

## Evaluation du potentiel de réduction du foncier urbanisable résidentiel

En Wallonie, le plan de secteur présente une abondance de gisements fonciers, destinés à l'urbanisation résidentielle, qui freine la lutte contre l'étalement urbain.

La recherche « Intensification et requalification des centralités en vue de lutter contre l'étalement urbain » s'est intéressée à l'identification des gisements fonciers non artificialisés qui pourraient être protégés de l'urbanisation en Wallonie sans impliquer une indemnisation des propriétaires fonciers. Le CoDT prévoit une telle indemnisation en cas de changement d'affectation entraînant une moins-value mais il prévoit également des exceptions à celle-ci lorsque le fond n'est pas jugé apte à recevoir des constructions.

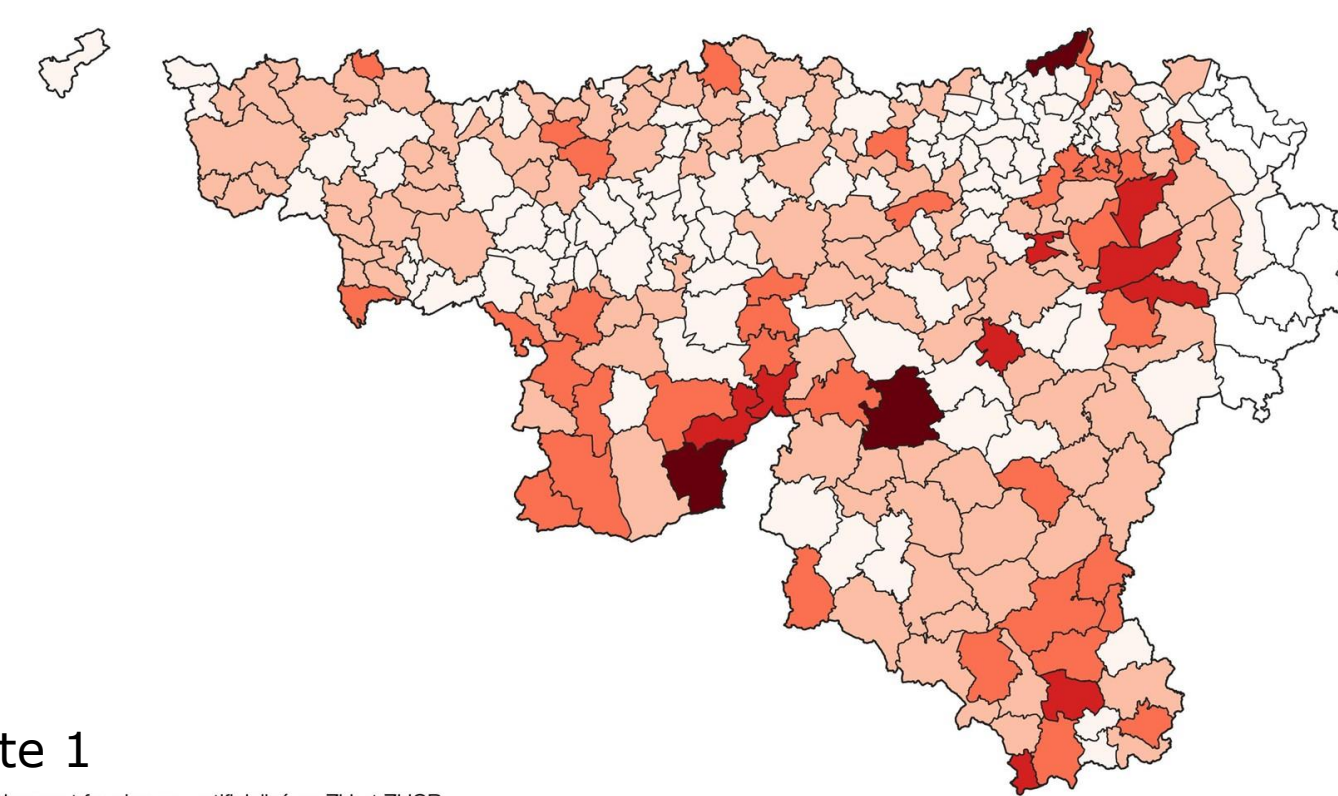
### Terrains exposés à un risque naturel ou situés dans un site naturel protégé (carte 1)

Les risques naturels pris en compte sont la présence d'un aléa d'inondation fort ou la localisation dans une zone présentant un risque karstique fort.

