

# DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET UTILISATION PARCIMONIEUSE DU SOL EN PROVINCE DE LUXEMBOURG

## Regard sur 10 ans (2004-2014)

Depuis 2 ans, la commission Aménagement du Territoire du MOC Luxembourg mène une réflexion sur la question du développement territorial de la province de Luxembourg en lien avec le principe d'utilisation parcimonieuse du sol. Le groupe s'est appuyé sur des documents scientifiques et académiques et a nourri sa réflexion par des rencontres avec des acteurs de l'aménagement du territoire. Le travail aboutit aujourd'hui à une note de positionnement du MOC Luxembourg dont nous publions ici quelques extraits.

Le développement d'une société est indispensable. Cependant, il ne doit pas s'entendre uniquement en termes économiques. Il doit prendre en compte les aspects économique, social et environnemental. Le développement d'une société doit aussi s'entendre de manière globale, viser l'intérêt collectif, de manière à améliorer la cohésion sociale. Nous vivons dans un monde fini. Dès lors, la terre n'est pas une ressource extensible. Tout projet d'aménagement du territoire doit intégrer cette donnée. Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.) de 1999,

document d'orientation stratégique toujours en vigueur à ce jour, précise dès son introduction qu'« en référence aux besoins des générations futures, l'aménagement du territoire doit aussi avoir pour objectif l'utilisation parcimonieuse des ressources naturelles non renouvelables ou qui ne se renouvellent que lentement, ainsi que la préservation d'un environnement sain et diversifié ». Qu'en est-il dans la Province de Luxembourg ? Quelle utilisation fait-on de la terre, notre patrimoine commun ?

### La fonction agricole

Globalement, en province de Luxembourg de 1978 à 2011, la SAU (Surface Agricole Utile), c'est-à-dire la surface nette dédiée à l'agriculture s'est vue diminuée de 10.000 ha<sup>1</sup>, soit 2.25 % de la superficie de la province. Cette pression croissante sur les terres est due à plusieurs facteurs :

- Artificialisation des terres pour le secteur résidentiel. Malgré la volonté affichée par les gouvernements wallons successifs, l'étalement de l'habitat continue.
- Augmentation des réseaux de communication et des zones d'activité économique (ZAE)

- La spéculation foncière. La pression sur le foncier est toujours plus importante. C'est particulièrement flagrant le long de la frontière grand-ducale. À titre d'exemple, un hectare de terre agricole à Attert se vend entre 25.000 € et 30.000 €.
- L'implantation d'éoliennes. Les promoteurs incluent directement dans leurs projets de parc 2 à 3 ha de compensation de terres non cultivées par mat d'éolienne.

### La fonction industrielle et commerciale

L'augmentation de la superficie<sup>2</sup> occupée par les activités industrielles et commerciales est en constante évolution en province de Luxembourg.

1983	858 ha
1993	1365 ha
2003	1773 ha
2013	2038 ha

Il s'agit d'un accroissement moyen de 39 ha par an. Autrement dit, chaque année, l'équivalent de 55 terrains de football est retiré à l'agriculture et affecté à des fins industrielles et commerciales. Ces chiffres doivent évidemment être

replacés dans les contextes historique et socio-économique de l'époque. La superficie de terrains industriels et commerciaux se répartit de manière inégale entre les communes. On peut distinguer 3 catégories :

- Le top 6 (entre 100 et 200 ha) : Marche, Arlon, Bastogne, Libramont, Aubange, Virton
- L'intermédiaire (entre 50 et 100 ha) : Bertrix, Vielsalm, Messancy, Rouvroy, Durbuy, Bouillon
- Les autres (entre 0 et 50 ha) : toutes les autres communes

<sup>1</sup> Baromètre de l'économie agricole 2012, SPIGVA, Province de Luxembourg, Département de l'économie agricole.

<sup>2</sup> Occupation du sol selon le registre cadastral (en hectares), commune par commune, pour la période 1983 à 2013. Source : SPF Economie, PME, Classes moyennes et Énergie

Plus précisément, en matière d'implantations commerciales, la province de Luxembourg, et en particulier le sud-Luxembourg dopé par l'arrondissement d'Arlon, fait face à une surreprésentation des surfaces commerciales. Voici quelques chiffres<sup>3</sup> :

- En Wallonie : 170 m<sup>2</sup> de commerces par 100 hab
- En prov. Luxembourg : 210 m<sup>2</sup> de commerces par 100 hab
- Communes d'Arlon-Messancy-Aubange : 407 m<sup>2</sup> par 100 hab
- Commune de Messancy : 643 m<sup>2</sup> par 100 hab
- Commune de Marche : 481 m<sup>2</sup> par 100 hab
- Commune de Libramont : 748 m<sup>2</sup> par 100 hab

L'augmentation du nombre de surfaces commerciales est constante. Elle va de pair avec la problématique des cellules vides. On constate une croissance globale des cellules vides (+10% en 2 ans). Certaines communes présentent des chiffres importants : Athus 24%, Virton 27%, Bouillon 31%.

