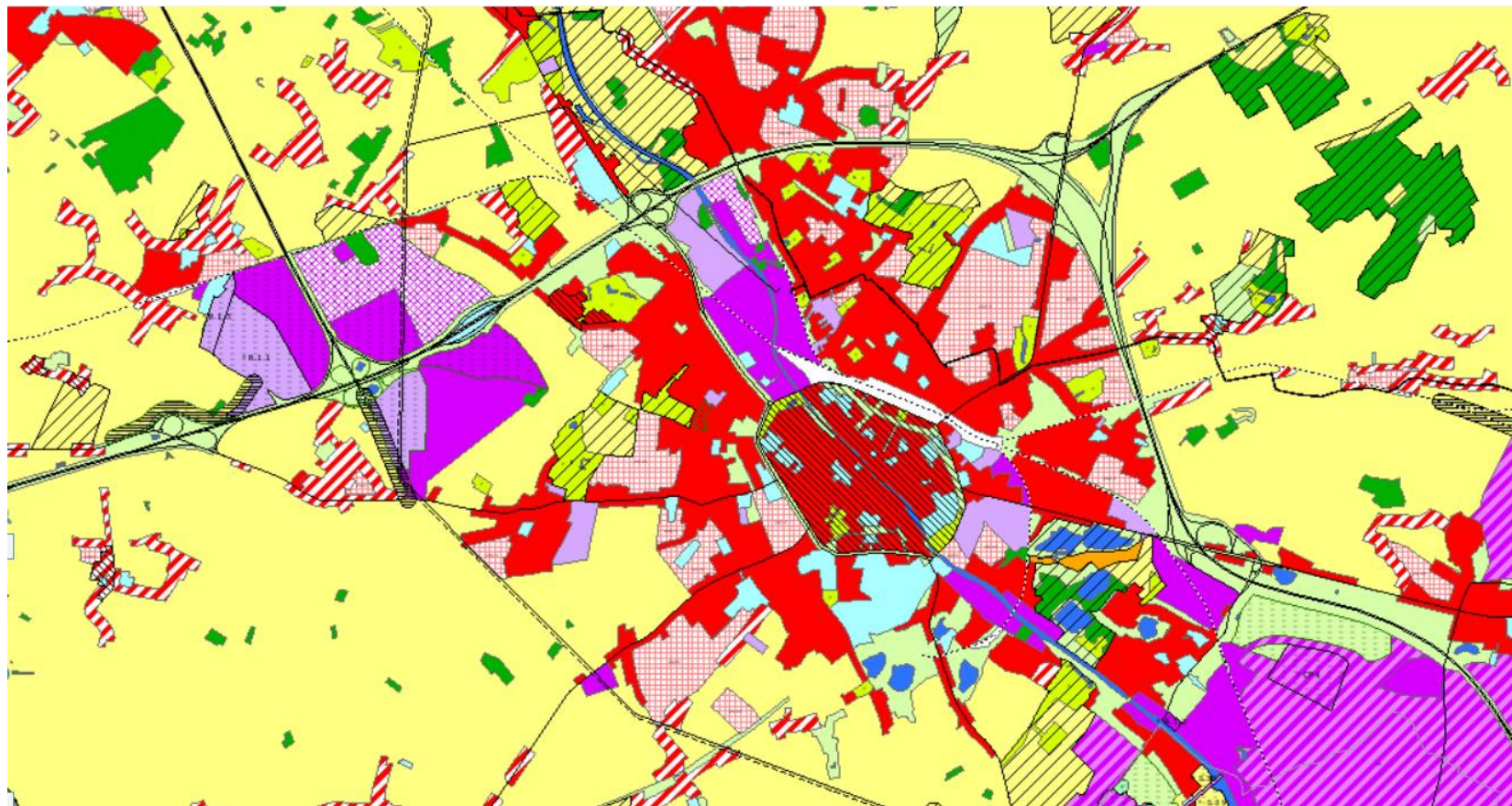


Vers la Zéro Artificialisation Nette en Wallonie : ampleur du défi et projet de stratégie

La zéro artificialisation nette à l'épreuve des territoires.
Regards croisés entre la France, la Belgique et la Suisse,
Séminaire du Labo. TVES - ULille, 19 juin 2023

Contexte institutionnel lié à la politique d'aménagement du territoire en Belgique

- 1962 : Première loi organique de l'aménagement du territoire dans le cadre de la Belgique unitaire
- Années 1960 et début des années 1970 : élaboration des plans d'affectation des sols couvrant tout le territoire belge (les plans de secteur). Approbation des 23 plans de secteur wallons entre 1977 et 1987. Depuis, on consomme l'énorme stock de terrains à bâtir.



Contexte institutionnel lié à la politique d'aménagement du territoire en Belgique

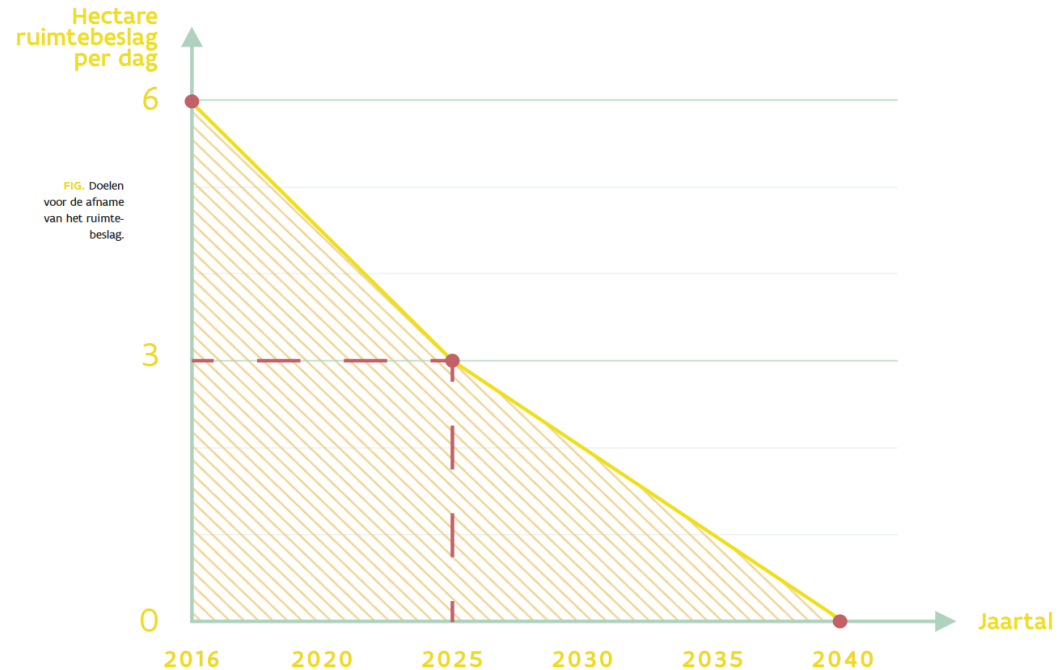
- 1962 : Première loi organique de l'aménagement du territoire dans le cadre de la Belgique unitaire
- Années 1960 et début des années 1970 : élaboration des plans d'affectation des sols couvrant tout le territoire belge (les plans de secteur). Approbation des 23 plans de secteur wallons entre 1977 et 1987. Depuis, on consomme l'énorme stock de terrains à bâtir.
- Régionalisation complète de la compétence de l'aménagement du territoire en 1980 (pas de tutelle du niveau fédéral). Sur une base de départ commune, les 3 régions (Flandre, Wallonie, Bruxelles-Capitale) font évoluer leurs outils en complète indépendance.
- Les 3 régions se dotent d'un outil stratégique de développement territorial courant des années 1990 (PRD à Bruxelles dès 1995, RSV en Flandre en 1997 et SDER en 1999)
- Depuis 1997, le rythme de l'artificialisation annuelle fléchit graduellement en Flandre de façon significative sous l'effet conjugué du RSV et d'une progressive raréfaction des disponibilités en Zone d'habitat. Il faut attendre 2008 pour voir le même effet en Wallonie

Arrivée de l'objectif ZAN / No net land take dans le contexte belge

- A l'initiative de la Commission européenne, la Flandre, puis la Wallonie sont sensibilisées dès 2015 à l'objectif ZAN (slogan du Beton stop / Stop béton)

