



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

**La DAOV et les sites à réaménager :
Nos missions – Notre implication, en lien avec le décret sols et l'AGW terres
excavées – nos contraintes – nos souhaits ...**

*Christophe Rasumny
Attaché à la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville
Service Public de Wallonie - Territoire
christophe.rasumny@spw.wallonie.be*



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

Nos missions

La direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville

- Elle gère les différentes politiques dites « de rénovation » ou « de réaménagement ».
 - Restructuration du tissu urbain (opérations de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine);
 - Aménagement des sites abandonnés.
- Elle promeut une gestion parcimonieuse du territoire.
- Elle aide les communes à mener des politiques répondant aux besoins de la collectivité dans tous les domaines (social, économique, patrimonial, environnemental, mobilité).
- Elle octroie des subsides à des projets de rénovation ou de construction de bâti et de requalification d'espaces publics ainsi qu'à des projets de réhabilitation ou de rénovation de sites à réaménager.
- Par ailleurs, elle encadre les villes dans l'élaboration de leur perspective de développement urbain et gère la politique des grandes villes.
- Elle met en œuvre et soutient des projets et des actions visant à améliorer le cadre de vie.

Site à réaménager (SAR) = bien immobilier ou ensemble de biens immobiliers :

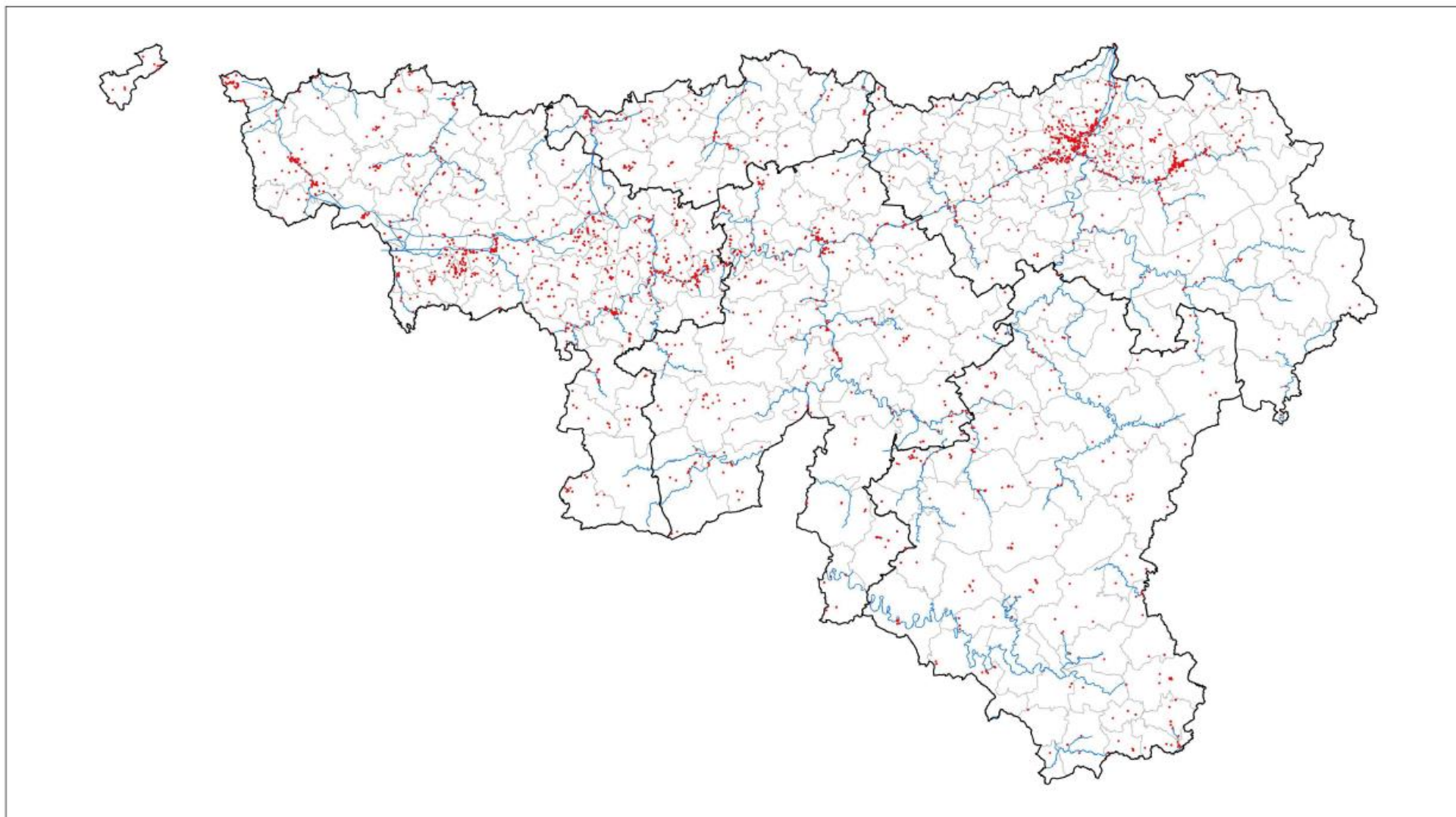
- qui a été ou qui est destiné à accueillir une activité, à l'exclusion du logement ;
- dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé.
 - ➔ activités économiques + (sans être exhaustif) : bureau de poste, de police, école, palais de justice, hôpital, caserne, centre culturel, église, ...
 - ➔ donc tout bien immobilier où une activité humaine s'y est déroulée ou qui était destiné à accueillir une telle activité.

