

CHAPITRE II : EVOLUTION DES BESOINS EN TERRE ET DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

1. INTRODUCTION

Depuis 1992, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) est en augmentation. Cette tendance constitue un changement historique puisque antérieurement, elle était en diminution constante. Le chapitre II vise donc à répondre aux questions suivantes.

- Quelle est la nature et quel est l'ampleur de l'augmentation de la SAU ?
- Quels sont les facteurs influençant cette augmentation ; s'agit-il d'un phénomène conjoncturel ou structurel ?
- La tendance générale touche-t-elle uniformément le territoire de la Région wallonne ?
- L'augmentation de la SAU peut-elle avoir des conséquences sur l'arbitrage entre les occupations et les affectations du sol notamment dans la perspective de la révision des plans de secteur ?

En d'autres termes, l'objet du chapitre II est de déterminer l'impact de l'accroissement de la SAU. Dans une première partie, ce chapitre cherche à déterminer s'il y a une adéquation progressive entre la SAU et la superficie agricole cadastrée. Actuellement la SAU demeure inférieure à la superficie agricole cadastrée, elle a toutefois tendance à s'en rapprocher. La SAU ajuste donc sur la superficie agricole cadastrée, d'abord sur un plan purement statistique puis concrètement sur un plan foncier. Or, si la SAU augmente, la superficie agricole cadastrée connaît aussi une réduction continue en raison d'abord d'une augmentation des superficies forestières puis plus radicalement de d'une urbanisation croissante.

Le présent chapitre vise à estimer l'ampleur et la durabilité de la demande croissante de terres agricoles. Les différents facteurs influençant la demande y sont alors étudiés, de même que les conséquences foncières, notamment à l'égard de l'évolution du prix des terres.

Par ailleurs, le plan de secteur vise à protéger les terres agricoles essentiellement en déterminant les zones agricoles. La superficie de la zone agricole est toutefois inférieure à la superficie agricole cadastrée tout en restant actuellement légèrement supérieure à la SAU. L'examen de cette situation générale et des situations concrètes constitue l'objet de la troisième partie de ce chapitre.

La protection des terres agricoles par le plan de secteur doit être nuancée et précisée. Certaines zones agricoles sont très vastes alors que d'autres sont de petite taille. Ces dernières sont directement soumises à l'influence des zones périphériques telles que les zones urbanisables ou les zones forestières. La proximité peut induire des conséquences et fragiliser ou conditionner l'activité agricole. Cet examen complète celui présenté dans la note ci-annexée relative aux surimpressions prévues par le plan de secteur pour la zone agricole.

Dans une quatrième partie, le chapitre aborde la manière dont l'occupation agricole s'effectue au regard des zones du plan du secteur. L'examen du parcellaire et de l'occupation du sol permet d'estimer la part des terres agricoles localisées en zone agricole. L'importance des terres agricoles situées dans les autres zones est également estimée. Cet examen permet d'estimer l'importance des occupations non agricoles en zone agricole.

Enfin, ce chapitre apporte une série d'indications quant aux possibilités d'établir un fond de plan actualisé, élément indispensable pour la révision des plans de secteur. Il fournit aussi une série de suggestions afin d'améliorer la mise en œuvre et le caractère réglementaire du plan de secteur.

2. BESOINS EN TERRE

2.1 INTRODUCTION

Dans une première section, nous analyserons l'occupation du sol en Région wallonne. Sur base des données cadastrales, nous donnerons un aperçu de la situation et décrirons l'évolution récente de l'occupation du sol en Région wallonne.

Une comparaison sera également effectuée avec les données issues de différents recensements (inventaire des massifs forestiers et recensement agricole) et les affectations au plan de secteur. La seconde section sera consacrée à l'analyse de la pression foncière agricole. Les conclusions d'une enquête menée, sur base des hypothèses formulées dans les rapports précédents, auprès des agents de circonscription de la Direction Générale de l'Agriculture du Ministère de la Région wallonne et des fonctionnaires des services provinciaux du Ministère Fédéral de l'Agriculture seront présentées. Nous déterminerons, en premier lieu, les sous-régions du territoire wallon caractérisées par des pressions différentes au niveau du foncier agricole. Dans un second temps, les causes de la pression observée seront analysées. Un regard prospectif sera finalement porté sur le problème : sur base d'une approche quantitative, l'adéquation entre la libération et la demande de terres agricoles sera examinée.

2.2 OCCUPATION DU SOL EN REGION WALLONNE

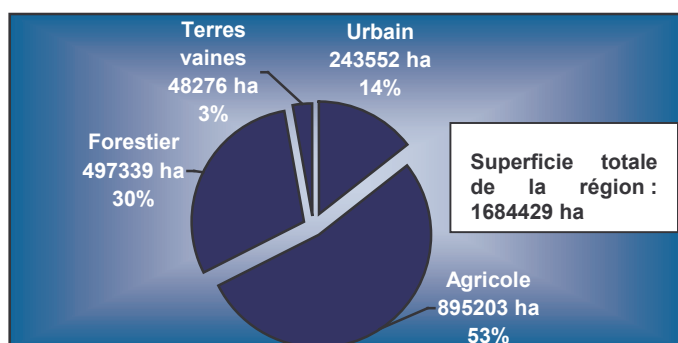
2.2.1 Données cadastrales

Dans l'analyse, il faut tenir compte de l'origine cadastrale des données qui informent plus sur l'affectation officielle de la parcelle que sur l'occupation réelle de celle-ci.

Il est également important de signaler que les données sur la nature cadastrale des parcelles sont celles qui figurent dans les registres cadastraux, selon ce qui a été déclaré par les propriétaires.

2.2.1.1 Situation récente (Carte II.1)

Figure II.1 - Répartition de l'occupation du sol en Région wallonne (1998)



Sources : Ministère des Finances, Administration du cadastre

2.2.1.2 Evolution (Cartes II.2, II.3)

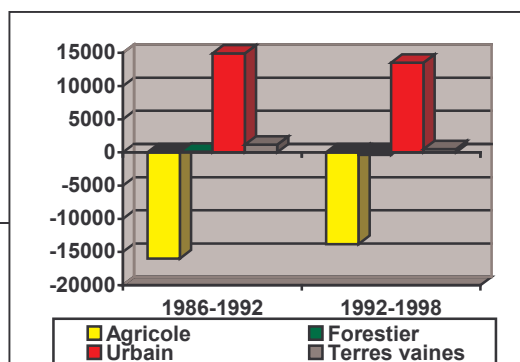
a) Grandes évolutions régionales

L'urbanisation est le consommateur habituel de l'espace agricole situé à proximité des zones habitées. C'est principalement le cas dans la moitié nord de la Wallonie, de part et d'autre du sillon industriel et sur l'ensemble limoneux jusqu'à la frontière linguistique. Il faut aussi y constater la conquête de l'espace urbanisé sur l'espace forestier, mais en général, celle-ci est moins marquée dans ces zones car les bois sont très minoritaires.

Dans le sud de la Wallonie, on constatait un recul des superficies agricoles dû aux afforestations avant l'entrée en vigueur des plans de secteur. Globalement, le mouvement semble être pratiquement arrêté aujourd'hui.

b) Evolutions depuis 1986 (Figure II.2)

Figure II.2 - Evolution des occupations du sol en Région wallonne (hectares)



| Occupation | 1986-1992 | 1992-1998 |
|---------------|-----------|-----------|
| Urbain | + 14 721 | + 13 701 |
| Agricole | - 15 984 | - 13 813 |
| Forestier | + 95 | - 371 |
| Terres vaines | + 1 157 | + 495 |

Sources : Ministère des Finances, Administration du cadastre

- L'espace urbanisé (Carte II.2)

De 1986 à 1992 : le taux de croissance annuel de l'espace urbanisé est de 1,14 %, soit 2 454 hectares par année. Les plus fortes croissances se concentrent dans le triangle brabançon (Braine-l'Alleud, Grez-Doiceau et Fleurus), au niveau du sillon industrialisé (avec une large extension autour de Liège), d'un îlot vers Tournai et Mouscron ainsi que dans quelques communes dessinant les axes de communication Namur-Arlon et Liège-Bastogne.

De 1992 à 1998 : le taux de croissance diminue et passe à 0,99 %, soit 2 283 hectares par année.

Tableau II.1 - Evolution du taux de croissance annuel de l'espace urbanisé en Région wallonne.

| | Taux de croissance annuel | |
|------------------|---------------------------|-------|
| | % | Ha |
| 1992-1994 | 1,05 | 2 415 |
| 1994-1996 | 0,96 | 2 247 |
| 1996-1998 | 0,91 | 2 188 |

Sources : Ministère des Finances, administration du cadastre.

Le ralentissement de la croissance de l'urbanisation semble se marquer plus nettement au niveau du triangle brabançon ainsi qu'en province de Luxembourg. L'urbanisation semble par contre se développer à l'est du Brabant Wallon, en Hainaut Occidental ainsi que de part et d'autre de l'agglomération Liégeoise (Hesbaye et Pays de Herve).

- L'espace agricole (Carte II.2)

Comme le montre la carte, l'évolution de l'espace agricole est en parfaite opposition à celle de l'espace urbanisé.

- L'espace forestier (Carte II.3)

De 1986 à 1992 : les superficies boisées sont globalement stables. Les diminutions se localisent sur une bonne partie des plateaux limoneux (Tournaisis et Brabant wallon essentiellement) et, assez systématiquement, sur l'axe industrialisé, mais cela concerne une petite superficie de bois. Au sud du sillon industrialisé, les diminutions se constatent dans une partie du Pays de Herve, de l'Ardenne et de la région jurassique avec des répercussions différentes étant donné le faible taux de boisement du Pays de Herve par rapport aux deux autres régions.

De 1992 à 1998 : les tendances relevées durant la période précédente se confirment. Au sud du sillon industrialisé, les diminutions se généralisent dans la quasi totalité de l'Ardenne ainsi qu'au centre et à l'est de la région jurassique. Il faut probablement y voir la non-replantation après exploitation. Les augmentations caractérisent le Condroz, la Famenne, la Haute Ardenne, le Sud de la région herbagère ainsi que l'Ouest de la région jurassique.

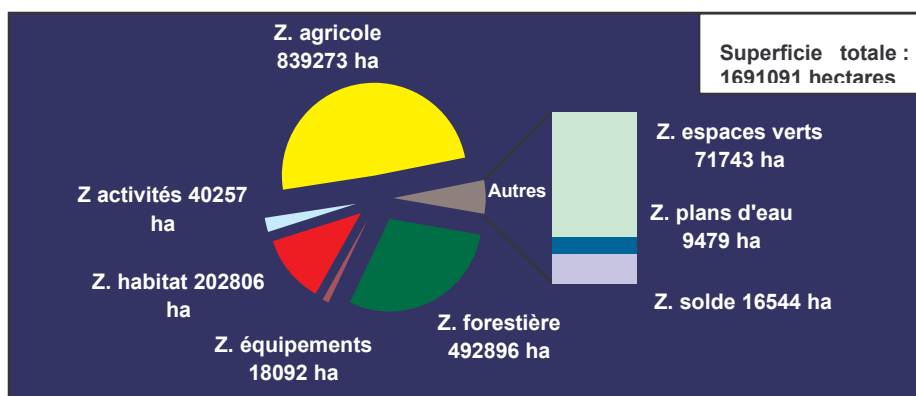
- Les terres vaines (Carte II.3)

De 1986 à 1992 : les terres vaines augmentent légèrement. Ces augmentations sont essentiellement localisées en Ardenne, en région jurassique, en Hainaut Occidental, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse et en partie sur l'axe industrialisé.

De 1992 à 1998 : les terres vaines connaissent pratiquement un statut quo. Les augmentations se confirment dans les régions relevées durant la période précédente, à l'exception de l'Entre-Sambre-et-Meuse. Ces régions correspondent à des zones où l'espace forestier est en régression. En Brabant wallon, les terres vaines diminuent conjointement aux massifs forestiers au profit de l'urbanisation. Elles diminuent également en Condroz et en Famenne où l'augmentation des superficies boisées est constatée.

2.2.2 Données issues des recensements et affectations au plan de secteur

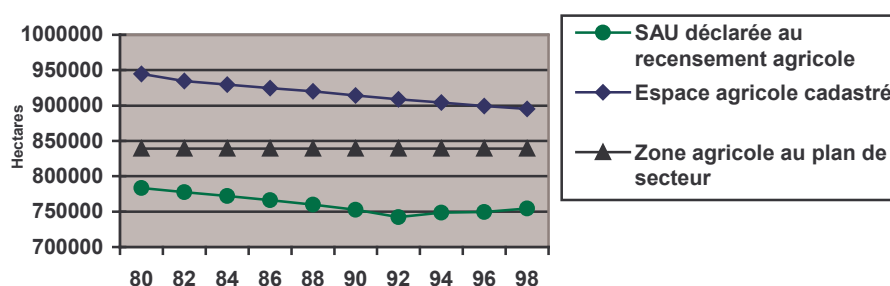
Figure II.3 - Affectations du sol au plan de secteur (hectares)



Sources : Institut wallon : résultats de la digitalisation des 23 plans de secteur wallons. La comparaison des chiffres relatifs à la superficie totale de la région provenant des données cadastrales et des affectations aux plans de secteur révèle une différence de plus de 6 600 hectares. Celle-ci est probablement due à une sous-estimation des superficies déclarées au cadastre.

2.2.2.1 Superficie agricole

Figure II.4 – Evolution de la superficie agricole (hectares)



| | 1980-1986 | 1986-1992 | 1992-1998 | 1998 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| SAU déclarée au recensement agricole | -17 028 | -23 776 | +11 896 | 754 257 |
| Espace agricole cadastré | -19 929 | -15 984 | -13 813 | 895 203 |
| Zone agricole au plan de secteur | 839 273 | | | |

Sources : INS, Recensement agricole et horticole au 15 mai. Institut wallon : résultats de la digitalisation des 23 plans de secteur wallons. Ministère des Finances, Administration du cadastre.

a) Données issues du recensement agricole

L'espace agricole cadastré désigne l'ensemble des parcelles agricoles qu'elles soient exploitées ou non par des personnes soumises au recensement. L'espace agricole du cadastre est ainsi nettement plus étendu que la superficie agricole utilisée déclarée lors des recensements agricoles. En 1980, l'espace agricole cadastré et la SAU représentaient respectivement 56 et 46 % du territoire. En 1992,

ces proportions étaient de 54 et 44 % et elles sont en 1998 de 53 et 45 %. L'écart entre ces 2 valeurs, 141 000 hectares en 1998, s'est réduit de près de 2 % depuis 1992 suite à l'augmentation de la superficie agricole utilisée déclarée par les agriculteurs au recensement agricole. Cette augmentation de SAU s'explique essentiellement par :

- la réintégration des semi-friches et des terres marginales dans le système des exploitations ;
- la révision à la hausse de la superficie des parcelles suite aux mesurages volontaires ou imposés accompagnant la déclaration de superficie ;
- la déclaration des contrats d'herbe annuels réalisés auprès de propriétaires particuliers, des terres exploitées à titre précaire dans les zonings et bases militaires, des vergers auparavant déclarés en bois ;

Ces terres n'étaient pas déclarées ou leur superficie était sous-estimée avant 1992 pour des raisons fiscales. Depuis cette date, la logique de sous-déclaration ne prévaut plus suite à l'instauration d'un régime de prime lié aux superficies cultivées.

L'augmentation de SAU trouve également son origine, dans une moindre mesure, dans le défrichement de terres agricoles boisées au profit des prairies surtout en zone défavorisée, voire leur remise en cultures en Hesbaye notamment.

Cette augmentation de la SAU déclarée est susceptible de se poursuivre. Elle sera proche de la superficie agricole réellement utilisée par les agriculteurs lorsque les agriculteurs auront harmonisé leur déclaration au recensement agricole et à la PAC.

