

**CENTRE DE RESSOURCES**

**MISSION 3 : VEILLE SUR LES STRATÉGIES DE  
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LES OUTILS DE MISE  
EN ŒUVRE DU NO NET LAND TAKE BY 2050 DANS LES  
RÉGIONS VOISINES**

**RAPPORT SCIENTIFIQUE**



RAPPORT INTERMÉDIAIRE – DECEMBRE 2023



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

### **Responsables scientifiques**

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marie HALLEUX

### **Chercheurs**

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marc LAMBOTTE

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CENTRE DE RESSOURCES : VEILLE SUR LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIALES ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU NO NET LAND TAKE BY 2050 DANS LES RÉGIONS VOISINES.....</b>	<b>5</b>
<b>1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION.....</b>	<b>5</b>
<b>2. APERÇU GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX.....</b>	<b>5</b>
<b>3. LE PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS DE LA COMMISSION EUROPÉENNE VIS-A-VIS DU NO NET LANDTAKE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 EN PREAMBULE DE LA DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS, LA STRATÉGIE POUR LES SOLS À L'HORIZON 2030 DU 17 NOVEMBRE 2021 ET SES OBJECTIFS LIÉS AU NO NET LANDTAKE.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 LE CONTENU DU PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS DU 05 JUILLET 2023 AU SUJET DU THÈME DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.....</b>	<b>8</b>
3.2.1 Les définitions intégrées au projet de directive sur la santé des sols du 05 juillet 2023 au sujet du thème de l'artificialisation des sols.....	8
3.2.2 Le futur portail européen sur la surveillance et évaluation de la santé des sols.....	9
3.2.3 La mise en place d'indicateurs relatif à la surveillance et évaluation de la santé des sols, notamment en ce qui concerne l'artificialisation.....	9
3.2.4 Le renvoi vers les annexes 1 et 2 du projet de directive au sujet de la surveillance et de l'évaluation de la santé des sols en ce qui concerne l'artificialisation.....	10
3.2.5 Les principes relatifs à l'atténuation de l'artificialisation des terres.....	12
<b>3.3 CE QUE CONTIENT LA STRATÉGIE POUR LES SOLS À L'HORIZON 2030 DU 17 NOVEMBRE 2021 MAIS NE CONTIENT PAS LE PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS DU 05 JUILLET 2023 AU SUJET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4 LA COMPARAISON DES DÉFINITIONS DES TERRAINS ARTIFICIALISÉS ET DE L'ARTIFICIALISATION ENTRE LE PROJET DE LA COMMISSION DE L'UE DE DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS DE 2023, LE PROJET WALLON DE SDT DE 2023 ET LES TRAVAUX PRÉALABLES DE LA CPDT ET DE L'IWEP-S-ODT.....</b>	<b>13</b>
<b>4. LE BOUWSHIFT FLAMAND : LES ÉTUDES FINALISÉES EN 2023 ET LES DEUX DÉCRETS DE MISE EN ŒUVRE.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 DEUX NOUVELLES ÉTUDES RÉCENTES CONSACRÉES AU THÈME DU BOUWSHIFT COMMANDÉES PAR LE DÉPARTEMENT OMGEVING.....</b>	<b>15</b>
4.1.1 L'étude <i>Betonstop 2020 2040</i> .....	15
4.1.2 L'étude <i>Verdichting in Vlaanderen, Kostprijen en hindernissen</i> .....	16
<b>4.2 LES DEUX DÉCRETS DU 24 MAI 2023 VISANT À METTRE EN ŒUVRE LE BOUWSHIFT.....</b>	<b>16</b>
4.2.1 Le décret sur les zones de réserve d'habitat.....	16
4.2.2 Le décret sur les instruments.....	17
<b>4.3 LE PROJET DE DÉCRET VISANT À IMPOSER LA COMPENSATION PLANOLOGIQUE INTÉGRALE EN CAS DE MODIFICATION PLANOLOGIQUE IMPLIQUANT LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBANISABLE.....</b>	<b>18</b>
<b>5. LA NOUVELLE MOUTURE DU DÉCRET <i>WONEN IN EIGEN STREEK</i> ET SES POTENTIELS IMPACTS TRANSREGIONAUX SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL WALLON.....</b>	<b>19</b>

5.1	LA PRÉCÉDENTE VERSION DU DÉCRET <i>WONEN IN EIGEN STREEK</i> DE 2009 ET SON ANNULATION PAR LA COUR CONSTITUTIONNELLE EN 2013 .....	20
5.2	LES PRINCIPES DE LA NOUVELLE MOUTURE DU DÉCRET <i>WONEN IN EIGEN STREEK</i> (WIES) .....	20
5.3	LA DISTRIBUTION SPATIALE DES 95 COMMUNES CONCERNÉES PAR LE NOUVEAU DÉCRET <i>WONEN IN EIGEN STREEK</i> ET SON IMPACT POTENTIEL SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FLANDRE ET DANS LE NORD DE LA WALLONIE.....	23
5.4	UNE CONTRADICTION ASSEZ NETTE ENTRE L’OBJECTIF DU <i>BOUWSHIFT</i> ET LA FORME QUE PREND LE SOUTIEN AUX CANDIDATS ACHETEURS AUTOCHTONES DANS LE CADRE DU DÉCRET <i>WONEN IN EIGEN STREEK</i> ...	29
6.	L’ADOPTION DU PROGRAMME DIRECTEUR D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 2023-2035 DU GRAND-DUCHE PAR LE GOUVERNEMENT DP-LSAP-DIE GRENG ET LES NOUVEAUX ACCENTS DU PROGRAMME AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L’ACCORD DE COALITION DU GOUVERNEMENT CSV-DP DU 17/11/2023 .....	29
6.1	ADOPTION DU PROGRAMME DIRECTEUR D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 2023-2035 DU GRAND-DUCHE LE 21 JUIN 2023 .....	29
6.2	PROJET DE REFORME DE L’IMPOT FONCIER ET LA MOBILISATION DE TERRAINS ET DE LOGEMENTS .....	30
6.3	NOUVEAUX ACCENTS DU PROGRAMME AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L’ACCORD DE COALITION DU GOUVERNEMENT CSV-DP DU 16/11/2023 .....	31
7.	L’ÉTAT D’AVANCEMENT DU PROJET OSTBELGIEN LEBEN 2040 DE LA COMMUNAUTÉ GERMANOPHONE.....	32
8.	LE REPORT À DEUX REPRISE DE L’INTÉGRATION DE L’OBJECTIF DU ZAN DANS LES SRADDET PRÉVU PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE.....	34
9.	COMMUNICATIONS ORALES ET ECRITES LIEES AU SURVEY RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DU NO NET LAND TAKE DANS LES REGIONS VOISINES.....	34

# CENTRE DE RESSOURCES : VEILLE SUR LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIALES ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DU NO NET LAND TAKE BY 2050 DANS LES RÉGIONS VOISINES

## 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Dans la perspective de l'optimisation spatiale, il apparaît nécessaire de poursuivre la veille sur les stratégies de développement territorial des régions voisines et l'analyse des nouveaux outils et réformes qu'elles mettent en œuvre en vue de contribuer à réduire rapidement l'artificialisation du sol conformément à l'objectif européen du *No net land take by 2050*, surtout si elles peuvent nous inspirer au niveau wallon ou si elles sont susceptibles d'avoir des impacts indirects significatifs sur le territoire wallon, en particulier sur l'accessibilité au logement dans les zones de haute pression foncière.

De plus, l'Union européenne cherche depuis quelques années à pousser l'ensemble des pays membres à mettre en place les outils nécessaires en vue d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 mieux connu à l'international par l'acronyme en anglais *No net land take by 2050* (NNLT 2050). La Commission européenne s'est dotée à cet égard en novembre 2021 d'une *EU Soil Strategy 2030*. Désormais, la Commission tente de se doter d'une Directive sur la santé des sols qui inclurait cet objectif du NNLT 2050. Selon le calendrier prévu par la Commission, ce projet de directive était censé être dévoilé à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023 afin de permettre son approbation avant la fin de l'actuelle législature européenne. Il apparaît dès lors nécessaire d'assurer un suivi de chaque avancée à l'égard des travaux de la Commission à cet égard.

## 2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

Au cours du premier semestre 2023, les travaux initiés au niveau de cette mission du Centre de ressources ont été en large partie interrompus suite à la sollicitation reçue de la part du cabinet du ministre Borsus, lors d'une réunion du Groupe de travail Foncier tenue le 14 avril 2023. Ce groupe de travail réunissait les représentants de celui-ci, de la direction du SPW TLPE DATU et les auteurs principaux, au sein de la CPDT, de la note produite en septembre 2022 relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale<sup>1</sup>. Cette demande était relative à la rédaction d'une nouvelle note visant à formuler des recommandations relative à la potentielle mise en place de mesures complémentaires de gestion foncière en vue de la hausse des coûts du logement dans le cadre de la mise en œuvre de l'optimisation spatiale promue à travers les projets de SDT et de CoDT.

Après s'être investi dans la production de cette nouvelle note, le chercheur attaché à la présente mission a procédé comme prévu dans le Programme de travail 2023 de la CPDT aux diverses analyses attendues. D'une part, son *survey* a porté sur le nouveau projet de Directive sur la santé des sols déposé par la Commission européenne le 05 juillet 2023. D'autre part, il s'est intéressé aux nouveautés relatives à la mise en œuvre du *No net land take* dans les régions voisines. Cette année 2023, l'attention a principalement été portée sur la Flandre où il convient de noter :

- La finalisation de 2 études liées à la mise en œuvre du *bouwshift* dont l'étude *Betonstop 2020-2040* ;

---

<sup>1</sup> Cette note n'est pas disponible en ligne sur le site de la CPDT mais bien via le lien : <https://hdl.handle.net/2268/301393>

- L'adoption par le Parlement flamand de 2 décrets le 25 mai 2023 liés à la mise en œuvre du *Bouwshift* (le décret sur la protection des zones de réserve de l'habitat et le décret sur les instruments, consacré pour sa part à l'indemnisation des moins-values découlant d'une modification planologique) ;
- L'adoption par le Parlement flamand le 21 juin 2023 de la nouvelle mouture du décret *Wonen in Eigen Streek* (Habiter dans sa propre région) qui est susceptible d'avoir des impacts sur le marché du logement par-delà la frontière linguistique en périphérie de Bruxelles.

En plus de cette analyse portant sur la Flandre, l'attention a été aussi portée cette année sur le Grand-Duché où le gouvernement précédent (2018-2023) a approuvé le nouveau Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire 2023-2035. Si elle est mise en œuvre telle quelle, cette stratégie est susceptible d'avoir de gros impacts transfrontaliers sur le marché foncier et immobilier résidentiel dans une large partie du sud-est de la Wallonie, comme nous l'avons mis en évidence fin 2022 dans le cadre du Volet 6 de la recherche CPDT R1. Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. Au sujet du Grand-Duché, l'accent est mis également sur les nouveaux accents que souhaite développer le nouveau gouvernement (2023-2028) issu des élections du 08 octobre dernier en matière d'aménagement du territoire sur base d'une rapide analyse de l'accord de coalition adopté à la mi-novembre.

Une attention très sommaire a aussi été accordée à la Communauté germanophone de Belgique (le processus Ostbelgien leben 2040 qui tarde à se concrétiser) et à la France (où l'intégration et la déclinaison de l'objectif ZAN dans le SRADDET tel que prévu par la Loi Climat et résilience a déjà été reporté à deux reprises).

Signalons également que le chercheur en charge de cette veille a réalisé trois communications orales tirées de précédents travaux sur le même thème dont deux dans le cadre de séminaires transfrontaliers tenus hors de la Wallonie lors desquels les approches des différents pays et/ou régions vis-à-vis du No net land take ont été croisées. Le rapport rédigé à l'issue d'un de ces deux ateliers, le workshop « Zéro artificialisation nette du sol d'ici 2050 : enjeux, stratégies et outils de mise en œuvre dans la Grande Région » du 15 juin 2023 fait l'objet de d'une seconde annexe pour la Mission 3 Veille du Centre de ressources de la CPDT : CPDT\_RF\_Dec\_2023\_Annexe\_CR\_Veille.2\_Rapport\_Workshop\_NNLT\_Belval\_15062023.

Ce même chercheur a aussi rédigé en 2023 deux articles parus dans des ouvrages collectifs à l'étranger sur base notamment de l'analyse du projet de PDAT 2023-2035 réalisé fin 2022 dans le cadre du Volet 6 de la recherche CPDT R1. Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

### 3. LE PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTE DES SOLS DE LA COMMISSION EUROPEENNE VIS-A-VIS DU NO NET LANDTAKE

La Commission européenne a déposé le 05 juillet 2023 un projet de Directive "sur la surveillance et la résilience des sols" (en abrégé la Directive sur la santé des sols / *Soil Health Law*) destinée à protéger et restaurer les sols et assurer leur utilisation durable. Celui-ci est disponible sur le site de la Commission consacré à ce projet de directive<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Voir le site : [https://environment.ec.europa.eu/topics/soil\\_and\\_land/soil\\_health\\_en](https://environment.ec.europa.eu/topics/soil_and_land/soil_health_en)

Ce projet de Directive datant de juillet 2023 est déjà la seconde tentative de l'UE de légiférer dans ce domaine. En effet, un premier projet de directive-cadre sur la protection des sols avait été proposée par la commission le 22 septembre 2006 au Parlement européen et au Conseil (COM(2006) 232 final). Si celle-ci avait été adoptée en première lecture le 14 novembre 2007 par les députés européens, elle avait été recalée au niveau du Conseil, notamment par des pays tels que la France.

Vu la proximité de l'échéance de la législature européenne et des prochaines élections européennes qui sont fixées du 6 au 9 juin prochain dans chacun des 27 Etats membres de l'UE, il n'est pas certain que cette nouvelle mouture d'un projet de Directive sur la santé des sols puisse parvenir dans les temps à une adoption tant par le Parlement européen que par le Conseil.

Cette nouvelle mouture du projet de Directive sur la santé des sols a fait l'objet, préalablement à son dépôt par la Commission le 05 juillet dernier, d'un long travail de préparation vu que ce projet couvre un très large panel de sujets parfois très techniques en lien avec la santé des sols (pollution, érosion, imperméabilisation, teneur en humus, artificialisation...) et qu'il est susceptible d'impacter de nombreux secteurs d'activité (agriculture et sylviculture, industrie, construction...). Dans le cadre de ce travail de préparation, deux démarches de consultation des *stakeholders* ont ainsi été menées à travers l'Europe en 2022 par la Commission (*call for evidence* : de mi-février à mi-mars + *Public consultation* : de début août à fin octobre). C'est Mme Esther Goidts, de la Direction de la Protection des Sols au sein du SPW ARNE qui coordonne la position de la Wallonie vis-à-vis de ce projet de Directive.

