

OBSERVATOIRE DES MUTATIONS SPATIALES

TABLE DES MATIERES

PROJET DE PUBLICATION L'OCCUPATION DU SOL EN WALLONIE

1	INTRODUCTION	1
1.1	LE TERRITOIRE WALLON	2
1.1.2	<i>Les régions agro-géographiques</i>	4
1.2	LE PLAN DE SECTEUR	5
1.3	LES DONNEES UTILISEES ET LEUR TRAITEMENT	6
2	L'AGRICULTURE	8
2.1	L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	8
2.1.1	<i>Occupation du sol</i>	8
2.1.2	<i>Evolution de cette occupation</i>	8
2.1.3	<i>Différences sous-régionales</i>	9
2.1.4	<i>Labourages et pâturages</i>	10
2.2	L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	11
2.3	FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	12
2.3.1	<i>Modifications de la PAC</i>	12
2.3.2	<i>Autres facteurs d'évolution</i>	13
2.3.3	<i>Vers une dualisation de l'espace agricole ?</i>	14
3	LA FORÊT LA NATURE	15
3.1	L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	15
3.1.1	<i>Occupation du sol</i>	15
3.1.2	<i>Evolution de cette occupation</i>	16
3.1.3	<i>Différences sous-régionales</i>	17
3.1.4	<i>Feuillus et résineux</i>	18
3.1.5	<i>Zones de nature</i>	18
3.2	L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	19
3.2.1	<i>Zones forestières</i>	19
3.2.2	<i>Zones "vertes"</i>	19
3.3	FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	19
3.3.1	<i>Multifonctionnalité de la forêt</i>	19

OBSERVATOIRE DES MUTATIONS SPATIALES
TABLE DES MATIERES DU RAPPORT DE SEPTEMBRE 2004

3.3.2	<i>Fonction économique</i>	20
3.3.3	<i>Fonction de conservation</i>	20
3.3.4	<i>Fonction sociale</i>	21
3.3.5	<i>Conclusions et perspectives</i>	21
4	LA RESIDENCE	22
4.1	L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	22
4.1.1	<i>Occupation du sol</i>	22
4.1.2	<i>Evolution de cette occupation</i>	22
4.1.3	<i>Différences sous-régionales</i>	23
4.1.4	<i>Des parcelles de plus en plus grandes</i>	23
4.1.5	<i>Coûts fonciers et immobiliers</i>	24
4.2	L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	24
4.3	FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	25
4.3.1	<i>Exode urbain</i>	25
4.3.2	<i>Tendances démographiques</i>	26
4.3.3	<i>Métropolisation et accessibilité</i>	27
4.3.4	<i>Agrément du cadre de vie</i>	28
4.3.5	<i>Autres facteurs d'évolution</i>	29
4.3.6	<i>Perspectives</i>	30
5	LES ACTIVITES ECONOMIQUES LES LOISIRS	31
5.1	L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	31
5.1.1	<i>Occupation du sol</i>	31
5.1.2	<i>Evolution de cette occupation</i>	31
5.1.3	<i>Différences sous-régionales</i>	32
5.1.4	<i>Industrie</i>	33
5.1.5	<i>Stockage</i>	34
5.1.6	<i>Commerces</i>	35
5.1.7	<i>Bureaux</i>	36
5.1.8	<i>Tourisme et loisirs</i>	37
5.2	L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	37
5.3	FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	38
5.3.1	<i>Mondialisation et métropolisation</i>	38
5.3.2	<i>Elargissement de l'Union européenne</i>	40
5.3.3	<i>Nouvelles contraintes et nouvelles attentes</i>	40
5.3.4	<i>Nouveaux loisirs</i>	41
5.3.5	<i>L'économie en dehors de la ville ?</i>	41
6	LES EQUIPEMENTS PUBLICS LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION AUTRES	43

OBSERVATOIRE DES MUTATIONS SPATIALES
TABLE DES MATIERES DU RAPPORT DE SEPTEMBRE 2004

6.1	L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	43
6.1.1	<i>Occupation du sol</i>	43
6.1.2	<i>Evolution de cette occupation</i>	44
6.2	L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	44
6.3	FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	44
7	CONCLUSION : UNE STRUCTURE SPATIALE EN MUTATION	46
7.1.1	<i>Les agglomérations</i>	47
7.1.2	<i>Les banlieues</i>	47
7.1.3	<i>Les zones de migrants alternants</i>	48
7.1.4	<i>Les petites villes</i>	49
7.1.5	<i>Les communes rurales</i>	49
7.1.6	<i>Cartes de synthèse</i>	50
8	GLOSSAIRE	54
9	BIBLIOGRAPHIE	55
10	ANNEXE : LES DONNEES UTILISEES DANS CETTE PLAQUETTE	56
10.1	LES STATISTIQUES D'OCCUPATION DU SOL ISSUES DU CADASTRE	56
10.2	LE PLAN DE LOCALISATION INFORMATIQUE (PLI)	58
11	TABLE DES MATIERES	1
1	INTRODUCTION	60
2	CONSOLIDER LES DONNEES D'OCCUPATION DU SOL ET LA CONNAISSANCE DE LEUR MODE DE PRODUCTION	60
2.1	CARACTERISTIQUES DE LA CATEGORIE « BATIMENTS DE STOCKAGE »	61
2.2	LA PRISE EN COMPTE DE L'INOCCUPATION DES SURFACES INDUSTRIELLES	63
2.2.1	<i>Soustraire des surfaces économiques celles qui correspondent à des SAED</i>	63
2.2.2	<i>Soustraire des surfaces cadastrées celles qui sont dispensées de paiement du précompte immobilier</i>	64
2.2.3	<i>Conclusion</i>	65
2.3	LES DONNEES D'OCCUPATION DU SOL PAR NATURE CADASTRALE	66
2.4	ANALYSE DES SURFACES SELON LA TYPOLOGIE D'EGGERICKX	69
3	OCCUPATION DU SOL PAR TYPES D'ENTREPRISES	70
3.1	TENIR COMPTE DES DIFFERENCES DE CONSOMMATION D'ESPACE PAR SECTEUR.....	70
3.1.1	<i>Calcul des ratios de consommation d'espace par secteur</i>	71
3.1.2	<i>Les consommations théoriques et le ratio de consommation d'espace prenant en compte les différences de structure économique</i>	74
3.1.3	<i>Tenir compte des différences de taille des entreprises</i>	79
3.2	TRAITER L'OCCUPATION DU SOL PAR LES BUREAUX	84
3.2.1	<i>Comment traiter des surfaces de bureaux ?</i>	84
3.2.2	<i>L'évolution et la localisation des bâtiments de bureaux</i>	86
4	CHANGEMENTS DE LOCALISATION DES ENTREPRISES	89

OBSERVATOIRE DES MUTATIONS SPATIALES
TABLE DES MATIERES DU RAPPORT DE SEPTEMBRE 2004

4.1	OBJECTIFS	89
4.2	LA BASE DE DONNEES UTILISEE.....	90
4.3	PREMIERS RESULTATS	92
4.4	RESULTATS DETAILLES.....	96
4.5	FUTURES ETAPES : TRAVAIL A L'ECHELLE INFRA-COMMUNALE	98

PROJET DE PUBLICATION L'OCCUPATION DU SOL EN WALLONIE

1 INTRODUCTION

Depuis toujours, l'occupation du sol est en évolution. Les grands défrichements du moyen âge ont réduit les superficies forestières au profit de prairies et de terres cultivées. L'industrialisation, il y a deux siècles, a utilisé des terrains pour y construire des usines et y élever des terrils. Et chaque époque de croissance démographique s'est traduite par une extension des villes et des villages, voire par la création de nouveaux noyaux urbanisés.



Ces dernières décennies, toutefois, l'urbanisation (occupation du territoire par l'habitat, les activités économiques et les équipements et infrastructures) s'est développée avec une rapidité qu'elle n'avait jamais connue auparavant.

L'urbanisation peut poser différents types de problèmes :

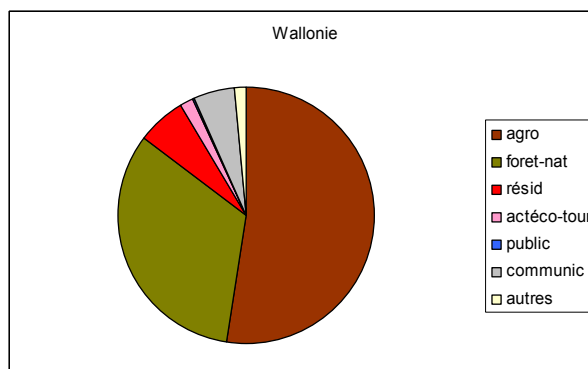
- des activités incompatibles pourraient s'installer à proximité les unes des autres (ex. une usine près d'un hôpital). Ce type de problème est généralement bien maîtrisé par les différents outils d'aménagement du territoire, au premier rang desquels le plan de secteur, dont on reparlera plus loin ;
- les activités s'installent de façon dispersée dans l'espace non urbanisé. Les retombées négatives de ce type d'urbanisation portent tout autant sur l'environnement et les paysages que sur la mobilité (déplacements plus nombreux, transports en commun difficiles à organiser), sans parler du "manque à gagner" que signifie l'éloignement d'activités qui, si elles étaient proches, pourraient trouver des synergies et des économies d'échelle ;
- les différentes activités utilisent plus d'espace que nécessaire. Dans la pratique, ce problème est indissolublement lié au précédent et entraîne les mêmes conséquences négatives.

Cette plaquette a essentiellement pour objet l'analyse de l'évolution *quantitative* de l'occupation du sol. Elle abordera donc surtout la troisième problématique, et évoquera fréquemment la deuxième.

Avant d'envisager une à une les principales occupation du sol (agriculture, forêt et nature, résidence, activités économiques et loisirs, équipements et infrastructures), il est nécessaire de se faire une idée générale du territoire wallon et de la manière dont il est structuré par les villes petites ou grandes.

1.1 LE TERRITOIRE WALLON

La superficie totale de la Wallonie est de 16.885 km². Les activités agricoles occupent un peu plus de la moitié de ce territoire, et la forêt et les espaces naturels en couvrent un tiers. Environ 6 % sont utilisés par la résidence (appartements, maisons et jardins) et 5 % par les infrastructures de communication (routes, chemin de fer, etc.). Les activités économiques, les loisirs et les équipements publics (écoles, hôpitaux, cimetières, stations d'épuration, etc.) se partagent les quelques pourcents restants.



En 2002, la Wallonie comptait 3.358.560 habitants, ce qui représente une densité moyenne de 199 hab/ km². Cette densité, importante à l'échelle européenne, est cependant inférieure à celle de régions ou pays voisins comme la Flandre ou les Pays-Bas. Elle varie bien entendu de commune à commune, selon qu'on se trouve "en ville" ou "à la campagne".

La Wallonie ne comporte pas de grande ville d'échelle mondiale ou même européenne. Ses deux plus grandes villes, Liège et Charleroi, comptent chacune approximativement 200.000 habitants. Certaines parties du territoire wallon sont sous l'influence de villes extérieures importantes (métropoles) comme Bruxelles, Lille ou Luxembourg.

1.1.1.1 Les régions urbaines ¹

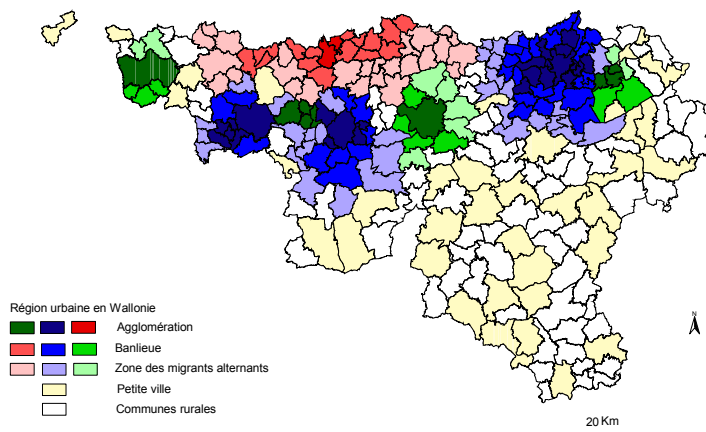
L'influence des villes est en principe de moins en moins importante au fur et à mesure qu'on s'en éloigne, même si des distorsions peuvent intervenir, notamment le long des grands axes de transport. C'est sur ce principe qu'est basée la carte des régions urbaines. Elle regroupe 156 des 262 communes wallons en huit régions urbaines, elles-mêmes subdivisées en "agglomération urbaine", "banlieue" et "zone de migrants alternants" ou "ZMA" (voir le glossaire en fin d'ouvrage). Ces régions urbaines sont celles de Bruxelles, de Tournai et des six villes principales du sillon industriel : Mons, La Louvière, Charleroi, Namur, Liège et Verviers.

¹ Voir VAN DER HAEGEN et EGGERICX dans la bibliographie.

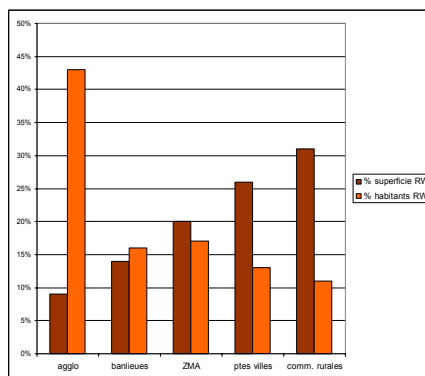
Parmi les communes non reprises dans ces régions urbaines, on peut distinguer les "petites villes" des "communes rurales".

La détermination des régions urbaines reprises sur cette carte a été réalisée notamment d'après les résultats de l'enquête socio-économique ("recensement") de 1991. Il s'agit donc de données déjà assez anciennes. Lorsque les données issues de l'enquête de 2001 auront été analysées, il est probable qu'elles feront apparaître une configuration différente de la Wallonie.

Telle quelle, la carte montre une région divisée *grosso modo* en une moitié nord plus urbaine et une moitié sud plus rurale parsemée de petites villes.



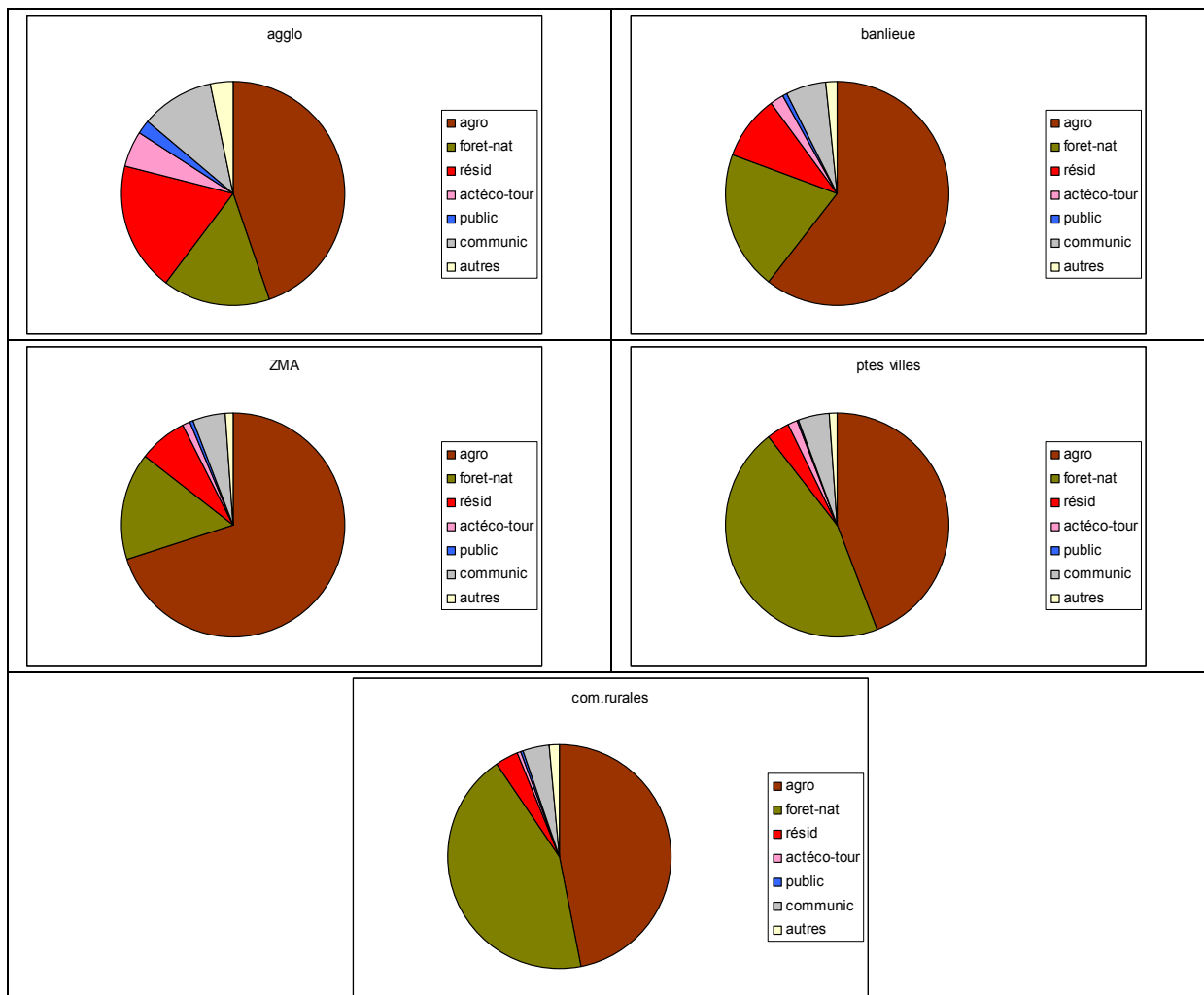
Les communes qui constituent les agglomérations urbaines proprement dites – autrement dit les villes (communes les plus foncées sur la carte) – ne représentent que 9 % du territoire, mais 43 % des habitants. A l'opposé, les communes rurales représentent près du tiers du territoire, mais seulement un peu plus du dixième des habitants. La densité de population varie donc assez fortement selon le type de commune.



L'occupation du sol présente elle aussi certaines différences selon le type de commune. Dans les communes des agglomérations urbaines, les superficies non urbanisées (c'est-à-dire utilisées par l'agriculture, la forêt et/ou la nature) représentent environ 60 % du total, alors qu'elles atteignent 80 à 90 % dans les autres communes. Inversement, la superficie occupée par la résidence va de près de 20 % dans les agglomérations à 3 % seulement dans les communes rurales. La différence est significative également pour les activités économiques, les équipements publics et les infrastructures de communication.

L'importance de l'agriculture dans tous les types de communes, même les plus urbanisées, peut étonner. Il faut toutefois garder à l'esprit que l'échelle est ici celle des territoires communaux et non celle des villes morphologiques, qui peuvent être nettement plus petites.

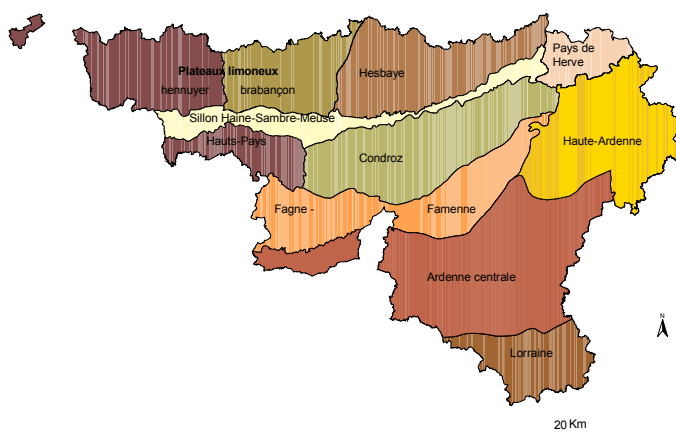
Les diagrammes ci-dessous montrent également que les superficies forestières sont beaucoup plus importantes dans les petites villes et les communes rurales que dans les autres types de communes.



Les chapitres qui suivent étudient les différentes occupations du sol et leur évolution en distinguant, lorsque c'est utile, les différents types de communes : communes d'agglomération, de banlieue, de la zone des migrants alternants, petites villes et communes rurales. La conclusion de cette plaquette reprend ces distinctions pour chercher à comprendre l'évolution du processus d'urbanisation.

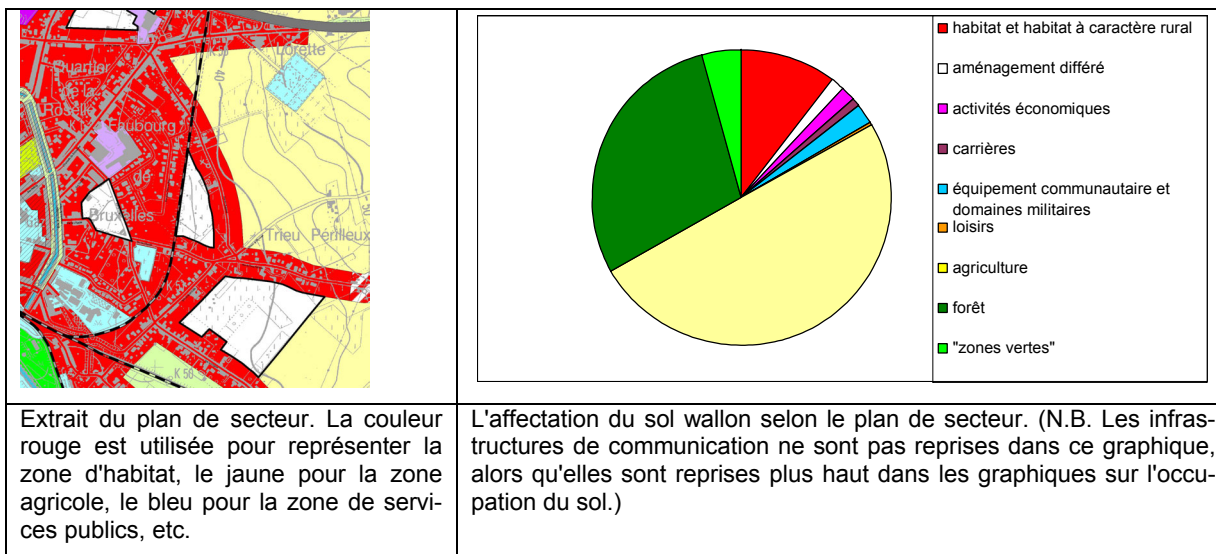
1.1.2 Les régions agro-géographiques

Le territoire wallon peut aussi être découpé en 9 régions "agro-géographiques". Ce découpage, réalisé au début des années 70, se base essentiellement sur des critères d'occupation du sol, de paysage et d'habitat qui s'expliquent à la fois par le milieu naturel et par les anciennes pratiques agricoles.



1.2 LE PLAN DE SECTEUR

Dans les chapitres qui suivent, les occupations du sol sont systématiquement comparées – dans la limite des données disponibles – à l'affectation du sol telle qu'elle est régie par le plan de secteur.

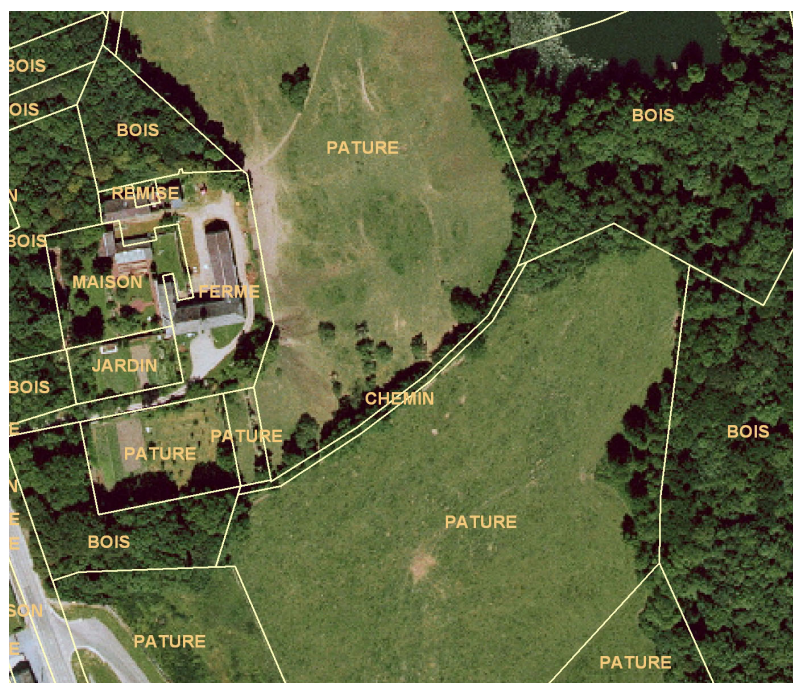


Réalisé pendant les années 70-80, le plan de secteur couvre la totalité du territoire wallon. C'est un plan d'affectation, ce qui signifie qu'il détermine des zones dans lesquelles certaines activités sont autorisées ou interdites : zone agricole, zone d'habitat, zone d'activité économique, etc. A chaque lieu du territoire correspond une et une seule affectation.

L'intérêt principal d'une comparaison entre d'une part l'affectation du sol selon le plan de secteur et d'autre part son occupation selon le cadastre, est de pouvoir évaluer la disponibilité foncière actuelle et future. Ainsi par exemple, on peut calculer que la disponibilité foncière en zone d'habitat est encore largement suffisante dans la plupart des sous-régions ; les prix élevés qu'on y constate parfois sont donc plutôt la conséquence soit de phénomènes de spéculation, soit d'un ajustement des prix au niveau des revenus des candidats-acquéreurs.

1.3 LES DONNEES UTILISEES ET LEUR TRAITEMENT

Sauf mention contraire, les données chiffrées citées dans cette plaquette sont celles du Cadastre. Il s'agit en effet des seules sources récurrentes qui soient actuellement disponibles pour étudier l'évolution de l'occupation du sol en Wallonie. Bien que leur finalité première soit d'ordre fiscal, ces données présentent une fiabilité et une régularité² qui en font un élément précieux pour l'observation des mutations spatiales.



Projection du parcellaire cadastral (plan de localisation informatique ou PLI) sur une photographie aérienne (plan photographique numérique communal ou PPNC).

Les "natures" des parcelles enregistrées par le Cadastre sont groupées par l'INS en 25 "rubriques" cadastrales. La plupart du temps, ce sont ces rubriques qui ont été utilisées ici. Dans certains cas, l'analyse de l'évolution par natures a permis une observation plus fine.

Certains secteurs d'activité réalisent de manière récurrente un inventaire de leur occupation du sol. C'est essentiellement le cas pour les activités agricoles et forestières, qui établissent respectivement un recensement agricole annuel et un inventaire forestier régulier. Ces sources ont été comparées aux sources cadastrales.

On trouvera plus de détails sur les données utilisées dans l'annexe de cette plaquette.

² Certains remaniements ont eu lieu au début des années 80, ce qui nous a conduits à utiliser les données disponibles à partir de 1986.

Les cartes illustrant les chapitres suivants ont pour objectif des cartes de montrer deux informations sur les natures cadastrales : d'une part la répartition actuelle (2002) et d'autre part son évolution entre 1986 et 2002.

Pour ce faire, la superficie totale occupée par une nature cadastrale est représentée par des cercles de surface variable tandis que l'évolution est donnée par la couleur à l'intérieur des cercles (cf tableau).

Valeur d'évolution	Gamme de couleurs
--	Bleu foncé
-	Bleu clair
0	Jaune clair
+	Orange
++	Rouge
Pas de données	blanc

L'évolution est calculée selon la formule suivante : (superficie occupée par l'activité en 2002 – superficie occupée par l'activité en 1986) / superficie occupée par l'activité en 1986.

2 L'AGRICULTURE

2.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

2.1.1 Occupation du sol

Selon le cadastre, la superficie occupée en 2002 par l'agriculture (au sens large) est de 886.500 ha, soit un peu plus de la moitié du territoire.

Deux sources de données permettent d'évaluer l'occupation du sol par l'agriculture (entendue ici au sens large) : le cadastre et le recensement agricole.

Pour le cadastre, on additionne les rubriques "terres (cultivées)", "pâtures et prés" et "vergers"³, ce qui représentait en 2002 un total de 886.500 ha, soit un peu plus de la moitié du territoire wallon.

Le recensement agricole, quant à lui, est basé sur les déclarations annuelles des agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé en Wallonie. Il vise à fournir un tableau complet de l'agriculture en tant que secteur économique : main-d'oeuvre, superficies, cultures, animaux... La superficie agricole utile (SAU) déclarée était de 756.500 ha en 2002.

La superficie cadastrée comme agricole est donc nettement plus importante que la SAU déclarée par les agriculteurs. La différence était de 160.000 ha environ en 1986 et de 130.000 ha seize ans plus tard.

Cette différence est due principalement aux terres considérées comme agricoles par le cadastre mais utilisées par des agriculteurs non wallons ou par des non-agriculteurs (ex. prairies pour chevaux appartenant à des personnes privées) ; ces terres ne sont dès lors pas reprises dans le recensement agricole. Elle est due aussi aux terres agricoles non déclarées pour des raisons fiscales ou encore boisées.

2.1.2 Evolution de cette occupation

La superficie agricole cadastrée est en diminution constante (- 4,5 % en 20 ans).

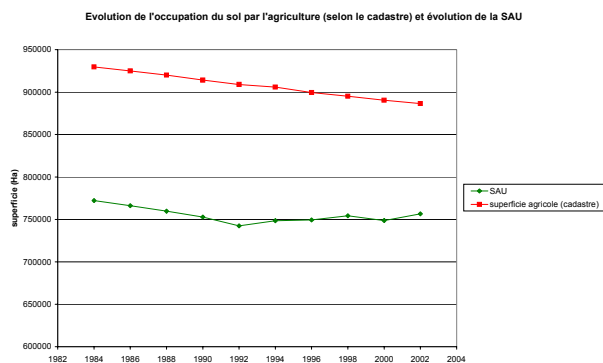
Quelle que soit la source, on constate une diminution de la superficie agricole :

- les terres inventoriées comme agricoles par le cadastre sont passées de 925.000 ha en 1986 à 886.500 ha en 2002, soit une diminution de 38.500 ha (4 %) en 16 ans ;
- pour la même période, la superficie agricole utile (SAU) recensée d'après les déclarations des agriculteurs est passée de 766.000 ha à 756.500 ha, soit une diminution de 1,2 %.

³ Pour ce qui concerne les fermes et bâtiments ruraux, voir le chapitre consacré à la résidence.

La tendance n'est pas la même si l'on n'observe que les dix dernières années : depuis 1992, la SAU augmente tandis que les terres agricoles cadastrées continuent à diminuer. Cette augmentation de la SAU s'explique par la modification des critères de la PAC (voir plus loin). Les agriculteurs mentionnent à présent, dans leur déclaration du recensement agricole, des terres qu'ils n'y déclaraient pas auparavant.

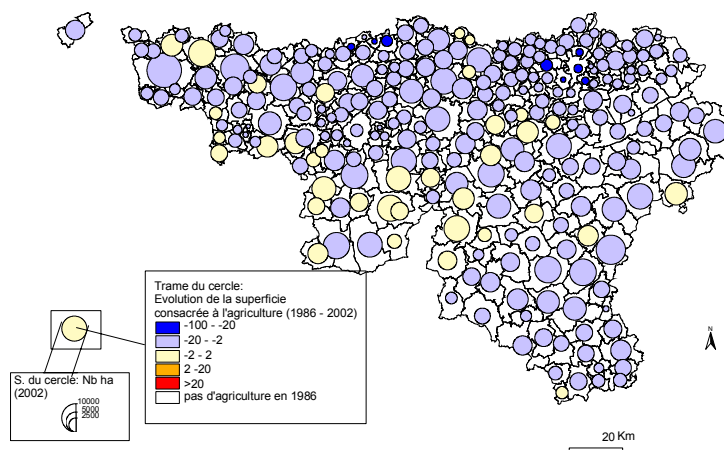
Fort pratiqué avant 1990, le boisement des terres agricoles constituait une des causes de la diminution de la SAU. Cette tendance n'a plus cours aujourd'hui à l'échelle wallonne.



2.1.3 Différences sous-régionales

Traditionnellement, les communes situées au nord du sillon industriel et en Condroz sont celles où l'on trouve le plus de superficie agricole (terres cultivées et prairies). Les communes du sud sont globalement plus forestières (voir le chapitre suivant).

L'agriculture est en régression dans la majorité des communes wallonnes. Les communes proches de Bruxelles et celles de l'agglomération liégeoise sont celles qui ont perdu relativement le plus de terres agricoles.



