

LES SITES À RÉAMÉNAGER EN WALLONIE : HISTORIQUE, ÉTAT DES LIEUX, DÉFIS ET PERSPECTIVES¹

Christophe RASUMNY²

En collaboration avec
l'Observatoire du développement territorial de l'IWEPS

¹ Une version détaillée de cet article, une note actualisant les chiffres, ainsi que les rapports non publiés mentionnés dans la bibliographie, sont disponibles sur le site internet du SPW Territoire, <https://territoire.wallonie.be/fr> (rubrique « Actualités »).

² SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie (SPW TLPE) – Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme (SPW Territoire) – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la ville (DAOV).

RÉSUMÉ

La Wallonie a connu un développement industriel remarquable au XIX^e siècle, notamment le long des rivières Haine-Sambre-Meuse-Vesdre, renforcé par le chemin de fer. Depuis les années 1950, des fermetures ont touché divers secteurs industriels et tertiaires, entraînant l'apparition de plus de 15 000 hectares de friches (industrielles, urbaines ou agricoles).

En 2023, la Wallonie compte encore 2 058 sites à réaménager (SAR) : couvrant 3 224 hectares, dont près de 60 % se situent dans les centralités définies dans le Schéma de développement du territoire (SDT-2024).

Cet article dresse un état des lieux spatial et temporel des SAR en Wallonie, et explore les outils et pratiques de gestion et de réhabilitation des SAR développés par la Région wallonne depuis les années 1970, pour restaurer ces SAR : inventaire, réglementation, subventions, et depuis 1990, prise en compte du risque de pollution.

Malgré un grand nombre d'hectares réaménagés, de nombreuses friches subsistent, nécessitant une réflexion et une véritable stratégie pour surmonter les obstacles à leur réhabilitation et leur reconversion.

L'avenir du réaménagement des SAR s'inscrit dans une vision de développement territorial durable, visant notamment à lutter contre l'étalement urbain et à soutenir le développement économique, tout en limitant les risques sanitaires et environnementaux. La coordination entre acteurs, les incitants financiers, une stratégie différenciée selon la localisation et les caractéristiques des sites et d'autres outils innovants sont proposés pour faciliter ces réaménagements.

Mots clés : friches, sites à réaménager (SAR), inventaire, outils, gestion, réhabilitation

ABSTRACT

Sites to redevelop in Wallonia: history, state of the art, challenges and prospects

Wallonia experienced remarkable industrial development in the 19th century, particularly along the Haine-Sambre-Meuse-Vesdre rivers, bolstered by the railway system. Since the 1950s, closures have affected various industrial and tertiary sectors, resulting in over 15,000 hectares of derelict sites (industrial, urban, or agricultural).

In 2023, Wallonia still has 2,058 Sites to Redevelop (SAR), covering 3,224 hectares, nearly 60% of which are located within the centralities defined in the Territorial Development Plan (SDT-2024).

This article provides a spatial and temporal overview of SAR in Wallonia and explores the tools and practices developed by the Walloon region since the 1970s for managing and rehabilitating SAR: inventory, regulations, subsidies, and, since the 1990s, addressing pollution risks.

Despite many hectares redeveloped, numerous derelict sites remain, necessitating reflection to overcome the obstacles to their rehabilitation and conversion.

The future of SAR redevelopment is embedded in a vision of sustainable territorial development aimed in particular at reducing urban sprawl and supporting economic development while limiting health and environmental risks. Coordination among stakeholders, financial incentives, a differentiated strategy based on site location, and other innovative tools are proposed to facilitate these redevelopments.

Key words: brownfields, derelict sites, sites to redevelop (SAR), inventory, tools, managing, rehabilitation

Remerciements

Julien CHARLIER (IWEPS), Catherine COL-LART (ISSeP), Olivier DEFECHEREUX (CHST - ULiège), Eric HALLOT (ISSeP), Robin LAMBOTTE (ISSeP), Xavier LOUIS (CHST - ULiège), Sophie PETIT (ISSeP), Joël PRIVOT (UEE - ULiège), Isabelle REGINS-TER (IWEPS), Philippe SCAUFLAIRE (SPA-QuE), Philippe STOFFEL (SPW ARNE - DPS), et l'équipe de recherche «Réhabilitation des friches» de la CPDT : Bruno BIANCHET (LEPUR - ULiège), Yves HANIN (CREAT - UCLouvain), Joachim DUPONT (CREAT - UCLouvain), Réginald FETTWEIS, Raphaëlle HAROU (CREAT - UCLouvain), Arthur NIHOUL (LEPUR - ULiège), Fiorella QUADU (CREAT - UCLouvain).

Et pour la relecture d'une version antérieure de cet article, merci à : Michel DACHELET (SPW TLPE), Claire VANSCHÉPDAEL (SPW TLPE), Henri HALEN (Brownfield Academy), et à toute l'équipe SAR de la DAOV (Cédric DRESSE, Olivier ABELOOS, Stéphanie BADOT, Sarah BOURCY, Pierre COLLARD, Laurence CRAHAY, Michèle DAWANCE, Tiberius FETIE, Augustin GASPARD, Julie HODEIGE, Anne-Cécile MORMONT, Jérôme PAQUET, Alexandra PIERARD, Philippe SADZOT, Eric DUBOIS, Dimitri PREUD'HOMME, Timothée DELABIE, Luc NAUTS, Thibaut PREVOT, Jocelyne BLAI-MONT, Lauranne PARADIS, Véronique VAN MELKEBEKE, Laetitia DEGRAEVE, Franco MOSCATO, Thierry VANDENBERGHE).

1 INTRODUCTION

La Wallonie est la deuxième économie de l'Europe, après celle de l'Angleterre, à connaître au XIX^e siècle un développement industriel particulièrement remarquable (Dewez, 2014; Presses universitaires de Namur, 2012). L'axe industriel wallon se localise le long du réseau hydrographique privilégié «Haine-Sambre-Meuse-Vesdre» et il sera renforcé par le développement, dès 1840, du chemin de fer. Les sites consacrés à l'activité industrielle sont alors concentrés autour de quatre pôles, à savoir de l'ouest vers l'est : le Borinage, pour l'industrie du charbon; Charleroi et Liège, pour l'industrie du charbon et la métallurgie; et Verviers, pour l'industrie textile (cf figure 1).

Dès les années 1950, la Wallonie fait cependant face à plusieurs vagues de fermetures progressives : d'abord entre 1955 et 1973 avec la fermeture des charbonnages, ensuite, à partir de 1972, avec celle des industries manufacturières, et enfin dès 1977, celle de la métallurgie et la sidérurgie jusqu'au tour des années 2010. Dès 1980, l'activité tertiaire est également touchée par des fermetures d'administrations communales (à la suite de la fusion des communes), de gares et de surfaces commerciales. À ces différents éléments historico-économiques s'ajoute une dynamique de périurbanisation des activités et logements qui a eu pour effet de vider les anciens centres urbains de leurs activités et de leurs habitants, qui s'installent dans des territoires moins densément peuplés en périphérie (voir notamment Bruck *et al.*, 2001, Dubois, 2005, Charlier et Juprelle, 2022).

Le territoire de la Wallonie est donc marqué par l'histoire, avec la présence de nombreux sites abandonnés, appelés de manière générale «friches» (pour les définitions, cf. article d'introduction de ce numéro), parfois réhabilités, parfois en attente de recyclage. Cet héritage représente un coût humain et territorial : en 50 ans, près de 4 800 sites répertoriés, couvrant plus de 15 000 hectares

du territoire. De nombreux sites sont situés en milieux fortement urbanisés avec des impacts potentiellement importants sur la population wallonne.

La réhabilitation de ces sites est devenue au cours du temps un enjeu majeur en Wallonie, suscitant des questions cruciales, notamment liées à l'aménagement du territoire et à la préservation de l'environnement et de la santé.

Cet article présente les outils et les pratiques développés en Wallonie depuis les années 1970 pour gérer ces sites et faciliter leur réhabilitation, notamment, la réglementation, les subventions, ainsi que la prise en compte des risques de pollution depuis le début des années 1990 et le développement de l'inventaire des sites à réaménager, en ajustements très fréquents.

Cet article développe en particulier deux problématiques. Il s'attache tout d'abord à explorer comment les autorités wallonnes ont agi pour gérer ces sites, notamment à travers la mise en place de politiques dédiées aux sites d'activité économique désaffectés (SAED), désormais regroupés sous l'appellation «Sites à réaménager (SAR)», après un élargissement de la définition (voir l'introduction à ce numéro, de Reginster et Charlier). À travers cette première problématique, l'article met également en évidence la difficulté liée aux nombreux intervenants dans le processus de réhabilitation, soulignant ainsi le besoin de dialogue et d'emboîtement des calendriers, à la fois technique et politico-administratif.

L'article s'attarde ensuite à expliquer, comme deuxième problématique, la réalisation et la mise à jour des inventaires des sites à réaménager et de leur caractérisation, absolument indispensable pour mener une politique adéquate. Il met notamment en avant l'importance des méthodologies interdisciplinaires dans cette démarche, tout en soulignant le rôle des différents acteurs

régionaux dans le processus de réaménagement.

Pour chacune de ces deux problématiques, les outils et pratiques sont expliqués de manière historique. Des pistes d'adaptations, fruits de nombreux échanges avec les acteurs et contributeurs de la réhabilitation des sites, ou de résultats de recherches, sont présentées.

Si l'inventaire est une tâche complexe, il permet *in fine* de dresser un panorama de la situation, en évolution temporelle et en croisant d'autres informations géographiques, au regard des défis actuels en aménagement du territoire. À la suite de la présentation des deux problématiques, cet article dresse un état des lieux spatial et temporel des SAR en Wallonie, au regard des défis de l'aménagement du territoire.

L'article est composé de six sections (de 2 à 7). Après une brève présentation cartogra-

phique des localisations des sites à réaménager en Wallonie, empreintes notamment d'un passé industriel, la section 3 aborde de manière détaillée et avec une perspective historique les réponses des pouvoirs publics wallons par rapport à ces sites. Cette section développe l'histoire des réglementations, des subventions et des taxes et fait le point sur les budgets engagés. La section 4 a trait aux étapes et défis de la construction et de la mise à jour de l'inventaire des SAR avec des descriptions des différents développements au cours du temps. La section 5 profite de l'actualisation récente de cet inventaire pour synthétiser les principales caractéristiques des SAR de fait en Wallonie en 2023 et voir quelles ont été les évolutions depuis l'inventaire de 2015. La section 6 propose des éléments de perspectives au regard des défis soulevés dans l'article. La dernière section (7) présente des conclusions.

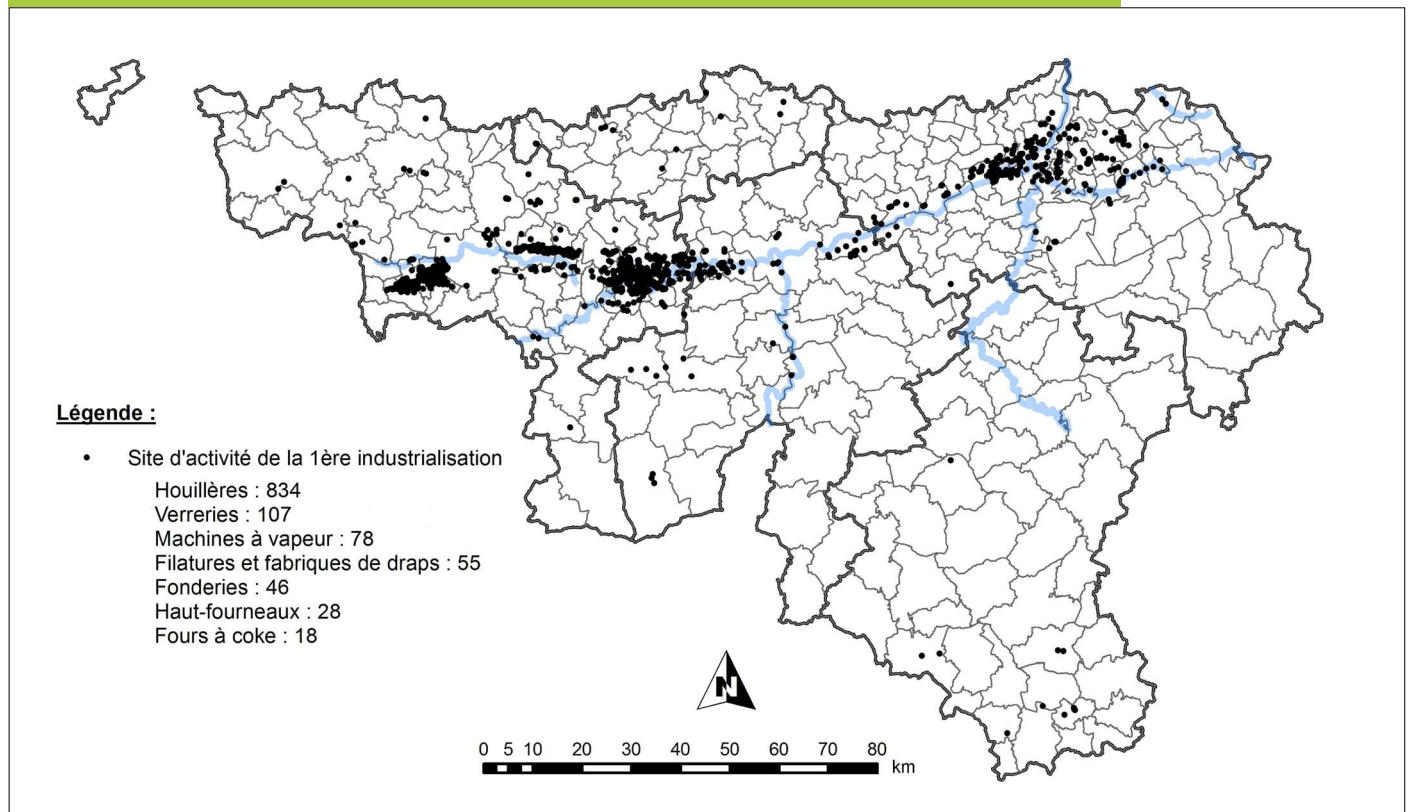
2

LES SITES À RÉAMÉNAGER EN WALLONIE : BRÈVE PRÉSENTATION HISTORIQUE ET GÉOGRAPHIQUE

La cartographie des sites d'activité industrielle inventoriés en 1850 (cf. figure 1) montre des densités de sites particulièrement élevées le long du réseau hydrogra-

phique et de chemin de fer « Haine-Sambre-Meuse-Vesdre », favorisant le transfert de marchandises.

Figure 1 : Répartition spatiale des sites industriels inventoriés par le CHST-ULiège (vers 1850, d'après la carte de Vandermaelen). De l'ouest vers l'est : Borinage, Charleroi, Liège et Verviers

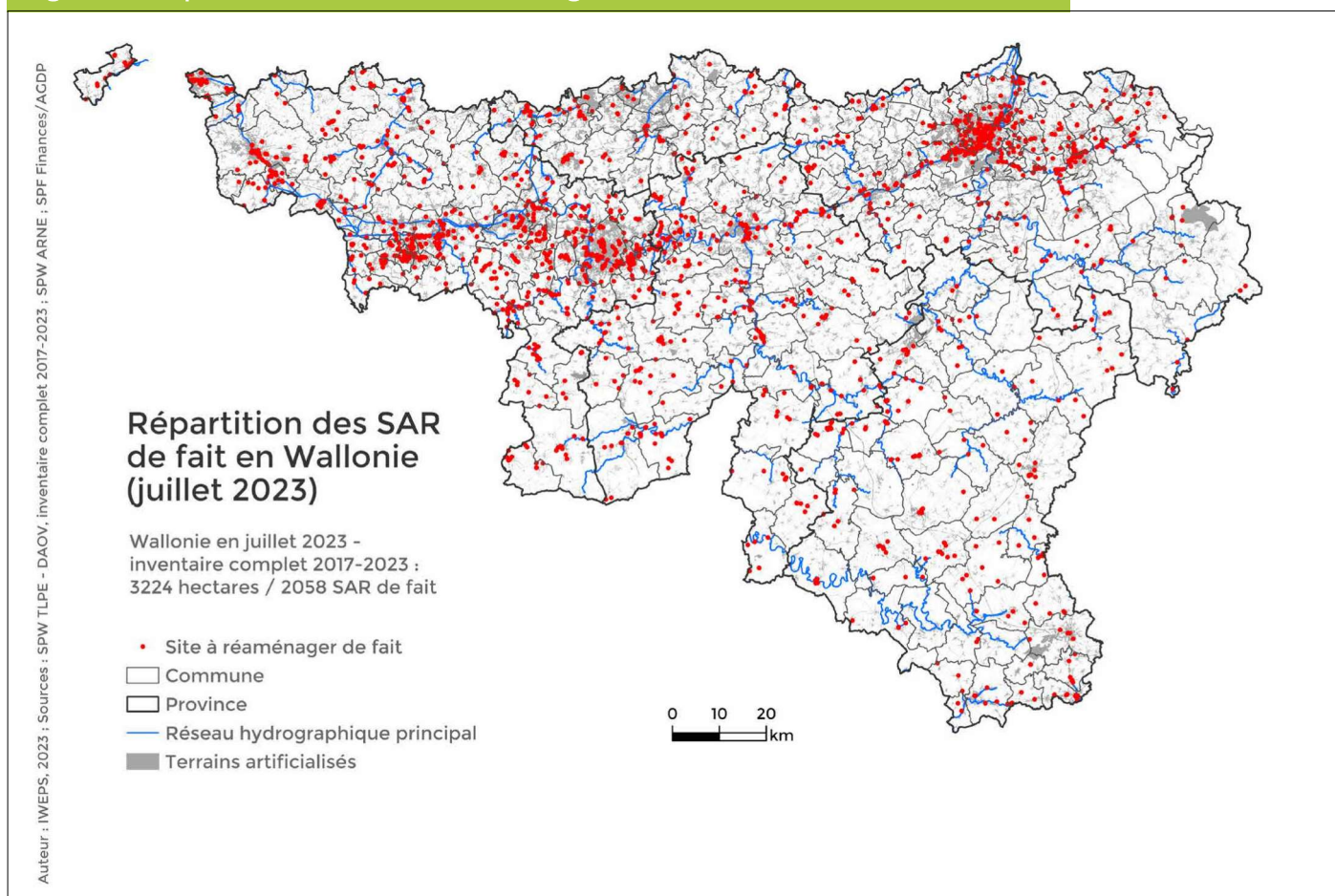


Source : Dachouffe *et al.*, 2015

La cartographie des sites à réaménager en 2023 (cf. figure 2) montre une concentration élevée dans ces mêmes territoires, mais aussi les empreintes liées à des sites « en friche » élargies sur une grande partie de la Wallonie. Cet éparpillement des friches

découle de l'étalement de l'urbanisation et des activités, permis par le développement du transport par la route et l'usage abondant du pétrole (Halleux *et al.*, 2002; Halleux, 2012; André *et al.*, 2018; Charlier et Juprelle, 2022).