L'adéquation entre la superficie agricole effectivement utilisée et celle déclarée au recensement agricole ne sera cependant pas parfaite suite à :

- la logique de sous-déclaration qui prévaut toujours chez les agriculteurs des régions laitières étant donné l'absence de prime conditionnée par le respect d'une charge ;
- l'impossibilité de déclarer les parcelles de moins de 30 ares à la PAC ;
- la possible sous-déclaration de cultures non réglementées par la PAC (pommes de terre,...) et des cultures horticoles ;
- l'absence de déclaration des parcelles détenues par certains agriculteurs suite à leur refus de s'insérer dans le système instauré par la politique agricole européenne.

b) Affectations au plan de secteur¹

Tableau II.2 - Zones d'urbanisation et espace urbanisé cadastré

| Zones d'urbanisation au plan de secteur | | Espace urbanisé cadastré en 1998 |
|---|-------------------------|----------------------------------|
| Zone d'habitat | 202 806 hectares | 243 552 hectares |
| Zone d'activités | 40 257 hectares | |
| Zone d'équipements | 18 092 hectares | |
| Total | 261 155 hectares | |

Sources : Institut wallon : résultats de la digitalisation des 23 plans de secteur wallons. Ministère des Finances, Administration du cadastre.

La diminution constatée de l'espace agricole cadastré, par ailleurs en ralentissement, devrait se poursuivre suite à la progression de l'espace urbanisé cadastré et la présence de terres agricoles en zones d'habitat, en zones d'activités et en zones d'équipements. L'espace agricole cadastré est susceptible de perdre 17 000² hectares dans les 5 à 10 années à venir.

2.2.2.2 La superficie boisée

¹ Les révisions partielles ne sont pas prises en compte. Ceci entraîne essentiellement une surestimation de la zone agricole et une sous-estimation des zones d'urbanisation.

² Soustraction effectuée entre la superficie des zones d'urbanisation au plan de secteur et la superficie de l'espace urbanisé cadastré.

Tableau II.3 - Evolution de la superficie boisée

| Massifs forestiers 1984 | Massifs forestiers 1999 ³ | Zone forestière au plan de secteur | Espace forestier cadastré 1998 |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 539 539 hectares | 544 800 hectares | 492 896 hectares | 497 399 hectares |

Sources : DGRNE, Inventaire des massifs forestiers de Wallonie. Institut wallon : résultats de la digitalisation des 23 plans de secteur wallons. Ministère des Finances, Administration du cadastre.

a) Données issues de l'inventaire des massifs forestiers

La comparaison des résultats de l'inventaire des massifs forestiers et de l'espace forestier cadastré laisse supposer une non déclaration au cadastre de terres agricoles boisées d'environ 45 000 hectares.

Si l'espace forestier cadastré est relativement stable au cours des années '80 et '90, l'inventaire des massifs forestiers renseigne une légère progression des boisements de quelques milliers d'hectares de 1984 à 1999. Ce boisement, essentiellement de terres agricoles, dont seule une centaine d'hectares a été subventionnée serait le fait de propriétaires ne souhaitant plus subir les inconvénients du bail à ferme (particuliers en fin de bail avec un agriculteur sans successeur, agriculteurs pensionnés ou en fin de carrière sans successeur, co-héritier non-agriculteur,...) mais aussi de propriétaires de sapins de Noël invendus dont les plantations se transforment en pécières. Cette progression des massifs boisés est freinée depuis quelques années suite au déboisement de certaines superficies appartenant à des agriculteurs ou achetées par ceux-ci afin d'être remises en culture suite à la demande croissante de terres agricoles.

b) Affectations au plan de secteur

Suivant l'espace forestier cadastré ou l'inventaire des massifs forestiers, une superficie variant de 5 000 à 50 000 hectares serait située en dehors de la zone forestière au plan de secteur.

2.2.3 Conclusion

La progression de l'espace urbanisé, en ralentissement, se poursuit partout sur le territoire wallon au détriment de l'espace agricole, en particulier à l'est et à l'ouest du Brabant wallon et en périphérie liégeoise. Au nord du sillon urbain, cette progression se réalise également au détriment des superficies boisées peu importantes dans cette région.

Au sud du sillon urbain, le boisement des terres agricoles est fréquemment réalisé par des propriétaires pour lesquels la loi sur le bail à ferme est trop contraignante. Mais l'évolution des massifs forestiers est également influencé par la non replantation des superficies boisées après exploitation. De même, sur l'ensemble du territoire wallon, des déboisements, encore peu fréquents, par des agriculteurs se produisent sous l'effet de la politique agricole. Si bien que l'espace forestier reste globalement stable ou augmente légèrement suivant les sources.

Les terres vaines doivent être entendues comme des friches industrielles, mais aussi comme des espaces « enfrichés » par de la végétation spontanée. A cet égard, leur superficie évolue suivant leur état de transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé ou boisé mais aussi entre l'espace boisé et toute autre forme d'occupation. On constate le ralentissement de leur progression depuis 1992 conjointement à celui de la diminution de l'espace agricole.

2.3 ANALYSE DE LA PRESSION FONCIÈRE AGRICOLE

2.3.1 Evolution actuelle et passée

2.3.1.1 Région wallonne

Le prix des terres agricoles a atteint 370 940 BEF par hectare en 1999 en moyenne en Région wallonne, soit une progression de 12,3 % par rapport à l'année précédente. En tenant compte de

³ Les résultats de l'Inventaire des massifs forestiers de Wallonie en 1999 constituent un état des lieux de la forêt wallonne établi sur base d'un sous-échantillonnage 50 % qui est le niveau de réalisation atteint par l'inventaire après 5 années de fonctionnement. L'intensité d'échantillonnage est deux fois moins dense que celle de l'inventaire de 1984. L'erreur d'échantillonnage est de 1400 hectares en 1999 et de 800 à 900 hectares en 1984.

l'inflation, l'augmentation du prix des terres en 1999 est de 11,1 %. 10 644 hectares ont fait l'objet d'une vente, soit 1,4 % de la SAU. La hausse du prix des terres enregistrée en 1995 (plus 6 %) et 1997 (plus 2,6 %) se poursuit donc après avoir stagné en 1996 et 1998.

Les fluctuations du prix de vente des terres agricoles observées ces dernières décennies doivent être mises en parallèle avec la situation économique en général et la situation du milieu agricole en particulier. L'augmentation de la valeur vénale constatée au cours des années '80 suite au changement de politique agricole (instauration des quotas laitiers liés aux surfaces agricoles,...) est stoppée au début des années '90 suite à la réforme de la Politique Agricole Commune avant de redémarrer à partir de 1995.

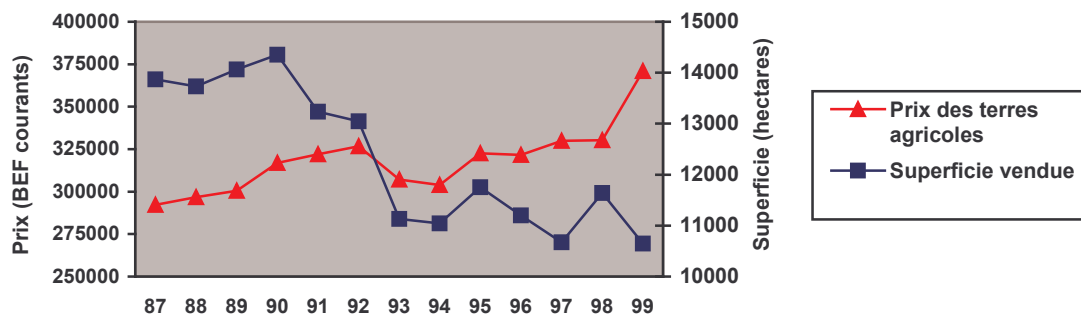
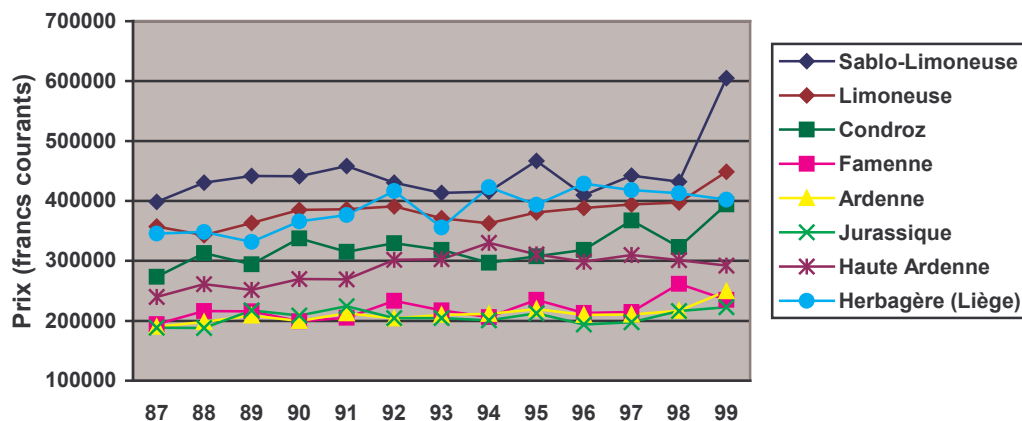


Figure II.5 - Evolution du prix de vente des terres agricoles et des superficies vendues⁴

Sources : INS – Statistiques financières

2.3.1.2 Régions agricoles

Figure II.6 - Evolution du prix de vente des terres par région agricole



Sources : INS – Statistiques financières

En analysant le prix des terres en fonction des régions agricoles (Figure II.6), on constate que depuis 1994 :

⁴ Il s'agit des superficies vendues et de la moyenne des prix déclarés lors des ventes de gré à gré et lors de ventes publiques de prairies et de terres de cultures.

- les régions laitières connaissent une stagnation, voir une diminution du prix des terres ;
- les régions de grandes cultures se caractérisent par des augmentations importantes du prix des terres ;
- les régions d'élevage bovin connaissent par contre une augmentation plus lente du prix des terres.

2.3.1.3 Communes (Carte II.4)

La valeur vénale est formée sur le marché foncier. Celui-ci est fort imparfait en raison des caractéristiques du produit. Chaque parcelle présente en effet des particularités propres : situation, fertilité, accès,...

Si le prix de la terre résulte de la confrontation entre l'offre et la demande, il n'en demeure pas moins que la terre se caractérise par son marché dont l'offre est inélastique en courte période (bien non reproductible et offre occasionnelle : lors d'héritage, de succession, d'arrêt d'activité,...) et la demande généralement limitée à quelques personnes (essentiellement des agriculteurs).

La typologie réalisée par croisement entre le prix de vente moyen des terres agricoles et les superficies vendues nous a conduits à répartir les 262 communes wallonnes en 5 groupes caractérisés par une pression foncière croissante.

a) Groupes 1.1 et 1.2

Ces communes présentent une demande importante de terres agricoles et des prix de vente faibles (moins de 350 000 BEF/Ha). Dans le groupe 1.1, les superficies vendues sont importantes suite à une offre suffisante de terres agricoles. Dans le groupe 1.2, les superficies vendues sont faibles à cause de l'offre réduite de terres. Suite à la demande importante, une pression foncière plus importante apparaît dans ce groupe de communes.

b) Groupes 2.1 et 2.2

Ces communes présentent une demande et des prix de terres agricoles très importants (350 à 700 000 BEF/Ha). Les groupes 2.1 et 2.2 sont à nouveau respectivement caractérisés par l'abondance ou la rareté de l'offre, le groupe 2.2 présentant des pressions foncières plus importantes.

c) Groupe 3

Ces communes, situées en Brabant wallon, en périphérie de Charleroi et de Liège, se caractérisent par des prix de vente moyens supérieurs à 700 000 BEF/Ha, caractérisant l'achat de terres agricoles par des non agriculteurs.

Plusieurs facteurs, avancés par les intervenants lors de l'enquête, peuvent expliquer l'évolution et la variation observées du prix des terres agricoles. Nous les regrouperons en différentes catégories suivant leur origine.

2.3.2 Facteurs explicatifs

2.3.2.1 Facteurs liés à la réglementation européenne (Carte II.5)

a) Anticipation des pertes de revenu

La remontée actuelle du prix des terres agricoles s'explique notamment par la forte demande de terres, à l'origine de concurrences entre agriculteurs et de tensions sur les prix. Les agriculteurs veulent agrandir leur exploitation pour prévenir d'éventuelles baisses de revenu liées à la réduction des prix garantis des produits agricoles.

Pour maintenir ou améliorer le revenu et pour bénéficier d'économies d'échelle, l'agrandissement est donc impératif. Il est d'autant plus réaliste que, dans les grandes exploitations céréalières, à main d'œuvre et équipement constant, l'agriculteur peut gérer 10 % de surface supplémentaire en raison du taux de jachère. Par ailleurs, dans tous les types d'exploitation, l'amélioration constante des performances du matériel et de la technicité permet des gains de temps considérables et favorise également l'agrandissement.

b) Lien entre les aides et les surfaces exploitées (carte II.5)

Il s'agit des aides directes par hectare accordées aux grandes cultures (céréales, oléagineux et protéagineux) essentiellement en régions limoneuse, sablo-limoneuse et Condroz, mais aussi des

aides à l'élevage octroyées en fonction du niveau de chargement animal et des aides agri-environnementales (maintien de faibles charges en bétail). Dans les zones d'élevage bovin-viande (Condroz, Famenne, Ardenne et région jurassique), ces deux derniers types d'aide ont provoqué la recherche de superficies supplémentaires afin de passer sous un seuil de charge animale maximale. Les aides ne compensant que partiellement les pertes économiques, l'agrandissement et la recherche de primes supplémentaires permettent d'améliorer le revenu. Ceci est invoqué comme facteur principal par l'ensemble des agents de circonscription.

Dans le secteur bovin, les aides du FIA octroyées pour la construction ou l'amélioration des bâtiments et équipements sont également limitées par la densité du cheptel. Cette densité ne peut dépasser 2 UGB/ha de superficie fourragère dans la dernière année du plan d'amélioration.

Les régions laitières, peu touchées par ces aides européennes, connaissent plus faiblement ce phénomène d'agrandissement.

Certaines superficies agricoles non déclarées, voire abandonnées, durant les années '80 ont été récupérées afin de répondre partiellement aux besoins. De nombreuses zones agricoles marginales ont ainsi disparu (expliquant de ce fait, en partie, la hausse de SAU déclarée à l'INS), mais le besoin de superficies supplémentaires persiste.

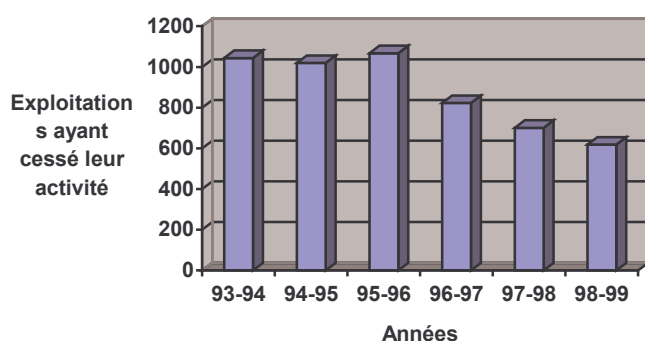
c) Confiance des agriculteurs sur le long terme

La réforme de la PAC et le passage d'une politique de soutien des prix à une politique de soutien direct des agriculteurs a constitué un changement brutal dans la formation du revenu agricole. La méfiance des agriculteurs par rapport à la pérennité des aides directes a pu contribuer à la baisse du prix du foncier au début des années '90. La meilleure compréhension de la formation de leur revenu peut expliquer l'actuel changement de tendance.

2.3.2.2 Diminution de l'offre de terres agricoles

La demande d'agrandissement induit une pression foncière dont l'importance est fonction des terres disponibles sur le marché suite aux départs à la retraite ou à la pré-retraite. Or, l'impact de la mesure de pré-retraite est très faible. En effet, la réglementation imposait la reprise des terres plutôt que leur remise sur le marché et assortissait cette reprise de conditions strictes si bien que la pré-retraite n'a généralement été pratiquée que lorsqu'un fils était présent pour reprendre l'exploitation familiale (seuls 12 % des agriculteurs ayant cessé leur activité depuis 1994 ont eu recours à cette mesure).

Figure II.7 - Evolution de la diminution du nombre d'exploitations en Région wallonne



Face à une demande élevée de terres, le ralentissement de la diminution du nombre d'exploitations depuis 1996 et donc le ralentissement de la libération de terres agricoles contribue à faire monter le prix des terres.