### 3.1 EN PREAMBULE DE LA DIRECTIVE SUR LA SANTE DES SOLS, LA STRATEGIE POUR LES SOLS A L'HORIZON 2030 DU 17 NOVEMBRE 2021 ET SES OBJECTIFS LIES AU NO NET LANDTAKE

Cette proposition de directive s'inscrit dans la Stratégie pour les sols à l'horizon 2030, document qui est une Communication de la Commission européenne au Parlement européen datant du 17 novembre 2021<sup>3</sup> ; stratégie qui avait été brièvement analysée fin de l'année passée dans le cadre du Volet 6 - Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation de la recherche CPDT Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture (pp. 10-13 de l'Annexe R1.6 de décembre 2022<sup>4</sup>).

Pour rappel, en son point 3.2.2, cette Stratégie Sols vise à limiter l'artificialisation des terres et l'imperméabilisation des sols grâce à une utilisation circulaire des terres. Pour atteindre cet objectif, il est préconisé notamment de hiérarchiser l'aménagement du territoire au travers de la séquence : éviter (l'artificialisation et l'imperméabilisation de nouvelles terres), réemployer autant que possible (les terrains déjà artificialisés), réduire au minimum (la quantité de terres nouvellement artificialisée quand on consomme du terrain vierge) et compenser (mise en œuvre de mesures d'atténuation des effets et de compensation pouvant aller jusqu'à de la désartificialisation par ailleurs).

Toujours dans cette Stratégie Sols de novembre 2021, il est précisé que l'UE doit parvenir au zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050. Pour ce faire, les États membres doivent notamment :

- définir d'ici à 2023 des objectifs ambitieux en vue de réduire l'artificialisation nette des sols d'ici à 2030, à l'échelle nationale, régionale et locale, afin d'apporter une contribution mesurable à l'objectif de l'UE à l'horizon 2050, et rendre compte des progrès accomplis ;

---

<sup>3</sup> Voir le site : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52021DC0699>

<sup>4</sup> Voir le site de la CPDT à la page : [https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT\\_RF\\_Dec\\_2022\\_Annexe\\_R1.6\\_Volet6PolitiquesZAN.pdf](https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R1.6_Volet6PolitiquesZAN.pdf)

- intégrer la «hiérarchie de l'artificialisation des sols» dans leurs plans de développement territorial.

Il y est en outre précisé que la Commission entend définir le concept d'artificialisation nette des sols dans la législation sur la santé des sols.

### **3.2 LE CONTENU DU PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTE DES SOLS DU 05 JUILLET 2023 AU SUJET DU THEME DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

Le projet de Directive "sur la surveillance et la résilience des sols" du 05 juillet 2023 vise principalement la mise en place d'un système de surveillance de l'état des sols au niveau européen (s'appuyant sur des définitions communes, notamment pour ce qu'on considère comme un "sol sain").

Il comporte 27 articles dont le premier précise que l'objectif de la directive est de mettre en place un système de surveillance des sols solide et cohérent pour tous les sols dans l'ensemble de l'UE et améliorer continuellement la santé des sols dans l'Union en vue de parvenir à des sols sains d'ici 2050 et de maintenir les sols en bonne santé, afin qu'ils puissent fournir de multiples services écosystémiques à une échelle suffisante pour répondre aux besoins environnementaux, sociétaux et économiques, prévenir et atténuer les impacts du changement climatique et de la perte de biodiversité, accroître la résilience face aux catastrophes et pour la sécurité alimentaire et que la contamination des sols soit réduite à des niveaux qui ne sont plus considérés comme nocifs pour la santé humaine et l'environnement.

Cette directive en projet prévoit des mesures concernant :

- a) la surveillance et l'évaluation de la santé des sols ;
- b) la gestion durable des sols ;
- c) les sites contaminés.

Ce qui touche à l'artificialisation des sols relève essentiellement du volet a) surveillance et évaluation de la santé des sols et, de façon secondaire, du volet b) gestion durable des sols.

#### **3.2.1 Les définitions intégrées au projet de directive sur la santé des sols du 05 juillet 2023 au sujet du thème de l'artificialisation des sols**

En son article 3, ce projet de directive propose de multiples définitions. Le «terrain artificialisé» est ainsi défini comme : un terrain utilisé comme plate-forme pour des constructions et des infrastructures ou comme source directe de matière première ou comme archive du patrimoine historique au détriment de la capacité des sols à fournir d'autres services écosystémiques.

L'accapement de terres/ le *land take* (au sens artificialisation des terres) est défini comme étant la conversion de terres naturelles et semi-naturelles en terres artificialisées.



Signalons aussi que, dans le paragraphe 30) des attendus du projet de directive (avant l'article 1), il est aussi abordé la question de l'artificialisation des terres. On y précise que le sol est une ressource limitée soumise à une concurrence toujours croissante pour différents usages. L'artificialisation des terres y est décrit comme "un processus souvent motivé par des besoins de développement économique, qui transforme des zones naturelles et semi-naturelles (y compris des terres agricoles et forestières, des jardins et des parcs) en développement foncier artificiel, en utilisant le sol comme plate-forme pour des constructions et des infrastructures, comme source directe de matières premières ou comme archives pour le patrimoine historique. Cette transformation peut entraîner la perte, souvent irréversible, de la capacité des sols à fournir d'autres services écosystémiques (fourniture de nourriture et de biomasse, cycle de l'eau et des nutriments, base de la biodiversité et stockage du carbone). En particulier, l'artificialisation des terres affecte souvent les sols agricoles les plus fertiles, mettant en péril la sécurité alimentaire."

Par rapport aux précédentes définitions de l'artificialisation (celle de l'AEE - Agence européenne de l'Environnement - particulièrement), on peut noter que la Commission européenne classe dès lors les parcs et les jardins dans les zones non artificialisées. Les zones artificialisées sont essentiellement les terrains construits et les mines et carrières. On est donc proche de la définition du projet de SDT (voir ci-après au point 3.4 cette comparaison au sujet de ce que recouvre le terme terrain artificialisé)..

### **3.2.2 Le futur portail européen sur la surveillance et l'évaluation de la santé des sols**

Le Chapitre II du projet de Directive est consacré à la surveillance et à l'évaluation de la santé des sols (articles 6 à 9). A l'article 6, il est prescrit au paragraphe 2 que les États membres surveillent la santé des sols et l'artificialisation des terres dans chaque district pédologique (*soil district*), sachant qu'en vertu de l'art. 4, chaque état membre peut découper son territoire comme il l'entend mais que les données à fournir à l'Europe doivent inclure un nombre de districts au minimum égal au nombre de territoires de type NUTS 1, ce qui correspond en Belgique au niveau régional.

Au paragraphe 5 de cet art. 6, il est précisé que la Commission et l'AEE doivent mettre en place, dans un délai de deux ans après l'entrée en vigueur de la présente directive et sur la base des données existantes, un portail numérique de données sur la santé des sols qui doit donner accès dans un format spatial géoréférencé aux données sur la santé des sols. Ce portail numérique de données sur la santé des sols donnera accès aux données qui auront été collectées conformément aux formats ou méthodes établis par la Commission conformément au paragraphe 8.

Ce paragraphe 8 de l'art. 6 spécifie que la Commission adopte des actes d'implémentation pour établir des formats ou des méthodes pour partager ou collecter les données visées au paragraphe 7 ou pour intégrer ces données dans le portail numérique de données sur la santé des sols.

### **3.2.3 La mise en place d'indicateurs relatif à la surveillance et à l'évaluation de la santé des sols, notamment en ce qui concerne l'artificialisation**

L'Article 7 est relatif aux indicateurs qui décrivent les sols et les critères d'état sain des sols, d'artificialisation des terres et d'imperméabilisation des sols. Dans celui-ci, le paragraphe 1 précise que, lors du contrôle de l'artificialisation des terres, les États membres appliquent les indicateurs de mesure de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols visés à l'annexe 1 du projet de directive. Le paragraphe 5 de cet art. 7 prescrit que les États membres peuvent définir des descripteurs de sols et des indicateurs supplémentaires au sujet du *land take*, en complément des descripteurs et indicateurs répertoriés dans les parties C et D de l'Annexe 1 (voir ci-après).

L'article 8 est relatif aux Mesures et méthodologies. Au paragraphe 2, il y est précisé que les États membres collectent, traitent et analysent les données afin de déterminer les éléments suivants : c) les valeurs des indicateurs d'occupation et d'imperméabilisation des sols énumérés dans la partie D de l'annexe 1. Au niveau de la méthodologie, le paragraphe 3 précise que les États membres appliquent ce qui suit : b) les critères méthodologiques minimaux pour déterminer la valeur des indicateurs relatifs à l'artificialisation des terres et à l'imperméabilisation des sols définis à l'annexe II, partie C (voir également ci-après).

Le paragraphe 4 de cet article 8 spécifie que les États membres veillent à ce que les premières mesures relatives à l'ensemble du dispositif de surveillance et d'évaluation des sols (en ce compris son volet relatif à l'artificialisation) soient effectuées au plus tard 4 ans après la date d'entrée en vigueur de la Directive.

### 3.2.4 Le renvoi vers les annexes 1 et 2 du projet de directive au sujet de la surveillance et de l'évaluation de la santé des sols en ce qui concerne l'artificialisation

Dans cette annexe 1 qui concerne les Descripteurs, critères et indicateurs liés à la santé des terres, à l'artificialisation et à l'imperméabilisation des sols<sup>5</sup>, une liste d'indicateurs spécifiques à l'appropriation des terres et à l'imperméabilisation des sols est proposée dans sa Partie D (*Part D : land take and soil sealing indicators* – voir page 4). Ceux qui devront d'office être mesurés concernent les items suivants :

- Total des terres artificialisées (en km<sup>2</sup> et en % de la superficie de l'État membre) ;
- Artificialisation des terres, Désartificialisation des terres et Artificialisation nette des terres (moyenne par an – en km<sup>2</sup> et en % de la superficie de l'État membre) ;
- Imperméabilisation des sols (en km<sup>2</sup> total et en % de la surface de l'État membre) ;

Les États membres peuvent également mesurer d'autres indicateurs facultatifs connexes, tels que :

- le morcellement des terres ;
- le taux de recyclage des terres ;
- les terrains affectés à des activités commerciales, aux pôles logistiques, aux énergies renouvelables, les surfaces telles que les aéroports, les routes, les mines ;
- les conséquences de l'artificialisation des terres telles que la quantification de la perte de services écosystémiques, le changement dans l'intensité des inondations.

Au sujet du taux de recyclage des terres, rappelons que la précédente recherche CPDT Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture a permis en 2021-2022 de faire une avancée significative par rapport à ce qui préexistait à ce sujet.

Tandis que vers 2013-2014, successivement, la CPDT (via le CREAT-UCLouvain) puis l'IWEPS-ODT avaient réussi à estimer chacun la part des logements produits au travers d'une opération de recyclage urbain sur base d'une analyse des données de permis d'urbanisme, en 2021, c'est sur base d'une analyse diachronique (2010-2016) relative à la comparaison du nombre de logements associé à chaque parcelle cadastrale que le Lepur est parvenu en 2021 à une estimation plus robuste de cette proportion.

---

<sup>5</sup> Pour les annexes du projet de directive, Voir le site : [https://environment.ec.europa.eu/system/files/2023-07/ANNEXES%20to%20the%20proposal%20for%20a%20Directive%20of%20the%20European%20Parliament%20and%20of%20the%20Council\\_COM\\_2023\\_416\\_final.pdf](https://environment.ec.europa.eu/system/files/2023-07/ANNEXES%20to%20the%20proposal%20for%20a%20Directive%20of%20the%20European%20Parliament%20and%20of%20the%20Council_COM_2023_416_final.pdf)

Du fait que les opérations qui impliquent successivement une démolition puis une construction neuve sont souvent dissociées au travers de deux permis différents et vu que les données analysées à l'époque par le CREAT puis par l'IWEPS n'étaient pas géoréférencées à la parcelle et concernaient de plus un intervalle de temps assez limité, ces précédentes analyses sous-estimaient nettement la part du recyclage urbain dans la production totale de logements. Tandis que les résultats des analyses menées par le CREAT et l'IWEPS convergeaient vers un taux de recyclage urbain dans la production de logements voisin de 25%, les nouveaux résultats tirés du cadastre ont permis, pour la période 2010-2016, d'estimer le taux de recyclage urbain dans la production de logements à environ 37%<sup>6</sup>.

D'ores-et-déjà, l'équipe du Lepur en charge de la mission 2 Information territoriale du Centre de ressources de la CPDT s'est lancée dans l'actualisation de cet indicateur relatif à la part des logements produits au travers d'une opération de recyclage urbain pour la période 2016-2021.

Il serait a priori pertinent que prochainement, la mission deux du Centre de ressource se penche aussi sur les autres indicateurs facultatifs proposés dans cette partie D de l'annexe 1 du projet de directive sur la santé des sols.

Signalons aussi qu'en introduction de cette Annexe 1, deux nouvelles définitions sont données au sujet de l'artificialisation :

- La désartificialisation (*reverse land take*) signifie la reconversion de terres artificialisées en terres naturelles ou semi-naturelles ;
- L'artificialisation nette (*net land take*) signifie le résultat de la soustraction de l'artificialisation par la désartificialisation (*land take minus reverse land take*).

L'Annexe 2 de ce projet de directive donne des indications sur la méthodologie à utiliser pour produire les indicateurs listés dans l'Annexe 1. Dans cette annexe 2, la Partie C donne des consignes méthodologiques vis-à-vis des critères minimaux pour déterminer les valeurs des indicateurs liés à l'artificialisation et à l'imperméabilisation des terres. Ces consignes sont toutefois vraiment très succinctes à ce sujet. Elles se limitent à ces trois indications-ci :

- Pour l'artificialisation, la désartificialisation et l'artificialisation nette, les méthodologies utilisées doivent être conformes avec les définitions figurant à l'article 3 de la directive et à l'annexe 1 ;
- L'imperméabilisation des sols doit être exprimée en pourcentage de la surface imperméabilisée vis-à-vis de la surface totale ;
- Les méthodologies choisies doivent s'appuyer sur la littérature scientifique ou publiquement disponible.

---

<sup>6</sup> Voir à ce sujet les pp. 6-38 de l'Annexe R1.2C Volet 2 – Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier : <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2021-Recyclage-urbain-et-exploitation-optimale-du-stock-bati-et-du-foncier-artificialise.pdf> + la Note de recherche CPDT n°86 Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé : <https://cpdt.wallonie.be/publications/recyclage-urbain-et-exploitation-optimale-du-stock-bati-et-du-foncier-artificialise/>. Dans cette dernière, il est d'ailleurs expliqué (p. 9) combien dans d'autres contextes (en particulier en Angleterre), ce suivi et les objectifs fixés relatifs à cette part des logements produits au travers d'une opération de recyclage urbain (sur brownfield et non pas sur greenfield) a pu jouer et joue encore un rôle majeur en vue de minimiser le rythme de l'artificialisation des terres. A ce point de vue, il est d'ailleurs dommage que la nouvelle mouture du projet de SDT ait fait disparaître un objectif à ce sujet alors qu'il en existait un dans la précédente version du SDT adopté en 2019 par le précédent Gouvernement MR-CDH. Dans son avis sur ce projet 2023 du SDT, le Pôle Aménagement du territoire a notamment souligné à deux reprises l'intérêt des apports de cette publication de la CPDT : voir pp. 16 et 19 de cet avis AT.23.69.AV disponible via le lien suivant : <https://www.cesewallonie.be/sites/default/files/uploads/avis/AT.23.69.AV%20SDT.pdf>.