Figure 2 : Répartition des sites à réaménager de fait en Wallonie



Auteur : IWEP, 2023 - **Source :** SPW TLPE - DAOV, Inventaire complet 2017-2023 ajusté en janvier 2024)

Sur la base de l'inventaire 2017-2023 (ajusté en janvier 2024), la Wallonie compte 2 058 sites à réaménager, avec une emprise spatiale de 3 224 hectares. Ces sites laissés à l'abandon représentent à la fois des défis de réhabilitation, mais aussi un grand potentiel de recyclage du territoire pour répondre à des enjeux socio-économiques et environnementaux (voir l'introduction à ce

numéro de Reginster et Charlier, 2024). Environ 75 % des sites à réaménager (en nombre et superficie) se situent dans le sillon industriel historique Sambre-et-Meuse, où se concentrent deux tiers de la population wallonne, en milieux fortement urbanisés, avec des impacts potentiellement importants sur la population qui y habite ou qui fréquente ces lieux.

3

LA RÉGLEMENTATION ET

LES SUBVENTIONS EN WALLONIE

Depuis 1967, des services administratifs successifs, dont la Direction de l'aménagement opérationnel et de la ville (DAOV) du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (SPW Territoire) du Service public de Wallonie (SPW TLPE) est l'héritière³, ont soutenu la réhabilitation des « sites d'activité économique désaffectés » (SAED), depuis lors étendus aux sites non économiques, l'ensemble constituant les « sites à réaménager » (SAR).

Les autorités wallonnes ont mis en œuvre un cadre légal forçant les propriétaires à démolir ou rénover leur bien, des outils administratifs facilitant le réaménagement de ces sites, et l'octroi de subventions, mais aussi de taxes. Cette section propose un état des lieux, dans une perspective historique, de la réglementation, des subventions et des taxes; mais aussi les ordres de grandeur des budgets déployés pour la réhabilitation des friches en Wallonie.

3.1. LA RÉGLEMENTATION ET L'ÉVOLUTION DE SON CHAMP D'APPLICATION

Dès l'origine de l'identification de friches, en 1967, la législation s'est basée sur la reconnaissance, par arrêté royal, d'un périmètre de site désaffecté. Il s'agissait au départ uniquement de « sites charbonniers », c'est-à-dire ayant été occupés par une activité liée au charbonnage (Simons-Rensonnet, 1980). Ensuite, dès 1978, la reconnaissance (par arrêté royal, puis arrêté du Gouvernement wallon) s'est étendue à tous les sites d'activité économique désaffectés, appelés SAED (Simons-Rensonnet, 1989). Dès 2004, une taxe sur les SAED est entrée en vigueur. Enfin, dès 2006, le champ d'application a été étendu aux sites à réaménager

(SAR), c'est-à-dire à tous les sites d'activité (économique ou non) à l'exclusion des sites consacrés au logement. De plus, pour ces sites, le fonctionnaire-délégué a eu la permission de déroger ou de s'écarter des différents documents planologiques existants, dont le plan de secteur (voir l'article introductif de Reginster et Charlier, encadré 1).

Par ailleurs, une procédure originale s'est développée permettant à la Région d'acquiescer, de démolir et de verdiriser les SAR dont elle reconnaît l'intérêt régional de leur réhabilitation et qu'elle considère comme prioritaires, à défaut d'action de la part de leur(s) propriétaire(s). Il s'agit, dès 1997, des Sites d'intérêt régional (SIR), devenus, depuis 2005, les Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE). Les SRPE correspondent donc à une sous-catégorie des SAR.

3.2. SAR DE FAIT ET SAR DE DROIT

Comme évoqué dans l'article d'introduction de ce numéro, il faut distinguer SAR de fait et SAR de droit.

Le SAR de fait répond à la définition d'un site à réaménager, quelle que soit sa situation juridique. Certaines caractéristiques du dernier inventaire des SAR de fait (2017-2023) sont reprises à la section 4. Le SAR de droit, quant à lui, est reconnu par arrêté ministériel (au sens de l'article D.V.2 §7 du Code du développement territorial (CoDT)). Cette reconnaissance, qui se fait en deux étapes (arrêté provisoire et arrêté définitif), ouvre des obligations et droits, pour les sites concernés, notamment les possibilités de dérogation au plan de secteur (article D.IV.11 et 22 du CoDT) et l'octroi de subventions (cf. point 3.3. ci-après).

La procédure en vigueur pour la reconnaissance d'un périmètre SAR est présentée en annexe 1.

³ Services administratifs qui se sont succédé entre 1967 et 2018, et dont la DAOV est l'héritière depuis 2019 : Service d'assainissement des sites charbonniers du Ministère des Travaux publics; Service d'assainissement et de rénovation du Ministère de la Région wallonne, puis la Direction de l'aménagement actif; Direction de l'aménagement opérationnel (DAO) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP); DAO du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (DATU) de la Direction générale opérationnelle – DGO4 du Service public de Wallonie.

3.3. LES SUBVENTIONS

3.3.1 Les subventions destinées aux opérateurs publics

Un dispositif de subvention s'est développé dès 1967 pour les pouvoirs publics (communes, intercommunales, etc.) afin de leur permettre d'effectuer eux-mêmes des travaux de réaménagement. Outre le financement de l'acquisition des sites, cette procédure⁴ vise à financer la démolition des bâtiments et des fondations et/ou le maintien et la rénovation des bâtiments en vue de réutiliser les sites à des fins économiques, de logement, de service public ou autres (espace vert, par exemple). Aujourd'hui, le taux de subvention s'élève, pour l'acquisition, à 60% et, pour la réhabilitation et la rénovation, à 80% sur la première tranche d'un million et à 50% sur le solde.

À noter qu'avant 2017, les travaux (démolitions, rénovations, réhabilitation) étaient subventionnés à 100%.

En ce qui concerne le devenir des SAR réaménagés dans le cadre de subventions publiques, le tableau 1 montre la proportion des types de reconversion (Habitat, Services, Loisirs, Commerce, Artisanat, Industrie, Transport, Espaces verts) pour un échantillon de 133 SAR réaménagés – au moins partiellement – avec les subventions engagées durant la période 2008-2018.

La reconversion pour de l'habitat est observée majoritairement dans les SAR réaménagés en province de Namur (46% des reconversions observées), mais également dans les provinces du Brabant wallon et du Hainaut. En revanche, la reconversion pour des activités de services est majoritaire en province de Luxembourg et de Liège, et arrive en seconde position dans les autres provinces. Le commerce vient en troisième position dans les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et de Namur, tandis qu'en provinces de Liège et de Luxembourg, c'est l'artisanat.

Tableau 1: Devenir des SAR réaménagés : proportion des types de reconversions observées sur les SAR (ou parties de SAR) réaménagés dans le cadre des subventions régionales, engagées durant la période 2008-2018

Provinces	Nombre de SAR réaménagés, au moins partiellement	Nombre de types de reconversions différentes observées	Type de reconversion (% du nombre de fois où chacun des types est observé)									
			Habitat	Services	Loisirs	Commerce	Artisanat	Industrie	Transport	Espaces verts	Non connu	Total
Brabant wallon	16	19	37	26	5	16	0	11	0	5	0	100
Hainaut	47	84	34	20	6	18	1	2	5	12	2	100
Liège	32	43	14	25	9	12	14	5	2	14	5	100
Namur	17	26	46	15	8	12	4	0	4	11	0	100
Luxembourg	21	33	15	31	12	9	18	0	12	3	0	100
Wallonie	133	205	28	23	8	14	7	3	5	10	2	100

Sources : Inventaire SAR (IRA) 2021, examen orthophotos 2020 (SPW 30-11-2020) et couches d'utilisation du sol et d'occupation du sol du projet « Walous » 2018 – Calculs : DAOV 2023

⁴ La procédure actuelle est décrite dans ce document mis à disposition par la DAOV : https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/sar/views/documents/Subventions_operateurs_publics_et_prives-SPW_T_-_DAOV.pdf

3.3.2 Les SAR reconnus comme SIR⁵ ou SRPE⁶, les aides au privé, et d'autres outils destinés au développement urbain et à la Politique des grandes villes

Au fil du temps, les autorités wallonnes ont développé d'autres outils d'aménagement opérationnel pour favoriser le réaménagement des SAR.

Dans le cadre des SRPE, destinés à devenir une propriété régionale, la Région n'intervient pas comme pouvoir subsidiant d'un opérateur public, mais devient elle-même l'opérateur. En pratique, la Région a systématiquement délégué la maîtrise d'ouvrage à un opérateur public, à savoir une intercommunale ou une société publique comme la Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels du Brabant wallon (SARSI) ou la Société de rénovation et d'assainissement des sites industriels de la province de Liège (SORASI). Cet opérateur public se charge alors d'effectuer les démarches nécessaires pour l'acquisition du site et les opérations de réaménagement, voire la constitution d'un bail emphytéotique ou la revente du site. Il est financé par des mécanismes de financement spécifique, tels que le droit de tirage. Le nombre total de SAR reconnus comme SIR ou SRPE s'élève à 37 en 2024.

Il s'agit également de deux outils SAR destinés à favoriser le réaménagement par le privé : le premier outil date de 1984 en vue d'apporter une aide au privé dans ses projets de réaménagement ; le second outil date de 2008 et a pour objectif le financement des partenariats « Public-Privé » dans le cas de réaménagements favorisant la réaffectation en logement.

Deux outils opérationnels⁷, non spécifiquement destinés aux SAR, permettent l'octroi

de subventions aux communes dans un périmètre urbain, qui peut dans certains cas englober des SAR :

- la rénovation urbaine, mise en place dès 1977, vise à rénover les quartiers dégradés en centre urbain ;
- la revitalisation urbaine vise à soutenir les projets de partenariats « Public-Privé » en centre urbain (Privé = logements, Public = espaces publics annexes). Elle a été mise en œuvre dès 1995.

Enfin, plus récemment, dans le cadre de la Politique des grandes villes (2014), des subventions sont octroyées en vue d'un développement urbain stratégique et transversal des « grandes villes » wallonnes⁸. Il s'agit du transfert aux Régions de la Politique fédérale des grandes villes, instaurée en 2000. Les budgets utilisés pour mener à bien ces politiques sont traités à la section 3,6 de cet article.

3.4. LA TAXE SUR LES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DÉSAFFECTÉS (SAED)

Le décret initial relatif à la taxe sur les SAED date du 6 mai 1999 et a été modifié et mis en application en 2004, soit il y a 20 ans⁹. L'objectif est *a priori* incitatif : encourager les propriétaires à réaffecter ces sites, à les démolir ou à les rénover.

Une parcelle (ou un ensemble de parcelles) est taxable si elle répond aux conditions suivantes : une superficie supérieure à 1 000 m², déduction faite des surfaces exonérées¹⁰ ; la présence d'au moins un immeuble bâti ; une activité économique antérieure doit avoir eu lieu, aucune activité n'est plus exercée dans au moins un immeuble bâti ; il n'y a pas eu de réaffecta-

⁵ Les sites d'intérêt régional (SIR).

⁶ Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE).

⁷ Concernant ces deux outils (rénovation urbaine et revitalisation urbaine) définis dans les articles D. V. 13 et/ou D.V.14 du CoDT, leurs dispositions réglementaires viennent d'être réformées dans le cadre de l'AGW du 13 juillet 2023 portant sur l'accompagnement et le soutien financier apportés aux opérations de développement urbain. À noter que cette nouvelle législation limite ces opérations aux villes et communes dont le nombre d'habitants est compris entre 12 000 et 50 000, ce qui concerne un peu plus de 80 villes et communes. https://www.uvcw.be/no_index/files/11578-agw-du.pdf

⁸ Villes dont le nombre d'habitants est supérieur à 50 000.

⁹ Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés : <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2004/05/27/2004202463/2004/07/30?doc=1412> ; entrée en vigueur de l'AGW du 14 octobre 2004.

¹⁰ Pour plus de détails, voir <https://www.wallonie.be/fr/demarches/sinformer-sur-la-taxe-sur-les-sites-dactivite-economique-desaffectes-saed>

tion; au moins un des vices suivants est présent : dégradations des murs extérieurs, des enceintes, des cheminées, des toitures, des charpentes du toit, des menuiseries extérieures, des corniches ou des gouttières.

Il y a suspension de l'exigibilité si une procédure de reconnaissance SAR (cf. section 3.2.) ou une procédure « Décret sols »¹¹ est en cours. Cependant, durant toute la durée de la suspension, la taxe est enrôlée chaque année. Les taxes sont dégrévées (diminution des taxes dues) lorsque l'une ou l'autre des procédures est menée à terme : réaménagement du SAR constaté ou certificat de contrôle du sol délivré.

L'article 9 bis du décret « taxe SAED » prévoit que les communes peuvent lever des centimes additionnels à la taxe régionale. Il est en outre précisé que peuvent lever ces centimes les communes qui participent annuellement au recensement et à la mise à jour de la liste des sites susceptibles d'être concernés par la taxe sur les SAED. Or, début 2014, aucune commune n'avait encore trouvé d'intérêt à pouvoir lever ces centimes additionnels, et donc à contribuer à la mise à jour de l'inventaire des SAR.

3.5. LA GESTION SPÉCIFIQUE DU RISQUE DE POLLUTION DANS LE CADRE DES SUBVENTIONS AUX SAR

- Depuis 1992, la DAOV, pionnière dans les administrations publiques belges, a développé une méthodologie pour prendre en compte le risque de pollution localisé des sols, dans le cadre des opérations de réaménagement subventionnées et du suivi de l'actualisation de l'inventaire des SAR. Ensuite, dès 2000, la SPAQuE¹² a progressivement pris en charge la problématique des SAR pollués.

Dans le cadre de cette politique de subvention publique aux sites désaffectés, la DAOV vérifie systématiquement depuis 1992 le risque de contamination potentiel des sites par différentes sortes de polluants, et ce, bien avant qu'une législation « sol » ne voit le jour en Wallonie. Pour mener à bien cette vérification, la Wallonie a financé des missions, notamment avec le Groupe Habitat Territoire de l'ULB (GEHAT-ULB, 1990-2000), la SPAQuE (2000-2004), le Centre d'histoire des sciences et des techniques de l'Université de Liège (CHST - ULiège, 1992-2023) et l'Institut scientifique de service public (ISSeP¹³, 1992-2023).

Leurs missions ont consisté à vérifier la compatibilité entre l'état environnemental des sites et leurs usages futurs. Globalement, lorsque cette compatibilité est démontrée, le site est soumis à un réaménagement. Dans le cas contraire, celui-ci doit faire l'objet d'un plan de gestion des pollutions (Miller et Rasumny, 1990; Debatty *et al.*, 1997; Defechereux *et al.*, 2008; Dachouffe *et al.*, 2015).

Malgré la mise en vigueur du Décret sols en 2008 et de la Banque de données de l'état des sols (BDES) en 2019 (cf. section 4.4), cette vérification systématique présente toujours un intérêt à la fois pour la DAOV, pour les opérateurs publics engagés dans un projet de réaménagement d'un SAR et pour le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (SPW ARNE).

Grâce à cette vérification, la DAOV s'assure suffisamment tôt que le projet de l'opérateur est faisable. Cela permet également de bénéficier de cette expertise en cas de découverte de nouvelles pollutions en cours de chantier, et notamment lors de l'examen de devis supplémentaires proposés par l'expert agréé en gestion des sols, en charge du suivi des travaux de gestion de la pollution.

¹¹ Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols : <https://sol.environnement.wallonie.be/home/sols/presentation-generale-du-decret-sols-2018/les-obligations-du-decret-sols.html>

¹² La SPAQuE est une Unité d'administration publique (UAP) de type 3, sous forme de société anonyme créée le 13 mars 1991 par la Région wallonne, chargée de la réhabilitation de décharges et de friches industrielles polluées ainsi que de la gestion de tout sol pollué. Son siège social est à Liège.

¹³ L'Institut scientifique de service public (ISSeP) est une UAP de type 1 créé en 1990. Il exerce des activités scientifiques et techniques dans le domaine environnemental et est reconnu en tant que laboratoire de référence de la Wallonie. Dans le cadre des SAR, l'ISSeP joue le rôle d'appui technique à la Région wallonne pour la réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés (Art. 2 du décret du 9 avril 1998 modifiant le décret du 7 juin 1990 portant création d'un Institut scientifique de service public en Région wallonne).

Pour les opérateurs publics, la vérification leur permet d'oser s'engager dans le réaménagement d'une friche, car ils disposent d'informations suffisantes sur la faisabilité environnementale et, au besoin, sur des propositions d'usages alternatifs crédibles avant d'engager des frais d'étude; cela permet également de les aider à trouver d'autres pistes dans le cas où les coûts de réaménagement sont excessifs à cause du poste pollution.

Enfin, pour le SPW ARNE, elle contribue à l'identification des sites à problème et à la gestion de la pollution, conformément aux exigences du Décret sols.

Le schéma actuel de fonctionnement, mis à jour à la suite de l'entrée en vigueur du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols (« Décret sols » ou DGAS) est détaillé en annexe 2.

