

OBSERVATOIRE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Comme défini par le cahier des charges, les activités principales à mener dans le cadre de l'Observatoire du développement territorial étaient les suivantes :

- la production de données sur l'occupation du sol en Wallonie et sur l'évolution de l'urbanisation ;
- l'atlas en ligne sur la structuration du territoire wallon par les acteurs économiques et institutionnels ;
- la constitution d'un set d'indicateurs de développement territorial ;
- la base de données des études d'incidences ;
- la base documentaire des études et rapports sur le prix du foncier et de l'immobilier en Wallonie.

Etant donné les décisions du Gouvernement du 13 juillet 2006 relatives à la mise en place d'un Observatoire du développement territorial au sein de l'IWEPS, un recadrage des missions décrites ci-dessous a été réalisé durant l'année 2007.

2. TACHES MENEES

2.1 PRODUCTION DE DONNEES SUR L'OCCUPATION DU SOL ET SUR L'EVOLUTION DE L'URBANISATION

2.1.1 Contribution aux expertises « zones d'activités économiques » et « zones d'extraction »

L'équipe des chercheurs de l'ODT (thème occupation du sol), qui occupe 2 ETP, a temporairement été détachée pour travailler avec les chercheurs du thème 1B sur les deux expertises « zones d'activités économiques » et « zones d'extraction » demandées par le Gouvernement.

Dans le cadre des deux expertises ZAE, les chercheurs se sont attachés à :

- évaluer l'offre de terrains libres d'occupation localisés au sein de l'ensemble des ZAE à partir de données fournies par le cadastre ;
- participer à la Task Force ;
- élaborer une grille des critères nécessaires à l'identification des terrains les plus aptes à accueillir à court terme des parcs d'activités économiques (PAE) ;
- évaluer l'importance des contraintes à la construction.

Le travail effectué dans le cadre de l'expertise ZE a essentiellement porté sur le recensement des données disponibles en matière de zones d'extraction et/ou de carrières, leur collecte, leur caractérisation et leur analyse afin d'établir un état des lieux de la consommation d'espace et des ressources.

2.1.2 Autres activités menées par l'équipe « occupation du sol »

L'équipe de l'ODT - occupation du sol participe aux réflexions relatives à l'élaboration du PCNOSW. Un travail méthodologique sur l'élaboration de la catégorie « résidentielle » devrait encore être réalisé. Ce dernier devrait s'accompagner d'une note technique à l'intention du Comité d'accompagnement du PCNOSW ainsi que d'un Working paper. Cependant, lors de la dernière réunion du Comité d'accompagnement du 12 janvier 2007, aucun apport supplémentaire n'a été demandé aux chercheurs de l'ODT. Une seconde réunion du CA s'est tenue le vendredi 20 avril 2007.

Une réunion finale du CA s'est tenue le 7 septembre dernier à Namur pour la présentation du rapport final de la convention.

Lors de la dernière journée de formation des conseillers en aménagement du territoire organisée par la CPDT⁵, les chercheurs ont présenté les fiches communales d'occupation et d'affectation du sol aux conseillers

Participation au comité de suivi de la plate-forme OSIRIS

La diffusion des résultats de la subvention 2005-2006 concernant l'analyse détaillée de l'occupation actuelle du sol s'est faite à travers un article d'une quinzaine de pages à publier dans la revue « Territoires wallons ». Cet article est intitulé : « Occupation et affectation du sol, empreintes de la structure du territoire ? ». Il a été rédigé conjointement avec David Morrelle (DGATLP/DAR). Il est en cours de relecture auprès du comité de lecture. Il est placé en annexe I de ce rapport.

Les chercheurs ayant été affectés durant plusieurs mois⁶ aux expertises relatives aux zones d'extraction et aux zones d'activités économiques, le programme prévu en début de subvention a été revu et réadapté.

L'actualisation des fiches relatives à l'occupation du sol n'a pas été réalisée par manque de temps. Cependant, les traitements cartographiques ont été finalisés de manière à pouvoir actualiser les fiches relatives à l'occupation du sol sur base de la situation de janvier 2006.

Ainsi, les chercheurs n'ont pas pu réaliser les tâches suivantes :

- *L'évolution de l'urbanisation*, ce thème devait faire l'objet d'une étude sur une période allant de 2001 à 2004 (ou 2005), aux échelles *macro* et *micro*. Cette étude n'a pas pu être réalisée par manque de temps.
- *L'évolution plus ancienne de l'urbanisation* faisait également l'objet d'une réflexion méthodologique basée sur des informations issues du « code construction » de la matrice cadastrale. Les chercheurs de l'ODT ont pris contact avec les administrations en vue de l'acquisition de ces données (SPFF/ ACED), cependant aucune donnée n'a pu être obtenue. Il serait utilisé que la Région Wallonne négocie l'acquisition de ces données.
- *Les facteurs d'évolution de l'urbanisation* avaient été mis en réserve dans le programme de l'ODT. Cette tâche n'a pu être réalisée lors de l'année 2006-2007.