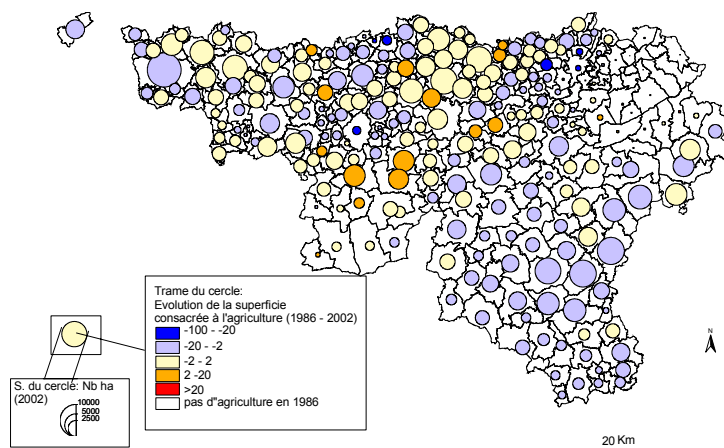
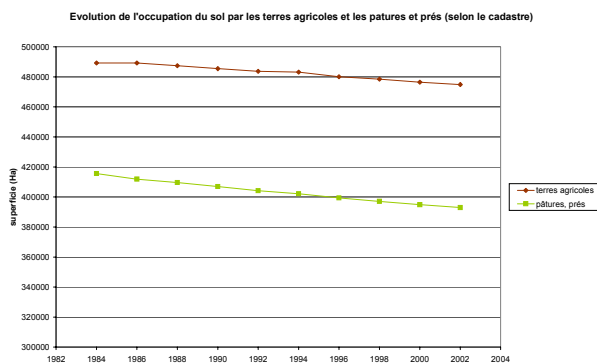
2.1.4 Labourages et pâturages

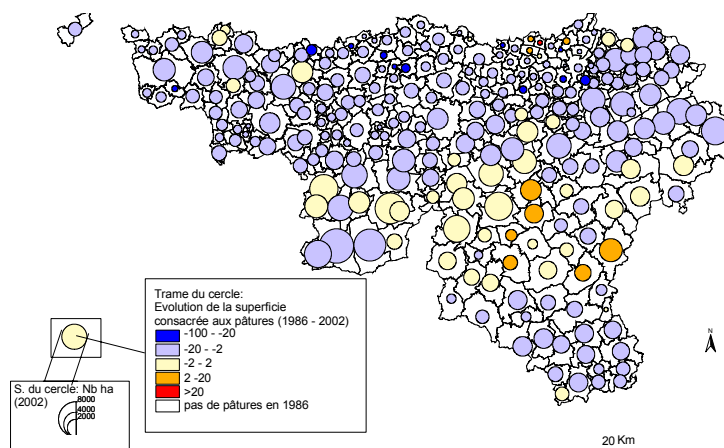
La réduction de la superficie agricole cadastrée touche plus fortement les prairies que les terres cultivées.

La réduction de la superficie cadastrée comme agricole au sens large touche plus fortement les prairies que les terres cultivées : les premières ont perdu 5 % de leur superficie, tandis que les secondes n'ont perdu "que" 3 %.

Cette différence d'évolution se comprend aisément si l'on se réfère à la structure traditionnelle de l'espace agricole autour des villages : les prairies se trouvent généralement à proximité du tissu bâti tandis que les terres de culture sont plus éloignées. Les zones constructibles du plan de secteur (voir plus loin) sont donc principalement situées sur des terres inscrites comme prés ou pâtures au cadastre.

Quant aux vergers, ils ont perdu 10.000 ha, une diminution qui ne touche que les "hautes tiges".





2.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR

Art. 35 - La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. (...)

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les superficies affectées en zone agricole au plan de secteur représentent 839.764 ha, soit pratiquement 50 % du territoire wallon.

En prolongeant les évolutions constatées ces dernières années, on peut établir les projections suivantes pour 2013 :

- la zone agricole serait excédentaire dans le sud-est de la Wallonie ;
- en revanche, le nord et l'ouest ne disposeraient pas de réserves agricoles suffisantes au plan de secteur.

Il faudra voir si la récente réforme de la PAC et ses modalités d'application en Wallonie (voir ci-dessous) modifieront ces tendances.

2.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION

2.3.1 Modifications de la PAC

Les progrès techniques encouragés par la Politique agricole commune (PAC) ont permis d'augmenter la productivité.

Au cours de son histoire, la Politique agricole commune européenne (PAC) a subi plusieurs modifications importantes.

A l'origine, dans les années 60, elle avait pour but l'autonomie alimentaire européenne, ce qui nécessitait d'accroître la productivité agricole. L'Union européenne a donc soutenu des politiques de rationalisation, de progrès technique et d'intensification – avec un succès tel qu'un virage à 180° s'est ensuite révélé nécessaire pour réduire les excédents et pour maîtriser les dépenses en aides agricoles.

Après la réforme de la PAC en 1992, les normes européennes favorisent les pratiques extensives et la jachère. En conséquence, les agriculteurs sont à la recherche de terres.

En 1992, après l'instauration de quotas pour certaines productions (ex. quotas laitiers en 1984), la PAC est réformée de manière fondamentale. Les nouvelles normes favorisent les pratiques plus extensives et la jachère. Elles poussent les exploitants à rechercher et/ou à déclarer plus de terres qu'auparavant, et ont dès lors pour conséquences une nette croissance des prix des terres agricoles et l'augmentation de la superficie agricole utile telle qu'elle apparaît dans les déclarations. Ainsi s'explique l'évolution différente de la SAU et des terres agricoles cadastrées qu'on a relevée plus haut.

En raison de l'élargissement de l'Union européenne et pour mieux répondre aux pressions de la mondialisation, une nouvelle réforme de la PAC a été décidée en 2003.

L'élargissement de l'UE à une dizaine de nouveaux pays, parmi lesquels d'importants producteurs agricoles, et la nécessité pour l'Europe de renforcer sa position dans les négociations mondiales (OMC) conduisent à une seconde réorientation décidée en juin 2003.

Les grands principes de cette réforme reposent sur une dissociation ("découplage") totale ou partielle entre les quantités produites et les subventions accordées aux agriculteurs, l'objectif étant une diminution des aides pour se rapprocher des prix du marché.

Ces changements auront des implications sur :

- les subventions, qui ne dépendront plus que partiellement des quantités produites : les aides seront versées en fonction du respect des normes en matière d'environnement, de bien-être animal et de sécurité alimentaire ;
- l'aide au développement rural, qui permettra notamment de mieux soutenir les petites exploitations ;
- la politique de marché : réduction du soutien des prix de certaines productions, mise en place d'une libéralisation des marchés.

Il est encore trop tôt pour tenter d'évaluer les effets de cette réforme de la PAC sur l'occupation du sol. Il est possible que, suite à la modification des conditions d'octroi des primes, on assiste d'une part à une diversification des productions dans les régions de grandes cultures (ex. Hesbaye) et d'autre part à un risque de déprise dans les régions herbagères (ex. Ardenes).

2.3.2 Autres facteurs d'évolution

D'autres facteurs – comme les exigences environnementales, la pression résidentielle ou la demande touristique – influencent l'occupation du sol par l'agriculture.

Si la PAC est le facteur d'évolution le plus important, d'autres tendances qui ont des effets sur l'occupation du sol par l'agriculture peuvent être relevées.

- L'importance croissante accordée à l'environnement peut constituer dans certains cas une contrainte importante pour les exploitants agricoles : réglementation de l'épandage du lisier, périmètres dans lesquels certaines règles doivent être respectées notamment pour la protection des eaux, etc.
- La demande des consommateurs porte toujours sur des produits alimentaires bon marché, mais des exigences supplémentaires – et parfois contradictoires avec les premières – sont apparues concernant la qualité : sécurité alimentaire, traçabilité... D'où notamment le succès des produits biologiques, fermiers, labellisés, etc.
- De nouvelles demandes apparaissent, parfois soutenues par les politiques européennes. C'est le cas par exemple pour les cultures destinées à la fabrication de biocarburants.
- Les pressions liées à l'urbanisation n'ont pas seulement pour origine l'usage peu parcimonieux du sol par la résidence et les activités économiques : la demande pour les activités de tourisme et les loisirs de plein air est également en pleine croissance. La compatibilité difficile entre certaines activités agricoles (élevage intensif, épandages...) et la résidence ou le tourisme est source de tensions dans certaines régions.
- Un problème particulier à l'agriculture est celui du manque de relève : une bonne partie des exploitants actuels sont âgés et n'ont pas de successeur connu. Cette situation se conjugue avec les exigences de productivité et/ou de liaison de la production au sol pour expliquer la croissance de la taille des exploitations.
- Les évolutions qu'on vient d'évoquer expliquent également la tendance à la diversification des activités des exploitants agricoles (vente à la ferme, manèges, gîtes, etc.).

Ces facteurs d'évolution peuvent avoir des conséquences diverses sur l'occupation du sol. Certains semblent pousser dans le sens d'une déprise agricole, d'autres au contraire pourraient indiquer de nouveaux besoins en terres.

Quatre scénarios ont été construits pour illustrer la diversité des évolutions et choix qui s'offrent aujourd'hui à l'agriculture (...).

Le premier d'entre eux prolonge certains éléments clés de la situation actuelle, notamment la protection des marchés agricoles européens. Le choix de préserver cet héritage est à l'origine de mesures importantes, notamment la mise en place d'un système de contingentement et de la conditionnalité environnementale. Ce scénario constitue donc une adaptation de la situation actuelle plutôt que sa simple prolongation.

Le deuxième scénario s'affirme comme un scénario de rupture : face aux pressions libérales, la politique agricole commune est progressivement démantelée, les protections douanières détruites et l'action publique effacée. Dans ce contexte, les industries agro-alimentaires et la grande distribution imposent un nouvel "ordre" des marchés et des productions, faisant prévaloir leurs modes d'organisations et leurs conceptions de l'alimentation.

Le troisième scénario repose sur la notion de qualité fondée sur l'origine des produits agricoles, ce qui passe par une forte organisation collective des agriculteurs et une remise en cause des modalités d'intervention publique, dans un contexte d'abaissement des protections douanières traditionnelles. Les agriculteurs, spécialisés dans la fonction de production, tentent alors de mieux maîtriser la commercialisation de leurs produits et définissent, grâce à l'appui de l'Etat, de nouvelles règles de fonctionnement des marchés.

Enfin, le quatrième scénario explore l'hypothèse d'une politique rurale qui engloberait la politique agricole, encouragerait la décentralisation de l'action publique et inviterait les agriculteurs à diversifier leurs missions en s'ouvrant à la gestion des territoires et de l'environnement. Dans ce contexte, où la création de nouvelles entreprises rurales est stimulée, l'exploitation agricole s'articule sur les dynamiques territoriales par l'entremise d'une politique contractuelle.

LACOMBE Ph. (dir), *L'agriculture à la recherche de ses futurs*,
Editions de l'Aube / DATAR, 2002, pp.34-35.

2.3.3 Vers une dualisation de l'espace agricole ?

Un scénario possible pour l'avenir : l'évolution de certaines exploitations (voire de certaines sous-régions) vers une production de type industriel, et d'autres vers un développement plus diversifié.

Il est possible que l'espace agricole wallon se différencie selon sa capacité à répondre à des exigences parfois assez contradictoires (compétitivité, prix bas, qualité des produits, protection de l'environnement...) :

- les parties du territoire dont les terres, par leur qualité et leur structure, permettent de hauts rendements s'avéreront compétitives sur le marché mondial et s'orienteront vers une production de type industriel (alimentaire mais aussi chimie verte, etc.) ;
- les régions périurbaines, touristiques ou encore dont la qualité des terres est faible seront plus concernées par les demandes de services et s'orienteront donc plus vers le développement rural que vers la production agricole proprement dite.

La coexistence de ces deux tendances restera sans doute possible sur l'essentiel du territoire, mais elle pourrait se muer en concurrence dans certaines régions (ex. la région brabançonne est à la fois une région de hauts rendements et une région périurbaine). Il y a en effet une certaine incompatibilité entre l'orientation vers la production intensive et la reconversion vers les activités de services.

3 LA FORÊT LA NATURE

3.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

3.1.1 Occupation du sol

Selon le cadastre, la superficie occupée en 2002 par la forêt et la nature est de 555.500 ha, soit le tiers de l'ensemble du territoire wallon.

Deux sources sont disponibles pour évaluer la superficie occupée par les forêts et par la nature : le cadastre et l'Inventaire forestier wallon. Ces deux sources donnent des résultats relativement parallèles.

Selon le cadastre, la superficie boisée était de 496.850 ha en 2002.

A côté des terres classées comme bois, la rubrique INS des "terres vaines et vagues" reprend de terres non ou peu productives comme les terres vaines et vagues proprement dites (c'est-à-dire incultes et inutilisées), les patsarts (pâtures pauvres), les fagnes, les terrils non exploités, les marais et les bruyères et une partie des terrains industriels abandonnés. C'est dans cette rubrique que sont classées les terres forestières mises à blanc et non replantées, les plantations forestières de moins de 12 ans ainsi que les "zones naturelles", qu'elles soient ou non protégées (réserves).

Les terrains militaires peuvent également être pris en compte ici. Ils sont en effet principalement formés de bois et d'étendues "sauvages". Pratiquement stable depuis une quinzaine d'années, leur superficie tourne selon le cadastre autour des 6.000 ha. Ce chiffre ne couvre toutefois que les domaines militaires non imposables.

Enfin, les étangs cadastrés représentent un peu moins de 4.000 ha. Il faut noter toutefois qu'une grande partie des superficies occupées par des plans d'eau ou des cours d'eau n'est pas cadastrée.

Bois, terres vaines et vagues, terrains militaires et étangs couvrent ensemble environ 555.500 ha, soit le tiers du territoire wallon.

L'Inventaire forestier, pour sa part, distingue la forêt productive et la forêt non productive. La première couvrait 477.800 ha en 1999 (dernier inventaire disponible). La seconde, composée de voiries, coupe-feu, landes et incultes, fagnes, souilles, étangs et divers, atteignait alors 67.000 ha. Au total, forêt productive et non productive représentaient donc 544.800 ha selon l'Inventaire forestier.

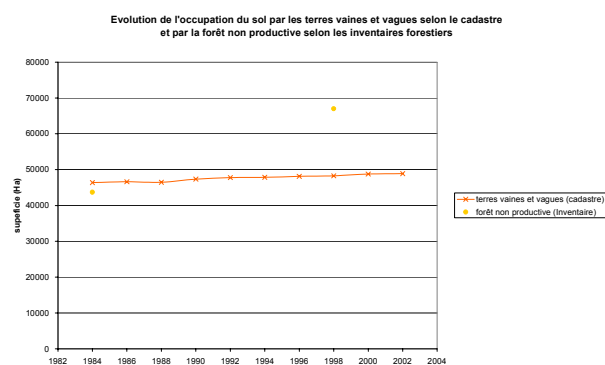
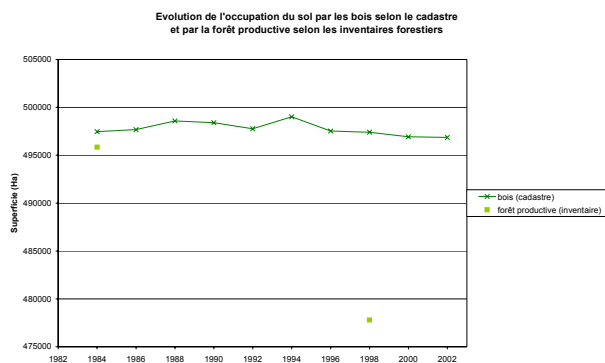
3.1.2 Evolution de cette occupation

L'occupation du sol par la forêt productive est en légère régression. Par contre, la forêt non productive et les occupations "naturelles" du sol sont en augmentation.

L'Inventaire forestier est régulièrement actualisé depuis plus d'un siècle, même si les méthodes ont pu varier au cours du temps. Il montre qu'après une longue période d'augmentation (de 391.000 ha à la fin du XIXe siècle à 495.839 ha en 1994), la superficie forestière productive est à présent en légère régression. Les zones non productives, par contre, sont pour leur part en nette progression (+ 53%). Au total, la forêt productive et non productive a connu une progression de 5.261 ha entre 1984 et 1999.

Ces tendances sont confirmées par les chiffres du cadastre : les étendues boisées y sont en très légère diminution depuis 1986 (- 820 ha) tandis que les "terres vaines et vagues" sont en augmentation (+ 2.260 ha entre 1986 et 2002, soit + 5%).

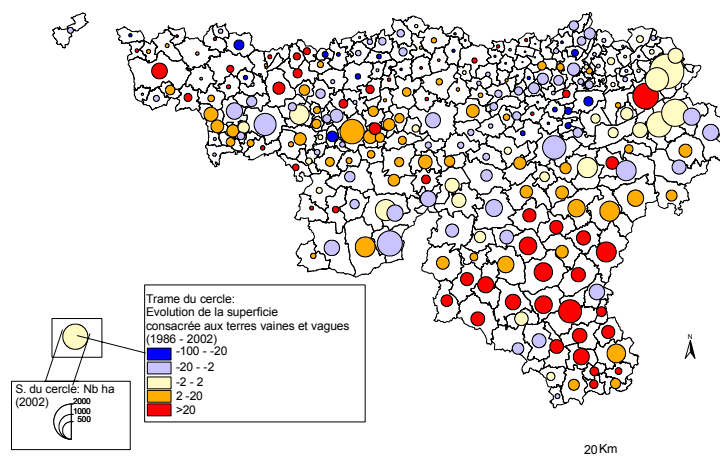
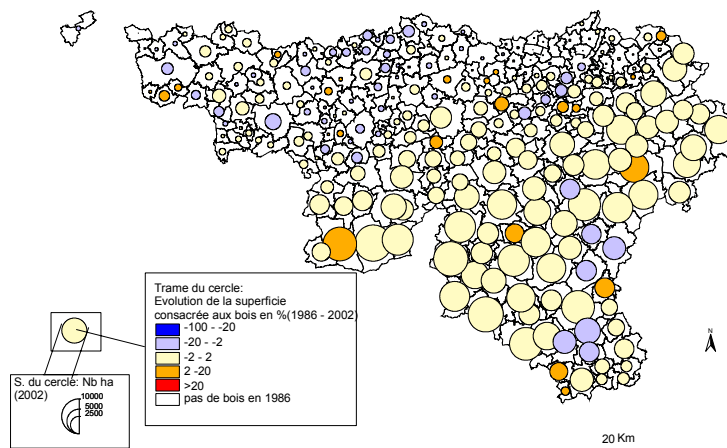
Au total, l'occupation du sol par les bois, la nature, les domaines militaires et les étangs a connu une très légère augmentation entre 1986 et 2002, augmentation due principalement aux terres vaines et vagues.



3.1.3 Différences sous-régionales

Les superficies boisées sont nettement plus présentes dans la moitié sud de la Wallonie. Elles sont globalement assez stables.

Les terres vaines et vagues connaissent des évolutions plus contrastées et plus variées dans l'espace. Elles sont en augmentation dans de nombreuses communes, et particulièrement dans les communes rurales du sud.

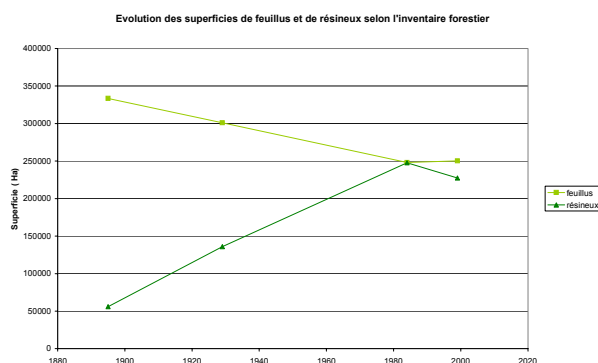


3.1.4 Feuillus et résineux

Après une forte augmentation pendant un siècle, la superficie occupée par les résineux est aujourd'hui en régression au profit des feuillus.

L'Inventaire forestier apporte une précision que ne donne pas le cadastre puisqu'il distingue les superficies forestières selon qu'elles sont majoritairement occupées par des résineux ou par des feuillus.

Après avoir diminué pendant un siècle, la superficie de la forêt productive occupée par les feuillus est aujourd'hui en légère augmentation. Inversement, celle des résineux connaît une très légère régression après une augmentation rapide et continue de 1895 à 1984.



3.1.5 Zones de nature

Près de 30 % des superficies boisées (productives ou non) sont sous statut "Natura 2000".

Les superficies boisées, terres vaines et vagues, domaines militaires et étangs sont particulièrement concernés par le projet Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau européen qui vise à assurer la préservation à long terme (c'est-à-dire pour les générations à venir) d'une série d'habitats écologiques et d'espèces menacés ou en forte régression, ou encore représentatifs d'une région biogéographique. Ces habitats sont intégrés dans un réseau de sites qui feront l'objet de mesures de gestion particulières.

Plus de 217.000 hectares, soit 12 % du territoire wallon, sont désignés comme sites Natura 2000. Au total, près des trois quarts de la superficie des sites Natura 2000 se situent en forêt (productive ou non), et inversement près de 30 % de la superficie totale de la forêt (idem) ont le label Natura 2000.

La plupart de ces sites se trouvent dans des régions connaissant peu de pressions foncières. Leur mise sous statut Natura 2000 permettra d'éviter des changements non souhaitables (comme le boisement par exemple) et d'assurer une gestion adéquate des habitats écologiques particuliers.

Indépendamment du réseau Natura 2000, d'autres sites naturels bénéficient d'un statut de protection (réserve naturelle, zone humide d'intérêt biologique...).

3.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR

3.2.1 Zones forestières

Art. 36 - La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce (...).

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les superficies affectées à la forêt par le plan de secteur représentent 29 % du territoire wallon (493.038 ha). Elles sont donc inférieures à l'occupation réelle du sol par la forêt telle que l'estiment le cadastre ou l'Inventaire forestier. Cela s'explique par le fait qu'une partie des terrains affectés en zone d'espaces verts, naturelle ou de parc (voir ci-dessous) sont boisés.

3.2.2 Zones "vertes"

Art. 37 - La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.

Art. 38 - La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques.

Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.

Art. 39 - La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement. (...)

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Le plan de secteur affecte 40.000 ha à la zone d'espaces verts, 20.000 ha à la zone naturelle et 12.000 ha à la zone de parc.

Dans la pratique, les sites dont l'intérêt biologique est reconnu (réserves naturelles par exemple) ne sont pas nécessairement affectés en zone naturelle. Il en va de même pour les sites Natura 2000, qui sont pour une très large part affectés en zone forestière.

Depuis 1997, les domaines militaires sont repris au plan de secteur comme zones de services publics et d'équipements communautaires. Ils couvrent plus de 12.000 ha (domaines imposables et non imposables confondus).

Quant aux plans d'eau inscrits comme tels au plan de secteur, ils totalisent 9.480 ha.

3.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION

3.3.1 Multifonctionnalité de la forêt

Pour diverses raisons (surtout la concurrence internationale), la rentabilité économique de la forêt wallonne est en perte de vitesse.

Par contre, les fonctions naturelle et sociale de la forêt sont en plein développement.

La forêt remplit principalement des fonctions économiques (production de bois), écologique (conservation de la nature) et sociale (loisirs, tourisme), ainsi qu'une fonction cynégétique (chasse).

De plus en plus souvent, ces différentes fonctions s'interpénètrent dans un même territoire et finissent par entrer en conflit. Des plans de gestion intégrés, établis en concertation entre les différents propriétaires et acteurs, sont nécessaires pour harmoniser les décisions en fonction des particularités de chaque massif forestier et des attentes qu'ils suscitent.

3.3.2 Fonction économique

Plusieurs facteurs influencent de manière négative l'évolution de la rentabilité des exploitations forestières wallonnes :

- la concurrence est de plus en plus internationale et les produits wallons, de qualité moyenne, ne sont pas toujours les mieux placés dans cette compétition ;
- les grandes tempêtes de 1984 et 1990 (et celles de fin 1999 dans plusieurs pays européens) ont provoqué la chute d'un nombre important d'arbres (chablis) et donc l'arrivée sur le marché de grandes quantités de bois à des prix très bas ;
- une petite moitié de la forêt est gérée par la division "Nature et forêts" de la Région wallonne ; il s'agit des forêts dites "soumises", qui font l'objet de plans de gestion. L'autre moitié (53 %) est divisée entre un grand nombre de propriétaires, ce qui rend très difficiles une gestion cohérente et une exploitation rationnelle des massifs (la Région wallonne a d'ailleurs mis en place divers dispositifs facilitant et encourageant la gestion rationnelle des bois privés) ;
- la santé des arbres n'est pas toujours idéale en raison de la pollution et de la diffusion de certaines maladies.

Ces problèmes de rentabilité expliquent partiellement l'augmentation des superficies forestières non productives, certaines mises à blanc n'étant pas replantées.

Dans certaines sous-régions, c'est la chasse qui est devenue la principale ressource forestière.

Les efforts des pouvoirs publics et des organisations professionnelles pour structurer la forêt font entrevoir un avenir forestier à double orientation : d'une part, des massifs assez bien structurés, exploitables et exploités, et d'autre part une forêt peu entretenue, résultant de l'enfrichement ou de l'absence de cohésion de la petite propriété forestière. A l'image de l'agriculture, que certaines voient "à deux vitesses", on aurait ainsi une forêt à deux destinées, avec des secteurs ponctuels plus dynamiques dont l'extension sera de toutes façons limitée dans l'espace.

LUGINBÜLH Y., *Les paysages écartelés*, in PASSET R. et THEYS J. (dir.), *Héritiers du futur*, éditions de l'Aube / DATAR, 1995, p.147 (extraits).

3.3.3 Fonction de conservation

Les rôles écologiques de la forêt prennent une importance croissante, comme on l'a vu plus haut à propos de Natura 2000. La forêt constitue en effet un "réservoir de biodiversité" qu'il convient de protéger pour assurer la conservation des espèces.

La forêt joue également un rôle essentiel dans la protection des sols (maintien des terres sur les terrains en forte pente) et dans la préservation de la qualité des eaux souterraines.

De plus, elle constitue un "puits de carbone" utile pour la réduction des gaz à effet de serre.

3.3.4 Fonction sociale

Tout comme la fonction écologique, la fonction sociale de la forêt est de plus en plus importante. Le développement des loisirs et du sport conduit à une fréquentation de plus en plus intensive des bois par le public : promenades et randonnées, balades nature, bivouacs, découverte didactique, activités des mouvements de jeunesse, sports de plein air, etc. Si les forêts situées à proximité des agglomérations ou des lieux touristiques sont les plus concernées, les massifs plus éloignés sont également confrontés à cette évolution.

3.3.5 Conclusions et perspectives

Les tendances actuelles de l'occupation du sol par la forêt et par la nature devraient se poursuivre sans grand changement à court terme.

Dans un avenir proche, il est vraisemblable que les fonctions sociale et naturelle de la forêt continueront à prendre de l'ampleur, alors que ce ne sera sans doute pas le cas pour la fonction de production de bois. Cette tendance d'évolution vaut aussi pour les terres vaines et vagues, qui devraient poursuivre leur croissance.

A plus long terme, il faudra être attentif à l'évolution de la production de biomasse, qui pourrait constituer un nouveau débouché pour les étendues boisées (valorisation énergétique de taillis soit comme bois de chauffage, soit après transformation en gaz, essence ou alcool).

4 LA RESIDENCE

4.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

4.1.1 Occupation du sol

Selon le cadastre, la superficie occupée en 2002 par la résidence (annexes et jardins compris) est de 104.000 ha, soit 6 % du territoire wallon.

La consommation d'espace par la résidence peut être évaluée en additionnant les quatre rubriques cadastrales suivantes :

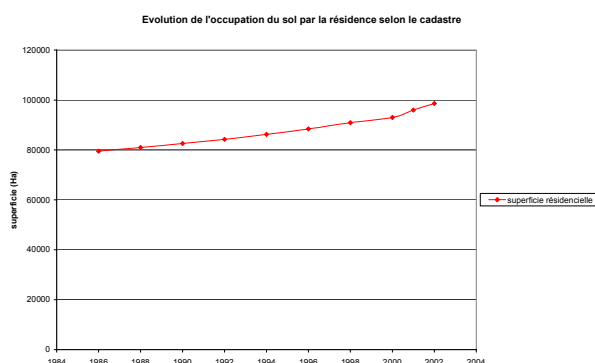
- maisons et fermes⁴ (ce qui représente environ 78 % de l'ensemble) ;
- bâtiments annexes (environ 3 %) ;
- parcs et jardins (environ 18 %) ;
- appartements et buildings (environ 1 %).

Le total de ces quatre rubriques représentait 104.000 ha en 2002, soit 6 % environ du territoire wallon.

4.1.2 Evolution de cette occupation

L'occupation du sol par la résidence est en croissance rapide : + 24 % entre 1980 et 2002.

Les quatre rubriques cadastrales citées plus haut atteignaient 84.000 ha en 1986. Elles ont donc connu une croissance de 20.000 ha (ou 24 %) en 16 ans, soit 1.250 ha (ou 1,5 %) par an en moyenne.



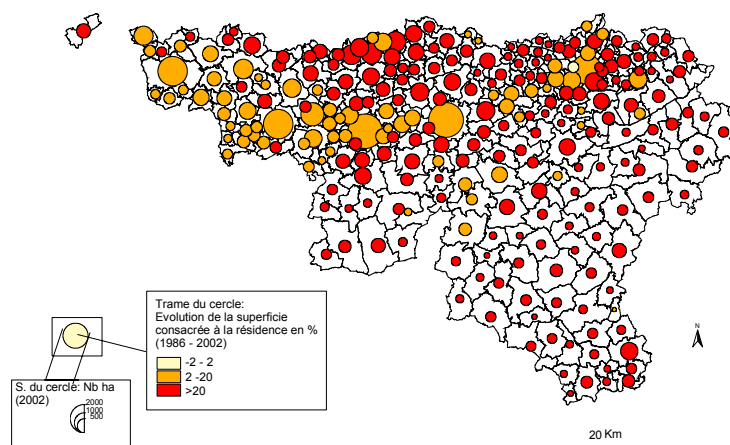
⁴ En 2003, les fermes occupaient 6.337 ha et les divers bâtiments ruraux 2.497 ha. Ces superficies auraient pu être ajoutées à celles de la rubrique "agriculture" (ce qui aurait représenté une augmentation de 0,9 %), mais on a préféré conserver ici la distinction bâti / non bâti.

A ces quatre rubriques pourraient être ajoutés les terrains qui seront prochainement construits (terrains qui font déjà l'objet d'un permis d'urbanisme et terrains libres dans des lotissements). Leur superficie est passée de 6.244 ha en 1985 à 11.045 en 2003⁵, soit une augmentation de 77 %.

4.1.3 Différences sous-régionales

La croissance résidentielle est globalement plus forte dans le nord de la Wallonie, mais touche le Hainaut de manière inégale. On perçoit clairement l'influence de la périurbanisation au sud de Bruxelles et autour de Liège et de Charleroi. Namur et sa périphérie sont également en croissance, de même que les zones frontalières de Mouscron et d'Arlon.

Entre 1986 et 2002, la croissance des superficies occupées par la résidence a été de 30 % dans les communes rurales et en banlieue, de 26 % dans les petites villes, de 24 % dans la zone des migrants alternants et de 14 % dans les agglomérations.



4.1.4 Des parcelles de plus en plus grandes

L'augmentation rapide de l'occupation du sol s'explique notamment par la croissance des parcelles destinées à la résidence.

Pendant la période 1981-2001, selon les enquêtes socio-économiques générales (recensements) réalisées à ces dates, le nombre de logements a augmenté de quelque 200.000 unités, soit une croissance annuelle de 0,8 %. De manière logique, cette augmentation est relativement parallèle à celle du nombre de ménages (voir plus loin). Elle est par contre inférieure à celle des superficies, qui est de 1,4 % pour la même période. Cette différence indique une augmentation de la consommation d'espace par logement.

⁵ Nous ne disposons pas des chiffres pour 1986 et 2002.

En divisant la croissance résidentielle par le nombre de nouveaux logements, on peut obtenir une évaluation grossière de la superficie des parcelles et de son évolution. Toutes périodes confondues, la taille des parcelles est en moyenne de 8 ares par logement. Sur les 20 dernières années, la moyenne atteint environ 11 ares. Elle est de 9 ares pour la décennie 81-91 et de 14 ares pour la décennie 91-01.

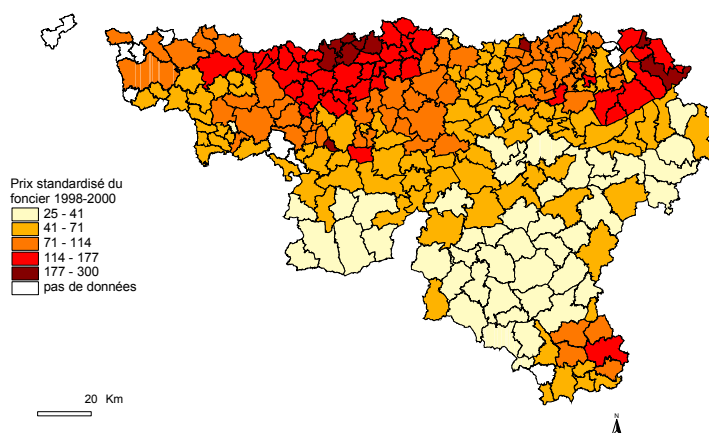
C'est surtout dans la partie sud-est de la région que se trouvent les plus grandes parcelles.

4.1.5 Coûts fonciers et immobiliers

La proximité d'une grande ville est un facteur de pression foncière.

Les coûts fonciers et immobiliers sont bien entendu un facteur important dans le choix d'un lieu et d'un type de résidence. Ils sont aussi un indicateur de l'importance de la demande, qui varie selon les régions.

Les régions où le marché immobilier est le plus cher, c'est-à-dire où le prix des terrains est largement supérieur à la moyenne wallonne, sont essentiellement les régions qui se trouvent sous l'influence d'une grande ville ou métropole, en ce compris les métropoles étrangères (Lille, Luxembourg).