CoDT – art. D.V.1.,1°

(ancien art. 167 CWATUP)



Répartition des sites à réaménager en Wallonie



Localisation des sites

- Sites à réaménager
- ▭ Limites provinciales
- ▭ Limites communales
- Réseau hydrographique



Infographie DGO4, © SPW



DATU-DAO

Implication dans le processus, dans le cadre des SAR

- **Tenue à jour de l'inventaire des SAR, et contribuer à une meilleur connaissance des activités antérieures de ces sites, afin de les diffuser en ligne, et enrichir la BDES. Etudes CHST-ISSeP.**
- **Reconnaissance des SAR de droit, permettant :**
 - **de conférer au Fonctionnaire délégué des compétences en matière de permis d'urbanisme (notamment dérogation au plan de secteur),**
 - **De conférer l'obligation de demander accord sur vente,**
 - **L'octroi de subventions.**
- **Dans le cadre de l'octroi de subventions:**
 - **Sélection des sites, sur base des propositions des opérateurs public;**
 - **Coordination des pré-études CHST-ISSeP;**
 - **Examen des avant-projets, projets et adjudications : proposition de recommandations;**
 - **Suivi de chantier .**



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

Tenue à jour de l'inventaire des SAR

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_sar/index.php

Wallonie territoire SPW
Inventaire des sites à réaménager

Présentation Sites de l'inventaire Contacts

Quelques chiffres

Nombre de sar : 2213
Superficie totale : 2795 hectares

Le présent site Internet met à disposition du grand public les informations de base des sites à réaménager (SAR) repris dans l'inventaire des SAR.

Carte Google

Le site permet également aux organismes du secteur public ou de droit public de s'inscrire dans le cadre ci-dessous afin de disposer d'informations complémentaires, moyennant la signature d'une convention entre ces organismes et la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4).

À noter que ce site Internet est différent et complémentaire au site de l'Application de consultation des données de la DGO4 (Sites A Réaménager). Ce dernier, dont le lien est accessible au bouton rouge ci-contre à gauche, ne renseigne que les sites à réaménager (ou anciens SAR) avec un Arrêté de réaménagement (= SAR de droit, voir ci-dessus l'onglet « Présentation »).

..... suite

Consultation de la cartographie des zones et sous-zones de l'inventaire

Site de droit (avec arrêté de réaménagement)

Cadres réservés aux organismes du secteur public ou de droit public

Authentification

Adresse e-mail
Entrez votre adresse e-mail

Mot de passe
Entrez votre mot de passe

Persistance de la connexion

Se connecter

Inscription

Un organisme du secteur public ou de droit public peut s'inscrire dès maintenant via le lien ci-dessous, et télécharger la convention « utilisation et diffusion des informations relatives à l'inventaire des SAR par les pouvoirs publics dans le cadre d'une mission de service public ».