La Flandre

- En juillet 2018, le Gouvernement flamand a validé une vision stratégique du Plan de politique spatiale flamande visant à arriver au No net land take en Flandre d'ici **2040**. A cette occasion, l'objectif du stop béton est désormais appelé le bouwshift (virage de la construction)

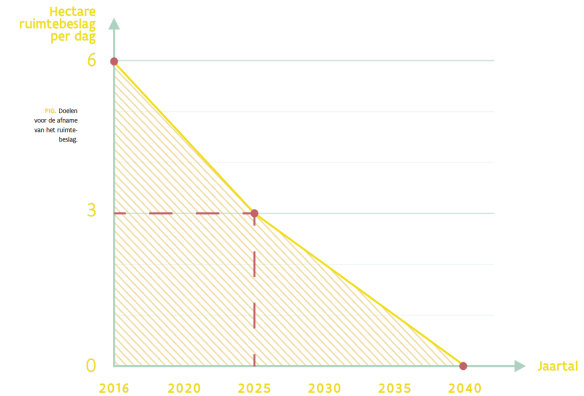


De 2020 à 2040, respecter cet objectif = limiter l'artificialisation nette nouvelle à max. 16.000 ha en 20 ans, toutes affectations confondues

Arrivée de l'objectif ZAN / No net land take dans le contexte belge

La Flandre

- En juillet 2018, le Gouvernement flamand a validé une vision stratégique du Plan de politique spatiale flamande visant à arriver au *No net land take* en Flandre d'ici **2040**. A cette occasion, l'objectif du stop béton est désormais appelé le *bouwshift* (virage de la construction)
- En mars 2022, via le *krokusakkoord*, le Gouvernement s'accorde pour indemniser les moins-values à 100% au profit des propriétaires de terrains urbanisables non encore urbanisés qui, en raison du *bouwshift*, seraient devenus *de facto* non-urbanisables par une décision des autorités communales ou régionales
- Le 24 mai 2023, le Parlement flamand a approuvé (après un long travail de préparation) deux décrets visant à mettre en œuvre le *bouwshift* : une proposition de décret sur les Zones de réserve de l'habitat (initiative des 3 partis majoritaires au Parlement flamand) et le projet de décret sur les instruments (initiative du gouvernement flamand).



Arrivée de l'objectif ZAN / No net land take dans le contexte belge

La Wallonie (et la Communauté germanophone de Belgique)

- Le Gouvernement adopte en 2019 le Schéma de Développement Territorial destiné à remplacer le SDER de 1999 en y intégrant l'objectif ZAN formulé ainsi : “Réduire la consommation des terres non artificialisées à 6 km²/an d’ici 2030, soit la moitié de la superficie consommée actuellement et tendre vers 0 km²/an à l’horizon 2050 ».
- Faute de guidelines claires fournies dans ce 1^{er} SDT pour implémenter l'objectif ZAN et à cause d'un arrêt du Conseil d'Etat qui a annulé une partie du document adopté en 2019, le nouveau Gouvernement wallon a réécrit le SDT pour le rendre plus opérationnel
- Par un accord de coopération, la Wallonie a transféré sa compétence liée à l'aménagement du territoire pour les 9 communes germanophones à la Communauté germanophone au 01/01/2020
- Le nouveau projet de SDT a été (provisoirement) approuvé le 30 mars par le GW est en enquête publique jusqu'au 14 juillet. La Communauté germanophone prépare aussi sa stratégie visant à mettre en oeuvre l'objectif ZAN (Ostbelgien leben 2040).

Contexte en termes de croissance démographique passée et future en Belgique



Lieu de résidence	Population						Perspectives population		
	1970	1981	1991	2002	2012	2022	2030	2040	2050
Belgique	9.650.944	9.848.647	9.978.681	10.309.725	11.035.948	11.584.008	11.961.425	12.336.219	12.621.225
Région flamande	5.416.583	5.630.129	5.768.925	5.972.781	6.350.765	6.698.876	6.990.878	7.287.019	7.536.359
Région wallonne (262 communes)	3.159.225	3.221.225	3.255.711	3.358.560	3.546.329	3.662.495	3.737.742	3.807.337	3.841.490
Wallonie francophone (253 communes)	3.097.253	3.156.311	3.188.093	3.287.273	3.470.201	3.583.891	3.656.393	3.724.098	3.756.555
Communauté germanophone (9 communes)	61.972	64.914	67.618	71.287	76.128	78.604	81.349	83.239	84.935
Région de Bruxelles-Capitale	1.075.136	997.293	954.045	978.384	1.138.854	1.222.637	1.232.805	1.241.863	1.243.376
Lieu de résidence	Evolution relative de la population (1970 = 100)						Perspectives population en val. relative		
	1970	1981	1991	2002	2012	2022	2030	2040	2050
Belgique	100,0	102,0	103,4	106,8	114,4	120,0	123,9	127,8	130,8
Région flamande	100,0	103,9	106,5	110,3	117,2	123,7	129,1	134,5	139,1
Région wallonne (262 communes)	100,0	102,0	103,1	106,3	112,3	115,9	118,3	120,5	121,6
Wallonie francophone (253 communes)	100,0	101,9	102,9	106,1	112,0	115,7	118,1	120,2	121,3
Communauté germanophone (9 communes)	100,0	104,7	109,1	115,0	122,8	126,8	131,3	134,3	137,1
Région de Bruxelles-Capitale	100,0	92,8	88,7	91,0	105,9	113,7	114,7	115,5	115,6
Lieu de résidence	Densité de population (en habitants / km ²)						Perspectives densité de population		
	1970	1981	1991	2002	2012	2022	2030	2040	2050
Belgique	314	321	325	336	360	377	390	402	411
Région flamande	398	413	423	438	466	492	513	535	553
Région wallonne (262 communes)	187	191	193	199	210	217	221	225	227
Wallonie francophone (253 communes)	193	197	199	205	216	223	228	232	234
Communauté germanophone (9 communes)	73	77	80	84	90	93	96	98	100
Région de Bruxelles-Capitale	6.620	6.141	5.874	6.024	7.012	7.528	7.591	7.646	7.656

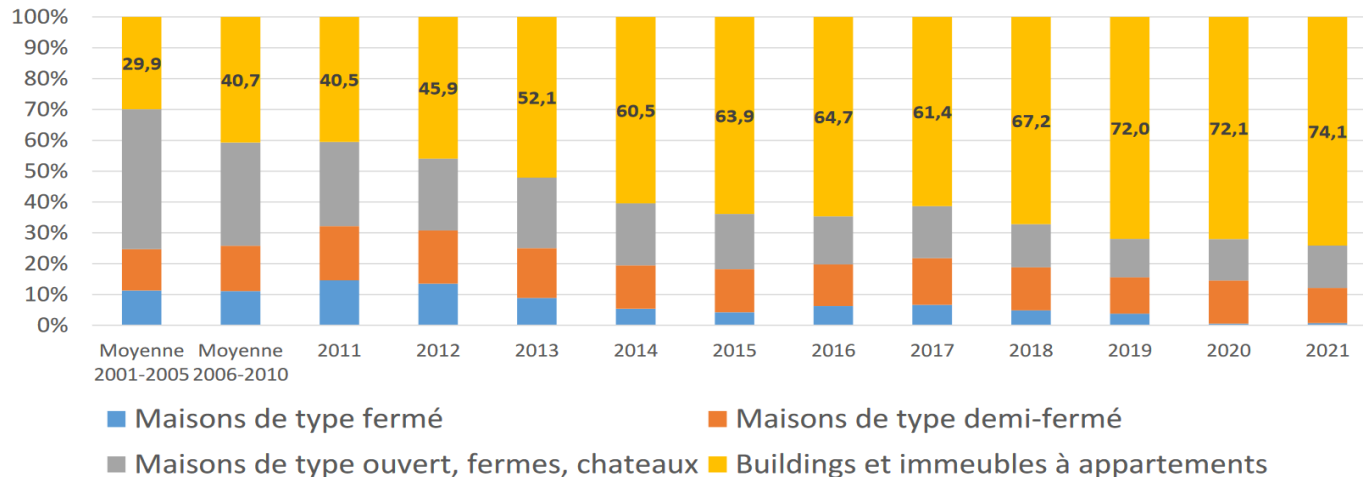
Contexte en termes de croissance démographique passée et future en Belgique