3.6. BUDGETS DÉDIÉS À LA RÉHABILITATION DES SAR EN WALLONIE

Les subventions régionales destinées aux opérateurs publics sur les SAR (dont les anciens SAED) ou opérations sur les SRPE (ou anciens SIR) ont permis de réhabiliter environ 2 100 hectares de friches en plus de 50 ans. Le budget public total est estimé à environ 500 millions d'euros, dont environ

360 millions via des financements exceptionnels tels que les Fonds européens de développement régional (FEDER)¹⁴ et les « Plans Marshall » régionaux (Plan Marshall et Plan Marshall 2.vert)¹⁵.

L'effet des financements exceptionnels, dès le milieu des années 1990, a entraîné une légère accélération du nombre d'hectares moyen réaménagés par an : 33 ha/an entre 1969 et 1994, 39 ha/an entre 1994 et 2023.

Par ailleurs, au travers des programmes de financement FEDER, PM1 et PM2.vert et des moyens mis à disposition de la SPAQuE pour la réhabilitation des friches, nous pouvons relever l'assainissement de quelque 260 ha de terrains pollués sur des SAR de droit. Signalons que durant la même période, environ 10 500 hectares de friches ont été réaménagés par des privés ou par des entreprises publiques, sans avoir recours aux subventions régionales. Les aides au réaménagement des SAR destinées au privé ou aux partenariats « Public-Privé » ont été très peu importantes.

Enfin, les subventions apportées aux opérations de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine semblent avoir exercé une influence positive, mais limitée, sur le réaménagement de SAR se situant dans le périmètre de ces opérations, ou à proximité de ces opérations. Cependant, aucune statistique ne permet de chiffrer cette influence.

¹⁴ Mécanisme expliqué dans Dachouffe *et al.*, 2007.

¹⁵ Concernant les financements des SAR dans le cadre du Plan Marshall 4.0, du Plan wallon d'investissement, du Plan de relance de la Wallonie et de la Politique intégrée de la ville, les dossiers relatifs à ces projets de réaménagement, en cours, concernent un budget total de 300 millions d'euros (cf. section 6).

4

L'INVENTAIRE DES SAR EN WALLONIE : HISTORIQUE, ENRICHISSEMENT ET DIFFUSION

La mise en place d'un inventaire des SAR et sa mise à jour continue sont un pilier indispensable pour le suivi de la politique de réhabilitation. La mise à jour, opérée de manière continue par la DAOV, est essentielle pour éviter d'induire en erreur les acteurs qui consultent cet inventaire et, plus particulièrement, pour ne pas laisser des SAR devenus non disponibles dans la base de données accessible au public.

4.1. ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION D'UN INVENTAIRE DES SITES DÉSFFECTÉS EN WALLONIE DEPUIS 1968

La DAOV dispose d'un inventaire des SAR, enrichi par étapes entre 1968 et aujourd'hui. Différents acteurs wallons ont apporté leur contribution à la DAOV pour cette mise à jour, notamment, la Direction de la gestion des informations territoriales (DiGIT) du SPW TLPE, les communes, les intercommunales, la SPAQuE, plusieurs centres universitaires (GEHAT-ULB, SEGEFA – ULiège), et la Conférence permanente du développement territorial (CPDT).

Entre 2011 et 2015, la DAOV a coordonné un vaste chantier d'actualisation, en s'inspirant de travaux de recherche en Wallonie et dans les régions voisines (cf. section 4.1.1). Dans ce cadre, la CPDT a contribué à redéfinir les objectifs de l'inventaire des SAR et à établir une procédure d'actualisation permanente, afin d'améliorer l'intérêt de l'inventaire comme outil d'aide à la décision, tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés. Durant cette recherche, une table ronde « Inventaire des sites à réaménager : diffusion et actualisation » a réuni des acteurs de la Wallonie et des régions voisines et pays voisins¹⁶.

L'ensemble de l'inventaire a fait l'objet d'une mise à jour « one-shot » dans le cadre d'un contrat public qui a occupé l'équivalent de dix enquêteurs à plein temps pendant 18 mois (Consortium « Convento/Lepur-ULiège/Walphot »). La dernière actualisation de l'inventaire sur l'ensemble du territoire wallon s'est étalée sur plusieurs années, de 2017 à 2023 (section 4.1.2.).

4.1.1 Mission spécifique d'actualisation 2011-2015

L'objectif de la mission était triple : actualiser les données existantes de la base de données (SAR ou anciens SAR réaménagés), rechercher les nouveaux SAR et, enfin, caractériser sur le terrain l'ensemble des SAR dans une nouvelle base de données documentaires et cartographiques conviviale (Rasumny 2014; Bastien *et al.*, 2015a et 2015b).

Pour mener à bien cette mission, l'équipe de recherche a d'abord croisé les données existantes avec les sources géomatiques disponibles en 2013 en Wallonie. Ensuite, elle a organisé des réunions dans chacune des communes wallonnes, en présentant des cartes reprenant les SAR connus au début de la mission d'actualisation, afin de recueillir les informations des agents communaux (maintien ou non des SAR existants, recherche de « nouveaux » SAR) et de constituer la liste des SAR potentiels à visiter.

Ensuite, disposant de cette liste de SAR potentiels et de la base de données conviviale sur tablettes, l'équipe a visité l'ensemble des sites présents sur cette liste afin de confirmer qu'ils répondent bien à la définition des SAR, de digitaliser les polygones délimitant chaque site, ainsi que les sous-entités (bâtiments...) et de remplir la fiche de terrain comprenant des éléments

¹⁶ Dans la note de recherche de la CPDT « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie », trois des exposés ont été développés (Cocle *et al.*, 2015). La publication est consultable via le lien suivant : <https://cpdt.wallonie.be/publications/sites-a-reamenager-methodologie-pour-loptimisation-du-recensement/>. Un compte rendu reprenant l'ensemble des exposés, des débats et des propositions faites a été rédigé par la DAOV et est disponible sur demande (SPW-DAOV, 2014).

relatifs aux thèmes suivants : description générale, description de chacun des bâtiments, vérification de la présence d'un ou de plusieurs vices repris dans le décret « Taxes des sites d'activité économique désaffectés (SAED) », relevé des autres nuisances visuelles ou environnementales, identification pour chaque site (ou sous-partie de site) du potentiel de reconversion avec ou sans réaménagement et, enfin, identification des éventuelles parties réaménagées.

Un dernier travail a consisté en la vérification des données encodées et digitalisées et à l'analyse des résultats.

L'objectif de la nouvelle base de données, constituée avant le début de ces visites de terrain, était de la rendre la plus opérationnelle possible tant pour le travail de terrain (encodage numérique sur tablettes) que

pour les personnes appelées à l'exploiter par après. Au total, 134 variables réparties en huit tables composent la structure de la base de données et permettent de caractériser chaque site à réaménager.

La figure 3 résume les liens existants entre la table centrale (ISA) et les sept autres tables. Quelques contraintes sont résumées ci-après (Bastien *et al.*, 2015a et 2015b) : la table ISA doit être complétée pour l'ensemble des attributs décrits (une cinquantaine); chacun des SAR peut être associé à n'importe quelle autre table (IBA, IGA...) en autant d'exemplaires que nécessaire; pour chaque SAR, au moins une table de type IBA, de type IAA¹⁷ et de type IVA, en sus de la table ISA, doit être complétée; si une partie du SAR est réaménagée, il doit comporter au moins un périmètre IRA (reconversion).

Figure 3 : Illustration des tables thématiques caractérisant les sites



Sources : Bastien *et al.*, 2015a et 2015b

¹⁷ Dès 2015, la table IAA a été abandonnée au profit de la nouvelle table IHA reprenant les données plus complètes constituées par la CHST (cf. section 4.2.).

4.1.2 Mise en ligne et suite de la mise à jour avec un inventaire complet 2017-2023

Depuis 2017, l'inventaire est accessible en ligne¹⁸, grâce au concours de la DiGIT. Cette disponibilité en ligne permet aux divers acteurs qui le souhaitent de connaître l'état de chaque SAR et d'identifier également des sites particuliers grâce aux attributs disponibles via des requêtes : recherche(s) de terrains dans des zones d'activité économique et/ou situées le long de voies navigables et/ou à proximité de voies ferrées, sites susceptibles d'être inclus dans la Banque de données de l'état des sols (Gouvernement wallon, divers services du SPW, communes, intercommunales, entreprises publiques ou privées). L'objectif de cette mise à disposition est multiple.

Sa consultation est tout d'abord utile à l'équipe chargée de la taxation des SAED : la Direction de l'établissement du précompte immobilier et des taxes spécifiques – Département de l'établissement et du contrôle – SPW Fiscalité. L'inventaire peut faire l'objet de recherche des sites les plus adéquats pour des projets immobiliers (particuliers, promoteurs immobiliers) ou des activités économiques (investisseurs privés, entreprises, opérateurs publics...). Il sert également au Gouvernement wallon pour l'aider à sélectionner des sites pour la mise en œuvre de sa politique socio-économique. Enfin, il apporte son aide pour la mise en place d'une réflexion prospective sur les actions à entreprendre pour réaménager les sites dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire (Gouvernement wallon, différents services du SPW, communes, intercommunales, centres universitaires).

Sur la base d'une moyenne de 1,25 équivalent temps plein, les enquêteurs de la DAOV ont parcouru le territoire afin de mettre à jour les SAR inventoriés en 2013-2015. La DAOV et la DiGIT ont intégré les sept tables, décrites ci-avant, dans un formulaire convivial sous format Access et une géodatabase sous format ArcGIS¹⁹. Par ailleurs, afin de simplifier la charge des enquêteurs, il a été décidé

de ne pas effectuer de nouvelles fiches pour tous les sites qui ne semblaient pas avoir été modifiés lors de la revisite. Dans ce cas, la fiche précédente était maintenue, avec une indication, selon les cas : RAS (rien à signaler) ou RSM (rien ne semble modifié).

À noter que dans le cadre de cette mise à jour, de nouveaux SAR (non recensés auparavant) ont été intégrés à l'inventaire, bien qu'il n'y ait pas été prévu de méthodologie spécifique de détection (par exemple, visite auprès des communes, examen de sources géomatiques informant de fermetures d'entreprises, etc.). Lorsque l'enquêteur rencontrait sur son chemin de nouveaux SAR potentiels (non recensés auparavant), il les intégrait à l'inventaire s'ils répondaient aux critères. De nouveaux outils ont permis une aide à l'identification de changements ayant eu lieu sur certains sites (cf. section 4.1.3.) ou d'enrichir la base de données. Cet inventaire offre un état de la situation en juillet 2023 (cf. section 5).

Au total, entre 2017 et 2023, l'ensemble des SAR répertoriés en 2013-2015 ont été visités ainsi que 575 nouveaux SAR.

L'inventaire des SAR disponible en ligne répertorie tous les SAR de fait identifiés le jour de leur visite (correspondant à la date de mise à jour sur la fiche), et ce, quel que soit leur statut juridique. C'est ainsi qu'il y figure aussi bien des sites reconnus par arrêté ministériel (ou « SAR de droit ») que des sites non reconnus par arrêté ministériel. Toutefois, les « SAR de droit » entièrement réaménagés – et qui ne répondent donc plus à la définition d'un SAR de fait – ne sont plus visibles dans l'inventaire des SAR en ligne, destiné au public.

4.1.3 Autres outils développés afin d'enrichir l'inventaire ou d'aider à sa mise à jour

Pour aider à la mise à jour de l'inventaire, depuis 2018, l'ISSeP examine par photo-interprétation et télédétection les orthophotoplans ainsi que les images satellitaires (couleurs naturelles et proche infrarouge), couvrant le périmètre de l'ensemble des

¹⁸ https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_sar/index.php/isa/index

¹⁹ La 8^e table (IHA) est traitée par le CHST (cf. section 4.2.).

SAR. L'objectif est d'identifier les sites prioritaires pour lesquels des changements auraient eu lieu (démolitions, constructions, mouvements de terre, défrichage ou tonte de la végétation, concentration de véhicules...) entre deux images prises à des moments différents (European Space Agency, 2019). Ce travail permet dès à présent à la DAOV de réduire le délai de mise à jour de l'inventaire en priorisant le déplacement de ses agents sur des SAR où il y a de fortes probabilités de changement. De plus, il diminue la subjectivité du travail de l'opérateur et facilite son travail en identifiant au préalable les éléments à vérifier. Enfin, il offre une vue synoptique de chaque site, permettant de détecter des changements dans des zones inaccessibles ou clôturées, ainsi que d'évaluer l'ampleur des transformations sur des sites partiellement visibles.

Parallèlement à ce travail, une recherche menée entre 2019 et 2021 par l'ISSEP et l'École Royale Militaire (ERM), coordonnée par la DAOV et financée par le Service public de programmation de la Politique scientifique fédérale (Belspo), a permis de mettre en place une routine de détection automatique des changements sur les SAR à partir d'images satellitaires. Ce projet appelé SRSAR (Surveillance automatique des sites à réaménager à l'aide d'images radar et optiques) fournit des résultats qui sont complémentaires à la photo-interprétation : il offre l'avantage de fournir des résultats en temps quasi réel, mais bien moins précis. Ces outils de télédétection seront développés par Petit *et al.* dans ce numéro (pp. 60 à 79).

4.2. PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DANS LE CADRE DE L'ACTUALISATION DE L'INVENTAIRE DES SAR

Dès le début des années 1990, la DAOV a pris en compte le risque de pollution des

sols dans ses inventaires des SAED, avec la collaboration de différents acteurs déjà cités précédemment (cf. section 3.5).

Plus spécifiquement, la DAOV a effectué une étude en 2006 (Dachouffe et Rasumny, 2006) afin d'examiner ce que pouvait apporter le champ « nature » de la base de données de la « matrice cadastrale »²⁰. Cette étude avait permis d'identifier un grand nombre de parcelles (SAR ou non-SAR) dont la nature cadastrale (parcelles militaires, stations-service, parcelles de traitement d'immondices, usines à gaz ou gazomètres, etc.) laissait soupçonner un risque élevé de pollution des sols²¹. Même si cette source d'information présentait des limites²², les résultats ont servi pour enrichir la BDES (cf. section 4.3) et ont été croisés avec la couche de l'inventaire des SAR.

Depuis 2015, cet inventaire des SAR est examiné plus en détail par le CHST de l'Université de Liège, afin de déterminer pour chacun des sites y figurant les activités anciennes/historiques qui y ont eu lieu. Ce travail de recherche du CHST est le premier qui suit une méthodologie spécifique afin d'assurer une information minimale, brute²³ et fiable sur l'ensemble des SAR de l'inventaire dans le but de mieux répondre aux nombreux investisseurs privés et opérateurs publics (Région, communes, intercommunales, etc.) qui interpellaient fréquemment la DAOV pour obtenir des informations sur les risques environnementaux de terrains et qui, aujourd'hui, peuvent au moins obtenir des informations historiques fiables dans l'inventaire des SAR mis en ligne.

Le travail du CHST a également permis d'évaluer la proportion de SAR dont les activités antérieures sont reprises ou non dans la liste des activités à risque, au sens du Décret sols (cf. tableau 2).

Ces statistiques montrent que, contrairement à l'image déformée que le public a des SAR, un grand nombre d'entre eux ne présentent *a priori* pas de risque d'avoir

²⁰ Étude effectuée avec la collaboration de la DiGIT et du SPF Finances (Centre de formation du Cadastre et services « Documentation administrative patrimoniale » du cadastre).

²¹ 6 784 parcelles (en activité ou désaffectés) à risque élevé et 7 540 parcelles à risque possible, mais plus limité.

²² Notamment parce que la nature cadastrale n'est qu'une « photo » de l'usage de la parcelle à un moment donné. De ce fait, seules les parcelles dont la nature est à risque présentent un intérêt à être versées dans la BDES. Une parcelle de nature « Maison » peut avoir accueilli antérieurement une activité à risque (p.ex. usine à gaz) aujourd'hui démolie.

²³ Afin de respecter la contrainte du RGPD (cf. section 4.4.), les données sont brutes et ne précisent donc pas si l'activité mentionnée est susceptible d'avoir pollué (ou non) le sol. Par exemple, elle précisera qu'une cokerie a été en activité sur telle parcelle entre 1880 et 1940 sans préciser s'il s'agit d'une activité à très haut risque. Pour obtenir des précisions en matière de risque ou non des activités brutes mentionnées dans l'inventaire, l'utilisateur pourra consulter notamment la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol (AGW du 27 septembre 2018).

Tableau 2 : Proportion de SAR dont les activités antérieures sont reprises ou non dans la liste des activités à risque, au sens de l'AGW du 27 septembre 2018²⁴

SAR dont les activités antérieures	% en nombre	% en superficie
Non reprises dans la liste des activités à risque	31	12
Reprises dans la liste seulement pour certains process industriels	24	24
Reprises dans la liste et dont l'estimation du risque de pollution des sols semble faible à moyen	19	14
Reprises dans la liste et dont le risque de pollution des sols semble élevé	26	50

Source : CHST-ULiège 2024 pour le SPW TLPE

été pollués. Du point de vue du «Décret sols », plus de la moitié des SAR n'ont pas (ou potentiellement pas) accueilli d'activités à risque de pollution du sol. Quant aux contraintes de réaménagement, 26% en nombre sont à risque élevé de pollution des sols²⁵. Ce chiffre atteint 50% en superficie, notamment à cause de la présence d'anciens sites sidérurgiques ou charbonniers ou d'anciens dépotoirs de grande taille.

Les coûts de la gestion de la pollution sont souvent surestimés par les investisseurs qui consultent la DAOV par rapport aux autres coûts de réaménagement que l'investisseur d'un SAR devra affronter (Defechereux *et al.*, 2008; Canopea, 2023). En effet, après avoir soulevé l'éventuel obstacle foncier, les autres coûts sont liés, entre autres, à la démolition des bâtiments, à l'extirpation des fondations, aux terrassements nécessaires à la réalisation du projet, etc.

Ceci explique que le réaménagement d'un certain nombre de SAR, pas ou peu pollués, peut ne pas être rentable, et nécessiter une prise en charge par des opérateurs publics (soit la catégorie C du diagramme CABERNET; voir Bianchet *et al.* dans ce numéro, pp. 80 à 100)²⁶.

Signalons également que dans le cadre de la réalisation et de l'actualisation de l'inventaire des terrains potentiellement pollués et pollués en Wallonie, la SPAQuE est également amenée à faire des recensements.

