

LUS VAN HENEGOUWEN

Projet de Plan d'exécution spatiale régional

Lus van Henegouwen

Dans les communes d'Avelgem et de Kluisbergen

Annexe IV : Registre des parcelles faisant l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, à une taxe résultant des bénéfices de la planification ou à une compensation

Ce document constitue l'annexe IV du GRUP du projet Lus van Henegouwen.

Cette annexe contient le « **Registre des parcelles faisant l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, à une taxe résultant des bénéfices de la planification ou à une compensation** ».

Aperçu des autres annexes

- annexe I : Plan graphique
- annexe II : prescriptions urbanistiques
- annexe IIIa : Note explicative – texte
- annexe IIIb : Note explicative – cartes
- **annexe IV : Registre des parcelles faisant l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, à une taxe résultant des bénéfices de la planification ou à une compensation**
- annexe V : projet de plan-MER
- annexe VI : Note de scoping

Conformément à l'article 2.2.3 du VCRO, le plan d'exécution spatiale régional Lus van Henegouwen a été élaboré au sein d'une Planteam, avec la collaboration des planificateurs spatiaux Griet De Mulder et Christine Daniels.

Table des matières

1	Disclaimer	4
2	Introduction.....	5
3	Explications relatives au registre	6
3.1	Indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.....	6
3.2	Taxe résultant des bénéfices de la planification	7
3.3	Compensations.....	8
3.3.1	Compensation résultant de la modification de l’affectation	8
3.3.2	Compensation résultant de prescriptions de protection	9
4	Légende	10

1 Disclaimer

Cette carte constitue le registre, tel que visé à l'article 2.2.5. §1, alinéa 1, 9° et 10° du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, des parcelles qui font l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, une taxe résultant des bénéfices de la planification, une compensation des dégâts de capital ou une compensation des usagers.

- Les dommages résultant de la planification spatiale sont régis par les articles 2.6.1 et suivants du Code flamand de l'aménagement du territoire.
- Les taxes résultant des bénéfices de la planification sont régies par les articles 2.6.4 et suivants du Code flamand de l'aménagement du territoire.
- La compensation des dégâts de capital est régie par les articles 6.2.1 et suivants du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.
- La compensation des usagers est régie par le décret du 27 mars 2009 établissant un cadre pour la compensation des usagers lors de modifications d'affectation, surimpressions et servitudes d'utilité publique.

Ce registre reprend, conformément à la législation citée, les parcelles qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation ou à une taxe. L'enregistrement des parcelles dans ce registre ne signifie donc pas systématiquement qu'une taxe sera imposée ou qu'une indemnisation pourra être obtenue. Des conditions, des motifs d'exception ou des motifs d'exonération sont assortis à chacun des régimes qui sont évalués au cas par cas. Le fait de figurer dans le registre ne signifie donc pas l'application d'office de ces conditions, motifs d'exception ou motifs d'exonération.

Le registre est établi en comparant numériquement le plan avant le changement d'affectation et le plan actuel. Dans une série de cas, le fond cartographique sur lequel ont été dessinées les affectations diffère entre l'ancien et le nouveau plan. Pour cette raison, la comparaison numérique permet de limiter les erreurs. Le registre doit être consulté avec cette réserve.

De plus amples informations sur le registre sont reprises dans l'explication également reprise dans cette annexe du RUP. Le texte du Code flamand de l'aménagement du territoire et du décret relatif à la politique foncière et immobilière peut être consulté à l'adresse www.omgevingvlaanderen.be, [rubrique](#) réglementation. Le texte du décret établissant un cadre pour la compensation des usagers peut également être consulté à l'adresse www.omgevingvlaanderen.be, via le terme de recherche « gebruikersschade ».

2 Introduction

Un nouveau plan qui donne une nouvelle affectation ou modifie l'affectation d'un terrain, peut en influencer la valeur. Les dommages résultant de la planification spatiale, les dégâts de capital et les dommages aux usagers sont des régimes financiers utilisés par l'autorité pour indemniser la moins-value des terrains résultant d'une modification du plan. Dans le régime relatif aux bénéfices résultant de la planification spatiale, le citoyen paie une taxe sur la plus-value que prennent les terrains en raison d'une modification du plan.