- Croissance modérée à forte de façon quasi continue dans les 2 grandes régions depuis que les plans de secteur existent et poursuite attendue de cette croissance d'ici 2050
- Vu la croissance démographique davantage soutenue en Flandre qu'en Wallonie depuis 50 ans, c'est en Flandre que les terrains à bâtir disponibles en zone d'habitat ont commencé le plus sensiblement à se raréfier et à engendrer des pratiques qui minimisent l'étalement urbain (réduction de la taille des parcelles et production de plus en plus forte d'appartements au détriment de la production de maisons unifamiliales).
- En Wallonie, la même évolution s'observe avec un très net retard et concerne surtout la partie de la Wallonie la plus proche de Bruxelles (Province du Brabant wallon) avec des effets de contagion de plus en plus prononcés vers les autres provinces
- Depuis + de 50 ans, en Wallonie :
 - la croissance de la population est < à la croissance du nombre de ménages et donc du nombre de logements
 - la croissance du nombre de ménages est < à la croissance de la surface des terres nouvellement artificialisées à des fins résidentielles

Evolution de la répartition des nouveaux logements produits en Wallonie par type de logement

Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie



Depuis le début des années 2000, les maisons unifamiliales font de + en + place aux (petits) immeubles à appartements dans la production neuve de logements en raison :

- Réduction de la taille des ménages
- Renchérissement du prix du foncier et immobilier

Sources : SPF Finances/AGDP et Statbel ; Calculs : IWEPS

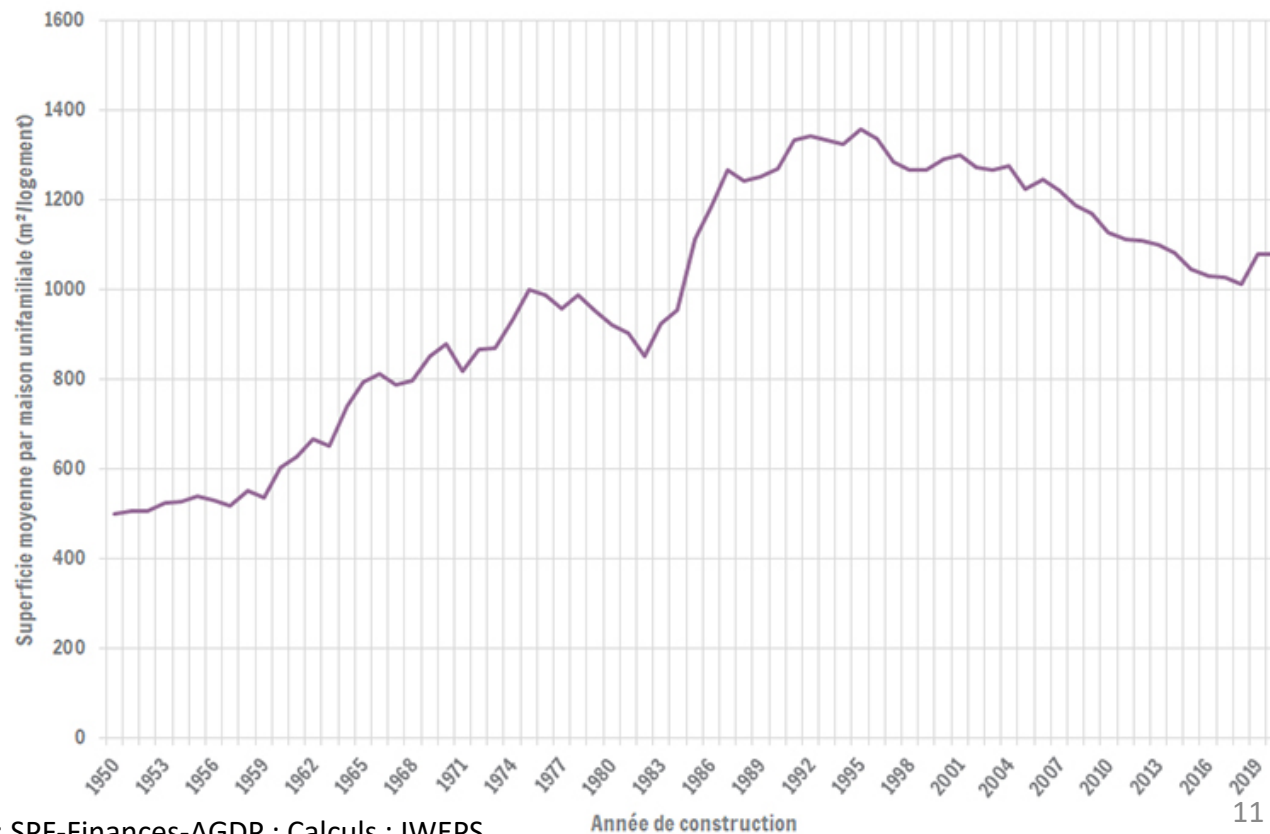
Alors que l'habitat traditionnel incluait (sauf dans l'urbain) un mixte entre maisons individuelles mitoyennes, semi-mitoyennes et maisons pavillonnaires, c'est ce modèle de la maison 4 façades qui s'est imposé partout dans le territoire wallon pendant + de 50 ans

Evolution de la superficie au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie

La taille moyennes des parcelles sur lesquelles de nouvelles maisons unifamiliales sont construites a fortement et rapidement cru jusqu'à un pic en 1996.

Depuis 1996, cette taille diminue lentement.

Depuis 2018 (et donc les octrois de permis de 2016 et 2017), la taille moyenne des parcelles est repartie à la hausse

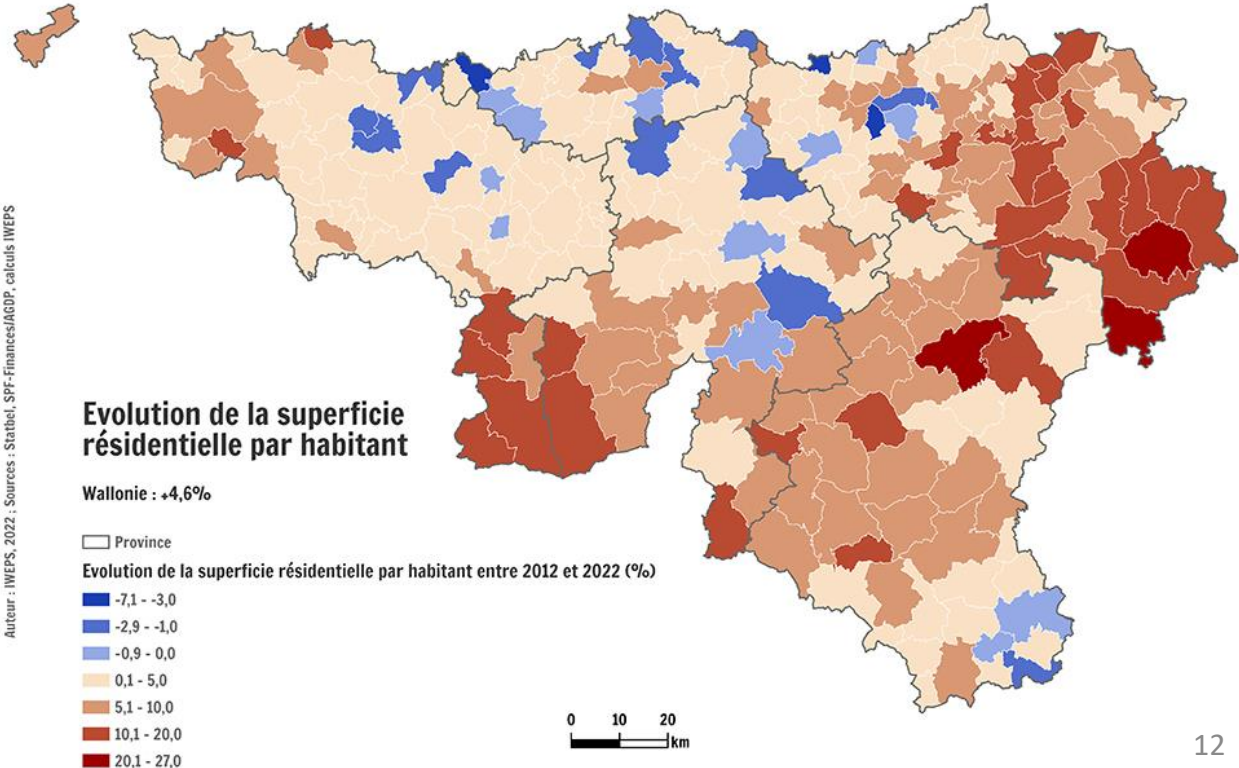


Evolution de la superficie au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie

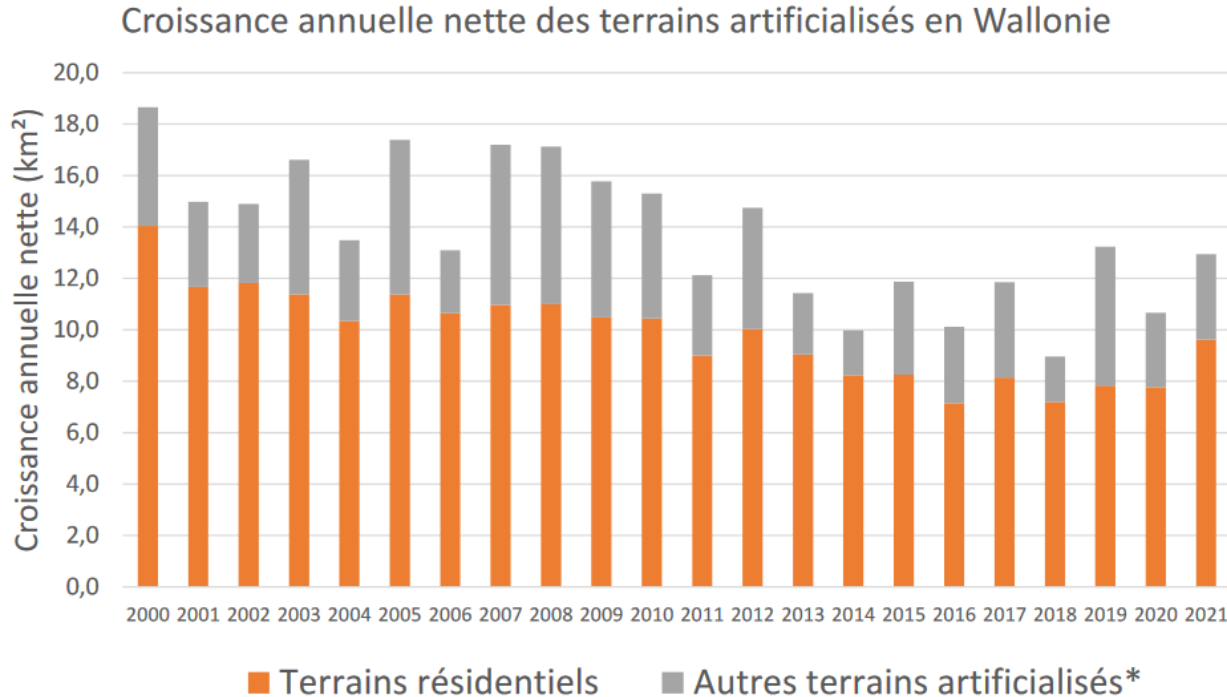
Evolution plus rapide du rythme de la croissance de la surface des terres artificialisées à des fins résidentielles que de celle de la population dans la majorité des communes, surtout au sud du sillon

Entre 2012 et 2022, le décalage entre ces deux rythmes est encore de +4,6% car + de 50% du stock bâti actuel date d'avant 1950 dans la majorité des communes.

Auteur : IWEPES, 2022 ; Sources : Statbel, SPF-Finances/AGDP, calculs IWEPES



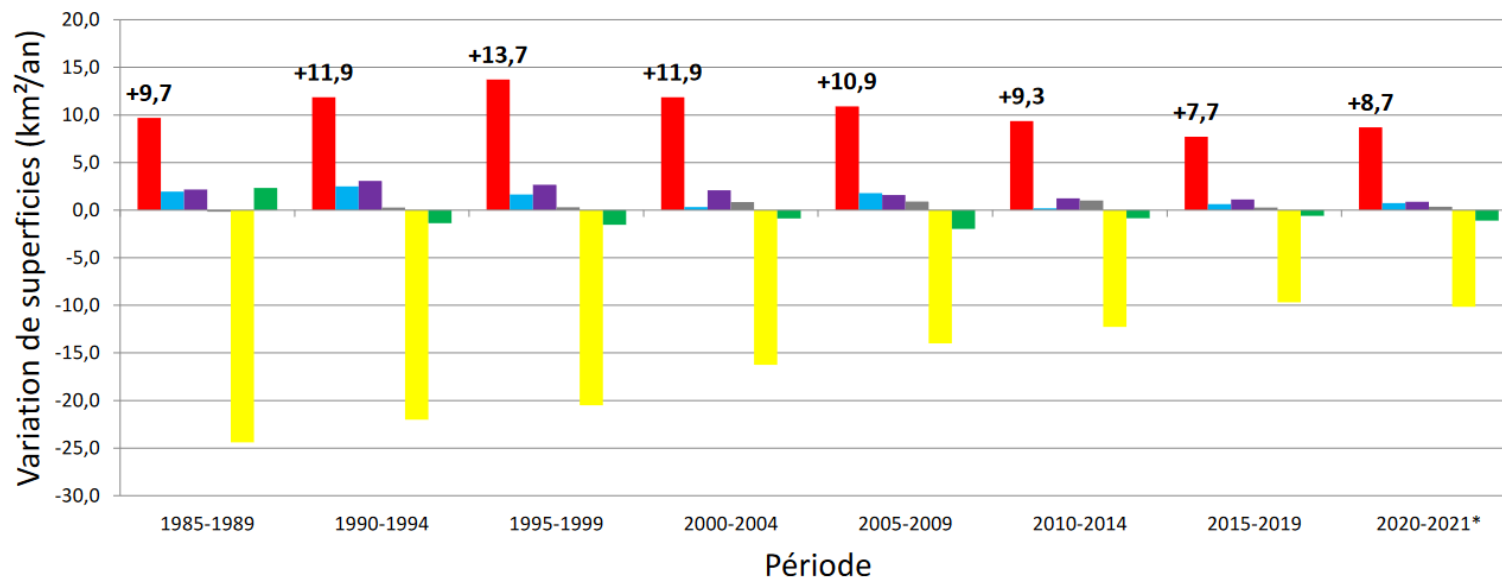
Quelques données de référence sur le land take en Wallonie (bilan net)



- 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 ± 1.800 ha/an à l'époque 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 peu 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

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 et
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

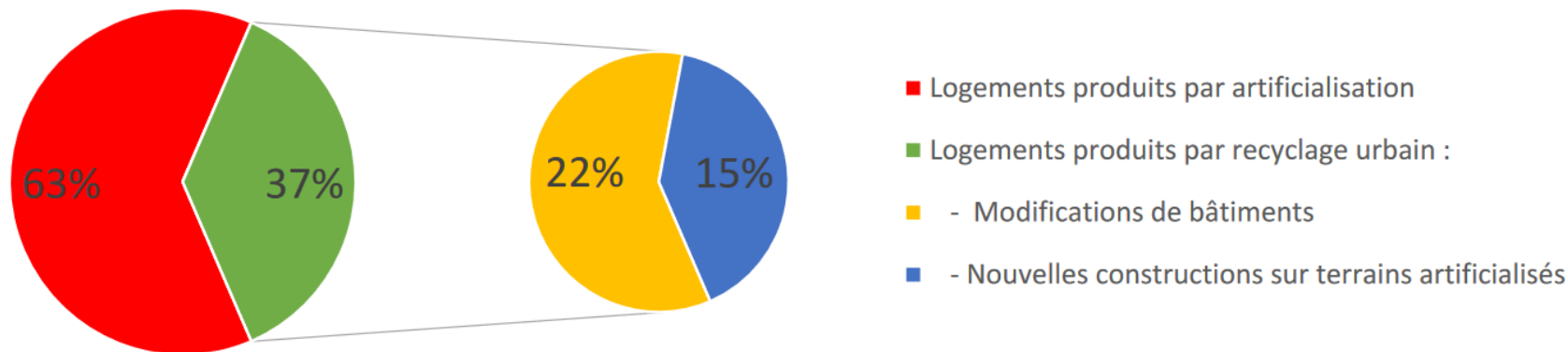


Démolitions

- 1 580 logements / année (Période particulière)

