



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Les friches : levier pour l'optimisation spatiale ?

Colloque CPDT

16 avril 2024



Les friches : levier pour l'optimisation spatiale ?

Quels leviers pour la réhabilitation des friches ?

La stratégie communale, la réunion zéro et le « Brownfield Covenant », la gouvernance foncière, l'anticipation et l'occupation temporaire/transitoire, l'articulation assainissement/aménagement

Avec la participation de :
Cédric Dresse (SPW-TLPE)
Florence Brevers (Spi)
Guillaume Dekemexhe (Matexi)
Thomas Deremince (SPAQUE)

Eléments de cadrage

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Une politique de réaménagement de longue date...

1910 : Inventorisation et réaménagement des sites charbonniers et carriers

1978 : Rénovation des sites d'activités économiques désaffectés (SAED)

1997 : Définition des sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE)

2004 : Introduction des dispositions relatives aux sites à réaménager (SAR),

contraires au BAL avec toute activité autre que le logement (CWATUP)

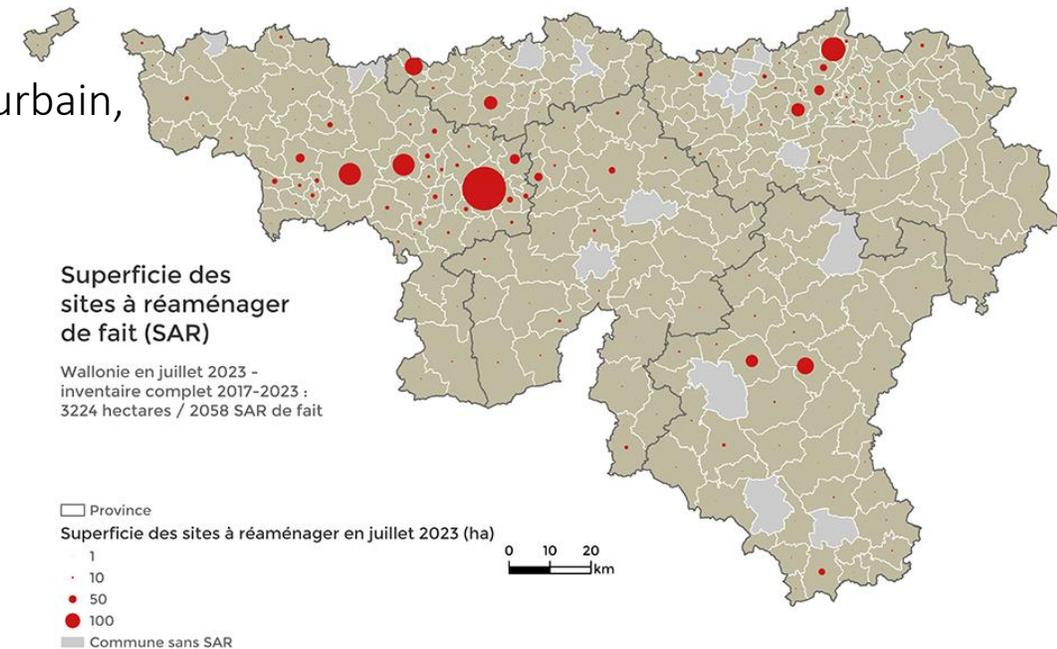
2017: Modification du régime des SAR (CoDT): lutte contre l'étalement urbain,

redéploiement économique de la Wallonie (CoDT)

Et la réforme du CoDT et le (projet de) SDT...

Pourquoi un tel stock existe-t-il encore ?

- manque de rentabilité pour les investisseurs ?
- problèmes liés au cadre administratif ou aux compétences des acteurs ?
- manque d'aides financières publiques ?
- spéculation sur des sites à l'abandon ?



Un langage commun



Les sites à réaménager « de fait » sont des biens immobiliers ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. (Art. D.V.1 du CoDT)

Le SPW TLPE dispose d'un inventaire qui répertorie tous les sites identifiés sur le terrain par des enquêteurs comme répondant à cette définition.

Site à réaménager « de fait »
(2058 sites désaffectés répartis sur 3224 ha)

Friche

Les **friches** sont des « biens qui ont perdu leur fonction, leur vocation, antérieure et n'en ont pas encore retrouvé d'autre : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole. [...] La situation n'a pas de caractère irréversible : la friche peut être réaffectée à une activité comparable ou être réaffectée à une autre activité. Il s'agit donc souvent d'un temps d'attente, d'une **situation transitoire** entre un usage et un autre » (site Géoconfluences)

Site à réaménager « de droit »
(267 sites désaffectés ou non, disposant d'un arrêté définitif)

Les sites à réaménager « de droit » désignent les sites, dont le Gouvernement fixe le périmètre, reconnus par arrêté ministériel comme étant à réaménager, indépendamment des plans de secteur, schémas et guides. La Région peut accorder des subventions pour l'acquisition des biens immobiliers repris dans un de ces périmètres, et pour les études préalables ou les actes et travaux qui se rapportent au réaménagement de ces sites. (Art. D.V.19 du CoDT)