### Terrains non riverains d'une voirie suffisamment équipée (cartes 2 et 3)

La jurisprudence considère que la distribution d'eau et d'électricité sont indispensables à la notion de voirie équipée.

- La carte 2 se réfère au foncier urbanisable pouvant être protégé de l'urbanisation sur la base de l'absence d'équipement en eau ;
- La carte 3 fait de même sur la base de l'absence d'équipement en électricité.



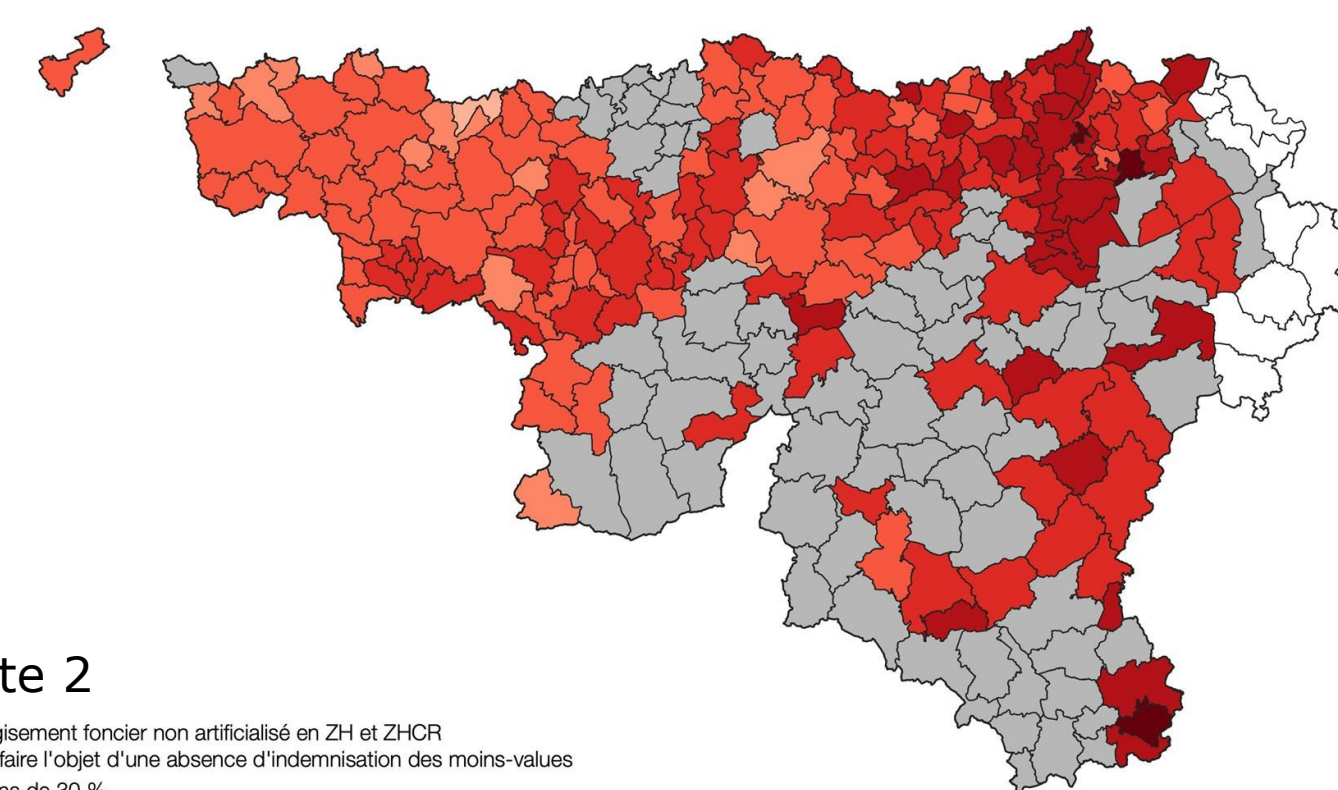
Carte 1

Part du gisement foncier non artificialisé en ZH et ZHCR pouvant faire l'objet d'une absence d'indemnisation des moins-values

- Moins de 10 %
- De 10 à 20 %
- De 20 à 30 %
- De 30 à 40 %
- Plus de 40 %
- Commune de la Communauté germanophone

0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Sources : SPF Finances & SPW TLPE (2017) ; SWDE (2020) ; CILE, CRES (2021)