⁵ Jeudi 14 décembre 2006 à l'Espace Vinçotte du parc scientifique Créalys de Gembloux

⁶ D'octobre 2006 à fin janvier 2007 et de juin 2007 à fin septembre 2007.

2.2 MISE EN LIGNE D'UN NOUVEL ATLAS DE LA WALLONIE

Si le précédent Atlas de la CPDT⁷ était plus tourné vers le développement d'indicateurs permettant une approche technique du développement territorial wallon, le projet de nouvel atlas en ligne est plus développé dans une optique de vulgarisation afin de stimuler le dynamisme des acteurs wallons et de promouvoir celui-ci hors de nos frontières.

Il permet une lecture plus aisée et une mise en avant des potentialités de la Wallonie dans le cadre de ses politiques de développement territorial (SDER, Contrat d'Avenir et Plan Marshall). Il sera constitué de nouvelles cartes mais aussi de cartes réactualisées issues des anciennes productions de la CPDT et notamment de l'ancien Atlas.

Un premier lot de cartes a été transmis pour avis au fonctionnaire gestionnaire fin juin.

A ce stade, le projet de maquette cartographique n'étant pas encore finalisé, la mise en page et la diffusion des cartes sur le site Internet de la CPDT n'ont pas pu être réalisées.

Lors de la réunion de la Cellule Communication du 19 septembre 2007, la maquette du graphiste a été présentée. Celle permet de visualiser la carte et un bref commentaire sur une même page web.

Il s'avère cependant que la maquette convient pour les cartes à l'échelle de la Région wallonne mais pas pour celles de la Belgique et de l'Europe. La maquette doit donc être modifiée pour ces deux échelles.

2.3 CONSTITUTION D'UN SET D'INDICATEURS DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Lors de la subvention 2005-2006, un certain nombre de tâches ont été entamées voire accomplies. Le tableau ci-dessous précise l'état d'avancement de chacune des tâches constitutives de la mission « Indicateurs », ainsi que ce qu'il reste à faire pour chacune d'entre elles.

Les tâches principales de ce volet n'ont pas été finalisées puisqu'elles qui devaient être menées en partenariat avec l'IWEPS, partenariat qui n'a pas été concrétisé au cours de la subvention 2006-2007. Seules des réflexions relatives à ces tâches ont été émises dans le cadre de l'ODT.

Pour rappel, les modalités de mise en œuvre de l'ODT au sein de l'IWEPS ont été établies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2007.

Le 0.75 ETP affecté à cette mission a été détaché pour travailler sur le volet « occupation du sol » et l'expertise « ZE ».

⁷ Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie

OBSERVATOIRE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Tâches constitutives de la mission	Etat d'avancement	A faire
Réflexion sur le concept d'observatoire de développement territorial	Tâche réalisée durant la subvention 2005-2006 (cf. rapport final), sur base notamment des expériences étrangères	Les concepts pourront être affinés sur base des travaux menés - Actualisation du document réalisé, le cas échéant
Réflexion sur le concept d'indicateur de développement territorial	Tâche réalisée durant la subvention 2005-2006 (cf. rapport final), ainsi que dans les travaux antérieurs de SyGIT	Les concepts pourront être affinés sur base des travaux menés – A terme, on peut envisager une publication (subvention postérieure à 2006-2007)
Inventaire des données en relation avec le développement territorial durable	Tâche réalisée durant la subvention 2005-2006 (cf. rapports)	Actualisation de l'inventaire et addition éventuelle des nouvelles sources de données recensées
Compilation, centralisation, harmonisation, actualisation et qualification des données pertinentes	Certaines données ont été collectées durant la subvention 2005-2006. Elles sont décrites dans l'inventaire et ont fait l'objet d'une analyse critique	Les données sont collectées au fur et à mesure des besoins des travaux de recherche. Elles sont décrites dans l'inventaire et font l'objet d'une analyse critique. Vu le nombre de BD déjà en ligne en Wallonie, il n'est pas pertinent de les compiler en ligne, d'autant que les données ne nous appartiennent pas
Evaluation des besoins en données primaires	Cette tâche doit être réalisée en parallèle aux travaux de recherche : ce n'est qu'en connaissant bien un sujet qu'il est possible de cerner les données manquantes.	
Construction d'indicateurs d'état et d'évolution	Non encore réalisé	La réflexion sera appliquée à titre pilote à la problématique de l'évolution de l'urbanisation au niveau micro de 2001 à 2004 (ou 2005 sous réserve d'obtention de la matrice cadastrale 2005)
Construction d'indicateurs transversaux	Non encore réalisé	La construction d'indicateurs transversaux ne pourra être abordée qu'une fois la tâche précédente menée à son terme

2.4 BASE DE DONNEES DES ETUDES D'INCIDENCES

Mission reportée à la subvention 2007-2008.