4.3. APERÇU DE LA BANQUE DE DONNÉES DE L'ÉTAT DES SOLS (BDES)

Dans l'inventaire des SAR, on dispose de données brutes sur les activités antérieures qui se sont déroulées sur les SAR. Cependant, l'outil qui regroupe l'ensemble des sites (en activité ou désaffectés) pour lesquels le SPW ARNE a connaissance ou non de données en matière de pollution des sols (ou risque de pollution des sols), c'est bien la BDES²⁷. Elle est gérée par la Direction de la protection des sols (DPS) du SPW ARNE.

La BDES recense, pour chaque parcelle cadastrale ou non, l'existence de données administratives disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol, passé ou présent, ainsi que les parcelles où l'administration a connaissance qu'il s'exerce ou qu'il s'y est exercé une activité posant un risque pour le sol.

²⁴ Arrêté du Gouvernement wallon du 27 septembre 2018 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

²⁵ À noter à ce sujet la proportion importante du risque lié à la présence de pompes à essence (ou stations-service) : 8% (3% en superficie). 5% sont liés aux activités de métallurgie, de sidérurgie, d'aciérie et de fonderie (21% en superficie), 5% liés aux activités de charbonnages (14% en superficie), 4% liés aux dépotoirs ou autres activités de traitement de déchets (8% en superficie), 3% liés à l'industrie de la chimie (3% en superficie), 1% lié à la présence d'anciennes usines à gaz ou cokeries (2% en superficie) et 0,6% lié aux autres usines de fabrication ou distribution d'électricité (0,8% en superficie).

²⁶ Diagramme ABC relatif aux effets des coûts de réaménagement par rapport à la valeur foncière des biens (après réaménagement) sur le type d'acteur prêt à s'engager dans un réaménagement : A : privés; B : privés ou publics selon les cas; C : publics (Ferber *et al.*, 2006).

²⁷ <http://bdes.spw.wallonie.be/>

Cartographiquement, les parcelles concernées par une attention particulière sont signalées dans la BDES par deux couleurs²⁸.

Les parcelles de couleur «Bleu lavande» correspondent à celles concernées par des données de nature indicative qui ne génèrent pas d'obligation d'investigation (ou d'assainissement des sols), excepté en cas d'excavation des terres²⁹. Pour ces parcelles, qui correspondent à 0,8% des parcelles wallonnes, il y a une suspicion de pollution des sols fondée sur des sources d'informations. Il peut s'agir, par exemple, d'informations historiques en lien avec d'anciennes activités ou installations à risque pour le sol ou de sites pour lesquels une suspicion de pollution peut se fonder au regard de sources documentaires variées, comme celles recueillies par le CHST (cf. section 4.2 et Defechereux et Peters, 2017a et 2017b).

- Les parcelles de couleur «Pêche» correspondent à celles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir. Soumises aux obligations du Décret sols³⁰, ces parcelles, qui correspondent à 1,1% des parcelles wallonnes, ne sont pas pour autant forcément polluées ou à assainir. En effet, une partie de ces parcelles répond déjà à ces obligations grâce à un assainissement déjà réalisé ou à des mesures particulières à respecter, et fait l'objet d'un document l'attestant (Certificat de contrôle du sol ou autre attestation délivrée par l'administration). De plus, les obligations ne seront pas nécessairement effectives en regard des différentes dérogations prévues³¹.
- Les parcelles non colorées correspondent au 98% du reste des parcelles wallonnes. Il s'agit de parcelles pour lesquelles l'administration ne dispose pas d'informations sur l'existence d'une étude administrative relative au risque

de pollution des sols, ou d'informations historiques permettant d'apprécier le risque éventuel de ces parcelles. Il ne s'agit donc pas d'une garantie d'une absence de pollution potentielle. La consultation de la BDES est donc une étape nécessaire, mais non suffisante pour évaluer le risque de pollution des sols d'une parcelle.

Le SPW ARNE (DPS, DAS et les quatre directions du Département des permis et autorisations) et la DAOV contribuent à cette base de données. Mais deux acteurs clés jouent un rôle essentiel pour l'alimentation de la BDES : le CHST contribuant à 61% de l'ensemble des parcelles de la base de données et la SPAQuE contribuant à 24%.

4.4. DIFFUSION DE L'INVENTAIRE SUR LE GÉOPORTAIL DE LA WALLONIE ET RESPECT DE LA CONTRAINTE RGPD

Il est intéressant de souligner les apports de la mise à disposition de l'inventaire sur le géoportail de la Wallonie. Les informations récoltées sur le terrain se veulent complémentaires à celles que l'utilisateur pourra trouver à la suite du traitement des données géomatiques disponibles sur le géoportail de la Wallonie³². De ce fait, les opérateurs et investisseurs peuvent croiser les couches SAR disponibles avec d'autres couches d'informations géographiques également disponibles (voire téléchargeables) sur le géoportail. Il s'agit soit de données ayant été constituées par les autres services de la Wallonie (Nature et environnement, Aménagement du territoire, Mobilité, Tourisme et loisirs) ou d'autres données de sources extérieures (administratives, photos ou imageries, cartes anciennes, données sociétales ou d'activité économique...).

²⁸ <https://sol.environnement.wallonie.be/home/sols/sols-pollues/banque-des-donnees-de-letat-des-sols-bdes/tout-savoir-sur-la-parcelle-peche-ou-lavande.html>

²⁹ Obligation de la réalisation d'un Rapport de qualité des terres (RQT), conformément à l'AGW du 5 juillet 2018, relatif à la gestion et traçabilité des terres. Voir Guide de référence relatif à la gestion des terres (GRGT) : https://sol.environnement.wallonie.be/files/Document/Guides/GRGT_V2_jaune.pdf

³⁰ Articles 19, 23 à 28 du Décret sols.

³¹ Articles 29 et 30 du Décret sols.

³² <https://geoportail.wallonie.be/walonmap>. Disponible en consultation ou par téléchargement de la couche « Sites à réaménager de droit (SAR) », dans l'onglet « Aménagement du territoire - Plans et règlements » et des couches « Sites à réaménager (inventaire) - Série », dans l'onglet « Aménagement du territoire - Autres ».

La géodonnée des SAR est disponible sur le géoportail en téléchargement ou en service de visualisation. Les couches géographiques sont également consultables sur le géoportail du SPW TLPE³³.

Afin de respecter la Directive européenne sur la protection des données (RGPD)³⁴, deux types d'accès à l'inventaire des SAR existent. Un accès sans restriction, moyennant une inscription³⁵, est destiné aux orga-

nismes du secteur public et de droit public. Un accès destiné à tout public présente des restrictions correspondantes aux données à caractère personnel, ou des données interprétées (ex : «le site présente un risque de pollution lié à l'existence dans le passé d'une cokerie »³⁶) ou encore des données susceptibles d'être considérées comme des jugements de valeur (ex : «nuisance visuelle élevée »).

³³ <http://geoapps.wallonie.be/webgisdgo4>; disponible en consultation dans l'onglet « Aménagement du territoire et urbanisme », la couche « Sites à réaménager avec arrêté de réaménagement » et les couches « Sites à réaménager (inventaire de fait) ».

³⁴ Règlement 2016/679 (et notamment son article 82) du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD), applicable à partir du 25 mai 2018, ainsi qu'à toutes autres législations susceptibles de s'appliquer au traitement des données à caractère personnel en vigueur ou à venir (voir Evrard et Haumont, 2016a et 2016 b).

³⁵ https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_sar/index.php/inscription

³⁶ Malgré ces restrictions, la DAOV a pu mettre en ligne pour tout public les données sur les activités historiques, qu'elles aient été susceptibles d'avoir pollué le sol, ou non, car présentées comme données brutes (cf. section 4.2).

5

CARACTÉRISATION DES SAR DE FAIT EN WALLONIE EN 2023 ET

ÉVOLUTION DEPUIS L'INVENTAIRE DE 2015

La caractérisation des SAR de fait et les analyses spatiales réalisées dans cette section sont basées sur les données du dernier inventaire 2017-2023 (situation de juillet 2023, après vérifications et ajustements en janvier 2024) qui, à côté de fiches descriptives, définit le périmètre des sites sur la base du parcellaire cadastral et se présente également sous la forme d'une donnée géographique pouvant être traitée dans un système d'informations géographiques (SIG). Les périmètres ont dû être vérifiés et ajustés pour éviter, par exemple, la présence de doublons ou de grands recouvrements de sites. Cette donnée géographique permet notamment le croisement avec d'autres données géographiques. Ces croisements, réalisés en partenariat entre la DAOV et l'IWEPS, visent à décrire brièvement les SAR de fait de manière intrinsèque, mais également à décrire leur contexte géographique. Des comparaisons avec l'inventaire de 2015 sont aussi réalisées.

Cet inventaire, qui rassemble plus de 3 000 sites, est un état de la situation sur une certaine période. Il tente d'être le plus complet possible, en se basant sur différentes sources dont des observations sur le terrain. Il est bien entendu possible que certains sites, qui pourraient être considérés comme SAR de fait, n'aient pas été recensés et ne sont donc pas repris dans l'inventaire. De même, la situation sur le terrain de certains sites ou certaines parties de site peut évoluer de manière rapide impliquant un décalage avec les informations reprises dans l'inventaire. Signalons enfin que l'enquêteur chargé de mettre à jour l'inventaire n'a pas toujours la possibilité d'accéder au site sans l'accord du propriétaire. Il est donc parfois difficile d'apprécier si le réaménagement observé de l'extérieur, ou par photo-in-

terprétation, a bien été mené complètement. Par exemple, pour des sites sidérurgiques, qui contiennent des superstructures en sous-sol, ces erreurs d'interprétation peuvent entraîner des différences de superficie pouvant aller jusqu'à plus de 50 ha pour ce type de site de très grande taille, comme la DAOV a pu le constater récemment, dans le cas d'un projet de reconnaissance SAR.

Au vu de ces éléments, cet inventaire constitue donc une base de données utile pour l'analyse de la situation et des tendances, mais il ne faut pas s'arrêter de manière précise sur les chiffres produits en termes de nombre de sites ou de superficies.

5.1. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES SAR DE FAIT ENTRE 2015 ET 2023

L'inventaire 2023 (après vérifications et ajustements en janvier 2024) reprend 2 058 sites pour 3 224 ha. Ils ont été cartographiés à la figure 3 et leur répartition par province est présentée au tableau 3. Ce tableau donne également l'évolution de la répartition des SAR «de fait» par province, entre l'inventaire de 2013-2015 et sa mise à jour complète (2017-2023). Ces derniers résultats montrent que pour l'ensemble de la Wallonie, l'inventaire 2023 comptabilise 155 SAR en moins (- 7%) par rapport au nombre de SAR recensés en 2013-2015 et 570 hectares en moins (-15% en superficie).

L'analyse par province montre une réduction significative du nombre de SAR en province de Liège (-19%), et moindre en province de Namur (-13%) et en province de Brabant wallon (-11%). En revanche, on remarque une

Tableau 3 : Évolution de la répartition des SAR (en nombre et superficie) par province, entre l'inventaire de 2015 et sa mise à jour complète (2017-2023)

Province	2015				2023				Différence	
	Nombre de SAR	%	Superficie des SAR (ha)	%	Nombre de SAR	%	Superficie des SAR (ha)	%	Nombre de SAR	Superficie des SAR (ha)
Brabant wallon	121	5	391	10	108	5	291	9	-13	-100
Hainaut	834	38	1 763	46	868	42	1 428	44	34	-335
Liège	684	31	737	19	553	27	779	24	-131	42
Luxembourg	211	10	441	12	212	10	393	12	1	-48
Namur	363	16	462	12	317	15	333	10	-46	-129
Total	2 213	100	3 794	100	2 058	100	3 224	100	-155	-570

Sources : inventaire 2017-2023 du SPW TLPE – DAOV ajusté janvier 2024; calculs : IWEPS. Les limites des entités (communes et provinces) utilisées sont celles du SPF Finances/AGDP au 1^{er} janvier 2013 pour le croisement avec les SAR 2015 et celles au 1^{er} janvier 2023 pour le croisement avec les SAR 2023.

très faible augmentation du nombre de SAR en province de Hainaut (+4%). À l'inverse, en superficie, on remarque une baisse importante de la superficie des SAR en Hainaut (-19%) et une légère augmentation en province de Liège (+6%). Cette augmentation est liée à un seul site de près de 180 ha, à savoir le site de Chertal³⁷, situé principalement dans la commune d'Oupeye. Dans les autres provinces, on remarque une baisse importante de la superficie : -28% en province de Namur, -26% en Brabant wallon et moindre, -11%, en province de Luxembourg.

Dans le tableau 3, une comparaison des résultats entre les deux inventaires 2015 et 2023 est proposée avec le calcul des soldes nets (différences entre les stocks aux deux moments considérés)³⁸. Une analyse plus fine des évolutions des SAR de fait met en évidence qu'entre 2015 et 2023 plus de 580 SAR ont été ajoutés à l'inventaire (environ 490 ha de nouveaux SAR). Dans le

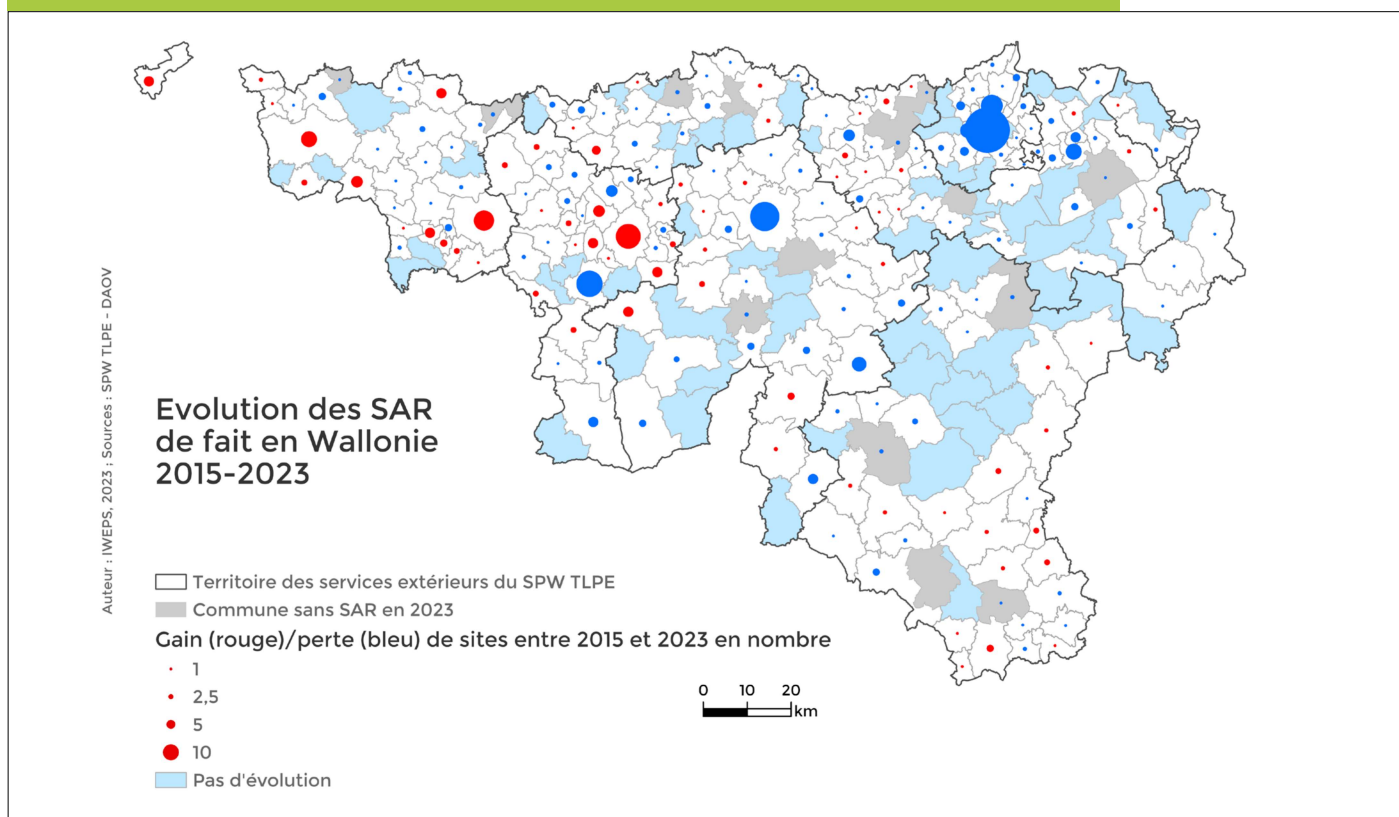
même temps, plus de 740 SAR (850 ha en superficie) repris dans l'inventaire en 2015 en sont aujourd'hui totalement sortis et peuvent dès lors être considérés comme totalement réaménagés ou réaffectés. À côté de cela, des sites ont également pu être partiellement agrandis ou réaménagés. Au total, 1 100 ha sont sortis de l'inventaire de 2015 et plus de 530 ha sont rentrés dans celui de 2023.

Les figures 4 et 5 présentent l'évolution de la répartition des SAR de fait par commune, en nombre et en superficie, entre 2015 et 2023. Ces deux cartes précisent les tendances observées par province à l'échelle des communes : par exemple, dans le Hainaut, entre 2015 et 2023, il y a plus de SAR en nombre, mais des réductions des superficies concernées. À noter également le cas du site de Chertal, correspondant au gros cercle rouge bien visible sur la figure 5.