**Nous observons deux phénomènes :**

- Le commerce se déplace des petites entités vers les grandes entités. Les commerces se déplacent des centres villes vers les zones commerciales en périphérie. La croissance des m<sup>2</sup> commerciaux se fait essentiellement en périphérie, ce qui a pour conséquence de fragiliser les centres urbains.

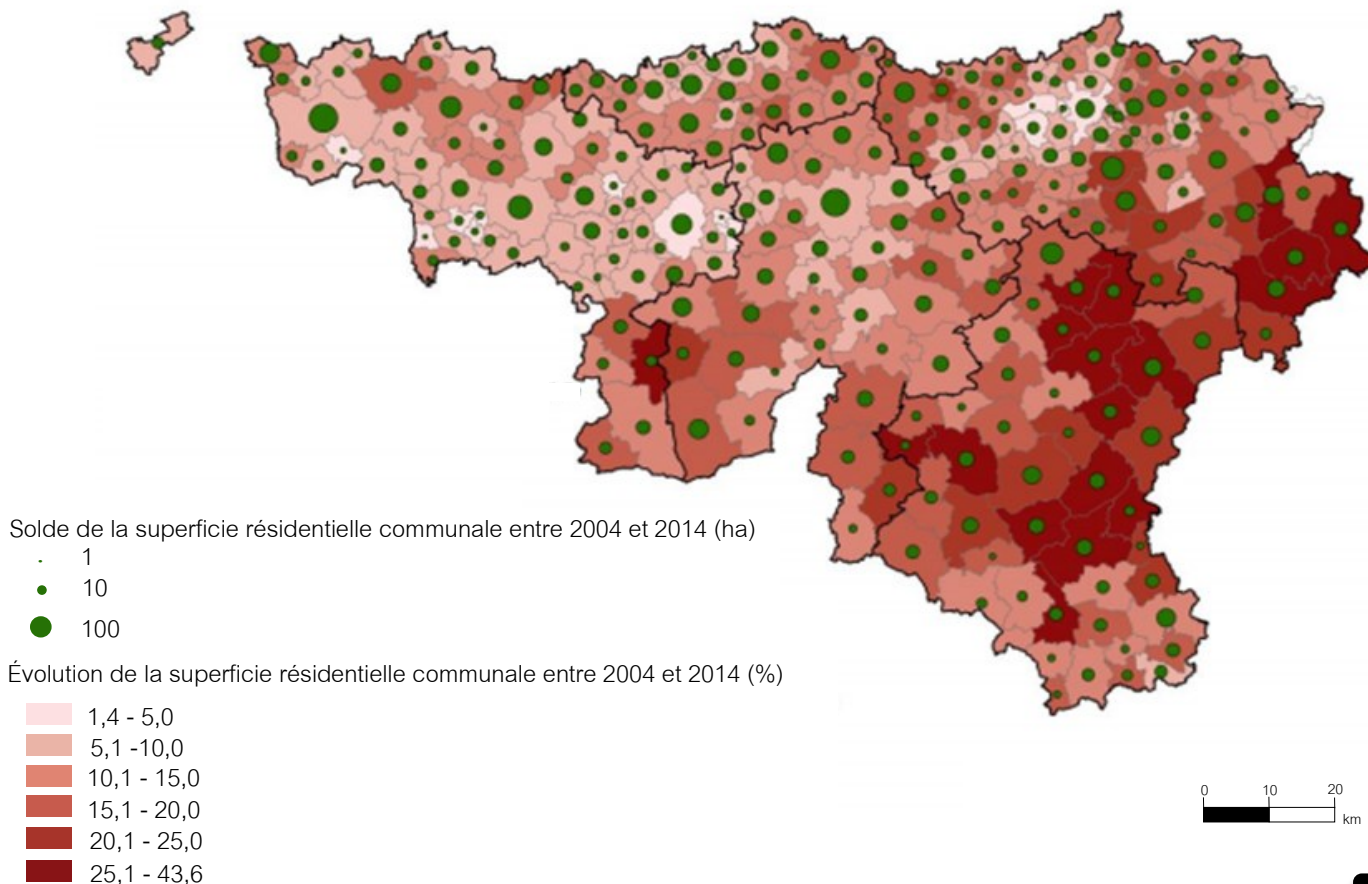
- Les m<sup>2</sup> supplémentaires créent peu d'emplois. Enfin, se pose la question des chancres. À l'instar des friches industrielles, si la tendance se poursuit, il est à craindre que nous serons à l'avenir face à des bâtiments commerciaux à l'abandon, que ce soit des petites ou des grandes surfaces, avec ce que cela implique comme conséquences à gérer (insalubrité, insécurité, image et dynamisme d'un quartier ou rue, ...).