Les prix sont plus élevés dans les communes influencées par les métropoles bruxelloise, liégeoise ou luxembourgeoise (le manque de données ne permet pas d'évaluer correctement l'influence de Lille). Source des données : CPDT-IGEAT.

4.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR

Art. 26 - *La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.*

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Art. 27 - La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural du plan de secteur totalisent ensemble 180.879 ha. Leur potentiel foncier (terrains encore libres) est estimé entre 10.000 et 20.000 ha, auxquelles s'ajoutent environ 17.000 ha dans les zones d'aménagement différé.

Les besoins en terrains pour les nouvelles constructions peuvent être évalués à 8.000 ha environ d'ici à 2015.

Il reste donc largement assez d'espace au plan de secteur pour la résidence, même si on peut observer des différences entre régions. Les régions les plus proches de la saturation sont celles des secteurs d'Ath-Lessines-Enghien, de La Louvière-Soignies, de Nivelles et de Tournai-Leuze-Péruwelz.

Même dans les régions chères, les réserves de terrains sont suffisantes pour répondre à la demande actuelle. Les prix élevés sont donc plutôt la conséquence de la rétention foncière et surtout des revenus des candidats acquéreurs. Une augmentation de la zone d'habitat au plan de secteur aurait donc peu d'effet sur les prix des terrains à bâtir.

4.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION

4.3.1 Exode urbain

Depuis l'après-guerre, le modèle de la ville quatre-façades dans un environnement vert est prédominant.

Traditionnellement, les difficultés de déplacement obligeaient les hommes à établir leur résidence à proximité de leur lieu de travail.

Pendant la révolution industrielle, dans de nombreuses régions européennes, les campagnes sont désertées au profit des villes. En Wallonie, le bon développement du réseau ferroviaire et vicinal permet de limiter cet exode rural : malgré une spectaculaire progression des villes (principalement dans le sillon Sambre - Meuse - Vesdre), les campagnes ne se dépeuplent que faiblement par rapport aux mouvements atteints dans d'autres régions européennes soumises à l'industrialisation.

Le développement économique et les progrès technologiques ont pour effets la démocratisation de la voiture et l'amélioration du réseau routier. Ces changements permettent un plus grand choix de localisation résidentielle.

Dans l'après-guerre, les familles de la génération du "baby-boom" et les ménages de la classe moyenne en pleine expansion manifestent leur prédilection pour l'acquisition d'une maison individuelle sur une grande parcelle. Cette préférence les conduit à migrer vers la périphérie, où les terrains disponibles sont plus nombreux et moins chers.

Certaines politiques publiques favorisent cet exode urbain et la dispersion de l'habitat en dehors des villes. C'est notamment le cas de la mobilité "tout à la voiture" ou encore du plan de secteur, qui, tout en limitant l'espace urbanisable, prévoit souvent des zones d'habitat beaucoup trop grandes par rapport aux besoins.

Aujourd'hui, on peut dire – de manière un peu caricaturale – que deux types de tissus résidentiels coexistent : le tissu traditionnel avec ses parcelles plus petites et étroites, dans lequel les résidences sont proches les unes des autres sinon accolées, et le tissu des "lotissements pour villas", avec ses parcelles plus grandes et plus carrées. Le premier type de tissu caractérise les centres agglomérés des villes et des villages, tandis que le second est typique des périphéries.



Certains projets urbanistiques récents cherchent à retrouver la convivialité et le sens de l'économie du tissu résidentiel traditionnel.

4.3.2 Tendances démographiques

Le nombre de ménages augmente rapidement (divorces, vieillissement, etc.), ce qui explique l'augmentation du nombre de logements. Il s'agit surtout de petits ménages (1 à 2 personnes).

De 1981 à 2000, la population wallonne a augmenté de 3,7 %. Cette croissance se répartit de manière très inégale sur le territoire. Sur la période 1995-2000, les communes situées dans les agglomérations perdent 1,3 % de leurs habitants alors que tous les autres types de communes enregistrent des hausses de 2 à 3 %. Le bilan naturel (différence entre les naissances et des décès) étant partout négatif, c'est au solde migratoire (différence entre émigrants et immigrants) que l'accroissement de la population doit être imputé.

Le tableau est cependant différent si l'on étudie l'évolution du nombre de ménages. En effet, cette évolution est partout positive, même en ville. Cependant les agglomérations n'enregistrent – sauf exceptions – que des croissances assez faibles, tandis que les banlieues connaissent les croissances les plus élevées.

Depuis 1981, la taille des ménages ne cesse de diminuer. La part des petits ménages (1 ou 2 personnes) est en augmentation constante : elle est passée de 53 % en 1981 à près de 61 % en 2000. Cette augmentation est pour une bonne part imputable à l'évolution de la fécondité (on fait peu d'enfants), au vieillissement de la population (on vit plus longtemps après le départ des enfants), à l'accroissement du célibat et à l'augmentation du nombre de divorces.

Toutefois, la croissance du nombre de petits ménages ne se traduit pas forcément par une croissance équivalente de la demande en petits logements : certains types de petits ménages (divorcés, grands-parents) ont en effet besoin de logements assez grands pour pouvoir accueillir régulièrement leurs enfants ou petits-enfants.

On peut aussi se demander si un logement plus petit signifie toujours une parcelle de terrain plus réduite.

La réduction de la taille des ménages n'a donc pas nécessairement pour effet une diminution de la croissance de l'occupation du sol par la résidence.

Un autre aspect de l'évolution démographique qui pourrait influencer la localisation et le type de résidences, ce sont les préférences des seniors. En effet, l'augmentation de longévité et l'arrivée à l'âge de la retraite des enfants du baby-boom auront bientôt pour effet une croissance très importante du nombre de seniors ("papy-boom") : choisiront-ils de rester dans leurs résidences actuelles, de revenir dans les villes en raison des facilités qu'elles offrent, ou encore de s'installer dans des communes touristiques ? Cette évolution pourrait avoir des effets non négligeables en termes d'occupation du sol, mais aussi, bien entendu, de répartition des services.

4.3.3 Métropolisation et accessibilité

Les facteurs influençant le choix du logement varient selon les ménages : budget, qualité du cadre de vie, milieu vert... – ou proximité du lieu de travail et des services urbains...

Les choix de résidence sont le résultat de multiples facteurs dont l'importance relative varie en fonction du niveau de revenu, de l'âge, de l'activité, etc. Il ne s'agit d'ailleurs pas toujours d'un véritable choix, mais parfois plutôt d'une contrainte.

Parmi ces facteurs, la proximité d'un centre d'emploi et de services reste un facteur important, surtout pour les ménages comportant au moins un actif. Le concept de proximité n'est pas nécessairement à prendre au sens spatial du terme : c'est avant tout le temps nécessaire aux déplacements (et particulièrement aux déplacements domicile-travail) qui entre en compte.

Une commune située plus loin d'un centre d'emploi, mais qui est mieux reliée à celui-ci (par exemple par une autoroute) pourra donc être préférée à une commune de la périphérie proprement dite, surtout si cette périphérie est victime d'embouteillages tous les matins. De même, les quartiers urbains bien desservis par les transports en commun (présence d'une gare) pourraient retrouver un regain de faveur en raison de la congestion croissante des axes routiers.

4.3.4 Agrément du cadre de vie

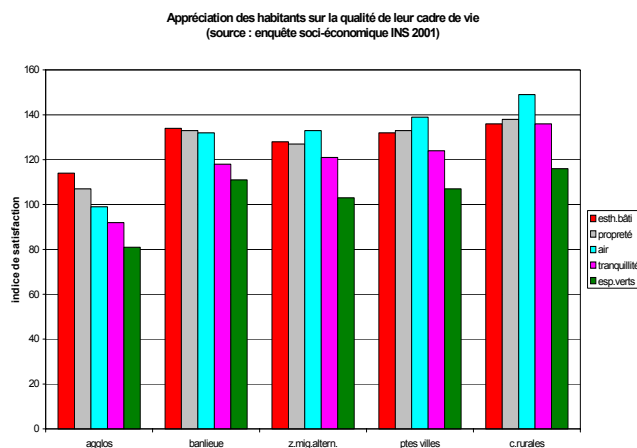
De façon plus difficilement mesurable, la qualité du cadre de vie est certainement un facteur de plus en plus important dans les choix de localisation.

Dans nos sociétés, les besoins élémentaires (nourriture, logement, etc.) de la plupart des habitants sont rencontrés. L'attention peut donc se focaliser sur les besoins moins essentiels, comme par exemple l'agrément du paysage. Le développement des loisirs et des voyages, de la formation et de la culture pousse dans le même sens : on ne se contente plus d'un cadre de vie insatisfaisant quand on sait que la qualité existe ailleurs et qu'elle est un objectif réaliste.

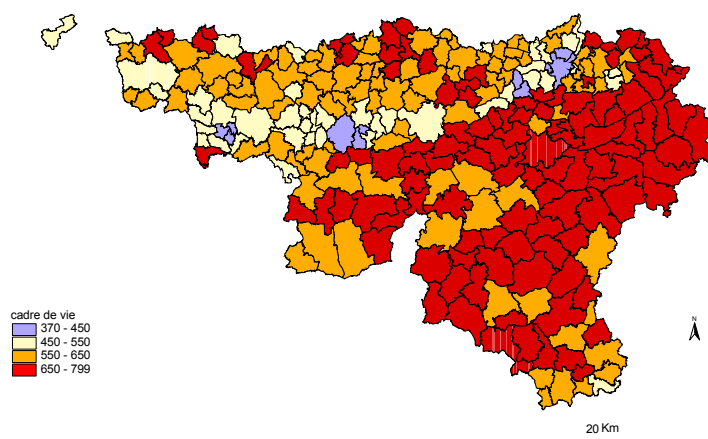
La multiplication des associations de défense de l'environnement et l'importance croissante des réactions de type NIMBY⁶ sont des signes de cette évolution. L'exigence accrue de qualité est aussi un des motifs – sans doute même le premier – de la désaffection pour les villes et donc de l'exurbanisation.

L'exigence de qualité donne lieu à deux types de réactions complémentaires :

- la recherche d'un environnement correspondant à un idéal-type : c'est certainement l'un des facteurs explicatifs du succès de certaines régions qui présentent un paysage vert, vallonné et varié, comme le Brabant wallon ;
- le refus des nuisances et des risques de tous ordres qui, par ailleurs et pour diverses raisons, se multiplient et croissent en intensité (ex. insécurité et bruit dus au trafic routier, proximité d'un aéroport, inondations, risques industriels, risques et nuisances liés à la gestion des déchets et au transport des matières dangereuses, etc.).



⁶ "Not In My BackYard" ou "pas dans mon jardin" : opposition à un projet d'infrastructure ou d'urbanisation par les habitants riverains de ce projet.



Appréciation des habitants sur la qualité de leur cadre de vie sur la base des cinq critères suivants : aspect des bâtiments, propreté, qualité de l'air, tranquillité, présence d'espaces verts (source : enquête socio-économique INS 2001). Pour chacun des critères, la cote "100" signifiait qu'il y avait autant de satisfaits que d'insatisfaits parmi les répondants. Si les communes rurales l'emportent, les petites villes sont plus appréciées que les grandes et au moins autant que la banlieue proche ou éloignée. Le sillon industriel se distingue par un cadre de vie jugé peu attrayant.

4.3.5 Autres facteurs d'évolution

D'autres facteurs peuvent bien entendu intervenir dans les choix de résidence. L'importance qu'ils prendront à l'avenir est difficile sinon impossible à évaluer. Quelques exemples.

- Dans le cadre de l'Union européenne, l'évolution des législations ayant pour but l'ouverture des frontières peut inciter certains ressortissants des régions limitrophes à venir s'installer en Wallonie si les coûts fonciers, les régimes fiscaux ou les contraintes urbanistiques y paraissent plus intéressants. Ce mouvement peut favoriser l'éclatement urbain et la consommation individuelle d'espace.
- Quels seront les effets de la diffusion des nouvelles technologies de l'information et de la communication (TIC), et en particulier de l'usage d'Internet ? La question se pose à la fois quant à la localisation des ménages (ex. le télétravail et les nouvelles possibilités de services offertes par les TIC pourraient renforcer la tendance à la dispersion) et quant à la taille des logements (incorporation plus fréquente d'un bureau pour permettre le télétravail).
- Par la croissance des déplacements qu'elle provoque, la périurbanisation est l'une des causes de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre. La mise en oeuvre des accords de Kyoto sur la réduction de ces émissions devrait se traduire par des mesures qui pourraient constituer des freins à la localisation en dehors des agglomérations.

Si l'on se réfère à la définition du développement durable qui est généralement admise, la morphologie et les formes de la vie urbaine, telles qu'elles se sont développées au cours du dernier demi-siècle comme croisement génétique du zonage fonctionnel et de la voiture particulière, ne paraissent pas s'intégrer à un modèle de "développement durable". Elles reposent sur une croissance économique élevée, sur l'indifférence aux externalités économiques et environnementales et sur l'individualisme des acteurs sociaux, individualisme qui peut être considéré comme une conquête de la liberté et du progrès et qui est donc investi d'une très forte valeur culturelle.

PASSET, R. et THEYS, J. (dir.), *Héritiers du futur*,
Editions de l'Aube / DATAR, 1995.

4.3.6 Perspectives

La plupart des ménages continueront à court terme à préférer les villas à la campagne, mais un certain retour vers la ville semble se dessiner.

Si les tendances lourdes demeurent celles de la périurbanisation et d'un usage peu parcimonieux du sol, traduisant la prégnance du modèle de la villa quatre-façades sur une grande parcelle, certains mouvements en sens inverse se manifestent et pourraient prendre de l'ampleur. Le retour à la ville (petite ou grande) et à un habitat moins dispersé constitue une solution au moins partielle aux problèmes d'embouteillages et de croissance des coûts des infrastructures et une réponse aux préoccupations environnementales à l'échelle locale comme globale.

En outre, l'évolution de la population et des types de ménages (personnes âgées, célibataires et familles monoparentales) semble également jouer en faveur de la ville.

Pour l'avenir, on peut imaginer un regain de succès des agglomérations pour autant qu'elles manifestent une bonne qualité de vie (densité acceptable, verdure, calme...), offrent des commerces et services variés et une bonne desserte par les transports en commun. Les petites villes, en particulier, pourraient bénéficier d'un intérêt croissant.

Une politique volontariste, décidée notamment dans le cadre de la mise en oeuvre des accords de Kyoto, pourrait orienter les comportements des ménages dans cette direction.

5 LES ACTIVITES ECONOMIQUES LES LOISIRS

5.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

5.1.1 Occupation du sol

Selon le cadastre, la superficie occupée en 2002 par les bâtiments économiques est de 18.000 ha, soit un peu plus de 1 % du territoire.

Les loisirs et le tourisme utilisent pour leur part 7.700 ha (0,45 %).

Pour étudier l'évolution de l'occupation du sol par les activités économiques, on additionne les natures cadastrales suivantes :

- les ateliers et bâtiments industriels, qui constituent environ 55 % de l'ensemble ;
- les bâtiments de stockage, 19 % ;
- les bâtiments commerciaux, 23 % ;
- les bureaux, qui ne représentent que 2,6 %.

Les terrains industriels non bâtis, les bassins industriels, terrils exploités, etc. et les carrières en activité devraient être ajoutés à ce total. Ils représentaient ensemble 3.836 ha en 2002. En l'absence de données permettant d'étudier leur évolution, ils n'ont pas été pris en compte ici.

Quant aux activités de tourisme et de loisirs, elles font l'objet de deux rubriques cadastrales : les terrains récréatifs (3.408 ha en 2002) et les bâtiments de loisirs et de sport (4.289 ha), pour un total de 7.697 ha.

5.1.2 Evolution de cette occupation

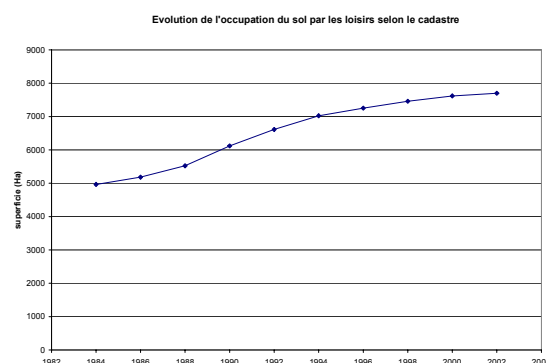
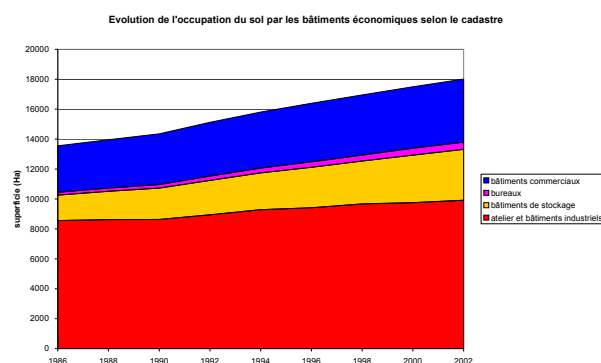
L'occupation du sol par les bâtiments économiques a augmenté de 33 % entre 1986 et 2002.

Les superficies consacrées aux loisirs ont augmenté de 49 %.

La superficie occupée par les bâtiments à vocation économique est passée de 13.554 ha en 1986 à 18.009 ha à 2002, mais cette augmentation a touché les différents types de bâtiments de façon inégale : les surfaces occupées par les bureaux et les bâtiments de stockage ont connu des croissances bien plus fortes (respectivement + 145 % et + 100 %) que les surfaces de commerce (+ 36 %) ou de bâtiments et ateliers industriels (+ 16 %).

L'occupation du sol par les activités de tourisme et de loisirs a connu elle aussi une croissance rapide (+ 49 % entre 1986 et 2002).

Ces différents types d'occupation sont étudiés plus loin de manière plus détaillée.

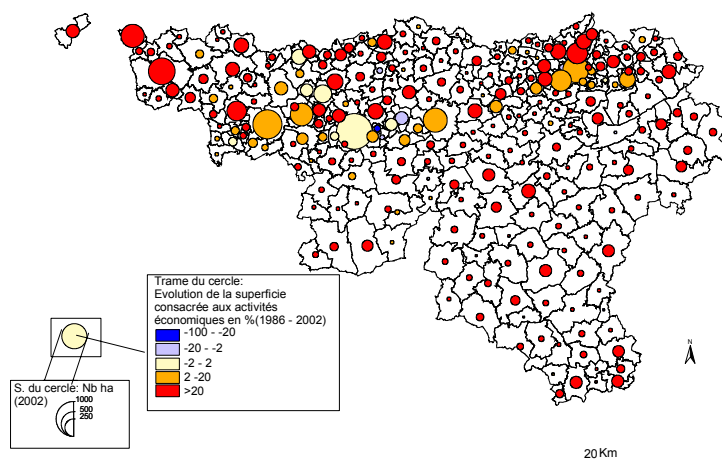


5.1.3 Différences sous-régionales

Comme pour la résidence, la localisation des activités économiques privilégie nettement la moitié nord de la Wallonie (surtout le sillon industriel) ainsi que son extrémité sud-est.

Cependant, depuis une quinzaine d'années, les surfaces ont augmenté nettement plus rapidement dans le sud du pays. La province de Luxembourg a ainsi connu une hausse très importante (+ 75 %). Il est vrai qu'elle partait de valeurs relativement faibles. Le Hainaut est quant à lui la province qui a connu la croissance la plus faible (+ 22 %), tandis que le Brabant wallon est une région polarisatrice (+ 37 %).

Un phénomène de déconcentration est à l'oeuvre à une autre échelle : la localisation des activités économiques, caractérisée auparavant par une forte domination des centres urbains, tend à se modifier au profit des banlieues, des petites villes et de certaines zones rurales.



5.1.4 Industrie

L'évolution de l'occupation du sol par l'industrie présente des différences selon les sous-régions et selon les secteurs d'activité.

La catégorie cadastrale la plus consommatrice d'espace parmi les activités économiques, à savoir l'industrie, a connu ces deux dernières décennies une croissance plutôt faible. Les surfaces industrielles utilisent néanmoins approximativement 85 nouveaux hectares par an. C'est au milieu des années nonante que leur croissance a été la plus forte (163 ha par an entre 1990 et 1994).

De manière logique, les communes qui comptent le plus grand pourcentage de superficies industrielles sont concentrées dans le sillon wallon. Toutefois, la plupart des grandes communes urbaines de ce sillon voient aujourd'hui stagner les surfaces consacrées à ces activités.

Ainsi, entre 1986 et 2002, les surfaces industrielles ont légèrement diminué (- 0,5 %) dans les agglomérations tandis qu'elles croissaient de 13 % dans les zones des migrants alternants, de 23 % dans les banlieues, de 38 % dans les communes rurales et de 53 % dans les petites villes.

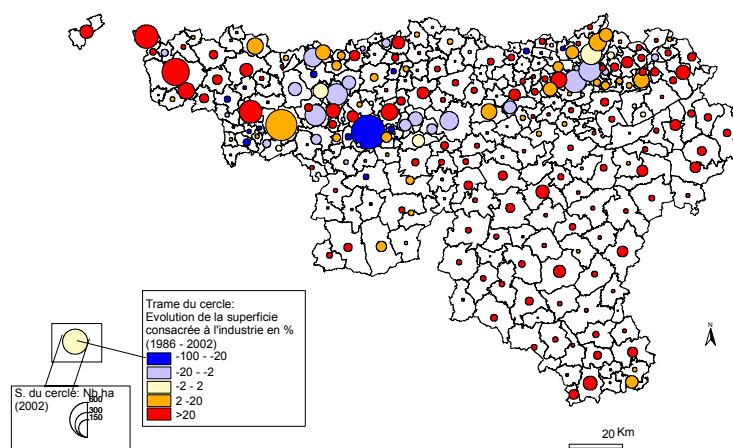
Si l'on examine l'évolution des superficies occupées en parallèle avec celle de l'emploi industriel, on constate certaines corrélations, mais aussi des divergences. La croissance industrielle explique donc en partie l'évolution des surfaces mais ne peut suffire à elle seule à comprendre l'ensemble des évolutions.

Au niveau global, l'emploi industriel a baissé de 6 % entre 1992 et 2001 pour l'ensemble de la Wallonie alors que les surfaces industrielles ont connu une hausse de 10 % durant la même période. La surface moyenne par emploi (ratio exprimé en m²) est ainsi passée de 324 à 378 m² durant la dernière décennie, mais les différences locales et sous-régionales sont importantes.

Le Brabant wallon et la région liégeoise apparaissent comme plus économes en espace industriel par emploi que la province du Luxembourg et le Hainaut occidental. A cette différence nord-sud s'ajoute une différence entre les types d'espaces : les agglomérations apparaissent comme plus parcimonieuses en termes de surface consommée par emploi que les zones rurales.

Les variations de surface consommée par emploi peuvent s'expliquer de diverses manières :

- principalement par les différences de structure industrielle (importance différente, selon les sous-régions, de certains secteurs industriels peu ou au contraire fort gourmands en espace) et les différences de taille des entreprises ;
- par les différences de pression foncière et les réserves plus ou moins abondantes en terrains industriels ;
- par les politiques plus ou moins parcimonieuses des intercommunales qui gèrent les parcs d'activités.



5.1.5 Stockage

Les surfaces de stockage ont doublé entre 1986 et 2002. Elles sont surtout concentrées dans les villes du sillon industriel.

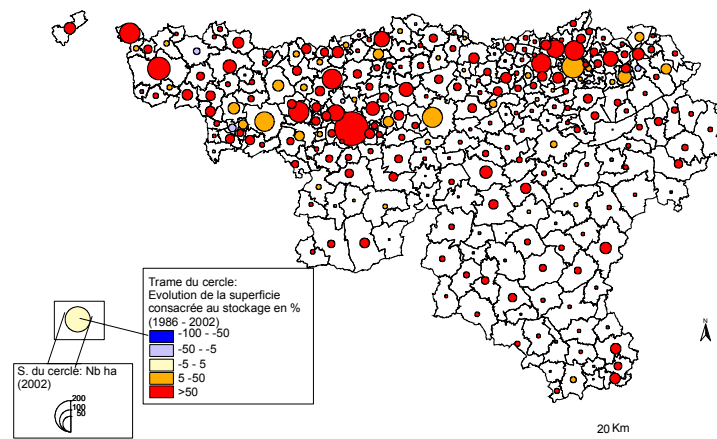
Les surfaces de stockage ont connu une très forte croissance ces quinze dernières années puisqu'elles ont doublé de 1986 à 2002, passant de 1.700 à 3.400 ha. Ces surfaces utilisent plus de 100 nouveaux hectares par an et jouent donc un rôle non négligeable dans la croissance globale des surfaces bâties en Wallonie.

Les bâtiments de stockage sont concentrés, de manière encore plus spécifique que le reste des surfaces économiques, dans le sillon industriel. Plus de 60 % des surfaces de stockage wallonnes se trouvent dans les arrondissements de Liège, Charleroi, Namur, Mons et Nivelles (Brabant wallon).

L'évolution des surfaces depuis une quinzaine d'années montre cependant un changement dans cette localisation puisque les plus fortes croissances se situent dans le sud du pays. Mais il s'agit de croissances relatives, et les plus fortes croissances en valeur absolue restent caractéristiques des sous-régions du nord de la Wallonie.

On peut observer également que plus de la moitié des surfaces de stockage sont localisées dans les zones urbaines (agglomérations et leur périphérie). Si elles ont tendance aujourd'hui à se diriger vers des espaces moins denses, elles restent largement marquées par un positionnement urbain.

Cette localisation est caractéristique du secteur de la logistique, qui, tout en nécessitant de grandes superficies, a besoin de se situer à proximité des concentrations d'activités économiques (entreprises, consommateurs) et des nœuds de transport (accessibilité).



5.1.6 Commerces

Les commerces s'installent de plus en plus en dehors des villes et y consomment de plus en plus de surface.

Les données cadastrales regroupées dans la rubrique "commerces" portent sur les magasins, les garages, l'HORECA et d'autres types de bâtiments tels que les stations-service, les salles d'exposition, etc.

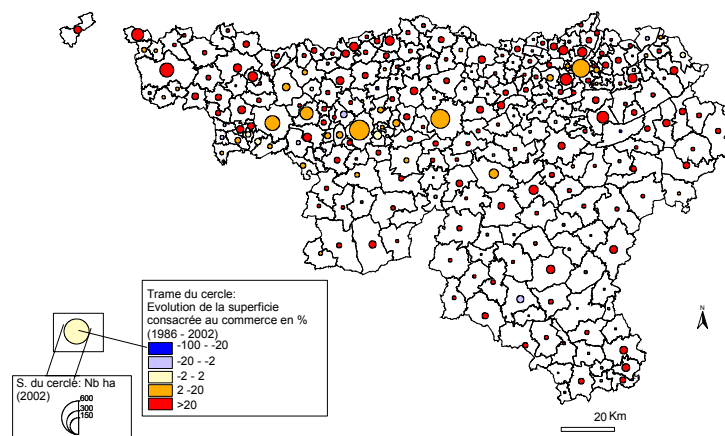
Comme les autres surfaces économiques, les surfaces commerciales ont augmenté au cours des vingt dernières années, passant de 3.102 ha en 1986 à 4.213 ha en 2002. Cependant, les deux natures cadastrales principales n'ont pas connu la même évolution : tandis que les surfaces occupées par les "maisons de commerce" stagnaient, celles des "grands magasins" faisaient plus que doubler.

Les hausses supérieures à la moyenne wallonne apparaissent particulièrement dans les petites villes régionales (Ath, Gembloux, Huy, Bastogne, Marche-en-Famenne) ainsi que dans de nombreuses communes rurales même s'il existe aussi des évolutions négatives en milieu rural.

Ce constat est confirmé par l'analyse des taux de croissance des surfaces par type de commune. Ainsi, de 1986 à 2002, les surfaces commerciales ont progressé de 20 % dans les agglomérations, de 49 % en banlieue, de 34 % dans les zones des migrants alternants, de 45 % dans les petites villes et de 36 % dans les communes rurales.

Ces évolutions traduisent un mouvement de déconcentration semblable à celui qu'on a constaté pour les activités industrielles et de stockage, ou encore pour la résidence (voir ce chapitre).

Les commerces qui s'installent en dehors des villes consomment nettement plus d'espace par emploi (deux fois plus d'espace par emploi dans les communes rurales que dans les agglomérations).



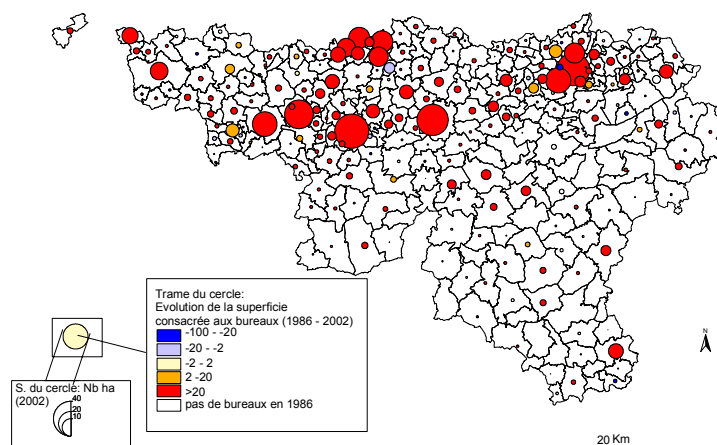
Par ailleurs, la hausse n'a pas porté de manière égale sur toutes les communes. Certaines ont même connu une baisse de leurs superficies commerciales. Les communes urbaines, dans lesquelles ces superficies étaient proportionnellement les plus importantes au départ, n'ont généralement connu qu'une faible augmentation. Par contre, plusieurs zones périphériques se montrent au contraire particulièrement attractives (ex. nord du Brabant wallon, périphérie de Liège).

5.1.7 Bureaux

Les surfaces économiques qui ont connu la plus forte croissance (mais pour des valeurs absolues très faibles) depuis le début des années quatre-vingts sont sans nul doute les bâtiments de bureau. Ils occupaient 194 ha en 1986 et 476 ha en 2002.

La hausse a été générale, mais elle a touché de manière plus importante certaines sous-régions. Ainsi, en Brabant wallon, certaines communes totalement vierges de bureaux dans les années quatre-vingts se trouvent à présent parmi les pôles importants (ex. Waterloo, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve). Le Brabant wallon bénéficie en effet de la périphérisation des activités bruxelloises, spécialement au niveau des services marchands.

Les bâtiments de bureau sont les surfaces économiques qui sont le plus concentrées dans les zones urbaines, l'ensemble formé par les agglomérations et leur banlieue représentant plus de 70 % de ces surfaces. Par ailleurs, à l'intérieur des zones urbaines, on a assisté depuis 1986 à une baisse relative des agglomérations au profit des banlieues, mais ce mouvement s'est ralenti ces dernières années. Les petites villes ont attiré de nombreuses surfaces de bureau depuis 1986 mais leur poids dans l'ensemble wallon reste peu élevé (12 %). Enfin, les communes rurales ne contiennent quant à elles que 20 ha de surfaces de bureau, c'est-à-dire seulement 4 % du total wallon.



5.1.8 Tourisme et loisirs

La croissance des superficies consacrées aux loisirs suit le mouvement d'exurbanisation.

Entre 1986 et 2002, l'occupation du sol par les loisirs (terrains et bâtiments) a augmenté de 38 % en agglomération, de 80 % en banlieue et de 63 % dans la zone des migrants alternants, mais "seulement" de 42 % dans les petites villes et de 35 % dans les communes rurales. La croissance de l'occupation du sol semble donc due essentiellement aux activités récréatives liées à l'habitat et à sa dispersion autour des villes, spécialement les agglomérations importantes.

Les natures cadastrales "terrains de camping" et "habitations de vacances" augmentent respectivement de 11% et de 23 %, mais le plus frappant est la croissance des terrains de sport (+ 92 %) et des installations sportives (+ 125 %).

La part d'espace occupée par les activités touristiques et de loisirs au niveau régional est relativement réduite. Il faut cependant garder à l'esprit que certaines activités classées sous d'autres natures ou rubriques cadastrales sont influencées par l'évolution des activités de tourisme et de loisirs. On peut naturellement penser au secteur HORECA (qui ne concerne lui aussi que des superficies de valeur faible), mais aussi certains types d'infrastructures (ex. parkings).

C'est surtout au niveau local que la concentration des activités touristiques peut constituer une préoccupation, particulièrement lorsque le milieu naturel est fragile.

5.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR

Art. 30 – La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement.

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises. (...)

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les zones d'activité économique mixte et industrielle et les zones d'aménagement différé à caractère industriel représentent 25.814 ha. L'estimation des superficies encore disponibles donne des résultats fort différents selon les méthodes utilisées et selon qu'on prenne en compte ou non les réserves en terrains que se sont constituées les entreprises.

En 2003, le Gouvernement wallon a lancé un "plan prioritaire d'affectation d'espace à l'activité économique" qui devrait aboutir à l'inscription d'environ 1.500 ha de nouvelles zones qui seront gérées par les intercommunales de développement économique. Parallèlement, 500 ha inoccupés et mal situés redeviendront non urbanisables.

Art. 29 – La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour.