Des contacts préliminaires ont été pris avec le CWEDD afin de connaître les éléments figurant dans leur base de données.

Le cabinet du Ministre de l'environnement, de la ruralité, de l'agriculture et du tourisme a sollicité le CWEDD pour mener une étude analogue à celle projetée dans le cadre de la CPDT. Le CWEDD souhaite une coordination entre ces deux initiatives.

Concrètement, il convient de préciser la demande au vu notamment de possibilité de diffusion des contenus d'études.

2.5 BASE DOCUMENTAIRE DES ETUDES ET RAPPORTS SUR LE PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

Après une première étape de récolte et d'analyse des différents documents et études sur les prix de l'immobilier en Wallonie, un document de synthèse a été finalisé.

Ce document reprend une critique des données de bases (Administration patrimoniale et Stadim) ainsi qu'une analyse de la connaissance dans les domaines des prix de l'immobilier acquisitif et locatif en région wallonne. La grille d'analyse est basée sur l'utilisation de ces données et études en vue de la construction et de l'évaluation d'une politique en la matière

3. PRINCIPAUX RESULTATS/ENSEIGNEMENTS DE LA RECHERCHE

3.1 PRODUCTION DE DONNEES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL ET SUR L'EVOLUTION DE L'URBANISATION

L'expertise relative à l'analyse des besoins en matière de zones d'activités économiques est disponible sur le site de la CPDT.

L'expertise relative à l'analyse des besoins en matière de zones d'extraction a été remise lors du rapport intermédiaire de mars 2007.

L'expertise relative à l'élaboration de la grille des critères nécessaires à l'identification des localisations optimales des ZAE fait l'objet d'un rapport détaillé annexé au rapport final des «EXPERTISES».

Le rapport relatif à l'évaluation de l'importance des contraintes à la construction se trouve en annexe II.

Les chiffres présentés ne fournissent que des **résultats partiels qui ne peuvent être interprétés comme étant le potentiel foncier urbanisable net**. Ces résultats partiels intègrent uniquement les contraintes pour lesquels une cartographie fiable est mise à disposition.

L'ajout de critères nécessitant de plus amples développements ainsi que la prise en compte des terrains non cadastrés disponibles à la construction ou des SAR devrait encore modifier la quantité de terrains disponibles à la construction sur lesquels ne porte aucune contrainte.

Les résultats relatifs aux terrains disponibles à la construction localisés dans les zones destinées à la construction présentent un intérêt spécifique pour l'analyse du potentiel urbanisable net de la région wallonne. Ces résultats sont présentés en annexe du volet expertise ZAE. Parmi ces terrains, les terrains exempts de contraintes cartographiées ou uniquement couverts de contraintes faibles peuvent être considérés comme étant les plus aptes à accueillir des nouvelles constructions. Ces terrains peuvent être considérés comme représentant le potentiel foncier urbanisable net de la région wallonne.

Sur base des contraintes cartographiées, il s'avère que près de 80 000 ha, soit 30% des zones destinées à la construction, représentent le potentiel foncier urbanisable net. Ces terrains sont majoritairement localisés dans les zones d'habitat à caractère rural (32 000 ha), les zones d'habitat (17 000 ha), et les zones d'aménagement communal concerté (16 000 ha).

A l'inverse, les terrains soumis à interdiction(s) de bâtir et dans une moindre mesure les terrains soumis à contrainte(s) forte(s) ne sont pas valorisables en tant que terrains à bâtir et peuvent entrer dans un système de compensation en vue de procédures de modification du plan de secteur. Seuls 10 000 ha, soit 4% des ZDC, sont concernées par de telles contraintes. Ces terrains sont principalement localisés dans les domaines militaires (2 700 ha), les zones d'activité économique industrielle (1 700 ha), les zones d'habitat (1 600 ha), les zones d'habitat à caractère rural (1 350 ha) et les zones d'aménagement communal concerté (1 050 ha).