Sources : INS – Recensements agricoles et horticoles au 15 mai

Cependant, le niveau de l'offre dépend aussi du comportement des non-agriculteurs bailleurs et des co-héritiers non-agriculteurs. Un contexte de hausse du prix du foncier pourrait accentuer la vente de terres, les non-agriculteurs profitant de la hausse des prix pour vendre dans de bonnes conditions et disposer par la suite d'un capital plus fluide.

2.3.2.3 Facteurs liés au contexte financier et fiscal

a) Taux d'intérêt à long terme

Ce sont des indicateurs du coût du crédit pour un achat de terres par emprunt. Lorsque les taux d'intérêt à long terme sont bas, l'achat de terres est moins onéreux à financer et les placements alternatifs à l'achat de foncier moins performants. C'est un facteur de montée des valeurs vénales.

Dans le contexte actuel favorable aux emprunts, plusieurs agents de circonscription signalent l'importance revêtue par les banquiers et les comptables. Ceux-ci conseillent aux agriculteurs l'achat de terres, notamment en raison d'une déduction fiscale plus intéressante que le rendement d'un placement.

b) Taxation des primes

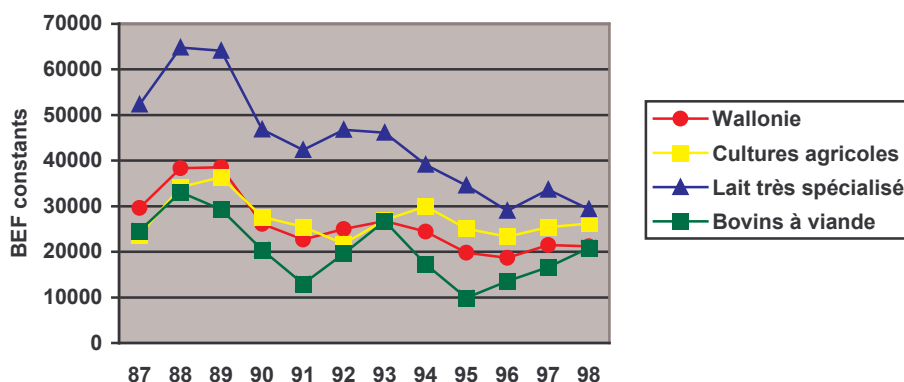
La course aux hectares subventionnés est également favorisée par le système de taxation des primes. Celles-ci sont taxées uniformément à 16,5 % alors que le revenu qu'elles compensent était auparavant taxé à 40 ou 50 %. Ce système est favorable aux grosses exploitations qui sont les seules à pouvoir acheter une terre agricole à un prix élevé. Ces exploitations obtiennent également plus facilement des aides importantes auprès des banques.

2.3.2.4 Facteurs liés aux structures d'exploitation (Carte II.5)

a) Revenu agricole par hectare

Les estimations du revenu agricole par hectare réalisées par le CEA démontrent que dans les zones de grandes cultures et de bovins à viande, le revenu par hectare se maintient ou augmente depuis 1996. Ceci explique, en partie, la tendance récente dans l'évolution du prix des terres agricoles.

Figure II.8 - Evolution du revenu par hectare des principales spéculations wallonnes



Sources : CEA – La rentabilité de l'exploitation agricole

b) Type de production végétale

Suite à la forte rentabilité des cultures industrielles, leur présence sur une terre associée éventuellement à des droits de production ainsi que leur quantité accroît localement la demande de terres agricoles en régions de grandes cultures.

c) Situation par rapport au siège d'exploitation

En régions d'élevage bovin et de production laitière, le regroupement des parcelles autour de l'exploitation est invoqué par les agents de circonscription pour expliquer les pressions locales importantes.

d) Recherche de surfaces pour l'épandage d'effluents (carte II.5)

Actuellement, l'importation d'effluents est interdite en Région wallonne et des contrats d'épandage sont conclus entre exploitants excédentaires et exploitants receveurs. Ces contrats constituent une condition pour l'octroi du permis de bâtir relatif aux bâtiments abritant des élevages hors-sol. Malgré cela, certaines exploitations hors-sol cherchent à acquérir des superficies pour sécuriser leur système de production. Des problèmes de besoins en terre apparaissent d'une part en Hainaut Occidental et au pays de Herve. Dans la première région, des agriculteurs de Mouscron et Comines contractent de nombreuses terres pour l'épandage de leurs effluents et donc rendent ce territoire plus sensible en raison des capacités d'épandage qui seront plus vite atteintes pour les agriculteurs locaux. Dans la seconde région, ce sont les agriculteurs hollandais qui louent des terres pour évacuer les lisiers. Ceux-ci contribuent fortement à la hausse actuelle du prix des terres agricoles dans cette

région.

2.3.2.5 Facteurs liés à la pression urbaine et aux activités de loisirs (Carte II.2)

a) Terres agricoles urbanisées (carte II.2)

Les terres agricoles sont urbanisées pour la réalisation d'infrastructures (autoroutes, lignes de chemin de fer, extensions d'aéroports, zonings industriels et commerciaux, carrières,...) mais également pour la construction d'habitations par des particuliers.

Au niveau spatial, ces terres sont essentiellement situées dans des régions à forte densité de population (Brabant wallon, sillon urbain). Ce retrait de terres de l'espace agricole s'accompagne d'importantes spéculations immobilières dans certaines régions : Brabant wallon essentiellement où l'achat de terres agricoles ne concerne presque exclusivement que les sociétés immobilières et triangle Liège-Aix-Maastricht où les pressions allemande et hollandaise sont très importantes pour l'habitat.

Outre la spéculation, le taux important de SAU située en zone urbanisable explique également les prix traditionnellement élevés des terres agricoles observés dans ces régions.

De 1992 à 1998, le taux de croissance annuel de l'espace urbanisé en Région wallonne est de 0,99 %. L'espace agricole perd environ 2 300 hectares par an suite à cette pression urbaine. Cette urbanisation accentue la demande de terres des agriculteurs.

L'urbanisation des terres agricoles s'accompagne également du développement des terres vaines : friches précédant l'urbanisation ou propriétés d'agriculteurs retraités ne souhaitant plus louer leurs terres situées en zone urbanisable.

b) Terres agricoles acquises pour un usage résidentiel ou de loisir

Ces terres correspondent à des acquisitions par des non-agriculteurs de maisons à la campagne et de surfaces non bâties destinées à améliorer la propriété rurale de ces personnes par la création de jardins d'agrément ou à pratiquer une « agriculture de loisir »: potager, petit élevage, parcs à chevaux,... Concernant ce dernier point, notons l'importance croissante, en tant que consommateurs de prairies, des centres équestres et des particuliers possédant des chevaux sur l'ensemble de la Région wallonne. Ces acquisitions de terres agricoles, géographiquement proches des terres urbanisées, influencent négativement le marché foncier.

2.3.2.6 Facteurs liés au bail à ferme

a) Reprise de terres agricoles pour exploitation personnelle ou lors de cessation d'activités

La réforme de la PAC et l'instauration des primes a également eu comme conséquence la reprise de terres pour exploitation personnelle par les gros propriétaires terriens non-agriculteurs (rupture de bail). En réalité, ces propriétaires se chargent du plan de culture, d'effectuer les déclarations PAC et de toucher les primes mais font réaliser les travaux par entreprise. Ceci leur garantit un revenu supérieur à celui fourni par la location.

En cas de cessation d'activités sans reprise de l'exploitation, pour éviter de conclure un nouveau bail à ferme, les propriétaires (particuliers ou agriculteurs retraités) reprennent ou gardent leurs terres et les donnent en location, sans bail, à des « sociétés de gestion foncière » localisées essentiellement en zone de grandes cultures. Ces sociétés cultivent la terre et rémunèrent le propriétaire à un prix supérieur à celui obtenu avec un bail classique, sans en avoir les inconvénients. En région défavorisée, le même phénomène se produit de manière moins prononcée sous l'influence de pépiniéristes (sapins de Noël).

La reprise de terres pour exploitation personnelle et la location à des sociétés de gestion ont pour conséquence l'accroissement de la demande en terres agricoles et de la concurrence entre agriculteurs en région de grandes cultures. Elles s'accompagnent du boisement des terres agricoles marginales appartenant à ces propriétaires lorsqu'elles ne peuvent être louées de cette façon. Ces terres boisées sont majoritairement situées en zone défavorisée.

b) Taux de rendement du capital investi en terres agricoles

En Famenne et en Ardenne, la diminution du rendement du capital investi en terres agricoles, défini comme le rapport entre le montant des fermages et la valeur vénale de la terre (son prix de vente) est

invoqué comme source de pression récente par les agents de circonscription. En cours de bail, le propriétaire, profitant de la hausse des prix, met de plus en plus régulièrement sa terre en vente. Le locataire, obligé d'acheter pour respecter la charge en bétail imposée, exerce son droit de préemption sur le dernier prix qui est généralement élevé suite à la concurrence entre agriculteurs. Cette mise en vente de terres agricoles n'augmente pas l'offre et contribue uniquement à faire monter les prix.

2.3.2.7 Autres facteurs

- Reprises d'exploitations laitières par des agriculteurs étrangers (flamands et hollandais) et délocalisations d'élevages hors sol, essentiellement en région défavorisée, suite aux expropriations et pour des raisons environnementales (application du plan lisier en Flandre). L'achat de terres par des agriculteurs luxembourgeois le long de la frontière se développe également.
- Location de terres par des pépiniéristes flamands en Ardenne.
- Suite à l'importante demande foncière actuelle, l'extension par la recherche de terres en France n'est plus souhaitée par les SAFER⁵ comme elle l'était au cours des années '80, période de déprise agricole en France. En Région jurassique, on constate même l'achat de terres par des agriculteurs français.

2.3.3 Perspectives d'évolution

Plusieurs éléments vont jouer un rôle déterminant dans l'évolution de la demande et du prix des terres agricoles.

2.3.3.1 Conséquences de la nouvelle réforme de la PAC

a) Lien renforcé entre les aides européennes et les surfaces exploitées (facteur de hausse)

Dans les régions d'élevage, en particulier, la recherche de surfaces supplémentaires pour passer sous le seuil de chargement maximal permettant l'octroi de la prime à l'extensification sera d'autant plus vive que la nouvelle PAC impose de comptabiliser, dès 2000, la totalité des UGB présentes dans les élevages alors que l'ancienne ne retenait que les animaux primés.

b) Diminution prévue du revenu par hectare (facteur de baisse)

Une étude de la Faculté Universitaire des Sciences Agronomiques de Gembloux a chiffré l'impact sur le revenu des exploitations agricoles résultant de l'accord européen de Berlin prévoyant une diminution des prix garantis des produits agricoles compensée partiellement par une revalorisation des aides directes aux producteurs.

A structure et productivité constantes, si la baisse des prix garantis se répercute en totalité sur les prix des produits agricoles, les variations de la marge brute (BEF courants) des exploitations liées aux terres devraient être les suivantes :

Tableau II.4 - Impact de l'accord de Berlin sur la marge brute des exploitations agricoles

| | Prime de base | Prime maximale |
|---|---------------|----------------|
| Cultures agricoles | - 5 % | - 4 % |
| Cultures-élevage | - 8 % | - 3 % |
| Bovins à viande | - 5 à - 17 % | + 3 à + 11 % |
| Bovins mixtes (élevage, lait et viande) | - 14 % | - 6 % |

Sources : Simulation de l'impact de la réforme de la PAC dans l'agenda 2000 sur les exploitations agricoles wallonnes – FUSAGx, mai 1999.

⁵ Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural dont un des rôles consiste en la régulation du marché foncier rural en France.

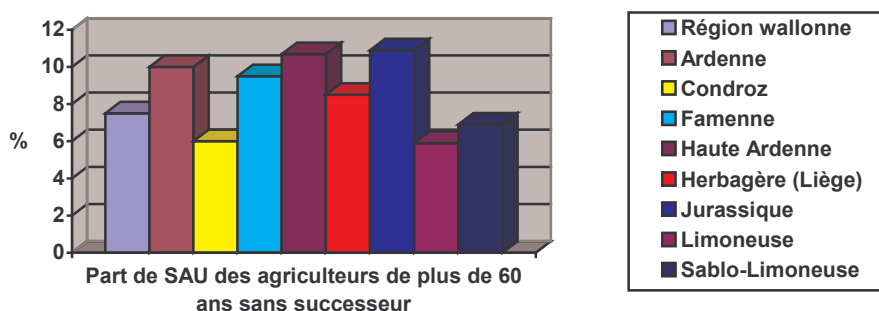
La diminution prévue de la marge brute des exploitations liées aux terres risque de favoriser une baisse des valeurs foncières à travers une baisse du revenu par hectare.

2.3.3.2 L'adéquation entre l'offre et la demande (facteur de hausse) (Carte II.6)

L'offre de terre se contractant suite à la baisse constante du nombre d'agriculteurs partant à la retraite devrait faire augmenter le prix du foncier agricole à court terme.

Dès lors, réalisé à partir du recensement agricole au 15 mai 1998, l'indicateur de la part de SAU détenue par les exploitants de plus de soixante ans sans successeur, c'est-à-dire théoriquement libérable dans les cinq ans, devient un élément d'analyse capital (Figure II.9).

Figure II.9 - Part de SAU des exploitants de plus de 60 ans sans successeur



Sources : INS – Recensement agricole et horticole au 15 mai

De 1998 à 2003, environ 55 000 hectares de SAU devraient être libérés, soit environ 11 000 hectares par an. En 1998, la part de SAU détenue par des exploitants de plus de soixante ans sans successeur était importante dans le sud de l'Ardenne (de Gedinne à Martelange), le nord de la Région jurassique, le sud de la Région herbagère et l'est de la Famenne ainsi qu'en périphérie de Charleroi, Liège et en Brabant wallon. Elle est au contraire très faible sur une bande allant de Comines à Oreye, en passant par Tournai, Soignies, le nord de Charleroi, Namur et Huy ainsi qu'au sud de Mons.

Afin de mieux déterminer l'adéquation entre les besoins et la libération des terres, une estimation du nombre d'agriculteurs en 2006⁶ et de la SAU libérable de 1991 à 2006⁷ a également été réalisée à partir du recensement agricole au 15 mai 1991. La SAU libérable par exploitant est comparée à la demande potentielle⁸ par exploitation durant cette période.

Tableau II.5 - Projection du nombre d'agriculteurs en 2006 et de la SAU libérable de 1991 à 2006

| | Exploitations 2006 (a) | SAU libérable 1991-2006 (ha) (b) | SAU libérable par exploitation 1991-2006 (ha) (c=b/a) | Demande potentielle par exploitation 1991-2006 (d) | Adéquation entre l'offre et la demande (ha) (e=d-c) |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|---|--|---|
| Sablo-limoneuse | 1 114 | 9 608 | 8,6 | 18,0 | 9,4 |
| Limoneuse | 6 060 | 44 914 | 7,4 | 16,5 | 9,1 |
| Condroz | 2 474 | 20 427 | 8,3 | 19,5 | 11,2 |
| Famenne | 1 307 | 14 923 | 11,4 | 18 | 6,6 |
| Ardenne | 2 448 | 29 084 | 11,9 | 16,5 | 4,6 |
| Jurassique | 621 | 8 152 | 13,1 | 21 | 7,9 |
| Haute Ardenne | 1 104 | 7 930 | 7,2 | 9,0 | 1,8 |
| Herbagère (Liège) | 1 805 | 17 005 | 9,4 | 10,5 | 1,1 |

⁶ Exploitants de moins de 50 ans et de plus de 50 ans avec successeur.

⁷ SAU détenue par les exploitants de plus de 50 ans sans successeur.

⁸ La demande potentielle est calculée sur base du taux de croissance annuel de la taille moyenne des exploitations de 1991 à 1998 et est extrapolée à 2006 en supposant un taux de croissance identique.

| | | | | | |
|-----------------|--------|---------|-----|------|-----|
| Région wallonne | 17 354 | 155 785 | 9,0 | 16,5 | 7,5 |
|-----------------|--------|---------|-----|------|-----|

Sources : INS – Recensement agricole et horticole au 15 mai, calculs personnels.