Un enjeu pour l'optimisation spatiale

Contexte régional

Optimisation spatiale : réduire l'artificialisation des terres

réduire l'étalement urbain

SDT SAR



- Art. D.I.1. Assurer le développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale en préservant au maximum les terres (réduire l'artificialisation) et par une utilisation efficace et cohérente du sol par l'urbanisation (réduire l'étalement)
- Art. D.II.10 L'analyse contextuelle du SDC état/évolution/conséquences de l'étalement et de l'artificialisation + contribution du territoire à l'optimisation spatiale
- Art. D.II.45 L'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation [...] en lieu et place d'une zone non destinée à l'urbanisation, est compensée, pour au moins 85 % de sa superficie, par la modification d'une zone existante destinée non destinée à l'urbanisation.
- Art. D.IV.54/2 La charge d'urbanisme peut viser la désartificialisation d'espaces artificialisés
- Art. D.V.1.2° Réaménager un SAR : réaliser des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, d'assainissement du terrain, de construction ou de reconstruction
- Art. D.V.2. Le périmètre et projet à l'initiative GW/commune ou intercom/propriétaire + RIE et/ou EIE
- Art. D.V.16/1. Le périmètre SAR et demande de permis conjoint
- Art. D.V.5 Le propriétaire d'un SAR peut être tenu de réaliser les études et travaux pour restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental
- Art. D.V.7 Dans la liste des SAR, le GW sélectionne ceux dont la réhabilitation aux niveaux paysager et environnemental est d'intérêt régional (SRPE)
- Art. D.IV.11.+ 22. Dans un périmètre SAR/SRPE, le permis est délivré par le FD et peut déroger au PS

Un enjeu pour l'optimisation spatiale

**Contexte
régional**

**Optimisation spatiale :
réduire l'artificialisation
des terres
réduire l'étalement
urbain**

**SDT
SAR**



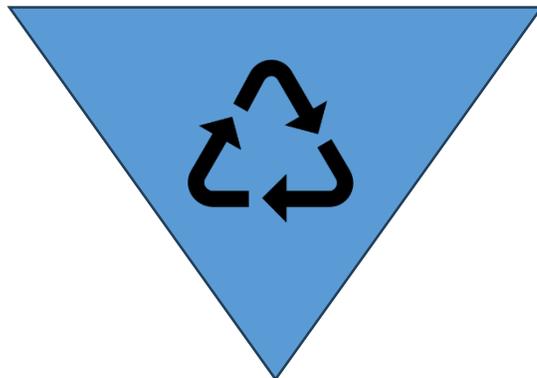
- | | |
|---------------|---|
| SA1.P4 | Réutiliser les friches selon leur localisation et spécificités |
| SA2.P3;.M3 | Réaménagement les friches en centralité pour la création de logements |
| SA3éco.P2 | Réutiliser les friches pour répondre à la demande en terrains d'activités économiques |
| SA3éco.P3; M4 | 30 % des nouveaux terrains économique sur des terres déjà artificialisées en 2030; 100 % en 2050 avec priorité à la réhabilitation des friches, espaces inoccupés, démolition/reconstruction |
| SA3éco.P15 | Mobiliser prioritairement les friches dans les pôles et les ZAE d'échelle régionale |
| AI6.M3 | Dresser inventaire des friches adéquates pour le transfert modal |
| AI7.P1 | Intervention coordonnée de revalorisation des friches (dépollution, conception, circulation, architecture, mixité et densité, patrimoine...) avec une démarche globale d'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants, des travailleurs et des chaland |
| AI7.M1 | Réhabiliter 100ha/an de SAR et si la localisation adéquate réaffecter à l'activité économique |

Un enjeu multiniveau

Contexte régional

*Optimisation spatiale : réduire l'artificialisation des terres
réduire l'étalement urbain*

**SDT
SAR**



Contexte du Site

*Localisation-Taille
Occupation - Dégradation
Type et niveau pollution*

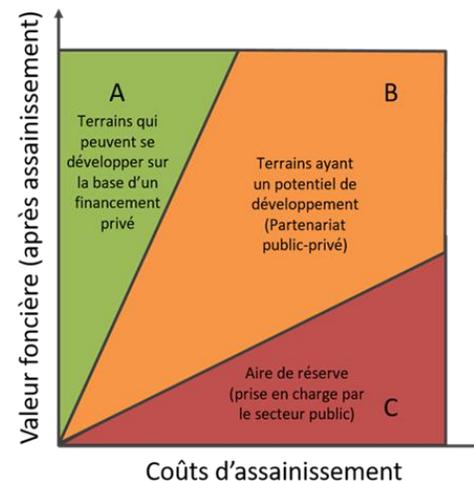
*Prix du site
Coûts d'assainissement et réhabilitation*

Contexte supra et communal

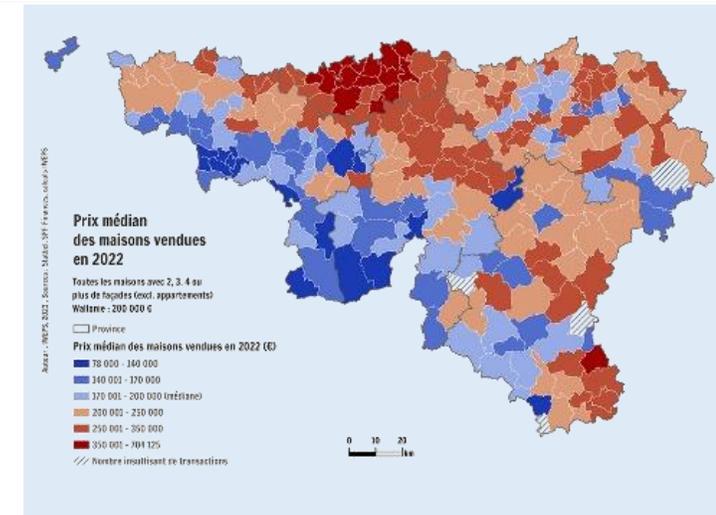
*Besoins activités économiques
Besoins en logements et équipements*