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les zones de loisirs du plan de secteur sont essentiellement destinées à accueillir des équipements (hébergement ou attractions) relevant de ce qu'on appelle communément le tourisme de masse, qui nécessite de grands espaces d'un seul tenant.

Les demandes pour ce type de tourisme semblent grosso modo satisfaites à l'heure actuelle. La demande semble d'ailleurs avoir été surestimée à l'époque de la réalisation du plan de secteur : de nombreuses zones de loisirs ont été inscrites pour des projets touristiques qui ne se sont pas réalisés.

C'est ainsi que sur les 8.468 ha de zones de loisirs que compte le plan de secteur, seuls 57 % sont aujourd'hui urbanisés ; 47 % le sont par des campings, surtout dans les grandes vallées (Meuse, Semois, Ourthe, Amblève) et 10 % par des équipements de loisirs (loisirs de plein air, équipements sportifs, parcs récréatifs et animaliers) situés essentiellement à l'est de la Wallonie.

Même si, ponctuellement, de grands projets pourraient encore surgir, la tendance actuelle est plutôt au développement du tourisme diffus, qui ne nécessite pas de grandes zones et ne demande donc pas à être inscrit au plan de secteur.

5.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION

5.3.1 Mondialisation et métropolisation

Confrontée à la mondialisation, la Wallonie connaît des restructurations difficiles.

Sa position centrale constitue cependant un atout pour le développement des activités de logistique.

La mondialisation (ou globalisation), c'est-à-dire l'intégration croissante des économies dans le monde (particulièrement le commerce et les flux financiers) a pour conséquences l'avènement d'une économie plus flexible, un recentrage vers les nouvelles technologies et les activités de commandement et surtout une mise en concurrence des territoires.

La Wallonie, caractérisée par de grosses industries de base et de transformation, n'est pas très adaptée à ce nouveau contexte, même si elle a une carte à jouer pour des investissements à plus forte valeur ajoutée et à plus haute intensité de connaissance.

Les manières de produire (et d'échanger) se transforment aujourd'hui en profondeur, en quittant les paradigmes de la production de masse, sous la pression de l'ouverture des marchés ; cette mutation, multiforme et foisonnante, qualifie différemment les rapports de l'économie avec le territoire ; le territoire entre désormais dans le jeu économique comme matrice d'organisation et d'interactions sociales, et non plus, d'abord, comme stock ou assemblage de ressources techniques ; ces changements sont au coeur des nouvelles configurations spatiales et en particulier de la poussée des métropoles.

VELTZ P., *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, Presses universitaires de France, 1996, p. 10.

Par ailleurs, les mouvements de fusion et d'acquisition entre les grandes entreprises européennes et mondiales ont diminué la maîtrise de la décision en Wallonie en raison de la faiblesse relative des sociétés locales. On a en effet assisté au rachat de nombreuses sociétés belges par leurs homologues étrangères. Ce phénomène a provoqué l'éloignement des centres de commandement et la réduction des investisseurs et des investissements en Wallonie.

Les conséquences de ces évolutions sur l'occupation du sol sont principalement les suivantes :

- les activités de commandement et de services aux entreprises ont tendance à s'implanter à proximité des grandes agglomérations : c'est le phénomène de métropolisation. En Belgique, seules Bruxelles et sa périphérie (incluant le Brabant wallon) semblent actuellement présenter une taille suffisante pour bénéficier de cette tendance. Lille et Luxembourg influencent également une partie du territoire wallon ;
- si on considère l'ensemble des activités économiques et *"contrairement aux analyses empiriques portant sur d'autres pays, on n'assiste pas [en Belgique] à une accentuation de la polarisation urbaine des activités économiques aux dépens du territoire non urbain. Une hypothèse plausible pour le cas de la Belgique serait que le phénomène de congestion, ou plus généralement de saturation, s'étende à l'ensemble du territoire urbain"*⁷.
- la croissance des échanges internationaux a pour conséquence l'augmentation de la circulation des marchandises, d'où la croissance des infrastructures de transport (voir le chapitre qui leur est consacré) mais aussi l'augmentation des espaces consacrés à la logistique, au conditionnement des produits, etc. La position centrale de la Wallonie en Europe est favorable au développement de ce type d'activités, qui sont fortement consommatrices d'espace ;
- les bâtiments et infrastructures existantes ne sont pas adaptés aux nouveaux besoins, d'où la multiplication des friches industrielles.

Le rôle grandissant de la logistique est dû à de multiples facteurs : à la globalisation tout d'abord, qui élargit la sphère de fonctionnement des entreprises et dilate les distances internes et externes à l'entreprise ; au fonctionnement en flux tendu (le juste à temps) qui réduit la taille unitaire des livraisons mais les multiplie, et qui donne une importance accrue à leur rapidité et à leur ponctualité ; à la réduction de la taille des unités de production et à la sous-traitance qui transforment les déplacements internes en transports extérieurs ; aux exigences généralisées de vitesse et à la baisse des coûts des transports.

ASCHER F., *Métapolis ou l'avenir des villes*, éd. Odile Jacob, 1995, p.106.

⁷ DECROP J., voir bibliographie.

5.3.2 Elargissement de l'Union européenne

L'élargissement de l'Union européenne ne devrait pas avoir de très fortes conséquences sur les activités économiques wallonnes. En effet, l'ouverture réciproque des marchés entre les nouveaux pays membres et l'Europe des Quinze a déjà permis une adaptation dans de nombreux secteurs. De plus, la Belgique ne fait pas partie des pays les plus exposés, sa structure économique étant plus "moderne" que celle des pays de l'Europe centrale et orientale, mais aussi méditerranéens. Certains secteurs à forte intensité de main d'oeuvre, comme le textile ou la sidérurgie, pourraient cependant être touchés.

L'une des conséquences de l'élargissement sur l'occupation du sol pourrait donc être la poursuite de la croissance des friches et sites désaffectés, particulièrement dans les communes d'ancienne industrie.

Inversement, l'élargissement fournira de nouvelles opportunités pour les entreprises wallonnes dans la mesure où de larges marchés seront à conquérir, notamment dans les services qui vont être privatisés, démantelés ou libéralisés.

5.3.3 Nouvelles contraintes et nouvelles attentes

Différents facteurs semblent pousser les activités économiques en dehors des villes.

De profondes mutations sont à l'oeuvre également du fait de nouvelles contraintes et de nouvelles attentes d'ordre économique, environnemental ou sociologique.

- Certaines activités économiques, en particulier les commerces et certains services, se localisent en fonction du lieu de résidence de leurs clients. Ces activités ont donc tendance à participer au mouvement de périurbanisation, voire à la création de nouvelles centralités périphériques.
- La bonne accessibilité routière est devenue un critère de localisation de première importance pour pratiquement toutes les activités économiques, même les bureaux. Cette accessibilité n'est pas seulement liée à la proximité d'un accès autoroutier, mais aussi à l'absence de congestion du trafic, à la possibilité de disposer d'un parking et, pour les commerces, aux facilités de livraison des marchandises. Ces exigences ne sont évidemment pas en faveur d'une localisation des activités économiques dans les tissus urbanisés denses.
- Les entreprises accordent de plus en plus d'importance aux critères de qualité de la vie afin de répondre aux attentes de leurs travailleurs, principalement les cadres. La recherche d'un environnement de travail agréable, entouré d'espaces verts, implique le plus souvent une localisation excentrée.
- Sous l'influence des mouvements de concentration économique et de la recherche d'une plus grande flexibilité, la demande en bâtiments industriels, de commerce et de bureaux porte de plus en plus sur de grandes superficies, ce qui joue également en défaveur des villes en raison de leur parcellaire étroit.
- Les contraintes en matière d'environnement et de sécurité sont de plus en plus sévères et favorisent l'isolement de nombreuses activités économiques par rapport à d'autres fonctions, en particulier l'habitat. La multiplication des réactions de type NIMBY s'ajoute encore à ces contraintes légales.
- On constate aussi l'association de plus en plus fréquente, dans un même projet, de commerces, services, HORECA et activités de loisirs (cinéma, bowling...) ainsi que la

multiplication et la diversification des "services annexes" dans les zones d'activité économique. Ces évolutions ont pour effet de créer de nouvelles formes de mixité des activités – voire de nouvelles centralités – à l'écart de la fonction résidentielle.

Toutes ces mutations vont dans le sens de la périurbanisation des activités économiques. Il en va de même pour le prix des terrains, qui a toujours été moins élevé en périphérie.

Par contre, la mise en oeuvre des engagements pris à Kyoto en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre devrait logiquement aboutir à des mesures favorisant le regroupement des activités économiques dans les centres et notamment autour des gares.

5.3.4 Nouveaux loisirs

L'augmentation des revenus et du temps libre expliquent la croissance des loisirs.

L'augmentation du temps libre et celle des revenus des ménages sont les deux facteurs essentiels qui expliquent la croissance des activités de tourisme et de loisirs.

Les attentes de la population en la matière sont aujourd'hui beaucoup plus variées qu'il y a une génération. Le tourisme "de masse" semble avoir fait le plein des demandes. Les vacanciers recherchent des séjours plus courts et plus fréquents et des produits plus personnalisés, porteurs d'une identité forte, comme par exemple les destinations liées à un patrimoine culturel ou naturel. La possibilité de pratiquer un sport correspond également à une demande importante. Toutefois, le repos et la détente restent l'objectif le plus souvent cité.

Les enquêtes (...) sur les aspirations des vacanciers laissent apparaître des désirs simples, peu structurés, peu finalisés, au moins dans leur formulation : 28 % veulent se reposer ; 15 % veulent se mettre au soleil ; 24 % veulent se dépayser ; 12 % veulent pratiquer la convivialité familiale et/ou amicale.

ORIGET DU CLUZEAU C. et VICERIAT P.,
Le tourisme des années 2020. La mise en futur de l'offre,
la Documentation française, 2000.

Dans ce contexte, la Wallonie peut continuer à jouer la carte d'un tourisme "de proximité" à forte connotation familiale, qui s'adresse principalement aux autochtones et aux habitants des régions et pays proches (Bruxellois, Flamands, Hollandais) et convient aux revenus peu élevés et moyens.

La prolongation des tendances actuelles laisse prévoir la poursuite de l'augmentation de l'occupation du sol par les activités de tourisme et de loisirs. Une pression trop importante sur certains espaces fragiles est à craindre (certaines vallées connaissent déjà actuellement ce type de problème). Un autre enjeu de l'évolution des activités de tourisme et surtout de loisirs est leur dispersion dans l'espace, qui risque d'entraîner une croissance des déplacements motorisés, surtout en milieu périurbain.

5.3.5 L'économie en dehors de la ville ?

La mondialisation continuera à se traduire par une croissance de l'occupation du sol par les activités économiques en dehors des villes.

Les différentes tendances d'évolution qu'on vient d'aborder aboutissent à plusieurs grandes questions quant à l'avenir de l'occupation du sol par les activités économiques (loisirs compris).

Premièrement, on constate que le concept de mixité des activités évolue. D'une part, la fonction résidentielle tend à s'isoler par rapport aux autres fonctions, notamment les activités économiques. D'autre part, les activités diurnes (activités économiques, services et commerces, loisirs) ont tendances à se regrouper, créant ainsi de nouvelles polarités à l'écart de l'habitat. Cette évolution remet profondément en cause la ville traditionnelle.

En termes de surfaces utilisées par les entreprises, on a relevé que les transformations de l'économie, en particulier la mondialisation, avaient pour conséquences à la fois l'abandon de certains sites qui ne trouvent pas de repreneur, et donc la multiplication des friches industrielles, et d'autre part l'apparition de nouvelles demandes, notamment pour des activités qui nécessitent de grandes superficies d'un seul tenant. Le bilan de ce double mouvement sera probablement un accroissement continu de la superficie occupée par les activités économiques.

En particulier, la position de la Wallonie au coeur de l'Europe et sa bonne desserte autoroutière offrent la possibilité de développer les activités logistiques, qui sont particulièrement gourmandes en espace mais peu créatrices d'emplois à l'hectare.

Enfin, on a vu que les facteurs favorisant la périurbanisation étaient nombreux et que seule une politique ferme pourrait réorienter cette tendance dans un sens plus favorable à l'environnement en général et au climat en particulier.

A une plus grande échelle, le processus de métropolisation tend à rassembler un certain nombre d'entreprises dans les aires métropolitaines au détriment des autres régions. On constate donc des mouvements centrifuges et d'autres centripètes, mais ils portent sur des échelles différentes.

6 LES EQUIPEMENTS PUBLICS LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION AUTRES

6.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION

6.1.1 Occupation du sol

Selon le cadastre, la superficie occupée en 2002 par les équipements publics est de 7.646 ha, soit un peu moins de 0,5 % du territoire.

Les infrastructures de communication couvrent pour leur part 86.483 ha, soit 5 %.

La rubrique "équipements publics"⁸ rassemble des occupations du sol aussi diverses que – par ordre décroissant d'importance – les bâtiments scolaires (2.642 ha en 2003), les bâtiments militaires (983 ha), les bâtiments administratifs (594 ha), les hôpitaux (461 ha), les maisons de repos (427 ha) et les bâtiments d'aide sociale (368 ha)... ou encore les églises et autres bâtiments de culte, les captages d'eau, les stations d'épuration, etc. Ces différentes natures cadastrales totalisaient 7.646 ha en 2002.

Pour évaluer la consommation d'espace par les infrastructures de communication, on s'appuie principalement sur le "non cadastré". Cette rubrique reprend en effet essentiellement les superficies utilisées pour les transports, qu'il s'agisse de routes et autoroutes, d'emprises du chemin de fer ou de voies navigables, toujours du domaine public. Certaines infrastructures privées (chemins, places, parkings, etc.) sont cadastrées. Au total, les infrastructures de communication cadastrées et non cadastrées atteignaient 86.483 ha en 2003.

Enfin, on trouve également parmi les données cadastrales de l'INS une rubrique "autres non bâtis" et une rubrique "autres bâtis". La seconde ne porte que sur des valeurs négligeables, mais la première atteint en moyenne 1,5 % du territoire et monte jusqu'à 3 % dans les communes d'agglomération. Elle recouvre des occupations telles les cimetières (1.238 ha), les terrains industriels (1.222 ha), les chantiers, les bassins industriels, les terrils exploités, les carrières (2.139 ha) ... ou encore les terrains à bâtir, les champs d'aviation et les terrains militaires⁹.

⁸ Ces chiffres rendent compte des bâtiments cadastrés comme "publics". A côté de ceux-là, il en existe d'autres (notamment des bureaux) qui sont détenus par des propriétaires privés mais loués et occupés par des organismes publics.

⁹ Voir aussi le chapitre "forêt et nature".

6.1.2 Evolution de cette occupation

La superficie occupée par les équipements publics est en augmentation rapide : + 32 % entre 1986 et 2002.

La superficie des infrastructures de communication a augmenté de 4 %.

Entre 1986 et 2002, la superficie occupée par les équipements publics est passée de 5.336 à 7.751 ha, soit une augmentation de 32 %. Parmi ces équipements, ceux dont l'occupation du sol a le plus fortement progressé sont les bâtiments scolaires, militaires (jusqu'en 1995) et administratifs.

La croissance des superficies occupées par les équipements publics ne varie pas de manière très significative selon les types de communes. Cela s'explique par la grande diversité des équipements pris en compte, certains étant de type plus urbain (ex. musées, administrations) et d'autres plus rural (ex. stations d'épuration, centres de tri des immondices).

Les infrastructures de communication représentaient 83.197 ha en 1986 et atteignent 86.485 ha en 2002. Elles ont donc connu une croissance de 4 % environ. Cette croissance est plus lente depuis les années 90.

6.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR

Art. 28 – Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités publiques ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

(...)

Art. 110 – En dehors des zones qui leur sont plus spécialement réservées, les constructions et équipements de services publics ou communautaires peuvent être admis pour autant qu'ils s'intègrent au site bâti ou non bâti.

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Les zones d'équipement communautaire inscrites au plan de secteur totalisent 25.750 ha dont la moitié sont des domaines militaires (12.128 ha).

6.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION

La croissance des superficies occupées par les différents types d'équipements et services publics est révélatrice des besoins et des priorités d'une époque ainsi que de leur évolution.

C'est ainsi qu'on peut constater par exemple une augmentation des bâtiments militaires jusqu'au début des années nonante, et une diminution ensuite (fin de la guerre froide). Les bâtiments scolaires, qui représentaient déjà le poste le plus important il y a vingt ans, augmentent eux aussi de façon importante (+ 58 %) jusqu'en 1995 et sont pratiquement stables depuis lors, suivant en cela l'évolution de la population d'âge scolaire.

Du côté des bâtiments religieux, on observe une quasi-stabilité des églises et des synagogues et une nette augmentation des bâtiments consacrés à d'autres cultes. Les bâtiments de type social ou culturel sont eux aussi en augmentation : la superficie des maisons de repos, des musées ou des bibliothèques, par exemple, a plus que triplé.

Un autre domaine en pleine expansion est celui de l'environnement, représenté notamment par les installations d'épuration des eaux ou de traitement des déchets. Il est vraisemblable que ces types d'occupation du sol continueront d'augmenter à l'avenir (les installations d'épuration devraient en tous cas se multiplier pour respecter les directives européennes en la matière).

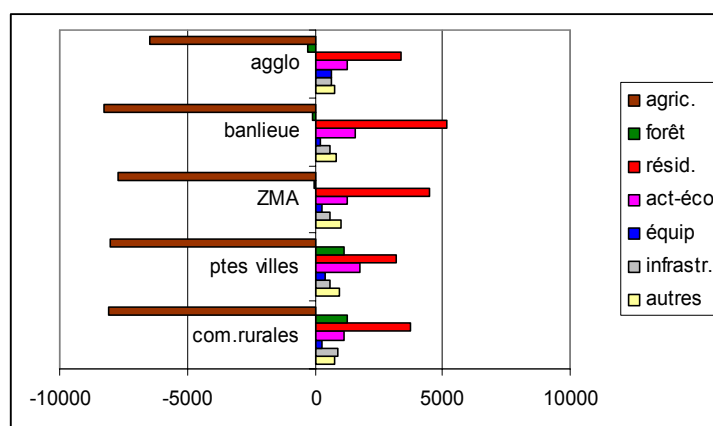
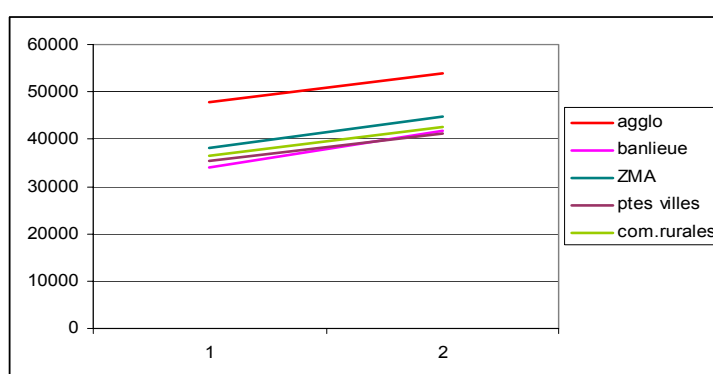
La croissance du non cadastré et des infrastructures de transport s'est un peu ralentie depuis la fin des années 90, bien que la mobilité – et particulièrement la mobilité voiture et camions, la plus fortement consommatrice d'espace – n'ait pas cessé d'augmenter à un rythme soutenu. Les raisons du ralentissement de l'occupation du sol sont probablement liées à un essoufflement budgétaire ainsi qu'à un début de prise de conscience de la nécessité de mieux contrôler l'évolution de la mobilité.

7 CONCLUSION : UNE STRUCTURE SPATIALE EN MUTATION

Si l'on additionne les différentes rubriques cadastrales concernant les terrains urbanisés (résidence, activités économiques et tourisme, équipements publics et infrastructures de communication), on constate une augmentation de l'urbanisation de 16,7 % entre 1986 et 2002.

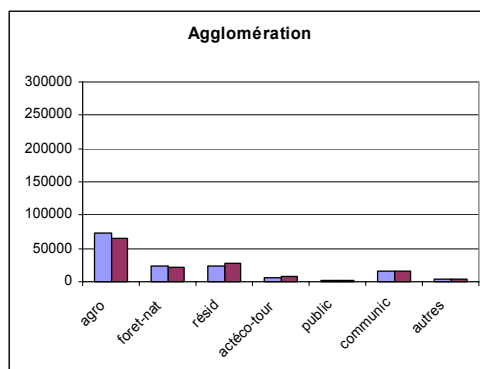
La répartition de ces 16,7 % sur le territoire présente certaines différences selon les types de communes.

Evolution de l'urbanisation entre 1986 et 2002 selon les types de communes



	agric.	forêt nature	résid.	act-éco loisirs	équip.	infrastr.	autres	total
agallo	-6488	-280	3344	1288	676	631	777	5939
	-8,95%	-1,22%	13,93%	19,03%	31,67%	4,22%	19,19%	12,41 %
banlieue	-8247	-107	5144	1548	199	584	852	7475
	-5,43%	-0,23%	30,15%	56,19%	21,49%	4,36%	26,50%	21,90 %
ZMA	-7687	-34	4509	1263	281	609	1045	6662
	-3,13%	-0,06%	24,40%	39,51%	32,52%	3,89%	36,25%	17,43 %
ptes villes	-8024	1176	3219	1741	422	568	941	5950
	-4,02%	0,61%	26,56%	52,33%	37,41%	3,03%	24,65%	16,85 %
comm. rurales	-8055	1260	3739	1130	271	895	760	6035
	-3,15%	0,55%	29,68%	41,98%	36,72%	4,38%	12,93%	16,55 %

7.1.1 Les agglomérations



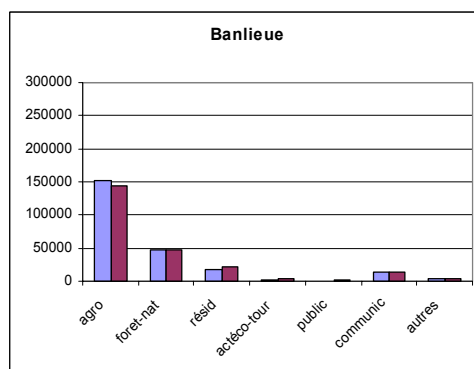
Les communes d'agglomération sont celles où l'urbanisation progresse relativement le moins entre 1986 et 2002, avec une augmentation de 12 % représentant 5.939 ha. Cette croissance relativement peu importante s'explique bien entendu par un taux d'urbanisation déjà élevé au départ, mais aussi par la recherche d'un environnement moins dense, que ce soit pour la résidence ou pour d'autres activités. Le prix du terrain peut également intervenir dans les choix de localisation hors des villes.

Comparées aux autres types de communes, les communes d'agglomération subissent la plus forte perte relative en terres agricoles, avec une diminution de 9 % (6.488 ha). Les espaces boisés et naturels, peu présents au départ, ne connaissent qu'une baisse légère (-1 %, soit 280 ha). La résidence augmente de 14 % (3.344 ha), les activités économiques et de loisirs de 19 % (1.288 ha) et les équipements publics de 32 % (676 ha).

L'avenir de ces communes sera probablement assez différent selon qu'elles occupent une position plus ou moins centrale dans l'agglomération. Le mouvement actuel de désurbanisation et de périurbanisation (voir le glossaire) joue généralement en défaveur des communes centrales, qui perdent des habitants et dont certaines quartiers sont pris dans une spirale de dégradation. Les communes plus périphériques peuvent connaître des évolutions assez différenciées ; certaines d'entre elles présentent des atouts importants.

Deux éléments pourraient à l'avenir influencer positivement l'évolution des agglomérations : le retour possible des seniors vers les villes et une politique volontariste décidée notamment en application des accords de Kyoto.

7.1.2 Les banlieues



Les banlieues sont les espaces où l'urbanisation progresse relativement le plus fort, avec près de 22 % de croissance (7.475 ha) entre 1986 et 2002. Les terres agricoles régressent de 5 % au profit d'une forte augmentation relative de la résidence (+ 30%, soit 5.144 ha) et des activités économiques et de loisirs (+ 56 %, soit 1.548 ha). Les équipements publics, pour leur part, progressent relativement moins (+ 21,5 %, soit 199 ha).

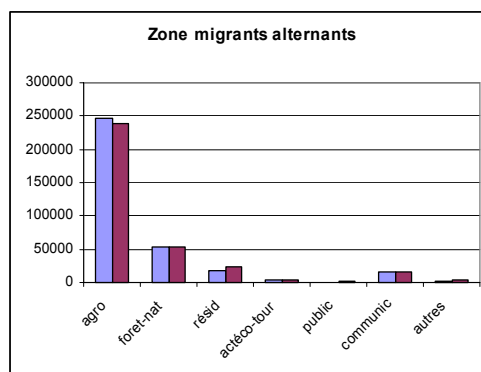
Comme la zone des migrants alternants (voir ci-dessous), la banlieue connaît des évolutions importantes. Certaines se traduisent par des modifications de l'occupation du sol, d'autres sont moins apparentes et portent plutôt sur l'usage du sol.

C'est le cas par exemple pour la forêt, dont la relative stabilité en termes d'occupation du sol masque en fait une évolution vers des usages de plus en plus "sociaux".

Quant au secteur agricole, il est confronté non seulement à une régression de l'occupation du sol, mais aussi à une modification des activités. C'est en effet à proximité des villes que se développent le plus de nouvelles pratiques agricoles comme la diversification des productions, la transformation et la commercialisation des produits, la reconversion vers des activités de loisirs ou de service.

Ces tendances devraient se poursuivre à l'avenir.

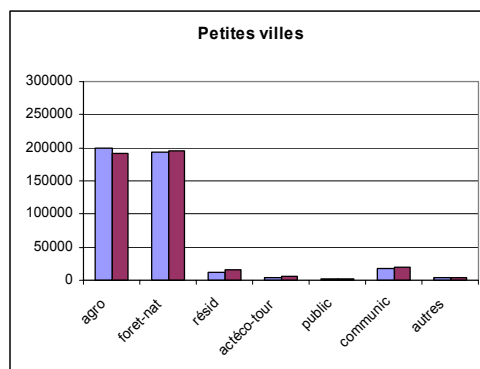
7.1.3 Les zones de migrants alternants



Entre 1986 et 2002, la zone des migrant alternants voit sa superficie agricole diminuer de 3 % (7.687 ha). Sa superficie boisée et naturelle reste stable. La résidence augmente de 24 % (4.509 ha), les activités économiques et de loisirs de 39,5 % (1.263 ha) et les équipements publics de 32 % (281 ha).

La zone des migrants alternants présente les mêmes caractéristiques que la banlieue, mais en plus "déconcentré". Comme on l'a dit à propos des agglomérations, les communes plus ou moins proches des villes devraient continuer à croître en population et en activités économiques (particulièrement commerces et loisirs), et cela au détriment des communes centrales.

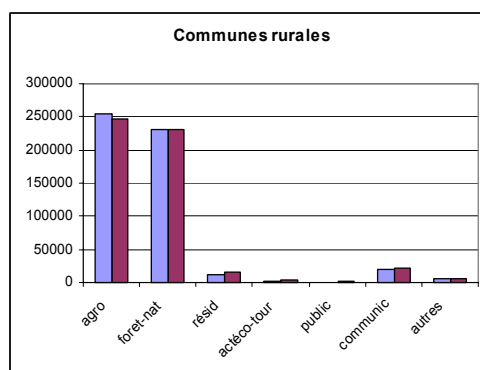
7.1.4 Les petites villes



Dans les petites villes, l'agriculture perd 4 % (8024 ha) entre 1986 et 2002. Pour la même période, la résidence augmente de 26,5 % (3.219 ha), les activités économiques et de loisirs de 52 % (1.741 ha) et les équipements publics de 37 % (422 ha).

A la différence des agglomérations plus importantes, les petites villes pourraient connaître un regain d'intérêt de la part des habitants dans les années ou décennies qui viennent. Elles présentent en effet des avantages certains en termes d'équipement et d'accessibilité tout en proposant un cadre de vie agréable.

7.1.5 Les communes rurales



Entre 1986 et 2002, les communes rurales perdent 3 % d'espace agricole (8.055 ha). Elles gagnent 30 % (3.739 ha) de surfaces résidentielles, 42 % d'espaces économiques (1.130 ha) et 37 % d'équipements publics (271 ha).

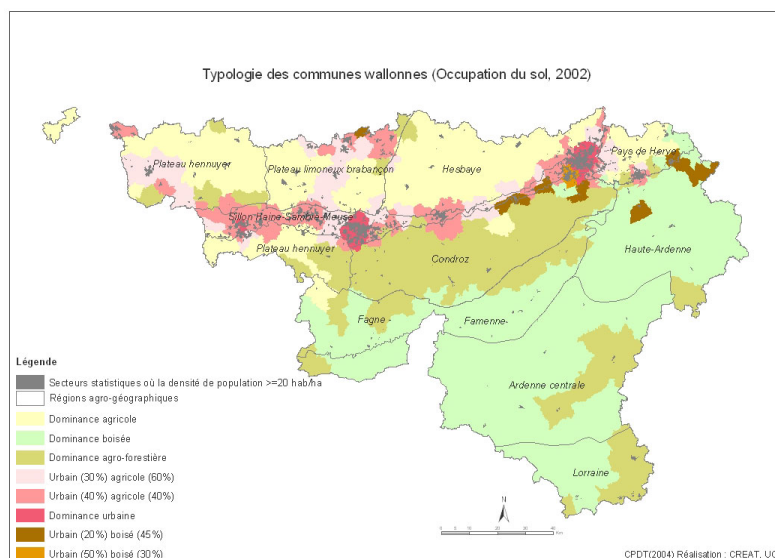
Pendant la même période, ces communes ont connu une croissance importante de leurs terres vaines et vagues : près de 9,5 % d'augmentation relative, soit 1.499 ha. Cela pourrait être le premier signe d'un début de déprise agricole et forestière. Si cette évolution se confirme (notamment suite aux modifications de la PAC), certaines de ces communes pourraient être confrontées à la nécessité de trouver de nouveaux modes de gestion des espaces non urbanisés.

Il est frappant de constater par ailleurs que les communes rurales connaissent un taux d'urbanisation assez comparable à celui des autres, et notamment des communes de la zone des migrants alternants, alors que leur situation loin des grandes agglomérations devrait à première vue les laisser à l'écart du mouvement de périurbanisation. Cela semble montrer que ce mouvement touche aujourd'hui l'ensemble du territoire wallon.

Les différences entre la "ville" et la "campagne" s'estompent ainsi de plus en plus, ce qui remet en question la structure spatiale héritée du passé, qui était fondée sur ce qu'on appelle "l'armature urbaine". L'une des conséquences de cette évolution est l'augmentation de la mobilité.

7.1.6 Cartes de synthèse

Une typologie des communes wallonnes a été dressée par le croisement de l'ensemble des types d'occupation du sol. Cette typologie a été complétée sur le plan cartographique par la mise en évidence des secteurs statistiques possédant une densité de population supérieure à 20 habitants par hectare. Cette information complémentaire permet de faire ressortir le centre bâti au sein des communes.



La première carte, réalisée en fonction du cadastre de 2002, renvoie à une image assez classique de la Wallonie avec des communes urbaines comme Liège ou Charleroi, des communes plus agricoles au nord du sillon Sambre et Meuse, et au sud des communes plus boisées.

En observant plus finement l'analyse croisée des occupations du sol, il ressort en réalité certaines nuances.

Les communes principalement agricoles sont reprises en jaune clair sur la carte. Environ 80 % de leurs terres sont occupés par des cultures, des prairies ou, plus rarement, des vergers. L'urbanisation est cependant assez importante puisqu'elle y occupe environ 14 % de l'espace communal. Les bois sont par contre très peu présents. Cette occupation du sol concerne essentiellement les communes de Hesbaye et des plateaux brabançon et hennuyer de même que le Pays de Herve. Comme la carte l'indique, le plateau brabançon est cependant largement amputé de plusieurs communes inscrites dans la dynamique de la périphérie bruxelloise mais aussi plus largement de l'axe Bruxelles - Charleroi. Le caractère agricole est donc largement affecté par la pression de l'urbanisation résidentielle dans des contextes tantôt de petites villes, comme Waremme et Ath, ou initialement plus ruraux, comme Villers-la-ville, Chaumont-Gistoux ou Estaimpuis. En somme, cette partie de la Wallonie, qui concerne près de 80 communes, correspond pratiquement à une région périurbaine.

Couvrant approximativement l'Ardenne, une soixantaine de communes reprises en vert sur la carte forment la partie de la Wallonie à dominante boisée. Dans une majorité de ces communes, les terres boisées occupent plus de la moitié de l'espace communal. Dans certains cas comme Martelange, Bouillon, Stoumont ou Vresse-sur-Semois, les bois peuvent représenter près des deux tiers de la commune. Si les bois y sont largement prédominants, on y trouve secondairement des terres agricoles, occupant entre 20 et 45 % des territoires communaux. Les terrains urbanisés se limitent à quelque 8 %, ce qui fait de ce groupe celui des communes les plus faiblement bâties de Wallonie.

Pratiquement situées entre les caractéristiques des communes agricoles et des communes boisées, quelque 55 communes comptent environ 60 % de terres agricoles pour 30 % de terres boisées tandis que l'urbanisation peut y atteindre jusqu'à 10 % de l'espace. Ces communes agro-forestières sont principalement situées en Condroz, en Famenne et en Lorraine belge. Toutefois, certaines communes d'Ardenne comme Neufchâteau, Vaux-sur-Sûre ou Bastogne possèdent les mêmes caractéristiques d'occupation du sol.