Cette convention est à retourner signée à la DGO4.

Dès réception de cette convention, la DGO4 effectue l'inscription à l'organisme public la permettant de se connecter (via l'Authentification ci-contre) aux informations complémentaires de l'inventaire.

Je m'inscris

WalOnMap
Toute la wallonie à la carte

Localiser
henricot

Ajouter des données :

- Catalogue du Géoportail
- Données externes

Ma sélection (3) Vider

- Plan parcellaire cadastral - situation au 01/01/2020 (CADGIS 2020)
- Sites à réaménager (inventaire) - Série
- Périmètres historiques des sites d'activité
- Activités antérieures et actuelles
- Potentiel de reconversion
- Bâtiments
- Sites à réaménager (sar)
- Sites à réaménager de droit (SAR)



Activités antérieures et actuelles (IHA)

SITES À RÉAMÉNER (INVENTAIRE) - SÉRIE	
PÉRIMÈTRES HISTORIQUES DES SITES D'ACTIVITÉ	
Identifiant :	25023_I_001
Type dossier :	2
Nom officiel :	Usines Henricot II
Référentiel :	CADMAP2014
Code carto :	25023-ISA-0001-01
ACTIVITÉS ANTÉRIEURES ET ACTUELLES	
Identifiant :	25023_I_001_iha001
Identifiant SAR :	25023_I_001
Activité :	Acierie pour la fabrication de produits métalliques, d'aciers moulés et laminés, métallurgie des poudres*
Code NACE :	C242
Référentiel :	CADMAP2014
Code carto :	



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

transparence à propos
de ce que l'on sait et ne
sait pas sur les activités
antérieures

Informations sur les activités anciennes (source : CHST-ULiège 2013-2022):

Activités antérieures et actuelles (CHST-ULG).

Code IHA : 25031_N_002_iha001

Superficie : 911095 m²

Nom de l'activité : J. Van Volsem et Fils

Nom de l'activité (2) : Société en nom collectif Van Volsem Frères (à partir de 1882)

Nom de l'activité (3) : S.A. Raffinerie Tirlemontoise (à partir de 1929)

Code de l'activité NACE : C108

Code de l'activité DGO3 : 15.83.02; 63.12.09

Description de l'activité : Sucrierie

Année de début d'exploitation : 1870

Année de fin d'exploitation (si activité terminée) : 2004

Sources : Consortium; Et. histo; HAP; Et. classé

Indice de qualité de l'information : Très bon

Dans le cadre de l'octroi de subventions:

Dès 1992, prise en compte du risque environnemental et de la gestion des pollutions,

Et ce, à l'époque, en l'absence de législation « sol » en Belgique.

Organisme chargés des études:

- 1992 à 2000 : GEHAT-ULB / ISSeP;
- 2000 à 2004 : SPAQuE;
- Depuis 2005 : CHST-ULg / ISSeP .

Subvention de la gestion des pollutions:

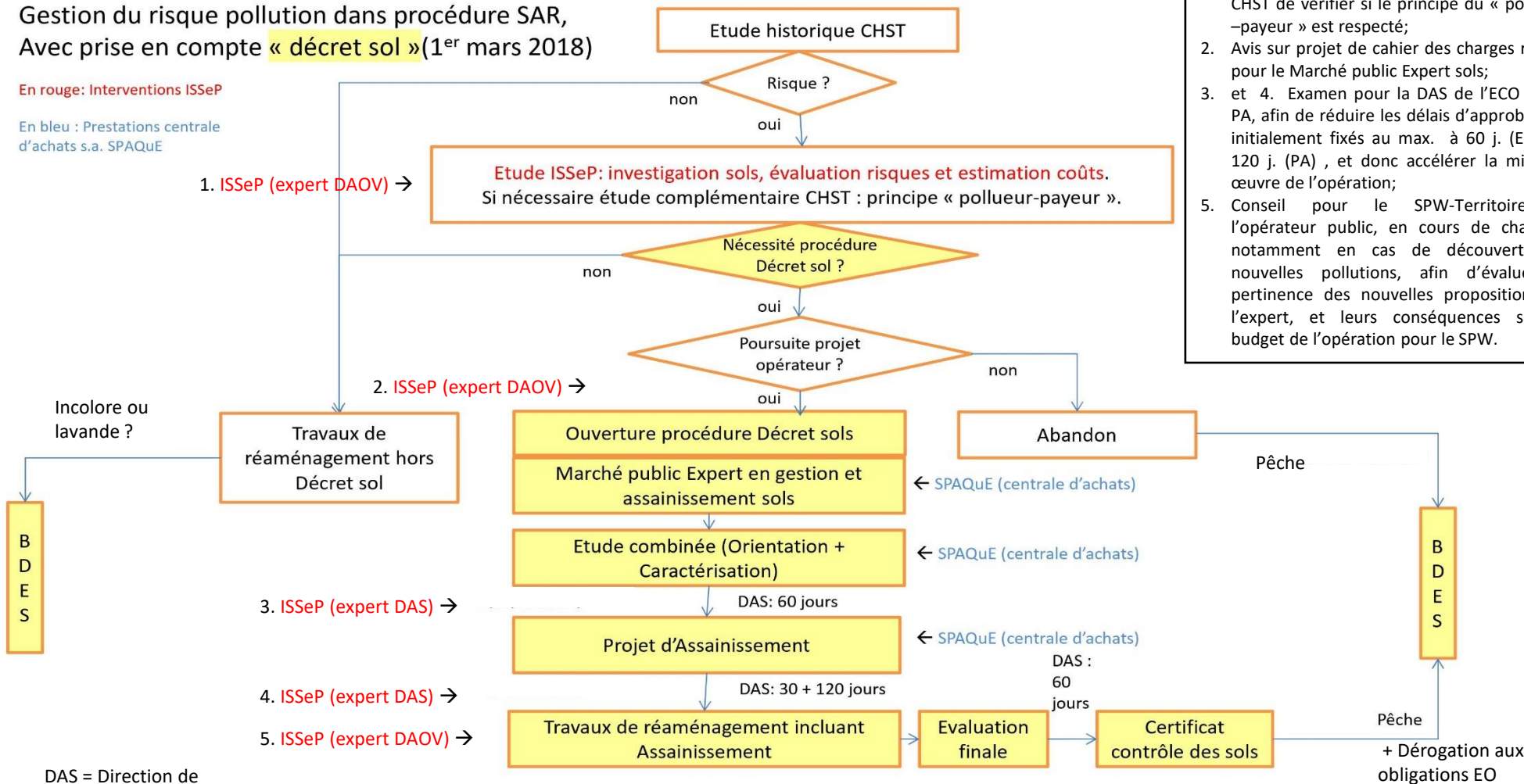
- 1992 à 2000 :
pour **tous types** SAED;
- 2000 à 2017 :
coûts dépollution <25% de l'ensemble des coûts des travaux au
stade projet (jurisprudence puis AGW du 14/03/2008);
⇒ si >25%, gestion DG03 / SPAQuE;
- Depuis 2017 : CoDT:
Plus de limite à l'assainissement du sol.



Gestion du risque pollution dans procédure SAR, Avec prise en compte « décret sol » (1^{er} mars 2018)

En rouge: Interventions ISSeP

En bleu: Prestations centrale d'achats s.a. SPAQuE



- Interventions ISSeP à 5 étapes de l'opération:**
1. Réalisation des études nécessaires et suffisantes pour permettre à l'opérateur public et au SPW territoire de vérifier si le projet est faisable ou non, par rapport aux budgets envisagés (volet gestion du risque de pollution), dans le projet de réaménagement, et pour permettre au CHST de vérifier si le principe du « pollueur –payeur » est respecté;
 2. Avis sur projet de cahier des charges rédigé pour le Marché public Expert sols;
 3. et 4. Examen pour la DAS de l'ECO et du PA, afin de réduire les délais d'approbation, initialement fixés au max. à 60 j. (ECO) + 120 j. (PA) , et donc accélérer la mise en œuvre de l'opération;
 5. Conseil pour le SPW-Territoire et l'opérateur public, en cours de chantier, notamment en cas de découverte de nouvelles pollutions, afin d'évaluer la pertinence des nouvelles propositions de l'expert, et leurs conséquences sur le budget de l'opération pour le SPW.