Prix de sortie (terrain à bâtir)

**ZAE-ZI
SDC**



	2018	2019	2020	2021	2022	S1 2023
Total Wallonie	94 €	94 €	96 €	102 €	124 €	128 €
Brabant Wallon	175 €	161 €	169 €	182 €	233 €	215 €
Hainaut	92 €	92 €	94 €	110 €	118 €	144 €
Liège	89 €	85 €	91 €	113 €	122 €	137 €
Luxembourg	70 €	81 €	80 €	68 €	113 €	88 €
Namur	76 €	87 €	80 €	82 €	92 €	81 €



Des leviers comme pistes de solution

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Déroulement de l'atelier

Éléments de cadrage

Quels leviers pour la réhabilitation des friches ?

- Cas type
- Levier comme piste de solution
- Partage d'expérience de spécialistes
- L'expérience de la salle

Conclusion



Cas 1 :

Localisation : hors centralité

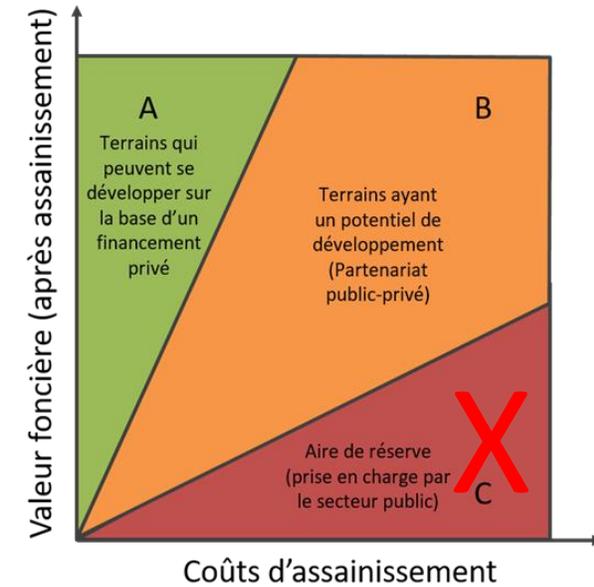
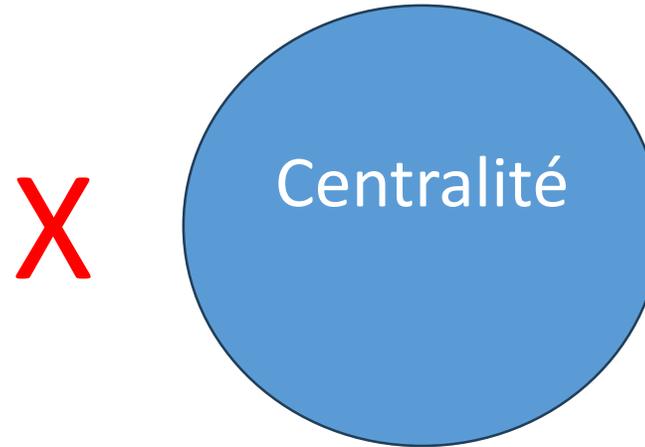
Pression foncière : faible

Taille : 1ha

Pollution : diffuse

Propriété : publique

Affectation activité économique mixte



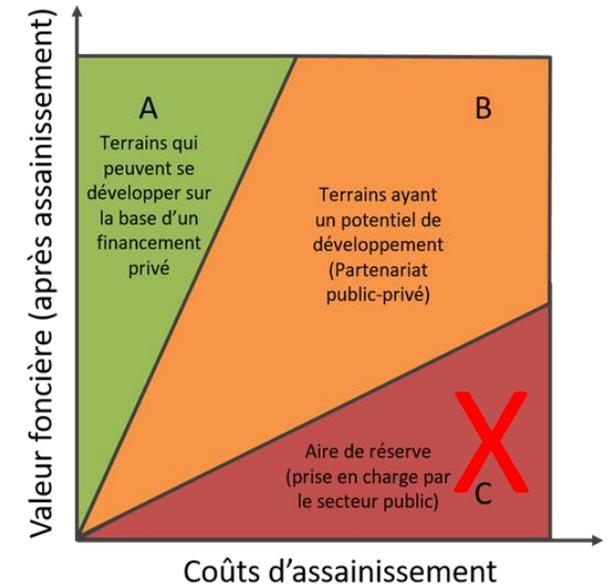
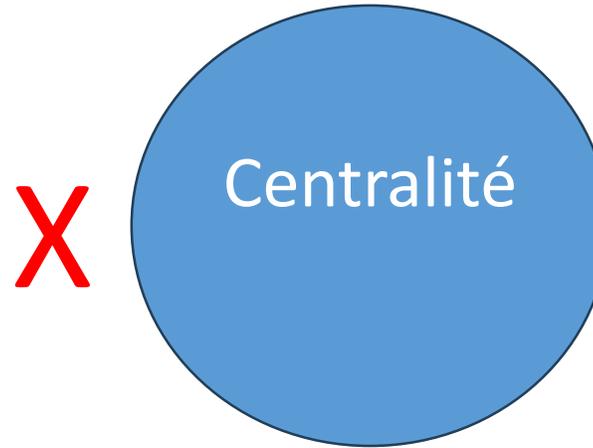
Exemples



Cas 1 :

Ancienne papeterie, à la limite de l'extension villageoise, dans laquelle des activités de reconditionnement de produits d'hygiène ont eu lieu

Le site, visible depuis l'entrée du village, donne une mauvaise image du village. Un assainissement, subsidié par la région wallonne, a été réalisé mais avant l'entrée en vigueur du décret sol, il n'y a pas eu de certificat de contrôle du sol.