Conformément au Code flamand de l'aménagement du territoire, le plan d'exécution spatiale doit contenir un registre des parcelles qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation ou qui ont été indiquées en surimpression et qui peuvent donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, une taxe des bénéfices résultant de la planification spatiale ou d'une compensation des dégâts de capital ou des dommages aux usagers. Un registre graphique en ce sens est reporté sur la carte de la présente annexe.

Ce document fournit des explications sur les items : dommages résultant de la planification spatiale, dégâts de capital et dommages aux usagers repris dans le registre graphique.

Le registre ne peut avoir qu'un caractère informatif et indicatif. Pendant la phase de planification, aucune étude n'est menée sur la structure de propriété des parcelles, sur l'existence d'éventuelles exonérations de la taxe résultant de la planification spatiale, pas plus que sur la présence de motifs d'exception dans le cadre des indemnisations citées. La légende du registre se trouve sur la dernière page de cette annexe.

3 Explications relatives au registre

Le Code flamand de l'aménagement du territoire (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - VCRO) stipule qu'un plan d'exécution spatiale doit contenir un plan, graphique ou autre, des parcelles qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation pouvant mener à une l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale comme mentionné à l'article 2.6.1 du VCRO, à une taxe résultant des bénéfices de la planification comme mentionné à l'article 2.6.4 du VCRO, ou à une compensation comme mentionné dans le livre 6, titre 2 ou titre 3, du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Un registre graphique en ce sens est reporté sur la carte de la présente annexe. Le registre ne peut avoir qu'un caractère informatif et indicatif. Pendant la phase de planification, aucune étude n'est menée sur la structure de propriété des parcelles, sur l'existence d'éventuelles exonérations de la taxe résultant de la planification spatiale, pas plus que sur la présence de motifs d'exception dans le cadre des indemnisations citées.

3.1 Indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale

L'article 2.6.1. du VCRO stipule que les plans d'exécution spatiale peuvent faire naître des servitudes d'utilité publique et comporter des limitations de la propriété, y compris une interdiction de construire. Dans les cas suivants, une interdiction de construire ou de lotir peut donner lieu à une indemnisation limitée, appelée indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

Une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est accordée lorsque, en vertu d'un plan d'exécution spatiale entré en vigueur, une parcelle n'entre plus en ligne de compte pour :

- un permis de construire¹, ou de lotir, alors que selon les prescriptions urbanistiques des plans d'aménagement ou des plans d'exécution spatiale d'application la veille de l'entrée en vigueur de ce plan définitif, il entraînait encore en ligne de compte pour un permis de construire ou pour un lotissement
- une décision du conseil communal de libération totale ou partielle d'une zone de réserve d'habitat².

Aucune indemnisation de dommages résultant de la planification spatiale n'est due dans les cas suivants :

- en cas d'interdiction de construire ou de lotir à la suite d'une décision d'expropriation établie, et le cas échéant, approuvée ;
- en cas d'interdiction de bâtir sur une plus grande superficie que celle qui est autorisée par le plan d'exécution spatiale, ou, dans le cadre d'un lotissement, de dépasser la densité de construction déterminée par le plan ;
- en cas d'interdiction de poursuivre l'exploitation d'entreprises dangereuses, insalubres et provoquant des nuisances après l'expiration du délai pour lequel le permis écologique ou le permis d'environnement pour l'exploitation d'un établissement ou d'une activité classé(e) avait été accordé(e) ;

¹ comme mentionné à l'article 4.2.1, 1^o du VCRO

² comme mentionné à l'article 5.6.11 du VCRO

- en cas d'interdiction de construire sur une parcelle de terrain qui ne présente pas les dimensions minimales stipulées dans un plan d'exécution spatiale ;
- en cas d'interdiction de construire ou de lotir en dehors des agglomérations en raison d'exigences impératives de la sécurité routière ;
- en cas d'interdiction de lotir un terrain dont le permis de lotir accordé antérieurement était échu à la date de l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatiale ou du plan d'aménagement contenant l'interdiction visé ;
- en cas de refus d'une demande de modification de la fonction d'un bâtiment ;
- Lorsque la moins-value calculée entrant en ligne de compte pour une indemnisation ³ne dépasse pas 20 % de la valeur du bien au moment de l'acquisition, actualisée jusqu'à la date de naissance du droit à l'indemnisation et majorée des charges et frais.