DAS = Direction de l'Assainissement des Sols du SPW Environnement

Intérêts:

- **Pour le SPW-T:**
 - s'assurer suffisamment tôt que le projet est faisable;
 - vérification que le principe « pollueur - payeur » est bien respecté;
- **Pour les opérateurs publics:** aide à la décision, avant d'engager des frais d'étude, pour :
 - **oser** s'engager dans le réaménagement d'une friche, car ils disposent des infos suffisantes sur la faisabilité environnementale;
 - ou proposer des usages alternatifs crédibles;
 - ou abandonner le projet;
- **Pour le SPW-E:**
 - contribution à l'identification des sites à problème et à la gestion de la pollution, conformément aux exigences du décret sols;
 - Dossier déjà connu par l'ISSeP, accélérant l'éventuelle procédure décret sol.

Implication dans le développement économique wallon

- Deux objectifs du Code wallon de Développement territorial (CoDT) :
 - Lutter contre l'étalement urbain, d'une part en favorisant la reconstruction de la ville sur la ville, et d'autre part en optimisant le potentiel de centralité des villes et des communes ;
 - Contribuer au redéploiement économique de la Wallonie, en offrant aux acteurs privés et publics un cadre propice aux besoins de développement de la collectivité en termes de logement et de création d'emplois.

Implication dans le développement économique wallon

- Trois objectifs du Schéma de développement territorial (SDT) :
 - Anticiper et muter, en rencontrant les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques, énergétiques et climatiques en réhabilitant les nombreux SAR localisés dans les centralités urbaines et rurales ;
 - Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol, en développant 30% des nouvelles Zones d'Activité Economique sur des parcelles déjà artificialisées, grâce à la réhabilitation des friches à destination prioritaire des entreprises ;
 - Préserver et valoriser, en renforçant l'attractivité des espaces urbanisés avec comme objectif la réhabilitation de 100 ha de SAR /an à l'horizon 2030 et 130 ha de SAR/an à l'horizon 2050 ;
 - Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources, en réduisant la consommation de sol, par le recyclage du bâti existant des SAR.



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

Implication dans le développement économique wallon

- Trois objectifs de la Déclaration de politique régionale 2019-2024 (DPR) :
 - Freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050,
 - Freiner la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025,
 - Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant.

Implication dans le développement économique wallon

- Les subventions régionales ont déjà permis de réhabiliter plus de 2.000 hectares de friches en 50 ans pour un budget de plus de 400 millions d'€, dont environ 300 millions via des financements exceptionnels (Plan Marshall, Fonds européens de développement régional ou SIR/SRPE).
- Par ailleurs et durant la même période, plus de 10.000 hectares de friches ont été réaménagés par des privés ou par des entreprises publiques, sans avoir eu recours aux subventions régionales.
- L'inventaire des SAR (en ligne) permet, depuis 2017 d'informer tous les acteurs wallons de la localisation, des contraintes et des potentialités de ces chancres en zone urbanisée.



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel



Exemple d'opération de réaménagement subventionnée: CHARLEROI « Charbonnage du Martinet» (SAR de droit)



Précisions sur les subventions aux opérateurs publics :

Elles existent depuis 1967.

Taux actuel :

- 60% acquisition;
- Travaux de réhabilitation et de rénovation.
 - 80% sur la 1ere tranche de 1 million;
 - 50% sur le solde.