Mauvaise image
Pas de certificat sol
Faible pression foncière

Levier : Stratégie communale

Principe

Identifier les friches stratégiques sur le territoire et les inclure dans la stratégie de développement communal



Mise en valeur des biens communaux
Contribution au développement urbain/besoins
Opportunités de développement économique et social
Valorisation des ressources publiques
Gestion proactive des terrains disponibles



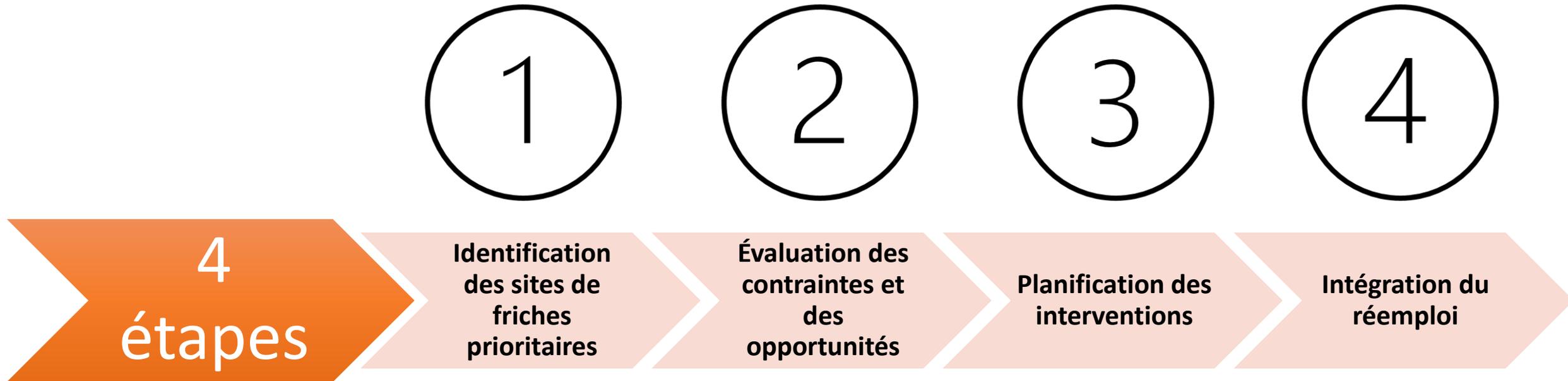
Schéma de développement communal

Plan Stratégique Transversal
Programme Communal de Développement Rural
Schéma (thématique) pluri communal
Stratégie de Développement Local (GAL)

...