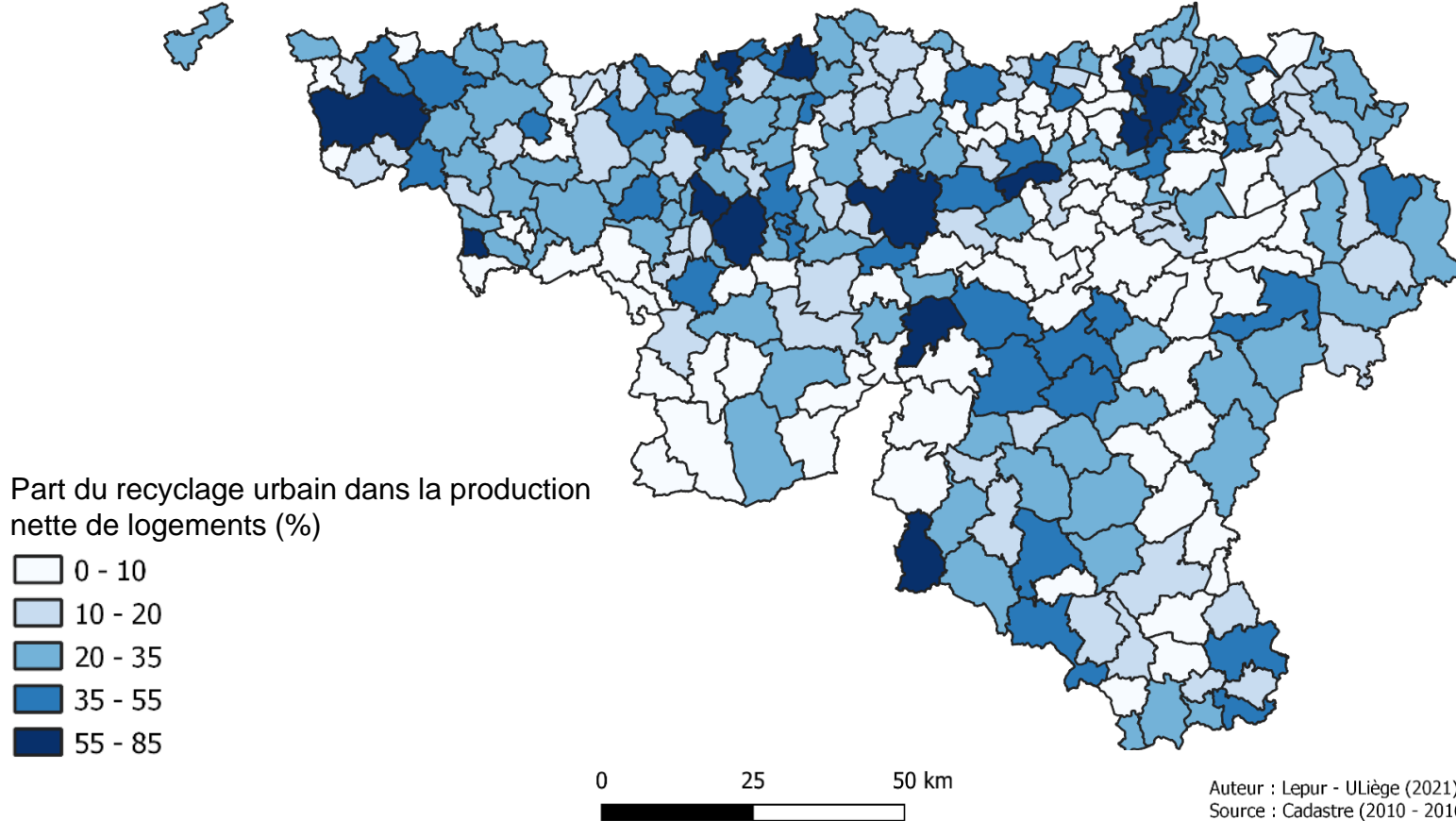
Resultats à l'échelle régionale (chiffres nets)

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%
Production de logements nette	13 948	100%

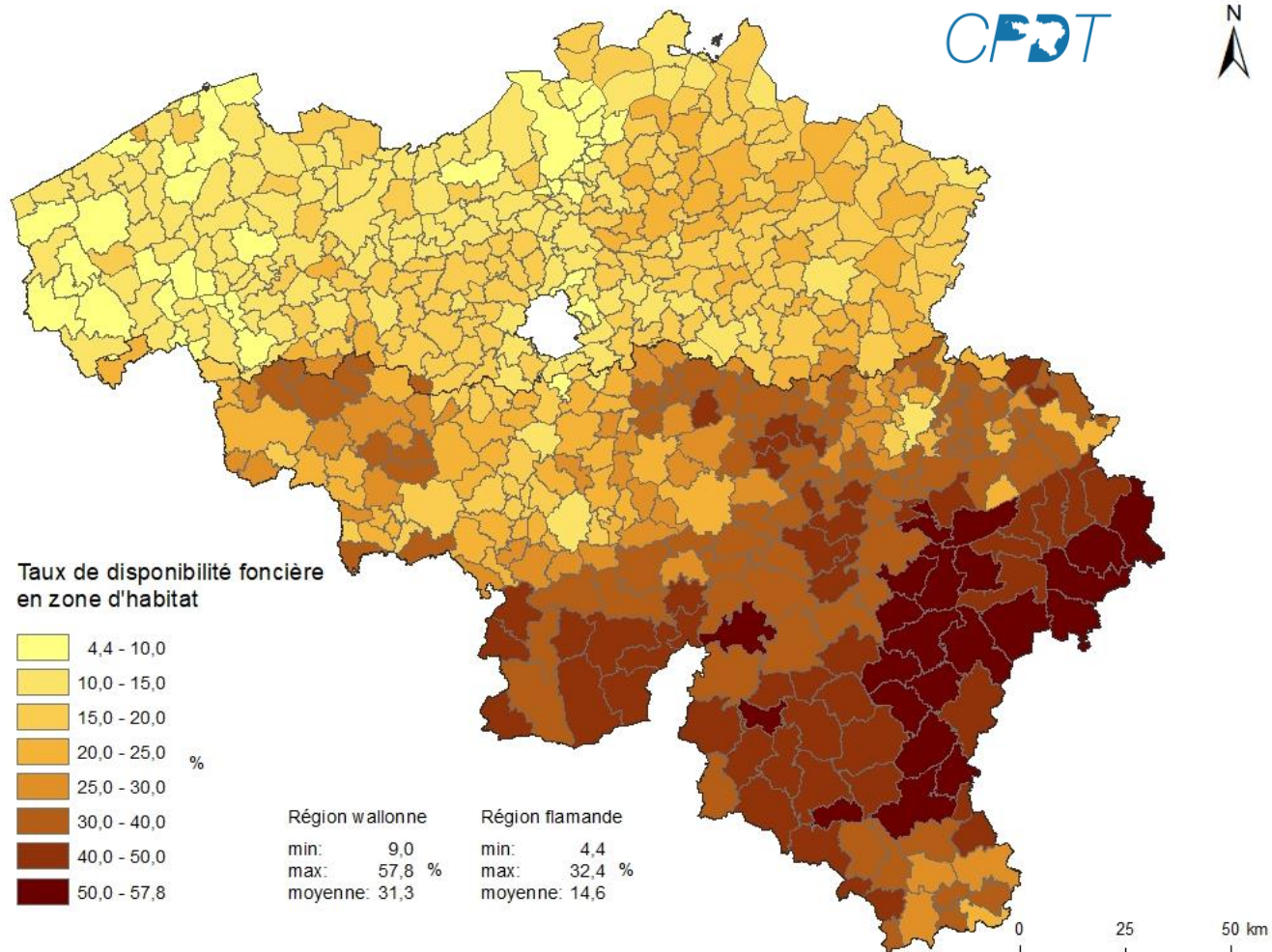
Part du recyclage urbain dans la production nette de logements (2010-2016)



Auteur : Lepur - ULiège (2021)
 Source : Cadastre (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)