Ceci laisse donc une significative marge d'interprétation à chaque Etat membre pour choisir ses propres indicateurs relatifs tant à l'artificialisation qu'à l'imperméabilisation des terres.

### 3.2.5 Les principes relatifs à l'atténuation de l'artificialisation des terres

Dans le Chapitre III relatif à la gestion durable des sols (*Sustainable soil management*), l'article 11 du projet de directive se rapporte aux principes visant l'atténuation de l'artificialisation des terres.

Il prévoit que les États membres veillent à respecter les principes suivants en cas d'artificialisation :

a) Eviter ou réduire, autant que possible au niveau technique et économique, la perte de la capacité des sols à fournir des services écosystémiques, en ce compris la production alimentaire, par :

- (i) la réduction dans la mesure du possible de la superficie touchée par l'artificialisation et ;
- (ii) la sélection des zones où la perte de services écosystémiques serait minimisée et ;
- (iii) la mise en œuvre de l'artificialisation de manière à minimiser l'impact négatif sur le sol ;

b) Compenser autant que possible la perte de la capacité des sols à fournir de multiples services écosystémiques.

La définition de sol sain pour le monitoring intègre également cette notion de capacité des sols à fournir de multiples services écosystémiques.

### 3.3 CE QUE CONTIENT LA STRATEGIE POUR LES SOLS A L'HORIZON 2030 DU 17 NOVEMBRE 2021 MAIS NE CONTIENT PAS LE PROJET DE DIRECTIVE SUR LA SANTE DES SOLS DU 05 JUILLET 2023 AU SUJET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

De l'analyse du contenu du Projet de directive sur la Santé des sols déposé par la Commission le 05 juillet 2023, il ressort qu'aucun objectif concret relatif à la réduction du rythme de l'artificialisation de façon à tendre vers le *No net landtake* d'ici 2050 n'y est précisé, sachant que cet objectif figure bel et bien par contre dans la Stratégie pour les sols à l'horizon 2030 du 17 novembre 2021.

Si le projet de directive est muet à cet égard et si, dès lors, il n'est pas certain que chaque territoire au sein de l'UE va faire les efforts parfois très conséquents (comme ceux qu'il conviendra de faire en Wallonie) en vue de parvenir à l'objectif du *No net landtake by 2050*, il faut rappeler que tendre vers le zéro artificialisation nette doit aussi être vu comme la contribution majeure de l'aménagement du territoire à l'objectif de décarbonation la plus complète possible de l'économie de l'UE d'ici 2050 comme celle-ci s'y est engagée lors de la COP21 de Paris en 2015.

En effet, tendre vers le Zéro artificialisation nette est un moyen très efficace en vue de réduire l'étalement urbain, ce qui est une nécessité absolue si on veut réduire drastiquement notre dépendance à la voiture, d'une part, et améliorer l'efficacité énergétique du bâti préexistant via le recyclage urbain, d'autre part. On sait que le transport et le logement constituent très largement les principaux secteurs responsables des émissions de GES, une fois mis de côté celles générés par les activités soumises au marché des ETS (Emissions Trading System), donc en gros celles du secteur de l'industrie et de la production d'électricité. Or, au sujet des émissions de GES hors ETS, l'UE s'est engagée à réduire dans l'ensemble celles-ci de minimum 55% d'ici 2030 et a proposé une répartition de cet objectif entre les 27 Etats membres. L'objectif assigné à la Belgique est de - 47% au minimum ; la Région wallonne ayant décidé d'assumer sa part du travail dans ce cadre en s'appliquant elle aussi cet objectif de - 47%.

Parvenir à un tel objectif à court terme (2030) ne peut être atteint sans une réduction rapide du rythme de l'artificialisation et sans un rapide accroissement du recyclage urbain et ce, tant en Wallonie qu'ailleurs en Europe.

Tandis que la Stratégie pour les sols à l'horizon 2030 demande aux Etats membres de définir d'ici à 2023 des objectifs ambitieux en vue de réduire l'artificialisation nette des sols d'ici à 2030, à l'échelle nationale, régionale et locale, afin d'apporter une contribution mesurable à l'objectif de l'UE à l'horizon 2050, le projet de directive n'impose donc pas elle-même de tels objectifs à respecter.

De même, la Stratégie pour les sols à l'horizon 2030 demandait en 2021 aux Etats membres en sa p. 11 d'« intégrer la « hiérarchie de l'artificialisation des sols » dans leurs plans d'écologisation de l'espace urbain et donner la priorité à la réutilisation et au recyclage des terres et à la qualité des sols urbains à l'échelle nationale, régionale et locale, par des initiatives réglementaires appropriées et en supprimant progressivement les incitations financières qui vont à l'encontre de cette hiérarchie, telles que les avantages fiscaux locaux pour convertir les terres agricoles ou les espaces naturels en environnement bâti ». Faire disparaître progressivement les incitations financières qui vont à l'encontre de cette hiérarchie de l'artificialisation des sols ne fait pas partie du contenu du projet de directive sur la Santé des sols du 05 juillet 2023.

Notons à ce sujet que supprimer ceux-ci implique à coup sûr dans le contexte wallon de significatives réformes de certains mécanismes d'aides fiscales ou financières directes ou indirectes au niveau de certaines politiques sectorielles. On pense notamment à cet égard au système du bonus logement qui sert à venir en aide aux ménages qui accèdent à la propriété d'un logement leur servant de résidence principale ou aux aides octroyées aux opérateurs bénéficiaires du décret infrastructures en matière d'équipement des parcs d'activités. Dans ces deux cas, il faudra sans doute à terme moduler ces dispositifs au travers d'un système de bonus / malus en distinguant (mieux encore) les opérations s'inscrivant dans une logique de recyclage urbain vis-à-vis de celles impliquant une construction neuve sur terrain vierge.

### **3.4 LA COMPARAISON DES DÉFINITIONS DES TERRAINS ARTIFICIALISÉS ET DE L'ARTIFICIALISATION ENTRE LE PROJET DE LA COMMISSION DE L'UE DE DIRECTIVE SUR LA SANTÉ DES SOLS DE 2023, LE PROJET WALLON DE SDT DE 2023 ET LES TRAVAUX PRÉALABLES DE LA CPDT ET DE L'IWEPS-ODT**

#### **Le Projet de directive sur la Santé des sols**

Nous avons vu ci-dessus au point 3.2.1 que l'article 1 du Projet de directive sur la Santé des sols déposé par la Commission le 05 juillet 2023 définit un terrain artificialisé comme : un terrain utilisé comme plate-forme pour des constructions et des infrastructures ou comme source directe de matière première ou comme archive du patrimoine historique au détriment de la capacité des sols à fournir d'autres services écosystémiques. Sur base de cette définition, notons que les mines et carrières, en tant que sites source de la fourniture directe de matière première font ainsi entièrement partie des terres artificialisées.

De plus, pour ce projet de directive, l'artificialisation des terres est défini comme étant la conversion de terres naturelles et semi-naturelles en terres artificialisées.

Remarquons toutefois que la Commission européenne classe les parcs et les jardins dans les terrains non artificialisés au vu du § 30 des attendus de la directive.

#### **Le projet de SDT**

Dans le cadre du projet de SDT tel qu'arrêté par le Gouvernement wallon le 30 mars 2023<sup>7</sup>, l'artificialisation est définie à la p. 16 comme le processus par lequel les terrains agricoles, forestiers ou naturels sont urbanisés par une construction ou le placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'un permis d'urbanisme.

Sur base de cette définition, les mines et carrières ne font partie des terres artificialisées que pour les parcelles qui font l'objet d'une construction ou le placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'un permis d'urbanisme. La fosse d'extraction d'une carrière, si elle ne fait pas partie de la même parcelle que celle qui accueille une construction ou une installation fixe n'est dès lors pas reprise dans les terres artificialisées au sens du récent projet de SDT.

De même, comme pour le Projet de directive sur la Santé des sols, le projet de SDT exclu les parcs et les jardins des terrains artificialisés sauf si elles comportent une construction ou une ou plusieurs installations fixes couverts par un permis d'urbanisme.

### **La nomenclature commune CPDT-IWEPS**

En vue notamment de déterminer les disponibilités foncières subsistant au sein des plans de secteur, la CPDT a mis au point, dès 2008, une nomenclature relative à l'occupation du sol au départ des données relatives à la nature des parcelles cadastrales sur base des données fournies par le SPF Finances. A partir des 216 natures cadastrales réparties en 16 catégories dont dispose le cadastre, la CPDT a classé chaque parcelle en 3 catégories :

- Les terrains artificialisés ;
- Les terrains non artificialisés ;
- Les terrains de nature inconnue (terrains non cadastrés et terrains de nature inconnue).

Les natures cadastrales spécifiques aux catégories des terrains artificialisés et des terrains non artificialisés sont notamment disponibles en ligne aux pp. 7 et 8 de la Note de l'IWEPS « Caractérisation de l'occupation/utilisation du sol à partir des données du cadastre : limites et nomenclatures »<sup>8</sup>.

Dans cette nomenclature, les parcs et les jardins repris comme tels au cadastre sont classés dans les terrains artificialisés (contrairement au projet de Directive de l'UE du 05/07/2023 et au projet de SDT du 30/03/2023). De même, les fosses de carrière et les terrils sont d'office classés dans les terrains artificialisés (contrairement dans ce cas au seul projet de SDT du 30/03/2023).

Notons aussi que jusqu'ici, ni l'IWEPS, ni la CPDT, n'ont réussi à dissocier, au sein des terrains non cadastrés, ce qui s'apparente à des terrains non artificialisés (les cours d'eau au tracé naturel) des terrains artificialisés (infrastructures de transport de type autoroute, route, chemin, sentier, voies et aires de chargement du réseau ferroviaire, cours d'eau au tracé rectifié et canalisé...). Lorsque l'IWEPS fournit les données sur les disponibilités foncières (cf. via le portail walstat pour les données par commune), les terrains de nature inconnue sont déduits des disponibilités foncières qui sont assimilées aux seuls terrains non artificialisés.

### **En conclusion**

---

<sup>7</sup> Voir la p. 16 du projet de SDT disponible à l'adresse : <https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymce/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sdt/sdt-2023/sdt-projet-30-mars-2023.pdf> (situation actuelle d'avril à décembre 2023).

<sup>8</sup> Voir notamment à ce sujet la Note de l'IWEPS « Caractérisation de l'occupation/utilisation du sol à partir des données du cadastre : limites et nomenclatures » : [http://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/02/140827\\_noteoccupsolcadastre\\_wallonie\\_o.pdf](http://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/02/140827_noteoccupsolcadastre_wallonie_o.pdf)

A priori, ces 3 nomenclatures / définitions de ce qu'est et de ce que n'est pas un terrain artificialisé attestent de légères différences en ce qui concerne les parcs et jardins, d'une part, et en ce qui concerne les mines et carrières, d'autre part.

## 4. LE BOUWSHIFT FLAMAND : LES ETUDES FINALISEES EN 2023 ET LES DEUX DECRETS DE MISE EN OEUVRE

### 4.1 DEUX NOUVELLES ÉTUDES RÉCENTES CONSACRÉES AU THÈME DU BOUWSHIFT COMMANDÉES PAR LE DÉPARTEMENT OMGEVING

Deux nouvelles études récentes consacrées au thème du *bouwshift* (le concept choisi en Flandre pour désigner à peu près la même chose que l'optimisation spatiale en Wallonie) finalisées au début de l'année 2023 méritent d'être évoquées. La plus intéressante est l'étude *Betonstop 2020 2040* menée par le Centre de recherche DRUM de la HOGent, le VITO.... La seconde recherche sortie il y a peu en Flandre en lien avec le *bouwshift* est l'étude *Verdichting in Vlaanderen, Kostprijen en hindernissen* / La densification en Flandre, coût et obstacles<sup>9</sup>.

#### 4.1.1 L'étude *Betonstop 2020 2040*

*Betonstop 2020 2040* est un vaste projet de recherche mené par un consortium regroupant le Centre de recherche *Duurzaam Ruimtegebruik en Mobiliteit* de la HOGent (service du Pr. Peter Lacoere), le VITO et d'autres partenaires.

Finalisée en mars 2023, cette étude *Betonstop 2020 2040*<sup>10</sup> comporte 5 volets :

- Le risque d'accapement des terres / *Ruimtebeslagrisico* (mars 2021), c'est à dire l'estimation des disponibilités foncières vierges au sein des zones urbanisables ;
- La neutralisation stratégique / *Strategische neutralisatie* (février 2022) qui porte sur l'identification de la nature des terres risquant d'être accaparées (espaces ouverts, forêts, zones humides...), sur l'intérêt de ces terres pour la nature et l'agriculture... afin d'identifier les terrains qui mériteraient d'être protégés de l'artificialisation parmi les disponibilités foncières au sein des zones urbanisables ;
- Le rapport Dommages du plan / *Planschade* (février 2022) qui concerne l'estimation des coûts d'indemnisation des moins-values vis-à-vis de ces terrains qui mériteraient d'être protégés de l'artificialisation. Les auteurs de ce rapport évaluent ce coût entre 6,8 et 31 milliards d'euros sur base de diverses hypothèses ;
- L'évolution historique (mars 2023). Comment le zonage est-il apparu lors de l'élaboration des plans de secteur et comment a-t-il évolué au cours des 40 dernières années ? + Comment l'urbanisation a progressé au regard de ces plans de secteur ? ;
- Développement futur (mars 2023). Comment évoluera l'occupation des sols jusqu'en 2040 et 2050 ? Où et combien de terres artificialisées seront ajoutées en cas de politique inchangée (BAU) et en cas de nouvelle politique (BRV) sur base d'une simulation HOGent VITO<sup>11</sup> ? ;

---

<sup>9</sup> Voir le site : <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verdichting-in-vlaanderen-kostprijen-en-hindernissen>.

<sup>10</sup> Voir le site : <https://www.hogent.be/projecten/betonstop/>

<sup>11</sup> BAU = *Business as usual* ; BRV = *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*. Le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand a approuvé la *Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen* (BRV) ou vision stratégique du Plan de politique territoriale de la Flandre, document qui a mis en avant ce concept de *bouwshift* et a fixé l'objectif de parvenir au *No net land take* dès 2040 et à réduire le rythme de l'artificialisation nette de moitié entre 2016 (6 ha/jour) et 2025 (3 ha/jour). Plus d'infos à ce sujet via le site : <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

- Publication de synthèse (mars 2023).