Levier : Stratégie communale

Comment?...en 4 étapes



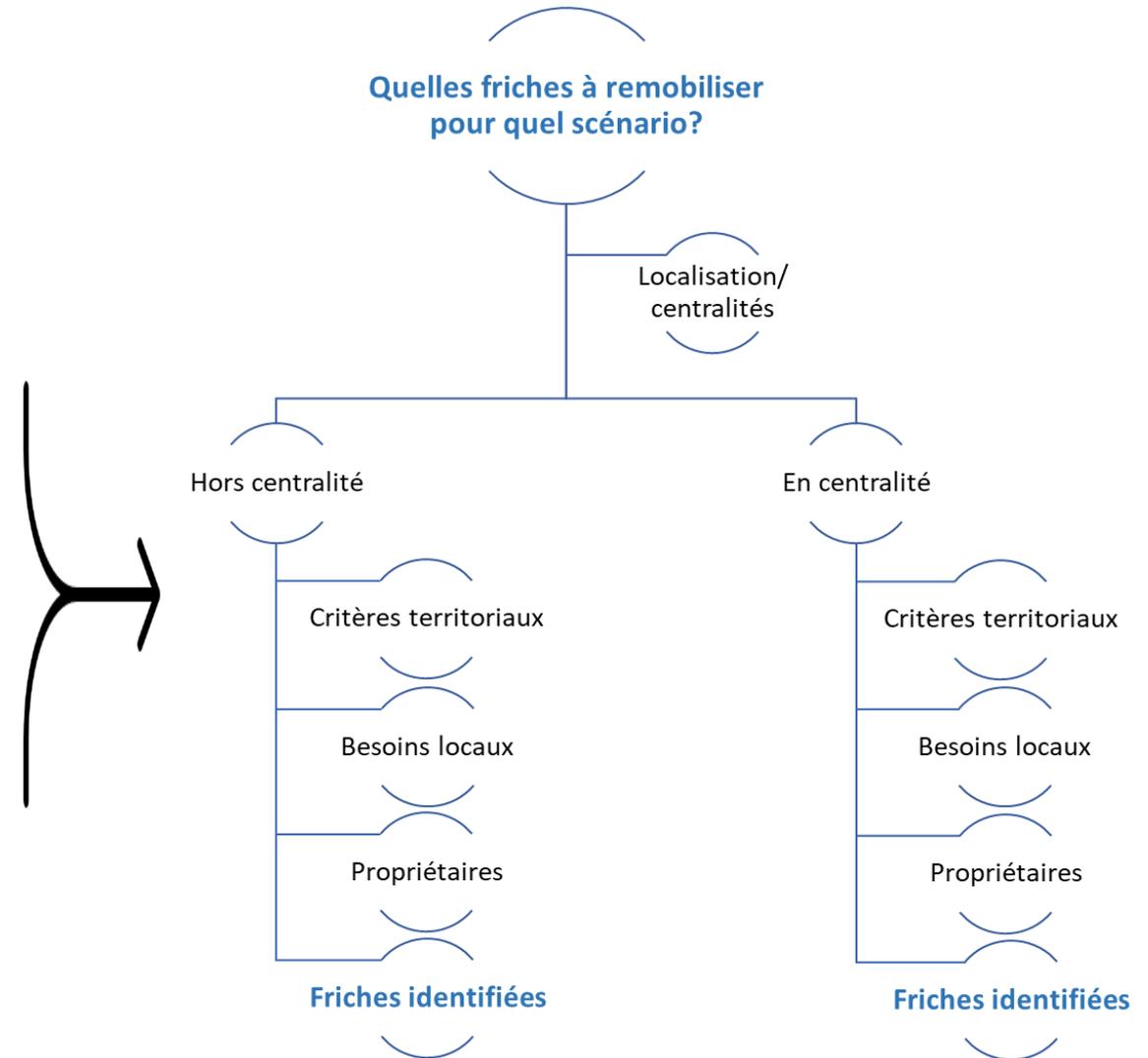
Levier : Stratégie communale

Comment?...en 4 étapes

Identification des sites prioritaires/ZAN et optimisation spatiale

- ✓ Sélection des sites en centralité/hors centralité
- ✓ Evaluation territoriale: accessibilité, environnement, pollution, compatibilité avec le voisinage
- ✓ Evaluation/besoins locaux: logement, services, infrastructures, emploi et économie, énergie

→ *Premier tri/Scenario*



Levier : Stratégie communale

Comment?...en 4 étapes



Développement urbain



Activités industrielles



Activités économiques



Compensation

4 scénarios

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y				
3			Très fort pertinent	Fort pertinent	Pertinent	Moyennement pertinent	Peu pertinent	Très peu pertinent	Pas du tout pertinent																			
4	Pertinence du scénario par rapport au contexte										Pertinence du scénario par rapport aux besoins locaux																	
5	SDT	Accessibilité	Contrainte physique	Pollution	Biodiversité	Voisinage	Pertinence du scénario/ contexte										Habitat	Services et équipements publics	Infrastructures de mobilité	Commerces et loisirs	Emplois	Mise en valeur architecturale/paysagère/environnementale	Agriculture	Infrastructures énergétiques	Pertinence du scénario/ Contexte et aux besoins locaux	La friche avec quelle maîtrise?	Pertinence globale du scénario/ Contexte, aux besoins locaux et à la maîtrise foncière	
6	Centralité/ hors centralité SDT	La friche est: 1.Située à moins de 1500 m d'une gare IC/R ou à moins de 1000 m d'une gare locale 2.Desservie par un arrêt de bus situé dans un rayon de 700 m 3.Située dans un contexte favorable au déplacement vélo-pédestre (FAVEL, rue, chemin, voies résidentielles, piétonnes, zone 30) 4.Située à proximité d'un axe routier structurant inscrit au plan de secteur	Présence d'au moins 1 risque: pente>15%, risques de glissements et d'inondations	Risque de pollution	Présence d'au moins 1 écosystème ou une espèce sensible ou protégée dans ou à proximité	Est compatible avec le voisinage																			Propriétaires détenant les droits de propriété			
7	OUT	La friche répond aux 4 critères	oui	Risque avéré	non	Le développement urbain																			Peu			
8																										63%	Dvpt urbain	
9																										59%	Act. industrielles	
10																										58%	Act. économiques	
11																										49%	Compensation	

Des leviers comme pistes de solution

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Cas 2 :