Seule la moins-value résultant du plan, visée à l'article 2.6.1, § 2, entre en ligne de compte pour une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

Le droit à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est réglé par le Décret flamand Instruments du 26 mai 2023.

3.2 Taxe résultant des bénéfices de la planification

Une taxe résultant des bénéfices de la planification est due si un plan d'exécution spatiale modifie l'affectation d'une zone dans la catégorie d'affectation de zone :

- récréation, équipements collectifs et d'utilité publique, agriculture, activité économique, forêt, autres zones vertes ou réserve et nature en une zone de la catégorie d'affectation de zone habitat ;
- récréation, équipements collectifs et d'utilité publique, agriculture, forêt, autres zones vertes ou réserve et nature en une zone de la catégorie d'affectation de zone activité économique ;
- équipements collectifs et d'utilité publique, agriculture, forêt, autres zones vertes ou réserve et nature en une zone de la catégorie d'affectation de zone activité économique ;
- forêt, autres zones vertes ou réserve et nature en une zone de la catégorie d'affectation de zone activité économique ;
- agriculture, forêt, autres zones vertes ou réserve et nature en une zone de la sous-catégorie d'affectation de zone extraction de minerais de surface.

Aucune taxe résultant des bénéfices de la planification n'est due dans les cas suivants :

- lorsque la modification de l'affectation n'entraîne pas la possibilité d'obtenir un permis d'environnement qui ne pouvait pas être obtenu avant l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatiale ou du plan particulier d'aménagement ;
- lorsque la modification d'affectation concerne une partie de parcelle de moins de 200 m² ;
- lorsqu'un plan d'exécution spatiale entre en vigueur pour une parcelle afin de satisfaire à l'obligation d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ;
- lorsqu'une parcelle comprise dans un lotissement non délabré, destiné à la construction d'habitations, reçoit une affectation résidentielle en conséquence du plan ;

³ conformément à l'article 2.6.2, §1 du VCRO

- si la parcelle est reprise sur un plan d'échange de terres⁴.

Les parcelles qui sont expropriées ou cessées à l'amiable pour cause d'utilité publique sont exemptées de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, pour autant que les deux conditions suivantes soient remplies :

- conformément à l'article 74 du Décret flamand sur les Expropriations du 24 février 2017, la plus-value qui découle des prescriptions du plan d'exécution spatial ou du plan particulier d'aménagement n'entre pas en ligne de compte ;
- l'expropriation, respectivement la cession à l'amiable pour cause d'utilité publique, est à charge du redevable et non du tiers acquéreur.

L'exemption visée au premier alinéa s'applique proportionnellement à la surface concernée par l'expropriation ou la cession à l'amiable pour cause d'utilité publique. Si l'expropriation ou la cession à l'amiable pour cause d'utilité publique a lieu après que la taxe ou une partie de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale a déjà été payée, les montants payés seront remboursés au prorata de l'exemption accordée, mais sans intérêts moratoires.

3.3 Compensations

Les compensations mentionnées au livre 6, titre 2 ou titre 3 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière concernent :

- la compensation résultant de la modification de l'affectation
- la compensation résultant des prescriptions de protection

3.3.1 Compensation résultant de la modification de l'affectation

Une compensation résultant de la modification de l'affectation est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence d'un plan d'exécution spatiale régional, provincial et communal qui transforme une zone relevant de la catégorie d'affectation de zone agriculture en une zone relevant de la catégorie d'affectation de zone réserve et nature, forêt ou autres zones vertes.

La Vlaamse Landmaatschappij (société terrienne flamande) est chargée du traitement des demandes pour une compensation résultant de la modification de l'affectation et du paiement des montants liés aux décisions relatives à l'attribution d'une compensation de modification de l'affectation.