Entité administrative	Année de référence	Offre foncière potentielle dans les zones destinées à l'habitat (ha)	Ratio de disponibilité en ha / 1.000 habitants
Province du Brabant Wallon	2022	4.209	10,3
Province du Hainaut	2022	10.757	8,0
Province de Liège (hors DG)	2022	15.099	14,6
Province de Luxembourg	2022	11.244	38,6
Province de Namur	2022	9.684	19,4
Total Wallonie francophone	2022	50.993	14,2
Région flamande	2020	22.752	3,4
Communauté germanophone de Belgique	2022	2.808	35,7
Grand-Duché de Luxembourg	2020/21	3.732	5,8
Rhénanie-Palatinat	2016	circa 6.000	1,5
Rhénanie du Nord-Westphalie	2016	19.043	1,1
Suisse / Schweiz	2022	13.198 + 11.293 d'imprécision	1,5 + 1,3 d'imprécision

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

**Focus sur quelques intentions phares du projet
de Schéma de Développement du Territoire
(SDT) en cours d'enquête publique liée en vue
de l'objectif ZAN**

Rôle du SDT

- *Le SDT = l'outil stratégique régional en matière d'aménagement du territoire. Il indique la direction à suivre à l'ensemble des acteurs de l'AT. Rôle similaire au SRADDET en France, au Plan Directeur Cantonal en Suisse, au Landesentwicklungsplan en Allemagne, au PDAT au Grand-Duché....*
- *Document non contraignant (de nature indicative => on peut s'en écarter mais on doit dans ce cas justifier pourquoi).*

Les grandes parties du (projet de) SDT

- *Le concept d'optimisation spatiale et les concepts territoriaux (centralités vs espaces excentrés)*
- *Les 20 objectifs, leurs principes et modalités (Focus sur les 3 premiers objectifs liés au ZAN)*
- *Les centralités proposées et les espaces excentrés*
- *Le futur rôle des communes pour implémenter ces intentions au travers de leur SDC (Schéma de développement communal).*

Le concept d'optimisation spatiale

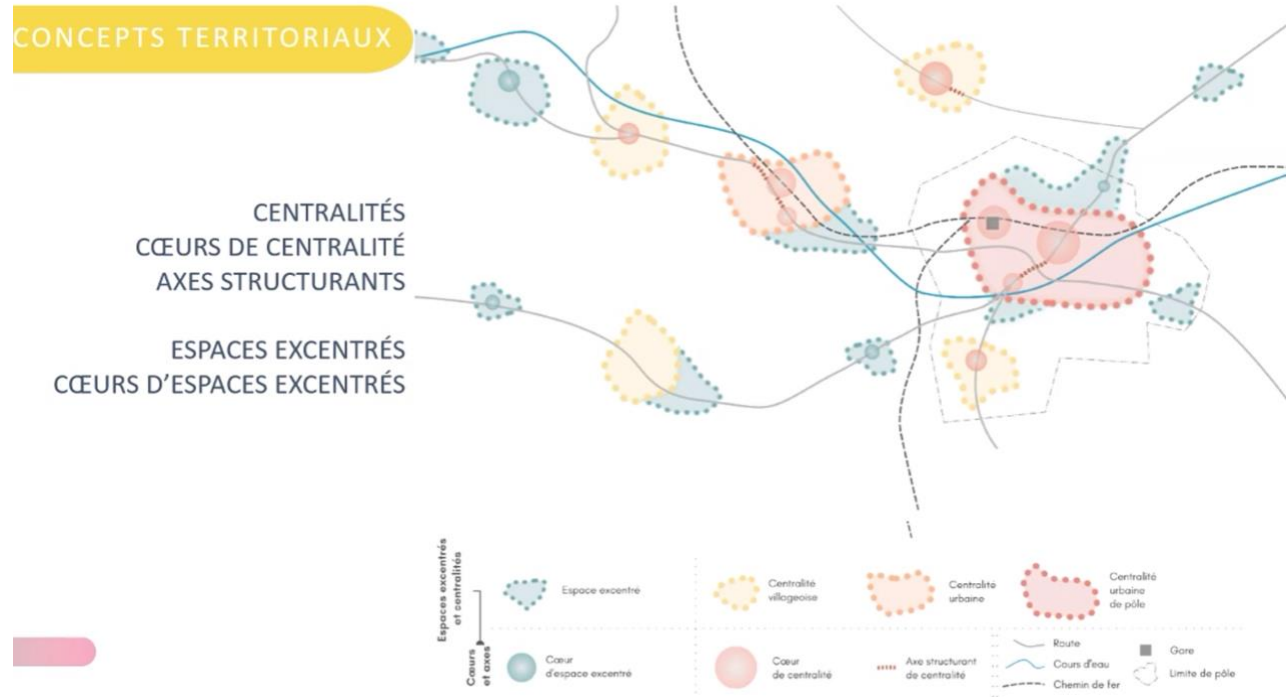
- L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.
- Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain.

Les concepts territoriaux

Les centralités
(villageoises, urbaines
et urbaines de pôle)

vs

Les espaces excentrés



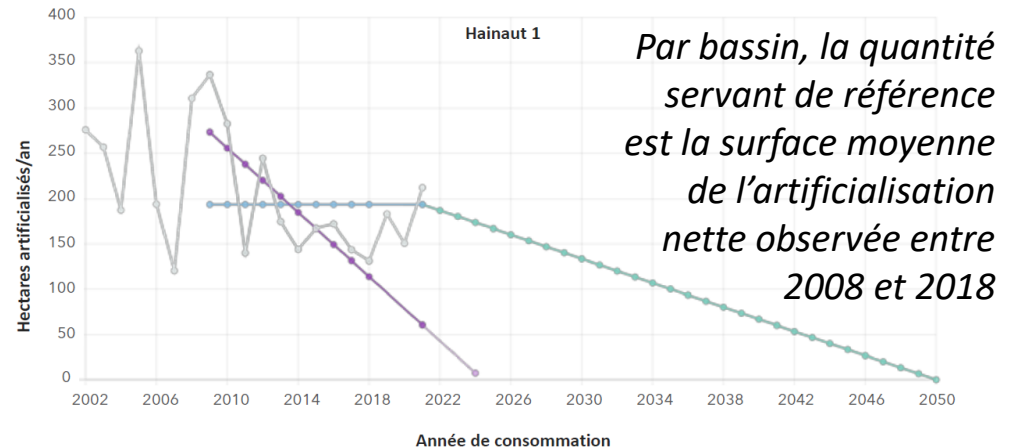
Les 20 objectifs, leurs principes et modalités

- *Les 20 objectifs (identiques au SDT de 2019) sont regroupés en 3 axes principaux :*
 - *un lié à la transition économique : Attractivité et innovation (AI)*
 - *un environnemental : Soutenabilité et adaptabilité (SA)*
 - *un social : cohésion et coopération (CC)*
 - *Chaque objectif se décline ainsi :*
 - *Quelques constats + des enjeux*
 - *Des principes*
 - *Des mesures*
 - *Des mesures guidant l'urbanisation*
- => Focus sur les 3 premiers objectifs de l'axe Soutenabilité et adaptabilité vu leur lien direct avec le ZAN*

Objectif SA.1 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

- **Constats :**
 - En 2021, les terrains artificialisés occupaient 1.823 km² (soit plus de 11 % du territoire régional), contre 1.260 km² en 1985. En 36 ans, les terrains artificialisés ont donc progressé de 44,6 %, ce qui correspond à une croissance moyenne de 15,6 km²/an
 - Quantité moyenne des terres nouvellement artificialisées passée de 1500 ha/an entre 2000 et 2009 à en moyenne 1.150 ha/an entre 2010 et 2020.