Localisation : à proximité/en bordure de centralité

Pression foncière : moyenne

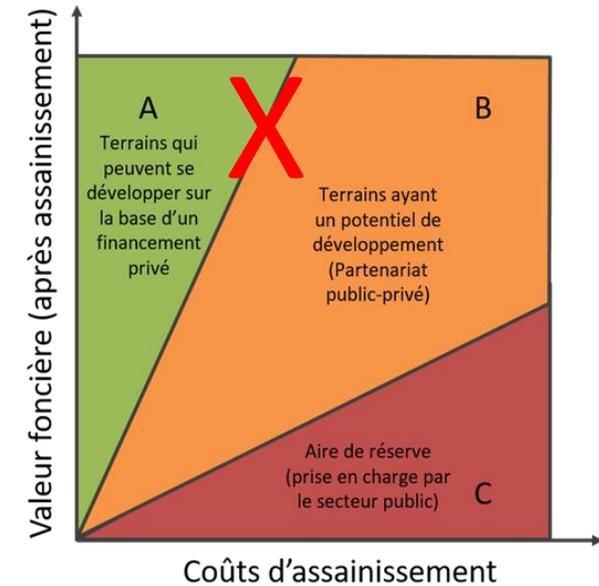
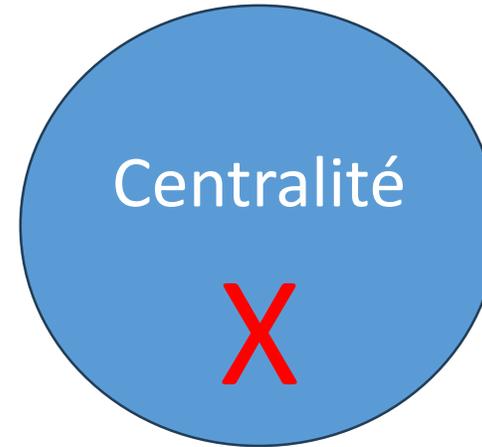
Taille : une dizaine d'hectare

Désaffectation : 1990

Pollution : importante sur certaines parties du site avec risque de dispersion des pollutions

Propriété : privé, un seul propriétaire/peu de propriétaires

Affectation : Activité économique industrielle mais SAR de droit



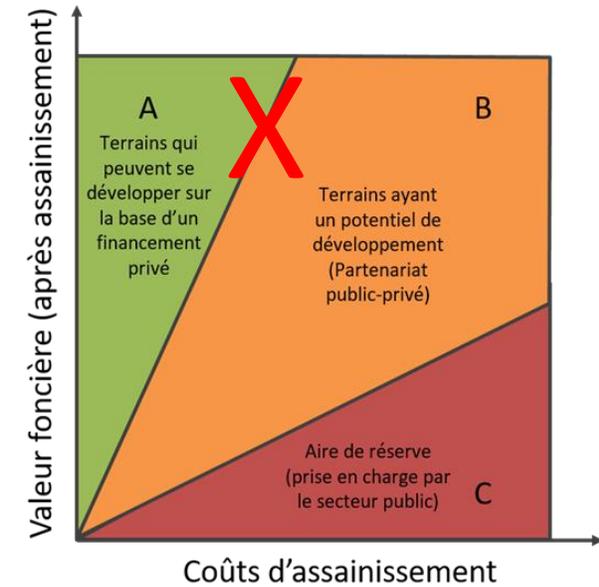
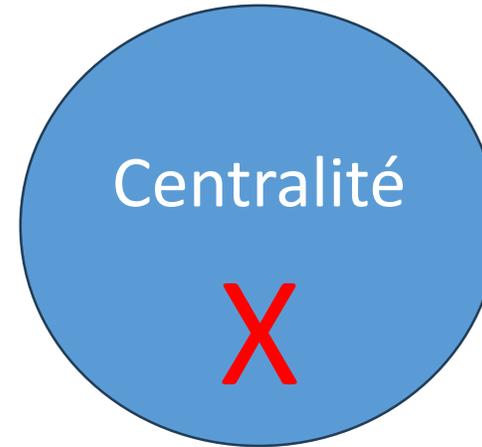
Exemples



Cas 2 :

Ancien site industriel qui s'est développé de longue date sur le territoire. Par son ampleur le site a influencé le développement du quartier.

Le propriétaire et la commune souhaitent réhabiliter ce site. L'ampleur et la localisation du site imposent naturellement une programmation mixte; toutefois la commune et le promoteur ne sont pas d'accord sur le programme à réaliser.



Nécessité d'intervention
Désaccord sur la programmation

Levier : Réunion zéro

Principe

Organisation d'une réunion en amont du processus de réhabilitation, qui rassemble et coordonne les acteurs afin d'identifier les contraintes à la réhabilitation du site et d'envisager les solutions et alternatives, les moyens et le timing nécessaires

Participants potentiels

Propriétaire, autorités locales, investisseurs, développeurs, experts techniques, groupes d'intérêt locaux...

Objet

Définir la procédure appropriée, anticiper les obstacles administratifs et accélérer les processus administratifs

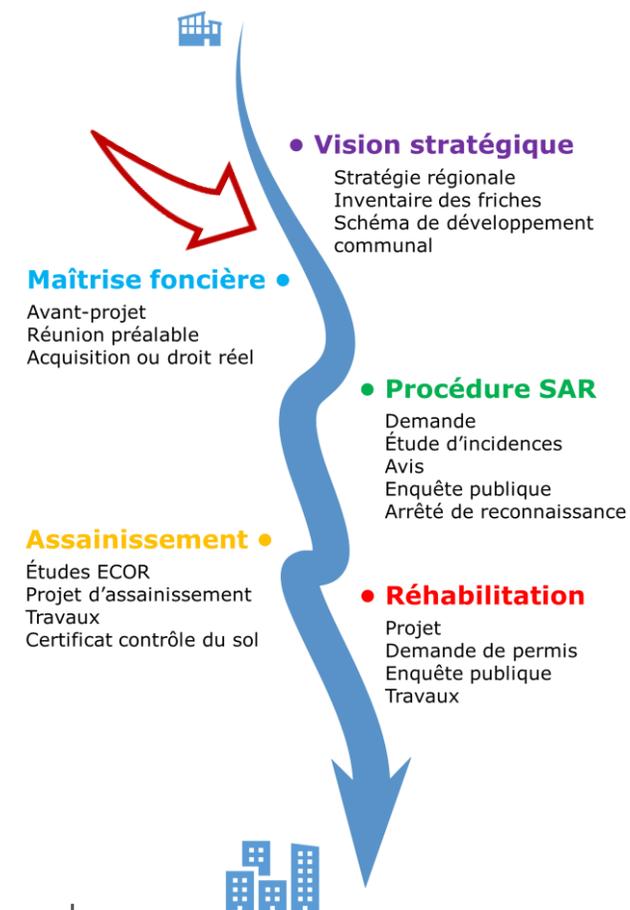
- Clarification des objectifs et des attentes
- Identification des contraintes et des opportunités
- Réduction des risques et incertitudes
- Réduction des coûts