#### 4.1.2 L'étude *Verdichting in Vlaanderen, Kostprijs en hindernissen*

Cette étude avait notamment pour objectifs de répondre aux deux questions suivantes : Quels sont les investissements et les coûts nécessaires pour parvenir à une densification de qualité ? Quels sont les obstacles que rencontrent les autorités locales, les propriétaires d'immeubles et les promoteurs de projets lors de ces processus de densification ? On y trouve notamment une comparaison des coûts (avec ventilation par poste) associés à 10 opérations de production de nouveaux logements (6 de densification / *verdichting*, donc de recyclage urbain et 4 d'extension / *uitbreiding*). Cette étude a été réalisée dans le cadre d'une concertation structurelle entre le ministère de l'Environnement (*departement Omgeving*) et les représentants du secteur de la construction et de l'immobilier, qui ont chacun soutenu la recherche. Elle est en lien notamment avec la question de l'accessibilité financière au logement dans le contexte de la mise en œuvre du *No net landtake*.

## 4.2 LES DEUX DÉCRETS DU 24 MAI 2023 VISANT À METTRE EN ŒUVRE LE BOUWSHIFT

Le 24 mai 2023, le Parlement flamand a approuvé (après un travail de préparation long de plusieurs années) deux décrets visant à mettre en œuvre le *bouwshift* : le décret sur les Zones de réserve de l'habitat (texte ayant initialement fait l'objet d'une proposition de décret à l'initiative de représentants des trois partis majoritaires au Parlement flamand) et décret sur les instruments (texte ayant initialement fait l'objet d'un projet à l'initiative du gouvernement flamand<sup>12</sup>). Le contenu de ces deux nouveaux décrets a été publié au moniteur belge, y compris en version française, le 27 juin 2023 pour le 1<sup>er</sup> et le 03 juillet 2023 pour le second.

### 4.2.1 Le décret sur les zones de réserve d'habitat

A propos du Décret modifiant le Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, en ce qui concerne les zones de réserve d'habitat<sup>13</sup>, il permet aux communes qui le souhaite de procéder à la « libération totale ou partielle d'une zone de réserve d'habitat » (*gehele of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied*). La procédure mise en place via ce décret permet potentiellement de protéger de toute artificialisation jusqu'à 12.000 ha de disponibilités foncières non encore mise en œuvre physiquement ou juridiquement au travers d'un outil de planification local au sein de ces *woonreservegebieden* (anciennement *woonuitbreidingsgebieden* / Zones d'extension d'habitat).

Ce décret prévoit en son art. 10 §2 que cette « libération ou non d'une zone de réserve d'habitat ou d'une partie de celle-ci est évaluée sur la base :

- 1° des dispositions du schéma de structure d'aménagement communal ou du plan de politique spatiale communale ou intercommunale, ou d'un projet de celui-ci ;
- 2° des dispositions du plan de politique spatiale provinciale et du plan de politique spatiale pour la Flandre, ou d'un projet de ceux-ci ;
- 3° des principes et objectifs mentionnés à l'article 1.1.4 ;

---

<sup>12</sup> Voir l'article en français du site de la VRT à ce sujet : <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2023/05/25/le-parlement-flamand-donne-son-feu-vert-au-bouwshift/>

<sup>13</sup> La version française de ce décret est disponible sur le site : [https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-26-mai-2023\\_n2023042874.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-26-mai-2023_n2023042874.html)



4° de la gestion des eaux, en particulier la préservation de la capacité de stockage des eaux, lorsque cela est pertinent ;

5° de l'objectif social contraignant de la commune tel que déterminé conformément au chapitre 2 du titre 3 du Code flamand du Logement de 2021, et de l'état d'avancement de sa réalisation.

Le 4e point de cet art. 10 §2 qui met en avant la capacité de stockage des eaux est explicitement mis en avant par la ministre Zuhal Demir lorsqu'elle « fait référence aux inondations qui ont touché la Wallonie et dernièrement l'Italie. "Nous avons vu en Italie et en Wallonie à quoi mène l'artificialisation des sols et le manque d'espaces libres. Pour continuer à protéger la Flandre contre les inondations et la sécheresse il est important de disposer d'un instrument législatif", a-t-elle dit » (Eric Steffens, [www.vrt.be/vrtnws/fr](http://www.vrt.be/vrtnws/fr), 25 mai 2023). Via ce décret, le Gouvernement flamand souhaite mettre ces zones de réserve d'habitat sous cloche (*onder een 'stolp'*) afin de les protéger contre tout développement ultérieur et ainsi empêcher l'empiètement sur les espaces ouverts et en particulier sur les zones sensibles vis-à-vis des inondations.

#### 4.2.2 Le décret sur les instruments

Le "Décret sur les instruments orienté vers la réalisation", en abrégé le décret sur les instruments (Decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, en abrégé Instrumentendecreet)<sup>14</sup> prévoit, entre autres, l'harmonisation des différents mécanismes d'indemnisation des propriétaires et des utilisateurs issus de diverses dispositions antérieures, y compris l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale (càd. l'indemnisation des moins-values en cas de modification planologique). Les critères d'octroi d'une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ainsi que le calcul et le mode de calcul ont été adaptés via ce nouveau décret.

En résumé, quatre changements majeurs découlent de ce décret<sup>15</sup> :

- la suppression de la déduction de 20% (l'indemnisation des moins-values en cas de modification planologique se réalisera désormais à 100% du montant de la moins-value et non plus à 80%) ;
- la disparition de la règle des 50 mètres (cette indemnisation des moins-values ne se limite plus uniquement aux parcelles et parties de parcelles situées à moins de 50 m d'une voirie équipée mais à l'ensemble des parcelles concernées par la modification planologique) ;
- un calcul basé sur la valeur marchande actuelle ;
- l'introduction d'une procédure administrative plutôt que judiciaire.

L'indemnisation sera déterminée par des « comités fonciers » nouvellement créés qui détermineront les éventuels dommages causés par la planification sur la base d'un certain nombre de facteurs objectifs. Dans tous les cas, ce montant sera plus élevé que dans le système précédent, où seulement 80 % de la valeur d'achat indexée était prévue. Désormais, la juste valeur marchande est prise comme base, et ce à 100 %.

---

<sup>14</sup> La version française de ce décret est disponible via le site : <https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-26-mai-2023-n2023043236> et voici la page du site du Département Omgeving à ce sujet : <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/instrumentendecreet>

<sup>15</sup> Vu la longueur importante de ce décret (115 articles) et sa complexité sur le plan juridique, les commentaires ci-après s'appuient sur deux synthèses en néerlandais du contenu de ce décret et du décret sur les zones de réserves de l'habitat : <https://www.bouwunie.be/nl/theme/Bouwen-praktisch/bouwshift-woonreservegebieden-instrumentendecreet> + <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/maakt-de-bouwshift-uw-grond-minder-waard-dit-moet-u-weten-over-de-schadevergoeding/10471892.html>

La possibilité de subir des dommages dus à la planification sur un terrain situé à plus de 50 m de la limite d'une route suffisamment équipée est également nouvelle.

Une compensation équitable est également prévue si, en raison de nouveaux projets, il existe une interdiction de fait de construire sur des permis déjà délivrés, tant pour des projets individuels que pour des permis de lotissement.

La procédure judiciaire pour réclamer l'indemnisation des dommages urbanistiques est désormais remplacée par une procédure administrative, via les commissions foncières (encore à créer), avec le soutien de l'Agence foncière flamande (la *Vlaamse Landmaatschappij* - VLM). Cela rendra la procédure plus accessible aux propriétaires fonciers. Ce sont ces commissions foncières qui doivent calculer l'indemnisation en fonction de la différence de valeur vénale avant et après la modification planologique. Pour ce faire, 13 paramètres à prendre en compte qui sont listés à l'art. 14 §2 doivent permettre de déterminer la valeur de chaque terrain avant et après celle-ci et l'indemnisation à verser en cas de perte de valeur.

Les propriétaires dont le terrain changerait d'affectation en passant de zone urbanisable en zone non urbanisable ou serait ainsi « libéré » parmi les zones de réserve d'habitat bénéficieront donc d'une indemnité, pour laquelle un fonds de 100 millions d'euros a été prévu par le Gouvernement flamand (le *bouwshifffonds*<sup>16</sup>). Un tel montant est tout à fait dérisoire au regard du montant total des coûts d'indemnisation vis-à-vis de ces terrains qui mériteraient d'être protégés de l'artificialisation qui ont été estimés dans le rapport Dommages au plan / *Planschade* de février 2022 de l'étude *Betonstop 2020 2040* menée par le consortium DRUM-HOGent, VITO... Les auteurs de ce rapport évaluent en effet ce montant total entre 6,8 et 31 milliards d'euros sur base de diverses hypothèses.

### 4.3 LE PROJET DE DÉCRET VISANT À IMPOSER LA COMPENSATION PLANOLOGIQUE INTÉGRALE EN CAS DE MODIFICATION PLANOLOGIQUE IMPLIQUANT LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE URBANISABLE

Par ailleurs, un projet de décret déposé en 2022 par la ministre de l'environnement (et de l'aménagement du territoire, la NVA Zuhal Demir) vise à imposer la compensation planologique intégrale en cas de modification planologique impliquant la création d'une nouvelle zone urbanisable<sup>17</sup>. Ce projet de décret a été soumis fin novembre 2022 à l'avis du Conseil d'Etat après une première validation au sein du Gouvernement flamand.

Le 19 octobre, dans un communiqué de presse de la ministre Zuhal Demir, elle a confirmé sur le site internet de la NVA son souhait de faire aboutir ce projet de décret en se félicitant à la fois de l'approbation par le Parlement en mai dernier du décret sur la protection des Zones de réserve de l'habitat et du fait que le rythme de l'artificialisation est en nette diminution en Flandre ces dernières années<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Pour plus d'information sur ce *bouwshifffonds*, voir le site en néerlandais : <https://www.bativox.be/nl/bativox/artikel/4153/vlaamse-regering-richt-bouwshifffonds-op/>

<sup>17</sup> Voir notamment les sites internet : <https://www.n-va.be/nieuws/nieuw-decreet-zuhal-demir-verplicht-lokale-besturen-extra-woon-of-industriegebied-te> + <https://www.vrt.be/vrtnews/nl/2022/11/24/bouwshifft-demir/> + <https://emis.vito.be/nl/artikel/nieuw-decreet-zuhal-demir-verplicht-lokale-besturen-extra-woon-industriegebied-te>

<sup>18</sup> Voir la page : <https://www.n-va.be/nieuws/vlaanderen-neemt-minder-snel-open-ruimte-in>

On apprend en effet à cette occasion qu'en Flandre, la vitesse de l'artificialisation nouvelle (*ruimtebeslagnelheid*), c.à.d. la surface nouvellement consommée, entre autres, par des habitations, des activités industrielles et commerciales, a diminué en Flandre au cours des trois dernières années (2020-2022) pour atteindre une moyenne de 3,8 hectares par jour<sup>19</sup>. Au cours des périodes de trois années précédentes (2017-2019), ce volume représentait encore 5 hectares par jour en moyenne. Entre les deux périodes, on observe en fait une diminution de 24% du rythme de l'artificialisation en Flandre. Cela ressort clairement d'un nouveau rapport du ministère flamand de l'Environnement.

## 5. LA NOUVELLE MOUTURE DU DÉCRET *WONEN IN EIGEN STREEK* ET SES POTENTIELS IMPACTS TRANSREGIONAUX SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL WALLON

Une nouvelle mouture du décret *Wonen in Eigen Streek* (Habiter dans sa propre région) a été adopté le 21 juin de cette année 2023. Ce décret a été publié au Moniteur belge le 4 août dernier<sup>20</sup>.

Ce décret *Wonen in Eigen Streek* (WIES) entend donner aux autorités locales des communes flamandes où les prix du logement sont les plus élevés un instrument pour aider les populations locales les moins riches à acquérir leur propre logement. Si le dispositif créé par ce décret n'est pas encore définitif (certaines modalités doivent encore être décidées) et donc en application, le décret a bien été approuvé par le Parlement flamand.

Depuis l'adoption du décret du 21 juin dernier, le Gouvernement flamand a approuvé le principe du décret d'exécution le 14 juillet 2023 et le 29 septembre 2023. Selon la page du site internet de la Région flamande consacrée à ce dispositif WIES<sup>21</sup>, le projet de décret d'application est désormais soumis au Conseil d'État. Le projet en question n'est donc pas encore définitif. Ce site internet qui est plutôt à jour précise que l'adoption de ces dispositions visant la mise en application du WIES est encore prévue cet automne, donc avant la fin de l'année 2023..

---

<sup>19</sup> Voir le début de la page : <https://www.n-va.be/nieuws/vlaanderen-neemt-minder-snel-open-ruimte-in>

<sup>20</sup> La version française de ce décret telle que parue le 04 août 2023 au moniteur belge est disponible à l'adresse : [https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-23-juin-2023\\_n2023043563](https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-23-juin-2023_n2023043563)

<sup>21</sup> Voir le site : <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/vlaamse-beleidsprioriteiten/beleidsprioriteit-1-de-gemeente-zorgt-voor-een-divers-en-betaalbaar-woonaanbod-in-functie-van-de-woonnoden/wonen-in-eigen-streek>.

## 5.1 LA PRÉCÉDENTE VERSION DU DÉCRET *WONEN IN EIGEN STREEK* DE 2009 ET SON ANNULATION PAR LA COUR CONSTITUTIONNELLE EN 2013

Avant de présenter les grandes lignes de ce nouveau dispositif et d'évoquer l'impact potentiel qu'il est susceptible de générer sur le marché du logement dans le nord de la Wallonie à proximité de la frontière linguistique, il est bon de rappeler que ce nouveau décret *Wonen in Eigen Streek* vise en fait à remplacer un précédent décret qui visait le même objectif (Habiter dans sa propre région) mais qui avait été cassé par le Cour Constitutionnelle suite à une plainte déposée par divers organismes tels que le Syndicat National des Propriétaires, le parti FDF (devenu DEFI depuis lors) et des organismes qui défendent les francophones de Flandre. Par son arrêt n° 144/2013 du 7 novembre 2013, la Cour constitutionnelle avait annulé la précédente version du décret de la Région flamande « *Wonen in eigen streek* » [en réalité le livre 5 (« Habiter dans sa propre région ») du décret du 27 mars 2009 'relatif à la politique foncière et immobilière']<sup>22</sup>.

Cet arrêt n°144/2013 avait été précédé d'une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne et d'une réponse donnée par celle-ci qui précisait que les dispositions telles que mises en place à l'époque par la Région flamande constituait une violation manifeste de la libre circulation des citoyens au sein de l'Union européenne.

A l'époque, en 2009, la Région flamande avait en fait octroyé l'équivalent d'un droit de préemption lors de la cession de biens fonciers et immobiliers résidentiels localisés en zone d'extension d'habitat (WUG – Woonuitbreidingsgebied, l'équivalent de nos ZACC) située dans une communes à forte pression foncière ou à solde migratoire élevé (interne ou externe) au bénéfice de toute personne pouvant faire valoir une attache forte avec sa commune. Pour ce faire, ce candidat à l'acquisition devait pouvoir afficher une domiciliation ininterrompue de six ans dans celle-ci ou avoir établi un lien professionnel, familial, social ou économique de longue durée avec cette commune. A l'époque, 69 communes sur 308 étaient concernées par ce dispositif dont 26 situées dans le Brabant flamand, autour de Bruxelles et de Leuven, en ce compris cette dernière ville.