³⁷ <https://www.sdchertal.be/2022/01/20/presentation/>

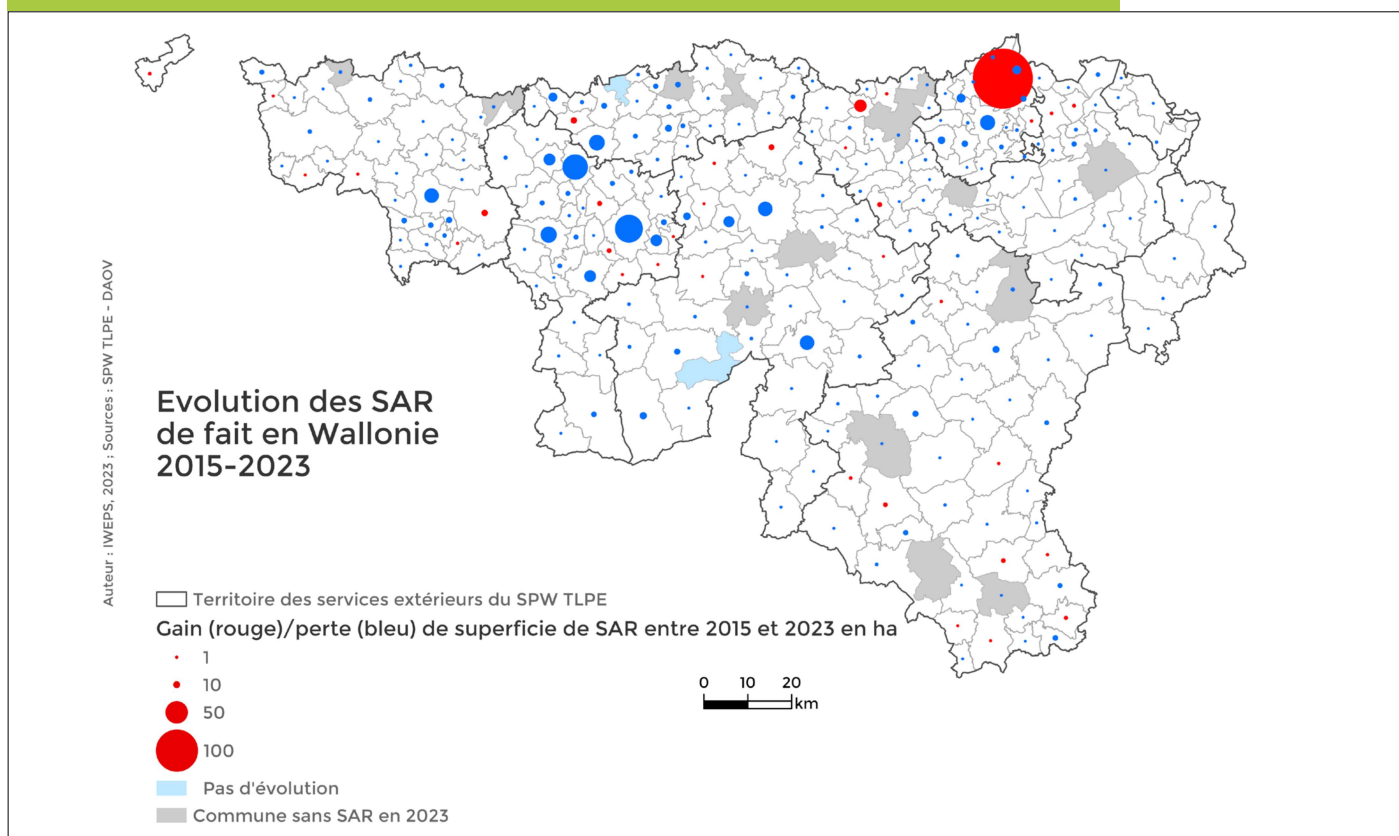
³⁸ Le nombre de sites par entité est attribué en fonction de l'adresse principale du SAR. Les superficies sont en revanche réparties par entité selon l'emprise spatiale. En 2015, 51 sites sont partagés entre deux ou trois communes. En 2023, 70 sites sont concernés.

Figure 4 : Évolution du nombre de SAR de fait par commune, entre 2015 et 2023



Auteur : IWEPS 2023 - Source : SPW TLPE - DAOV

Figure 5 : Évolution de la superficie des SAR de fait par commune, entre 2015 et 2023



Auteur : IWEPS 2023 - Source : SPW TLPE - DAOV

5.2. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SAR DE FAIT EN 2023

La figure 6 reprend les superficies de SAR de fait sommées par commune en 2023. Elle permet donc d'identifier les communes qui ont les plus grandes superficies

de SAR. La commune (Ville) de Charleroi ressort particulièrement avec ses 300 ha, dont plusieurs sites sidérurgiques de très grande taille situés à l'ouest de Charleroi, regroupés sous le vocable « Porte Ouest »³⁹. Viennent ensuite Oupeye (site de Chertal), Mons, La Louvière et Tubize, soit essentiellement des communes urbaines (cf. plus bas) ou au passé industriel. En province de Luxembourg, Sainte-Ode et Saint-Hubert se dégagent particulièrement à cause du site de l'ancien aérodrome de Saint-Hubert.

Figure 6 : Répartition de la superficie des SAR de fait 2023 par commune

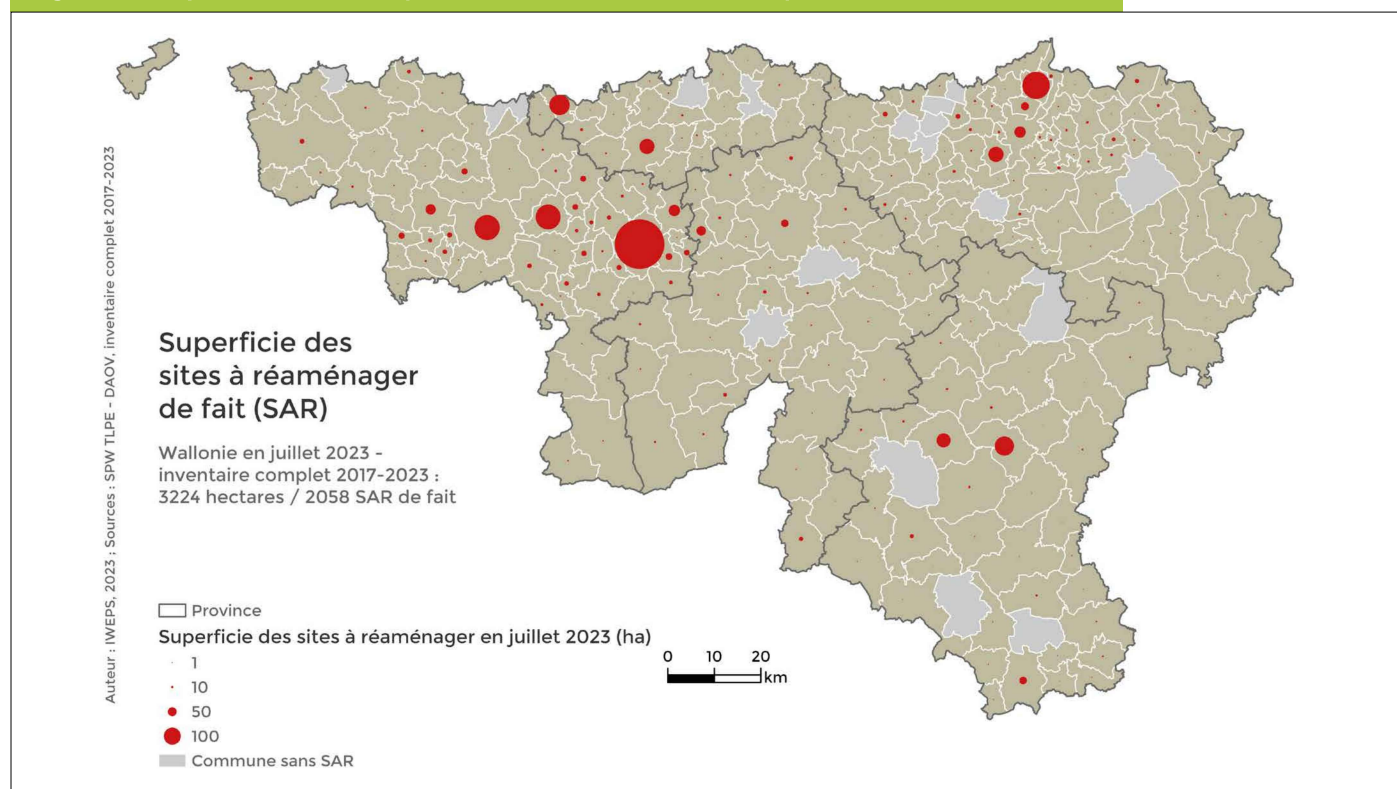


Tableau 4 : Répartition des SAR de fait 2023 (nombre et superficie) selon le degré d'urbanisation de la commune

Degré d'urbanisation de la commune	Nombre de sites	% sites	Superficie de sites (ha)	% superficie
Agglomération	624	30,3	1 074	33,3
Ville dense	197	9,6	277	8,6
Ville semi-dense	175	8,5	281	8,7
Zone suburbaine/périurbaine	386	18,8	762	23,6
Village(s)	205	10,0	203	6,3
Zone rurale dispersée	471	22,9	626	19,4
Total général	2 058	100,0	3 224	100,0

Sources : inventaire 2017-2023 du SPW TLPE – DAOV ajusté janvier 2024 ; calculs : IWEPS

³⁹ Comme le site de Chertal, précédemment décrit, l'ensemble des friches de la « Porte Ouest », également appelées « Carsid » ou « Providence », en référence aux entreprises ayant occupé les sites, constituent un enjeu important à l'échelle de la Wallonie. Un Master plan a été réalisé afin de structurer, planifier et anticiper leur reconversion. <https://www.wallonie-entreprendre.be/fr/expertises/reconversion-de-sites/reconversion-du-site-de-la-porte-ouest-a-charleroi-livraison-du-master-plan/>.

Tableau 5 : Répartition des SAR de fait 2023 (en nombre) selon le nombre d'habitants à moins de 100 m

Nombre d'habitants dans un rayon de 100 m	Nombre de sites	%
0	115	5,6
1 à 10	205	10,0
11 à 50	433	21,0
51 à 100	368	17,9
101 à 200	447	21,7
201 à 500	418	20,3
501 à 1 000	64	3,1
1 001 à 1 500	8	0,4
Total	2 058	100,0

Sources : inventaire 2017-2023 du SPW TLPE – DAOV ajusté janvier 2024 ; calculs : IWEPS

Le tableau 4 qui reprend le nombre et la superficie des SAR selon le degré d'urbanisation des communes en 2021 (Charlier, 2023) met en évidence que, comme on peut s'y attendre, une grande partie des sites se localise en milieu urbain et en particulier dans les communes des sept principales agglomérations (Mouscron, Mons, La Louvière, Charleroi, Namur, Liège, Verviers) qui rassemblent 30,3% des sites et 33,3% de la superficie totale wallonne. Les communes de villes denses ou semi-denses et les zones périurbaines rassemblent 40,9% de la superficie en SAR. Les communes dites rurales comptent quand même 32,9% des SAR pour 25,7% de la superficie des SAR.

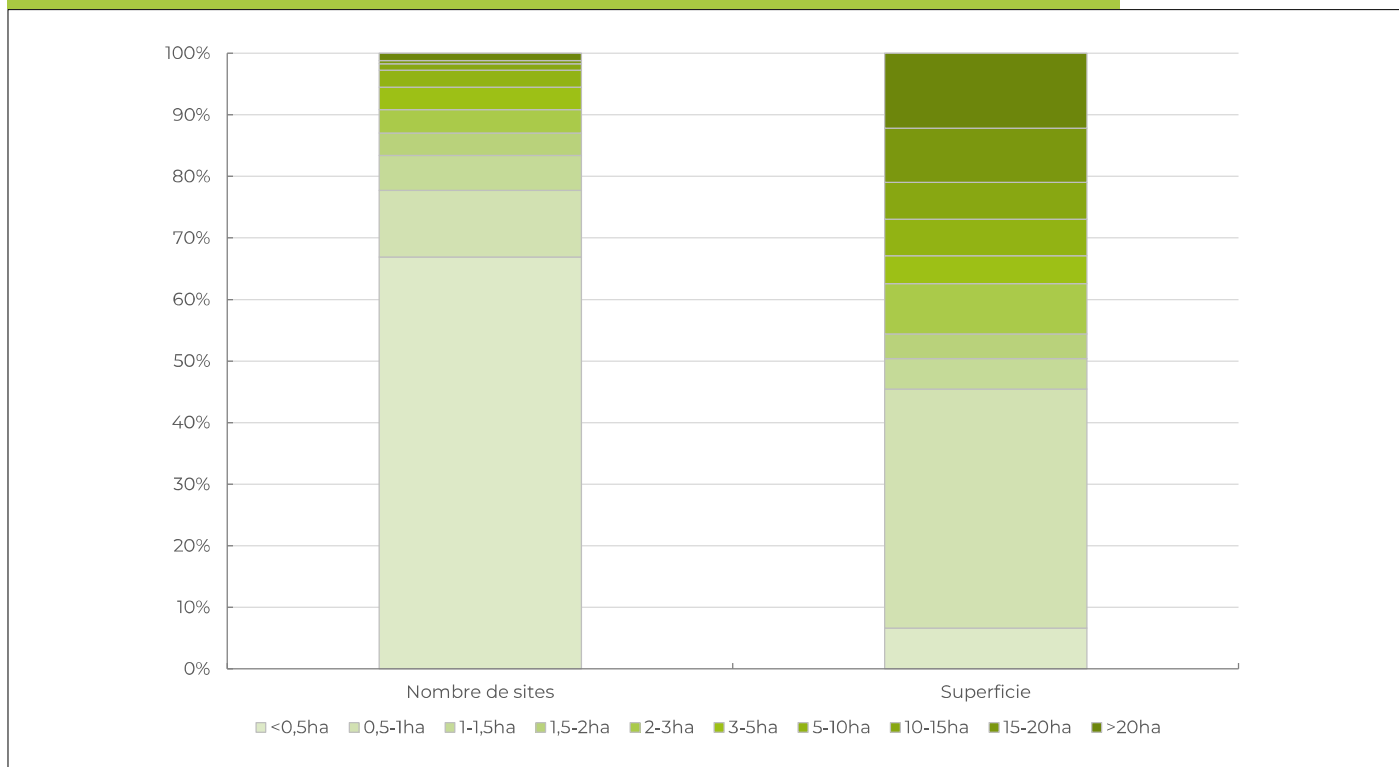
L'approche à l'échelle des communes ne permet cependant pas de véritablement caractériser le contexte local autour du SAR, en particulier la présence de zones résidentielles aux abords. Le tableau 5 reprend la répartition des SAR selon la population située à moins de 100 mètres du SAR. Celle-ci dépend non seulement de la taille/périmètre du SAR, mais aussi de la densité de population présente autour du SAR. L'information quantifie l'impact potentiel du SAR sur la population environnante. 115 SAR de fait, par exemple, n'ont aucun habitant à moins de 100 mètres et 205 entre 1 et 10.

Ce type de données, caractérisant le contexte environnant des SAR, mais difficile à analyser à l'échelle wallonne (car chaque contexte est différent et il y a autant de contextes différents que de sites), pourrait être ajouté à l'inventaire afin que les utilisateurs puissent étudier les caractéristiques propres à chaque site.

Une caractéristique importante des sites dans une perspective de reconversion est leur taille. La figure 7 reprend la répartition des SAR en nombre et en superficie selon leur classe de superficie. La majorité des SAR, soit 67% des sites, font moins de 0,5 ha et représentent 6,6% de la superficie totale des SAR en Wallonie (213 ha). Les SAR de plus de 20 ha représentent 1,2% des sites, mais concernent 1 253 ha, soit 38,8% de la superficie des SAR.

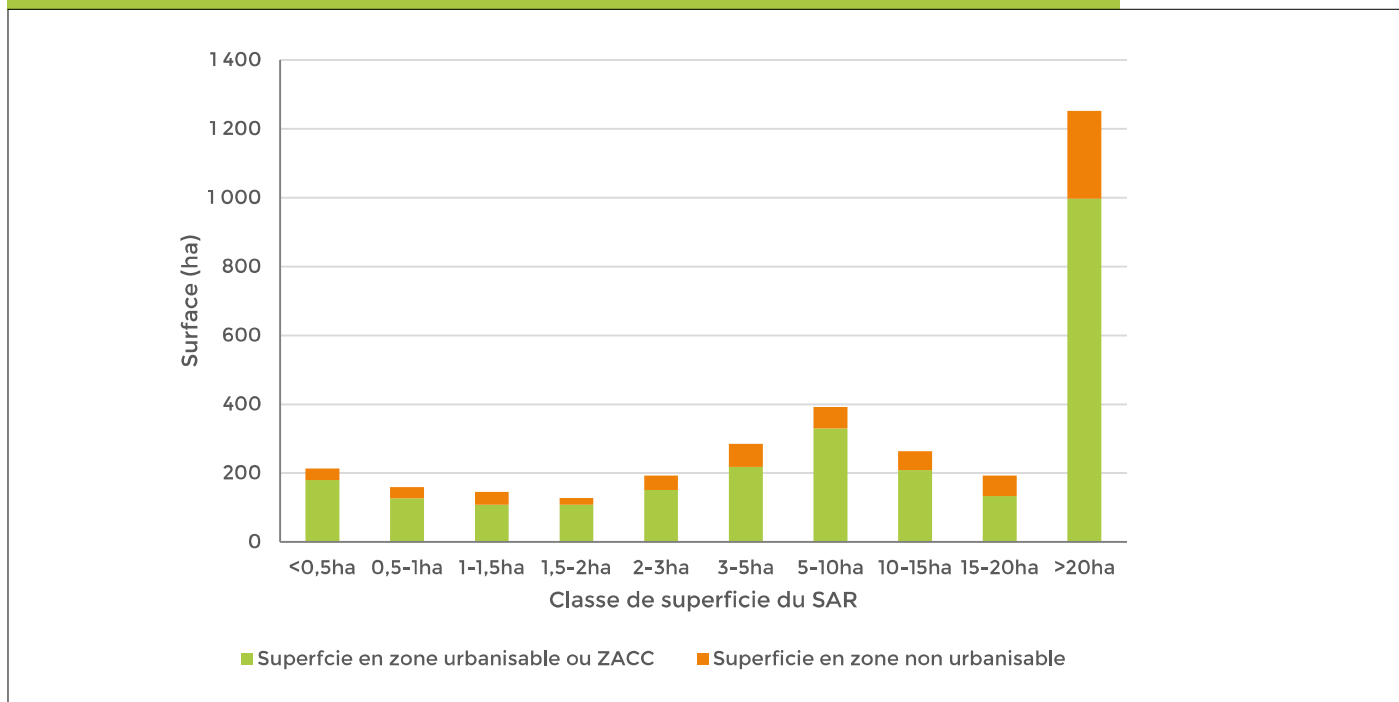
L'affectation du sol déterminée par le plan de secteur est également un élément intéressant à prendre en compte, en particulier pour savoir si le site est en zone destinée à l'urbanisation ou non. Au total, 79% de la superficie des SAR est située en zone urbanisable ou ZACC au plan de secteur. 66% des sites, toutes tailles confondues, recouvrent uniquement de la zone urbanisable (ou ZACC) au plan de secteur. 9% des sites sont uniquement situés en zones non urbanisables. Plus les SAR sont vastes,