La soixantaine de communes restantes est caractérisée par une urbanisation pouvant atteindre de 20 à 70 % des terres. Celles-ci sont occupées par des résidences, des activités économiques, des équipements publics ou encore d'importants réseaux de transports et de communications. La grande diversité du bâti conduit à distinguer trois grands types d'urbanisation qui peuvent être encore subdivisés.

Un premier grand type rassemble les communes urbaines comptant encore significativement des terres cultivées, des prairies et des vergers. En rose clair sur la carte, près de vingt-cinq communes possèdent en effet encore près de 60 % de terres agricoles pour une urbanisation proche des 30 %. Ces communes sont principalement situées à la marge des grands ensembles urbains. Il s'agit notamment de Lasne, Seneffe, Saint-Georges et Fléron. Un même nombre de communes possède une occupation agricole plus faible (40 %) et une urbanisation plus marquée (40 %). Ces communes en rose foncé comme Waterloo, Visé, Sambreville, Ans ou encore Mouscron comptent presque autant de terres bâties que de terres non bâties. Notons aussi que ce groupe reprend aussi des villes comme Verviers, Mons, Namur et Wavre en raison de la taille de ces communes.

L'urbanisation de ce premier grand groupe de communes urbaines est particulièrement marquée par l'importance résidentielle puisque près de 55 % des terres bâties sont dévolues à l'habitat.

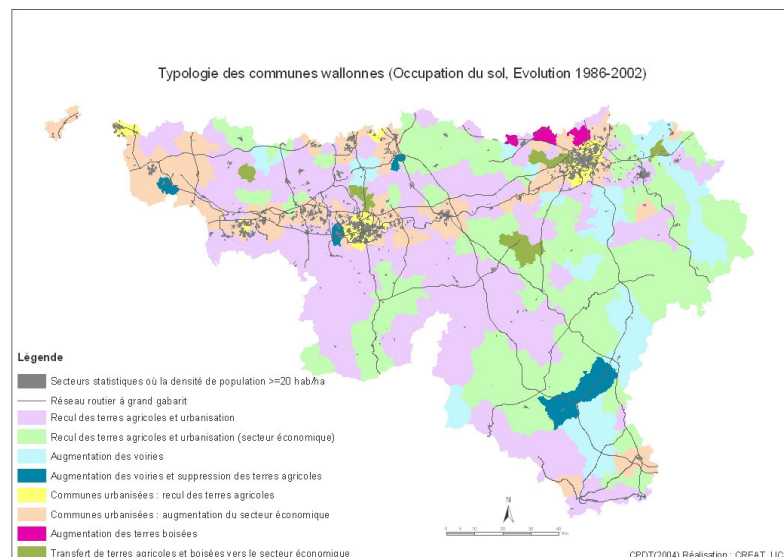
Un second grand type rassemble quelques communes urbaines comptant d'importantes superficies boisées. On y retrouve des communes urbaines situées dans des contextes de vallées et dont les versants demeurent boisés, comme Huy, Engis, Esneux voire même Seraing. Mais trois autres communes, pour leur part situées à proximité de massifs forestiers, sont également caractérisées par ce double aspect "urbain" et "bois" : il s'agit de Spa, La Hulpe et Eupen. L'urbanisation de ces communes se caractérise par un bâti occupé à moins de 45 % par les résidences. Les industries ou les infrastructures de transports sont par contre plus présentes.

Enfin, cinq communes peuvent être classées comme à dominante urbaine forte puisque plus de 60 % de leur territoire est bâti. En rouge sur la carte, ce groupe rassemble Liège, Herstal, Saint-Nicolas, Charleroi et Quaregnon. Les terres bâties sont principalement résidentielles et secondairement dévolues aux activités économiques et aux équipements. Notons néanmoins que ce caractère urbain n'exclut pas pour autant la présence de terres agricoles puisque ces dernières occupent entre 13 % de l'espace communal à Liège et jusqu'à 30 % à Herstal.

L'intérêt de cette typologie est donc de mettre en évidence la proportion des principales composantes de l'espace communal. Elle montre ainsi qu'à l'exception de l'Ardenne, les communes peu urbanisées comptent déjà entre de 10 à 20 % de leur espace bâti. Dans ces communes, c'est l'importance des bois ou des terres agricoles qui permet de les distinguer. A l'inverse, parmi les communes urbaines, la structure spatiale qui émerge n'est pas simplement celle du sillon Sambre et Meuse. En effet l'urbanisation y est présente avec des proportions fort variables. L'urbanisation bruxelloise et sur l'axe Bruxelles-Charleroi apparaît en outre assez clairement.

En somme, une quadruple configuration urbaine émerge, avec les villes et leurs couronnes moins densément bâties, l'urbanisation linéaire suivant les vallées ou certains axes de communications, la périurbanisation en Hesbaye, sur les plateaux brabançon et hennuyer de même que dans le Pays de Herve et enfin la partie plus rurale de l'Ardenne. Le Condroz se partage entre des communes périurbaines et d'autres plus rurales.

La seconde carte met l'accent sur les mutations intervenues depuis 1986 et qui ont conduit à la cartographie instantanée qui vient d'être décrite. L'intérêt de cette seconde analyse est de mettre en évidence les changements récents. L'analyse des mutations tout au long de l'ouvrage trouve donc ici une lecture transversale visant à faire apparaître les modifications d'occupation les plus significatives selon les communes.



Il convient d'emblée de rappeler que l'ensemble de la Wallonie est marqué par un recul des terres agricoles d'environ 40.000 ha au cours de ces quinze dernières années. Ce facteur assez général est quelque peu gommé ici au profit non pas des particularités communales, mais au contraire de tendances analogues dans diverses communes.

De l'analyse statistique ressortent quatre tendances qui précisent la lame de fond du recul des terres agricoles.

Une première tendance marque précisément le recul des terres agricoles au profit de l'urbanisation alors que dans l'ensemble les terres boisées sont peu affectées. Cette première tendance générale affecte une très grande majorité des communes, mais selon deux formes. L'une, en mauve sur la carte, reprend les communes dont la croissance urbaine est modérée et marquée par une augmentation tant des résidences que des activités économiques ou des services et des équipements publics. L'autre forme de mutation (communes en vert clair) est plus vigoureuse avec une augmentation substantielle des résidences mais surtout des activités économiques ou des services et des équipements publics. En outre, ces communes ont connu une augmentation des terres réservées aux infrastructures de transport. On peut d'ailleurs observer l'essor de l'urbanisation le long des autoroutes Bruxelles-Liège, ou Liège-Arlon ou encore de la Nationale 4.

La seconde tendance traduit encore plus manifestement les aménagements les plus récents de ces voiries notamment au travers des diverses communes reprises en bleu sur la carte. Ces communes ont en effet connu une forte progression des terres dévolues aux infrastructures routières au détriment des terres agricoles mais aussi des bois. Dans les communes peu pourvues en bois, les nouvelles voiries ont principalement conduit à la suppression de terres agricoles. Ce transfert est particulièrement manifeste dans les communes en bleu foncé.

La troisième tendance concerne les communes urbanisées dans lesquelles, outre un recul des terres agricoles, on a constaté un recul des terres boisées au profit essentiellement des activités économiques ou des équipements publics et secondairement de la résidence et des infrastructures de transports. Au sein de cette tendance, les communes reprises en jaune sur la carte ont vu leurs terres agricoles se réduire plus significativement. A l'inverse, les communes en ocre ont surtout connu une progression des activités économiques ou des équipements publics.

Enfin, un petit nombre de communes est caractérisé par des mutations plus radicales en raison de changements affectant des occupations jusqu'alors marginales. C'est ainsi que quatre communes de la Hesbaye liégeoise, en fuchsia, ont connu une progression des terres boisées alors que ces dernières étaient peu présentes. Une même tendance relevant d'importants phénomènes ponctuels caractérise les communes reprises en vert foncé. Ces communes ont en effet été marquées par des transferts conséquents de terres agricoles mais aussi de bois vers des occupations principalement économiques, à vocation industrielle ou de loisirs.

8 GLOSSAIRE

Agglomération : ensemble constitué par la ville et la couronne urbaine.

Banlieue : territoire urbanisé qui entoure la ville. Au niveau morphologique, l'habitat aussi bien que les industries et les institutions sont caractérisées par une occupation extensive du sol. Au niveau fonctionnel, elle fait partie de l'aire d'influence de la ville centrale : importance de la navette pendulaire vers la ville, importance des migrations ex-urbaines etc...

Désurbanisation : perte des caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des tissus urbains existant au profit de nouveaux modes d'occupation du sol de type monofonctionnel et de faible densité. Ce phénomène est lié à la déconcentration des activités et des populations, soit par desserrement (mouvement du centre de l'agglomération vers la périphérie), soit par décentralisation (mouvement qui s'opère d'une ville ou d'une région vers une autre).

Périurbanisation : processus de croissance urbaine s'étant mis en place plus récemment. Phénomène de redistribution de la population par des migrations dont les origines sont des centres urbains et les destinations des zones rurales directement adjacentes, d'abord au centre, ensuite, aux zones déjà urbanisées.

Deux caractéristiques :

- utilisation extensive du sol et non-nécessaire continuité de l'espace bâti ;
- séparation du lieu de travail et du lieu de domicile.

Zone résidentielle des migrants alternants : qui se rattache à la région urbaine à la suite du développement considérable de la navette alternante.

Source : www.cpd.be

9 BIBLIOGRAPHIE

Cette plaquette s'appuie sur les travaux suivants de la CPDT :

- CPDT, *Evaluation des besoins et des disponibilités foncière pour les activités résidentielles*, rapport final de la subvention 2001, septembre 2002 ;
- CPDT, *Mutations spatiales et structures territoriales*, rapport de la subvention 2002, septembre 2003 ;
- CPDT, *Analyse des logiques d'implantation des activités (demande)*, dans le rapport final de la subvention 2000, septembre 2001, pp. 38 et s.

Autres ouvrages consultés :

Administration générale du Cadastre, *Informations générales sur l'administration du cadastre*, Centre de formation professionnelle (document interne non publié), 1999.

CPDT, *Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie. Atlas*, MRW – DGATLP, 2002.

DECROP J., *Agglomération et dynamique des activités économiques dans les villes belges : Une approche spatiale et sectorielle*, working-paper 09-02, Bureau fédéral du Plan, 2002, sur <http://www.plan.be>.

DUBOIS O., *La construction résidentielle en Wallonie : analyse spatiale multiscale et logiques socio-économiques de localisation*, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en gestion de l'environnement, IGEAT, ULB, 2001.

EGGERICKX T. & CAPRON C., *Rurbanisation et periurbanisation dans le centre de la Wallonie : une approche socio-démographique*, *Espaces, Populations, Sociétés*, n° 1-2, 2001, pp. 123-137.

VAN DEN BREMT, *Avant-propos*, in *Statistiques de l'occupation du sol au 1.1.1980*, Institut national des statistiques, Ministère des finances, Bruxelles, 1980.

VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. et JUCHTMANS G., *Les régions urbaines en 1991*, *Etudes statistiques*, INS, 1996, pp. 5-42

Ouvrages pédagogiques :

BRUCK L., *La périurbanisation en Belgique : comprendre le processus de l'étalement urbain. Dossier à destination des professeurs de l'enseignement secondaire*, SGEFA-LMG, Novembre 2002, téléchargeable sur <http://www.ulg.ac.be/geoeco/lmg/didac/periurbanisation.pdf>.

COSTERMANS D., *L'aménagement du territoire expliqué aux enfants*, éd. Luc Pire et ECCL, 2001.

10 ANNEXE : LES DONNEES UTILISEES DANS CETTE PLAQUETTE

Pour étudier et comprendre l'emprise au sol des différentes activités s'inscrivant sur le territoire wallon, il est indispensable de disposer d'une information statistique détaillée et récurrente sur l'occupation ou l'utilisation du sol. Cette information doit permettre de dresser des comparaisons dans le temps pour connaître les grandes tendances d'évolution.

La description et l'analyse de l'occupation du sol présentées dans cette plaquette se sont appuyées sur les statistiques d'occupation du sol publiées annuellement par l'INS en collaboration avec l'Administration du Cadastre.

D'autres sources d'informations sont disponibles mais elles ne répondent pas aux critères d'exhaustivité (couvrir l'ensemble du territoire wallon), d'interprétation et de récurrence des informations. Ces données peuvent être rangées dans deux grands groupes : les bases de données issues de la cartographie numérique et de la télédétection et les informations alphanumériques disponibles sous forme agrégée.

Le premier groupe de données est constitué des sources suivantes : cartes topographiques de l'IGN, le plan photographique numérique communal (PPNC), ainsi que des inventaires cartographiques numérisés issus de la télédétection tels que Corine Land cover. Ces informations sont cependant peu utiles dans le cadre d'une étude de l'évolution générale de l'occupation du sol. Les informations disponibles ne sont pas récurrentes et les cartes existantes offrent un aperçu du territoire wallon trop peu détaillé.

Au niveau des bases de données alphanumériques, un certain nombre d'activités procèdent de manière récurrente à l'inventaire de leur occupation du sol. Tel est le cas des activités agricoles au travers du recensement agricole ou de l'inventaire permanent des ressources ligneuses réalisé par les Services de la Direction Nature et Forêt de la DGRNE. Ces sources sont intéressantes mais n'abordent naturellement l'occupation du sol que de manière sectorielle.

10.1 LES STATISTIQUES D'OCCUPATION DU SOL ISSUES DU CADASTRE

Les données utilisées dans cette plaquette sont les statistiques d'occupation du sol publiées par l'INS, seules données récurrentes en la matière qui couvrent la totalité du territoire wallon. Ces données existent à l'échelle communale depuis 1980. Elles permettent donc de dresser l'évolution de la superficie occupée au sol jusqu'à cette échelle administrative.

A la base de ces données se situe le travail de l'Administration du Cadastre qui fait correspondre à chaque parcelle constituant le territoire, une matrice cadastrale contenant les informations suivantes : sa nature, sa superficie ainsi que son revenu cadastral. Les natures cadastrales sont au nombre de 216 et se partagent entre les natures bâties (maisons, bâtiments scolaires, châteaux) et les non bâties (ex : prés, carrières, terrains de camping).

Sur la base des matrices cadastrales, l'Administration du Cadastre fournit chaque 1^{er} janvier à l'INS une synthèse de l'ensemble des données cadastrales. Cette photographie du territoire est constituée, pour chaque nature, du nombre de parcelles et de leur superficie ventilée par province, arrondissement et commune.

C'est grâce à ces informations que l'INS publie annuellement ses statistiques d'occupation du sol. Ces chiffres y sont ventilés en 25 grandes « rubriques » qui sont des regroupements des 216 natures.

Les parcelles non bâties sont regroupées en 10 rubriques (Terres agricoles ; Pâtures et prés ; Jardins et parcs ; Vergers ; Bois ; Terres vaines et vagues ; Terrains récréatifs ; Eaux cadastrées ; Chemins cadastrés ; Autres non-bâties) et les parcelles bâties en 15 (Appartements ; Buildings ; Maisons et fermes ; Annexes ; Ateliers et bâtiments industriels ; Bâtiments de stockage ; Bureaux, Bâtiments commerciaux ; Bâtiments publics ; Equipements d'utilité publique ; Bâtiments d'aide sociale et santé ; Bâtiment de recherche, de culture et d'enseignement ; Bâtiment de cultes ; Bâtiments de loisirs et de sports ; Autres bâtis).

Cette version succincte met mieux en valeur les formes les plus essentielles d'utilisation du sol et facilite les comparaisons régionales. Cela dit, l'examen des statistiques ventilées selon les 216 natures cadastrales permettrait d'observer des évolutions de manière nettement plus détaillée. Précisons que la plupart des chiffres donnés dans la plaquette ont été calculés sur base des statistiques succinctes de l'INS.

Outre leurs qualités et leur grande utilité, les statistiques d'occupation du sol présentent quelques inconvénients qu'il convient ici de rappeler.

On notera en premier lieu que ces statistiques offrent une photographie annuelle de notre territoire. Par conséquent, l'évolution constatée entre deux années est l'expression conjointe de la création de nouvelles structures, de la subdivision d'unités existantes et de la disparition de certaines autres, sans que l'on puisse différencier ces processus.

Ensuite, le cadastre est une base de données préférentiellement tournée vers l'occupation du sol, plus que vers son utilisation réelle. Le cadastre enregistrera par exemple dans le champ « nature » de la matrice cadastrale le terme « prairie » mais ne se souciera pas de savoir si cette prairie est oui ou non pâturée. De même, un bâtiment inoccupé conservera la nature sous laquelle il a été enregistré. La croissance d'une catégorie peut donc signifier tout autant une utilisation accrue d'espace par cette activité que l'apparition d'unités abandonnées. Dans le cas d'une inutilisation prolongée, il faudra attendre la démolition de la structure improductive pour enregistrer une modification de la nature cadastrale du terrain. Les terrains abandonnés sont alors généralement rangés dans la catégorie des « terres vaines et vagues ». Notons que la nature « Ruines » ne regroupe que les anciens bâtiments d'un certain intérêt historique, culturel, etc.

De manière générale, la qualité des informations fournies dépend du soin apporté par l'administration au suivi des mutations spatiales. Or, en la matière, il apparaît que l'enregistrement des changements diffère fortement selon la nature de la mutation. Le rôle du cadastre étant prioritairement fiscal, il apparaît que les changements de nature entraînant une forte différence de revenu cadastral ne peuvent échapper longtemps à l'administration. Au contraire, les modifications de nature n'entraînant pas ou peu de réévaluation importante du revenu ne seront vraisemblablement pas traitées avec le même soin.

Enfin, la terminologie du cadastre ayant récemment évolué, on a assisté dans les années quatre-vingts à de grandes évolutions dans certaines natures qui n'étaient dues qu'à des changements réglementaires dans les manières d'enregistrer les parcelles. Le début des années quatre-vingts constitue ainsi une période où les changements de nature ne correspondant pas à de réelles mutations spatiales sont fréquents. La catégorie « maisons de commerce » a ainsi fait l'objet de modifications et connu de grands changements (très forte augmentation des surfaces) qui ne correspondaient à aucune mutation spatiale réelle.

Dans la plaquette, nous avons tenu compte de ce phénomène en ne considérant les évolutions des surfaces qu'à partir de 1986, date à partir de laquelle nous n'avons plus observé de modifications réglementaires majeures.

10.2 LE PLAN DE LOCALISATION INFORMATIQUE (PLI)

Il n'est pas inutile ici d'évoquer brièvement un outil récent dans le domaine de l'occupation du sol, à savoir le plan de localisation informatique. Réalisé par la DGATLP, le PLI est un fond de repérage vectoriel et continu sur le territoire wallon qui a été calé sur les cartes topographiques à l'échelle du 1/10.000 de l'IGN. Il est constitué des limites parcellaires, des limites des bâtiments et des numéros de parcelle.



Extrait du PLI

11 TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	1
1.1 LE TERRITOIRE WALLON	2
1.2 LE PLAN DE SECTEUR	5
1.3 LES DONNEES UTILISEES ET LEUR TRAITEMENT	6
2. L'AGRICULTURE	8
2.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	8
2.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	11
2.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	12
3. LA FORÊT LA NATURE	15
3.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	15
3.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	19
3.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	19
4. LA RESIDENCE	22
4.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	22
4.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	24
4.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	25
5. LES ACTIVITES ECONOMIQUES LES LOISIRS	31
5.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	31
5.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	37
5.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	38
6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION AUTRES	43
6.1 L'OCCUPATION DU SOL ET SON EVOLUTION	43
6.2 L'OCCUPATION DU PLAN DE SECTEUR	44
6.3 FACTEURS EXPLICATIFS ET TENDANCES D'EVOLUTION	44
7. CONCLUSION : UNE STRUCTURE SPATIALE EN MUTATION	46
8. GLOSSAIRE	54
9. BIBLIOGRAPHIE	55
10. ANNEXE : LES DONNEES UTILISEES DANS CETTE PLAQUETTE	56
10.1 LES STATISTIQUES D'OCCUPATION DU SOL ISSUES DU CADASTRE	56
10.2 LE PLAN DE LOCALISATION INFORMATIQUE (PLI)	58
11. TABLE DES MATIERES	1

OCCUPATION DU SOL ET CHANGEMENTS DES LOCALISATIONS DES ACTIVITES ECONOMIQUES

1 INTRODUCTION

Les travaux de l'année 2002-2003 ont débouché sur des textes traitant de l'occupation du sol wallon dans les domaines de l'industrie, du stockage, du commerce ainsi que celui des surfaces de bâtiments et d'équipements publics. Ces textes restaient cependant incomplets par rapport à certains points : la nécessité de prendre en compte l'inoccupation de certaines surfaces, la possibilité de mieux connaître l'occupation du sol de manière sectorielle, l'utilité de tracer un tableau de l'occupation du sol par les bureaux. Ils constituent dès lors les principales préoccupations de cette année. Mais les objectifs de la recherche restent les mêmes : décrire et expliquer les grandes mutations de l'occupation du sol, principalement au départ des statistiques du Cadastre. On peut résumer les avancées de l'OMS dans le domaine des activités économiques en deux grandes catégories :

- la consolidation des données d'occupation du sol et de la connaissance de leur mode de production ;
- l'étude de nouveaux phénomènes.

2 CONSOLIDER LES DONNEES D'OCCUPATION DU SOL ET LA CONNAISSANCE DE LEUR MODE DE PRODUCTION

L'utilisation des données d'occupation du sol du Cadastre soulevait toujours plusieurs problèmes auxquels nous avons tenté de répondre en :

- cherchant à mieux connaître le contenu des natures cadastrales étudiées (stockage, commerce, bureau);
- tenant compte du fait qu'une partie des terrains économiques cadastrés sont inoccupés c'est à dire temporairement vacants ou définitivement désaffectés ;
- s'aidant éventuellement de données d'occupation du sol ventilées par nature cadastrale plutôt que par les catégories de l'INS.

Précisons que même si toutes ces démarches n'ont pas abouti, elles ont de toute façon été utiles à une meilleure connaissance des données (contenu, mode de production) et révèlent ce que d'éventuelles collaborations avec certains services publics (Cadastre, Contributions directes, INS) pourraient apporter en termes de mise à disposition de données.

2.1 CARACTERISTIQUES DE LA CATEGORIE « BATIMENTS DE STOCKAGE »

Les différences supposées entre la catégorie des bâtiments industriels et ceux de stockage avaient impliqué dans un premier temps un traitement séparé de ces deux types de surface, supposant que les premiers avaient un caractère productif que n'avaient pas les seconds. Mais les doutes quant aux différences réelles entre ces deux catégories (émis notamment par les membres des comités techniques) et l'absence de connaissance des critères qui dirigent l'enregistrement de ces données nous avaient finalement amené (dans le texte final de septembre 2003) à traiter de manière commune ces deux types de surface, en partant notamment du principe qu'elles servent de toute façon à l'industrie.

Aussi il nous a semblé essentiel de traiter ce problème afin de savoir comment ces données doivent être appréhendées. Les incertitudes sur les modes d'enregistrement des surfaces de stockage au Cadastre portaient notamment sur :

- ce que recoupe la catégorie du stockage : comprend-elle les entrepôts servant à l'agriculture, au commerce, au secteur de la construction, etc. ?
- les différences entre les catégories des « ateliers et bâtiments industriels » et les « bâtiments de stockage » : comment est enregistré un bâtiment occupé par les deux fonctions : production industrielle et stockage ? Selon quels critères un bâtiment sera enregistré comme étant à usage industriel plutôt qu'à usage de stockage ?

Le manuel destiné au personnel qui enregistre les bâtiments au Cadastre constitue à cet égard une bonne source de connaissance sur les caractéristiques des catégories d'occupation du sol¹. Celui-ci précise à propos des bâtiments de stockage qu'ils sont divisés entre deux natures distinctes :

- les hangars : lieu de stockage caractérisé par le fait que la construction n'est pas fermée mais ne reprenant pas les constructions destinées à l'agriculture;
- les entrepôts : lieu de stockage caractérisé par le fait que « la construction est bien fermée par des murs de tous les côtés » et ne pouvant servir qu'à l'industrie, des catégories spécifiques existant pour les bâtiments de stockage explicitement destinés à l'agriculture, la construction ou encore le commerce.

Précisons que la plupart (96 %) des surfaces de bâtiments de stockage sont des entrepôts (3392 ha en 2003) contre 4 % pour les hangars (133 ha). Il s'agit donc avant tout de bâtiments de stockage fermés.

Cependant ces précisions ne répondent pas à l'ensemble des interrogations listées ci-dessus. La meilleure façon de connaître les différences d'enregistrement des parcelles industrielles et de stockage est en fait d'effectuer, pour un échantillon de parcelles abritant des bâtiments servant à la production et au stockage, une comparaison entre leur nature cadastrale au sein des Bureaux Régionaux de l'Administration du Cadastre et l'occupation réelle constatée lors d'une visite sur le terrain.

¹ Centre de Formation Professionnelle de l'Administration du Cadastre (1999), *Informations générales sur l'administration du cadastre*, document interne

Ainsi un test a été effectué sur 60 parcelles économiques du parc d'activité économique de Nivelles-Sud. Les parcelles étaient pour moitié des entrepôts, l'autre moitié se partageant entre différentes natures industrielles (ex : bâtiment industriel, usine chimique, briqueterie,...). Sur base des plans cadastraux, nous avons eu accès aux natures de chaque parcelle que nous avons pu confronter à l'activité réelle de l'entreprise, renseignée d'une part par la liste d'entreprises présente sur le site de l'IBW, d'autre part par la visite et l'enquête sur place. Les résultats sont synthétisés dans le tableau ci-dessous : celui-ci donne le nombre de parcelles sur lesquelles un certain type d'activité (production industrielle, stockage ou combinaison des deux) a pu être mis en relation avec la catégorie dans laquelle est enregistrée la parcelle (ateliers et bâtiments industriels ou bâtiments de stockage)².

Tableau n°1 : Répartition des parcelles de l'échantillon selon le type d'activité de l'entreprise et la catégorie d'enregistrement du terrain

Catégorie d'enregistrement au Cadastre/Type d'activité de l'entreprise	Activité de production industrielle	Combinaison des deux types d'activité	Activité de stockage
Ateliers et bâtiments industriels	16	7	0
Bâtiments de stockage	0	0	22

D'une part, il semble y avoir de réelles différences entre les bâtiments classés en activité industrielle et ceux classés en activité de stockage. D'autre part, un entrepôt servant à une entreprise industrielle et se trouvant dans le même bâtiment (donc dans la même parcelle) que les utilisations industrielles sera cadastré comme le reste du bâtiment industriel. Ici et comme pour les bureaux (cf. infra) le fait que deux fonctions différentes existent au sein d'un même bâtiment n'empêche pas l'enregistrement de l'ensemble du bâtiment sous une seule et même nature, en général industrielle, puisque liée à l'activité principale de l'entreprise.

Enfin, plusieurs secteurs économiques sont caractérisés par le fait qu'une partie de leur surface sert au stockage.

Ainsi les entreprises de construction utilisent des terrains notamment comme aire de stockage mais ceux-ci sont en fait enregistrés dans des natures spécifiques appartenant à la catégorie plus large des « ateliers et bâtiments industriels ». Ces natures portent les noms de « ateliers de construction » et de « fabriques de matériaux de construction ». Dans ce secteur, certaines parties de parcelles servant au stockage ne sont donc pas comptabilisées comme tel et il y a donc de ce fait une surreprésentation des surfaces productives.

Les bâtiments des transporteurs routiers sont quant à eux effectivement enregistrés comme bâtiments de stockage. C'est aussi le cas des bâtiments dans lesquels sont entreposés des autobus, des camions et d'autres véhicules. Quant aux surfaces servant au commerce de gros, elles sont en théorie rangées dans les surfaces commerciales. Nous avons cependant pu constater que certaines surfaces servant à la fois au stockage et à la distribution étaient enregistrées comme « entrepôt » et non pas comme surfaces commerciales. Cela dit, le commerce de gros étant en grande partie du stockage, il n'est pas étonnant qu'il y ait, à ce sujet, des ambiguïtés sur la meilleure nature à choisir pour enregistrer ce genre d'activités.

² Le nombre total de terrains visités selon le tableau n'atteint pas les 60 du fait que pour certaines parcelles industrielles, il était impossible de savoir si l'entreprise effectuait aussi du stockage. Cela dit, cela ne remet pas en cause les résultats puisqu'elles appartenaient toutes à la catégorie « ateliers et bâtiments industriels ».

En conclusion, la différenciation entre les surfaces industrielles et de stockage est bien justifiée et dès lors il apparaît important que ces surfaces soient étudiées de manière séparée dans le futur. Ces deux types de surfaces ont en effet des logiques de localisation et d'évolution complètement différentes, même si les espaces les plus importants au niveau économique englobent de larges superficies des deux types de bâtiments.

Concernant le test de vérification des méthodes d'enregistrement, il pourrait être utile de le reproduire dans une zone située en dehors d'un parcs d'activité et dans une autre province afin de voir si cela confirme nos premiers résultats. Cependant il semble plausible que les conclusions tirées sur les règles d'enregistrement des terrains soient identiques dans le temps et dans l'espace du fait que l'Administration du Cadastre veille normalement à ce que toutes ses opérations soient effectuées selon les mêmes règles.

2.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'INOCCUPATION DES SURFACES INDUSTRIELLES

Une autre caractéristique des données du Cadastre est qu'elles englobent sous les mêmes catégories des terrains occupés comme des terrains inoccupés. En effet, il est ressorti de la description critique de ces statistiques³ qu'elles concernent la destination fiscale du bien et non son utilisation réelle. Ceci implique que les surfaces économiques qui sont (ou deviendraient) inoccupées ne changeront pas automatiquement de nature cadastrale, à l'exception de quelques cas.

On peut en fait différencier théoriquement trois types de bâtiments : les bâtiments productifs, les bâtiments vacants (mais potentiellement encore productifs sans travaux lourds) et les bâtiments improductifs. Nous avons, afin de cerner l'importance de ces trois types de bâtiments, utilisé successivement deux démarches ; la première dans le but d'évaluer les superficies des bâtiments improductifs, la deuxième, pour soustraire des surfaces cadastrées les bâtiments vacants.

2.2.1 Soustraire des surfaces économiques celles qui correspondent à des SAED

L'estimation de la part des terrains industriels totalement ou partiellement inoccupés a été facilitée par la récente mise à jour par la DGATLP des bases de données concernant les sites d'activité économique désaffectés (SAED). Cela a permis de connaître l'ensemble des sites encore inoccupés en Région wallonne et de disposer de leur superficie par commune. Précisons que ces sites, au nombre de 1800, correspondent à trois « critères issus de l'article 167 du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) définissant un SAED ; à savoir qu'un SAED est un site composé d'un ensemble de biens :

- ayant été le siège d'une activité économique ;
- dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du site ;
- non réaffecté à 100% »⁴.

³ MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2002, Thème 1 : *Mutations spatiales et structures territoriales*, volume 1, sept. 2003, p.101

⁴ DGATLP, *Inventaire des sites d'activité économique désaffectés – Etat de la situation à la mi-juin 2003, Premiers enseignements*, p.5

Mais pour soustraire, pour chaque commune, les superficies de ces sites aux superficies industrielles, encore fallait-il que les surfaces des SAED à soustraire soient effectivement enregistrées au Cadastre comme « ateliers et bâtiments industriels ». Or, cette vérification étant impossible du fait de l'absence d'un champ « nature cadastrale » dans la base de données SAED, c'est la variable de l'utilisation précédente qui était faite du site (ventilée en différents secteurs économiques) qui a permis d'affecter dans un premier temps à chaque SAED une nature cadastrale probable. Ainsi, tous les sites ayant servi précédemment à abriter par exemple : un abattoir, une brasserie, une briqueterie, de la production de céramique, une cimenterie, une menuiserie, de la sidérurgie, une papeterie, une sucrerie, de l'industrie textile ou encore une verrerie ont été supposés industriels. Par contre, les SAED déclarés comme ayant servi aux charbonnages, à des entrepôts, à des carrières ou encore à des secteurs de service ont été exclus des sites susceptibles d'être soustraits des surfaces industrielles.

Par la suite, le fait de disposer de coordonnées géographiques a permis de relier chaque SAED à une parcelle et donc à une nature cadastrale, ceci grâce à un travail de vérification dans les Bureaux régionaux de l'Administration du Cadastre.

Cette démarche ayant été entreprise pour l'ensemble des SAED du Hainaut, nous sommes en mesure d'en faire le bilan. Sur 281 SAED dont l'ancienne occupation laissait supposer qu'ils avaient une nature industrielle, seuls 66 sites avaient effectivement une nature appartenant à la catégorie de l'INS « ateliers et bâtiments industriels »⁵. Dès lors, c'est un nombre limité de sites (et de surfaces) qui peuvent être soustraits des surfaces industrielles totales. Le champ « type d'occupation précédente » n'est donc pas un bon indicateur de la nature des SAED.