En Région wallonne, au terme de 2006, il existera, en moyenne, une demande excédant l'offre de plus de 7 hectares par exploitant. Cette situation cache de grandes différences entre régions. En effet, dans les régions laitières (Haute Ardenne et région herbagère), l'offre et la demande seront pratiquement en équilibre tandis que dans les régions de grandes cultures (sablo-limoneuse, limoneuse et Condroz) la demande de terres agricoles excédera très fortement l'offre. Les régions d'élevage bovin (Famenne, Ardenne et région jurassique) connaîtront une situation intermédiaire. Les communes concernées par une demande de terres agricoles excédant fortement l'offre seront essentiellement localisées en Hainaut (Tournaisis, régions de Mons et Charleroi) ainsi qu'en Hesbaye et, dans une moindre mesure, sur le plateau ardennais.

En région défavorisée, les communes situées en régions laitières ainsi que celles situées à l'est de la Famenne, à l'ouest et au nord-est de l'Ardenne connaîtront un excédent d'offre.

2.3.3.3 L'évolution des taux d'intérêt (facteur de hausse)

L'évolution des taux d'intérêts à long terme va influencer sur l'évolution du prix des terres. Une baisse de ces taux et une hausse de l'inflation favorisera une augmentation du prix des terres.

En janvier 1999, les taux d'intérêt ont atteint un plancher (3,91 %). Depuis cette date, ils augmentent mais restent relativement bas (5,51 % en juin 2000). Quant à l'inflation, elle était de 0,96 % en 1998, 1,12 % en 1999 et elle atteint 2,25 % en moyenne sur les 7 premiers mois de 2000.

2.3.3.4 La prise en compte de l'environnement (facteur de hausse)

La prise en compte de l'environnement à travers la protection des zones de prise d'eau souterraine potabilisable (zones de prévention et de surveillance) en exigeant le retrait de surfaces agricoles ou le respect d'un cahier des charges qui aboutirait à une production agricole extensive devrait également influencer dans le sens de la recherche de terres agricoles.

Par ailleurs, le développement croissant des productions hors-sol et l'adoption d'un programme de maîtrise de la pollution azotée d'origine agricole impliquant, dès 2001, l'application des normes révisées du Code de Bonnes Pratiques Agricoles devrait accentuer la pression décrite plus haut (cfr 2.3.2.4).

2.3.3.5 L'évolution du prix des produits agricoles (facteur à influence incertaine)

Les prix des produits agricoles seront de plus en plus à la merci des cours mondiaux. Par conséquent, suivant les variations des prix des produits agricoles, le prix des terres risque de connaître des mouvements à la hausse ou à la baisse.

2.3.3.6 Le placement foncier (facteur de hausse)

Devant la hausse du prix des terres agricoles, il peut s'avérer opportun de réfléchir à un investissement foncier dans le cadre d'une diversification des actifs, principe d'une saine gestion patrimoniale. Ce type de placement, caractérisant plutôt des non agriculteurs, pourrait se développer si la hausse des prix du foncier se poursuit et de la sorte contribuer à accroître la concurrence entre agriculteurs suite à la réduction de l'offre de terres.

2.3.4 Conclusion

L'évolution actuelle du prix des terres agricoles est explicable essentiellement par la rareté de l'offre et la demande importante résultant de la réforme de la politique agricole commune (lien entre les aides et les surfaces exploitées) et de l'anticipation des effets de cette réforme (pertes de revenu liées à la réduction des prix garantis des produits agricoles).

Hors effet de l'évolution du prix des produits agricoles, à moyen terme (5 à 6 ans), la demande et le prix des terres agricoles devraient rester orientés à la hausse sur l'ensemble du territoire wallon à l'exception des régions laitières.

La demande de terres agricoles excédant le plus fortement l'offre sera localisée en région de grandes

cultures (Tournaisis, régions de Mons et Charleroi ainsi qu'en Hesbaye) et ne sera que partiellement compensée par la location, l'achat et la reprise de terres ou d'exploitations en région défavorisée où certaines communes seront caractérisées par une offre de terres agricoles excédant la demande (régions laitières, est de la Famenne, ouest et nord-est de l'Ardenne).

En Brabant wallon et en périphérie liégeoise, la demande de terres agricoles sera d'autant plus importante qu'elle sera de plus en plus déterminée par des non-agriculteurs.

Lors de la prochaine révision globale des plans de secteur, il est donc indispensable de maintenir la plus grande proportion possible de la Wallonie en zone agricole. En région de grandes cultures (zones sablo-limoneuse, limoneuse et Condroz), il serait également opportun de proposer des critères visant à exclure le boisement, les terrains de golf, d'ULM,... de certaines terres agricoles.

3. PROTECTION JURIDIQUE DES TERRES AGRICOLES PAR LE PLAN DE SECTEUR ET STRUCTURE DE LA ZONE AGRICOLE

3.1 INTRODUCTION

L'objectif de cette partie est d'évaluer le niveau de protection juridique dont bénéficient les terres agricoles sur base du plan de secteur. En d'autres termes, on s'interroge sur la capacité du plan de secteur à favoriser le maintien de terres occupées par des prés, prairies ou cultures. Cette analyse doit permettre de classer les communes en fonction de l'importance de l'espace agricole couvert par un statut réglementaire.

Elle porte ensuite sur l'examen des caractéristiques de la zone agricole déterminées dans les plans de secteur. En effet, certains éléments comme la taille des blocs de la zone agricole (morcellement) ou leur localisation (zones urbanisées en contact avec les blocs agricoles) peuvent influencer la pérennité des terres agricoles.

Cette double évaluation permet de construire une typologie des communes wallonnes en fonction de l'importance des superficies agricoles affectées en zone agricole et de leurs caractéristiques.

3.2 IMPORTANCE DES SUPERFICIES AFFECTÉES EN ZONE AGRICOLE

3.2.1 Importance des terres agricoles du cadastre affectées en zone agricole au plan de secteur

Les plans de secteur définissent les surfaces dévolues à l'agriculture. Les prescriptions réglementaires de la zone agricole garantissent le maintien des exploitations et des infrastructures nécessaires à leur développement.

La comparaison entre les superficies agricoles cadastrées et la zone agricole permet d'établir une première estimation des terres bénéficiant d'un statut réglementaire.

Il est à noter que toutes les terres agricoles ne sont pas comprises dans l'espace agricole cadastré ; certaines parcelles peuvent être reprises sous d'autres rubriques (les parcelles bâties comprennent très souvent une partie non bâtie comme un jardin, une terre agricole limitée en superficie, un pré, etc...). Dans ce cas, l'importance des superficies agricoles cadastrées bénéficiant d'une protection réglementaire est surestimée.

La carte II.7 (première carte) permet de dresser une typologie des communes selon l'importance des superficies agricoles cadastrées affectées en zone agricole au plan de secteur. La surface agricole cadastrée est supérieure à celle prévue par les plans de secteur dans la majorité des communes wallonnes. Quatre groupes de communes se distinguent des autres par une différence entre les deux types de superficies allant jusqu'au double.

Le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces agricoles cadastrées affectées à la zone agricole.

Tableau II.6 - Importance des surfaces agricoles cadastrées affectées en zone agricole au plan de secteur (hectares)

| | RW (SA>ZA)* | | | | | RW (SA<=ZA)** | Total |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------|---------|
| | Liège et périphérie | Charleroi et périphérie | Mons et périphérie | Brabant wallon | Autres communes | | |
| ZA | 9 625 | 2 884 | 9 518 | 4 671 | 625 247 | 187 328 | 839 273 |
| SA | 16 879 | 6 539 | 13 837 | 7 112 | 667 188 | 183 648 | 895 203 |
| SA-ZA | 7 254 | 3 655 | 4 319 | 2 441 | 41 941 | -3 680 | 55 930 |
| SA/ZA | 1,75 | 2,26 | 1,45 | 1,52 | 1,06 | 0,98 | 1,06 |
| % de SA affectée en ZA | 57 | 44 | 69 | 66 | 94 | 102 | 94 |
| nombre de communes | 15 | 6 | 6 | 6 | 181 | 48 | 262 |

ZA = Zone agricole (plan de secteur) ou ZA

SA = Surface agricole (cadastre)

*Surface agricole cadastrée > zone agricole

**Surface agricole cadastrée < zone agricole

De ce tableau peuvent être tirées les conclusions suivantes :

- en Région wallonne, 18 % des communes ont une zone agricole supérieure à leur superficie agricole cadastrée. Dans ce cas-ci, des terrains non agricoles (bois, terrains de sport, golfs, jardins...) occupent la zone agricole ;
- 82 % des communes wallonnes ont une superficie agricole cadastrée supérieure à celle affectée en zone agricole. Dès lors, des terres agricoles peuvent être reprises dans d'autres zones du plan de secteur (zone d'habitat, d'espaces verts,...) ;
- seulement 44 % des surfaces agricoles cadastrées sont affectées en zone agricole dans la région de Charleroi. Liège et les 14 communes qui se situent dans sa périphérie ont quant à elles 57 % de leur surface agricole couverts par la zone agricole. Dans ce groupe, les communes de Saint-Nicolas et Seraing ne comportent pas de zone agricole mais disposent néanmoins de 119 et 368 hectares de terres agricoles cadastrées ;
- les autres groupes (Mons et communes périphériques et centre du Brabant wallon) n'ont que les deux tiers de leur superficie agricole cadastrée repris en zone agricole.

La comparaison avec des cartes d'occupation du sol (voir partie suivante) permettra de quantifier plus précisément la part des terrains non agricoles localisés en zone agricole ou encore la proportion des terres agricoles situées dans d'autres zones du plan de secteur.

3.2.2 Importance des superficies agricoles utiles effectives affectées en zone agricole au plan de secteur

La comparaison des superficies agricoles utiles (SAU) selon leur localisation effective (données INS de 1994)⁹ et des données de la zone agricole révèle également des différences. Les chiffres relatifs à la SAU sont moins importants en terme de superficie que ceux issus du cadastre (voir paragraphe 2.2.2.1 a) de la première section sur l'occupation du sol en Région wallonne).

La carte II.7 (deuxième carte) permet de visualiser la part de la SAU effective affectée en zone agricole pour chacune des communes.

Certains groupes de communes, déjà mis en évidence dans la carte II.7 (première carte), se distinguent par un fort écart entre les deux types de superficies. Le tableau suivant détaille les superficies agricoles utiles effectives de l'INS et celles affectées à la zone agricole.

⁹ En 1994, l'INS a demandé aux agriculteurs dont les terres étaient réparties sur plusieurs communes d'indiquer de manière détaillée les superficies exploitées dans les différentes communes.

Tableau II.7- Importance des surfaces agricoles utiles effectives affectées en zone agricole au plan de secteur (hectares)

| | RW (SAU>ZA) | | | | | RW (SAU<=ZA) | Total |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--------------|---------|
| | Liège et périphérie | Charleroi et périphérie | Mons et périphérie | Centre Brabant wallon | Autres communes | | |
| ZA | 9 625 | 2 884 | 9 518 | 4 671 | 60 815 | 751 760 | 839 273 |
| SAU | 11 423 | 4 224 | 10 285 | 5 189 | 66 329 | 648 778 | 746 228 |
| SAU-ZA | 1 798 | 1 340 | 767 | 518 | 5 514 | -102 982 | -93 045 |
| SAU/ZA | 1,19 | 1,46 | 1,08 | 1,11 | 1,09 | 0,86 | 0,89 |
| % de SAU affectée en ZA | 84 | 68 | 93 | 90 | 92 | 116 | 112 |
| nombre de communes | 15 | 6 | 6 | 6 | 24 | 205 | 262 |

ZA = Zone agricole (plan de secteur)

Il ressort de ce tableau que :

- une minorité de communes (22 %) a une SAU effective supérieure à la superficie de la zone agricole ;
- dans la majorité des cas la zone agricole dépasse de 16 %, en moyenne, la SAU, ce qui signifie que les terres agricoles bénéficient d'une couverture réglementaire assurant leur maintien et celui d'autres types de terrains situés en zone agricole ;
- c'est dans le groupe constitué par les communes de Charleroi et sa périphérie que l'écart entre les deux superficies est le plus élevé (seulement 68 % de la SAU effective est reprise en zone agricole).

3.2.3 Importance des terres agricoles affectées en zones agricole et d'espace vert au plan de secteur

L'évaluation de l'importance des terres agricoles cadastrées affectées en zone agricole au plan de secteur a montré que 82 % des communes ont une superficie agricole cadastrée supérieure à celle de la zone agricole.

Dans ces communes, une partie des terres agricoles cadastrées sont donc situées dans des zones affectées à d'autres fonctions. Leur pérennité peut dès lors être compromise. Toutefois, il faut distinguer les zones dont l'affectation entraîne des modifications définitives, comme c'est le cas pour les zones d'habitat et d'activité économique, de celles dont l'affectation peut être temporaire voire potentiellement soumises à contraintes (zones d'extraction, zones d'espaces verts).

C'est la raison pour laquelle nous avons considéré dans ce cas-ci la zone d'espaces verts comme pouvant comporter des terrains agricoles. Il n'existe néanmoins aucune statistique à l'échelle de la Région wallonne permettant d'estimer la proportion de terrains agricoles affectée en zone d'espaces verts. La quatrième partie de ce chapitre apporte néanmoins une indication pour quelques communes. La carte II.7 (troisième carte) est réalisée à partir d'un calcul similaire à la carte II.7 (première carte : rapport entre la superficie agricole cadastrée et la superficie de la zone agricole) mais la superficie de la zone d'espaces verts est ajoutée à celle de la zone agricole. La part des superficies agricoles bénéficiant d'un statut réglementaire de protection augmente significativement (en moyenne 12 % de superficie supplémentaire). Un certain nombre de communes possède encore dans ce cas des superficies agricoles non entièrement couvertes par les zones agricole et d'espaces verts. Il s'agit principalement des communes où la pression urbaine est importante (périphérie liégeoise, communes en agglomération de Charleroi et Mons ainsi qu'une bande de communes s'étalant du Brabant wallon à la Hesbaye liégeoise).

Il est à noter que cette hypothèse surestime la part des superficies agricoles bénéficiant d'une protection au plan de secteur car la zone d'espaces verts peut être composée aussi de bords de voiries, de forêts ou de landes (voir la quatrième partie de ce chapitre).

3.3 COMPARAISON DE LA ZONE AGRICOLE AVEC L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES CADASTREES

La première analyse a montré que les terres agricoles de certaines communes ne bénéficiaient aucunement ou seulement partiellement d'une protection dans les plans de secteur. Par ailleurs, l'évolution des espaces agricoles, urbanisés et boisés entre 1992 à 1998 permet d'identifier les sous-régions au sein desquelles les occupations agricoles risquent de se dégrader. Ainsi, certaines conclusions peuvent être tirées de la mise en relation de l'évolution de l'occupation du sol et des affectations en zone agricole.

3.3.1 Agriculture et urbanisation

Plusieurs communes se distinguent par une forte diminution de leur superficie agricole cadastrée (entre 3 et 9 % de diminution), au profit d'une croissance d'urbanisation pouvant atteindre dans ce cas près de 10 %. En outre, dans ces communes la zone agricole ne couvre pas toute la superficie agricole cadastrée.

Ces communes dont l'avenir agricole semble « en péril » sont :

- Liège et alentours : Grace-Hologne, Saint-Nicolas, Seraing, ainsi qu'une bande allant de Herstal à Bassenge ;
- Charleroi et alentours : Chatelet, Aiseau-Presles, Farciennes, Sambreville, Montigny-le-Tilleul ;
- Mons et alentours : Quaregnon, La Louvière, Manage ;
- Wavre et alentours : La Hulpe, Rixensart, Ottignies, Lasne, Waterloo ;
- Mouscron.

D'autres communes subissent les mêmes évolutions mais comportent des superficies agricoles cadastrées et affectées en zone agricole du même ordre de grandeur. On peut citer Brunehaut, Rumes, Frasnes-lez-Anvaing en Hainaut ainsi que Jalhay et Anthisnes dans la province de Liège.

3.3.2 Agriculture et boisement

Deux cas se présentent à l'égard du boisement.