Travaux prix en charge

- **Réhabilitation** (art. R.V.1-2) : démolitions, terrassement, ... assainissement du sol,...
- **Rénovation** (art. R.V.1-3) : pour un immeuble à maintenir;
- **Construction / Reconstruction** (art. R.V.1-4)



Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

Précisions sur les aides pour le secteur privé:

Peu utilisées, elles existent depuis 1984

Procédure actuelle:

Partenariat public-privé : pour des réaménagement destinés au logement
Travaux de réhabilitation, rénovation, **construction ou reconstruction.**

2 possibilités:

- 1° Couverture des intérêts de l'emprunt de max. 500.000 € : max. 5% par an pendant 5 ans
- 2° Octroi de 1 € pour 3 € d'investissement dont 2 € pour le logement

Conditions :

- Être propriétaire
- Conserver l'affectation de logement pendant 15 ans
- Achever les travaux dans les 5 ans de l'octroi de la subvention

Mais:

→ Actuellement: **pas de crédits budgétaires**

D'autres outils d'aménagement opérationnel pouvant venir en complément de la procédure SAR :



Via d'autres subventions aux communes qui ont parfois été couplées aux opérations de réaménagement:

- **1977: Rénovation urbaine** visant à rénover les quartiers dégradés en centre urbain;
- **1990: Revitalisation urbaine** visant à soutenir les projets de partenariats « public-Privé » en centre urbain (Privé = logements, Public = espaces publics annexes);
- **2014: Politique des Grandes villes** visant un développement urbain stratégique et transversal des « grandes villes » wallonnes (transfert aux Régions de la Politique Fédérale des Grandes Villes, instaurée en 2000).

Contraintes internes et externes : image véhiculé sur les SAR

SAR = site pollué ? OUI ou NON ?

- ✓ le terme « Pollution » **n'est pas dans la définition.**
- ✓ Proportions des secteurs d'activités rencontrés dans l'inventaire des SAR :

- Primaire : **17%** (23% en superficie);
- Secondaire : **36%** (49% en superficie);
- Tertiaire : **32%** (15% en superficie);
- Non économique : **16%** (13% en superficie).

→ près d'1 SAR sur 2 : secteur tertiaire ou non économique



SAR = site pollué ?

✓ Par rapport au risque des activités antérieures :

sur 2213 SAR:

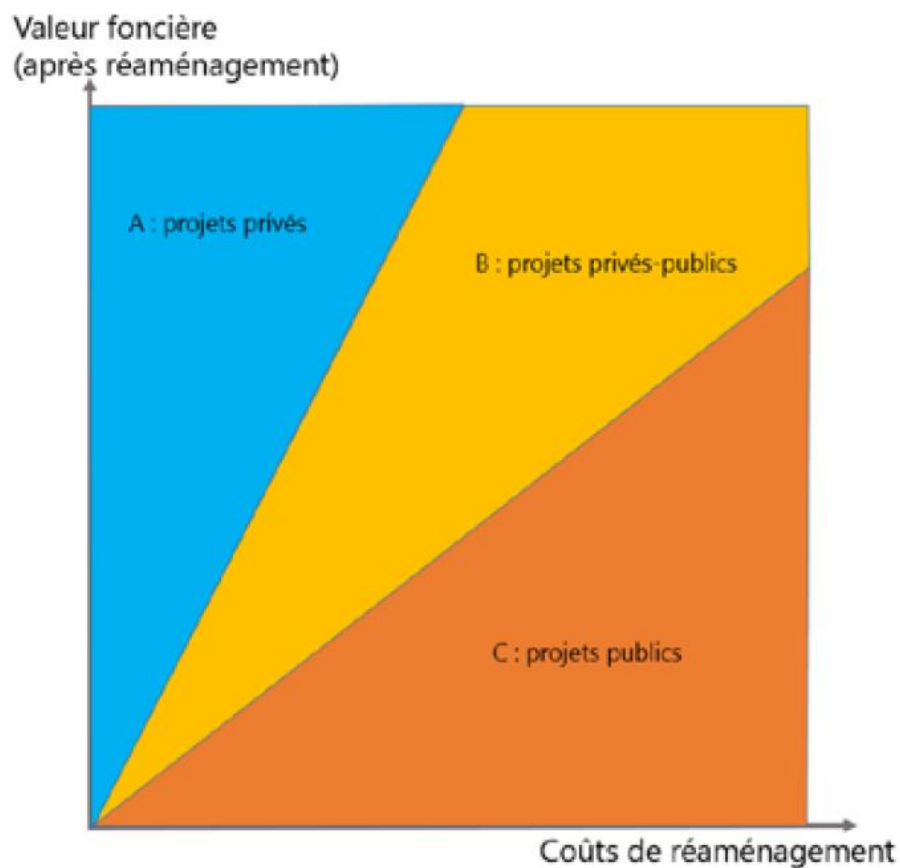
- Non repris dans la liste des activités à risque (Décret sol) : **42%** (23% en superficie);
- Repris dans la liste , mais seulement dans certains cas : **30%** (25%);
- Repris dans la liste, mais risque faible à moyen : **16%** (16%);
- Repris dans la liste et à risque élevé de pollution des sols: **13%** (47%).