Cet exercice devrait être reconduit de manière régulière. En effet, certaines données ne seront disponibles qu'ultérieurement, comme par exemple les périmètres d'affaissement minier, les tracés des principales infrastructures ou encore les périmètres d'intérêt paysagers pour le reste du territoire wallon. De même, certaines contraintes ont un caractère évolutif, la cartographie doit donc être adaptée en fonction des changements. On pense notamment aux fermetures d'un captage, à l'installation d'un nouveau site SEVESO ou encore à la création d'une nouvelle réserve naturelle.

Les estimations obtenues ainsi que la cartographie associée devraient être affinées par des analyses de terrain. En effet, certaines contraintes ne peuvent être identifiées que par une analyse au cas par cas ; comme, par exemple, les contraintes associées au relief ou encore la présence d'une pollution ponctuelle du sol.

L'estimation du potentiel urbanisable net devrait également être complétée par l'analyse des sites à réhabiliter ainsi que par la prise en compte des terrains non cadastrés disponibles à la construction. En effet, 60% des zones non affectées sont couvertes par des terrains non cadastrés. La majorité de ces zones correspond aux infrastructures de transport, cependant certaines parties pourraient être revalorisées ; comme, par exemple, les abords des gares ou des voiries.

Dans ce rapport, près de 80 000 ha, soit 30% des zones destinées à la construction, ont été identifiés comme approximant le potentiel urbanisable net. Soulignons que, dans la pratique, ces terrains ne sont pas forcément mis en vente ; ils ne peuvent donc pas être considérés comme étant disponibles à la vente. Par cette constatation, nous insistons sur la nécessité de développer des outils efficaces pour lutter contre la rétention foncière.

Finalement, rappelons que ce travail ne tient pas compte des objectifs de structuration du territoire ou de gestion parcimonieuse du sol, tels qu'énoncés dans l'objectif I du SDER. Par conséquent, les terrains présentant des potentialités en termes d'accessibilité, de centralité ou d'équipement ne sont pas mis en valeur. L'identification des terrains répondant aux principes de développement durable devrait faire l'objet d'une étude ultérieure. Le but serait alors, non plus de cartographier le potentiel foncier, mais de réaliser des cartes de vocation du territoire wallon quel que soit le zonage actuellement en vigueur.

3.2 MISE EN LIGNE D'UN NOUVEL ATLAS DE LA WALLONIE

Voici un aperçu des cartes réalisées à ce jour :

	Wallonie	Belgique	Europe
Tourisme			
capacité d'hébergement	x	x	
nuités - total / Belge / étranger	x	x	
nuités - total / professionnel / loisir	x	x	
nuités de loisir par nationalité	x	x	
Immobilier – Aménagement du territoire			
prix terrain	x	x	
prix maisons	x	x	
consommation de l'espace	x	x	
schéma de structure	x		
Population			
population totale / densité	x	x	x
évolution population 91-06	x	x	x
évolution population 91-00	x	x	x
évolution population 00-06	x	x	x
Part des moins de 20 ans	x	x	x
Part des moins de 20 ans - évolution	x	x	x
Part des plus de 65 ans	x	x	x
Part des plus de 65 ans - évolution	x	x	x
Bilan migratoire 96-05	x	x	x
Bilan naturel 96-05	x	x	x
composantes évolution population	x	x	x
Propension à migrer	x	x	
Economie			
matrice			x
emploi total - évolution	x	x	
Valeur ajoutée totale - évolution	x	x	
Sous-secteurs	x	x	
<i>Aéronautique</i>	x	x	
<i>Biotechnologies</i>	x	x	
<i>TIC</i>	x	x	

<i>Recherche-développement</i>	X	X	
<i>Horeca</i>	X	X	
<i>Filière du métal</i>	X	X	
<i>Minéraux non métallique</i>	X	X	
<i>Automobile et matériel ferroviaire</i>	X	X	
Bassin emploi première navette	X	X	
Bassin emploi 10% actifs	X	X	
Aire recrutement charleroi	X	X	
Aire recrutement liège	X	X	
Positionnement international			
Entreprises internationales de services avancés (Gawc)			X
Localisation des sièges sociaux des entreprises européennes reprises dans le top 2000 de Forbes			X
Divers			
TV locales	X		
parlers originels	X		
intercommunales	X	X	
pôles universitaires	X	X	
infrastructures de transport	X	X	

Nous attendons depuis Juillet 2007 un accord ou une proposition sur la mise en page des cartes.

3.3 CONSTITUTION D'UN SET D'INDICATEURS DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Néant

3.4 BASE DE DONNEES DES ETUDES D'INCIDENCES

Mission reportée à la subvention 2007-2008.

3.5 BASE DOCUMENTAIRE DES ETUDES ET RAPPORTS SUR LE PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

L'annexe III présente un document de synthèse sur le sujet.