Premièrement, les communes dont l'espace agricole cadastré en décroissance est supérieur à la zone agricole alors que le boisement est en augmentation. Dans ces communes (Bullingen, Stavelot, Stoumont et Chimay, Couvin, Viroinval), le recul de la superficie agricole s'opère t'il en zone agricole ou ailleurs ?

Deuxièmement, les communes dont la zone agricole est déjà supérieure à la superficie agricole cadastrée alors que le boisement continue à s'étendre au détriment de l'espace agricole (Florenville, Chiny, Tintigny, Meix-devant-Virton). La question est alors de savoir sur quels terrains agricoles le boisement se développe et si le plan de secteur permet néanmoins de canaliser le boisement en zone agricole.

3.4 STRUCTURE DE LA ZONE AGRICOLE

3.4.1 Introduction

Durant les années soixante, l'aménagement du territoire avait pour objectif de réserver les terrains à l'expansion économique. Dès lors, l'élaboration de la zone agricole aurait dû conduire « à garantir à l'agriculture en tant qu'outil de travail les espaces indispensables à la production »¹⁰. Cependant, d'après V. Lambert, la zone agricole reprend « tout espace n'ayant reçu aucune autre affectation ». Cette affectation par défaut est d'autant plus regrettable que, selon cet auteur, un « vrai zonage » aurait permis une meilleure prise en considération de son maintien vis-à-vis des nombreuses agressions dont il est victime.

En effet, la façon dont a été établi le zonage agricole a une incidence sur l'évolution des terrains agricoles. L'impact de l'urbanisation ou du boisement sur l'agriculture ne se mesure pas uniquement à la surface occupée mais également à sa structure de développement.

L'urbanisation et le boisement entraînent généralement des problèmes :

¹⁰ V. Lambert, Une histoire : Le plan de secteur en Wallonie, Les cahiers de l'urbanisme, juin 1987.

- de mitage du parcellaire agricole (difficultés dues au morcellement) ;
- d'enclavement de terrains agricoles ou d'accessibilité aux parcelles (accessibilité rendue difficile par des habitations construites à la jonction de plusieurs parcelles) ;
- de dégradation des sols et des productions (les sols peuvent être pollués par des émissions urbaines, les récoltes peuvent être dégradées par des intrusions sur les terres ou par le passage de véhicules) ;
- de développement des loisirs.

L'enclavement des îlots agricoles, comme nous l'avons souligné, peut pénaliser l'activité agricole. Une étude¹¹ réalisée à Bordeaux a d'ailleurs permis de mettre en évidence plusieurs cas de figures pour lesquels l'impact de l'extension urbaine est différente selon la manière dont les parcelles agricoles sont en contact avec les espaces urbanisés.

Il ressort de cette étude que lorsque le parcellaire agricole se trouve enclavé entre des occupations non agricoles (cas fréquent lorsque l'extension urbaine s'effectue le long des voies de circulation) alors le nombre de contacts (ou proportion d'interfaces) entre occupations différentes pénalise l'utilisation agricole.

En revanche, un espace agricole structuré, c'est-à-dire dont les parcelles ne sont pas dispersées ou gênées par d'autres utilisations a plus de chance de répondre aux exigences de l'agriculture. Les deux premières sections ont permis de mettre en évidence les groupes de communes au sein desquelles le statut réglementaire des terres agricoles n'est pas totalement assuré. Il s'agit à présent d'affiner l'étude de la zone agricole du plan de secteur. Pour ce faire, une identification et un classement des différents îlots compris dans la zone agricole ont été effectués. La nature et l'importance des zones en contact (interfaces) avec ces îlots agricoles ont ensuite été déterminées. L'étude du morcellement et des interfaces permettra ainsi d'apprécier la fragilité de la zone agricole liée à sa structure.

3.4.2 Etude du morcellement de la zone agricole

L'étude porte sur le morcellement de la zone agricole c'est-à-dire sur la taille des blocs ou plutôt îlots de terre affectés en zone agricole au plan de secteur.

Les coupures des blocs liées aux limites communales, aux voiries et axes de transports ou de communication n'ont pas été prises en considération, l'objectif étant l'identification des petits îlots où les problèmes d'interfaces sont prépondérants.

3.4.2.1 Structure de la zone agricole par plan de secteur

La comptabilisation de ces îlots a été faite sur l'ensemble de la Région wallonne et la taille de ces derniers varie d'environ 20 ares à plus de 400 hectares.

Une hiérarchisation des 23 plans de secteur a été ensuite établie en fonction du pourcentage d'îlots compris dans différentes classes de taille (voir graphique II.1).

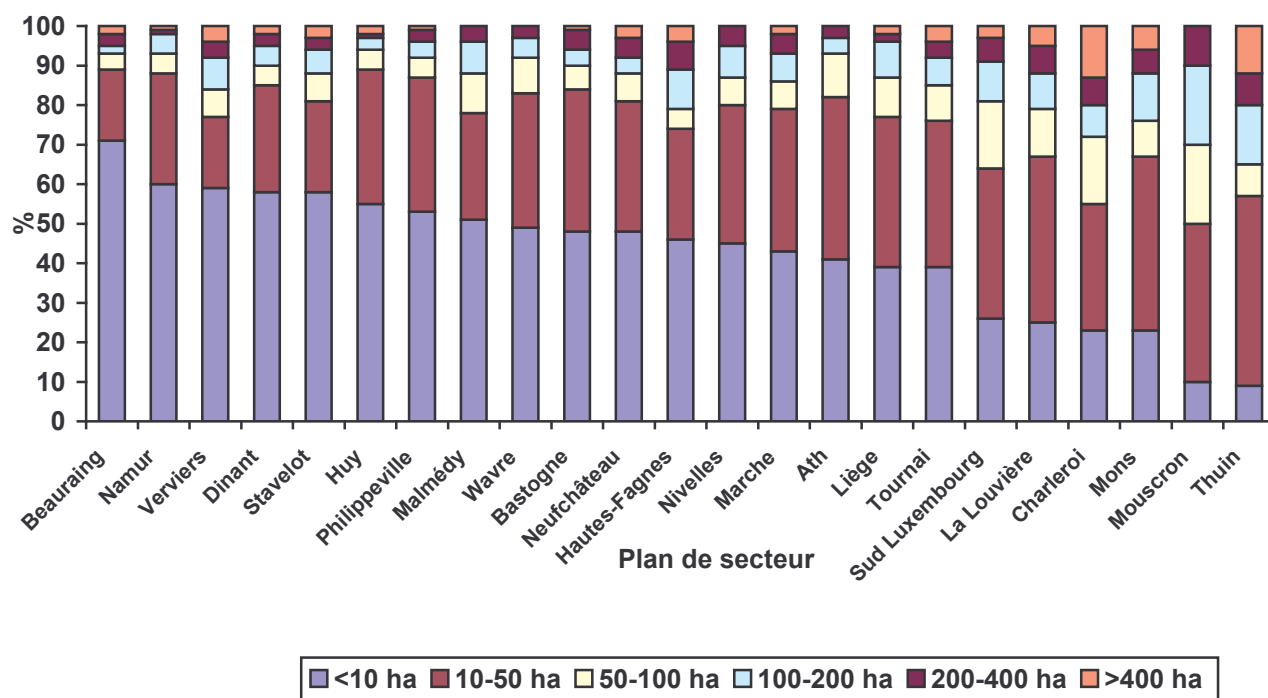
Une caractérisation des 23 plans de secteur a été réalisée en fonction de la proportion des superficies affectées en zone urbanisable, forestière ou agricole. Ainsi, les plans de secteur dont la part des surfaces forestières est supérieure à celles des zones urbanisables (surfaces en zones d'habitat et d'activité économique) et agricoles seront qualifiés de « forestiers ». Ceux dont les surfaces affectées en zone agricole sont majoritaires par rapport aux surfaces urbanisables et forestière seront qualifiés d'« agricoles ».

Les plans de secteurs « forestiers » comprennent les secteurs de Beauraing-Gedinne, Stavelot, Bertix-Libramont-Neufchâteau, Hautes Fagnes-Eifel, Marche en Famenne et Sud-Luxembourg. Les autres plans de secteur peuvent être classés comme « agricoles ». Parmi les plans de secteur agricoles on peut distinguer ceux à dominance urbaine comme Wavre-Jodoigne-Perwez (la zone agricole est de 62 %, la zone urbanisable de 22,1 % et la zone forestière de 7,6 %), Ath-Lessines-Enghien, Liège, Tournai-Leuze-Péruwelz, La Louvière-Soignies, Charleroi, Mons-Borinage, Mouscron-Comines.

Les plans de secteur agricoles à dominance forestière sont les secteurs de Dinant-Ciney-Rochefort (la zone agricole est de 51 %, la zone forestière de 32 % et la zone urbanisable de 8,6 %), Verviers-Eupen, Philippeville-Couvin, Malmédy-Saint-Vith, Bastogne, Nivelles, Thuin-Chimay.

¹¹ M.F. Slak, J-L. Vivière, Vers une modélisation du mitage, études foncières n°85, hiver 1999-2000.

Graphique II.1 - Pourcentage du nombre d'îlots et superficie des îlots agricoles des différents plans de secteur



Six classes d'îlots ont été déterminées. Les îlots de superficie inférieure à 50 hectares sont les plus nombreux mais ne représentent que 3,5 % de la superficie totale de la zone agricole. Les îlots inférieurs à 10 hectares sont dominants dans 16 plans de secteur sur 23 où leur pourcentage peut atteindre plus de 70 %.

Les petits îlots (classe inférieure à 10 hectares) sont les plus fortement représentés (de 50 % à 71 % du nombre total d'îlots) dans les plans de secteur forestiers et agricoles à dominance forestière. C'est donc essentiellement dans la région agro-géographique d'Ardenne que l'on retrouve la majeure partie des petits îlots. Cette classe d'îlots est néanmoins représentée dans les plans de secteurs de Wavre, Ath, Liège, Tournai dans des proportions allant de 49 % à 39 %.

La deuxième classe d'îlots comprise entre 10 et 50 hectares est plus représentée dans les plans de secteur agricoles à dominance urbaine situés au nord du sillon Sambre et Meuse. Les plans de secteur de Sud Luxembourg, Bastogne, Marche possèdent également ce type d'îlots dans des proportions non négligeables.

En ce qui concerne les autres classes, la taille des îlots est inversement proportionnelle à leur représentativité dans les plans de secteur agricoles à dominance urbaine. Autrement dit, plus la taille des îlots est importante moins ceux-ci figurent dans les plans de secteurs à dominance urbaine.

3.4.2.2 Structure de la zone agricole dans les communes

La comptabilisation des îlots à l'échelon de la commune, bien que comportant les risques d'erreur liés aux coupures des limites communales, permet de mettre en évidence les communes détenant de nombreux petits îlots. Il ressort de ce calcul que les plans de secteur de Wavre, Liège, Verviers présentent des communes dont la part des superficies des îlots inférieurs à 10 hectares est parmi les plus élevés (entre 18 et 30 %). Certaines de ces communes (Liège et périphérie, communes de Wavre, Rixensart, La Hulpe) comme nous l'avons souligné dans les deux premières sections ont au maximum 60 % de leur superficie agricole cadastrée protégée par les plans de secteur. L'importance de plus petits îlots dans ces communes est de nature à renforcer la fragilité de leur espace agricole.

3.4.3 Interface de la zone agricole avec les zones urbanisable et forestière

L'identification des surfaces en contact avec les îlots agricoles (interfaces) permet de déterminer la nature et l'importance des zones avoisinantes.

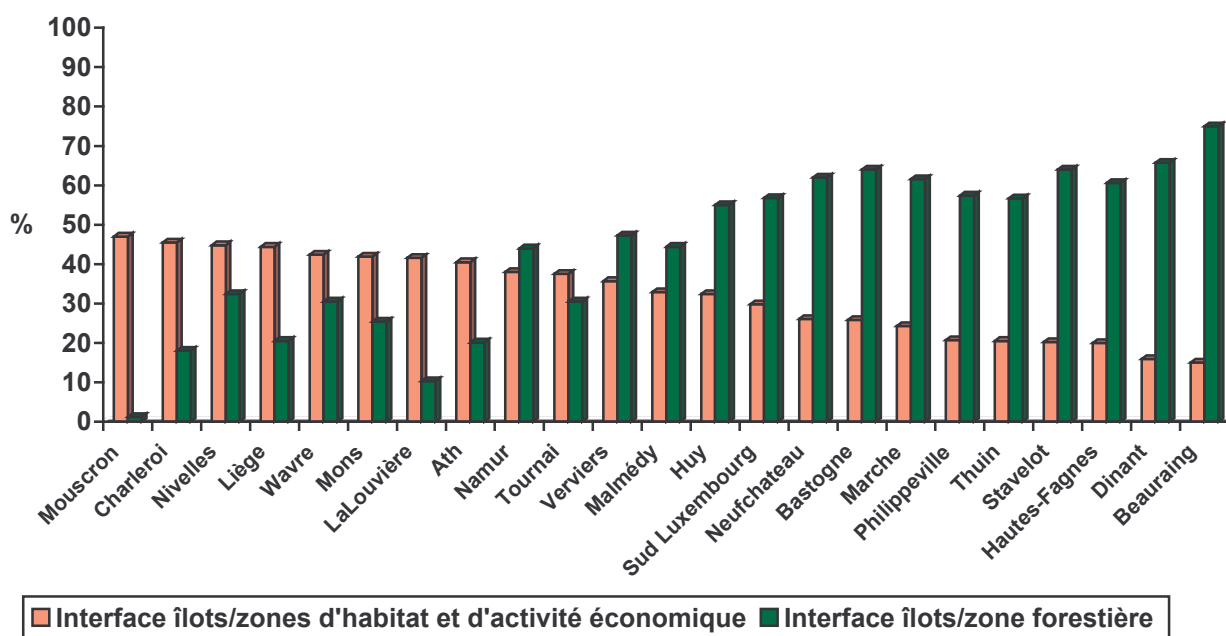
Le calcul d'interfaces consiste à établir le pourcentage des zones du plan de secteur qui jouxtent majoritairement les îlots agricoles. Les petits îlots sont d'autant plus problématiques qu'ils sont entourés de zones urbanisables et forestières.

La carte II.8 montre un exemple d'îlots agricoles enclavés dans la zone d'habitat.

Le graphique II.2 présente l'ensemble des résultats. Les îlots des secteurs de Tournai, Ath, La Louvière, Mons, Wavre, Liège, Nivelles, Charleroi et Mouscron rencontrent entre 38 % et 47 % d'interfaces avec la zone urbanisable. En effet, ces plans de secteur que l'on a classé en agricoles à dominance urbaine sont ceux ayant la plus forte proportion de zone urbanisable. Le pourcentage d'interface avec la zone urbanisable atteint 50 % pour les îlots compris entre 10 et 50 hectares (classe majoritaire dans ces secteurs) et 40 % pour les îlots inférieurs à 10 ha.

La part d'interface avec la zone forestière est à peine plus grande que celle avec la zone urbaine dans les secteurs de Namur, Huy, Verviers et Malmédy. Dans les autres secteurs, l'interface avec la zone forestière est prépondérante et varie entre 60 % et 75 %. La classe d'îlots agricoles majoritaires dans ces secteurs, à l'exception du secteur de Thuin, est celle inférieure à 10 hectares.

Graphique II.2 : Pourcentage d'interfaces entre les îlots agricoles et les zones urbaine et forestière



3.5 CONCLUSION

De l'ensemble de ces résultats, il ressort que le morcellement de la zone agricole concerne essentiellement deux groupes de secteurs en Région wallonne. Un premier groupe situé au sud de la Wallonie est constitué des plans de secteur de Philippeville, Dinant, Beauraing, Neufchâteau, Marche-en-Famenne, Bastogne, Stavelot, Malmédy et Hautes-Fagnes. La zone agricole bien que morcelée couvre plus de 90 % des terres agricoles cadastrées et la pression d'urbanisation de ces secteurs n'est pas très forte (entre 0 et 1 % d'évolution de l'espace urbanisé cadastré de 1992 à 1998).

Toutefois, les îlots enclavés dans la zone forestière ont plus de chance de disparaître.