Figure 7 : Répartition des SAR de fait 2023 (en nombre et en superficie) selon leur classe de superficie



Sources : inventaire 2017-2023 du SPW TLPE – DAOV ajusté janvier 2024 ; calculs IWEPS

Figure 8 : Répartition des surfaces en SAR par classes de superficie et selon le zonage au plan de secteur



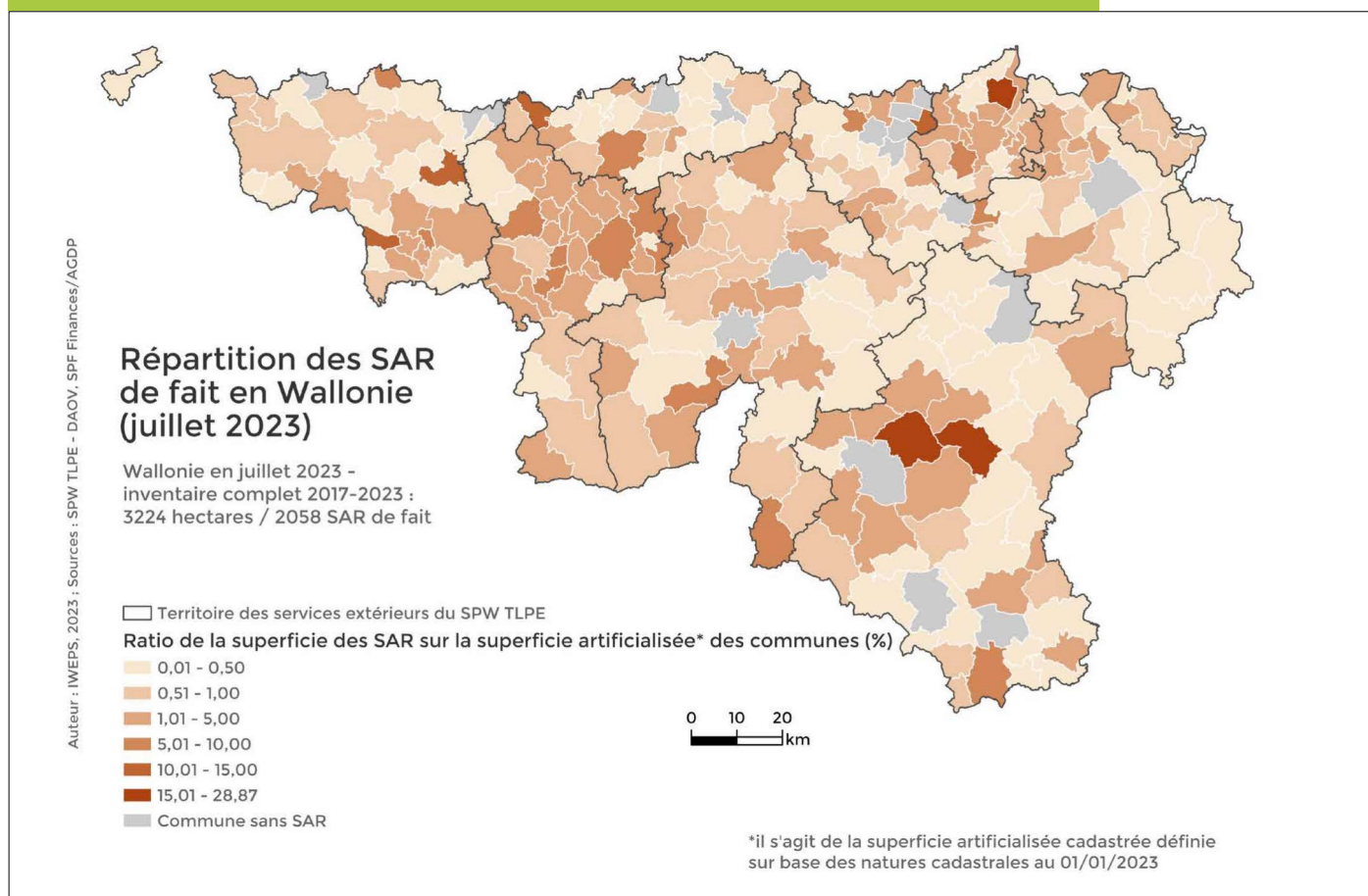
Sources : inventaire 2017-2023 du SPW TLPE – DAOV ajusté janvier 2024 et plan de secteur, version coordonnée au 1^{er} janvier 2023 (SPW Territoire); calculs : IWEPS

plus ils ont tendance à recouvrir à la fois des zones urbanisables et des zones non urbanisables au plan de secteur. Les sites de plus de 20 ha rassemblent à eux seuls près de 1 000 ha de zones destinées à l'urbanisation, soit 31% du total de la superficie des SAR en Wallonie (cf. figure 8). Un seul SAR de plus de 20 ha ne couvre que de la zone non destinée à l'urbanisation.

Les SAR de fait sont fréquemment des terrains qui ont été artificialisés, mais qui ont, à l'heure actuelle, un statut particulier sans « utilisation du sol déterminée ». Vu leur caractère artificialisé (au moins par le passé), ils peuvent constituer du foncier préférable à réutiliser pour des fonctions urbanisées que des terres agricoles, forestières ou naturelles. Il est donc intéressant de comparer leur superficie aux superficies

considérées comme artificialisées⁴⁰. Afin d'évaluer le potentiel de reconversion des SAR, la figure 9 présente les superficies des SAR cumulées par rapport à la superficie des terrains artificialisés sur chaque commune. Ce ratio permet de faire ressortir les communes qui disposent d'un stock conséquent de SAR par rapport aux parcelles cadastrales considérées comme artificialisées. Par exemple, Sainte-Ode et Saint-Hubert, communes peu densément peuplées et peu artificialisées, disposent d'une grande superficie de SAR. Il permet également de mettre en évidence que le chiffre de 300 ha de SAR recensés à Charleroi n'est pas important, si on le compare aux superficies cadastrées considérées comme artificialisées.

Figure 9 : Ratio de la superficie des SAR sur la superficie artificialisée des communes (%)



Sources : SPW TLPE – DAOV ajusté décembre 2023, SPF Finances/AGDP au 1^{er} janvier 2023; calculs : IWEPS

⁴⁰ L'artificialisation des terres est fréquemment mesurée en Wallonie à partir des données sur la nature cadastrale des parcelles (source : SPF Finances/AGDP; voir fiche de l'IWEPS : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/artificialisation-du-sol/>).

Le potentiel de reconversion des SAR peut également être lié à leur proximité d'une centralité telle que définie dans le SDT-2024 (Gouvernement wallon, 2024⁴¹; cf. l'introduction à ce numéro, de Reginster et Charlier). Le croisement des périmètres des SAR avec les centralités met en évidence que 59% des SAR de fait, soit 1 214, appartiennent entièrement (52% des sites) ou en partie (7%) à une centralité. Ces 1 214 sites ont une superficie totale de 1 792 ha dont 1 023 ha strictement au sein d'une centralité, soit environ 32% de la superficie totale des SAR en Wallonie. Parmi ces 1 023 ha, 690 ha sont dans une centralité urbaine de pôle, 128 ha dans une centralité urbaine et 205 ha dans une centralité villageoise. Ces hectares sont donc particulièrement intéressants pour l'intensification de ces territoires comme souhaité par le SDT.

La proportion des secteurs d'activité rencontrés dans l'inventaire des SAR de fait est illustrée au tableau 6 (une ventilation détaillée

est reprise à l'annexe 3). On remarque que près d'un SAR sur deux, en nombre, est issu du secteur tertiaire. En revanche, ces SAR n'occupent que le quart de la superficie totale des SAR.

Les caractéristiques décrites dans la présente section 5, concernant les SAR de fait et leur contexte géographique, permettent de mieux comprendre le type de SAR rencontrés en Wallonie, leur importance et leur évolution dans le temps. À ce sujet, les derniers résultats observés dans l'inventaire 2023 montrent une baisse de 6,6% du nombre de SAR (17,6% en superficie), par rapport à l'inventaire 2013-2015. Cependant, il reste plus de 2 000 SAR à réaménager. Ces chiffres élevés justifient que le Gouvernement wallon poursuive une augmentation de ses efforts pour favoriser le réaménagement des SAR.

Tableau 6 : Proportion des secteurs d'activité rencontrés dans l'inventaire des SAR^{42,43}

Secteurs d'activité rencontrés dans l'inventaire des SAR	% en nombre	% en superficie
Primaire	17	28
Secondaire	35	48
Tertiaire marchand	33	9
Tertiaire non marchand	15	16

Source : SPW TLPE - DAOV - CHST-ULiège 2024

⁴¹ Les centralités ont été définies à partir des polarités résidentielles de l'IWEPS (Charlier et Reginster, 2021 et 2022).

⁴² Du fait qu'il peut y avoir successivement, ou durant la même période, plusieurs activités au sein d'un même SAR, ce classement se base sur le type d'activité qui a dominé historiquement et géographiquement au niveau de chaque site inventorié. Ces données sont différentes de celles produites au tableau 2 (cf. section 4.2.), où pour chaque SAR, c'est plutôt l'activité présentant le risque de pollution des sols le plus élevé au sein de chaque SAR qui a été prise en compte pour produire le tableau.

⁴³ Voir détail en annexe 3.

6

QUELQUES GRANDS DÉFIS ET PERSPECTIVES POUR LES SAR EN WALLONIE

Comme l'a en partie abordé l'article introductif de ce numéro de *Dynamiques régionales* (Reginster et Charlier, 2024), le réaménagement des SAR est au centre de différents enjeux socio-économiques et environnementaux. Cette section vise particulièrement à préciser le potentiel des SAR dans une politique de sobriété foncière et à mettre en évidence certaines perspectives pour améliorer la gestion de tous ces sites abandonnés.

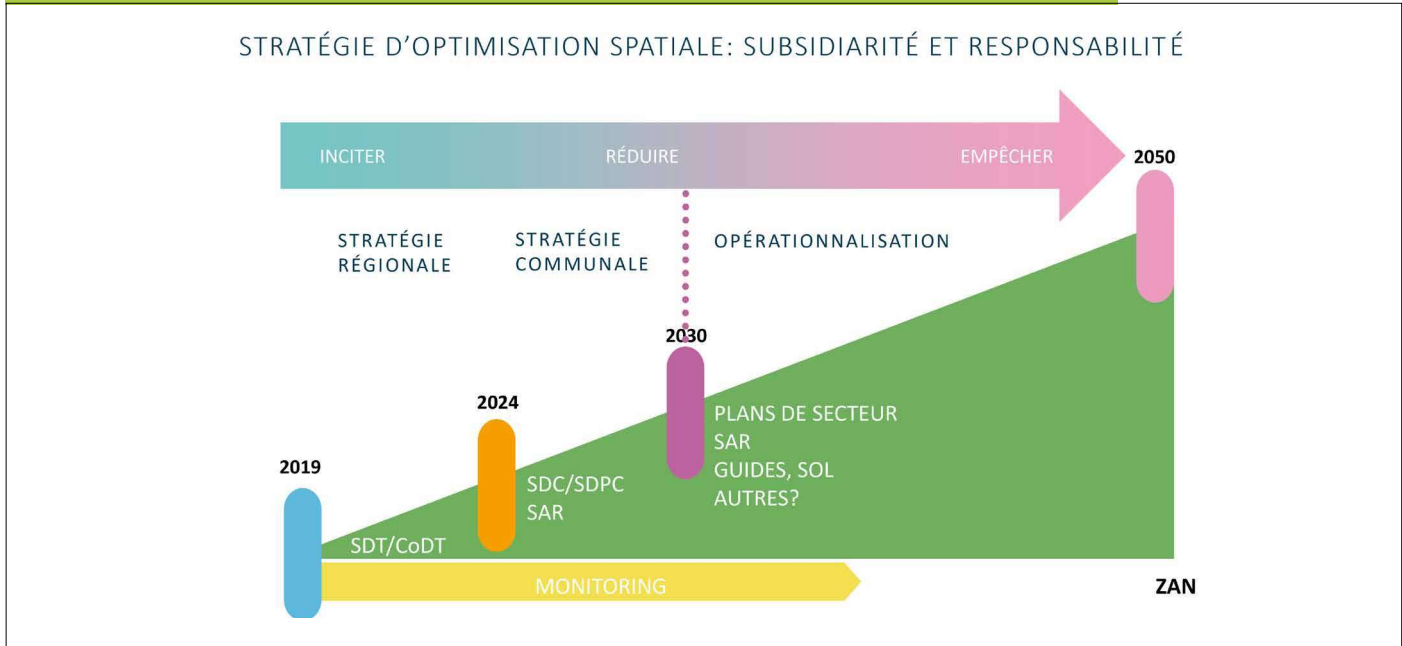
6.1. LE POTENTIEL DES FRICHES DANS LA MISE EN PLACE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ET DE L'OPTIMISATION SPATIALE⁴⁴

Le réaménagement des SAR peut contribuer à l'optimisation spatiale en luttant

contre l'étalement urbain, en particulier l'artificialisation, en favorisant la réutilisation de terrains déjà artificialisés, et en optimisant le potentiel des centralités urbaines et villageoises. Il peut également contribuer au redéploiement économique et social de la Wallonie en offrant aux acteurs privés et publics un cadre propice à la satisfaction des besoins de développement de la collectivité en termes de logement et de création d'emplois.

La figure 10 résume les stratégies que le Gouvernement wallon vise à mettre en place *a crescendo* entre 2019 et 2050 pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette. L'inventaire des SAR et l'évaluation de leur potentiel de réhabilitation pour répondre à différents besoins socio-économiques ou environnementaux sont des informations centrales pour les communes en vue de la mise en place de leur stratégie

Figure 10 : Stratégie d'optimisation spatiale du Schéma de développement du territoire (SDT)



Source : SPW-TLPE 2023

⁴⁴ L'optimisation spatiale devient un objectif d'intérêt général introduit dans la réforme du CoDT et vise à préserver au maximum les terres de l'artificialisation et à lutter contre l'étalement urbain (cf. article introductif de Reginster et Charlier, 2024).

d'optimisation spatiale (Schéma de développement communal)⁴⁵.

Les crises de ces dernières années (Covid-19, blocage du Canal de Suez, guerre en Ukraine, tensions entre la Chine et Taïwan) ont mis en exergue que l'Europe était stratégiquement dépendante du contexte géopolitique international et qu'une dynamique visant à réindustrialiser les pays européens, notamment au niveau des matériaux critiques, était en marche⁴⁶. Cette situation va encore accroître l'intérêt d'une réutilisation des anciens sites industriels, particulièrement ceux qui répondent aux besoins et conditions de logistique actuels et qui sont rapidement disponibles.

Actuellement, environ 260 millions d'euros supplémentaires ont été engagés par la Wallonie pour subventionner les chantiers publics en cours, notamment au travers du Plan wallon d'investissement (124 sites à réaménager) et de la fiche projet 143 du Plan de relance de la Wallonie : « Constituer une réserve stratégique de terrains dans le cadre de la reconversion des friches industrielles ».

Par ailleurs, lors du lancement du mécanisme de Politique intégrée de la ville, un budget de 40 millions a été dédié spécifiquement à la réhabilitation des sites à réaménager situés dans les centralités des grandes villes. 35 sites ont été approuvés dans les plans d'action des grandes villes (villes de plus de 50 000 habitants) pour une surface totale d'un peu plus de 70 ha.

6.2. LE NOMBRE IMPORTANT D'ACTEURS IMPLIQUÉS ET LA COORDINATION NÉCESSAIRE ENTRE EUX

Dans une récente étude, la CPDT (Bianchet *et al.*, 2023) aborde la problématique des friches en Wallonie soulignant la per-

sistance du défi des réhabilitations malgré l'existence d'un cadre législatif et de divers soutiens publics. Le processus de réhabilitation est complexe : les étapes se font plutôt de manière parallèle que linéaire, le processus implique une vision à long terme pour anticiper les démarches et coûts, ainsi qu'une coordination entre acteurs publics et privés. Des recommandations sont faites pour faciliter ce processus, comme la coordination, la fourniture de données actualisées, la promotion des outils de stratégie de réhabilitation, l'initiation des partenariats publics-privés, l'offre d'incitations financières et la promotion de sites stratégiquement localisés...

L'étude souligne également le rôle varié des parties prenantes dans ce processus, mettant en lumière la nécessité de coordination et de communication.

Enfin, elle met en évidence l'importance de mieux comprendre les obstacles et les moyens pour réhabiliter les friches, tout en soulignant le rôle crucial de l'harmonisation avec les politiques territoriales actuelles (cf. article Bianchet *et al.* dans ce numéro, pp. 80 à 100).

6.3. VERS L'ÉMERGENCE D'UN « GUICHET UNIQUE » ?

Un des éléments susceptibles de freiner la mise en œuvre de projets de réaménagement des SAR peut être la méconnaissance des acteurs pouvant intervenir dans le domaine. Quand ceux-ci sont multiples, comme c'est le cas en Wallonie, il peut être difficile d'identifier quel acteur il faut contacter pour faire avancer son projet de réaménagement.

À la suite des discussions exploratoires à cet article avec les acteurs précités, il apparaît que ces derniers réfléchissent à simplifier et mieux articuler les relations inter-acteurs

⁴⁵ Signalons à ce sujet qu'en fin 2023 le Gouvernement wallon a confié une mission d'une durée de deux ans aux intercommunales de développement économique. Elles sont chargées d'effectuer des diagnostics territoriaux afin d'aider les auteurs de projets à élaborer les Schémas de développement communaux prévus dans le cadre du SDT. L'ensemble des 253 communes wallonnes (hors communauté germanophone) sont concernées par cette mission. Outre la vérification des données se trouvant dans l'inventaire des SAR dans les communes concernées, certaines intercommunales (comme le BEP) peuvent profiter de cette mission pour évaluer (ou réévaluer) leur potentiel de reconversion pour tout type d'usage.