## 5.2 LES PRINCIPES DE LA NOUVELLE MOUTURE DU DÉCRET *WONEN IN EIGEN STREEK* (WIES)

La nouvelle version du décret *Wonen in eigen streek*<sup>23</sup> vise cette fois-ci une aide financière qui pourra être accordée par les communes qui le souhaitent sous forme d'une intervention au niveau de la part foncière dans le prix des logements achetés au bénéfice des personnes ayant précédemment déjà été domiciliée dans la commune convoitée ou une de ses voisines durant une période minimale assez longue. Cette intervention financière des communes pourra se faire à concurrence de 50 à 100% du prix du terrain sur lequel est installé l'habitation.

---

<sup>22</sup> Au sujet des principes de la précédente version du décret *Wonen in eigen streek*, voir les pp. 36-39 du rapport de la subvention 2010-2011 de la CPDT Diagnostic territorial de la Wallonie en vue de l'actualisation du SDER – Expertise en appui - Stratégies des régions frontalières (pp. 173-176 du pdf) : <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/06/Annexe-Expertises-en-appui-Plans-strategiques-europeens.pdf>. Au sujet de la décision de la Cour constitutionnelle, voir à ce sujet les sites : <https://www.justice-en-ligne.be/La-Cour-constitutionnelle-annule> et <https://www.rtf.be/article/la-cour-constitutionnelle-annule-en-partie-wonen-in-eigen-streek-8130916>.

<sup>23</sup> Voir à ce sujet : la page en néerlandais du site internet de la Région flamande : <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woon-beleid/vlaamse-beleidsprioriteiten/beleidsprioriteit-1-de-gemeente-zorgt-voor-een-divers-en-betaalbaar-woonaanbod-in-functie-van-de-woonnoden/wonen-in-eigen-streek> + en français, l'article du 31 mai du journal La Libre Belgique qui le décrit : <https://www.lalibre.be/belgique/politique-belge/2023/05/31/quest-ce-que-le-decret-habiter-dans-sa-propre-region-qui-vient-de-passer-au-parlement-flamand-YDTFNZNFRVEPPDWU7PWBN6MT6M/>

Une liste des communes où s'applique ce nouveau dispositif est déterminée tous les six ans par le Gouvernement flamand (chaque année 1 an avant la législature communale), en tenant compte, entre autres, des prix médians des logements en Région flamande. A ce stade, une liste de 95 communes sur les 300 que comptent désormais la Flandre (depuis les quelques fusions intervenues en 2018) a été retenue par la Flandre pour l'application de ce nouveau dispositif WIES<sup>24</sup>.

Ces 95 communes ont le choix de participer ou pas à ce nouveau système WIES via l'adoption d'un règlement communal. Dans les communes qui optent pour le WIES, des conditions de cession favorables à la population ayant des liens avec le territoire dans lequel ils souhaitent acquérir un logement peuvent s'appliquer aux terrains suivants et aux logements qui y sont construits :

- les nouveaux lotissements contenant au moins cinq lots ;
- de nouveaux projets de logements collectifs et de nouveaux immeubles d'habitation contenant au moins cinq unités résidentielles ;
- une disposition anti-abus contre le fractionnement des projets.

La condition de cession s'appliquera pour le pourcentage suivant : un minimum de 40 % pour les « terrains publics » et un minimum de 20 % et un maximum de 40 % pour les « terrains privés », chaque fois réduit du pourcentage pour la réalisation d'un projet social. ou d'une offre de logement conventionnée.

La condition de cession signifie que les terrains et les habitations qui y sont construites ne peuvent être cédés qu'aux personnes qui :

- ont vécu de manière continue pendant au moins cinq ans dans la commune ou la commune (flamande) limitrophe du projet en question pendant une période de dix ans précédant la date du transfert ;
- remplissent les conditions en matière de propriété immobilière et de revenus qui démontrent une situation financière moins solide (déterminées par une décision du Gouvernement flamand) ;
- et sont inscrites aux registres de la population.

Le projet de décision précise désormais les conditions de revenus et de propriété.

Au niveau du patrimoine immobilier des ménages candidats à l'achat, toute personne qui habitera dans la maison achetée ne pourra en aucun cas posséder d'autres biens ou devra en disposer dans l'année suivant la passation de l'acte.

Le revenu annuel imposable commun doit être d'au moins 12 078 euros et ne peut excéder 53 145 euros pour une personne seule. Pour un couple, le plafond est de 77 301 euros, avec 4 831 euros supplémentaires par personne à charge. Ces montants correspondent aux mêmes plafonds de revenus que pour les logements occupés par leur propriétaire que met en vente la société publique régionale Vlabinvest.

---

<sup>24</sup> La liste des 95 communes est disponible ici : [https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1689768725/WIES\\_Lijst\\_van\\_WIES-gemeenten\\_vnn9pj.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1689768725/WIES_Lijst_van_WIES-gemeenten_vnn9pj.pdf)

Lorsque l'on confronte de tels plafonds à la distribution par décile et par composition familiale (càd. par type de déclaration : déclaration individuelle vs déclaration commune ainsi que par nombre d'enfants à charge) que fourni annuellement STATBEL pour 2021, dernière année disponible<sup>25</sup>, on se rend compte que cette mesure à visée sociale n'est pas réservée qu'aux personnes aux revenus inférieurs à la médiane des revenus propre à chaque type de ménages mais à une très large partie des ménages flamands, en ce compris à une très large partie des ménages à hauts revenus.

Un plafond minimum de 12 078 euros correspond en 2021 à une valeur qui est un peu inférieur à la moyenne par déclaration du second décile de revenu, tant pour une déclaration individuelle que pour une déclaration commune. Le plafond maximum de 53 145 euros pour une personne seule correspond en 2021 à une valeur qui se situe à mi-chemin entre les moyennes propres aux 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> déciles de revenu, pour une déclaration individuelle. Le plafond maximum de 77 301 euros pour un couple sans enfant correspond en 2021 à une valeur bien supérieur à la moyenne du 9<sup>e</sup> décile de revenu, pour une déclaration commune avec 0 enfant à charge. L'ajout de 4 831 euros supplémentaires par personne à charge ne fait qu'élargir vers le haut la tranche de revenu maximal permettant au ménage d'être éligible à la mesure. Bien entendu, le fait que ces seuils de 12 078, 53 145 et 77 301 euros vont s'appliquer non pas aux revenus 2021 mais aux revenus 2023 puis 2024... atténue légèrement l'élargissement vers le haut de la tranche de revenu permettant de bénéficier de la mesure.

La commune ayant accepté d'adhérer au dispositif WIES apportera une contribution financière à la valeur des « parts foncières » (*grondaandelen*) acquises par l'acheteur répondant aux conditions de ce dispositif ; cette contribution devant s'élever à au moins 50 % du prix estimé. La commune peut également acquérir elle-même le terrain. Si le calcul de cette « part foncière » est aisée lorsqu'il s'agit d'acheter séparément un terrain et une maison unifamiliale neuve, elle l'est moins lorsqu'il s'agit de l'achat d'un logement même neuf dans un immeuble à appartement. Le prochain décret d'application qui doit normalement encore être adopté avant la fin de cet automne 2013 doit a priori apporter des clarifications à ce sujet.

Bien entendu, dans tous les cas où l'acheteur WIES cède le terrain WIES et/ou le logement WIES à un tiers, l'acheteur WIES doit rembourser l'intervention financière à la commune, sur la base du prix estimé des parts de terrain au moment de la cession. L'acheteur WIES a une obligation d'occupation pendant 20 ans. Si ce délai n'est pas respecté, une indemnisation doit être versée à la commune de WIES.

En résumé, le dispositif *Wonen in Eigen Streek* vise donc à donner aux autorités locales des communes flamandes où les prix du logement sont les plus élevés un instrument pour aider une très large partie des ménages ayant de fortes attaches locales ou quasi-locales à acquérir son propre logement. Ce décret vise à apporter une solution à un problème que nous rencontrons également en Wallonie dans les zones de haute pression foncière comme le centre du Brabant wallon et dans le sud-est de la Province de Luxembourg, en particulier dans la région d'Arlon.

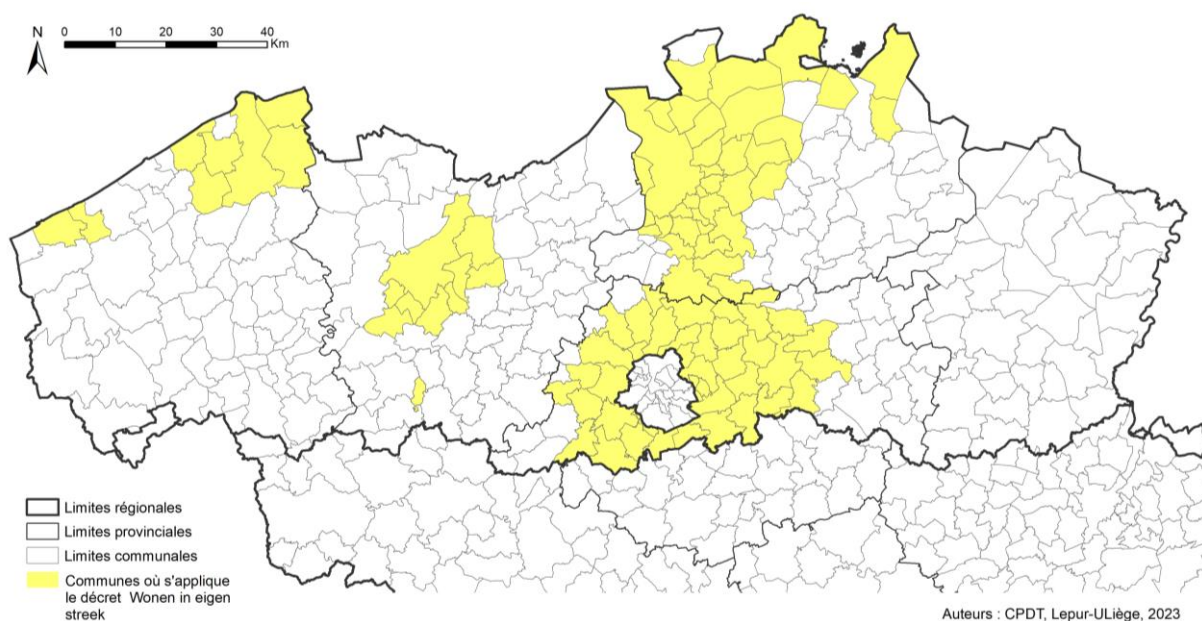
---

<sup>25</sup> Voir le tableau B5. Nombre de déclarations et revenu total net imposable par type de déclaration et par décile, suivant le nombre de personnes à charge, disponible sur la page suivante du site internet de STATBEL : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux/plus>.

### 5.3 LA DISTRIBUTION SPATIALE DES 95 COMMUNES CONCERNÉES PAR LE NOUVEAU DÉCRET *Wonen in eigen streek* ET SON IMPACT POTENTIEL SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FLANDRE ET DANS LE NORD DE LA WALLONIE

95 communes sur 300 (soit 31,7% des communes de Flandre) sont potentiellement concernées par ce nouveau décret. Celles-ci représentent toutefois 40,8% de la population régionale car en font partie notamment les 4 grandes villes flamandes de plus de 100.000 habitants : Anvers, Gand, Bruges et Louvain. Ces 95 communes concentrent aussi 43,4% de la croissance totale de la population en Flandre au cours de la période 2013-2023 et même 28,3% de la croissance démographique totale de la Belgique durant cette même période, sachant que, de 2013 à 2023, la Flandre a contribué à la croissance totale de la population du pays à hauteur de 65,2%.

**Carte 1 : Distribution des 95 communes WIES mentionnées à l'article 2, deuxième alinéa du nouveau décret *Wonen in eigen streek* du 21 juin 2023**



Source : VR 2023 14,07 DOC.1051/3

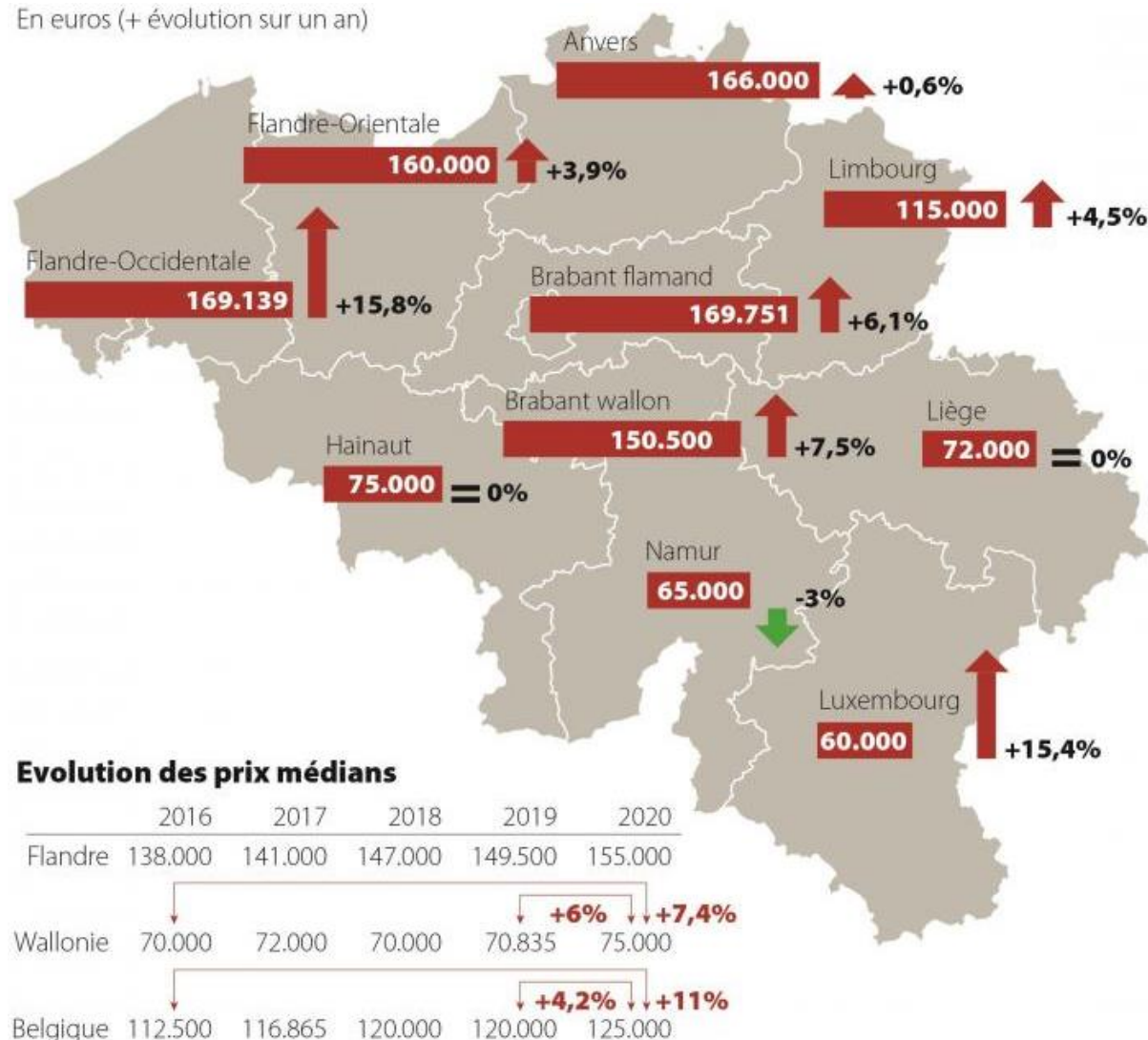
Au vu de la carte 1 ci-dessus, on observe que ces 95 communes se concentrent globalement dans le losange flamand (*Vlaamse Ruit*) reliant Bruxelles – Gand – Anvers et Louvain, en particulier dans les provinces du Brabant flamand (41 communes concernées) et d'Anvers (36 communes concernées, en ce compris des communes de la Campine anversoise en bordure des Pays-Bas que l'on ne peut inclure dans le *Vlaamse Ruit*). Si la Province du Limbourg n'est pas du tout concernée par ce dispositif, c'est bien le cas de 8 communes de Flandre occidentale (autour de Bruges et de Knokke-Heist + de façon isolée les stations balnéaires de Nieuport et de Coxyde) et de 10 communes de Flandre orientale (autour de Gand).