Le deuxième groupe composé des secteurs de Tournai, Ath, Nivelles, Wavre et Liège comporte également une forte proportion de petits îlots (classe inférieure à 10 hectares) mais pour lesquels près de la moitié de la superficie est en contact avec la zone urbaine. Dans certains de ces secteurs (Liège, Wavre) la pression urbaine est très importante (taux d'urbanisation de 3 % à 10 %) et la zone agricole ne couvre pas la moitié des terres agricoles cadastrées.

Il serait intéressant de connaître le type d'exploitation agricole qui peut se maintenir dans ces îlots. A ce stade, il est difficile d'émettre des conclusions en ce qui concerne le devenir de ces îlots. En effet,

l'information sur l'occupation du sol permettrait d'identifier les parcelles agricoles ayant changé d'utilisation et ainsi de savoir avec précision les classes d'îlots de la zone agricole qui sont les plus menacées. Néanmoins, l'ensemble de ces observations permet de mettre en évidence les secteurs et les communes au sein desquelles la zone agricole est plus fragilisée. Aussi, certains problèmes liés par exemple à l'extension linéaire de l'habitat (extension en pattes d'araignées) ou au développement des voies de communication (autoroutes, TGV,...) n'ont pas les mêmes conséquences sur une zone agricole déstructurée.

4. OCCUPATION AGRAIRE À L'ÉCHELLE PARCELLAIRE

Cette quatrième partie vise à **présenter une méthode** pour mieux connaître le rapport entre les terres agricoles cadastrées, la SAU et l'occupation agricole¹² à l'échelle parcellaire.

La méthode vise à comparer à l'échelle parcellaire les superficies renseignées par un ensemble de sources disponibles. Cette comparaison permet d'**évaluer la validité des différentes sources** et d'**expliquer les écarts entre les données d'occupation du sol**.

Un second objectif est de présenter une méthode pour **établir un fond de plan actualisé et pour comparer les occupations agraires avec les affectations du plan de secteur**. L'examen à l'échelle parcellaire permet de préciser la localisation des occupations et des affectations. Il permet aussi d'identifier l'importance des occupations non agraires en zone agricole.

La méthode a été appliquée à un nombre très réduit de communes urbaines, sélectionnées en référence aux situations dégagées lors des évaluations relatives aux besoins en terre et à la pression foncière. Le choix des communes fut en outre orienté par les principales études des typologies communales.

¹²L'occupation agricole correspond aux terrains occupés par des prés, prairies, vergers et cultures telle que repris sur les cartes topographiques de l'IGN ou les photos aériennes.

Tableau II.8. - Caractérisation des communes sélectionnées

| Superficies cadastrales de l'occupation du sol 1998 | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------|---------------|------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------|-------------|-------------------|
| | Bâtiments | | Voiries | | Bois | | Prés, prairies et vergers | | Terres de cultures | | Terres agricoles | | Superficie totale |
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha |
| Seraing | 1 589 | 45 | 485 | 13,7 | 1 089 | 30,8 | 317 | 9 | 51 | 1,5 | 368 | 10,4 | 3 533 |
| Manage | 664 | 21,4 | 565 | 18,2 | 401 | 12,9 | 270 | 8,7 | 1 211 | 38,9 | 1 481 | 47,6 | 3 113 |
| Grâce-Hollogne | 1 048 | 30,6 | 423 | 12,4 | 51 | 1,5 | 441 | 12,9 | 1 458 | 42,6 | 1 900 | 55,5 | 3 423 |
| Ottignies-LLN | 1 034 | 31,4 | 328 | 10 | 406 | 12,3 | 362 | 11 | 1 165 | 35,4 | 1 527 | 46,3 | 3 296 |
| RW | 140 876 | 8,4 | 81 697 | 4,9 | 496 155 | 29,5 | 452 865 | 26,9 | 492 064 | 29,2 | 944 929 | 56,1 | 1 684 549 |

| | Densité population | Evolution 1992-1998 | | | | |
|-----------------|--------------------|----------------------|--------------|-----------|----------|---------|
| | | Superficie cadastrée | | | | SAU |
| | | Population | Urbanisation | Boisement | Agricole | |
| | | % | % | % | % | |
| Seraing | 1 728 | + 0,39 | + 2,30 | - 0,78 | - 1,33 | + 18,28 |
| Manage | 704 | + 1,95 | + 1,33 | - 0,06 | - 1,24 | - 8,09 |
| Grâce-Hollogne | 657 | + 1,82 | + 9,61 | + 0,04 | - 9,44 | + 3,24 |
| Ottignies-LLN | 784 | + 11,68 | + 5,67 | - 0,41 | - 4,53 | - 6,15 |
| Région wallonne | 197 | + 1,96 | + 0,99 | - 0,02 | - 0,81 | + 1,60 |

| Typologies communales | | | | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Typologie structurelle | Utilisation de l'espace en Belgique | | | |
| | | 1961 | 1970 | 1981 | 1988 |
| Seraing | urbanisé - industriel | centre fort urbanisé | centre fort urbanisé | centre fort urbanisé | centre fort urbanisé |
| Manage | urbanisé - industriel | centre urbanisé | centre urbanisé | centre urbanisé | centre urbanisé |
| Grâce-Hollogne | résidentiel - industriel | urbanisé agricole | urbanisé agricole | urbanisé agricole | urbanisé agricole |
| Ottignies-LLN | résidentiel tertiaire | agricole diversifié | agricole de résidence | urbanisé agricole | urbanisé agricole |

L'application de la méthode s'inscrit dans la démarche globale de ce chapitre. Ainsi, après un examen régional et communal, l'évaluation des besoins en terres agricoles et des disponibilités foncières est effectuée à l'échelle parcellaire.

Certains résultats sont présentés, mais ils doivent être considérés comme purement indicatifs vu l'échantillon très réduit de communes étudiées. L'ambition de cette partie n'est donc pas d'aboutir à une description fine ni à des résultats tangibles de l'occupation agricole à l'échelle parcellaire¹³.

4.1 CHOIX DES COMMUNES ETUDIÉES A L'ÉCHELLE PARCELLAIRE

Lors des analyses menées dans les parties précédentes de ce chapitre, les communes ont été classées en fonction de la pression de l'urbanisation.

Ces classements de communes ont été confrontés aux typologies communales réalisées par Dupont, Janssen et Malvoz¹⁴ et par de Baets¹⁵ (voir tableau II.8).

Sur ces bases, une commune a été sélectionnée en fonction de quatre types de situation.

- Pour les communes urbanisées et de vieille industrialisation globalement caractérisées par une réduction relative de leur population : **Seraing**.
- Pour les communes de vieille urbanisation caractérisées par un maintien voire une légère croissance de leur population : **Manage**.
- Pour les communes périphériques de nouvelle urbanisation résidentielle et industrielle : **Grâce Hollogne**.
- Enfin pour les communes périphériques de nouvelle urbanisation résidentielle et tertiaire : **Ottignies-LLN**.

4.2 LES DONNÉES DISPONIBLES DE L'OCCUPATION AGRAIRE À L'ÉCHELLE PARCELLAIRE

La première étape de la méthode consiste à faire l'inventaire des données disponibles.

L'examen porte ensuite sur la précision des données face à la problématique de la pression foncière agricole.

4.2.1 Sources d'occupation agricole disponibles à l'échelle parcellaire

Six sources peuvent être considérées comme intéressantes pour fournir des indications sur l'occupation du sol en prairies et cultures.

L'intérêt principal est de pouvoir disposer de sources couvrant l'ensemble du territoire ou à tout le moins l'ensemble des communes rencontrant une même problématique foncière¹⁶.

Le critère de l'actualisation ou d'une information récente doit également être pris en considération.

Enfin, le degré de précision des informations est à mettre en relation avec la raison ou la motivation de leur établissement. Les données disponibles sont établies à des fins précises et sectorielles.

Les deux premières sources utilisées ont déjà largement été étudiées dans les parties précédentes de ce chapitre. Les quatre autres ont essentiellement pour intérêt de permettre la localisation des superficies.

¹³Cette opération nécessite en effet un travail fastidieux, impossible à réaliser en quelque mois. Elle doit donc faire l'objet d'une étude spécifique.

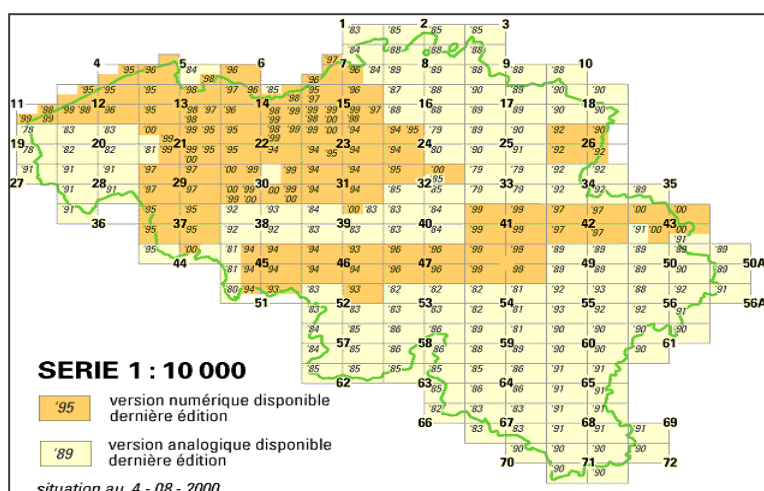
¹⁴Dupont P., Janssen J. et Malvoz L. « Typologie structurelle des communes » in Bulletin trimestriel du Crédit communal, Bruxelles, 1988, pp. 3-22.

¹⁵de Baets D., « Evolution des utilisations de l'espace en Belgique, Approche typologique », Publications de l'Institut Economique Agricole, n°539, Bruxelles, 1992, p. 83.

¹⁶Les données parcellaires issues des remembrements agricoles n'ont donc pas été utilisées vu leur caractère ponctuel.

- Le **recensement agricole au 15 mai** de chaque année reprend la Superficie Agricole Utilisée (SAU) déclarée par les exploitants agricoles à l'échelle communale. Il recense la superficie exploitée selon la nature des occupations et selon le lieu du siège d'exploitation. Toutefois, comme on l'a mentionné au point « 3.2.2. Importance des superficies agricoles utiles effectives affectées en zone agricole au plan de secteur » de la partie précédente, la SAU a été inventoriée en 1994 en fonction de la commune de localisation des terres (SAU effective).
La validité de cette source est assez relative. L'examen des structures d'exploitation détaillé dans le premier chapitre a notamment mis en exergue plusieurs problèmes.
L'intérêt principal de cette source est donc de pouvoir disposer depuis une longue période d'un éventail d'informations actualisées chaque année.
- Le **cadastre** inventorie chaque année les changements d'occupation notamment selon les catégories « prés et prairies », « vergers » et « terres de cultures ». Les données cadastrales existent pour chaque parcelle et sont établies quel que soit leur utilisateur (agriculteurs, particuliers, propriétaires de manège...). Le plan cadastral est combiné à une fiche descriptive d'occupation. Ces données ne sont pas centralisées, demeurent sur format papier et ne sont pas géoréférencées. En raison de ces difficultés, leur mise à disposition et leur utilisation sur plusieurs communes posent problèmes. Dès lors, il semble peu rentable d'entreprendre cette démarche de collecte. La méthode a donc consisté à utiliser les statistiques de l'occupation du sol de l'Administration du cadastre à l'échelle communale comme « jalon ».
- Les **cartes topographiques de l'Institut National de Géographie (IGN)** doivent être envisagées comme la source de référence malgré la lenteur de leur mise à jour.
La carte topographique à l'échelle du 1:10 000^{ème} indique notamment l'occupation en prairies et cultures. Les cartes les plus anciennes datent de 1981 alors que les plus récentes ont été éditées entre 1993 et 2000. Ces dernières sont en couleurs et sur support informatique. Elles offrent une information numérisée des occupations dont une statistique peut être déduite. (Voir carte des éditions disponibles).
Comme pour le cadastre, ces cartes topographiques ne permettent pas d'identifier l'utilisateur des terres.

Figure II.10. Editions disponibles des cartes topographiques IGN au 1:10.000ème



- Les déclarations de superficies introduites chaque année par les agriculteurs sollicitant les aides compensatoires prévues par la Politique agricole commune (PAC) offrent un inventaire annuel du parcellaire et des superficies agricoles. Ces données sont centralisées au **Service Intégré de Gestion et de Contrôle** (SIGEC). L'intérêt de cette source réside dans la disponibilité d'un parcellaire agricole numérisé et pouvant faire l'objet de contrôle sur le terrain.
Toutefois, une partie seulement des agriculteurs introduisent une déclaration de superficies et de plus, les parcelles inférieures à 30 ares ne sont pas répertoriées.
Ces données numérisées n'ont pas été accessibles dans le cadre de cette étude. Nous avons cependant obtenu pour deux communes un ordre de grandeur des superficies déclarées. L'intérêt principal de cette source n'a donc pu être exploité. Il serait en effet intéressant de comparer la localisation des superficies déclarées et les affectations du plan de secteur.
- Les **orthophotoplans** réalisés par l'IGN sont établis à partir de photos aériennes corrigées de leurs déformations. Ils sont métriquement exacts et peuvent être numérisés. Chaque orthophotoplan est édité en grisé et couvre une zone de 4 km². L'édition de 1995 est utilisée pour permettre les déclarations de superficies au SIGEC.
- Les **Plans Photographiques Numériques Communaux** (PPNC) sont des orthophotoplans couleurs réalisés à partir de photographies aériennes prises entre 1997 et 2000. La résolution spatiale des images est plus élevée que celle des orthophotoplans de l'IGN, ce qui permet une plus grande précision lors de la photointerprétation. La couverture complète de la Région wallonne est prévue pour la fin 2000.

4.2.2 Comparaison des données disponibles à l'échelle parcellaire

a) Sélection des données disponibles selon les communes

Parmi les données disponibles, il convient de sélectionner les plus pertinentes en fonction des problématiques foncières rencontrées et celles qui permettent des comparaisons parce qu'elles portent sur une même période ou possèdent des échelles compatibles.

Les données cadastrales et du recensement agricole au 15 mai sont disponibles pour toutes les années et pour toutes les communes. A l'inverse, les données récentes sous forme de cartes topographiques ou de photos aériennes ne sont disponibles que pour quelques communes.

Le tableau II.9 indique les superficies pour chaque commune selon les superficies agricoles cadastrées et les superficies agricoles utilisées. Ensuite, et en fonction de la donnée sélectionnée, les superficies sont fournies sur base soit des cartes topographiques (Seraing, et Grâce-Hollogne) soit des photos aériennes (Manage et Ottignies-LLN). Pour deux communes, une superficie globale déclarée au SIGEC nous a été renseignée, nous les indiquons (Manage et Ottignies-LLN).

Les **cartes II.10 reprises dans l'atlas montrent les diverses situations** et la comparaison des occupations.

b) Comparaison des superficies selon les sources

Tableau II.9 - Données par commune

| | Cadastré-agricole 1998 | | SAU 1998 | | SAU-effective 1994 | | IGN 1:10.000 1997-99 | | SIGEC 1999 | | Orthophoto 1995 | | PPNC 1999 | |
|----------------|------------------------|--------|----------|-------|--------------------|-------|----------------------|-------|------------|-------|-----------------|-------|-----------|-------|
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % |
| Seraing | 368 | 100,00 | 143 | 38,85 | 35 | 9,51 | 197 | 53,53 | N.D. | - | N.D. | - | N.D. | - |
| Manage | 891 | 100,00 | 479 | 53,75 | 595 | 66,77 | N.D. | - | 610 | 68,57 | 792 | 88,89 | N.D. | - |
| Grâce-Hollogne | 1 900 | 100,00 | 1 871 | 98,47 | 1 501 | 79,00 | 1 820 | 95,79 | N.D. | - | N.D. | - | N.D. | - |
| Ottignies-LLN | 1 527 | 100,00 | 1 134 | 73,96 | 1 208 | 80,10 | N.D. | - | 1 150 | 74,38 | N.D. | - | 1 300 | 87,13 |

N.D. : Non disponible dans le cadre de l'étude.