**La fonction résidentielle**

L'artificialisation du territoire est essentiellement due à l'expansion du résidentiel. Alors que les communes wallonnes ont augmenté leur superficie résidentielle de 13,2 % en moyenne entre 2004 et 2014, les communes luxembourgeoises sont presque toutes au dessus de ce chiffre. 13 communes sur les 44 sont au-delà de 25 % d'augmentation avec des pics à 31,5%

(Houffalize), 34,73 % (Bertogne) et 43,61 % (Léglise). Ce phénomène s'explique principalement par la proximité des axes autoroutiers et du Grand-Duché du Luxembourg. Vu la hausse des prix immobiliers dans les communes frontalières du sud, la demande s'est déplacée progressivement vers le nord, là où les prix fonciers sont plus faibles.

Évolution de la superficie résidentielle communale entre 2004 et 2014 (source : IWEPS/2014)



<sup>13</sup>Source : Bruno Bianchet (Lepur), dans son exposé à l'Observatoire politique du MOC Luxembourg du 23 février 2015. Source des chiffres : UCM 2013

Rapportée au nombre d'habitants, l'utilisation résidentielle de l'espace montre une tendance continue au desserrement (à l'opposé de la densification) sur l'ensemble de la Wallonie. Cela signifie qu'en moyenne, chaque habitant utilise de plus en plus d'espace au sol pour son habitat (logement, jardin, cour, garage...) soit 294 m<sup>2</sup> en 2014 au lieu de 225 m<sup>2</sup> en 1985. Ce phénomène est favorisé par des prix fonciers faibles, de larges disponibilités dans les zones d'habitats aux plans de secteur, une forte demande pour des parcelles résidentielles de grande superficie et une gestion communale majoritairement inadaptée.

La province de Luxembourg suit cette tendance, avec une évolution particulièrement marquante en Ardenne où l'exode rural a rendu les chiffres stables jusqu'en 1990 puis a été suivi par une croissance rapide et concentrée dans les années 1990. À Arlon, au contraire, on assiste à une légère redensification, car la ville a notamment développé via un partenariat public-privé des logements dans le centre-ville (Waschbour, Callemeyn...). Au final, les Luxembourgeois sont ceux qui en dix ans ont consommé le plus de superficie résidentielle par habitant, avec une augmentation de 8,8 % au lieu de 4,8 % pour la Wallonie dans son ensemble.

## Les conséquences

L'évolution de l'utilisation du sol en province de Luxembourg telle qu'elle vient d'être décrite n'est pas sans conséquences environnementales, économiques, sociales, culturelles et paysagères.

Le développement d'espaces imperméabilisés (habitats, zonings, routes, parkings, zones agricoles intensives...) entraîne l'artificialisation du réseau hydrographique et des crues de plus en plus fréquentes et intenses. Les terres agricoles de bonne qualité, garantissant notre souveraineté alimentaire, se raréfient. Les dépenses en équipements (eau, électricité, récolte des déchets...) augmentent pour les pouvoirs publics, pour les citoyens et pour les candidats-bâisseurs. Le sentiment d'appartenance à un village s'estompe : les villages



s'étendent de manière anarchique le long des routes, éloignant les nouveaux habitants des centres de vie, tendant vers la construction de quartiers-dortoirs et de « grands villages ». Cet éloignement des centres rend la voiture indispensable et l'organisation des transports en commun très coûteuse. Ceux qui ne disposent pas de voiture personnelle sont confrontés au déficit des transports publics. Les conséquences écologiques de ce « tout à la voiture » sont évidemment dramatiques. Enfin, malgré la création de quatre parcs naturels dans la Province de Luxembourg, qui couvrent un tiers de sa superficie,

l'étalement urbain se poursuit, altérant les paysages et la biodiversité.

## Présentation de la position du MOC Luxembourg : le mardi 13 septembre

Face à ces constats et aux conséquences de l'utilisation du sol, le MOC Luxembourg se positionne, pose des questions et formule des revendications.

Pour les découvrir, nous vous invitons à participer à la soirée de présentation publique de la note qui aura lieu :

Mardi 13 septembre à 19h30  
Dans les locaux de la CSC  
Avenue Herbofin, 32 A1  
6800 Libramont

Le document sera disponible dans son intégralité dès le 15 septembre sur le site du MOC Luxembourg ([www.mocluxembourg.be](http://www.mocluxembourg.be)) ou sur demande auprès de Jean-Nicolas Burnotte.

ENTRÉE GRATUITE

Ces questions vous intéressent ? Il est également possible d'organiser pour votre groupe un moment de présentation-débat sur ce thème.

Infos ou/et inscriptions  
Jean-Nicolas Burnotte  
✉ [jn.burnotte@mocluxembourg.be](mailto:jn.burnotte@mocluxembourg.be)  
☎ 063/21.87.26