Une compensation résultant de la modification de l'affectation est attribuée pour une parcelle qui satisfait aux deux conditions mentionnées ci-après :

- la parcelle est enregistrée dans le système intégré de gestion et de contrôle au cours de l'année civile précédant l'année au cours de laquelle le plan d'exécution spatiale ou le plan d'aménagement a été définitivement fixé ou approuvé, sauf les parcelles enregistrées dans le groupe de cultures « autres que terres arables » ;
- la parcelle a une superficie d'au moins 0,5 hectare ou appartient à un groupe de parcelles concernées du même propriétaire avec une superficie totale d'au moins 0,5 hectare.

⁴ si la parcelle est reprise dans un plan d'échange de terres, tel que visé à l'article 2.1.65 du décret du 28 mars 2014 relatif à la rénovation rurale

La compensation résultant de la modification de l'affectation est réglée au titre 2, chapitres 1^{er} à 4 et chapitre 6, du Décret flamand Instruments du 26 mai 2023.

À l'occasion d'une demande de compensation résultant de la modification d'affectation, la Vlaamse Grondenbank (banque foncière flamande) peut faire une offre d'échange du terrain en question contre un terrain équivalent.

3.3.2 Compensation résultant de prescriptions de protection

Une compensation résultant de prescriptions de protection est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence de plans d'exécution spatiaux ou de plans d'aménagement régionaux, provinciaux ou communaux ou de dispositions régionales, provinciales ou communales relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, qui impose, sur une zone agraire ou sur une zone qui ressort de la catégorie de zone « agriculture », plus de limites au niveau de l'utilisation économique du terrain que ce qui doit raisonnablement être toléré dans l'intérêt général et afin de conserver la qualité environnementale existante la veille des limites, à savoir la qualité qui est atteinte par le respect des bonnes méthodes agricoles utilisées, le respect des exigences stipulées aux articles 3, 4 et 5 du Règlement (CE) n° 1782/2003 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct dans le cadre de la Politique Agricole Commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, et le respect des prescriptions de la réglementation flamande relative à l'environnement et à la nature.

Si les dégâts de capital découlent d'un plan d'exécution spatiale ou d'un plan d'aménagement, il est seulement satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier, et la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée, si les deux exigences mentionnées ci-après sont remplies :

- la surimpression apportée concerne une nouvelle surimpression qui impose de nouvelles prescriptions de protection à propos de l'aménagement et de la gestion ;
- la surimpression apportée concerne la surimpression « intérêt écologique », « valeur écologique », « zone d'inondation », « réserve » ou « vallée », ou une surimpression similaire, désignée par le Gouvernement flamand.

La compensation résultant de prescriptions de protection est réglée au titre 2, chapitres 1^{er} à 4 et chapitre 6, du Décret Instruments du 26 mai 2023.