- Les **superficies agricoles du cadastre** correspondent à la somme des superficies sous les rubriques « prairies, prés, vergers et terres de culture » établies par l'Administration. Elles sont considérées comme la superficie « jalon », soit 100 %.
Comme analysé dans les parties précédentes, la superficie agricole cadastrée est supérieure à la SAU. Ce constat général, confirmé dans le cas des communes étudiées, ne vaut toutefois pas pour une vingtaine de communes. La carte II.9.1 permet de localiser en bleu les communes dont la SAU est supérieure à la superficie agricole cadastrée. Le tableau II.9 montre que la superficie agricole cadastrée est également plus élevée que la superficie agraire comptabilisée sur base des cartes topographiques ou des photos aériennes.
- La **SAU 1998** correspondent à la Superficie Agricole Utilisée déclarée par les agriculteurs selon la commune de localisation du siège d'exploitation.
Elles reprennent donc des terres exploitées par les agriculteurs des communes étudiées mais situées dans d'autres communes. Seule Grâce-Hollogne approche les 100 % en raison d'importantes superficies exploitées hors commune (en 1994, plus de 60 % de la SAU de cette commune ne sont pas situés sur son territoire¹⁷). Pour les cas inverses, la faible proportion de SAU par rapport à la superficie agricole cadastrée peut s'expliquer par l'exploitation de terres par des agriculteurs d'autres communes ou selon les hypothèses présentées ci-dessus dans la partie « 2.2. Occupation du sol en région wallonne ».
- La **SAU effective 1994** correspondent à la Superficie Agricole Utilisée déclarée par les agriculteurs selon la commune de localisation des terres.
L'écart entre la SAU et la SAU effective peut conduire à trois situations.
Premièrement, une prédominance des terres exploitées hors commune par les agriculteurs. C'est le cas de Grâce-Hollogne et Seraing ; dès lors la SAU effective y est inférieure à la SAU.
Deuxièmement et à l'inverse, comme à Manage et Ottignies-LLN, de nombreuses superficies sont exploitées par des agriculteurs d'autres communes. Dans ce cas, la SAU effective sera systématiquement supérieure à la SAU.
La troisième situation est plus théorique puisqu'elle impliquerait l'exacte compensation entre SAU et SAU effective.
Enfin, les superficies SAU effective de 1994 sont logiquement inférieures à la superficie agricole cadastrée. En effet, les terres agricoles utilisées sont généralement des terres

¹⁷En 1994, la SAU déclarée de Grâce-Hollogne était de 1 194 ha dont 744 ha étaient exploités hors de l'entité. Les terres exploitées dans l'entité par des agriculteurs dont le siège d'exploitation est hors commune s'étendaient sur quelque 306 ha.

déclarées comme agricoles au cadastre. Toutefois, six communes reprises en bleu à la carte II.9.2. montrent que cette situation n'est pas systématique puisque la SAU effective y est supérieure à la superficie agricole cadastrée. Ces situations prouvent que les terres agricoles utilisées par les agriculteurs sont parfois des terres reprises dans d'autres catégories cadastrales. Seule une confrontation du plan cadastral avec un inventaire exhaustif des terres utilisées permettrait l'identification de ces situations. A ce stade, et faute de pouvoir disposer de cet inventaire, ces superficies agricoles utilisées effectives peuvent être considérées comme situées sur des terres cadastrées comme vaines, bois, ou terrains industriels ou d'habitation non bâtis.

- Les superficies agraires de la **carte IGN 1:10.000^{ème}** résultent de la digitalisation des éléments cartographiques repris sous légende : prairies, prés, vergers et cultures. Cette digitalisation fournit donc les occupations agraires des communes.
Parmi les communes étudiées, seules Seraing et Grâce-Hollogne sont couvertes par des éditions récentes, respectivement 1997 et 1999.
La comparaison des superficies agricoles cadastrées avec celles issues de la digitalisation de la carte montre que, plus l'occupation et la structure du territoire sont complexes, plus l'écart entre les estimations d'occupation est important¹⁸. En effet, seule Grâce-Hollogne possède un écart inférieur à 5 %. Or, dans cette commune, les superficies des terres agricoles et des terres urbanisées sont importantes mais leur séparation est plus marquée et les bois sont peu présents.
- Les superficies déclarées au **SIGEC** sont inférieures aux superficies agricoles cadastrées. Toutefois, pour les deux communes renseignées, elles sont supérieures à la SAU déclarée en 1998. De plus, à Manage, la superficie SIGEC est supérieure à la SAU effective de 1994. Cette situation démontrerait que les agriculteurs n'effectuent pas une déclaration analogue au SIGEC et à l'INS pour la comptabilisation de la SAU. Une autre hypothèse serait que les superficies exploitées dans la commune par des agriculteurs d'autres entités sont en croissance. Cette seconde supposition pourrait être envisagée plus particulièrement pour Manage.
Il semble donc que cette source apporte plus de précisions que la SAU quant à l'étendue des terres agricoles. Toutefois, il conviendrait de connaître la représentativité des déclarations.
- Egalement à défaut de pouvoir disposer de cartes au 1:10.000^{ème} pour l'ensemble de la Wallonie, le recours aux **orthophotoplans** réalisés par **l'IGN** et pour le **PPNC** permet la digitalisation des prés, prairies et terres de cultures après photo-interprétation. Les estimations des superficies agraires peuvent être réalisées. A Manage et Ottignies-LLN, elles sont relativement similaires par rapport à la superficie agricole cadastrée. Ces résultats tendraient à confirmer la fiabilité de ces sources issues de photos aériennes.

¹⁸ A Seraing, à peine la moitié des superficies des terres agricoles cadastrées seraient effectivement des terres occupées par les prairies, prés, vergers et cultures. La superposition du plan cadastral avec l'IGN 1:10.000^{ème} aurait permis de localiser les écarts avec précisions. Faut de pouvoir disposer du plan cadastral dans le cadre de cette étude, on peut poser comme hypothèse que des terres agricoles cadastrées sont occupées par des bois ou des friches particulièrement nombreux à Seraing. Pour rappel, environ 45.000 ha de bois sont répertoriés par l'Inventaire des Massifs forestiers en plus des superficies boisées cadastrales (voir partie 2.3.2.2.).

c) *Validité des données d'occupation du sol*

De la comparaison des données d'occupation du sol, il ressort les conclusions suivantes.

- A l'échelle communale et parcellaire, **la SAU n'est pas une source fiable pour l'estimation des étendues agricoles**. Les agriculteurs tendent en effet à exploiter de plus en plus régulièrement des terres situées dans d'autres communes que celle de leur siège exploitation.

Dès lors il est hasardeux de fonder à l'échelle communale une évaluation fine de la pression foncière agricole sur base de la comparaison de la SAU avec la superficie agricole cadastrée. En effet, l'écart entre ces deux sources ne reflète pas la situation existante. Certaines communes font apparaître un écart important entre SAU et superficie agricole cadastrée alors qu'il existe une forte pression foncière agricole en raison d'importantes superficies exploitées par des agriculteurs d'autres communes. La SAU effective déclarée en fonction de la localisation des terres exploitées constitue une meilleure source ; elle n'est toutefois disponible que pour 1994.

- **Les superficies déclarées au SIGEC** peuvent faire l'objet de contrôle et sont basées sur déclaration parcellaire. Cette procédure de collecte de l'information garantit **une meilleure estimation des étendues agricoles que la SAU** déclarée à l'INS. Comme ce fut déjà souligner, il convient cependant de préciser l'échantillon des déclarants.

La comparaison de ces déclarations avec les cartes topographiques ou avec les photos aériennes permettrait une bonne estimation des disponibilités en terres agricoles. Ces déclarations pourraient également être précisées au regard des affectations du plan de secteur.

- **Les étendues agraires sont difficiles à estimer pour les communes urbaines denses et dont la structure des occupations est complexe**. Les écarts entre les différentes sources sont fort marqués. Ce constat semble également concerner la carte topographique au 1:10 000^{ème}, même récente.

Dans ces communes, l'utilisation des données SIGEC permettrait de préciser l'importance des occupations agricoles au sein des terres agraires par rapport à d'autres usages que l'agriculture. La carte topographique au 1:10 000^{ème} apporte cependant une bonne estimation des occupations agraires pour les communes comportant peu de superficie boisée.

- **Pour les communes urbaines comptant moins de 15 % de superficies boisées, l'estimation déduite des orthophotoplans de l'IGN ou du PPNC sont également correctes.**

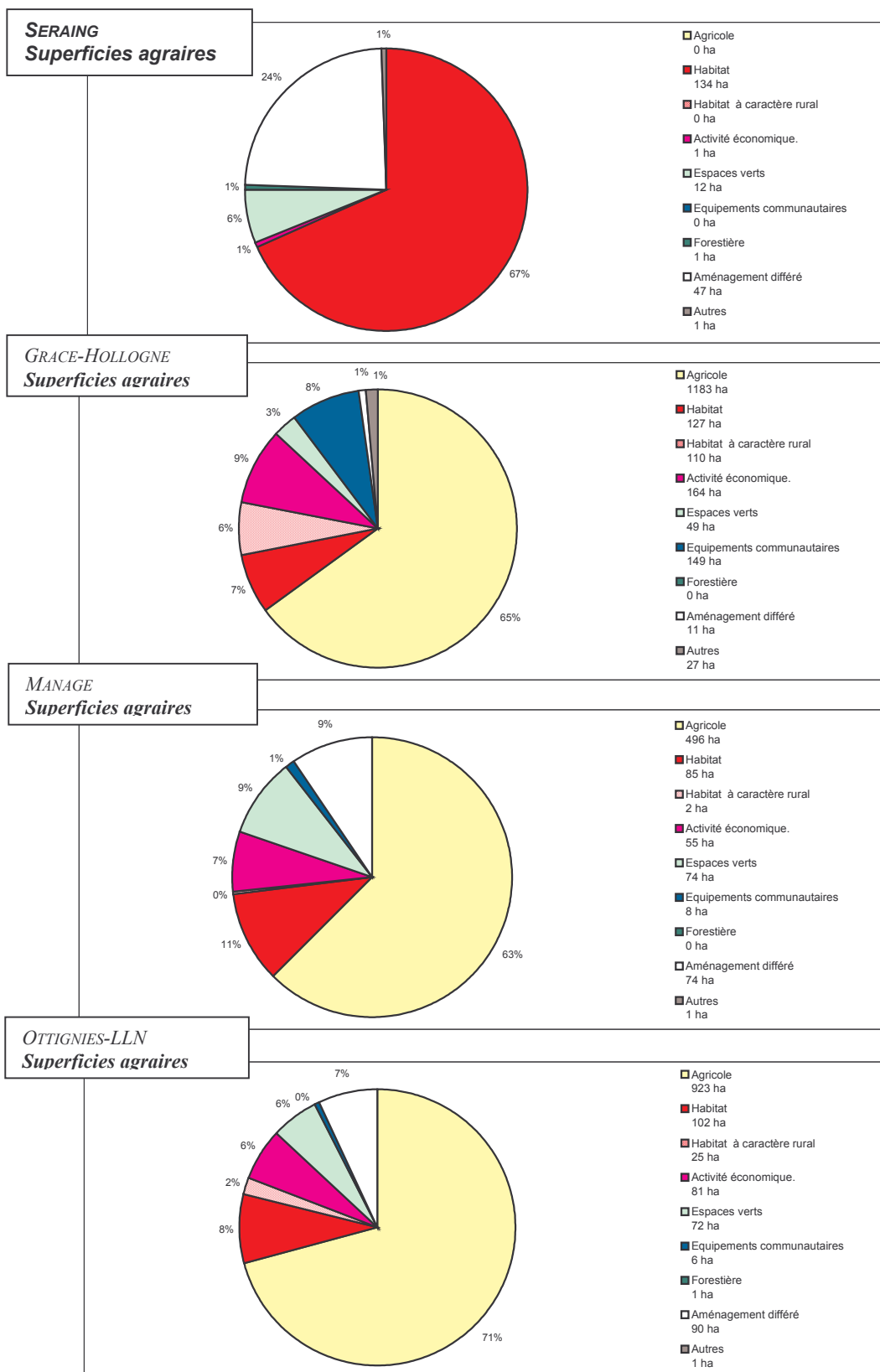
L'évaluation des disponibilités en terres pour permettre l'extension de l'agriculture nécessiterait de mettre en comparaison ces estimations avec les données du SIGEC.

En conclusion, il apparaît qu'**aucune source d'occupation du sol ne fournit une situation précise de la pression agricole foncière**. Seule la combinaison de différentes sources permet de cerner des situations souvent complexes.

4.3 L'OCCUPATION AGRAIRE A L'ECHELLE PARCELLAIRE AU REGARD DU PLAN DE SECTEUR

Cette section vise à présenter le second point de la méthode : la comparaison des données d'occupation du sol reprises sur la carte topographique et les orthophotoplans avec les affectations du plan de secteur. Pour rappel, les plans cadastraux n'ont pas été collectés en raison des difficultés d'utilisation et de mise à disposition.

Figure II.11 - Répartition des superficies agraires selon les affectation du plan de secteur



La méthode vise d'abord, sur base des données disponibles, à **établir un fond de plan actualisé**. Cette démarche est **indispensable dans l'optique d'une révision globale des plans de secteur**. L'objectif de la méthode est d'**estimer la part des terres agraires selon les affectations du plan de secteur**. Cette estimation permet d'indiquer la part des terres agraires situées en zones urbanisables, ou en d'autres termes, le **potentiel d'urbanisation au sein des communes**. Cette estimation est cependant partielle puisque, outre les terres agraires, certaines terres boisées peuvent être situées en zone urbanisable. Toutefois, l'estimation reste assez bonne vu que les terres boisées sont marginales pour les communes étudiées, exception faite pour Seraing. Comme ce fut indiqué lors de l'examen développé dans la première partie de ce chapitre, les résultats présentés sont indicatifs. Ils montrent l'intérêt de la méthode et doivent être confortés à une application généralisée.

4.3.1 Sources d'occupation agraire disponibles à l'échelle parcellaire

Trois sources peuvent être utilisées pour établir l'occupation agraire à l'échelle parcellaire.

- Les **cartes topographiques de l'IGN** au 1:10.000^{ème} numérisées et en couleurs éditées en 1996 et 1997 ont été utilisées pour Seraing et Grâce-Hollogne.
- Les **orthophotoplans numérisés de l'IGN** de 1995 ont été utilisés pour Manage.
- Les **orthophotoplans numérisés du PPNC** en 1999 ont été utilisés pour Ottignies-LLN.

4.3.2 Comparaison entre les occupations agraires et les affectations du plan de secteur

Le plan de secteur a été digitalisé par l'Institut wallon en 1993. Ce **plan de secteur digitalisé** n'a pas été actualisé depuis cette date. Il conviendrait donc de le faire en reprenant les modifications partielles et les plans communaux dérogatoires approuvés.

La méthode de comparaison a consisté, pour les cinq communes étudiées, à superposer les fonds de plan actualisés avec cette version numérisée du plan de secteur.

Dans un premier temps, l'ensemble des occupations agraires est comparé au plan de secteur afin de déterminer l'importance des superficies bénéficiant d'un statut de protection lié au plan de secteur.

Dans un second temps, l'examen vise à déterminer si les différents types d'occupation agraire (prés et prairies, vergers et terres de cultures) bénéficient du même niveau de protection au regard du plan de secteur.

Dans un troisième temps, les occupations agraires sont confrontées à la zone agricole afin de déterminer l'importance d'occupations non agraires en zone agricole.

Il aurait naturellement été très pertinent de comparer les superficies reprises dans les déclarations du SIGEC avec les affectations du plan de secteur. A défaut de pouvoir avoir accès à cette donnée, on ne peut estimer l'importance des superficies pour chacune des zones. On ne peut dès lors estimer si les terres agraires exploitées par des agriculteurs sont mieux protégées par le plan de secteur que celles utilisées par d'autres acteurs locaux.