→ **Du point de vue du décret sol** : 2/3 SAR n'ont pas (ou potentiellement pas) accueilli d'activités à risque de pollution du sol (cf. liste de l'annexe 3 du décret sol);

→ **Du point de vue des contraintes au réaménagement**: seulement 13 % des SAR sont à risque élevé de pollution des sols (principalement de grande superficie).

→ **A retenir en conséquence : concept de SAR \neq concept de site pollué**

Et du point de vue du coût de réaménagement ?



Les coûts de la **gestion de la pollution** sont souvent **surestimés** par rapport aux autres coûts de réaménagement que l'investisseur d'un SAR devra affronter, après avoir soulevé l'éventuel obstacle foncier;

coûts liés entre autre :

- à la **démolition des bâtiments**;
- à l' **extirpation des fondations**;
-

Ces coûts peuvent souvent dépasser **plus de 3 à 5 fois** les éventuels coûts de dépollution.

Ce qui explique qu'un nombre de SAR, pas ou peu pollués, **peut néanmoins se situer en C** dans le schéma ci-contre.

Contraintes internes et externes : subventions des SAR

- Malgré la publicité effectuée auprès des opérateurs, sur le décret sols, la DAOV (et ses experts du CHST et de l'ISSeP) restent confrontés à une méconnaissance du décret et du sens de la BDES:
 - Certains opérateurs préfèrent garder leurs parcelles de couleur transparente (ou « lavande ») à la BDES, sans rien savoir du site, plutôt que d'accepter que le CHST et l'ISSeP lèvent les doutes existants, avec un risque de se retrouver en couleur « pêche ».
- Il manque de la transparence en matière de coût des analyses, des mesures de gestion de la pollution.
- Découvertes fortuites en cours de travaux.
- Nos experts rencontrent de plus en plus sur le terrain des bureaux d'études qui refusent de proposer des solutions alternatives (dérogations aux CWBP), afin de réduire les coûts de gestion des terres, car selon eux leur agrément pourrait être remis en cause par l'administration .
- Les réaménagements SAR sont également confrontés à l'augmentation des coûts de gestion des terres excavées.

Souhaits

- **La DAOV soutient les souhaits présentés par Assenas;**
- **Concrétiser le projet d'observatoire des coûts d'études, et des coûts d'assainissement;**
- **Développer un observatoire des solutions alternatives aux CWBP, afin d'éviter la frilosité des bureaux d'études, quand il s'agit de prendre en compte ces solutions qui permettent pourtant :**
 - **des réductions de coûts de gestion de la pollution;**
 - **Et donc l'espoir d'augmenter les surfaces susceptibles de bénéficier de gestion de la pollution;**
- **Que les mesures annoncées par la Ministre Tellier dans sa réponse parlementaire du 13 avril dernier puissent être couronnées de succès, pour la gestion des terres excavées:**
 - **Expliquer la réglementation dans le cadre d'exposés aux opérateurs,**
 - **Créer un guichet « terres excavées »,**
 - **Développer des centres de regroupement de terres excavées**
- **En remettre une couche sur l'information sur la réglementation (Décret-sols et BDES), et sur l'image des SAR**

Le futur

... commence aujourd'hui: **LES ETATS GENERAUX DES SOLS**





Service public de Wallonie
territoire logement patrimoine énergie
Direction de l'Aménagement opérationnel

**Je vous remercie
de votre attention !**