⁴⁶ En mai 2021, la Commission a mis à jour la stratégie industrielle européenne en se concentrant sur la résilience du marché unique de l'Union, les dépendances de l'Union dans les domaines stratégiques clés et le soutien aux PME et aux start-ups ainsi que sur l'accélération des transitions écologique et numérique. Voir COM (2021)0350) <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0350&from=FR>

selon les domaines d'intervention et de compétences de chacun. L'intérêt de la mise en place d'un « guichet unique », porte d'entrée de tout candidat public ou privé concerné par un SAR, se fait jour. Ce « guichet unique » aurait notamment pour rôle d'apporter un premier « encadrement » aux candidats, publics ou privés, afin de les guider vers les opérateurs les plus pertinents, en fonction de leurs spécificités, et vers les processus (juridiques, techniques, urbanistiques, financiers, etc.) à mobiliser, selon chaque cas de figure, chaque contexte, chaque site et projet envisagé.

Un tel « guichet unique » serait déjà un premier moyen à mettre en place pour faciliter le processus de recyclage du foncier dégradé. Des expériences-pilotes en ce sens pourraient prochainement être testées. L'intérêt est d'offrir une approche locale (à l'échelle supra-communale, voire provinciale).

6.4. UNE NOUVELLE VERSION DE LA TAXE SAED ?

Plusieurs réflexions ont été menées par la CPDT (Bianchet *et al.*, 2023) et au sein d'un groupe de travail « Taxe SAED »⁴⁷ visant à rendre plus efficace cette taxe en privilégiant l'incitation au réaménagement. En effet, il est envisagé de modifier les modalités de suspension de l'exigibilité en ne la liant plus à une procédure de reconnaissance SAR ou Décret sols, mais à un engagement formel de palier aux vices. L'idée serait également de laisser au redevable le délai qu'il juge nécessaire pour effectuer les travaux ; la taxe serait due seulement en cas d'inaction ou d'engagement « fictif ». Par ailleurs, afin de simplifier la procédure actuelle et contribuer à la mise à jour de l'inventaire, le rôle d'informer l'administration de la disparition des faits générateurs serait déplacé vers le redevable. Ce dernier ayant comme intérêt de bénéficier du dégrèvement de la taxe. Une meilleure définition des faits générateurs pourrait aussi contribuer à limiter les recours. En

outre, l'implication des communes dans l'actualisation de l'inventaire serait un plus et leur permettrait en contrepartie de récupérer des centimes additionnels. Enfin, la question des ressources humaines et des outils informatiques nécessaires pour une bonne gestion de cette taxe a été abordée en prenant notamment comme modèle la procédure de la « Tax'eau » appliquée par le SPW ARNE, qui redonne au SPW ARNE une partie des missions relatives aux taxations wallonnes ; le SPW Fiscalité se limitant à la perception et au recouvrement de la taxe.

Après avoir examiné les propositions du groupe de travail « Taxe SAED », la CPDT met en avant la nécessité d'approfondir la compréhension des litiges liés à la taxe des SAED pour y apporter des solutions. Elle recommande une réforme axée sur les friches à fort potentiel de redéveloppement, en accord avec les objectifs du SDT. L'étude reconnaît l'intérêt de relier la suspension de la taxe à un engagement concret du redevable et de simplifier la procédure en déplaçant vers le redevable la responsabilité de signaler la disparition des faits générateurs, ce qui contribue également à la mise à jour de l'inventaire. Impliquer les communes dans l'identification des terrains taxables est suggéré, en complément du SPW. Une communication efficace entre le SPW, les communes et le public est soulignée pour clarifier le caractère incitatif de la taxe et éviter les spéculations. Enfin, bien que non budgétaires, les recettes de la taxe devraient servir à financer la réhabilitation des friches.

En ce qui concerne l'objectif de disposer d'un cadastre des propriétés publiques, le SPW TLPE est en contact avec le Service public fédéral (SPF Finances - Administration générale de la documentation patrimoniale) afin de trouver des solutions en vue de mettre à disposition de la Wallonie la liste des parcelles cadastrales des SAR appartenant au public.

À ce sujet, la CPDT (Bianchet *et al.*, 2023, p.31, et Hendrickx *et al.*, 2024) estime la superficie des friches appartenant au

⁴⁷ Ce groupe de travail « Taxe SAED » a été initié et présidé par le Cabinet du ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences, monsieur Willy BORSUS, entre décembre 2019 et juin 2020, réunissant des représentants du SPW TLPE, du SPW Fiscalité et du ministre du Budget et des Finances, des Infrastructures Sportives ainsi que des Aéroports, monsieur Jean-Luc CRUCKE. Une note d'orientation a été produite au terme de ces réunions (SPW-DAOV, 2020).

public à 912 ha sur un total de 3 228 ha de SAR (chiffres de l'inventaire 2017-2023 non ajusté), ce qui représente une proportion de 28% des surfaces de SAR de fait. En conséquence, et constatant que plus du quart de la superficie des SAR de fait appartient au public, la CPDT insiste sur la nécessité d'un rôle proactif des propriétaires publics en élaborant une stratégie d'intervention sur leur portefeuille (garder, vendre, réhabi-

liter...) pour dynamiser la mise en projet de ces friches.

Pour améliorer la taxe des SAED, l'étude CPDT recommande aussi une réforme ciblée sur les friches à fort potentiel, suggère de lier la suspension de la taxe à l'engagement concret du redevable et propose l'implication des communes dans l'identification des terrains taxables.

7 CONCLUSION

Le bilan présenté dans cet article met en évidence les avancées significatives réalisées au cours des cinquante dernières années pour inventorier les sites à réaménager en Wallonie et faciliter leur réhabilitation. Des milliers d'hectares de terrains délaissés ont été restaurés grâce à l'intervention d'investisseurs privés et d'opérateurs publics, contraints par un cadre légal. Ce cadre a incité les propriétaires à démolir ou rénover leurs biens, tandis que des outils administratifs ont facilité le processus de réaménagement. L'octroi de subventions aux opérateurs publics a également été déployé et d'autres efforts publics ont permis de prendre en compte le risque de pollution des sols lors de ces réaménagements.

Malgré ces progrès notables, le nombre de friches reste élevé, non seulement dans les zones situées dans ou à proximité des centralités définies dans le SDT-2024, notamment dans des zones fortement urbanisées (cf. figure 7 et tableau 4), mais également à distance de celles-ci (plus de 40 % des SAR), nécessitant une réflexion approfondie sur leur potentiel de reconversion, y compris pour régénérer la nature ou pour contribuer au développement des énergies renouvelables.

Il en est de même concernant la taxe sur les sites désaffectés, dont le système actuel ne porte pas ses fruits. Une proposition de réforme est ciblée sur les friches à fort potentiel, lie la suspension de la taxe à l'engagement concret du redevable et implique les communes dans l'identification des terrains taxables (CPDT, Bianchet *et al.*, 2023).

Au fil de l'article, le constat de la multiplicité des acteurs régionaux intervenant dans l'inventaire, la gestion et la réhabilitation des SAR est mis en avant. L'idée d'un « guichet unique » est proposée par des acteurs wallons comme une solution possible pour faciliter le processus de recyclage des SAR.

Les perspectives d'avenir soulignent un fort engagement envers un développement territorial durable. Le réaménagement des SAR s'inscrit au cœur des efforts visant à lutter contre l'étalement urbain, à soutenir le développement économique et à préserver l'environnement. Les objectifs du Code wallon du développement territorial (CoDT) et du projet de Schéma de développement du territoire (SDT) convergent vers une accélération de la réhabilitation des friches industrielles et urbaines.

Les récents défis géopolitiques soulignent l'importance stratégique de réindustrialiser l'Europe, renforçant ainsi l'attrait des sites désaffectés adaptés à la logistique moderne (voir Stratégie régionale de mobilité des marchandises). Les investissements massifs de la Wallonie (dont les plus récents : Plan wallon d'investissement, Plan de relance de la Wallonie et Politique intégrée de la ville), démontrent un engagement continu dans ce processus de revitalisation.

La communication sur la problématique des SAR, notamment à travers l'inventaire, demeure d'actualité et l'amélioration de sa mise à jour est priorisée, grâce à des outils récents et innovants et grâce à la contribution de différents partenaires (communes, intercommunales, ISSeP, SPAQuE, universités, SPF Finances...).

Le processus complexe et non linéaire de réhabilitation nécessite une coordination entre acteurs publics et privés, des incitations financières et une vision à long terme. L'étude de la CPDT préconise une stratégie d'anticipation pour éviter la création de nouvelles friches à l'avenir soulignant le rôle crucial de la région et des partenariats public-privé dans le renouvellement du territoire.

En conclusion, le réaménagement des sites désaffectés en Wallonie est un élément clé de la stratégie de développement régional, ancré dans une vision durable de l'avenir.

Les réflexions entreprises par le Gouvernement wallon et son administration, avec la contribution de la CPDT et des acteurs régionaux, dont l'idée du « guichet unique », visent à lever les obstacles au développement et à la réussite de projets de réhabilitation et de reconversion de ces sites, favorisant ainsi leur recyclage. Les récents développements de ces outils devraient contribuer significativement à la diminution

du nombre de sites à réaménager en Wallonie. En reconnaissant l'importance d'appliquer des stratégies différenciées en fonction de la localisation des sites, qu'ils soient dans ou à proximité des futures centralités, ou à distance de celles-ci, ces outils joueront un rôle actif dans la résolution des défis futurs liés à la réduction de l'artificialisation des sols, à la gestion de l'étalement urbain, ainsi qu'aux enjeux énergétiques.

BIBLIOGRAPHIE

André, M., Bruggeman, D., Courtois, X., Defer, V., Gloesener, J., Godart, M.-F., Haine, M., Hendrickx, S., Roberti, T., Ruelle, C. et Tauvel, C. (2018) Gérer le territoire avec parcimonie. Conférence permanente du développement territorial, subvention 2018.

Bastien, B., Engels, T. et Lambotte, J. M. (2015a) Actualisation de l'inventaire des Sites à réaménager – rapport de synthèse, SPW-DAOV, Convento, Lepur-ULiège, Walphot, 42 p.

Bastien, B., Engels, T. et Lambotte, J. M. (2015 b) Actualisation de l'inventaire des Sites à réaménager – rapport final, SPW-DAOV, Convento, Lepur-ULiège, Walphot, 398 p.

Bianchet, B., Hanin, Y., Dupont, J., Fettweis, R., Harou, R., Nihoul, A. et Quadu, F. (2023) Réhabilitation des friches. Rapport final, CPDT, 51 p.

Bianchet, B., Dupont, J., Fettweis, R., Hanin, Y., Harou, R., Nihoul, A., Privot, J. et Quadu, F. (2024) «Freins et leviers à la réhabilitation des friches en Wallonie », *Dynamiques régionales*, 17, pp. 80-100.

Bruck, L., Halleux, J.-M., Mairy, N. *et al.* (2001) L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'éclatement urbain. Première partie : état de la question en Belgique, Rapport de recherches, SSTC, les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable, 154 p.

CANOPEA (2023) Frichement riches! 33 p.

Charlier, J. (2023) «Degré d'urbanisation ou de ruralité du territoire : la méthode internationale DEGURBA appliquée à la Wallonie », Working Paper de l'IWEPS, n°39, IWEPS, Namur, 66 p. <https://www.iweps.be/publication/degre-durbanisation-ou-de-ruralite-du-territoire-la-methode-internationale-degurba-appliquee-a-la-wallonie/>

Charlier, J. et Juprelle, J. (2022) «Interaction mobilité/aménagement du territoire en Wallonie dans une perspective de transition juste », Working paper de l'IWEPS, n° 34, IWEPS, Namur, 111 p. <https://www.iweps.be/publication/interaction-mobilite-amenagement-du-territoire-en-wallonie-dans-une-perspective-de-transition-juste/>

Charlier, J. et Reginster, I. (2022) «Typologie des polarités résidentielles selon leur degré d'équipement en services et leur accessibilité bas carbone/basse énergie », Working Paper de l'IWEPS, n°36, IWEPS, Namur, 70 p. <https://www.iweps.be/publication/typologie-des-polarites-residentielleselon-leur-degredequipement-en-services-etleur-accessibilite-bas-carbone-basse-energie/>

Charlier J. et Reginster I. (2021) « Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités résidentielles en Wallonie », Working Paper de l'IWEPS, n°32, IWEPS, Namur, 54 p. <https://www.iweps.be/publication/les-polarites-de-base-des-balises-pour-identifier-des-centralites-urbaines-et-ruralesen-wallonie/>

Cocle, D., Leclercq, A. et Meuris, C. (2015) « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie », Note de recherche 55, CPDT. <https://cpdt.wallonie.be/publications/sites-a-reamenager-methodologie-pour-loptimisation-du-recensement/>

Dachouffe, M., Dawance, M., Mainil, E., Rhaoussani, M., Ridiaux, M. et Vanderzeypen, B. (2007) « Les outils d'aménagement opérationnel et les fonds européens », Les Cahiers de l'Urbanisme, 64, pp. 41-56.

Dachouffe, M., Defechereux, O., Peters, A. et Rasumny, C. (2015) « 25 years of environmental expertise in Wallonia, Belgium », in : Paya Perez, A. (author), Van Liedekerke, M., Pelaez Sanchez, S. (Eds.) Remediated sites and brownfields. Success stories in Europe, Ed. European Union, pp. 66-72.

Dachouffe, M. et Rasumny, C. (2006) Analyse de la base de données « Matrice Cadastrale » susceptible d'enrichir la future banque de données de l'état des sols (BDES), Ministère de la Région wallonne -DAO, 21 p., rapport non publié.

Debatty, D., Delbeke, C., Geron, G., Miller, J. et Rasumny, C. (1997) « L'approche régionale de l'assainissement des friches industrielles et urbaines », Les Cahiers de l'Urbanisme, 18, Ed. Mardaga, ministère de la Région wallonne, pp. 16-24.

Defechereux, O., Monin, M., Rasumny, C., Salpeteur, V. et Warin, A. (2008) « Gestion du risque de pollution, procédure mise en place pour les sites désaffectés », Les Cahiers de l'urbanisme, 67, Ed. Mardaga, ministère de la Région wallonne, pp. 56-60.

Defechereux, O., et Peters, A. (2017a) « La contribution du CHST à l'inventaire wallon des terrains potentiellement pollués » IX^e Congrès de l'Association des Cercles francophones d'histoire et d'archéologie et 56^e Congrès de la fédération des cercles d'archéologie et d'histoire de Belgique. Congrès de Liège, 23-26 août 2012. Ed. G. Xhayet, Actes, t. II, vol. 2, Institut archéologique liégeois, Liège, pp. 79-91.

Defechereux, O., et Peters, A. (2017 b) « La carte de Vandermaelen et le paysage industriel wallon à la fin de la première industrialisation », IX^e Congrès de l'Association des Cercles francophones d'histoire et d'archéologie et 56^e Congrès de la fédération des cercles d'archéologie et d'histoire de Belgique. Congrès de Liège, 23-26 août 2012. Ed. G. Xhayet, Actes, t. II, vol. 4, Institut archéologique liégeois, Liège, pp.1333-1347.

Dubois, O. (2005) Le rôle des politiques publiques dans l'éclatement urbain : l'exemple de la Belgique. Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 4 | 2005, mis en ligne le 4 juin 2005, consulté le 31 octobre 2023, <http://journals.openedition.org/developpementdurable/747>

Dewez, M. (2014) «De la Révolution industrielle à la régionalisation de l'économie (XIX^e-XX^e siècles) : Synthèse », in : Manuel d'histoire de la Wallonie, Chapitre 18 Synthèse, Pôle Recherche Institut Destrée.

European Space Agency (2019) Les friches industrielles wallonnes surveillées depuis l'espace. Capsule vidéo : https://www.esa.int/Space_in_Member_States/Belgium_-_Francais/Les_friches_industrielles_wallonnes_surveillees_depuis_l'espace, Commission européenne, Nereus - Network of European Regions Using Space Technologies - et l'EPO - European Space Agency, septembre 2019.

Evrard, F. et Haumont, F. (2016a) *REGION WALLONNE – Consultation. Inventaire des Sites à réaménager. Respect des données à caractère personnel et accès à ces données*. HSP, 17 p., rapport non publié.

Evrard, F. et Haumont, F. (2016 b) *Actualisation de l'inventaire des sites à réaménager (SAR) : Liste des items susceptibles de faire l'objet d'une diffusion par la DGO4*, HSP, 10 p., rapport non publié.

Ferber, U., Grimski, D., Millar, K. et Nathanail, P. (2006) *Sustainable Brownfield Regeneration : CABERNET Network Report*, University of Nottingham, 134 p.

Gouvernement wallon (2024) Schéma de développement du territoire (SDT) adopté le 23 avril 2024.

Halleux, J.-M., Bruck, L. et Mairy, N. (2002) « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *Belgeo*, 4, pp. 333-354.

Halleux, J.-M. (2012) « Vers la ville compacte qualitative? Gestion de la périurbanisation et actions publiques » *Belgeo*, 1-2.

Hendrickx, S., Massart, F. et Fettweis, R. (2024) « Identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics », *Notes de recherche CPDT n°89*, Namur, 38 p.

Miller, J. et Rasumny, C. (1990) *La rénovation des sites d'activité économique désaffectés – Critère de salubrité des sols et problèmes de contamination à prendre en compte en vue du réaménagement des sites : rapport intérimaire*. Ministère de la Région wallonne – GEHAT-ULB, 61 p., rapport non publié.

Petit, S., Stasolla, M., Wyard, C., Swinnen, G., Neyt, X., Hallot, É. et Rasumny, C. (2024) « La télédétection au service de la mise à jour de l'inventaire des sites à réaménager en Wallonie », *Dynamiques régionales*, 17, pp. 60-79.