Vu la forte concentration de ces communes tout autour de Bruxelles et dans la région de Louvain, 9 de ces 95 communes sont frontalières du territoire wallon (cela concerne d'ouest en est les communes de Pepingen, Halle, Beersel, Rhode-Saint-Genèse, Hoeilaart, Overijse, Huldenberg, Oud-Heverlee et Bierbeek). Du côté wallon, ces 9 communes voisinent donc une large partie du Brabant wallon en allant du voisinage de Petit-Enghien (Enghien) et de Bierghes (Rebecq) jusqu'à Beauvechain.

Depuis 2014, Statbel ne fournit plus les données sur les prix de vente par commune des terrains à bâtir. Il faut désormais solliciter les données des notaires pour disposer de données plus récentes à ce sujet mais à un niveau beaucoup moins désagrégé. Sur la base de la carte suivante, on se rend compte que dans les 4 provinces de Flandre concernées par le dispositif WIES, dès 2020, le prix de vente moyen d'un terrain à bâtir dépassait le cap des 160.000 € par parcelle.

### Carte 2 : Prix médians des terrains à bâtir par Province en 2020

En euros (+ évolution sur un an)



Source : Le Soir, 22/02/2021

Bien entendu, les prix pratiqués dans les communes WIES étant a priori significativement supérieurs au prix moyen provincial propre à ces 4 territoires, il est fort à parier que les communes qui accepteront de mettre en application ce dispositif devront déboursier souvent de l'ordre de 100.000 € (à condition de limiter son intervention à environ 50% du prix d'achat du terrain) par maison unifamiliale neuve concernée par ce dispositif. Cette intervention sera nettement moindre lorsqu'il s'agit d'appartement mais risque toutefois là aussi dans bien des cas de s'élever à plusieurs dizaines de milliers d'€ sauf pour les immeubles-tour de plus de 4 ou 5 étages.



Si ce financement très conséquent que pourraient décider d'octroyer une plus ou moins large partie des 95 communes concernées devrait bénéficier aux ménages « autochtones » qui sont dans les conditions du WIES, les principaux bénéficiaires de ce type de mesure seront selon nous les propriétaires foncier et les promoteurs immobiliers, surtout lorsque ces derniers possèdent déjà au préalable le foncier. Si pour 20 à 40% des lots de projets neufs de minimum 5 lots, les acheteurs peuvent profiter dans tout lotissement d'une aide voisine d'environ 100.000 € dans l'acquisition du foncier, il est possible que, dans les communes en question, les prix d'achat moyen de l'ensemble des logements neufs de type maison unifamilial n'augmentent de 20 à 40.000 €. Il se peut d'ailleurs que cette augmentation ne concerne pas uniquement les biens achetés par les bénéficiaires du WIES mais qu'un effet de contagion plus ou moins significatif soit observé aux autres parcelles nouvellement vendues dans les communes qui appliqueront ce dispositif WIES.

Pour les candidats à l'achat qui ne sont pas dans les conditions pour bénéficier du dispositif WIES (qu'ils soient francophones issus par exemple de Bruxelles ou étrangers ou flamands originaires d'une autre région), il est fort à parier (là où les communes s'inscrivent dans le dispositif) que l'offre disponible à un prix compatible avec leur budget va se réduire. Face à cela, ces acheteurs auront a priori plusieurs choix possibles :

- opter pour la maison unifamiliale neuve toujours dans le même type de communes, quitte à payer 20 ou 40.000 € en plus ou à réduire la surface du terrain acheté ;
- opter davantage pour un appartement neuf au sein de cette même commune, sachant que pour ce type de biens, l'aide via le WIES dans l'acquisition du foncier pour le bénéficiaire de ce dispositif avec qui il est en concurrence sera bien moins importante dans le prix de vente du logement ;
- opter pour un autre logement (déjà existant) qu'un logement neuf toujours au sein de cette même commune (l'immobilier résidentiel de seconde main, notamment celui qui doit être rénové plus ou moins en profondeur pour améliorer ses performances énergétiques), avec la possibilité que ce parc ancien soit un peu moins recherché par les ménages susceptibles de bénéficier du dispositif WIES ;
- opter pour une autre commune où ce dispositif WIES n'est pas d'application, c.à.d. dans 205 des 300 communes flamandes + une partie des 95 communes potentiellement concernées, en Région de Bruxelles-Capitale ou en Wallonie.

Le fait qu'indirectement, du fait de ce dispositif WIES, une partie des étrangers qui arrivent directement dans le Brabant flamand depuis leur pays et des ménages (tant francophones qu'étrangers) qui quittent massivement Bruxelles pour sa proche périphérie flamande) auront un accès au logement rendu plus compliqué dans une partie plus ou moins large des communes de la proche périphérie flamande de Bruxelles, risque fort de pousser une partie de ce public ailleurs.

Cet impact indirect est d'ailleurs clairement recherché par les initiateurs de ce projet qui sont deux ministres issus de la NVA (même si le décret a été adopté le 21 juin dernier par l'ensemble des 3 partis de la majorité et, dans l'opposition, par à la fois le Vlaams Belang et Vooruit). Seuls les parlementaires de Groen se sont abstenus et ceux du PVDA se sont opposés à l'adoption de ce décret<sup>26</sup>. Leur objectif s'inscrit clairement notamment dans leur volonté de limiter ce qu'ils appellent la tache d'huile (*olievlek*), à savoir la francisation et, désormais, l'internationalisation de la périphérie flamande de Bruxelles afin de préserver le caractère flamand de ce *rand* autour de la capitale.

---

<sup>26</sup> Voir l'article en néerlandais du 21/06/2023 du Het Laatste Nieuws : <https://www.hln.be/binnenland/wonen-in-eigen-streek-goedgekeurd-in-vlaams-parlement-gronden-en-woningen-mogelijk-voorbehouden-voor-mensen-met-lokale-banden-a2c953b6/>

Le fait d'avoir retenu au sein des 95 communes concernées par ce dispositif les 4 plus grandes villes de Flandre + Malines, atteste aussi de la volonté de la Flandre de rendre (un peu) plus compliqué l'accès à la propriété pour les étrangers, notamment d'origine extra-européenne, alors qu'ils sont de plus en plus nombreux à y vivre. Cette limitation s'inscrit toutefois a priori cette fois dans les limites de ce qu'autorise la Cour de justice de l'Union européenne au vu de l'avis qu'elle a rendu sur la précédente mouture du décret *Wonen in eigen streek*.

Dans une certaine mesure, ce dispositif WIES peut donc contribuer indirectement, s'il est prochainement largement mis en œuvre par les communes, à accroître la pression foncière dans la partie nord (du centre et de l'ouest) du Brabant wallon, c.à.d. là où, avec la région d'Arlon, les jeunes ménages wallons ont déjà les plus grandes difficultés à accéder à la propriété. Ils sont dès lors obligés de quitter ces parties de la Wallonie proches de métropoles voisines lorsqu'ils souhaitent accéder au statut de propriétaire.

Il est toutefois encore beaucoup trop tôt pour évaluer finement cet impact (potentiel à ce stade), notamment car les modalités liées à la mise en application de ce décret *Wonen in eigen streek* restent à ce stade non encore précisées et car on ne sait pas combien de communes, parmi les 95 potentiellement concernées, adopteront un règlement communal en vue d'appliquer ce dispositif sur leur territoire. Vu l'impact financier très important qu'il risque de faire peser sur elles, il n'est pas certain que beaucoup parmi les 95 communes potentiellement concernées décident lors de la prochaine législature de prendre un règlement communal en vue de mettre en application une telle aide à l'acquisition d'un logement par des ménages autochtones.

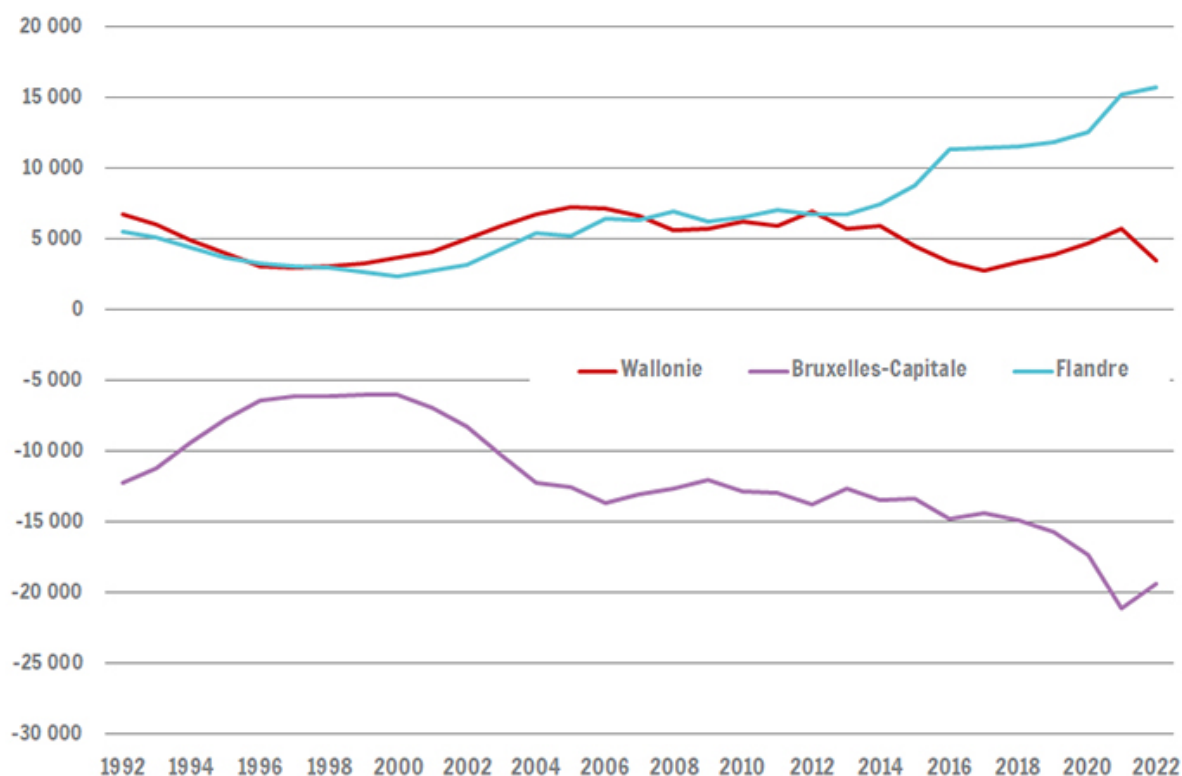
Toutefois, si tel devait être le choix d'une large partie des 41 communes concernées dans le Brabant flamand, le problème de l'impact de ce dispositif sur le marché du logement dans le Brabant wallon risque de devenir sérieux. Pour se faire une opinion à ce sujet, quelques données chiffrées méritent d'être mises en avant.

Dans le Brabant flamand, ces 41 communes potentiellement concernées par ce nouveau décret représentent 63,1% des 65 communes que compte cette province (77,1% dans l'arrondissement de Halle-Vilvorde – 27 communes sur 35 – et 46,7% dans celui de Louvain – 14 sur 30). Celles-ci représentent toutefois une part plus élevée (73,4%) de la population totale de la Province au 01/01/2023 (86,6% dans l'arrondissement de Halle-Vilvorde et 56,7% dans celui de Louvain). Ces 41 communes concentrent aussi l'essentiel (79,9%) de la croissance totale de la population du Brabant flamand au cours de la période 2013-2023 (68.861 sur 86.203 habitants en plus au niveau provincial, sachant que, durant cette même période, la croissance totale absolue de la population de la Wallonie s'élève à « seulement » +118.515 habitants répartis entre les 262 communes concernées). Derrière ce 79,9%, se cachent en fait une part de 90,9 % dans l'arrondissement de Halle-Vilvorde et de 60,0% dans celui de Louvain.

Même si à peine 10%, voire 5% des candidats à l'achat d'un logement neuf dans les communes concernées du Brabant flamand décident désormais, en raison des difficultés complémentaires engendrées par ce décret, à opter pour un déménagement vers la Wallonie, on se rend compte que le flux complémentaire de populations originaire de Bruxelles et du Brabant flamand vers le nord de la Wallonie risque d'être conséquent.

L'évolution des flux migratoires internes entre Bruxelles et les deux autres régions du pays<sup>27</sup> permettent aussi de comprendre l'ampleur potentiel de l'impact d'un tel dispositif par rapport aux migrations transrégionales à destination de la Wallonie. C'est la Région de Bruxelles-Capitale qui est de loin au niveau des flux migratoires internes transrégionaux le territoire le plus émetteur. Son solde migratoire interne progresse très fortement négativement depuis le milieu de la précédente décennie et dépasse désormais les -20.000 habitants par an au bénéfice des deux autres régions. Sur ces 20.000 personnes qui quittent Bruxelles annuellement désormais, à peine un quart environ prend la direction de la Wallonie et ce flux est assez stationnaire d'année en année. Les ¾ de ce solde (environ 15.000 personnes par an environ) se dirigent (désormais) vers la Flandre, dont l'essentiel se déverse dans la proche périphérie de la capitale (au sens des 41 communes concernée par le dispositif WIES). De plus, ce flux migratoire originaire de Bruxelles et à destination de la Flandre est très clairement en croissance au cours des dernières décennies comme l'atteste la courbe turquoise sur le second graphique produit par l'IWEPS sur cette page de leur site : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/migrations-internes/> ; graphique reproduit ici à la Figure 1.