- **Principe phare :** réduire progressivement l'artificialisation nette des terres en vue de tendre vers zéro km²/an à l'horizon 2050 en s'appuyant sur des trajectoires (linéaires) par bassin.
La Wallonie est découpée en 7 bassins



Objectif SA.2 : Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques

- *Constat majeur : Les besoins en logements supplémentaires sont estimés à 8.500 unités par an en Wallonie d'ici à 2030, 7.500 unités par an de 2030 à 2040, 4.000 unités par an de 2040 à 2050 et devraient se poursuivre après 2050*
- *Principe phare : Augmenter progressivement la part de nouveaux logements dans les centralités. A l'horizon 2050, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4.*

Des trajectoires (de réduction de l'étalement urbain résidentiel) par bassin permettent d'identifier les seuils à atteindre année après année



Objectif à atteindre d'ici 2050 similaire dans chaque bassin : minimum 75%

RENCONTRER LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS ACCESSIBLES ET ADAPTÉS AUX ÉVOLUTIONS SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES, ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES

MESURES GUIDANT L'URBANISATION

Densité nette en logements pour les projets (logements, commerces, bureaux) sur des terrains $\geq 0,5$ Ha

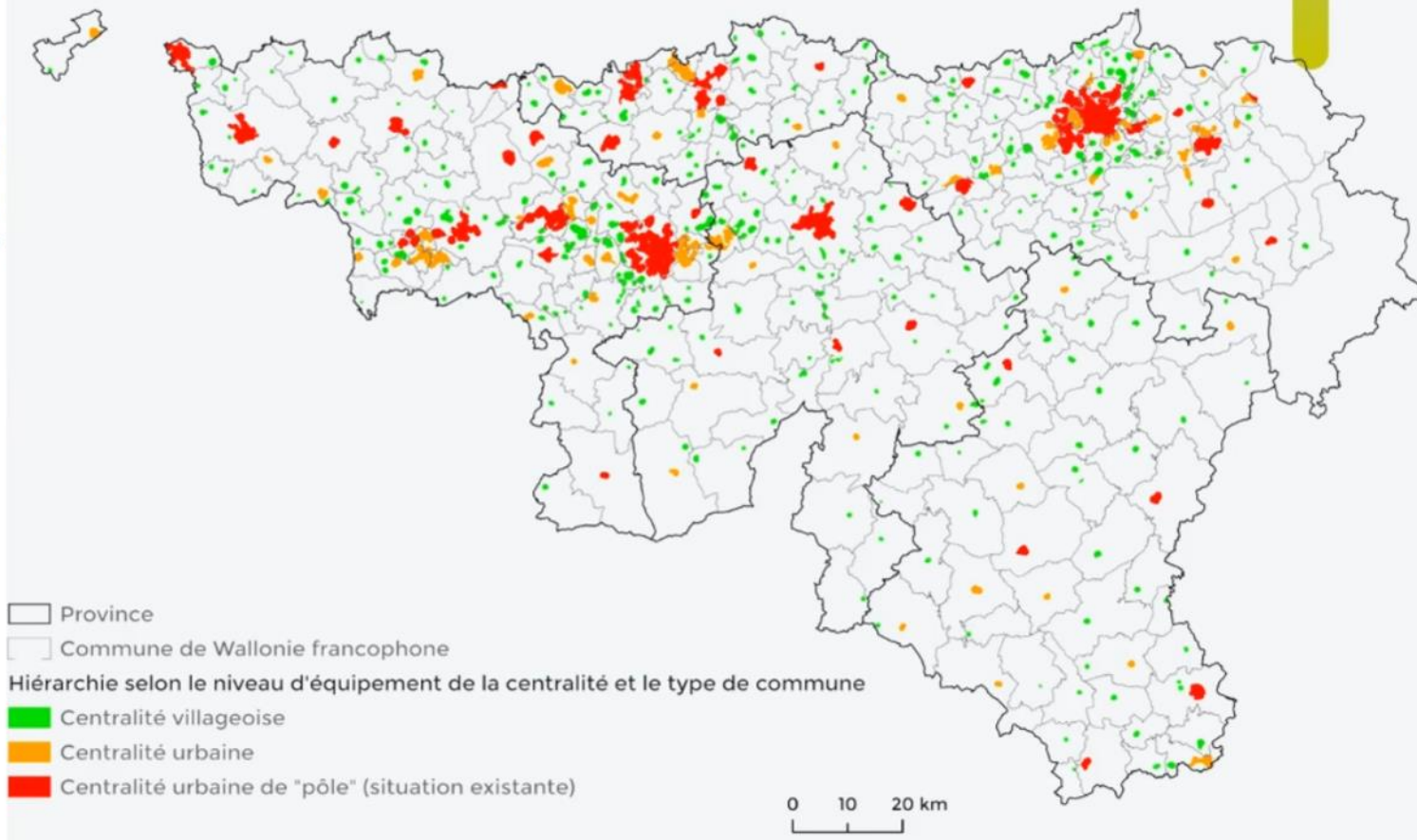
ESPACES EXCENTRÉS	BORDURES DE CENTRALITÉS	CENTRALITÉS
<p>≤ 10 logts/ha</p> <p>≤ 18 logts/ha si</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ densité logts existante ↗ ▪ TC ▪ infrastructures vertes <p>≤ 5 logts/ha si</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ urbanisation en ruban <p>Urbanisation en continuité des tissus existants</p>	<p>Seuils de densité</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ centralités ou ▪ densité espaces excentrés <p>selon critères SDT</p>	<p>Centralité villageoise ≥ 20 logts/ha</p> <p>Centralité urbaine ≥ 30 logts/ha</p> <p>Centralité urbaine de pôle ≥ 40 logts/ha</p> <p>Cœur ou axe structurant de centralité</p> <p>Densité ↗</p>

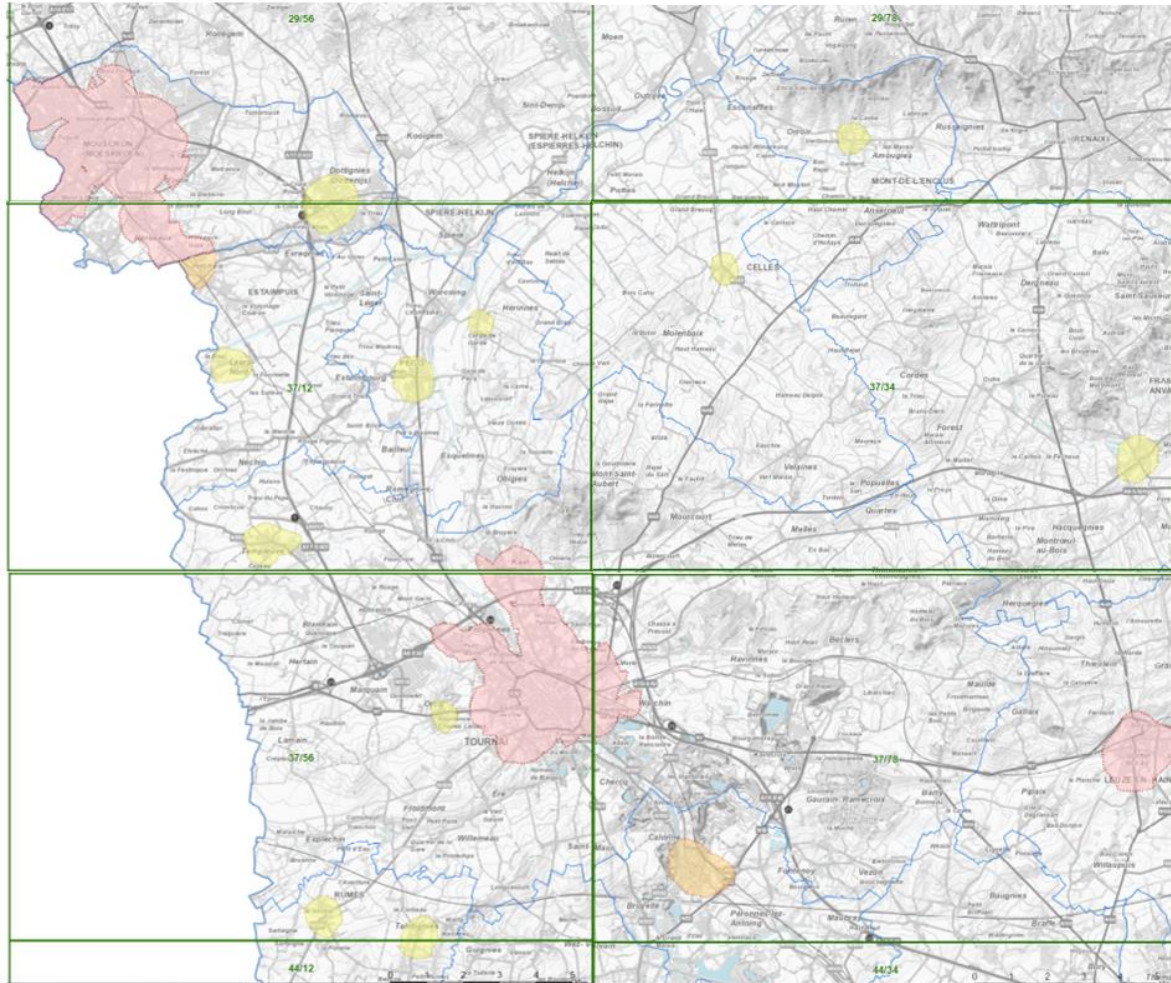
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- CONSTATS** Manque de disponibilités foncières pour grandes entreprises
Manque de terrains équipés pour transition numérique et énergétique
- PRINCIPES** Intensifier le nb d'emplois/ha → modes d'urbanisation compacts
2030 : 30 % terrains économiques sur terres déjà artificialisées
2050 : → 100%
- MESURES** Donner la priorité à la réhabilitation friches
Garantir stock de terrains suffisant pour projets de grandes dimensions