La surface totale à soustraire pour le Hainaut a ensuite été calculée : nous avons additionné la surface de l'ensemble des parcelles correspondant aux sites à soustraire, après l'avoir multipliée pour chaque site par le pourcentage d'inoccupation des SAED, fourni dans la base de données SAED. Cela donne 97 ha à soustraire, sur un total de 4138 ha de surfaces industrielles dans le Hainaut, soit à peu près 2.3 % du total qui appartiennent à des SAED et qui ne doivent donc plus être considérées comme des surfaces industrielles productives. Ce résultat est donc rassurant quant à la qualité des données utilisées par l'OMS puisqu'une seulement une minorité des surfaces industrielles correspondent finalement à des SAED.

Cet exercice sera bientôt réalisé à l'échelle des autres provinces de la Région wallonne. On saura alors combien de surfaces industrielles inscrites au Cadastre ont été identifiées comme des SAED et doivent être soustraits du total des surfaces.

2.2.2 Soustraire des surfaces cadastrées celles qui sont dispensées de paiement du précompte immobilier

Il existe une autre catégorie de surfaces économiques inoccupées à savoir les surfaces qui sont improductives mais de manière temporaire. Afin d'en tenir compte, il était prévu d'obtenir une liste des surfaces industrielles inscrites au Cadastre dont le propriétaire est dispensé de précompte immobilier du fait de l'inoccupation du terrain. En effet, les bâtiments qui sont improductifs de manière temporaire peuvent faire l'objet d'une dispense de paiement du précompte immobilier. A cet égard l'article 15 du Code des impôts sur les revenus (CIR) prévoit « une réduction (qui peut être totale) du revenu cadastral pour les immeubles bâtis :

⁵ Les autres sites supposés industriels étaient finalement enregistrés au Cadastre principalement comme terres vaines et vagues (28 % du reste des surfaces), bois (22%) et entrepôts (13%).

1. Dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ;
2. Dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral, est resté inactif pendant 90 jours dans le courant de l'année ;
3. Dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, soit du matériel ou de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral respectif, est détruite [sauf, d'après une jurisprudence constante, si cette destruction est volontaire].⁶»

Deux conditions étaient nécessaires afin que cette démarche soit fructueuse, à savoir :

- d'une part, que la dispense de paiement du précompte immobilier constitue un indicateur satisfaisant de l'inoccupation ;

- d'autre part, que ces données fassent l'objet de statistiques.

Une demande a donc été introduite auprès de l'Administration du Cadastre en novembre 2003 avec pour but de vérifier que ces deux conditions étaient respectées. Ce n'était malheureusement pas le cas de la deuxième à savoir l'existence de statistiques sur les surfaces faisant l'objet d'une dispense de paiement. Ceci s'explique par le fait que ce sont les Contributions directes qui traitent les demandes de dispenses de précompte (émanant d'entreprises ou de particuliers) et non pas les services du Cadastre, même si ceux-ci sont parfois impliqués dans la vérification du respect des conditions nécessaires à la dispense. De ce fait, il n'y a pas de changement inscrit dans la matrice cadastrale et donc pas de statistiques⁷.

Les seuls chiffres que nous avons pu obtenir étaient le nombre de dossiers de demande de dispense traités annuellement⁸. Nous n'avons donc pas pu obtenir de données de surfaces dispensées pour inoccupation.

2.2.3 Conclusion

En conclusion, si les tentatives de prendre en compte l'inoccupation temporaire des terrains n'a malheureusement pas donné de résultats probants, l'estimation des surfaces industrielles correspondant à des SAED a elle bien montré que seuls une infime minorité de sites sont concernés et que les données du Cadastre peuvent être considérées comme fiables de ce point de vue.

⁶ Voir AFSCHRIFT Thierry, Manuel de droit pénal financier, Antwerpen : KLuwer, 2001

⁷ Quant à la question de savoir si la première condition était respectée c'est-à-dire si la dispense de précompte est un bon indicateur de l'inoccupation, disons que si un bâtiment fait l'objet d'une dispense de précompte, il est sans nul doute inoccupé et improductif ; par contre, il est tout à fait probable qu'un certain nombre de bâtiments inoccupés ne soient pas dispensés de précompte immobilier. Ceci s'explique par le fait que les propriétaires ne vont pas systématiquement demander une dispense de précompte immobilier dès que leurs terrains et bâtiments seront inoccupés ou improductifs (faiblesse du revenu cadastral ou des surfaces en jeu, manque d'information quant aux possibilités fiscales d'exemption temporaire du précompte, etc.).

⁸ Ainsi, durant l'année 2003, on a enregistré 857 demandes dans la province du Hainaut et 1003 dans la province de Liège.

Nous n'aurons cependant pas d'estimation des trois types de surfaces cités ci-dessus : les surfaces occupées, les surfaces temporairement inoccupées ainsi que les surfaces désaffectées. Ceci nous aurait donné une image plus exacte de la répartition et de l'évolution des surfaces industrielles productives en Wallonie. Mais ces démarches n'ont pas été inutiles pour autant : à présent la CPDT a une meilleure connaissance des données employées dans ce sous thème ainsi qu'une meilleure connaissance des acteurs à interpeller et des collaborations à mettre en place afin de produire et de disposer de certaines statistiques.

2.3 LES DONNEES D'OCCUPATION DU SOL PAR NATURE CADASTRALE

Les données de surfaces économiques utilisées jusqu'à présent sont les statistiques succinctes d'occupation du sol de l'INS. Elles sont ventilées en 25 catégories dont certaines ont fait l'objet d'analyses détaillées : ateliers et bâtiments industriels, bâtiments de stockage, surfaces commerciales,... Ces catégories sont en fait des regroupements de nature cadastrale. Or, les éléments ainsi regroupés sont parfois assez différents et leurs évolutions mériteraient d'être analysées séparément.

La catégorie de l'INS « autre non-bâti » nous fournit un bon exemple de ce phénomène puisqu'elle contient en son sein (et donc amalgame dans les chiffres) des terrains industriels, des carrières et d'autres types de terrains comme les parcelles à bâtir, les cimetières, les terrains militaires, etc. L'obtention de ces données pourrait permettre d'approfondir certaines de nos analyses et par exemple d'étudier l'occupation du sol par l'industrie non seulement sous l'angle des terrains bâtis, mais aussi sous celui des terrains industriels non bâtis.

Pour palier à ce problème, il a été demandé à l'Administration du Cadastre de nous fournir, par commune, et pour plusieurs années, les surfaces cadastrées ventilées selon les 219 natures cadastrales plutôt que selon ces 25 catégories de l'INS. L'intérêt de cette source d'information (appelée « statistiques BODEM/SOL ») est qu'elle fournit pour chaque nature, non seulement les surfaces totales mais également le nombre de parcelles. Malheureusement, l'Administration du Cadastre ne conserve ces données sous format informatique que pour une période de deux ans. Après cela, les données BODEM/SOL ne sont plus disponibles que sous forme de microfiches, imprimables sur papier. La mise à disposition de ces statistiques par nature et pour toutes les communes wallonnes impliquerait donc l'impression de 1310 feuilles à partir desquelles il ne serait pas évident de tirer des tendances... En conclusion, on peut dire que les statistiques BODEM/SOL représentent une source d'information unique mais que n'étant pas disponibles en format informatique pour plusieurs années assez éloignées dans le temps (plus que deux ans) , elles ne constituent hélas pas un instrument pratique pour produire des comparaisons dans le temps.

En revanche, nous avons fait appel à l'INS pour nous fournir des données de surface par nature mais celles-ci sont agrégées à l'échelle de la Région wallonne. Nous disposons donc des surfaces totales que compte chacune des 220 natures cadastrales pour plusieurs années, entre lesquelles il y a un intervalle de 5 ans. Il est dès lors possible d'analyser en profondeur des données qui pour l'instant étaient inconnues du fait de leur regroupement en grandes catégories. Les surfaces commerciales traitées ci-dessous en fournissent un bon exemple.

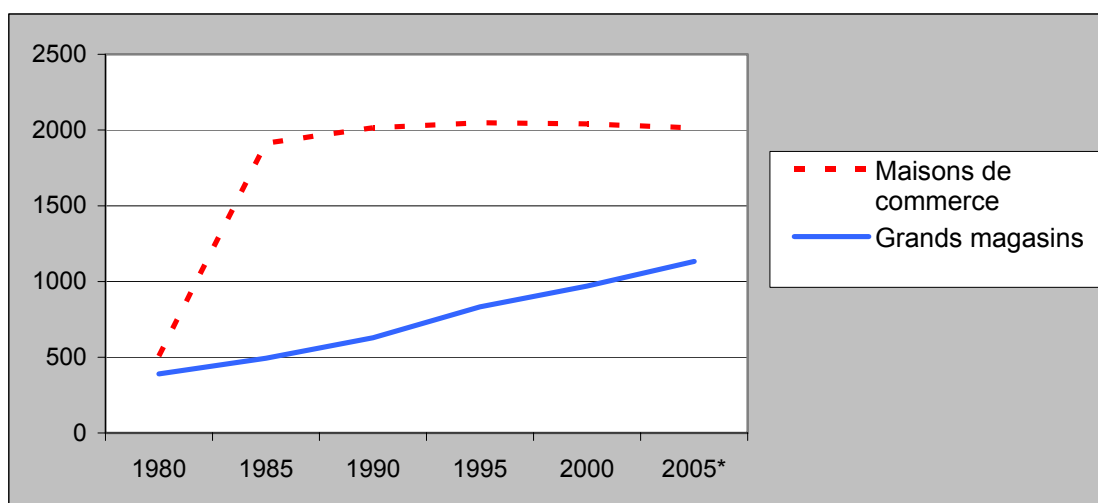
Le cas des surfaces commerciales

Les surfaces commerciales (selon la catégorie de l'INS) contiennent une série de natures assez différentes, à savoir :

- les cafés, hôtels et restaurants (trois natures différentes),
- les bâtiments de parcage,
- les stations-service,
- les garage-dépôt (grand entrepôt pour véhicule),
- les salles d'exposition,
- les marchés couverts,
- les kiosques,
- les bâtiments pour animaux,
- les maisons de commerce,
- et les grands magasins.

Les deux derniers types de surfaces citées (les maisons de commerce et les grands magasins) concernent directement les activités commerciales et représentent presque trois quarts du total des surfaces commerciales selon l'INS. Cette différenciation est liée au type de construction qui abrite l'activité commerciale. Comme l'indique le manuel du Cadastre déjà cité, les maisons de commerce sont les « bâtiments spécialement équipés pour l'exercice d'un commerce de détail. Pareil bâtiment contient d'habitude aussi un logement, mais l'essentiel réside dans le fait que le rez-de-chaussée est spécialement aménagé pour y exercer un commerce de détail. On rencontre ce genre de bâtiment par exemple plus souvent dans des centres ruraux et urbains que dans des quartiers moins habités »⁹. Cette catégorie englobe donc la plupart des petits commerces de détail ordinaires (librairie, boucherie, épicerie,...). Les surfaces commerciales qui ne correspondent pas à cette description sont quant à elles rangées dans les « grands magasins » ; ce n'est donc pas la superficie du bâtiment qui détermine cette appellation mais le type de construction.

Figure n°1: Evolution des surfaces des maisons de commerce et des grands magasins entre 1980 et 2005 (en ha)



*estima

tion basée sur une projection linéaire à partir de l'évolution 1995-2003

⁹ Centre de Formation Professionnelle de l'Administration du Cadastre (1999), *Informations générales sur l'administration du cadastre*, document interne

Le graphique ci-dessus présente l'évolution de ces deux types de surfaces depuis 1980. Ainsi, la ventilation de l'évolution en plusieurs natures permet de voir que la très forte hausse des surfaces de maisons de commerce durant les années quatre-vingt ne peut être due qu'à une régularisation de ces surfaces¹⁰.

En effet, leur superficie enregistrée au Cadastre est passée de 507 à 1914 ha entre 1980 et 1985 et ceci ne peut en aucun cas refléter de véritables mutations au sol mais plutôt des changements réglementaires dans l'enregistrement des parcelles. Il ne faut donc considérer l'évolution des surfaces commerciales qu'après 1985¹¹ c'est-à-dire à partir du moment où l'évolution constatée semble refléter la réalité des changements au sol. On peut alors repérer sur la période 1985-2000 des différences significatives d'évolution entre les grands magasins et les maisons de commerce.

Les surfaces des maisons de commerce ont été caractérisées par une stagnation ces vingt dernières années : elles ont en fait augmenté jusqu'en 1995 avant de diminuer faiblement, restant aux alentours de 2000 hectares. La catégorie « grands magasins » quant à elle a connu une forte hausse de 1985 à 2003, faisant plus que doubler sur cette période et dépassant récemment les 1000 hectares. Il semble d'ailleurs que la stagnation des grandes surfaces constatée dans les précédents rapports¹² est à nuancer puisque même si leur croissance a été moins forte, les grands magasins ont continué à gagner du territoire ces dix dernières années.

En conclusion, il apparaît que la catégorie des grands magasins s'est distinguée ces vingt dernières années par une croissance beaucoup plus forte que celle des maisons de commerce, ces deux évolutions étant bien entendu liées. Il n'est hélas pas possible de spatialiser ces tendances, les chiffres des surfaces par nature obtenus ne l'ayant été que pour l'ensemble de la Wallonie et non pas par commune.

Enfin, sur base de calculs d'évolution des surfaces, on peut constater qu'une série d'autres natures cadastrales (aussi diverses que les fermes, les terrains militaires ou les fagnes) ont fait l'objet de reclassements dans le début des années quatre-vingt. Dès lors toute analyse d'évolution des surfaces cadastrales portant sur la période antérieure à 1986 devra être faite avec précaution et il vaudrait mieux se concentrer sur la manière dont les surfaces ont évolué depuis cette date.

¹⁰ Ces opérations de « régularisation » ou de reclassement de certaines surfaces avaient déjà été évoquées dans MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2002, Thème 1 : *Mutations spatiales et structures territoriales*, volume 1, sept.2003, p.101.

¹¹ Ceci a été vérifié sur base de l'évolution des surfaces commerciales (catégorie de l'INS – statistiques succinctes d'occupation du sol) dans les années quatre-vingt : les taux de croissance de ces surfaces sont pour les périodes 1980-82, 1982-84, 1984-86, 1986-88 et 1988-90 respectivement de 80%, 24%,15%,4% et 5%. Ceci montre bien que la période de 1980 à 1986 a été une période de régularisation d'un certain nombre de surfaces (qui sont sûrement passées de la catégorie « maisons » à la catégorie « maisons de commerce »), sans quoi de tels taux de croissance seraient totalement impossibles.

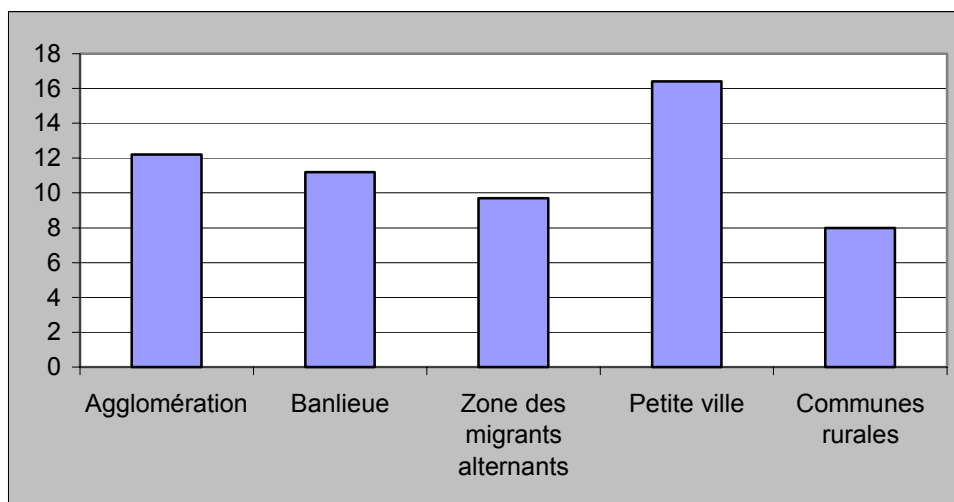
¹² MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2002, Thème 1 : *Mutations spatiales et structures territoriales*, volume 1, sept.2003, p.115

2.4 ANALYSE DES SURFACES SELON LA TYPOLOGIE D'EGGERICKX

Durant les travaux de l'année 2003, les analyses de l'évolution de l'occupation du sol selon les types d'espace étaient basées sur la typologie de Van der Haegen, qui classe chaque commune dans un type d'espace (agglomération, banlieue, zone des migrants alternants et communes rurales). Cette typologie part des noyaux urbains vers les zones externes et range toutes les communes ne faisant pas partie de région urbaine fonctionnelle dans les communes rurales. Ainsi sont mis ensemble et amalgamés des territoires aussi différents que la commune de Mouscron (densité de 1280 habitants au km²) et la commune de Légise (densité de 22). Or, il est nécessaire d'analyser séparément les petites villes régionales (exclues de toute zone urbaine car isolées) et les communes réellement rurales, car ces deux types de commune répondent à des logiques complètement différentes.

Nous avons donc utilisé, à l'instar de la partie de l'OMS sur l'habitat, la typologie construite par Thierry Eggerickx, du GEDAP (Centre d'étude de Gestion Démographique pour les Administrations Publiques) qui scinde les communes hors-région urbaine en deux catégories, les petites villes et les communes rurales. Ceci permet par exemple de vérifier que les surfaces commerciales connaissent une dynamique bien plus forte dans les « petites villes » que dans les communes rurales, comme nous l'avions déjà démontré par des analyses de densité et de corrélation.

Figure n°2 : Croissance annuelle moyenne des surfaces commerciales entre 1992 et 2002 (en ha)



Source : Cadastre 2002

Le graphique ci-dessus montre bien tout l'intérêt d'avoir des typologies de communes qui soient bien construites. En effet, ce sont les communes classées en petites villes qui ont attiré le plus de surfaces commerciales ces dix dernières années avec plus de 15 hectares par an en moyenne. Parallèlement à cela, les communes dites rurales, malgré le fait qu'il s'agit du type d'espace regroupant le plus de superficie totale, n'ont gagné que 8 ha par an depuis 1992.

La répartition des surfaces entre types d'espace a d'ailleurs fortement évolué puisque les banlieues et les petites villes sont passées respectivement de 18.4 et 12.6 % du total des surfaces en 1986 à 20.2 et 14.4% en 2002. Par ailleurs, les agglomérations ont connu une baisse de leur poids tandis que les autres types d'espace stagnaient.

3 OCCUPATION DU SOL PAR TYPES D'ENTREPRISES

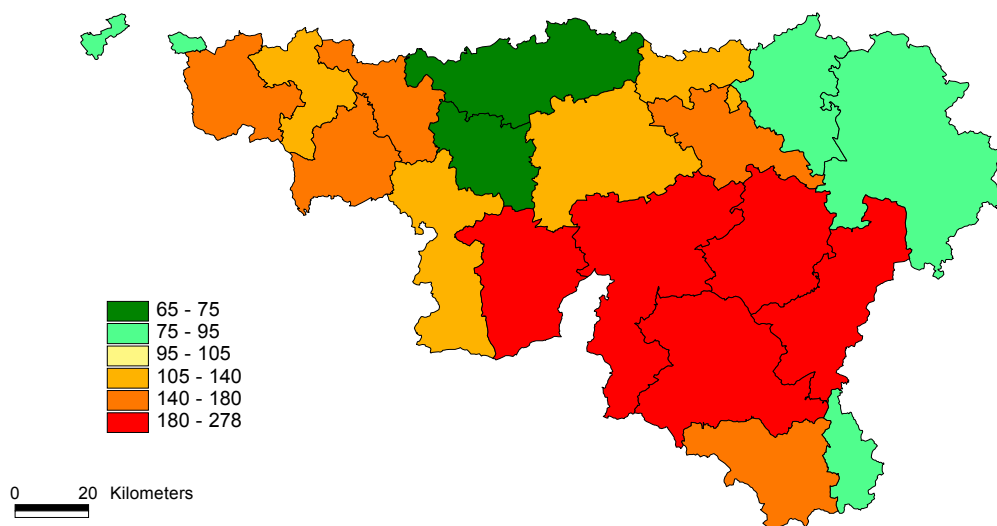
Ce sous-chapitre commence avec l'apport de précisions dans l'analyse du ratio de consommation d'espace, le but final étant d'arriver à un indicateur qui ne soit plus influencé par des facteurs sectoriels. Par ailleurs, on a voulu traiter de l'occupation du sol par les bâtiments de bureaux, malgré les lacunes existantes sur la connaissance de ces données. Enfin, nous décrivons la nature des travaux à venir d'ici à septembre, avec le but principal de réaliser une géographie fine des relocalisations d'entreprises.

3.1 TENIR COMPTE DES DIFFERENCES DE CONSOMMATION D'ESPACE PAR SECTEUR

Le dernier rapport final (septembre 2003) proposait une étude du ratio de consommation d'espace, sorte d'indicateur de gestion du sol. Ce ratio était calculé en rapportant les surfaces industrielles aux nombres d'emplois industriels et faisait l'objet de comparaisons sous-régionales.

Les arrondissements les plus urbains et regroupant le plus d'emplois industriels tels ceux de Liège, Charleroi et du Brabant Wallon apparaissaient comme particulièrement parcimonieux par rapport au nombre d'emplois générés tandis que les arrondissements les plus ruraux ainsi que le Hainaut occidental étaient spécialement consommateurs d'espace. Ce ratio est représenté dans la carte ci-dessous avec la Région wallonne en base 100¹³.

Figure n°3 : Ratio de consommation d'espace en 2001 (Région wallonne en base 100)



¹³ Ce ratio sera appelé « ratio 1 » durant ce chapitre, du fait que d'autres ratios de consommation d'espace vont être construits.

La recherche d'explications à ces phénomènes nous avait amené à recenser l'ensemble des éléments qui peuvent éclairer les fortes différences de ratio de consommation d'espace entre sous-régions wallonnes. Un premier facteur semble être la structure économique des espaces considérés : il est évident que certains secteurs industriels consomment en moyenne plus d'espace que d'autres, à nombre d'emplois égal. Le secteur pharmaceutique est par exemple beaucoup moins consommateur d'espace que celui du bois ou de la chimie. De plus, la taille des entreprises va également influencer le ratio de consommation d'espace : un rapport de la CPDT¹⁴ avait ainsi mis en avant une sorte d'effet d'économie d'échelle qui fait qu'en moyenne, plus une entreprise sera grande (en effectifs), moins elle consommera de m² par emploi.

Par ailleurs, les mêmes travaux de la CPDT avaient déjà montré que les différences de structure économique n'expliquaient pas entièrement les différences de ratio de consommation d'espace et qu'à structure économique égale, les entreprises présentes dans les parcs de l'IDELUX consommaient nettement plus d'espace que celles présentes dans les parcs de l'IBW. Il s'agit alors plutôt de facteurs qu'on pourrait définir comme les « comportements fonciers » dictés par les caractéristiques foncières et les politiques locales.

Ces facteurs ayant clairement été identifiés, il s'agit maintenant de connaître la part que joue chacun d'eux dans les différences de ratio. En évacuant les variables sectorielles et de taille, on aura un indicateur de consommation d'espace, qui ne sera plus influencé par d'autres variables et qui sera donc révélateur des différences de « comportements fonciers ». La première étape consiste dès lors à connaître les différences de consommation d'espace entre secteurs industriels.

3.1.1 Calcul des ratios de consommation d'espace par secteur

Afin de calculer des niveaux moyens de consommation d'espace par secteur économique, il faut disposer de sources statistiques sur des entreprises qui croisent :

- le nombre d'emploi,
- le secteur économique,
- la surface utilisée.

Or la conjonction simultanée de ces trois données est très rare, la surface étant la variable la moins souvent disponible. Ainsi, les données de ventes de terrains dans les parcs d'activité constituent la seule source d'information existante à ce niveau. Bien entendu, l'utilisation de cette source n'est pas sans conséquence sur les résultats et les conclusions qu'on peut en tirer. En effet, il faudra faire l'hypothèse qu'on peut généraliser les niveaux moyens de consommation d'espace par secteur à l'ensemble des entreprises industrielles de la Région wallonne.

Grâce à la base de données «ZAE » sur les ventes dans les parcs d'activité, produite par l'Institut Wallon et la DGATLP, et dont la version finale nous a été transmise à la fin de l'année 2003 ainsi que les données de vente de terrains depuis 1990, récoltées par le LEPUR en 2001, il est possible d'estimer la consommation d'espace moyenne par secteur.

¹⁴ Voir MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2001, Thème 1 : *Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation*, sept.2002, p.61

Pour cela, nous avons sélectionné les ventes pour lesquelles les intercommunales avaient fourni toutes les données nécessaires au calcul, à savoir le secteur économique (sous forme de code NACE), le nombre d'emplois¹⁵ et la surface utilisée. Cette sélection a débouché sur un inventaire total de 1300 ventes de terrains. En utilisant des secteurs correspondant à des regroupements de codes NACE à trois chiffres, des ratios de consommation d'espace par secteur économique ont pu être calculés. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des secteurs pour lesquels le nombre de ventes était supérieur à 20.

Tableau n°2 : Résultats des ratios de consommation d'espace par secteur, en m² par travailleur

Secteur	Code NACE correspondant	Ratio
Construction (finition)	45.3-45.4	258
Equipement lourd	29,34 et 35	391
Autre services aux entreprises	70, 72 et 74 (sauf 747)	391
Equipement léger	30,33 et 36	409
Construction (gros oeuvre)	45.1, 45.2 et 45.5	424
Industrie des métaux	28	437
Service collectif	90-92	516
Industrie alimentaire	15-16	579
vente en gros (lourd)	51.5 et 51.6	579
Agriculture	01-05	601
Vente au détail	52	747
Automobiles	50	751
Transport - logistique	601, 60.24, 60.3, 61,62 et 63	762
Vente en gros (léger)	51 (sauf 51.5-51.6)	828
Industrie du papier	21-22	853
Industrie des minéraux	26	857
Industrie chimique	24-25 (sauf 244)	1020
Industrie du bois	20	1248

Base de données ZAE (2001-2002) et données récoltées par le LEPUR (1990-2000)

¹⁵ Les ventes de terrain pour lesquelles la variable emploi était nulle ont été exclues car elles ne permettaient pas de calculer de ratio.

Les entreprises apparaissant les plus parcimonieuses dans leur usage du sol appartiennent au secteur de la construction, des services aux entreprises, de l'industrie de l'équipement (lourd et léger) ainsi que l'industrie des métaux. Inversement, les secteurs les plus consommateurs sont ceux de l'industrie du bois, de la chimie, de l'industrie des minéraux, de celle du papier, de la vente au gros ainsi que celui des transports et de la logistique.

De manière générale, les services sont moins consommateurs d'espace, toujours relativement à l'emploi généré, que l'industrie, exception faite des secteurs « transport-logistique » et des secteurs du commerce de gros et de détail.

Par ailleurs, afin de tenir compte des différences de consommation d'espace par secteur, il est nécessaire de disposer de ces chiffres pour chaque secteur industriel. Or, le nombre de ventes de terrain n'est pas toujours supérieur à 20, seuil que nous avons fixé pour que les chiffres utilisés pour le calcul du ratio puissent être qualifiés de significatifs. Ainsi, pour quatre secteurs (l'industrie pharmaceutique, la métallurgie, la fabrication de machines et d'appareils électriques ainsi que l'industrie textile), le nombre de ventes était relativement faible mais ces secteurs représentant moins de 10 % de l'emploi industriel total, le fait que les chiffres les concernant ne soient en fait pas significatifs ne modifieraient que très peu les conclusions tirées par la suite.

Tableau n°3 : Résultats des ratios de consommation d'espace par secteur, en m² par travailleur (uniquement pour l'industrie)

Secteur	Code NACE correspondant	Ratio
Industrie pharmaceutique	24.4	211
Equipement lourd	29,34 et 35	391
Machines et appareils électriques	31-32	400
Equipement léger	30,33 et 36	409
Industrie des métaux	28	437
Industrie textile	17-19	561
Métallurgie	27	854
Industrie alimentaire	15-16	579
Industrie du papier	21-22	853
Industrie des minéraux	26	857
Industrie chimique	24-25 (sauf 244)	1020
Industrie du bois	20	1248

Base de données ZAE (2001-2002) et données récoltées par le LEPUR (1990-2000)

3.1.2 Les consommations théoriques et le ratio de consommation d'espace prenant en compte les différences de structure économique

Nous allons à présent nous servir de ces chiffres afin d'estimer la consommation d'espace théorique des industries wallonnes. En effet, nous disposons de la consommation d'espace par emploi selon les secteurs, ainsi que de la répartition de l'emploi wallon en différents secteurs (selon les statistiques de l'ONSS). Si on multiplie le nombre d'emplois dans le secteur i dans le sous-espace wallon j par le niveau moyen de consommation d'espace du secteur i , cela nous donne la consommation théorique d'espace de ce secteur dans ce territoire. Cette consommation sera donc calculée sur base des ratios moyens par secteur calculés plus haut ainsi que de la répartition de l'emploi wallon en secteur industriel. C'est du fait du choix de cette méthode qu'on peut parler ici d'analyse *shift-and-share*.

Donc C_{ij} la consommation théorique d'espace du secteur i dans l'espace j se calcule comme suit :

$$C_{ij} = R_i * E_{ij}$$

où

R_i est le ratio moyen de consommation d'espace dans le secteur i , exprimé en m^2 par emploi,

E_{ij} est le nombre d'emplois du secteur i dans l'espace j .

Ainsi, on peut évaluer C_j , la consommation théorique industrielle dans l'espace j , qui se calcule en faisant la somme par secteur :

$$C_j = \sum_i C_{ij},$$

tandis que C_i la consommation théorique d'un secteur donné i dans l'ensemble de la Région wallonne se calcule en faisant la somme par espace :

$$C_i = \sum_j C_{ij}$$

Choix de l'espace de référence

Malgré le fait que l'arrondissement soit avant tout un espace administratif, il nous a semblé intéressant de le prendre ici comme espace de référence pour le calcul des consommations d'espace théoriques et donc pour les comparaisons sous-régionales. La commune comme la province n'ont pas une taille adaptée pour cette analyse. Par ailleurs, notre choix aurait pu se porter sur les bassins d'emploi, espace économiquement plus cohérent que l'arrondissement administratif. Cela dit, en se basant sur les bassins d'emploi présentés dans l'atlas « Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie »¹⁶, il apparaît qu'ils ne sont pas non plus adaptés à notre analyse de consommation d'espace par secteur. En effet, les espaces considérés sont très larges et les communes regroupées sont assez hétérogènes. Le bassin d'emploi de Charleroi compte ainsi 30 communes dont certaines de l'entre Sambre et Meuse dont la structure économique n'a rien à voir avec celle de Charleroi.

Nous avons donc calculé les consommations théoriques de chaque secteur dans chaque arrondissement avant de les sommer pour obtenir des consommations théoriques par arrondissement qui figurent dans le tableau ci-dessous.

¹⁶ MRW-CPDT, Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie, thème 3, subvention 2001-2002, p.19

Tableau n°4 : Consommation théorique d'espace industriel en 2001 par arrondissement et comparaison à la consommation effective

Arrondissements	Consommation théorique (selon calcul)	Consommation effective (selon Cadastre)	Rapport (consommation effective divisée par consommation théorique)	Ratio 2 : Rapport avec Wallonie en base 100
Brabant Wallon	767	793	1,03	95
Ath	126	168	1,33	122
Charleroi	1721	1249	0,73	67
Mons	523	867	1,66	153
Mouscron	425	360	0,85	78
Soignies	366	608	1,66	153
Thuin	181	215	1,19	110
Tournai	388	655	1,69	156
Huy	224	362	1,62	149
Liège	1823	1485	0,81	75
Verviers	958	833	0,87	80
Waremme	91	122	1,35	125
Arlon	163	145	0,89	82
Bastogne	66	174	2,65	244
Marche	98	193	1,96	181
Neufchâteau	121	205	1,69	155
Virton	175	232	1,33	122
Dinant	95	230	2,43	224
Namur	695	794	1,14	105
Philippeville	63	142	2,27	209
Wallonie	9069	9833	1,08	100

Les consommations théoriques C_j peuvent ensuite être comparées aux consommations effectives, mesurées par les surfaces industrielles cadastrées. Ainsi, les différences de rapport entre les deux donnent la composante spatiale, c'est-à-dire la mesure dans laquelle la consommation d'espace par emploi est meilleure ou moins bonne que celle de la Région wallonne dans son ensemble, indépendamment de la structure économique.

Par exemple, si relativement à la moyenne wallonne, le ratio 2 (consommation effective / consommation théorique avec la Région wallonne mise en base 100) d'un arrondissement est faible, on peut dire qu'il est caractérisé (relativement au reste de la Région) par une faible consommation d'espace par emploi, indépendamment de sa structure économique.

Le tableau ci-dessous fait apparaître que les consommations d'espace estimées par l'emploi dans chaque arrondissement sont assez proches de la réalité ; même si, par ailleurs, il peut paraître étonnant que le total de la consommation théorique (9069 ha) ne soit pas plus élevé que le total des surfaces cadastrées alors qu'il a été calculé sur base des consommations d'espace moyenne dans les parcs d'activité, zones qui sont en général plus consommatrices d'espace que le reste du territoire wallon. Mais l'intérêt sera ici porté plutôt sur les différences sous-régionales que sur les comparaisons en valeur absolue.