**Figure 1 : Evolution des soldes migratoires internes propres à chacune des trois régions du pays entre 1992et 2022**



Sources : Demobel – Statbel Registre national ; Calculs : IWEPS

<sup>27</sup> Voir à ce sujet : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/migrations-internes/> + la p. 4 de ce communiqué de presse commun du Bureau Fédéral du Plan et de STATBEL de février 2022 : [https://www.plan.be/uploaded/documents/202202080741470.Persp\\_FLASH\\_DP21\\_12568\\_F.pdf](https://www.plan.be/uploaded/documents/202202080741470.Persp_FLASH_DP21_12568_F.pdf).

Notons qu'en plus du flux migratoire issu de la Région de Bruxelles-Capitale à destination de la Wallonie (solde de 5.000 habitants par an en moyenne en faveur de la Wallonie), notre région bénéficie aussi d'un flux originaire du Brabant flamand qui s'élève à environ 1.500 habitant en + par an ces dernières années. Avec la mise en œuvre prochaine de ce décret *Wonen in eigen streek*, ce flux est lui aussi appelé à augmenter de façon sensible. Remarquons toutefois que, vis-à-vis de la Flandre dans son ensemble, ce flux est toutefois à peu près intégralement compensé par un flux originaire de Wallonie et à destination d'au moins 3 des 5 provinces de Flandre : celles d'Anvers, de Flandre Occidentale et, dans une moindre mesure, du Limbourg.

Ces flux migratoires originaires de Wallonie à destination de la Flandre sont en large partie alimentés par le départ de population d'origine étrangère au départ des communes wallonnes qui accueillent un centre pour réfugié (dès qu'ils obtiennent leur régularisation et intègrent ainsi le registre de population, une bonne partie des ex-demandeurs d'asile migrent vers les grandes villes de Flandre, sachant qu'il est bien plus aisé que chez nous d'y trouver un emploi même peu qualifié).

Ce même type de flux concernant la population d'origine étrangère à destination des grandes villes flamandes s'opère aussi au détriment des grandes agglomérations du sillon.

Un troisième type de flux migratoire significatif originaire de Wallonie et à destination de la Flandre concerne celui des personnes (âgées) qui décident, une fois la vie active derrière eux, de quitter leur résidence principale en territoire wallon pour se domicilier dans leur résidence jusque-là secondaire, un appartement sur la côte belge. Ces flux se font essentiellement au profit des communes de l'ouest de la *Vlaamse kust* (La Panne et Coxyde en particulier) et au détriment de la Wallonie picarde.

Si l'on peut craindre l'impact de ce décret *Wonen in eigen streek* sur le marché du logement dans une large partie de la Province du Brabant wallon et de ses abords hennuyers (du côté d'Enghien, Silly et Braine-le-Comte), le reste du territoire wallon devrait être assez préservé des effets directs de celui-ci. Ceci n'empêchera toutefois pas des effets indirects s'il s'avère que ce territoire wallon au contact avec la partie centrale du Brabant flamand est fortement impacté par ce dernier et que cela accentue plus encore l'effet rebond déjà bien observé en Wallonie. En effet, chassés du centre du Brabant wallon par l'arrivée de personnes plus fortunées venant de Bruxelles ou de Flandre, les jeunes ménages brabançons migrent vers les 3 provinces voisines du côté d'Ath, Soignies, Gembloux ou Hannut, ce qui y fait monter les prix du foncier et de l'immobilier, chassant de la sorte les jeunes ménages du cru qui sont parfois contraints de se replier de l'autre côté du sillon, là où les disponibilités foncières en zone d'habitat sont abondantes et les prix du foncier encore assez bas.

Même si les 4 grandes villes de Flandre de plus de 100.000 habitants et Malines sont potentiellement concernées par ce dispositif, cela ne devrait pas avoir a priori de conséquence négative significative sur les migrations de populations de nationalité étrangère vers ces villes au départ des communes wallonnes abritant des centres pour réfugiés et de celles qui composent les grandes agglomérations du sillon. Ce n'est pas ce public qui opte pour l'achat d'un logement neuf, a fortiori de type maison unifamiliale.

Même si Coxyde et Nieuport font partie des 95 communes retenues pour ce dispositif WIES, nous ne pensons pas que cela puisse contribuer à minimiser les mouvements migratoires de ménages wallons qui, une fois la vie active derrière eux, migrent vers un appartement situé à la côte (appartement qui, bien souvent, était déjà leur résidence secondaire). Le marché des appartements à la côte (et dans les grandes villes) ne devrait être que faiblement touché par les impacts du dispositif WIES vu que la charge foncière dans le prix total de logements neufs y est assez limitée.

## 5.4 UNE CONTRADICTION ASSEZ NETTE ENTRE L'OBJECTIF DU *BOUWSHIFT* ET LA FORME QUE PREND LE SOUTIEN AUX CANDIDATS ACHETEURS AUTOCHTONES DANS LE CADRE DU DÉCRET *WONEN IN EIGEN STREEK*

Nous avons souligné que la nouvelle version du décret *Wonen in eigen streek* vise à permettre à un ensemble de 95 communes où les prix de vente des logements sont les plus élevés d'intervenir financièrement à concurrence de 50 à 100% du prix d'achat du terrain sur lequel est installé l'habitation neuve qu'acquiert les ménages ayant longtemps résidé au sein de la même région (dans la même commune ou dans une des communes voisines). Potentiellement très conséquente dans de nombreux cas, cette intervention au niveau de la part foncière dans le prix des logements n'est pas neutre par rapport au type de logement que les bénéficiaires de ce dispositif peuvent acquérir :

- cette aide n'intervenant pas pour l'acquisition de logements déjà existant mais uniquement pour des logements neufs, elle ne va pas contribuer au recyclage urbain sauf au travers d'opérations de démolition-reconstruction ;
- ce sont plus encore les opérations sur *greenfield*, donc impliquant l'artificialisation de terres non encore urbanisées pour lesquelles l'aide sera proportionnellement au coût final maximisé, même en comparaison des opérations de démolition-reconstruction vu que dans ce second type d'opérations, les coûts de démolition, voire d'assainissement du terrain s'ajoutent au prix initial du foncier et aux coûts de construction ;
- même au sein de la production neuve de logements sur *greenfield*, l'aide en question est minimisée lorsqu'il s'agit de la production d'un immeuble de plusieurs appartements sur un petit terrain et est au contraire maximisée lorsqu'il s'agit d'une maison 4 façades sur une vaste parcelle.

A moins que, dans le décret d'application qui devrait être voté sous peu le soutien communal dans le prix d'acquisition du foncier ne soit limité à 200, 300 ou 400 m<sup>2</sup> de terrain, ce mécanisme devrait clairement inciter les bénéficiaires de ce dispositif à opter massivement pour l'achat d'une maison neuve sur terrain vierge de grande taille (en tout cas sur une parcelle bien plus grande que ce qu'ils n'auraient pu s'offrir sans bénéficier de cet avantage).

## 6. L'ADOPTION DU PROGRAMME DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 2023-2035 DU GRAND-DUCHE PAR LE GOUVERNEMENT DP-LSAP-DIE GRENG ET LES NOUVEAUX ACCENTS DU PROGRAMME AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'ACCORD DE COALITION DU GOUVERNEMENT CSV-DP DU 17/11/2023

### 6.1 ADOPTION DU PROGRAMME DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 2023-2035 DU GRAND-DUCHE LE 21 JUIN 2023

La nouvelle mouture 2023 du Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) a été adoptée par le Gouvernement luxembourgeois Bettel II (coalition DP-LSAP-DIE GRENG) le 21 juin 2023, à l'initiative du ministre de l'Aménagement du territoire, Claude Turmes (Die Gréng – Les Verts). Ce PDAT 2023-2035 définit la stratégie du Gouvernement pour un développement territorial du Grand-Duché de Luxembourg à l'horizon 2035-2050 avec trois grands objectifs, à savoir :

- la concentration du développement aux endroits les plus appropriés ;
- la réduction de l'artificialisation du sol ;
- le renforcement de la planification territoriale transfrontalière.

Le PDAT2023-2035 est disponible en ligne sur le site du DATER à l'adresse : <https://amenagement-territoire.public.lu/fr/strategies-territoriales/programme-directeur.html>.

Par rapport au projet du PDAT2023 soumis à enquête publique et consultation transfrontalière à l'automne 2022, les modifications apportées apparaissent minimales. Pour tout lecteur intéressé par le contenu de ce document et par l'impact potentiel que cette stratégie de développement territorial est susceptible d'engendrer dans le Sud-Est de la Wallonie, nous le renvoyons vers l'analyse menée en fin d'année 2022 sur ce projet dans le cadre de l'Annexe R1.6 – Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation de la recherche CPDT R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture<sup>28</sup>.

Rappelons ici les craintes exprimées lors de cette analyse à propos des effets transfrontaliers sur le marché immobilier résidentiel de l'est de la Province de Luxembourg et, secondairement du sud-est de celle de Liège qui risquent de générer les mesures prises au Grand-Duché en vue de tendre vers l'objectif du *No net landtake* d'ici 2050 comme le prévoit ce document, tenant compte des perspectives de croissance démographiques auquel le Grand-Duché doit se préparer. D'ores-et-déjà, une part essentielle de la croissance de population et du volume de travailleurs frontaliers actifs au Grand-Duché que connaît la Province de Luxembourg est le fait de l'arrivée massive d'une population étrangère (qu'elle soit française, luxembourgeoise, portugaise ou issue d'autres pays de l'UE, voire de tous les continents). Par ricochet, du fait du renchérissement des prix du foncier et dès lors de l'immobilier résidentiel, de plus en plus de communes du Sud-Luxembourg voient au contraire le volume de résidents de nationalité belge diminuer. Initié il y a de cela il y a déjà plus d'une dizaine d'années à Aubange, ce phénomène est en train de faire tache d'huile et atteint déjà depuis 2021 tout l'arrondissement d'Arlon, excepté la commune rurale de Martelange.

## 6.2 PROJET DE REFORME DE L'IMPOT FONCIER ET LA MOBILISATION DE TERRAINS ET DE LOGEMENTS

Dans la foulée de la présentation du projet de Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT2023) déposé en septembre 2022 par le Ministre de l'aménagement du territoire (Die Gréng), le Gouvernement du Grand-Duché a présenté en octobre 2022 un Projet de réforme de l'impôt foncier et la mobilisation de terrains et de logements<sup>29</sup>. A travers ce projet déposé par les précédents ministres de l'Intérieur (LSAP), du Logement (Die Gréng) et des Finances (DP), le Gouvernement Bettel II (2018-2023) espérait lutter contre la rétention foncière et contribuer à répondre aux très importants besoins en logements en mobilisant à la fois les terrains non encore bâtis au sein des zones urbanisables inscrites dans les plans d'aménagement ainsi que les logements vides. Ce projet de loi couvre en fait 4 volets :

- La réforme de l'impôt foncier (IFON – l'équivalent de notre précompte immobilier) ;
- L'introduction d'un impôt à la mobilisation de terrains (IMOB – Taxe sur les terrains non bâtis au sein des PAG – Plans d'aménagement généraux) ;
- L'introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements (INOL – de 3.000 €/logement la 1ère année à 7.500 €/logement) ;

---

<sup>28</sup> Voir en particulier la partie 3.3 Grand-Duché de Luxembourg de ce rapport annexe R1.6 (aux pp. 34-86) : [https://cpdt.wal-lonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT\\_RF\\_Dec\\_2022\\_Annexe\\_R1.6\\_Volet6PolitiquesZAN.pdf](https://cpdt.wal-lonie.be/wp-content/uploads/2023/03/CPDT_RF_Dec_2022_Annexe_R1.6_Volet6PolitiquesZAN.pdf)

<sup>29</sup> Voir le site officiel : [https://gouvernement.lu/fr/dossiers.gouv\\_mint%2Bfr%2Bdossiers%2B2022%2Bimpot-foncier.html](https://gouvernement.lu/fr/dossiers.gouv_mint%2Bfr%2Bdossiers%2B2022%2Bimpot-foncier.html)

- L'introduction d'un registre national des bâtiments et des logements (RNBL - attribuer un numéro d'identification unique à tous types de bâtiments et à chaque unité de logement séparée faisant partie des bâtiments en vue de taxer les logements vides).

### 6.3 NOUVEAUX ACCENTS DU PROGRAMME AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'ACCORD DE COALITION DU GOUVERNEMENT CSV-DP DU 16/11/2023

Le 08 octobre 2023 ont eu lieu au Grand-Duché les élections visant à renouveler la chambre des députés. Ces élections ont vu le parti des verts (Die Gréng) chuter lourdement (perte de quasi 50% des voix obtenues lors des précédentes élections nationales en 2018) tandis que le parti social-chrétien (CSV) et les libéraux voyait leur score et leur représentation à la chambre être légèrement rehaussés. A l'issue de ces élections, un nouveau Gouvernement a été formé via la coalition entre le CSV du nouveau Premier ministre Luc Frieden et le DP de l'ancien Premier ministre Xavier Bettel.

Le programme de travail de ce nouveau Gouvernement pour la législature débutante 2023-2028 s'appuie sur un Accord de coalition qui a été approuvé par les deux partis CSV et DP le 16/11/2023 : <https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/dossier/formation-gouvernement-2023/accord-coalition.pdf>. Le nouveau ministre de l'Aménagement du territoire est le social-chrétien Claude Meisch, originaire de Differdange, près de Longwy et d'Athus. L'avant-dernier chapitre de cet Accord de coalition est consacré à la Planification du développement du territoire qui se compose de deux volets : l'Aménagement du territoire (pp. 195-198) et la Mobilité (pp. 198-203).

Au sujet du Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire, l'accord de Coalition précise que : « *Le Gouvernement révisera le PDAT en tenant compte des différents avis recueillis dans le cadre de la consultation publique. Le respect de l'autonomie communale et la recherche du dialogue en vue de concilier les souhaits de développement avec les objectifs du PDAT sera une priorité. La coopération sera améliorée à l'aide de conventions qui seront conclues entre les autorités communales et les autorités étatiques.*

*La coordination de la politique de l'aménagement du territoire sera guidée par les plans sectoriels et le plan national de mobilité 2025 (PNM) - dans le cadre duquel le Gouvernement établira une liste des projets d'infrastructures prioritaires et élaborera un échéancier y afférent.*

*En outre, le PDAT sera utilisé pour une meilleure coordination dans le cadre de la stratégie d'acquisition du foncier de l'État ».*

Si le nouveau gouvernement luxembourgeois entend réviser le PDAT, pour tenir notamment davantage compte de l'avis remis par un grand nombre de communes rurales du pays où domine souvent nettement le CSV, il n'entend pas a priori remettre en cause les trois grands objectifs politiques retenus dans le cadre du PDAT 2023-2035 adopté le 21 juin dernier par le précédent gouvernement. Ainsi, le point relatif à ce Programme directeur d'aménagement du territoire 2035 (PDAT) commence par cette phrase : « *Le PDAT définit les futures orientations du développement territorial du pays à l'horizon 2035 et 2050 à travers la concentration du développement territorial aux endroits les plus appropriés, la réduction de l'artificialisation du sol et la coopération territoriale transfrontalière renforcée* ».

