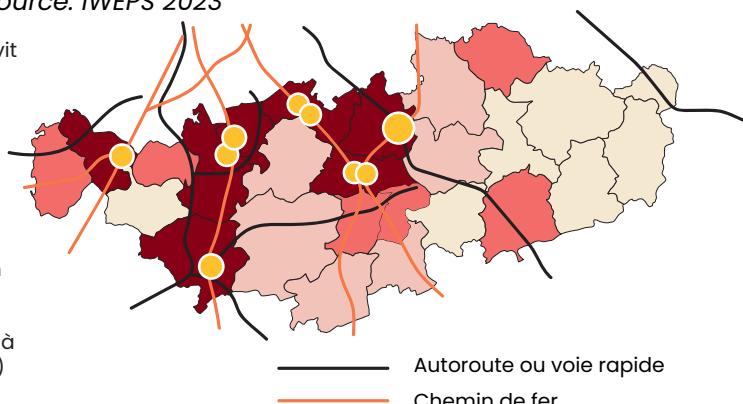


L'aménagement du territoire en Brabant wallon

1. Polarités, grands axes et densité de population

Source: IWEPS 2023

- Communes où plus de 50% de la population vit en zone rurale
- Communes où entre 30% et 50% de la population vit en zone rurale
- Communes où entre 10% et 30% de la population vit en zone rurale
- Communes où moins de 10% de la population vit en zone rurale
- Clusters urbains denses (population de 5000 à 50 000 habitants, plus de 1500 habitants/km²)



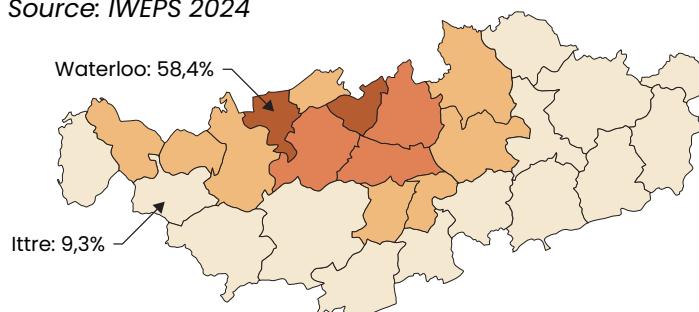
Le Brabant wallon ne comprend **pas de grands "centres urbains"** (zones à forte densité de population et de services, rassemblant plus de 50 000 habitants). Il est cependant proche du sillon industriel wallon et de la région bruxelloise qui constituent les principaux pôles d'attractivité extérieurs à la province. Les réseaux autoroutiers et ferroviaires sont orientés vers ces polarités extérieures à la province. Ceci impacte la **densité de population**, également marquée par l'**héritage industriel** de l'ouest et du centre de la province.

La province comprend cependant plusieurs "clusters" urbains denses qui constituent des pôles d'attraction secondaires.

2. Superficie destinée à l'habitat au plan de secteur (2023)

Source: IWEPS 2024

- Moins de 16% du territoire communal
- Entre 16 et 26% du territoire communal
- Entre 26 et 36% du territoire communal
- Plus de 36% du territoire communal



Le **plan de secteur** est un outil de planification de l'aménagement du territoire développé principalement entre 1977 et 1987. Il indique la **"destination" d'une parcelle** (habitat, activités économiques, agriculture...). Si des modifications sont communes à l'échelle locale, sa structure générale a peu changé. Cet outil "détermine" ainsi le potentiel d'urbanisation de chaque commune.

Superficie destinée à l'habitat au plan de secteur: comparaison (2023)

Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
17,8%	12,9%	14,3%	6,0%	8,3%

3. Occupation des sols en Brabant wallon (2024)

Source: Statbel 2025



L'analyse du registre cadastral permet d'observer l'affectation réelle des sols, laquelle peut contraster avec le plan de secteur.

On observe ainsi que les terrains résidentiels ne couvrent pas autant de surface (13%) que ce que permet le plan de secteur (17,8%). Il y a donc une "marge de progression". Les terres agricoles restent largement dominantes.