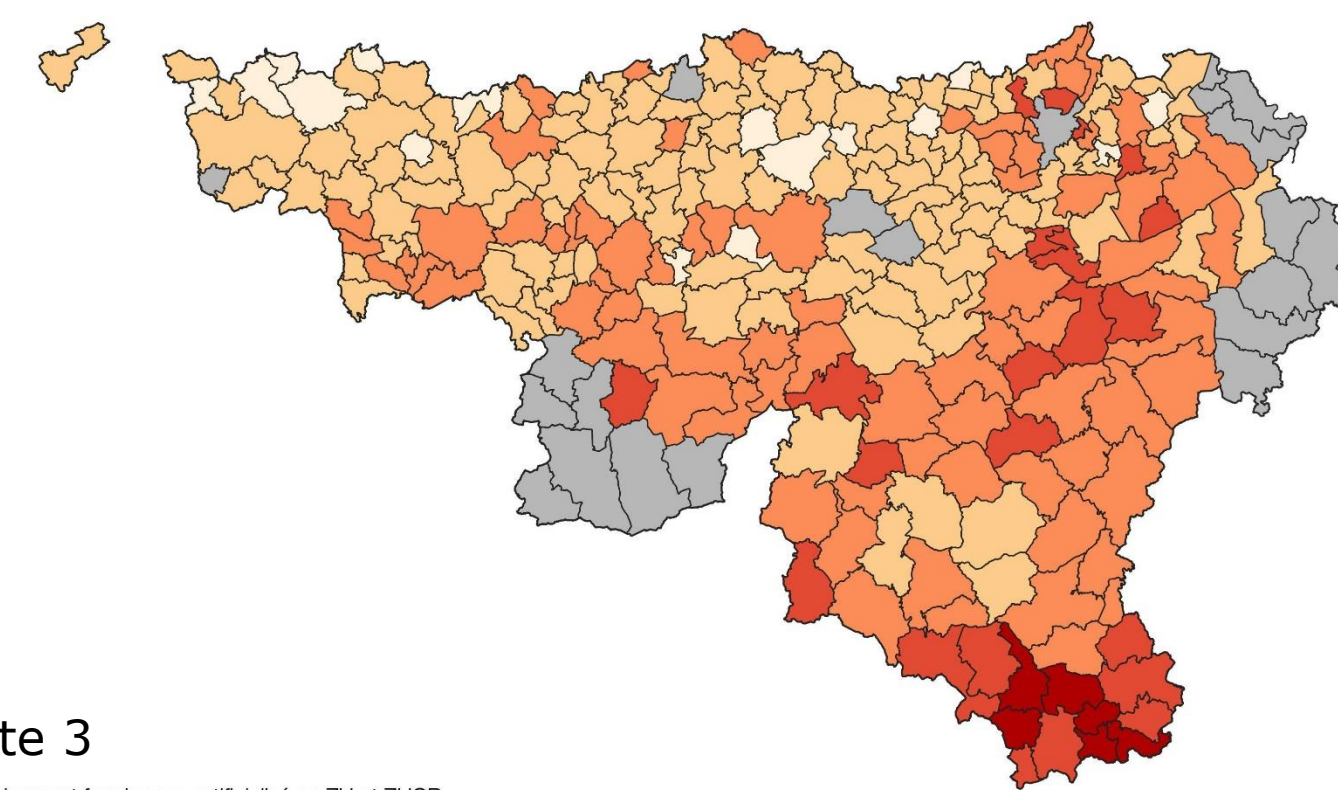
Carte 2

Part du gisement foncier non artificialisé en ZH et ZHCR pouvant faire l'objet d'une absence d'indemnisation des moins-values

- Moins de 30 %
- De 30 à 40 %
- De 40 à 50 %
- De 50 à 60 %
- De 60 à 70 %
- Plus de 70 %
- Commune sans données complètes
- Commune de la Communauté germanophone

0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Sources : SPF Finances & SPW TLPE (2017) ; SWDE (2020) ; CILE, CRES (2021)



Carte 3

Part du gisement foncier non artificialisé en ZH et ZHCR pouvant faire l'objet d'une absence d'indemnisation des moins-values

- Commune non couverte par les GRD sollicités
- Moins de 25 %
- De 25 à 35 %
- De 35 à 45 %
- De 45 à 55 %
- Plus de 55 %

0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)  
Sources : SPF Finances & SPW TLPE (2017) ; CRES, RESA (2021)