Pour les opérations complexes
A l'initiative des pouvoirs publics
(convocation, canevas)



Réunion d'information
préalable avec la population



Levier : Réunion zéro

une source d'inspiration, le Brownfield Convenant en Flandre

Accord conclu entre :

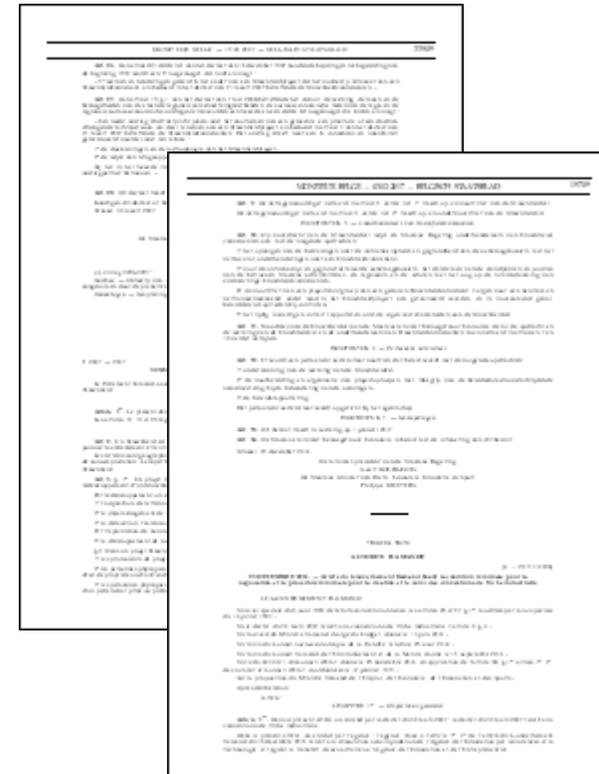
- les acteurs
- les régisseurs
- et le Gouvernement flamand



Avec l'aide d'un négociateur

Les projets doivent :

- générer une plus-value environnementale
- être économiquement rentables
- profiter à l'ensemble de la communauté



*Décret du 30 mars 2007
Arrêté du 23 décembre 2016*

Des leviers comme pistes de solution

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Cas 3 :

Localisation : ilot intégré au sein du tissu urbanisé dans une petite ville

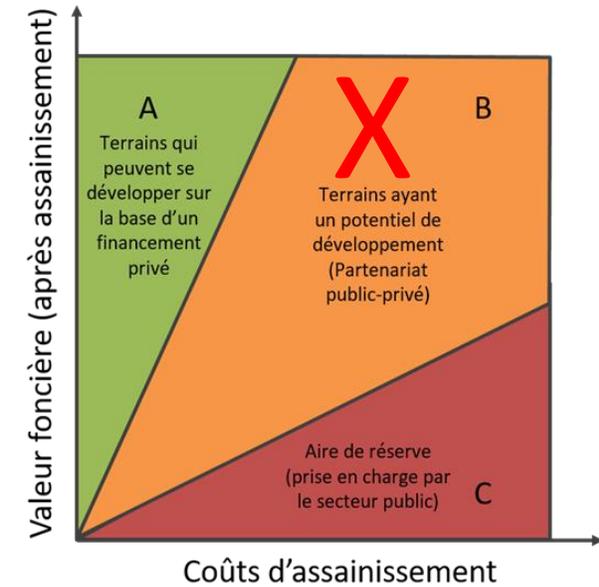
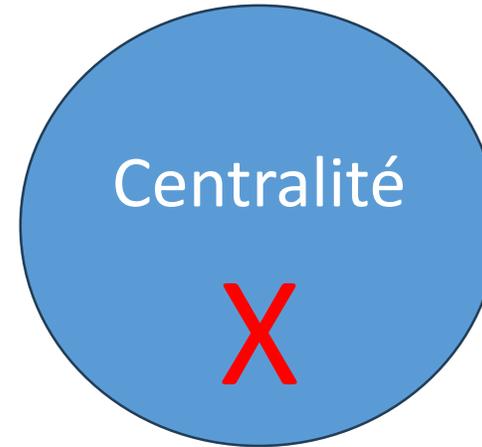
Pression foncière : moyenne

Taille : 2 ha

Pollution : localisée sur certaines parties du site

Propriété : multipropriétaire : partie publique mais n'ayant pas vocation à porter des projets immobiliers et partie privée