La partie Aménagement du territoire de l'accord de Coalition 2023-2028 évoque aussi le sujet des Plans sectoriels. Cela concerne à la fois la mise en œuvre effective des quatre plans directeurs sectoriels primaires adoptés lors de la précédente législature et qui ont réservé du terrain à différents usages urbanisables ou non urbanisables, à savoir les Plans directeurs sectoriels « Logement » (PSL), « Transports » (PST), « Zones d'activités économiques » (PSZAE) et « Paysages » (PSP). A leur sujet, le Gouvernement vise à accélérer cette mise en œuvre en résolvant quelques soucis juridiques liés à certaines prescriptions. De plus, *« en ligne avec le PDAT, de nouveaux plans sectoriels pourront être élaborés, notamment pour les espaces prioritaires agricoles, les zones de densification autour des gares, les infrastructures scolaires pour l'enseignement secondaire ou encore pour le secteur de l'énergie.*

*(...) Dans une prochaine étape, le Gouvernement entendra la vision territoriale aux régions transfrontalières en développant un concept partagé et en réalisant des projets transfrontaliers communs ».*

Cette intention liée à une vision territoriale transfrontalière rejoint une autre phrase présente dans l'introduction de ce volet Aménagement du territoire de l'accord de Coalition 2023-2028 : *« La Grande Région sera davantage impliquée dans la planification nationale afin de favoriser la coopération économique et la mobilité transfrontalière ».*

En matière de décentralisation des emplois, l'Accord de coalition prévoit notamment que : *« la construction d'espaces de co-working, situés prioritairement à proximité des frontières avec les pays voisins, sera encouragée ».*

Il prévoit aussi que : *« Les extensions du périmètre d'agglomération resteront possibles (...). Elles seront néanmoins limitées à des endroits compatibles avec les critères d'aménagement du territoire et à des endroits qui permettent d'accentuer la centralité des quartiers et des villages. Une extension de périmètre devra s'opérer avec une bonne connectivité aux transports en commun et avec une certaine proximité avec les infrastructures existantes (commerce, écoles, sport, loisirs, etc.). De plus, chaque élargissement de périmètre sera conditionné à ce qu'au moins 30% de la surface construite brute soient dédiés aux logements abordables.*

*Pour accélérer davantage la construction de logements publics, le Gouvernement envisage de développer des terrains hors périmètre à proximité de zones urbaines et à des endroits propices à un développement harmonieux de nos villes et villages.*

*Ces terrains sont principalement réservés à la construction de logements abordables destinés à la location et à la vente sous forme de bail emphytéotique ».*

## 7. L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROJET OSTBELGIEN LEBEN 2040 DE LA COMMUNAUTÉ GERMANOPHONE

Depuis 2020 et le transfert de la compétence aménagement du territoire à la Communauté germanophone par la Région wallonne, le Gouvernement et le Ministère de la Communauté germanophone se sont lancés dans l'élaboration d'un document de planification stratégique au travers du processus *Ostbelgien leben 2040 : eine Vision für unsere Lebensregion* (Vivre l'Est de la Belgique en 2040 : une vision pour notre région de vie). Sur la page du site internet consacrée à ce projet<sup>30</sup>, il est toujours précisé que cette nouvelle stratégie de développement territorial devrait être achevée d'ici 2024. Il est aussi précisé que ce projet *Ostbelgien leben 2040* combine deux tâches de la Communauté germanophone dans un processus stratégique :

---

<sup>30</sup> Voir le site : [https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-7126/11715\\_read-67669/](https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-7126/11715_read-67669/)



- Poursuite du concept de développement régional (*Regionalen Entwicklungskonzeptes* - REK) « *Ostbelgien leben 2025* » (document qui existe depuis plus d'une dizaine d'années) ;
- Développement d'une « stratégie spatiale » sur mesure pour l'Est de la Belgique.

Ce processus est accompagné d'une large participation. De nombreux acteurs sont impliqués dans l'élaboration de la stratégie (les citoyens, diverses organisations régionales, des experts-conseils...). De plus, une série d'événements publics ont permis et favorisé une large participation citoyenne. (des échanges décentralisés ont eu lieu dans chacune des 9 communes qui composent la Communauté germanophone). Les résultats de ce processus participatif sont brièvement présentés en ligne sur ce même site internet<sup>31</sup>.

De plus, pour élaborer ce document, le Département de l'Aménagement du Territoire (*Fachbereich Raumordnung*) du Ministère de la Communauté germanophone bénéficie d'un accompagnement externe par un bureau d'expert allemand et de l'appui de comités de soutien. En effet, le gouvernement a fait appel à des compétences externes ; celle de HJPplaner - Urban Planners and Architects Partnership (un bureau d'Aix-la-Chapelle) en coopération avec COMPASS GmbH (de Cologne).

De plus, des comités d'accompagnement sont prévus sur diverses thématiques. Par exemple, un « groupe de travail sur l'aménagement du territoire » et un « conseil consultatif pour l'aménagement du territoire » ont été créés.

Vu qu'un tel projet de concept de développement régional tombe d'office sous le coup de la directive Plan-programme et doit donc d'office faire l'objet d'une évaluation des incidences et d'une enquête publique + consultation transfrontalière et vu qu'aucun document n'est encore disponible en ligne en tant que projet de stratégie, il est quasi certain désormais que ce projet ne va pas aboutir avant les élections fédérales et régionales du 09 juin prochain.

Au sujet de ce projet *Ostbelgien leben 2040*, la personne de contact au sein du Département de l'Aménagement du Territoire (*Fachbereich Raumordnung*) du Ministère de la Communauté germanophone à Eupen est désormais M. Alexander Krings (Chef du département Développement régional / *Regionalentwicklung* - [alexander.krings@dgov.be](mailto:alexander.krings@dgov.be) - Tel.: +32 (0)87 596 436). Il est toujours secondé d'une allemande d'origine polonaise, Mme Lucyna Zallas.

---

<sup>31</sup> Voir la page : <https://ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-7211/>.

## 8. LE REPORT À DEUX REPRISE DE L'INTÉGRATION DE L'OBJECTIF DU ZAN DANS LES SRADDET PRÉVU PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux<sup>32</sup> modifie le cadre de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols en France et apporte de nouveaux outils en ce sens. Celle-ci modifie le calendrier d'entrée en vigueur des documents à actualiser en vue de se conformer à cette Loi climat et résilience en allongeant le délai. Les documents régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR et PADDUC) doivent désormais entrer en vigueur le 22 novembre 2024, contre le 22 août 2023 aux termes de la loi Climat-et résilience, échéance qui avait déjà été reportée au 22 février 2024 sous l'effet de la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification du 2 février 2022<sup>33</sup>.

Vu ces deux reports successifs, nous prévoyons désormais de procéder à l'analyse des projet de nouvelle mouture des SRADDET Hauts de France et SRADDET Grand Est l'année prochaine (sans doute au printemps et à l'été de l'année 2024, lorsque ces documents seront enfin soumis à enquête publique.

## 9. COMMUNICATIONS ORALES ET ECRITES LIEES AU SURVEY RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DU NO NET LAND TAKE DANS LES REGIONS VOISINES

Au cours de cette année 2023, trois communications orales liées au *survey* relatif aux outils et stratégies mis en œuvre en vue d'implémenter le *No net land take* dans les régions voisines ont été réalisées par la petite équipe en charge de la présente mission :

- Le 23 mai 2023, un midi des chercheurs CPDT a été l'occasion (pour une ancienne collègue du Lepur, Anne-Sophie Stenuit et Jean-Marc Lambotte) de présenter en interne aux équipes de la CPDT l'Analyse des politiques européennes et des régions voisines relatives à l'objectif d'arrêt de l'artificialisation (Recherche CPDT 2022 R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture - Volet 6)<sup>34</sup> ;
- Le 15 juin 2023, à la demande du CCDT (le Comité de Coordination du Développement Territorial), soit le Groupe de travail aménagement du territoire de la Grande Région auquel participe pour la Wallonie, le SPW TLPE DDT secondé par IDELUX, le réseau UniGR-CBS, auquel coopère le Lepur-ULiège depuis sa création en 2014, a organisé un workshop transfrontalier sur le *No net land take*. Cet évènement a permis de présenter et de se questionner sur les politiques émergentes dans cinq des six territoires qui composent la Grande Région au sujet de la mise en œuvre du *No net land take* (Wallonie, Lorraine, Grand-Duché, Rhénanie-Palatinat et Ostbelgien - la Sarre n'étant pas représentée). Un compte-rendu synthétique des résultats de ce workshop a été fait lors de la réunion des Ministres de l'aménagement du territoire de

---

<sup>32</sup> Voir à ce sujet les sites : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047866733> + <https://www.le-sepl.fr/2023/07/loi-zan-quels-impacts-et-opportunités-pour-les-epl/>

<sup>33</sup> Voir à ce sujet le site : <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-3ds-relative-differenciation-decentralisation-deconcentration-et-simplification>

<sup>34</sup> Support de présentation téléchargeable via le lien : <https://hdl.handle.net/2268/303152>

la Grande Région qui s'est tenue en Rhénanie-Palatinat le jeudi 29 juin 2023<sup>35</sup>. Lors de cet atelier du 15 juin, divers représentants de la CPDT ont pris la parole. Pour le CREAT-UCLouvain, le Pr. Yves Hanin a présenté la façon dont le *No net land take* est appréhendé en Wallonie au travers du concept de l'optimisation spatiale dans le cadre du projet de SDT. Pour le Lepur-ULiège, le Pr. Jean-Marie Halleux a effectué une brève présentation sur le thème : *National adoption on NNLT: a status of five pioneer countries* (consacrée à une comparaison faite avec divers collègues flamand et étrangers- France, Grand-Duché, Allemagne et Autriche) tandis que Jean-Marc Lambotte a fait de même sur le thème : Focus sur un indicateur de suivi en vue de l'objectif du *No net land take by 2050* : Comparaison de la distribution spatiale des disponibilités foncières dans différents contextes territoriaux (Flandre, Wallonie, GDL, NRW, RLP et Suisse<sup>36</sup>). Le rapport rédigé à l'issue de cet atelier « Zéro artificialisation nette du sol d'ici 2050 : enjeux, stratégies et outils de mise en œuvre dans la Grande Région » du 15 juin 2023 fait l'objet de d'une seconde annexe pour la Mission 3 Veille du Centre de ressource : l'annexe CPDT\_RF\_Dec\_2023\_Annexe\_CR\_Veille.2\_Rapport\_Workshop\_NNLT\_Belval\_15062023.

- Le 19 juin, le Lepur ULiège (via Jean-Marc Lambotte et Sébastien Hendrickx) est intervenu lors d'un Séminaire organisé en présentiel (à Lille) et via visio-conférence par le Laboratoire TVES de l'Université de Lille sur le thème : La zéro artificialisation nette à l'épreuve des territoires. Regards croisés entre la France, la Belgique et la Suisse. L'intervention de la CPDT était intitulée : Vers la Zéro Artificialisation Nette en Wallonie : ampleur du défi et projet de stratégie<sup>37</sup>.

De plus, deux contributions à des deux ouvrages collectifs édités à l'étranger ont été rédigés cette année par le chercheur en charge de la présente mission du Centre de ressources de la CPDT sur base notamment de résultats antérieurs de cette veille :

- En septembre 2023, est sorti le livre *Face aux Grands Défis* diffusé par la Fondation IDEA asbl ; celle-ci étant un *think thank* au Grand-Duché qui est l'émanation de la Chambre de Commerce du Luxembourg. Cet ouvrage<sup>38</sup> est un recueil de 22 contributions d'experts destiné à alimenter le débat au sein du Grand-Duché notamment dans la perspective des élections nationales qui ont eu lieu le 08 octobre dernier. A la demande du nouveau directeur de cette Fondation IDEA, M. Vincent Hein, Jean-Marc Lambotte (Lepur) a écrit dans ce cadre une contribution sous forme d'un article ayant pour titre : Planifier le réseau ferroviaire transfrontalier dont aura besoin le Grand Luxembourg d'ici 2050 en l'articulant à l'urbanisation<sup>39</sup>. Cet article intègre notamment en son sein différents éléments tirés de l'Analyse du projet de PDAT 2023-2035 réalisé à la CPDT fin 2022 dans le cadre du volet 6 de la recherche R1. Ce travail d'écriture a été réalisé à la mi-juillet 2023. Dans ce recueil, cette contribution se trouve aux pp. 120-134 dans le Chapitre 2 : Aménagement du territoire et coopération transfrontalière.
- Fin novembre 2023, a été édité un second ouvrage collectif dont une contribution s'appuie notamment explicitement sur l'analyse du projet de PDAT 2023-2035 réalisé à la CPDT fin 2022 dans le cadre du volet 6 de la recherche CPDT R1 Intensification et requalification des

---

<sup>35</sup> Voir le Communiqué de presse produit suite à cette réunion en ce qui concerne le point Gestion de l'artificialisation des sols ; communiqué disponible via ce site : [https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes\\_actualites/communiqués/2023/06-juin/29-turmes-amenagement-grande-region.html](https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2023/06-juin/29-turmes-amenagement-grande-region.html).

<sup>36</sup> Support de présentation téléchargeable via le lien : <https://hdl.handle.net/2268/304387>

<sup>37</sup> Support de présentation téléchargeable via le lien : <https://hdl.handle.net/2268/305374>

<sup>38</sup> Voir le site : <https://www.fondation-idea.lu/2023/09/07/recueil-didea-face-aux-gran-ds-defis/>

<sup>39</sup> Cette contribution spécifique est aussi disponible en ligne sur le répertoire des publications de l'ULiège à l'adresse : <https://hdl.handle.net/2268/306288>

centralités en vue de lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. Cet ouvrage collectif a pour titre : *Le travail frontalier en Europe : Réalités et défis / Cross-border work in Europe: Realities and challenges* et est paru aux éditions Larcier<sup>40</sup>. En son sein figurent 14 contributions de 21 auteurs issus de 10 pays différents. Une de ces contribution corédigée par Jean-Marc Lambotte (Lepur-CPDT) et Hélène Rouchet (Maître de conférences en didactique de la Géographie et ex-chercheuse à la CPDT) a pour titre : *La lutte contre la dépendance à la voiture en contexte métropolitain transfrontalier par la mise en œuvre d'une politique de type Transit-Oriented Development : Comparaison entre la Grande Région et l'Eurodistrict Trinationnel de Bâle*<sup>41</sup>. Cet article a été rédigé au début de l'année 2023.

---

<sup>40</sup> Voir le site : <https://www.larcier-intersentia.com/fr/travail-frontalier-europe-cross-border-work-europe-9782879988719.html#product.info.tab.authors>

<sup>41</sup> Cette contribution spécifique est aussi disponible à l'adresse : <https://hdl.handle.net/2268/309213>