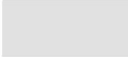
4 Légende

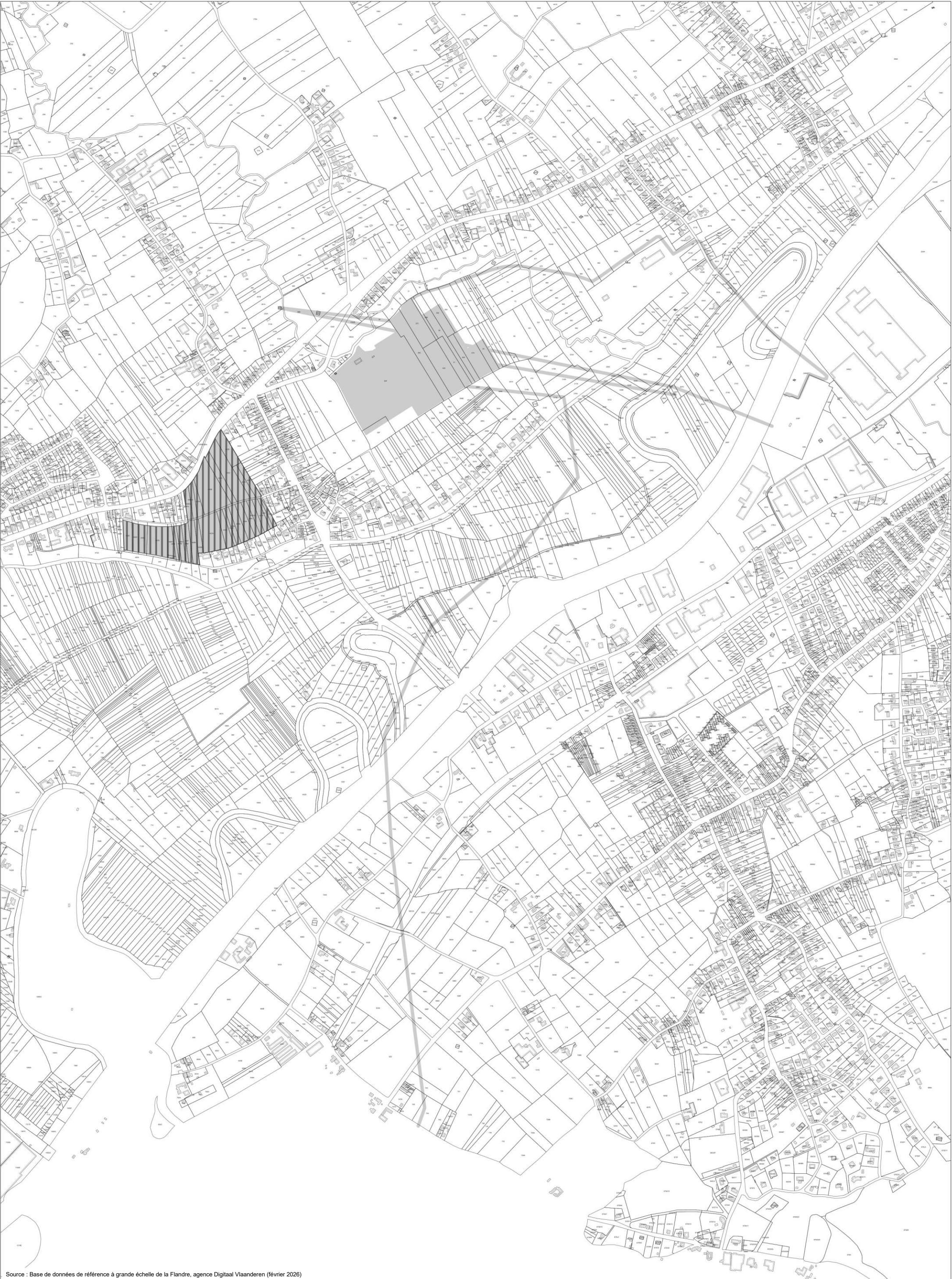
Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing

	groen ----> wonen
	landbouw ----> wonen
	recreatie ----> wonen
	openbaar nut ----> wonen
	bedrijvigheid ----> wonen
	groen ----> bedrijvigheid
	landbouw ----> bedrijvigheid
	recreatie ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> bedrijvigheid
	openbaar nut ----> recreatie
	groen ----> recreatie
	landbouw ----> recreatie
	groen ----> landbouw
	groen ----> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw ----> oppervlaktedelfstoffen

 **Bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding**

 **Landbouwgebruikspercelen met bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot een compensatie.**

 **Overige gebieden van het ruimtelijk uitvoeringsplan waar geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.**



Source : Base de données de référence à grande échelle de la Flandre, agence Digitaal Vlaanderen (février 2026)

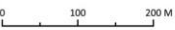
PLAN D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL
Lus van Henegouwen
Annexe IV : Registre des parcelles faisant l'objet d'un changement d'affectation qui peut donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, à une taxe résultant des bénéfices de la planification ou à une compensation

RUP_02000_212_00560_00001
Conception

 **Autorité
flamande**

Échelle 1:5.000

 N



**DÉPARTEMENT
ENVIRONNEMEN
T**

Légende + disclaimer : voir Annexe IV (texte)