Le ratio 2 ainsi calculé est un indice de consommation d'espace qui n'est plus influencé par des facteurs de structure économique. Comme le montre le tableau synthétique (ligne écart-type total) ainsi que la comparaison des cartes représentant le premier et le deuxième ratio, la prise en compte des structures économiques tend notamment à équilibrer les niveaux de ratio par arrondissement et à les rapprocher autour des valeurs centrales.

Tableau n°5 : Ratio de consommation d'espace et ratio prenant en compte la structure économique, en 2001 et en base 100 pour la Région wallonne

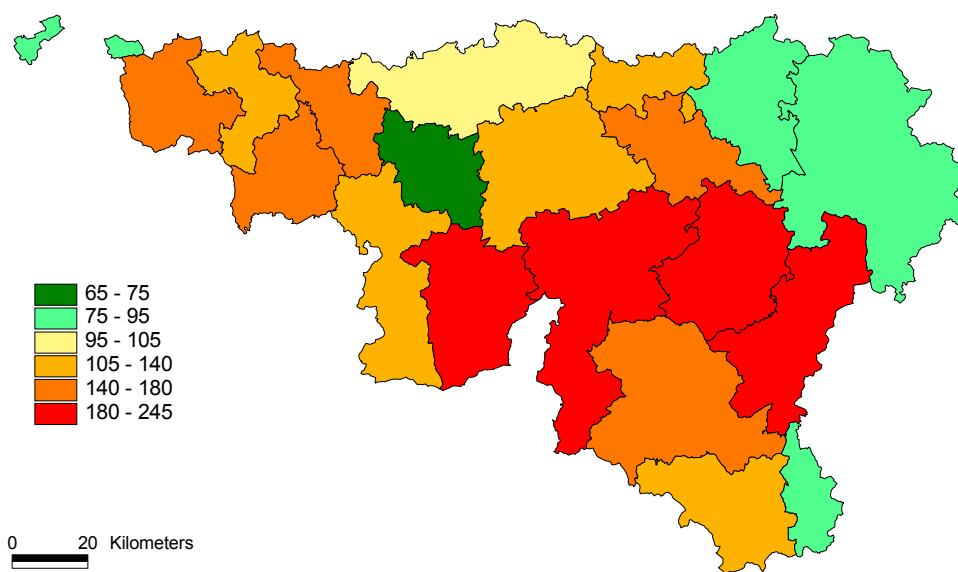
Arrondissement	Ratio 1 : Surface industrielle par emploi industriel	Ratio 2 : Consommation théorique / consommation effective	Rapport ratio 2/ ratio 1
Nivelles	73	95	131
Ath	120	122	102
Charleroi	66	67	102
Mons	175	153	88
Mouscron	81	78	97
Soignies	155	153	99
Thuin	115	110	96
Tournai	173	156	90
Huy	169	149	88
Liège	75	75	100
Verviers	77	80	103
Waremme	115	125	108
Arlon	83	82	100
Bastogne	278	244	88
Marche	200	181	90
Neufchâteau	189	155	82
Virton	171	122	72
Dinant	235	224	95
Namur	116	105	91
Philippeville	209	209	100
Wallonie	100	100	100
Ecart-type	60.75	51.23	-

Par ailleurs, on peut remarquer que le bon niveau relatif de parcimonie du Brabant Wallon est tributaire de sa structure économique puisque son ratio (exprimé en base 100 pour la Région wallonne) passe de 73 à 95. C'est d'ailleurs l'arrondissement pour lequel la différence entre les deux ratios est la plus élevée (cf. rapport entre ratio 2 et ratio 1). A l'inverse, la prise en compte de la structure économique de plusieurs arrondissements ruraux (ex : Neufchâteau, Virton) permet de nuancer leur caractère extrêmement consommateur d'espace.

La troisième colonne du tableau exprime la mesure dans laquelle la structure économique de l'arrondissement est plutôt parcimonieuse ou consommatrice d'espace. Ainsi, le Brabant Wallon se retrouve avec une structure extrêmement parcimonieuse, du fait notamment de l'importance de son secteur pharmaceutique (36 % de l'emploi industriel brabançon), le secteur industriel le plus parcimonieux ; tandis qu'à l'inverse, l'arrondissement de Virton apparaît comme l'arrondissement ayant la structure industrielle la plus consommatrice. Ce dernier a un secteur industriel très réduit (moins de 2 % de l'emploi industriel wallon) qui est essentiellement tourné vers deux secteurs spécialement consommateurs d'espace à savoir l'industrie du papier et l'industrie chimique (respectivement 40 et 37 % de l'emploi industriel de l'arrondissement).

Si on met de côté le sud du pays, l'arrondissement qui a la structure la plus consommatrice est celui de Mons et ceci explique en partie son mauvais niveau de consommation d'espace par emploi (ratio 1). Sa structure est caractérisée par la surreprésentation des secteurs de l'industrie chimique (22 % de l'emploi montois) et l'industrie des minéraux (24 %), qui font partie des secteurs les plus consommateurs d'espace.

Figure n°4 : Ratio 2 : rapport entre la consommation d'espace théorique et la consommation effective en 2001 (Région wallonne en base 100)



Par ailleurs, le calcul des consommations théoriques permet également d'évaluer ce que chaque secteur industriel consomme en termes de superficie au sol. Présentés dans le tableau ci-dessous, les résultats isolent quatre secteurs dont la consommation se situerait au-dessus de 1000 ha, à savoir : l'industrie chimique, la métallurgie, l'industrie des minéraux ainsi que l'industrie alimentaire.

Tableau n°6 : Consommation d'espace théorique de tous les secteurs, sur l'ensemble de la Région wallonne, en ha (en 2001)

Secteurs industriels	Consommation d'espace (en ha)
Industrie chimique	1534
Métallurgie	1384
Industrie des minéraux	1227
Industrie alimentaire	1147
Equipement lourd	905
Industrie du papier	862
Industrie des métaux	697
Industrie du bois	341
Machines et appareils électriques	332
Industrie textile	276
Equipement léger	193
Industrie pharmaceutique	171

Rappelons que l'ensemble de ces résultats ont été obtenus après avoir émis l'hypothèse qu'on pouvait généraliser les niveaux moyens de consommation d'espace par secteur dans les parcs d'activité à l'ensemble du territoire wallon. Or le comportement de consommation d'espace dans les parcs d'activité peut, pour plusieurs raisons, diverger de celui dans le reste des zones économiques wallonnes.

3.1.3 Tenir compte des différences de taille des entreprises

Le nouvel ratio de consommation d'espace (ratio 2) n'est à présent plus influencé par la structure économique mais il l'est encore par un facteur de taille des entreprises. Des anciens travaux de la CPDT avaient en effet montré qu'à structure économie égale, plus on considérait des entreprises à effectifs élevé, plus le ratio de consommation d'espace était faible. En appliquant ceci à l'échelle des arrondissements, on peut supposer que dans un secteur donné, plus l'effectif moyen est élevé par rapport à la moyenne wallonne, plus le ratio aura tendance à être faible. Il faut donc tenir compte de ce facteur perturbateur pour avoir un indicateur de consommation d'espace qui ne soit plus du tout influencé par des facteurs sectoriels.

A cet effet, il faut savoir dans quelle mesure une variation de l'effectif d'une entreprise fait varier son ratio de consommation d'espace. Les ventes de terrains dans les parcs d'activité fournissent une fois de plus des chiffres utiles à l'analyse : en classant les entreprises par classe d'effectifs et en calculant leur ratio de consommation d'espace par classe, on peut avoir une idée de la manière dont le ratio varie avec l'effectif de l'entreprise. Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous ont été calculés sur les mêmes 1300 ventes de terrains dans les parcs d'activité¹⁷.

Tableau n°7 : Consommation d'espace selon la classe d'effectifs de l'entreprise, tous secteurs confondus, en m² par travailleur

Classes d'effectifs	1-5	6-10	11-20	21-35	36-60	+ de 61
Ratio moyen	1542	811	620	565	489	380

Sources : Ventes de terrain dans les parcs d'activité 1990-2000 et BD ZAE 2001-2002

Ayant la consommation moyenne d'espace par classe d'effectifs, on peut à présent calculer les rapports entre les niveaux moyens de consommation pour différentes classes d'effectifs qu'on interprétera comme étant la variation du ratio de consommation d'espace quand l'effectif moyen change. Ainsi, une entreprise ayant un effectif appartenant à la classe [21-35] aura un ratio en moyenne 30 % plus faible que si son effectif était compris entre 6 et 10 personnes¹⁸.

Nous allons nous servir de ces rapports entre ratios moyens de classe d'effectifs pour comparer les effectifs moyens de chaque secteur dans chaque arrondissement et ajuster les niveaux de consommation théorique. Ainsi, si le secteur i a dans l'arrondissement j un effectif moyen bien plus faible que l'effectif moyen du secteur i au niveau wallon, la consommation théorique Cij devra être réévaluée vers le haut puisque le fait d'avoir des petites entreprises amène à consommer plus d'espace par travailleur. On multipliera donc Cij (tel que calculé plus haut) par un des coefficients correspondants (supérieurs à 1). Inversement, si un secteur a dans un arrondissement des grandes entreprises par rapport à la moyenne wallonne, sa consommation théorique d'espace devra être revue à la baisse puisqu'il cela entraîne des consommations d'espace plus faibles en moyenne.

¹⁷ Ceci a été réalisé tous secteurs confondus, ce qui implique que l'influence sectorielle n'est pas absente mais cela n'aurait pas pu être réalisé secteur par secteur parce que le nombre total de ventes à prendre en compte dans chaque secteur n'aurait pas été significatif.

¹⁸ En divisant le ratio moyen de la classe [21-35] par le ratio moyen de la classe [6-10], on obtient 0.70.

Tableau n°8 : Coefficient correcteur prenant en compte les différences d'effectif moyen entre un secteur dans un arrondissement et le même secteur au niveau wallon

	Effectif moyen du secteur i dans arrondissement j						
	Classes d'effectifs	1-5	6-10	11-20	21-35	36-60	+ de 61
Effectif moyen du secteur i dans la RW	1-5	1,00	0,53	0,40	0,37	0,32	0,25
	6-10	1,90	1,00	0,76	0,70	0,60	0,47
	11-20	2,49	1,31	1,00	0,91	0,79	0,61
	21-35	2,73	1,44	1,10	1,00	0,87	0,67
	36-60	3,15	1,66	1,27	1,16	1,00	0,78
	+ de 61	4,06	2,13	1,63	1,49	1,29	1,00

Par exemple, l'arrondissement de Charleroi compte 8500 salariés dans le secteur de l'équipement lourd (code NACE 29 et 34-35) qu'on multiplie par le ratio de consommation d'espace de ce secteur (390 m² par travailleur). Ceci donne 331.5 ha d'occupation théorique de ce secteur dans cet arrondissement. Mais il faut aussi tenir compte du fait que ce secteur a dans cet arrondissement un effectif moyen bien plus élevé (174) que l'effectif moyen du secteur dans l'ensemble de la Région wallonne (54). On multiplie donc la consommation théorique initiale de 331.5 ha par le coefficient correcteur correspondant (0.78) ce qui donne une nouvelle consommation théorique de 259 ha. Celle-ci est réduite par la prise en compte de la taille des entreprises parce que la consommation relativement faible d'espace est facilitée par la grande taille des entreprises.

Avant de donner les résultats globaux de cette opération, rappelons les hypothèses importantes qui en permettent l'exercice. Premièrement, nous avons du supposer que la manière dont le ratio de consommation d'espace allait varier avec les classes d'effectifs était identique dans tous les secteurs. Nous n'avons cependant pas les statistiques nécessaires pour vérifier que cette hypothèse est crédible.

La deuxième hypothèse vient du fait que la prise en compte des tailles des entreprises a été réalisée en termes de moyenne d'effectifs. Ainsi, il faut supposer que l'effectif moyen est un bon indicateur de l'ensemble des effectifs du secteur dans l'arrondissement. Les entreprises d'un même secteur dans un arrondissement donné peuvent en effet avoir des effectifs très variables. Ainsi, l'effectif moyen d'un secteur dans un arrondissement pourrait être élevé à cause de la présence d'une très grande firme alors qu'il y existe de nombreuses petites entreprises. Dans ce cas-là, on risquerait de réévaluer à la baisse la consommation théorique pour tenir compte de la grande taille moyenne des entreprises alors qu'elle mériterait d'être revue à la hausse.

Ces hypothèses nous ont permis de construire le ratio 3, c'est-à-dire le ratio 2 (consommations théorique de chaque arrondissement rapportées aux consommations effectives) corrigé des effets de taille. Les résultats de cet indice, sorte d'indicateur de gestion parcimonieuse du sol, sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Tableau n°9: Ratio prenant en compte la structure économique (ratio 2) et ratio tenant en compte également les différences d'effectif moyen des entreprises (ratio 3), en 2001 et en base 100 pour la Région wallonne

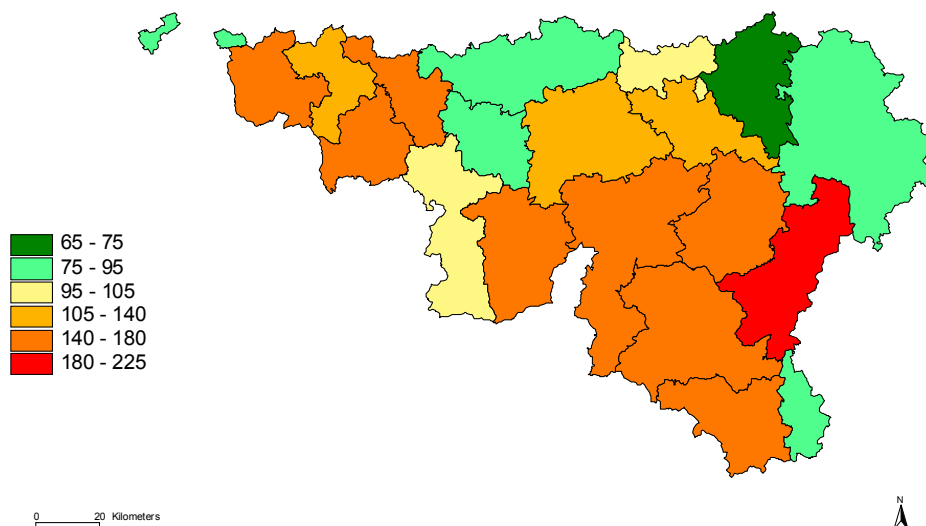
Arrondissement	Ratio 2 : Consommation théorique / consommation effective	Ratio 3 : Ratio 2 réévalué par la prise en compte des différences d'effectif moyen	Rapport ratio 3/ratio 2
Nivelles	95	87	92
Ath	122	115	94
Charleroi	67	75	112
Mons	153	154	101
Mouscron	78	87	112
Soignies	153	147	96
Thuin	110	104	95
Tournai	156	153	98
Huy	149	126	85
Liège	75	72	96
Verviers	80	83	103
Waremme	125	100	80
Arlon	82	92	112
Bastogne	244	224	92
Marche	181	154	85
Neufchâteau	155	149	96
Virton	122	148	121
Dinant	224	165	74
Namur	105	108	102
Philippeville	209	166	79
Wallonie	100	100	100
Ecart-type	51.23	40	-

En passant du deuxième au troisième ratio, on a voulu prendre en compte le fait qu'un arrondissement aura plus facilement un indice de consommation d'espace favorable en ayant des grandes entreprises. Virton constitue à cet égard un cas extrême puisque son indice de consommation d'espace est réévalué de 21 % du fait de la taille très grande de ses entreprises. Ceci s'explique par le fait que l'arrondissement de Virton, même s'il a un secteur industriel particulièrement restreint, compte en moyenne de grandes d'entreprises. C'est également le cas des arrondissements de Mouscron, Charleroi et Arlon qui, même s'ils sont très différents, ont le point commun d'avoir des entreprises plus grandes que la moyenne wallonne et dont le ratio est dès lors réévalué à la hausse.

A l'inverse, les arrondissements de Dinant et Philippeville voient leur ratio nettement diminuer (respectivement de 26 et de 21 %) du fait qu'ils comptent plutôt des petites entreprises ce qui handicapait leur indice de consommation d'espace. Waremme, Bastogne et Marche-en-Famenne ont aussi connu une baisse de leur ratio de consommation d'espace du fait de la petite taille moyenne de leur entreprise.

La carte ci-dessous présente le niveau du ratio 3 pour chaque arrondissement. Malgré la suppression des influences sectorielles, ce sont approximativement les mêmes caractéristiques qui apparaissent que sur la carte du premier ratio. En dessous de la moyenne wallonne se situent les arrondissements urbains de Charleroi, Liège et Mouscron ainsi que ceux de Verviers, Nivelles et Arlon qui ont donc la consommation d'espace par emploi la plus faible. A un niveau intermédiaire, on trouve les arrondissements de Huy et Thuin et puis ceux de Namur, Ath et Waremme. Enfin, du côté des arrondissements les plus consommateurs d'espace se trouvent le reste des provinces de Namur et de Luxembourg ainsi qu'une partie du Hainaut (Tournai, Mons, Soignies).

Figure n°5 : Ratio 3 : rapport entre la consommation d'espace théorique et la consommation effective en 2001, prenant en compte également les différences de taille des entreprises (Région wallonne en base 100)



Ainsi malgré la prise en compte des facteurs sectoriels, la hiérarchie des arrondissements reste la même et ce ratio présente de nombreuses similitudes avec le ratio de consommation d'espace de base (ratio 1) cartographié plus haut. Cependant, une différence majeure réside dans l'écart existant entre les arrondissements. Le fait de tenir compte, d'une part de la structure économique, d'autre part de la taille des entreprises, a eu tendance à rapprocher les différents niveaux du ratio entre les arrondissements. Ainsi, si on calcule le coefficient de variation (écart-type divisé par moyenne) des valeurs des ratios pour les vingt arrondissements wallons, on voit qu'il décroît à mesure que les ratios sont corrigés¹⁹. Ainsi, cela signifie qu'à structure industrielle et taille des entreprises égales, les différences entre les niveaux de consommation d'espace entre arrondissements ne sont pas si importantes.

Mais comment comprendre ces différences restantes entre arrondissements ? Il semble que les facteurs sectoriels (structure économique et effet de taille) étant évacués, les différences de consommation d'espace par emploi s'expliquent par des facteurs locaux telle que la disponibilité foncière, la demande de terrain et le prix des terrains, d'une part, les politiques locales de vente, d'incitation ou au contraire d'économie de terrain d'autre part.

Le coefficient de corrélation (calculé par arrondissement) entre le niveau de consommation d'espace final (ratio 3) et le prix moyen du terrain industriel²⁰ est ainsi de -0.58. Il est négatif puisque plus le prix va être faible, moins les entreprises auront intérêt à porter attention à l'espace qu'elle consomme et elles auront donc un ratio de consommation d'espace élevé. Ainsi, un tiers des différences du troisième ratio entre arrondissements (selon le coefficient de détermination) est expliquée par des différences de prix des terrains qui vont ou bien :

- inciter les entreprises qui s'y installent à appliquer des politiques parcimonieuses ou consommatrices d'espace ;
- ou qui vont même déterminer le type d'entreprises (consommatrices ou parcimonieuse) qui vont s'y installer.

3.2 TRAITER L'OCCUPATION DU SOL PAR LES BUREAUX

3.2.1 Comment traiter des surfaces de bureaux ?

L'Observatoire des Mutations Spatiales (OMS) avait, dans ses travaux de 2003, traité de nombreux secteurs de service (commerce, tourisme, non-marchand) mais les bâtiments de bureau avaient été laissés de côté du fait de difficultés spécifiques à traiter ce secteur. Celles-ci sont de plusieurs ordres :

-inadéquation entre des données d'ancrage au sol et le fait que les bureaux concernent très souvent des immeubles à plusieurs étages ;

-risque de biais du fait que la part de la superficie bâtie dans la parcelle peut varier très fortement, notamment être très faible dans les banlieues vertes, territoires les plus dynamiques dans l'implantation des bureaux ;

¹⁹ Le coefficient de variation est ainsi passé de 0.42 avec le ratio 1, à 0.38 avec le ratio 2 (prenant en compte les différences de structure industrielle) et à 0.33 avec le ratio 3 (prenant en compte également les différences de taille des entreprises).

²⁰ Les données de prix de terrains industriels sont issues de : INS, *Ventes de biens immobiliers*, Finances, 1995-2003. Nous avons été contraints de calculer le prix moyen au m² sur des données de vente couvrant une période très longue (1995-2003) sans quoi le nombre de ventes n'aurait pas été assez importants pour avoir des prix moyen par arrondissement significatifs.

-le fait que de nombreux bâtiments ont été reconvertis récemment en bureau et qu'on ne sait pas dans quelle mesure le Cadastre a pu en tenir compte en modifiant leur enregistrement.

Ici aussi des démarches ont été entreprises avec pour but d'améliorer les données d'occupation du sol ou la connaissance dont on dispose. Le problème des étages aurait pu être résolu en obtenant les surfaces de bureau par commune en termes de surface-plancher et non pas en termes de surface au sol. Cependant, suite à la demande qui a été introduite au près de l'Administration du Cadastre, il est apparu qu'il n'existe pas de statistiques de surface-plancher uniquement pour les bâtiments de bureaux mais pour un ensemble formé des bureaux, de bâtiments publics, des palais royaux,...ensemble trop hétérogène pour pouvoir en faire une analyse pertinente.

La part de la superficie bâtie dans la parcelle n'est pas un problème qui touche uniquement les bâtiments de bureau. A chaque fois que l'on traite une occupation dans ce thème, c'est bien les surfaces des parcelles sur lesquelles on travaille et non celle des bâtiments. Bien entendu, la part de la parcelle occupée par le bâtiment est bien plus élevée dans les zones urbaines et cela peut créer des biais dans les comparaisons entre espaces.

Le dernier problème pourrait être éclairé par un travail de test sur un échantillon d'immeubles (en général voué originellement au logement) qui sont à présent transformés en bureau. Il faudrait vérifier auprès des Bureaux régionaux du Cadastre dans quelle nature sont enregistrés les immeubles transformés en bureau. Cependant, cela nécessite un travail de repérage de ces immeubles qui peut se révéler très coûteux en temps. C'est pourquoi nous ne l'entreprendrons pas pour l'instant.

Conscient de l'ensemble de ces problèmes, nous avons décidé de quand même décrire et commenter l'évolution des surfaces de bureaux en Wallonie. Ce travail devra cependant se faire en gardant à l'esprit les biais qui peuvent survenir dans l'analyse. Ce premier tableau de l'occupation du sol par le bureau sera complétée pour le rapport final de septembre.

Dans un premier temps, il peut être intéressant de savoir ce que recouvre exactement la catégorie des bâtiments de bureau. Selon le manuel destiné aux employés qui enregistrent les bâtiments au Cadastre²¹, la nature « bâtiment de bureau » recouvre les « bâtiments appartenant à une personne ou à une entreprise privée, servant de surface pour bureaux [et qui n'est ni une banque, ni un bâtiment administratif] ». Les bâtiments de bureaux tels qu'ils figurent dans le Cadastre ne recouvrent ainsi que les bâtiments de bureaux privés.

Par ailleurs, le travail de terrain dans le parc d'activité économique de Nivelles-Sud a permis de relever qu'un autre critère important pour qu'une surface soit enregistrée comme « bâtiment de bureau » est que le bâtiment soit destiné avant tout au bureau.

Ainsi, les surfaces de bureau qui sont comprises dans un bâtiment ayant une autre fonction économique (industrielle, de stockage, commerciale) ne seront pas enregistrées comme bureau mais selon la nature correspondante à l'activité principale qui prend place dans le bâtiment. Ceci sera le cas même si les bureaux sont dans un bâtiment différent mais mitoyen d'un autre bâtiment économique et faisant partie de la même parcelle.

²¹ Centre de Formation Professionnelle de l'Administration du Cadastre (1999), *Informations générales sur l'administration du cadastre*, document interne

En résumé, si une entreprise a des bâtiments distincts (et non mitoyens) pour la production et l'administration, il y aura deux parcelles séparées avec des natures différentes (bureau et industrie ou bureau et stockage,...) mais si une entreprise exploite un bâtiment dans laquelle toutes les fonctions sont regroupées, il y aura un seul et unique enregistrement sous la nature de l'activité de production principale.

Les bâtiments de bureau selon le Cadastre correspondent donc à un bâtiment privé (entreprise, profession libérale) dont la fonction principale est le bureau et qui ne sont pas collés à un bâtiment industriel, de stockage, commercial ou autre. Cela implique que les surfaces de bureau recouperont surtout des entreprises de « tertiaire pur » et non pas des entreprises de tertiaire industriel, commercial ou logistique,...

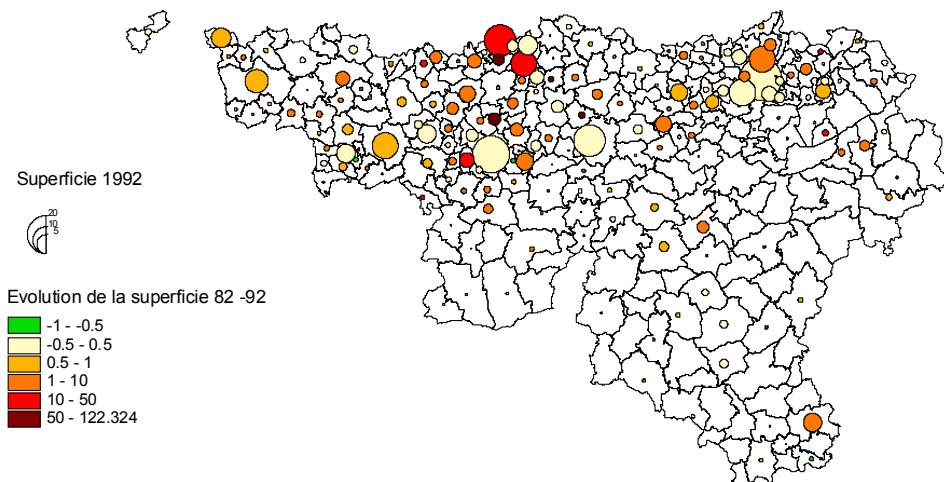
3.2.2 L'évolution et la localisation des bâtiments de bureaux²²

Les bâtiments de bureau représentaient en 2002 un total de 476 ha, soit moins de 3 % des surfaces économiques. C'est la catégorie d'occupation qui a connu la plus forte croissance ces vingt dernières années, faisant plus que doubler leur surface, passant de 181 ha en 1982 à 286 ha en 1992 avant d'atteindre 476 ha en 2002.

Les surfaces de bureau sont traditionnellement localisées dans les centres urbains mais maintenant aussi dans certaines banlieues vertes. Une des cartes ci-dessous permet d'identifier en 2002 les grands foyers de bureau en Wallonie : Mons, La Louvière, Charleroi, Namur, Liège (ainsi que les périphéries de ces villes) et le Brabant Wallon. Ces différents espaces englobent en 2002 plus de $\frac{3}{4}$ des surfaces de bureaux wallonnes. Les bâtiments de bureau sont donc caractérisés par une très forte concentration dans l'espace wallon, beaucoup plus forte que la concentration de la population ou de l'emploi, mais aussi beaucoup plus que celles des surfaces commerciales ou industrielles. Ainsi presque la moitié (48%) des surfaces de bureau sont localisées dans les 10 premières communes (ce chiffre est de 31 % pour les surfaces industrielles et de 27 % pour les surfaces commerciales).

²² Les surfaces que nous allons traiter à présent correspondent à la catégorie de l'INS « bâtiments de bureau » et comprennent deux natures différentes, à savoir les bureaux (92% du total) et les banques (8%). Cependant, ne disposant pas du détail de ces natures par communes, nous désignerons l'ensemble de ces surfaces sous le nom de bâtiments de bureau.

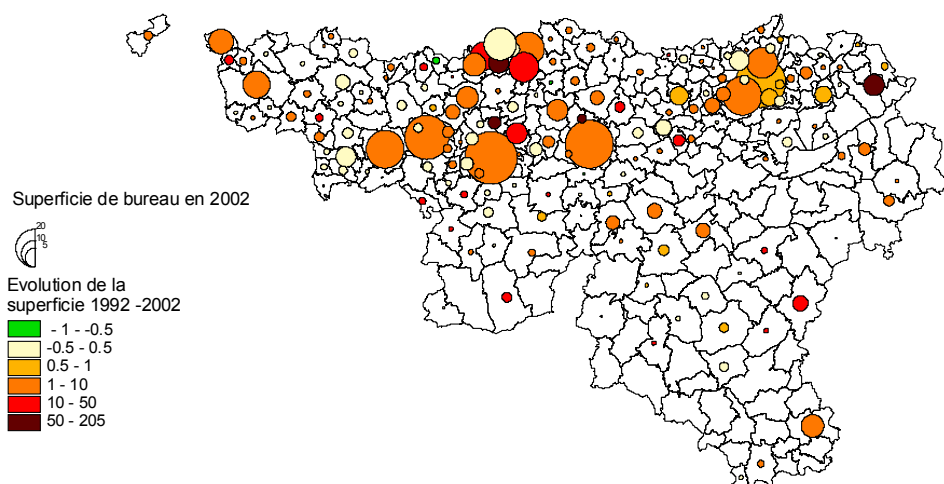
Figure n°6 : Niveau et taux de croissance des surfaces de bâtiments de bureaux entre 1982 et 1992



Par ailleurs, la localisation des surfaces de bureau n'est que peu liée à celle des autres surfaces économiques : cela s'explique notamment par le fait que (comme expliqué ci-dessus) les surfaces cadastrées de bureau ne reprennent pas les bureaux situés dans un bâtiment dans lequel est exercé une autre fonction économique.

Au début des années quatre-vingt, les surfaces de bureau étaient uniquement localisées dans les grandes villes. Aussi en 1982 les agglomérations (selon Van der Haegen) contenaient 61 % des surfaces wallonnes de bureau, mais ce pourcentage est descendu à moins de 50 % en 1992 du fait de la croissance plutôt faible dans les grandes agglomérations wallonnes et l'explosion des surfaces en banlieue et dans les petites villes.

Figure n°7 : Niveau et taux de croissance des surfaces de bâtiments de bureaux entre 1992 et 2002



Dans les banlieues, les surfaces ont presque triplé entre 1982 et 1992 (de 21 à 62 ha) et leur part dans le total est passée de 11.8 à 21.6 %, tandis que les petites villes connaissaient également une forte croissance. La carte présentant l'évolution des surfaces de bureau entre 1982 et 1992 montre clairement une stagnation de ces surfaces dans les agglomérations, parallèlement à une forte croissance, d'une part dans les banlieues (principalement les communes du Brabant wallon proches de Bruxelles), d'autre part dans une série de petites villes provinciales.

Les années nonante ont vu des évolutions quelque peu différentes. D'une part, la croissance des surfaces s'est accélérée : le nombre d'hectares supplémentaires de bureau par an est passé de 10.5 sur la période 1982-92 à 19 sur 1992-2002. D'autre part, cette croissance a touché tous les espaces et on a vu notamment un retour des grandes villes du sillon wallon en tant que pôle attractif. Pour résumer ce changement de phénomène, on peut souligner que de 1982 à 1992, seuls 30 % des nouvelles surfaces de bureau sont apparus dans les agglomérations, tandis que de 1992 à 2002, ce chiffre était de 60 %.

Cela dit, le grand changement dans la localisation des bureaux reste leur déconcentration vers les banlieues. Ce phénomène peut paraître d'autant plus important que les fonctions de bureau sont traditionnellement très urbaines. Dans le cas du Brabant wallon, il faut souligner le fait que si cette province attire beaucoup de surfaces de bureau, c'est en grande partie du fait de sa proximité avec Bruxelles. Ainsi, la croissance des services dans des communes comme Waterloo, Lasne ou La Hulpe, mais aussi Wavre et Louvain-la-Neuve, doit être interprétée plus comme une excroissance de la région de Bruxelles Capitale (métropolisation et périphérisation) que comme un phénomène purement wallon. Par ailleurs, si les bureaux se positionnent en Brabant wallon, c'est du fait d'un certain nombre d'avantages non négligeable, à savoir, outre la proximité avec Bruxelles, une bonne accessibilité et des espaces verts, une main d'œuvre qualifiée, un pôle universitaire et des secteurs de pointe (télécommunications, pharmacie services aux entreprises, recherche-développement).

4 CHANGEMENTS DE LOCALISATION DES ENTREPRISES

4.1 OBJECTIFS

La localisation des fonctions faisant partie du thème « Mutations spatiales et structures territoriales », il apparaît intéressant d'étudier, de manière détaillée, en s'affranchissant du découpage communal, les changements de localisation des entreprises au sein de la Région wallonne. Ceci permet d'établir un lien entre les études concernant les logiques de localisation, le développement territorial, la mobilité ainsi qu'avec les objectifs du SDEC.

L'objectif général est de connaître les changements récents dans les caractéristiques de localisation des entreprises mais en apportant un éclairage nouveau par rapport aux études existantes en matière de localisation des entreprises en Wallonie. En effet, il ne sera plus question ici d'analyser la répartition (et son évolution) des activités économiques sur le territoire comme l'ont fait notamment Vandermotten, Mérenne-Schoumaker ou plus récemment Decrop. Leurs études traitaient d'une part de la répartition des secteurs économiques sur le territoire (concentration, spécificité) d'autre part de l'évolution de cette répartition, mettant l'accent sur des espaces en croissance ou en déclin.