DETERMINATION DES CENTRALITES

HIÉRARCHISATION
EN FONCTION DU
NIVEAU
D'ÉQUIPEMENT





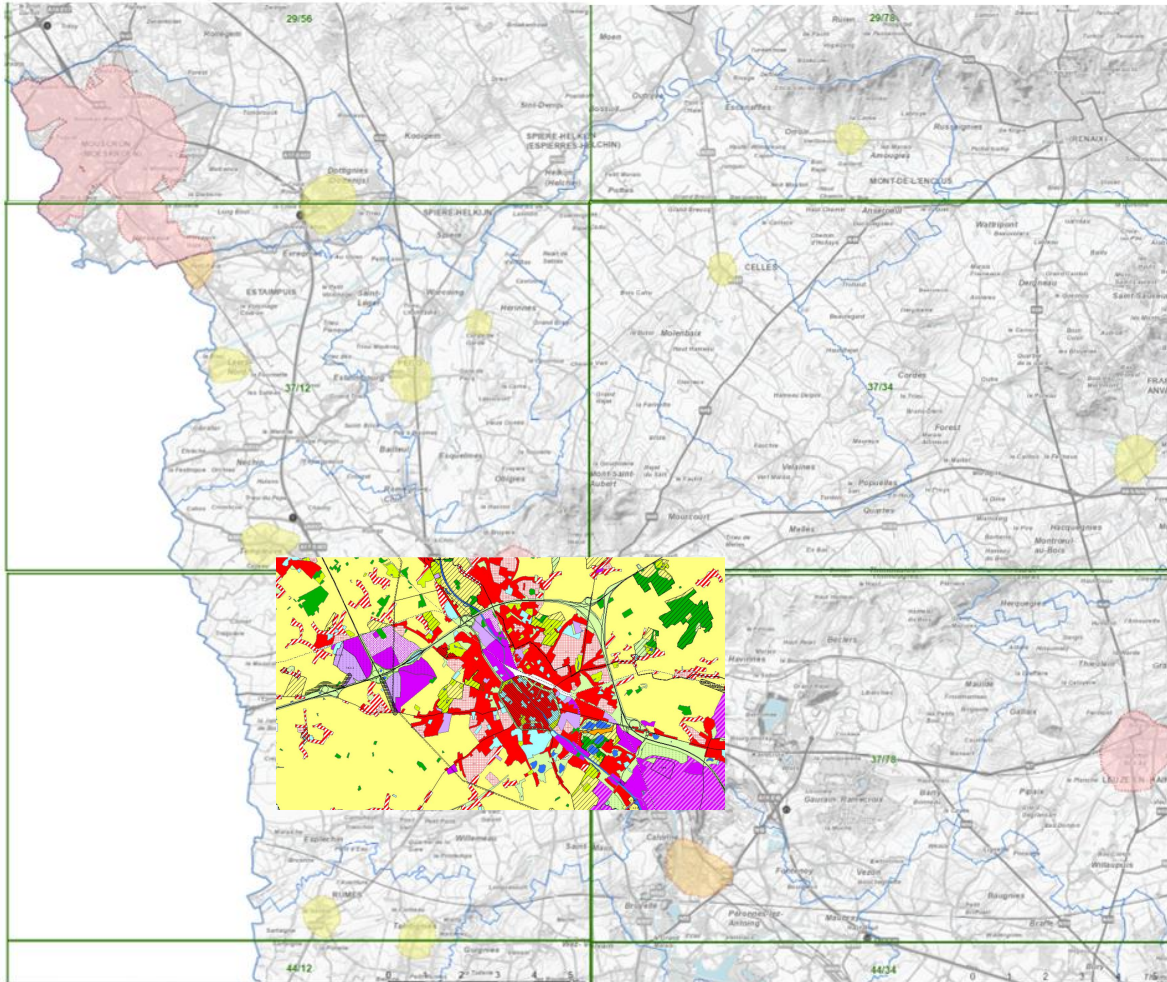
Extraits de l'Atlas des centralités pour une dizaine de communes de la Wallonie picarde

En jaune : Les centralités villageoises

En orange : Les centralités urbaines

En rosé : Les centralités urbaines de pôle

Hors aplats de couleur : Les espaces excentrés



Quelle répartition des disponibilités foncières vierges (greenfield) entre le IN (centralité) et le OUT (espaces excentrés) ?

En centralité : 31% des quasi 51.000 ha de dispo. potentielles en ZH (environ 16.000 ha) et + de 50% des quasi 16.000 ha de dispo. potentielles en ZACC (près de 9.000 ha)

Dans les espaces excentrés : le solde

Le futur rôle des communes pour implémenter ces intentions au travers de leur SDC (Schéma de développement communal)

Ce seront les communes via leur SDC qui in fine vont :

- Délimiter le périmètre précis des centralités
- Fixer des normes de densité nette de logements
- Préciser comment mettre le bon commerce au bon endroit

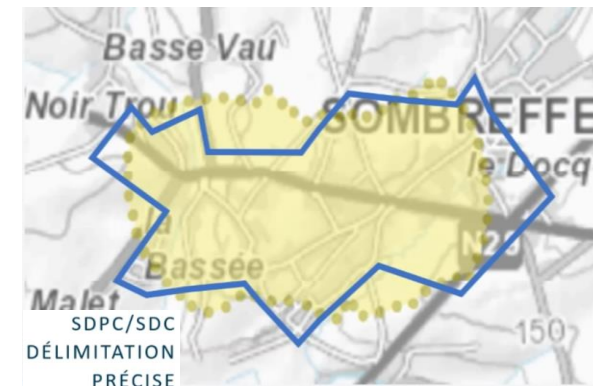
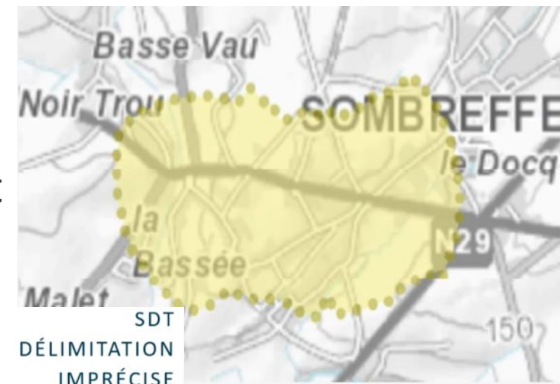
DÉTERMINATION DES CENTRALITES

CENTRALITES A priori: centralités fixées par les communes dans SDC/SDP
Par défaut: centralités du SDT (si pas de SDC/SDP)

BALISES POUR LES SDPC/SDC Inscrire 2 trajectoires à 2050: artificialisation nette + étalement urbain
Accueillir le développement projeté pour 18 ans

Tenir compte des projets et de la réalité de terrain

- Maintenir 50% des centralités du SDT
- Possibilité de réduire ou supprimer des centralités du SDT
- Possibilité d'étendre des centralités ou d'en créer
si accès ≤ 10 (15) min à pied
 - aux services publics, équipements communautaires, commerces...
 - aux transports en commun



Merci pour votre attention

Jean-Marc Lambotte - jm.lambotte@uliege.be

Coordinateur scientifique du Lepur-ULiège

Sébastien Hendrickx - s.hendrickx@uliege.be

Chercheur senior au Lepur-ULiège