Presses universitaires de Namur (2012) *Études et bibliographies d'histoire environnementale. Belgique, Nord de la France, Afrique centrale. Actes de 2^e RBel*, Namur, décembre 2012, Ed. I. Parmentier, 2016. Presses universitaires de Namur, Namur.

Rasumny, C. (2014) *Disused sites in Wallonia: Observation, Answers and Inventory*, Liège, 7 octobre 2014.

Reginster, I. et Charlier, J. (2024) « Introduction : les enjeux de la réhabilitation des friches en Wallonie », *Dynamiques régionales*, 17, pp. 5 à 18.

Simons-Rensonnet, M. (1980) *Assainissement et rénovation des sites industriels désaffectés*, Ministère de la Région wallonne.

Simons-Rensonnet, M. (1989) *De la rénovation des sites d'activité économique désaffectés*, Ministère de la Région wallonne.

SPW-DAOV (2014) Inventaire des sites à réaménager : diffusion et actualisation. Compte rendu de la table ronde organisée le 16 janvier 2014 par la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) et le Service public de Wallonie, SPW-DAOV octobre 2014, 88 p., rapport non publié.

SPW-DAOV (2020) *Taxe des Sites d'activité économique désaffectés (SAED) et Sites à réaménager (SAR) : Proposition de réforme*, SPW-DAOV juillet 2020, 33 p.+ annexes, rapport non publié.

ANNEXES

Annexe 1 : Procédure de reconnaissance des SAR de droit

La procédure en vigueur de reconnaissance d'un périmètre SAR, résumée dans la figure 1, s'articule suivant les phases suivantes :

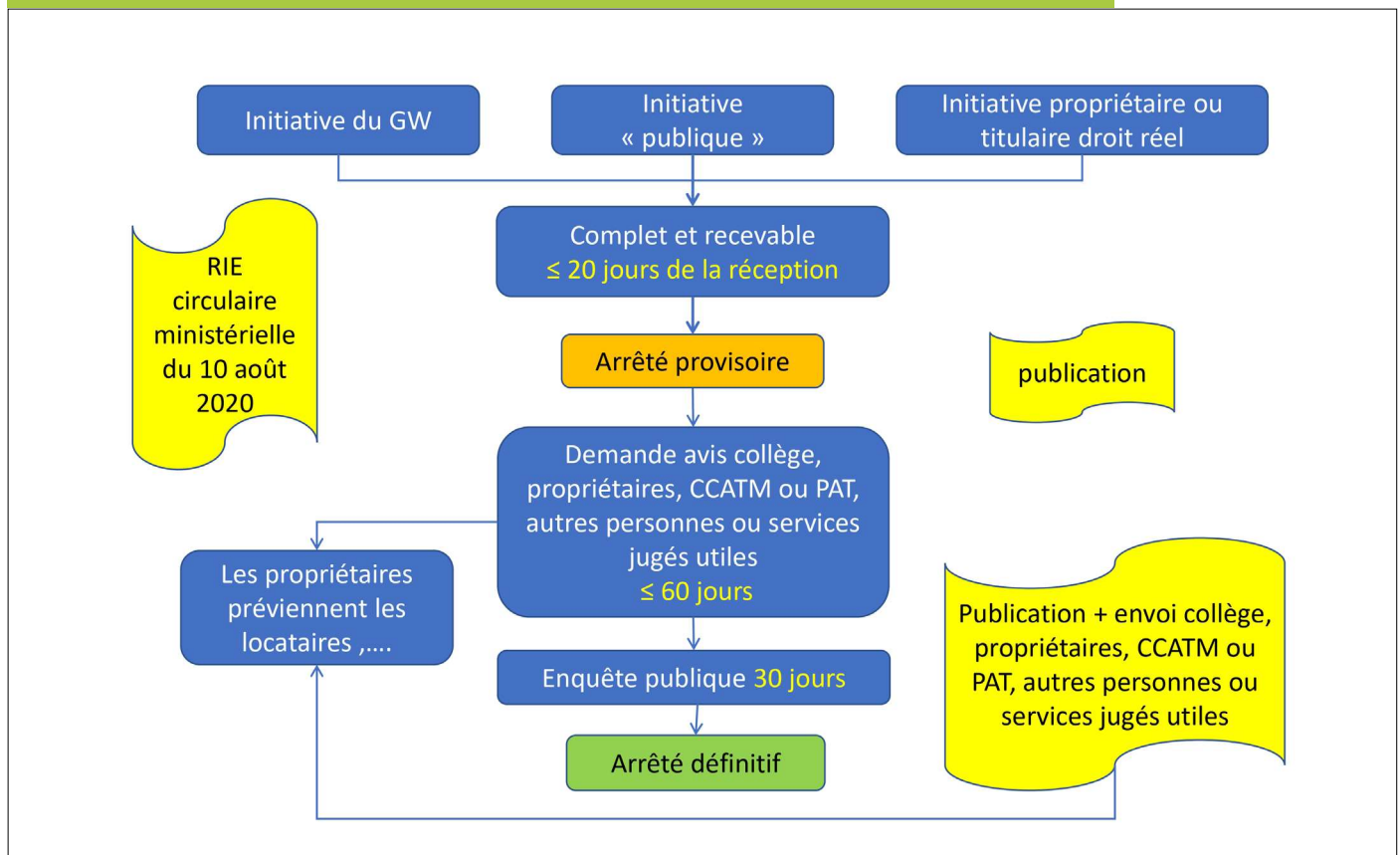
- La proposition de reconnaissance d'un périmètre SAR peut émaner soit du Gouvernement wallon, soit d'un organisme du secteur public ou de droit public (commune, intercommunale, société publique), soit encore d'un propriétaire ou titulaire d'un droit réel.
- Le dossier de demande de reconnaissance est introduit à la DAOV par le ou les proposant : le périmètre doit être justifié au regard de l'article D.V.1 du

CoDT et le dossier doit comporter une carte conforme à l'article R.V.2.2.

Le cas échéant, depuis la nouvelle circulaire ministérielle du 10 août 2020, le dossier doit être accompagné d'un Rapport d'incidence sur l'environnement (RIE) ou d'une demande d'exemption de celui-ci dûment motivée.

- La demande de reconnaissance de périmètre SAR est déclarée complète et recevable (ou pas) endéans les 20 jours de sa réception.
- La DAOV instruit la demande et, par délégation du ministre, arrête que le site, dont il fixe le périmètre, est à réaménager. Cet arrêté provisoire⁴⁸ est publié au Moniteur belge.

Figure 1 : Schéma simplifié de la procédure de reconnaissance des SAR de droit



Source : SPW TLPE - DAOV 2020

⁴⁸ Anciennement « Arrêté de désaffectation ».

- L'arrêté est soumis pour avis au Collège communal, aux propriétaires des biens concernés, à la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM), ou à défaut au Pôle aménagement du territoire (PAT, anciennement la Commission régionale d'aménagement du territoire, en abrégé CRAT).
- Dans les 15 jours de la réception de l'arrêté, le ou les propriétaires doivent informer tout titulaire d'un droit réel, locataire ou occupant, et le Collège communal soumet l'arrêté à une enquête publique d'une durée de 30 jours.
- Après réception des avis dans les 60 jours, et modification éventuelle du dossier sur la base des avis, le périmètre est définitivement adopté par arrêté du Gouvernement wallon (puis publication au Moniteur belge), qui le cas échéant, autorise les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site : cet arrêté définitif⁴⁹ vaut alors comme permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux de réhabilitation et de rénovation du site.

Annexe 2 : La gestion spécifique du risque de pollution dans le cadre des subventions aux SAR : schéma de fonctionnement

Le schéma actuel de fonctionnement, mis à jour à la suite de l'entrée en vigueur du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols (« Décret sols » ou DGAS) est expliqué dans le logigramme de la figure 2. On y remarque que l'intervention de l'ISSeP se situe principalement à quatre niveaux (cf. texte en rouge)⁵⁰:

- (1) Sur la base notamment des études du CHST, l'ISSeP réalise les études nécessaires et suffisantes pour permettre à l'opérateur public et la DAOV 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 et 3) Examen pour la Direction de l'assainissement des sols (DAS) des études combinées (ECO = études d'orientation et de caractérisation) et du Plan d'assainissement (PA), afin de réduire les délais d'approbation, initialement fixés au maximum à 60 jours (ECO) et 120 jours (PA), et donc accélérer la mise en œuvre de l'opération;
- (4) Conseil pour la DAOV et l'opérateur public, en cours de chantier, notamment en cas de découverte de nouvelles pollutions, afin d'évaluer la pertinence de nouvelles propositions de l'expert et leurs conséquences sur le budget de l'opération.

La figure 2 indique également l'intervention possible, dans certains cas, de la SPAQuE (texte en bleu) dans ce processus. Cette mission peut agir en complément de celles du CHST et de l'ISSeP, ou parfois en remplacement, pour certains SAR subventionnés fortement pollués.

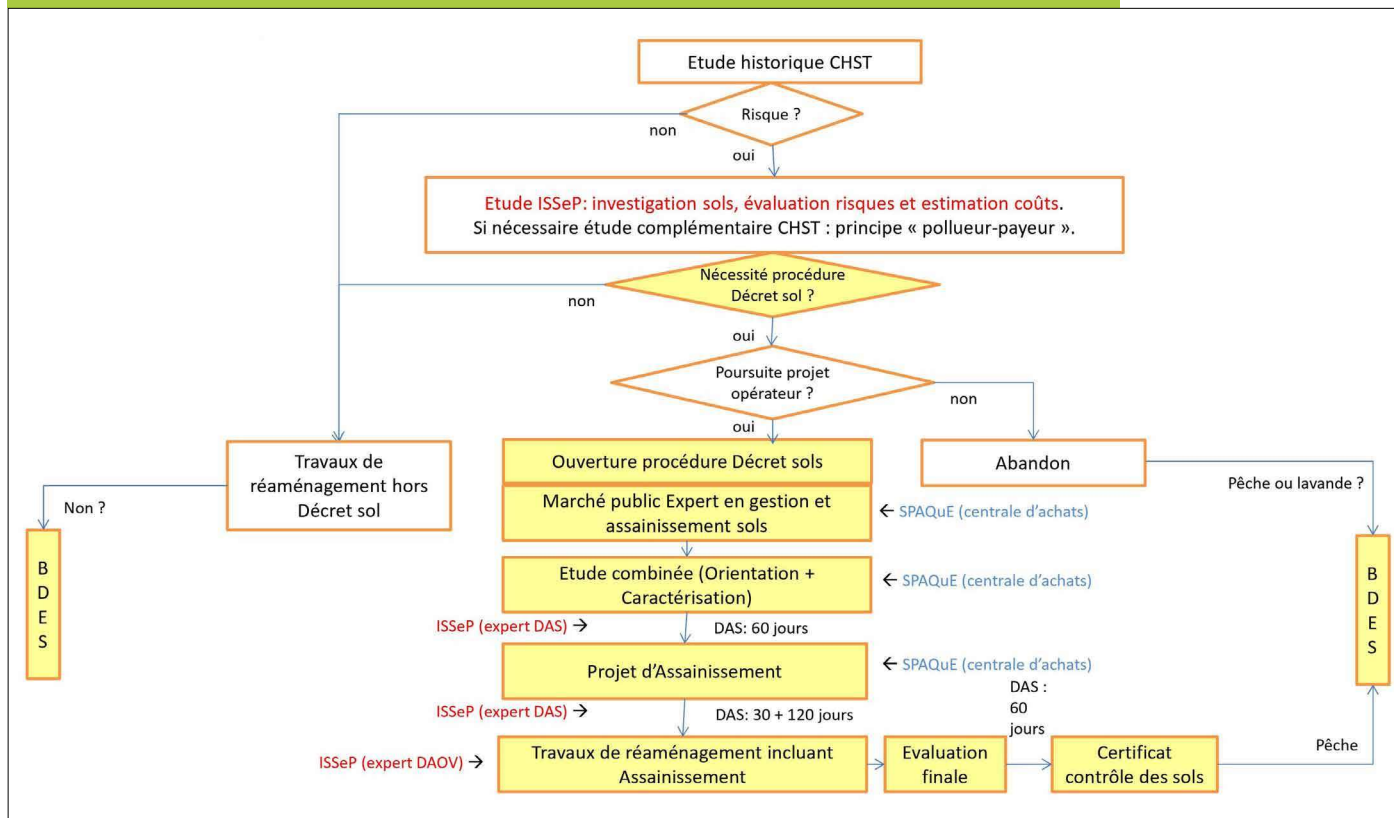
Cependant, quand il s'agit d'autres sites pollués (friches ou non), hors cadre des subventions spécifiques aux SAR, la SPAQuE joue un rôle de plus en plus présent pour accompagner les opérateurs publics à la reconversion des sites pollués.

Face aux questions liées à la gestion des sols pollués et aux craintes de se lancer dans des démarches longues et coûteuses, les experts de la SPAQuE sont à disposition des autorités communales et des agents communaux pour partager leur expertise et analyser avec eux la séquence des actions à mener et les points d'attention à gérer tout au long du processus de reconversion. Cet accompagnement dans l'explication du sujet, dans la définition des séquences, dans l'estimation des besoins et dans la pla-

⁴⁹ Anciennement « Arrêté de rénovation ».

⁵⁰ À noter que l'appui technique apporté par le CHST et l'ISSeP à la DAOV n'est pas en opposition avec leur rôle d'expert pour la Direction de l'assainissement des sols (DAS) du SPW ARNE, dans le cadre des dossiers d'assainissement du Décret sols. En effet, les investigations de sol de l'ISSeP interviennent prioritairement avant la procédure officielle du Décret sols. Ensuite, l'ISSeP se limite à un rôle de conseil, soit pour la DAS, lors de la remise des études des experts agréés en gestion des sols, soit pour la DAOV lorsque des adaptations doivent être réalisées en cours de chantier, notamment pour examiner d'éventuels devis proposés par l'expert afin de vérifier si les montants sont justifiés, et ce, dans l'intérêt des deniers publics wallons.

Figure 2 : Gestion du risque de pollution dans le cadre de la procédure SAR, en lien avec les exigences du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols



Source : SPW TLPE - DAOV 2020. En jaune : en lien avec le Décret sols; en rouge : interventions ISSeP; en bleu : interventions possibles SPAQuE

nification des dépenses, vise à faciliter l'engagement des actes d'études et de travaux en vue de la reconversion du site pollué.

C'est dans cet objectif d'accélération de la reconversion des sites pollués, qu'à la demande du Gouvernement wallon, la SPAQuE a mis en place en 2020 une centrale d'achats permettant aux agents communaux et partenaires publics de lancer toutes les actions utiles sans avoir la charge des procédures de marchés publics. Cette pratique de commandes facilitées reste par ailleurs bien compatible avec l'octroi des subsides de la DAOV dans le cadre de la procédure SAR. L'adhésion à cette centrale d'achats se réalise par simple signature d'une convention entre la SPAQuE et l'opérateur public⁵¹.

L'accompagnement de la SPAQuE et l'activation de la centrale d'achats dans l'opé-

rationnalisation de la reconversion des SAR pollués peuvent se concrétiser au niveau de différentes étapes du processus de reconversion d'un terrain pollué :

- dans les réflexions liées à l'acquisition du terrain, au travers d'études de sols informelles (non imposées par le Décret sols) et d'évaluation des contraintes de pollution pouvant influencer la valeur du terrain;
- dans la réalisation des différentes études de sols imposées par le DGAS, ces études sont réalisées par des bureaux d'études agréés;
- dans le cadre de la mise en chantier, sous certaines conditions, la SPAQuE peut également assurer toutes les démarches de marché et de gestion d'exécution du chantier d'assainissement.

⁵¹ <https://spaqu.be/centrale-dachats/>

Annexe 3 : Activités principales rencontrées sur les SAR repris dans l'inventaire, avant désaffectation, par ordre décroissant en nombre⁵² :

- Secteur primaire : Exploitations agricoles, élevage : 10 % en nombre (7 % en superficie); Charbonnage : 4 % (14%); Carrières, sablières, argilières : 4 % (7%);
- Secteur secondaire : Activités agroalimentaires et entreposage de produits agricoles : 7 % (6%); Fabrications et constructions métalliques : 7 % (10%); Scieries, menuiseries : 4 % (1%); Activités de métallurgie, de sidérurgie, d'aciérie et de fonderie : 3 % (18%); Industrie textile : 3 % (2%); Industrie de la chimie : 2 % (3%); Cimenteries : 2 % (1%); ainsi que les activités suivantes (chacune moins de 1 % en nombre) : des entreprises de construction, papeteries, briqueteries, usines céramiques, verreries, marbreries, tanneries, cokeries ou autres usines de fabrication ou distribution d'électricité, raffineries de pétrole;
- Secteur tertiaire marchand : Commerce de gros et de détail : 9 % (1%); Garages ou ateliers de réparation de machines (parfois avec pompe à essence) : 7 % (1%); Horeca : 5 % (2%); Entrepôt et stockage de matériel 5 % (1%); Stations-services (uniquement) : 2 % (0,3%); activités marchandes liées aux transports : 1 % (1%); ainsi que les activités suivantes (chacune moins de 1 % en nombre) : des activités de loisirs (camping), activités de traitement de déchets ou activités de traitement des eaux;
- Secteur tertiaire non marchand : Administrations publiques, écoles, arsenaux, casernes, ateliers communaux, postes, douanes, hôpitaux, églises, infrastructures sportives : 9 % (12%); Lignes, gares et entrepôts SNCB : 4 % (3%); ainsi que les activités suivantes (chacune moins de 1 % en nombre) : des Centres culturels ou autres lieux d'activités culturelles, récréatives ou de loisir non marchand, et, enfin, des anciens dépôts et lignes SNCV.

⁵² Il peut y avoir successivement, ou durant la même période, plusieurs activités au sein d'un même SAR. Dès lors, ce classement se base sur le type d'activité qui a dominé historiquement et géographiquement au niveau de chaque site inventorié. Ces données sont différentes de celles produites au tableau 2 de la Section 4.2 où, pour chaque SAR, c'est plutôt l'activité présentant le risque de pollution des sols le plus élevé au sein de chaque SAR qui a été prise en compte pour produire le tableau.