La littérature existante a identifié, à l'aide de variables-clés comme l'emploi, la valeur ajoutée ou la « démographie des entreprises », certaines mutations importantes (ex : déclin des vieilles zones industrielles, périphérisation d'un certain nombre d'activités notamment vers des parcs d'activité, métropolisation) et tenté de leur apporter des explications. Rappelons que le cadre géographique de la plupart de ces travaux était celui de la région, de l'arrondissement ou de la commune, la dernière étant l'entité la plus fine à laquelle les analyses étaient envisagées.

La présente étude innovera principalement en deux points : le cadre d'analyse sera infra-communal, grâce à l'utilisation des adresses des entreprises ; par ailleurs la méthode consistera en un suivi individuel des entreprises plutôt que dans l'analyse de chiffres agrégés.

Le but est donc d'étudier sur un grand nombre de déménagements d'entreprise au sein de la Région wallonne les logiques de relocalisation à des échelles plus fines que celles habituellement employées. Ainsi, plutôt que de voir quel arrondissement ou quelle commune a connu les plus fortes évolutions, nous pourrions juger quel *type d'espace* a le plus perdu d'entreprise ces dernières années et lequel a été le plus attractif.

Travailler à une échelle infra-communale permet par exemple de suivre des changements de localisation qui se déroulent à l'intérieur même d'une commune ou de suivre des changements qui se sont effectués entre deux communes (entre les mêmes types d'espace ou entre types d'espace différents). Notons qu'une entreprise qui déménage d'une commune urbaine vers une commune rurale peut tout à fait être passée d'un type d'espace peu dense à un type d'espace dense (si elle est passée d'une zone périphérique de la commune urbaine à une zone centrale de la commune rurale). Il est clair que cette information n'aurait pas pu être tiré d'un travail à l'échelle communale.

En plus du choix de l'échelle, l'aspect innovateur de cette étude réside dans la possibilité de suivi individuel des entreprises. Il ne s'agit plus de juger, sur base de chiffres globalisés, des tendances générales de localisation des activités économiques ce qui obligeait à faire des suppositions sur les origines des transferts entre catégories : on devait par exemple supposer que le déclin de telle catégorie d'espace était à la base de la croissance de telle autre. Cela permet d'identifier clairement qu'une firme, caractérisée par une certaine taille et un certain secteur, déménage d'un type d'espace à un autre (ou déménage tout en restant dans le même type d'espace). On pourra par la suite conclure sur l'origine du déclin ou de la croissance de chaque type d'espace puisqu'on saura d'où viennent les entreprises qui arrivent dans chaque type d'espace (ou inversement où vont les entreprises qui quittent un type d'espace donné).

Les principales variables étudiées seront les types d'espace de localisation, d'une part celui de départ de l'entreprise, d'autre part celui d'arrivée. Ces variables pourront être étudiées en relation avec le secteur de l'entreprise, sa taille voire d'autres caractéristiques importantes de son activité. La base de données « Actionnariat » du CRISP, évoquée dans la note consacrée aux données disponibles en matière d'occupation du sol par les activités économiques (note de juin 2003) semble la plus utile pour mener à bien cette étude. Les résultats consisteront en des tableaux résumant les modèles les plus courants de changement de localisation entre différents types d'espace et ventilés éventuellement par secteur économique.

Un objectif annexe sera de mesurer la part des entreprises qui déménagent et donc de se faire une idée de l'ampleur du phénomène de relocalisation. Enfin, si les données le permettent, il sera intéressant d'analyser quel type d'entreprises (secteur, taille, âge) sont plus susceptibles de déménager que d'autres.

4.2 LA BASE DE DONNEES UTILISEE

Ce travail nécessite l'existence d'une base de données d'entreprises disponible à différentes années et qui ait fait l'objet d'actualisations régulières.

Nous avons fait le choix d'utiliser la base de données « Actionnariat des entreprises wallonnes » ; celle-ci est construite par le CRISP en collaboration avec le Gouvernement de la Région wallonne depuis plus d'une dizaine d'années. Cette base de données a pour principal but d'identifier les détenteurs principaux ou secondaires du capital des entreprises en Wallonie. Cependant, nous ne l'utiliserons pas dans cet optique mais plutôt comme une représentation de l'univers des entreprises wallonnes.

La base de données du CRISP possède en effet les données nécessaires pour être utilisée dans cette étude, à savoir l'adresse des entreprises (rue, numéro, localité et code postal), leur nom, leur nombre d'employés ainsi que le code d'activité NACE correspondant.

Cependant, il faut dès à présent préciser que la base de données présente l'information sous deux formes différentes. Premièrement, elle donne, pour chaque entreprise, la liste de ses sièges d'exploitation ainsi que leur classe d'effectif (nombre d'employés en six classes différentes) et leur code postal ce qui ne permet pas de les localiser de manière très fine. Deuxièmement, la base de donnée fournit pour chaque entreprise, la localisation de son siège social de manière précise (adresse et code postal), son numéro de TVA (ce qui permet le suivi de la firme dans le temps) ainsi que différentes données économiques (chiffre d'affaires, nombre d'employés,...).

Il est donc important de se rendre compte que c'est de la localisation des sièges sociaux qu'on traitera ici, étant donné que le suivi individuel des firmes comme son identification dans un secteur statistique ne sera possible qu'avec les sièges sociaux et non avec les sièges d'exploitation.

Nous avons obtenu ces données pour les années 1996, 1998 et 2004 mais nous l'utiliseront principalement pour les deux années les plus éloignées dans le temps : 1996 et 2004. Durant cette période, la base de données s'est nettement élargie puisqu'elle comprenait 3.690 entreprises en 1996, mais 13.200 en 2004. Ceci est dû au fait que les critères de sélection utilisés par le CRISP ont été assouplis (réduction du seuil de chiffre d'affaires). La base de données en 2004 contient ainsi des entreprises plus petites en moyenne que celle de 1996. Cependant, puisque nous voulons suivre la localisation des entreprises entre deux années de référence, notre univers d'étude sera l'ensemble des 2.700 entreprises présentes à la fois dans la base de données en 1996 et en 2004. Il s'agira en partie de grandes entreprises wallonnes : au moins 300 d'entre elles comptent plus de 100 employés.

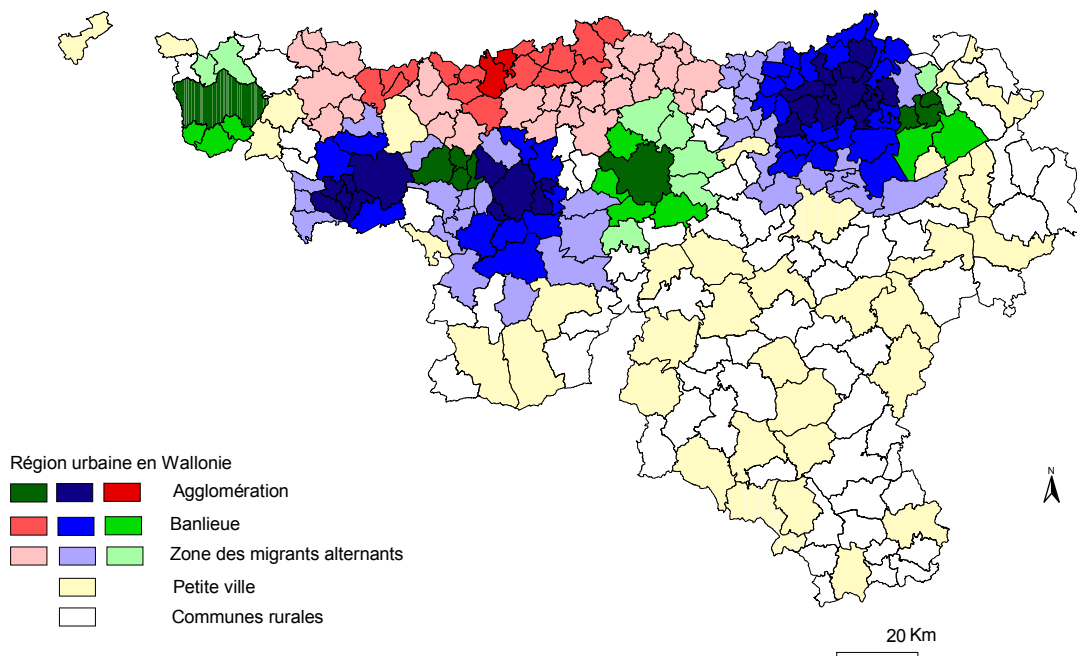
Finalement, sur les 2.700 entreprises qui existent dans la base de données aux deux années de référence, nous avons pu identifier 700 changements d'adresse²³. Ceci nous donne une proportion d'entreprises ayant changé d'adresse durant une période de huit années d'environ un quart.

Dans un premier temps, nous analyserons les lieux de départ et d'arrivée de ces 700 entreprises à l'échelle de la commune. Les résultats seront agrégés sur base de la typologie de Van der Haegen affinée depuis lors par Thierry Eggerickx (GEDAP)²⁴ et nous verront donc quels ont été les transferts entre les cinq types d'espaces suivants : agglomération, banlieue, zone des migrants alternants (ZMA), petite ville et communes rurales. La délimitation des catégories citées figure dans la carte ci-dessous.

²³ Précisons qu'il se peut qu'une partie de ces changements d'adresse ne soient en fait pas des déménagements dans la mesure où certains ont par exemple eu lieu au sein de la même rue (avec un changement de numéro) et peuvent donc correspondre en fait à un changement de numérotation des immeubles d'une rue ou à une erreur d'encodage. Ces changements d'adresse litigieux concernent 67 entreprises sur 700 qu'il faudra donc vérifier de manière individuelle.

²⁴ La typologie de Van der Haegen affinée par Eggerickx divise l'ensemble des communes belges en cinq types d'espaces : agglomération, banlieue, zone des migrants alternants, petite ville et communes rurales. Même si les deux derniers types d'espace cités étaient confondus dans les travaux de Van der Haegen, nous appellerons cette typologie dite affinée « typologie Van der Haegen » tout au long de cette étude.

Figure 1 : Délimitation des types d'espace de la typologie Van der Hagen (par commune)



Cela dit l'objectif final sera de travailler non pas avec les communes mais avec l'échelle géocodée la plus fine existante en Belgique à savoir le secteur statistique. Ceci permettra de se rendre compte de l'attractivité de chaque type d'espace possible par exemple celle des noyaux centraux des petites villes, des espaces peu urbanisés des communes urbaines, des parties denses ou au contraire peu denses des banlieues, etc.

4.3 PREMIERS RESULTATS

Les premiers résultats portent donc sur une analyse par commune. L'objectif est de voir quels sont les types d'espaces (selon Van der Haegen) qui ont le plus attiré ou rejeté d'entreprises ces dernières années. Cependant, avant cela, il convient de décrire la répartition des entreprises de la base de données du CRISP entre types d'espace aux deux années de référence : 1996 et 2004.

Tableau 1 : Répartition des entreprises entre les différents types d'espace, en 1996 et 2004 (en valeurs absolues et pourcentages)

Type d'espace	1996	2004	1996%	2004%
Agglomération	1840	5258	49,9	39,8
Banlieue	511	2517	13,8	19,1
ZMA	371	1709	10,1	12,9
Petite ville	467	1996	12,7	15,1
Communes rurales	222	994	6,0	7,5
Hors Wallonie ²⁵	279	734	7,6	5,6
Total	3690	13208	100	100

On peut remarquer tout d'abord que la part des entreprises présentes dans les communes urbaines est passée d'environ 50 à 40 % entre les deux années tandis que les parts de celles présentes dans tous les autres types d'espace ont augmenté de manière plus ou moins importante.

Notons cependant que les bases de données aux deux années de référence (1996 et 2004) portent sur un univers et un nombre d'entreprises très différents. Ainsi le « transfert » apparent des agglomérations vers les autres catégories peut être dû à deux facteurs différents :

- d'une part l'augmentation très nette du nombre d'entreprises présentes dans la base de données (d'environ 3.600 à 13.000) et donc l'ouverture de cette base à des plus petites entreprises dont les sièges sociaux seraient proportionnellement plus présents dans les espaces non urbains que ceux des grandes entreprises;
- d'autre part, une réelle tendance de changement de localisation ces dix dernières années, au profit des communes de banlieue et des petites villes. Bien entendu, il ne s'agirait pas ici d'une nouvelle tendance mais plutôt de la confirmation de changements amorcés depuis le début des années quatre-vingt.

Les deux graphiques ci-dessous donnent l'évolution de la répartition des entreprises ayant déménagé entre les cinq types d'espace.

²⁵ La présence d'une catégorie Hors-Wallonie au sein de ce tableau peut sembler étonnante mais elle vient du fait que le CRISP intègre dans son inventaire des entreprises ayant un siège social hors-Wallonie à partir du moment où elles ont un ou plusieurs sièges d'exploitation en Wallonie.

Figure 2 : Répartition entre types d'espace des entreprises ayant déménagé entre 1996 et 2004 (en valeurs absolues)

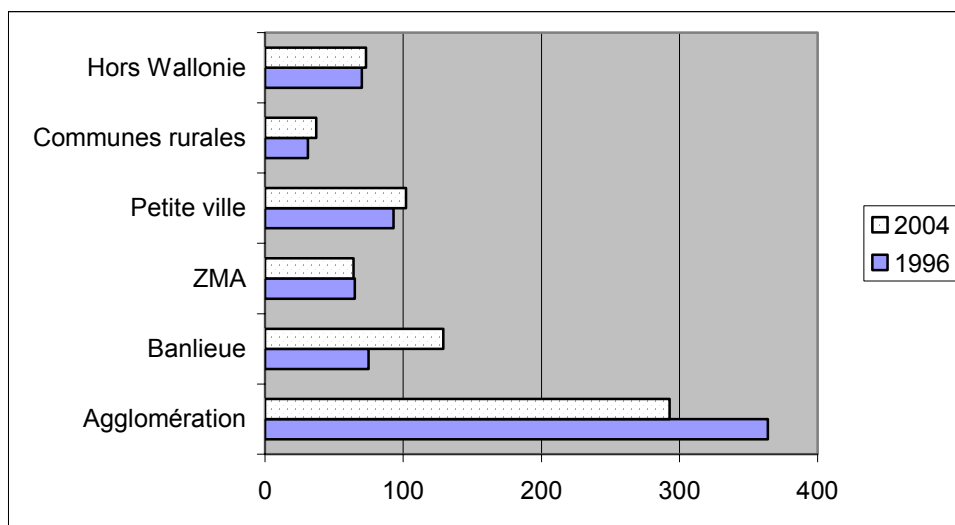
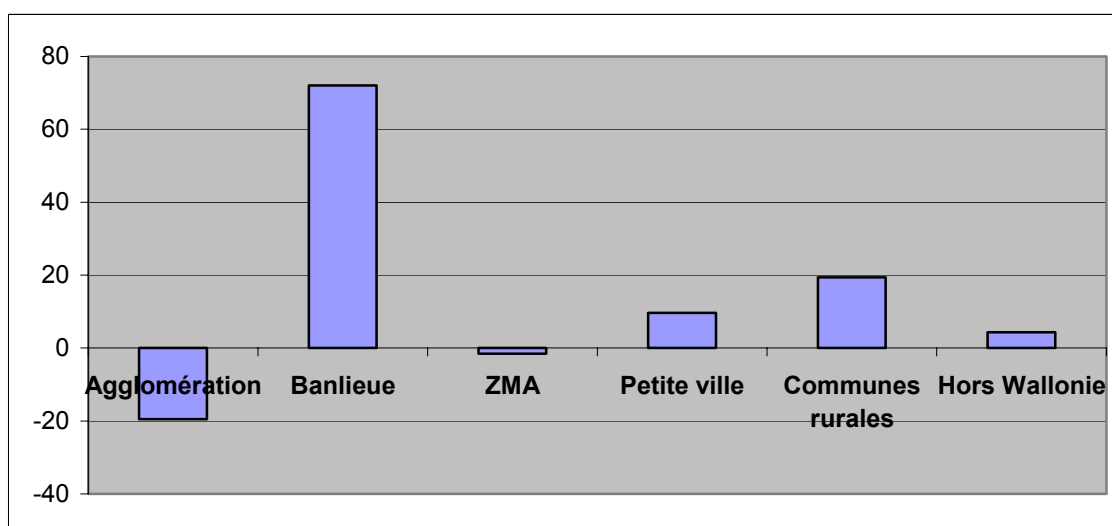


Figure 3 : Evolution relative du nombre d'entreprises (ayant déménagé entre 1996 et 2004) dans chaque type d'espace, en %



La tendance générale observée est la même que celle de l'ensemble de la base de données à savoir une réduction du nombre d'entreprises présentes dans les communes d'agglomération et une hausse des autres catégories (à l'exception des zones de migrants alternants qui ont connu une légère baisse).

Ainsi, on peut constater que 52 % des entreprises étaient localisées dans des communes d'agglomération avant leur déménagement mais seulement 42 % le sont après. Inversement, les communes de banlieue regroupaient 10,7 % des entreprises mais ce chiffre est de 18,5 % pour 2004 (cf. tableau 3).

Afin de vérifier si ces deux évolutions sont liées, on dispose ci-dessous de tableaux entrée-sortie qui nous donnent pour chaque type d'espace, l'origine ou la destination des entreprises ayant déménagé entre 1996 et 2004.

Tableau 2 : Tableau entrée-sortie décrivant les changements de localisation des entreprises par type d'espace (en valeurs absolues)

Valeurs absolues	Agglomération	Banlieue	ZMA	Petite ville	Communes rurales	Hors-Wallonie	Total départ
Agglomération	256	54	21	17	6	10	364
Banlieue	9	52	3	4	6	1	75
ZMA	11	11	30	7	4	2	65
Petite ville	7	5	4	69	7	1	93
Communes rurales	5	0	5	5	14	2	31
Hors-Wallonie	5	7	1	0	0	57	70
Total arrivée	293	129	64	102	37	73	698

Le tableau ci-dessus se lit comme suit : sur les 698 entreprises ayant déménagé, 364 étaient en 1996 dans une commune d'agglomération ; parmi ces 364, 256 ont déménagé dans une agglomération (parfois au sein de la même commune), 52 vers une commune de banlieue, 21 vers une zone de migrants alternants, etc. Par ailleurs, sur les 293 entreprises qui après leur déménagement se trouvaient dans une commune d'agglomération, 256 étaient issues du même type d'espace, 9 venaient de banlieue, 11 de zone de migrants alternants, etc.

Ci-dessous nous présentons le même tableau exprimé en pourcentages.

Tableau 3 : Tableau entrée-sortie décrivant les changements de localisation des entreprises par type d'espace (en %)

% du total	Agglomération	Banlieue	ZMA	Petite ville	Communes rurales	Hors-Wallonie	Total départ
Agglomération	36,7	7,7	3,0	2,4	0,9	1,4	52,1
Banlieue	1,3	7,4	0,4	0,6	0,9	0,1	10,7
ZMA	1,6	1,6	4,3	1,0	0,6	0,3	9,3
Petite ville	1,0	0,7	0,6	9,9	1,0	0,1	13,3
Communes rurales	0,7	0,0	0,7	0,7	2,0	0,3	4,4
Hors-Wallonie	0,7	1,0	0,1	0,0	0,0	8,2	10,0
Total arrivée	42,0	18,5	9,2	14,6	5,3	10,5	100,0

Les faits importants ressortant de ces tableaux sont les suivants :

- une majorité de déménagements (68,5 %) ont eu lieu au sein du même type d'espace ; le seul transfert important en valeur absolues (entre types d'espace diffé-

- rents) a eu lieu des communes d'agglomération vers celles de banlieue (54 déménagements) ;
- 87 % des entreprises (256 sur 293) qui sont en agglomération en 2004 l'étaient déjà en 1996 ce qui veut dire que ce type d'espace reçoit peu d'entreprises des autres zones; ce chiffre n'est que de 40 % pour les communes de banlieue et de 47 % pour les zones de migrants alternants ; ce sont donc des lieux qui ont été fortement alimentés par des entreprises venant d'autres espaces ;
 - les transferts qui se démarquent de la moyenne²⁶ sont ceux de l'agglomération vers la banlieue (et dans une moindre mesure vers les zones de migrants alternants), et de la banlieue et des petites villes vers les communes rurales.

En conclusion, on constate une perte nette d'entreprises pour les communes d'agglomération ; en effet, elles ont attiré 37 entreprises des autres types d'espace mais 108 ont fait le chemin inverse. Cette perte s'est opérée notamment au profit des communes de banlieue, des zones de migrants alternants ainsi que des petites villes.

De manière générale, les transferts s'effectuent plutôt entre des types d'espaces contigus ; ainsi, dans les communes de banlieue se sont installées des entreprises qui venaient, soit d'agglomération, soit de zone de migrants alternants. Les petites villes échappent à cette logique puisque même si des entreprises ont quitté ces zones pour des communes rurales avoisinantes, elles ont par contre connu une arrivée d'entreprises venant des communes d'agglomération.

Outre les transferts entre types d'espace, un grand nombre de déménagements s'effectue au sein d'un même type d'espace et même parfois au sein de la même commune. On a ainsi pu déterminer que 43 % de l'ensemble des déménagements ont eu lieu au sein de la même commune. Cette proportion varie d'ailleurs selon les types d'espace, de 37 % dans les zones de migrants alternants à 56 % dans les petites villes.

Ceci montre sans doute une certaine stabilité dans les types d'espace choisis par les entreprises lors de leur changement de localisation mais cela justifiera aussi de travailler à une échelle infra-communale dans le futur.

4.4 RESULTATS DETAILLES

L'utilisation de la base de données du CRISP permet de ventiler les résultats par différentes données d'entreprise notamment le secteur et la taille des entreprises.

Malheureusement, ces données ne sont pas disponibles pour toutes les entreprises mais seulement pour 1709 entreprises (sur les 2700 entreprises communes aux deux années d'étude) et pour 547 des 700 ayant changé d'adresse. Néanmoins, il reste intéressant d'effectuer une comparaison des caractéristiques de l'ensemble des entreprises et de celles qui ont déménagé.

²⁶ C'est-à-dire qu'on prend en compte qu'une catégorie comptant beaucoup d'entreprises à la période de départ « enverra » plus d'entreprises en valeurs absolues vers les autres catégories.

Tableau 4 : Caractéristiques des firmes communes aux bases 1996 et 2004 (n= 1709 entreprises)

Secteur/taille	<20	20->100	>100	%
Commerce	194	161	72	25,0
Construction	31	48	38	6,8
Industrie	164	258	186	35,6
Primaire	37	12	8	3,3
Services marchands	255	93	86	25,4
Non-marchand	30	26	10	3,9
%	40,0	35,9	24,1	100,0

Tableau 5 : Caractéristiques des firmes ayant changé d'adresse entre 1996 et 2004 (n=547 entreprises)

Secteur/taille	<20	20->100	>100	%
Commerce	68	45	32	26,5
Construction	14	15	15	8,0
Industrie	68	66	39	31,6
Primaire	8		2	1,8
Services marchands	91	36	32	29,1
Non-marchand	8	7	1	2,9
%	47,3	30,8	21,9	100,0

Les deux tableaux ci-dessus donnent la répartition (en valeur absolue) des firmes, par taille de l'entreprise et par secteur économique. Ils permettent de calculer pour chaque combinaison de secteur et de taille (nombre d'emplois) une propension à déménager (fig.6). Ce coefficient est obtenu en divisant la part des entreprises qui appartiennent au secteur i et qui sont de taille j dans celles qui ont déménagé par la part de ces entreprises dans l'ensemble des entreprises. Si ce coefficient est supérieur à 1, les entreprises en question ont eu plus tendance à déménager que l'ensemble des entreprises présentes dans la base de données en 1996 et 2004 et inversement.

Par exemple, les entreprises industrielles de grande taille (plus de 100 employés) ne représentent que 7,1 % (39 sur 547) des entreprises ayant déménagé alors qu'elles constituent 11% (186 sur 1.709) de l'ensemble des entreprises. Le rapport des deux pourcentages est donc égal à 0,66 ce qui signifie que les grandes entreprises industrielles ont eu moins tendance à déménager que l'ensemble des entreprises.

Tableau 6 : Propension à déménager selon l'effectif et le secteur des entreprises

Secteur/taille	<20	20->100	>100	%
Commerce	1,10	0,87	1,39	1,06
Construction	1,41	0,98	1,23	1,18
Industrie	1,30	0,80	0,66	0,89
Primaire	0,68	0,00	0,78	0,55
Services mar- chands	1,12	1,21	1,16	1,15
Non-marchand	0,83	0,84	0,31	0,74
%	1,18	0,86	0,91	1,00

Ce calcul permet donc de voir quelle combinaison de secteur et de taille d'entreprise est la plus (ou la moins) susceptible de changer de localisation. Ainsi, on remarque par exemple une plus grande propension à déménager chez les entreprises de services (services marchands, commerce) et de construction que celles des secteurs primaire, secondaire et non-marchand. Par ailleurs, on peut constater une mobilité plus grande des entreprises de moins de 20 employés que les plus grandes.

Enfin, concernant les entreprises industrielles, on peut remarquer que plus elles sont grandes, moins elles ont eu tendance à changer de localisation ; ce n'est pas le cas par contre des entreprises de commerce ou de service où on ne peut établir de rapport entre la propension à déménager et la taille.

4.5 FUTURES ETAPES : TRAVAIL A L'ECHELLE INFRA-COMMUNALE

Ces premières analyses par commune donnent des résultats intéressants mais il est possible d'approfondir l'étude des caractéristiques des entreprises ayant changé de localisation.

Tout d'abord, nous avons constaté qu'une majorité des déménagements se faisaient au sein d'un même type d'espace. Or nous avons peu d'informations sur ces déménagements : outre le fait qu'un certain nombre d'entre eux ont eu lieu au sein de la même commune, il serait utile de savoir si ces entreprises sont restées ou non dans le même type d'espace.

Le fait que les communes urbaines belges (ex : Tournai, Mons, Namur) soient très étendues constitue en effet une limite aux travaux effectués à l'échelle communale. Ainsi, un déménagement d'une entreprise du centre de Tournai vers une localité de sa périphérie rurale à plus de dix kilomètres mais qui se trouverait toujours sur le territoire de la commune (tant la commune est étendue) passerait inaperçu avec une analyse par commune.

L'ensemble de ces facteurs justifiera une analyse des déménagements par secteur statistique. Notons que deux traitements principaux seront nécessaires afin de mener à bien cette partie de l'étude :

- la transformation des adresses des entreprises en secteur statistiques dans lesquels elles se trouvent (au départ et à l'arrivée) ;
- l'affectation à chaque secteur statistique d'un type d'espace défini au préalable.

Précisons que les résultats de ces traitements ne seront pas connus dans le présent rapport.

Géocodage : la transformation des adresses des entreprises en secteur statistiques

Cette opération a été entreprise à l'aide de la base de donnée de l'INS, le DsecR qui reprend pour chaque tronçon de rue le code statistique auquel ce tronçon appartient. A cette fin, nous avons utilisé un programme qui affecte automatiquement un secteur statistique à chaque adresse courrier : 71% des adresses ont ainsi été localisées de manière automatique ; pour 7%, il a fallu trancher entre deux secteurs statistiques et il reste donc 22% d'adresses non géocodées.

Il ne serait pas possible de laisser de côté ces 22% d'adresses non-géocodées étant donné qu'elles ne constituent pas un échantillon aléatoire. Elles sont en effet caractérisées par le fait d'avoir des adresses particulières (hôtel de ville, parc industriel) qui les ont empêché d'être prises en charge par le programme et ont donc des localisations spécifiques. Il faudra dès lors entreprendre la transformation de ces adresses en secteurs statistiques de manière manuelle, tâche qui sera spécialement consommatrice de temps.

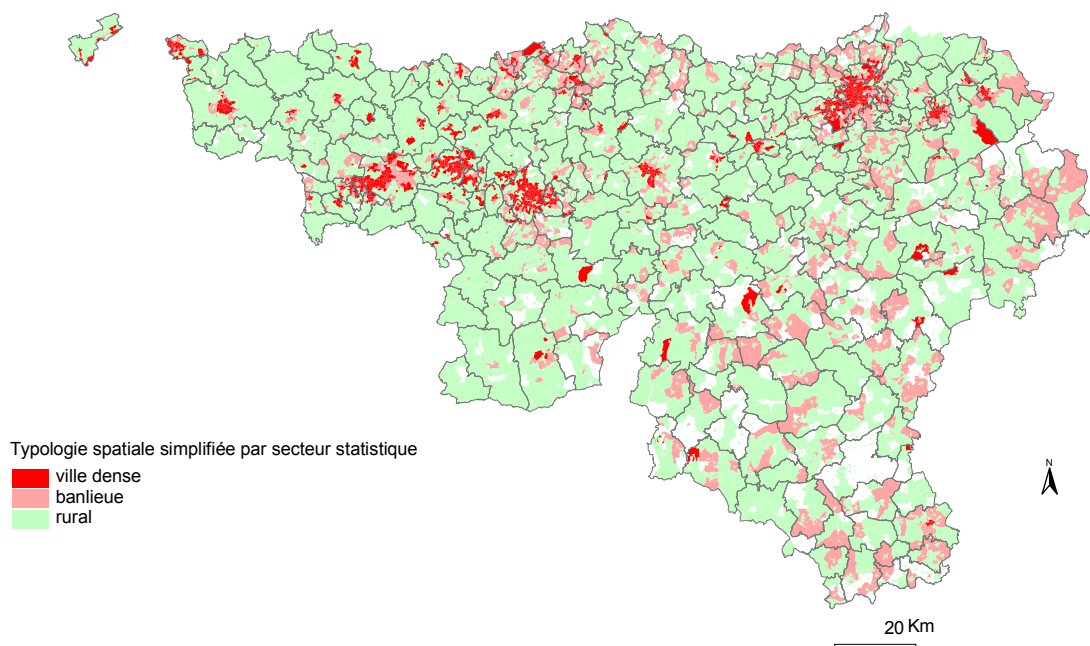
L'affectation à chaque secteur statistique d'un type d'espace

Il s'agit de la partie la plus importante de la méthodologie puisque des types d'espace définis vont dépendre les résultats et conclusions de l'étude. Aussi avons-nous choisi de croiser deux typologies des secteurs statistiques : cette opération permet de définir un grand nombre de types d'espace de manière extrêmement précise.

Les deux typologies utilisées sont :

- la typologie des communes créée par Van der Haegen et renforcée par Eggerickx (qui a différencié les petites villes des communes rurales). Cette typologie affecte à chaque commune (et donc à des ensembles de secteurs statistiques) un type d'espace parmi les cinq suivants : agglomération, banlieue, zone des migrants alternants, petite ville et zone rurale.
- une typologie morphologique à savoir basée sur le niveau de bâti et construite sur le recensement de 1991, créée par Jean-Pierre Grimmeau. Celle-ci donne neuf types de bâtis que nous avons regroupés en 3 groupes : ville dense (appartement récents, bloc d'appartement, vieux appartements, maison récente, vieille maison), habitat dispersé (la banlieue et région intermédiaire) et rural (rural et très rural). Ce classement des secteurs statistiques en trois types est cartographié ci-dessous.

Figure 4 : Typologie spatiale simplifiée (par secteurs statistiques)



Le croisement des deux typologies donne quinze types d'espace possible puisque la première se répartit en cinq types d'espaces et que la deuxième se ventile en trois types. Nous donnons ci-dessous la manière dont les 9035 secteurs statistiques que compte la Région Wallonne ont été répartis entre les quinze types d'espace.

Tableau 7 : Répartition des secteurs statistiques entre les quinze types d'espace possible

	Agglomération	Banlieue	ZMA	Petite ville	Communes rurales
Ville dense	862	111	139	128	20
Zone d'habitat dispersé	455	359	180	343	230
Rural	800	1175	1520	1212	1501

La suite du travail consistera à faire une matrice des mouvements entre les 15 types d'espace et d'essayer de comprendre les raisons de ces flux.

Notons qu'on pourra rajouter un seizième type d'espace correspondant aux parcs d'activité économique (dont les périmètres géo-codés sont disponibles), afin de prendre en compte de manière spécifique cet espace très prisé de localisation des entreprises.

Enfin, rappelons que cette étude ne porte que sur 700 déménagements parce que la base de données « Actionnariat » était particulièrement limitée en 1996 et qu'il n'y a que 2700 entreprises communes aux deux années (1996 et 2004). Il sera cependant possible, dans quelques années, de refaire cette étude à partir de nouvelles bases de données du CRISP et donc avec des échantillons plus grands et des données plus complètes

Bibliographie

Decrop J., *Agglomération et dynamique des activités économiques dans les villes belges : Une approche spatiale et sectorielle*, Bureau du Plan, Working Paper 09-02, Bruxelles

Mérenne-Schoumaker B., *La localisation des services*, Paris: Nathan, 1996

Mérenne-Schoumaker B., *La localisation des industries: mutations récentes et méthodes d'analyse*, Paris: Nathan, 1991.

Vandermotten C. et Colard A., *Atlas économique de la Belgique*, Bruxelles: Éd. de l'Université Libre de Bruxelles 1995.

Vandermotten C. et Colard A. (1996) "La périurbanisation de l'emploi dans les zones métropolitaines belges", *Revue Belge de Géographie*, 1996/1-2-3, pp. 33-40.