4. Évolution de l'occupation des sols (Brabant wallon)

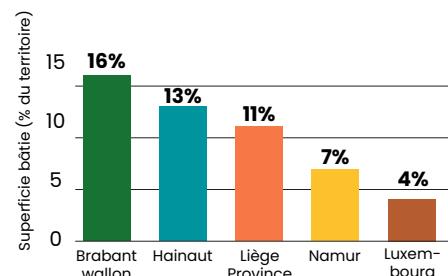
Source: Registre cadastral (Statbel 2025)

	Proportion du territoire (2024)	Superficie en 2024 (Ha)	Croissance (1994-2024)
Terres agricoles	62,5%	66.558	-8,2%
Habitations et annexes (dont fermes)	13,4%	14.745	+49,5%
Bâtiments et terrains à finalité économique	1,7%	1.828,2	+32,7%

5. Superficie bâtie en % du territoire (2024)

Source: Statbel 2025

Au cours des 30 dernières années, **la surface agricole du Brabant wallon s'est réduite**, notamment au profit de terrains à finalité économique ou d'intérêt public et récréatif, mais surtout pour construire des habitations. Cette tendance s'observe en Wallonie et même en Belgique en général. Cependant, le Brabant wallon est aussi la province où la surface bâtie est la plus importante.



6. Offre foncière résidentielle théorique (2023)

Source: IWEPS 2024

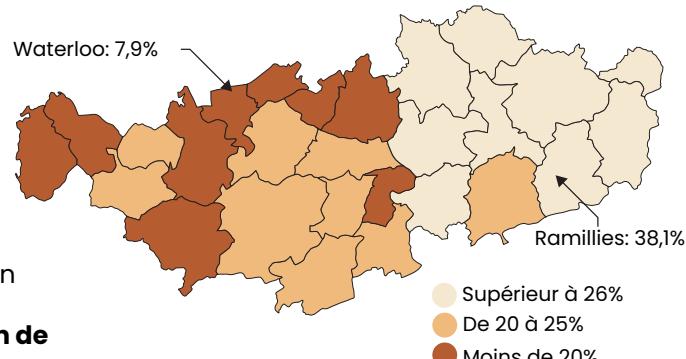
Le taux d'offre foncière résidentielle théorique désigne la part de terrains encore disponibles pour bâtir dans l'ensemble des terrains affectés à l'habitat au plan de secteur.

En Brabant wallon, ce taux est de 21,4%, bien en dessous de la moyenne régionale (29,5%).

Pression foncière

La faible offre foncière générale du Brabant wallon génère une forte pression foncière, induisant une **hausse des prix** de l'immobilier et une **diminution de la surface agricole**. Il peut alors être tentant de

s'installer dans les zones moins exposées à cette pression foncière, à l'est de la province. Ce sont cependant des communes plus rurales, où **les services sont dispersés et la dépendance à la voiture plus importante**. Ceci peut constituer un **risque de précarité**.



7. Part de la population domiciliée en "polarité de base" (2024)*

Source: IWEPS 2025

En Wallonie, la pression foncière induit souvent une diminution de la consommation résidentielle (les parcelles et habitations sont de plus en plus petites). Le développement immobilier est aussi l'apanage de promoteurs commerciaux plutôt que de particuliers. En Brabant wallon, ceci semble se vérifier dans certains communes (Court-Saint-Étienne, Nivelles, Tubize) mais le reste de la province montre une tendance inverse à construire sur des parcelles de taille croissante (en particulier: **Lasne, Genappe, Chastre, Ramillies, Walhain et Chaumont- Gistoux**). **Les politiques**

urbanistiques locales restent un facteur déterminant sur cet enjeu. * Zone où l'habitat n'est pas dispersé, où les équipements et services de base sont accessibles à pied (commerces alimentaires, école primaire, pharmacie, transports en commun, CPAS, administration communale).