Les **cartes II.10 reprises dans l'atlas montrent les diverses situations** et la comparaison des occupations.

a) Niveau de protection des terres agraires par le plan de secteur pour les communes caractérisées par une pression urbaine

Tableau II.10 – Répartition des terres agraires selon les affectations au plan de secteur

| Zone du plan de secteur | Seraing | | Grâce-Hollogne | | Manage | | Ottignies-LLN | |
|---------------------------|---------|-------|----------------|-------|--------|-------|---------------|-------|
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % |
| Agricole | 0 | 0,00 | 1 183 | 64,99 | 496 | 62,44 | 923 | 71,01 |
| Habitat | 134 | 68,23 | 127 | 6,96 | 85 | 10,71 | 102 | 7,83 |
| Habitat à caractère rural | 0 | 0,00 | 110 | 6,07 | 2 | 0,22 | 25 | 1,94 |
| Activité économique | 1 | 0,71 | 164 | 8,99 | 55 | 6,88 | 81 | 6,21 |
| Espaces verts | 12 | 5,85 | 49 | 2,71 | 74 | 9,35 | 72 | 5,52 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| Equipements communautaires | 0 | 0,25 | 149 | 8,20 | 8 | 0,97 | 6 | 0,45 |
| Forestière | 1 | 0,36 | 0 | 0,00 | 0 | 0,04 | 1 | 0,08 |
| Aménagement différé | 47 | 23,82 | 11 | 0,61 | 74 | 9,22 | 90 | 6,92 |
| Autres | 1 | 0,78 | 27 | 1,47 | 1 | 0,16 | 1 | 0,04 |
| Total agraire | 197 | 100,00 | 1 821 | 100,00 | 794 | 100,00 | 1 300 | 100,00 |

Commentaires

Parmi des communes caractérisées par une pression urbaine sur les terres agricoles, la comparaison des occupations agraires avec le plan de secteur révèle les tendances suivantes.

- **Plus de 60 % des terres agraires sont situées en zone agricole.** A défaut de zone agricole à Seraing, la majorité de ces terres est située en zone d'habitat. La **zone d'espace vert couvre environ 4 à 9 % des terres agraires.** Comme mentionné précédemment à la partie 3.2.3. de ce chapitre, cette zone confère une protection puisqu'elle vise au maintien des occupations.
- A l'exception de Seraing, la **zone d'habitat et la zone d'activité économique reprennent chacune entre 6 et 10 % des terres agraires**¹⁹. Dès lors, pour les communes étudiées, près de 20 % des terres agraires sont affectées directement en zone urbanisable.
- La **zone d'aménagement différé**, qui peut également être urbanisée, **repréente entre 1 et 24 % des terres agraires.** Plus la part de cette affectation est élevée, moins est importante la part de la zone agricole.
- Dans les communes étudiées, une partie peu significative des terres agraires est située en zone d'habitat à caractère rural ou en zone forestière. Or ces zones représentent parfois de vastes étendues au sein des communes étudiées.

En conclusion, dans les communes urbaines périphériques, **le plan de secteur permet de protéger entre 65 et 75 % des terres agraires**, alors que seulement 6 % d'entre elles sont protégées à Seraing. Dès lors, dans les communes urbaines étudiées, **l'espace urbanisable disponible équivaut entre 35 et 25 % des terres agraires.**

b) Niveau de protection des prés, prairies et cultures par le plan de secteur pour les communes caractérisées par une pression urbaine

La distinction entre prés, prairies et cultures n'a pu être établie qu'en se référant à la carte topographique au 1:10.000^{ème}. Lorsque la carte est récente, les superficies sont directement déduites. Pour les anciennes cartes, il faut recourir à l'interprétation des orthophotoplans. Dans le cas de Manage, la carte fut réalisée en 1994. Elle a donc été consultée afin de faciliter ce travail. Par contre, pour Ottignies-LLN, elle est trop ancienne ce qui ne permettrait pas une interprétation correcte. Le niveau de protection dont bénéficient les prés, prairies et cultures sur base du plan de secteur a pu être étudié pour Seraing, Grâce-Hollogne et Manage, communes caractérisées par une forte pression urbaine.

¹⁹ La part importante de superficies affectée aux équipements communautaires à Grâce-Hollogne correspond à l'aéroport de Bierset et les terrains militaires situés au nord de l'entité de Bierset. Elle peut donc correspondre en partie comme zone d'activité économique, ou comme zone d'aménagement différé ou encore comme zone d'espace vert. Cette interprétation s'inscrit dans la tendance des autres communes.

Tableau II.11 – Répartition des prés, prairies et cultures selon les affectations du plan de secteur

| Zone du plan de secteur | Seraing | | | | Grâce-Hollogne | | | | Manage | | | |
|---------------------------------|-----------|-------------|------------|--------------|----------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Cultures | | Prairies | | Cultures | | Prairies | | Cultures | | Prairies | |
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % |
| Agricole | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 981 | 67,44 | 203 | 55,26 | 288 | 68,20 | 208 | 56,19 |
| Habitat | 12 | 100,00 | 123 | 66,21 | 69 | 4,76 | 57 | 15,65 | 33 | 7,78 | 52 | 14,10 |
| Habitat à caractère rural | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 51 | 3,53 | 59 | 16,12 | 0 | 0,07 | 1 | 0,39 |
| Activité économique | 0 | 0,00 | 1 | 0,75 | 156 | 10,71 | 8 | 2,17 | 34 | 8,02 | 21 | 5,61 |
| Espaces verts | 0 | 0,00 | 12 | 6,22 | 33 | 2,28 | 16 | 4,39 | 29 | 6,99 | 45 | 12,08 |
| Equipements communautaires | 0 | 0,00 | 0 | 0,26 | 139 | 9,53 | 11 | 2,93 | 2 | 0,43 | 4 | 1,10 |
| Forestière | 0 | 0,00 | 1 | 0,38 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,02 | 0 | 0,07 |
| Aménagement différé | 0 | 0,00 | 47 | 25,33 | 10 | 0,67 | 1 | 0,38 | 36 | 8,48 | 38 | 10,12 |
| Autres | 0 | 0,00 | 2 | 0,84 | 16 | 1,07 | 11 | 3,09 | 0 | 0,00 | 1 | 0,33 |
| (100,00% = sup. agraire) | 12 | 5,97 | 185 | 94,03 | 1 454 | 79,87 | 367 | 20,13 | 422 | 53,23 | 371 | 46,77 |

Commentaires

- Dans les communes urbaines, près de **70 % des terres de cultures sont situées en zone agricole mais seulement 55 % des prés et prairies sont situés dans cette zone.**
- **Pour le solde**, les terres de cultures sont préférentiellement situées en zone d'activité économique ou d'équipements communautaires alors qu'au contraire **plus de 30 % des prairies sont situées en zone d'habitat, d'habitat à caractère rural ou d'espace vert.** L'examen des cartes d'occupation du sol montre que les terres de cultures sont généralement de plus grandes superficies et à l'écart des noyaux urbanisés. A l'inverse, les prairies sont généralement situées à proximité ou au sein des noyaux d'habitat. Ces terres sont en outre de plus petites tailles.
- La zone d'aménagement différée est couverte autant par des prairies que par des cultures.

En conclusion, dans les communes urbaines étudiées, les prairies bénéficient d'un moindre niveau de protection vis-à-vis de l'urbanisation. **Entre 40 et 30 % des superficies en prairies sont potentiellement urbanisables, alors que ce pourcentage descend entre 30 et 20 % des terres de cultures.**

Figure II.12 - Répartition des cultures et des prés selon les affectations du plan de secteur

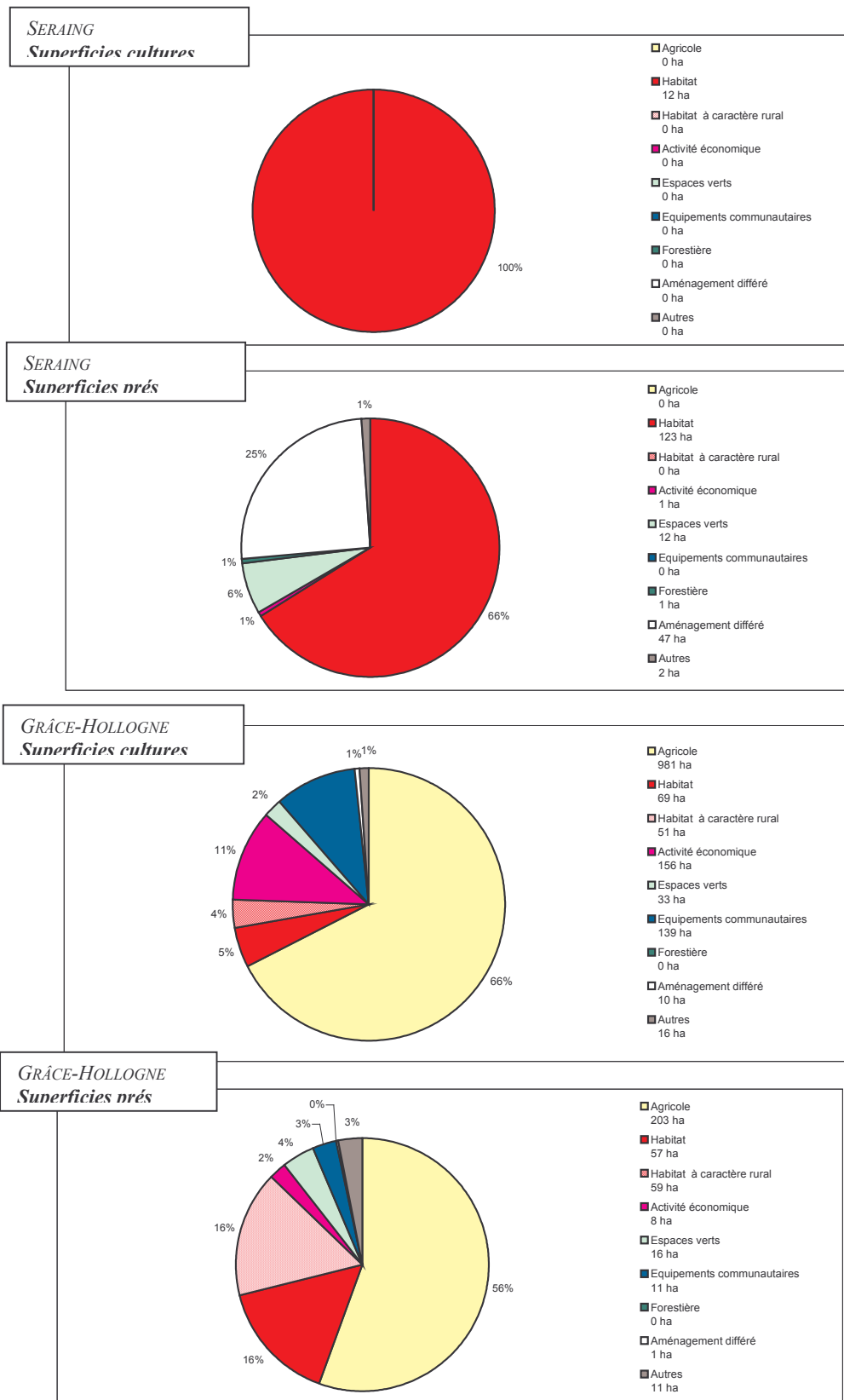
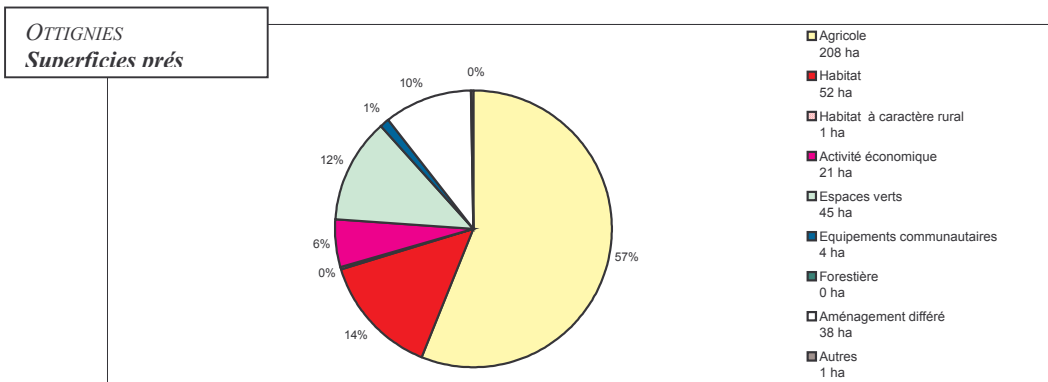
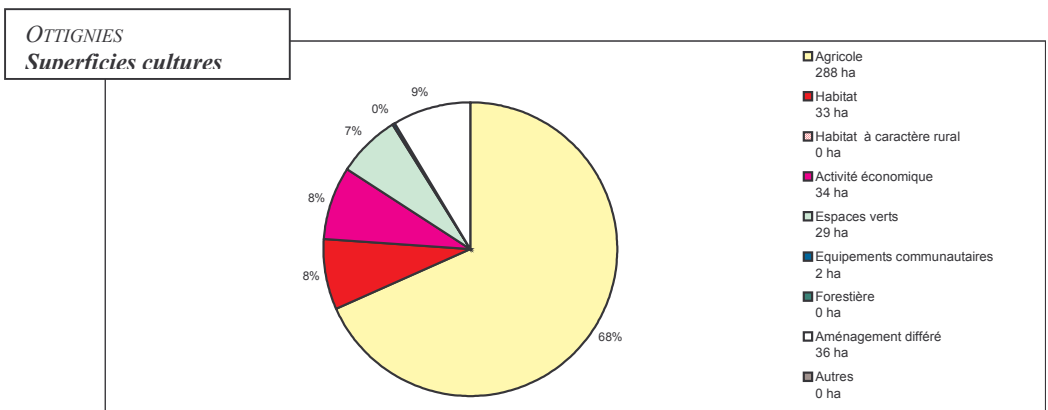


Figure II.12 (suite) - Répartition des cultures et des prés selon les affectations du plan de secteur



A ce stade, et faute de pouvoir disposer des localisations des terres déclarées au SIGEC, on peut déduire des résultats précédant que **les terres exploitées par les agriculteurs possèderaient un niveau de protection situé entre celui observé pour les cultures et les prairies**. Cette hypothèse repose sur le postulat que les terres de cultures sont généralement exploitées par des agriculteurs, alors que les prairies peuvent être utilisées plus fréquemment par des non agriculteurs. Cette déduction demande naturellement confirmation.

c) *Confrontation des occupations en zone agricole*

Tableau II.12 – Occupations agraires en zone agricole

| | Seraing | | Grâce-Hollogne | | Manage | | Ottignies-LLN | |
|---------------------------------------|---------|------|----------------|--------|--------|--------|---------------|--------|
| | Ha | % | Ha | % | Ha | % | Ha | % |
| Superficies agraires en zone agricole | 0 | 0,00 | 1 183 | 90,47 | 496 | 84,18 | 923 | 82,41 |
| Zone agricole du PS | 0 | 0,00 | 1 308 | 100,00 | 589 | 100,00 | 1 120 | 100,00 |

Commentaires

- A l'exception de Seraing qui ne compte pas de zone agricole, **les zones agricoles des communes urbaines sont occupées entre 80 et 90 % par des terres agraires**. Les cartes d'occupation du sol montrent notamment l'urbanisation de la zone agricole par les réseaux de transport et de communication, la présence de jardins ou de terrains de sport comme à Manage, ou la présence d'un golf et de parcelles boisées en zone agricole à Ottignies-LLN.

4.3.3 Conclusions

La méthode présentée montre qu'il est très difficile d'estimer quantitativement l'espace rural selon ses différentes occupations et ses différents utilisateurs. Seule la confrontation des sources disponibles permet d'évaluer des tendances.

La mise à disposition des déclarations de superficies du SIGEC contribuerait indiscutablement à renforcer la connaissance des occupations agricoles. Il demeure que cette source ne couvre que les exploitants agricoles introduisant une demande d'aides compensatoires.

Cette difficulté de cerner l'espace rural doit être d'autant plus prise en compte que le Gouvernement wallon a décidé de mettre en révision l'ensemble des plans de secteurs.

L'établissement d'un fond de plan actualisé est une démarche indispensable pour réaliser cette opération de révision. La réalisation de ce fond de plan et son application à quatre communes démontrent la grande diversité des situations.

L'analyse démontre par ailleurs la grande inégalité de protection dont bénéficient les différentes occupations du sol au regard du plan de secteur.