Affectation : activité économique mixte



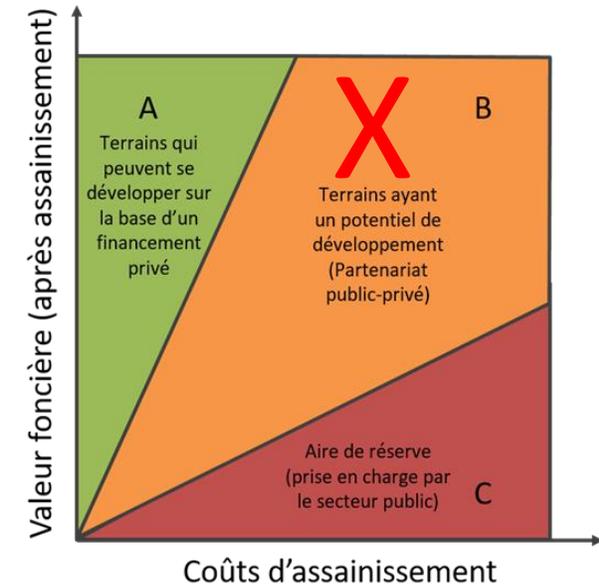
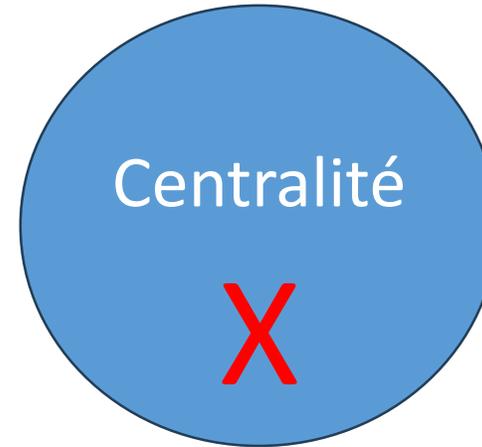
Exemples



Cas 3 :

Ancienne activité logistique avec des bureaux, des entrepôts composés de bâti de périodes diverses. Le bâti alentour (essentiellement du résidentiel) s'est développé autour du site.

La commune souhaiterait voir réhabiliter le site car les disponibilités foncières au sein de la centralité sont limitées. Le bâti n'est pas classé ni repris à l'inventaire mais présente un intérêt par son intégration dans le quartier. Les intentions communales sont d'avoir du logement mais aussi de l'espace vert public car la centralité en est peu pourvue. Par conséquent, l'équilibre économique du projet est précaire.



Mobilisation du site nécessaire et rapide
Rentabilité limitée
Moyens limités du propriétaire

Levier : Gouvernance foncière

L'importance de la gouvernance foncière dans la réhabilitation des friches



Cadre juridique et réglementaire

Facilité des accords et des transactions

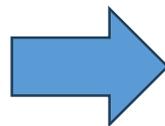
Sécurité juridique des opérations de réhabilitation

Coordination améliorée des différents acteurs

Levier : Gouvernance foncière

Le portefeuille foncier: principe et objectifs

- ***ensemble des biens fonciers détenus par une commune***: terrains vacants, des terrains agricoles, terrains industriels, terrains résidentiels, terrains commerciaux, espaces publics...
- ***Acquisition, gestion et mise à disposition*** des biens fonciers au nom de la collectivité
- ***Objectifs***: promotion du développement économique, protection de l'environnement, fourniture de services publics, création d'espaces publics, réalisation de projets d'urbanisme, génération de revenus pour le budget communal... notamment en remobilisant les friches



Soutenir la mise en œuvre des SDC

> 900 ha
friches
publiques

Levier : Gouvernance foncière

Les instruments de gouvernance

La gestion déléguée : intercommunale, régie autonome, association, agence privée, SLSP, CPAS

L'acquisition, donation, bail, droit de préemption

Le PPP

La compensation spatiale

Les moyens anti-rétention foncière: taxe foncière, crédit d'impôt, allègement des charges de cession, expropriation

Inventaire et veille des biens en friche

Le portage foncier

La RDA, l'emphytéose, le droit de superficie

Des leviers comme pistes de solution

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Cas 4 :

Localisation : à proximité de la gare, intégrée dans le tissu bâti

Pression foncière : moyenne

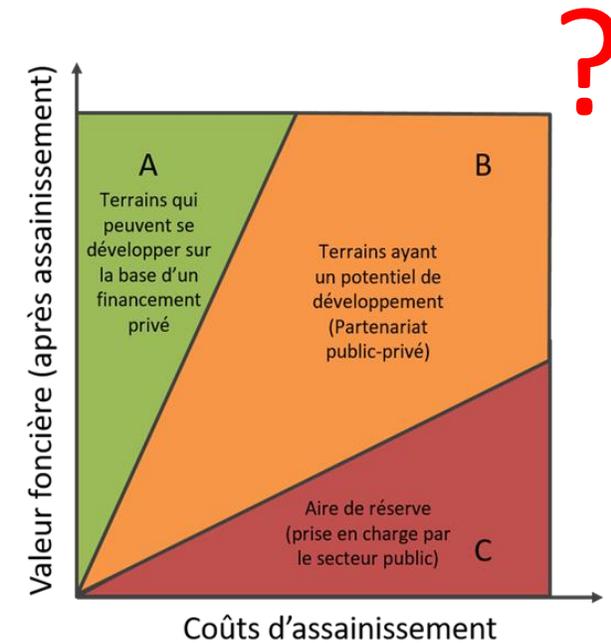
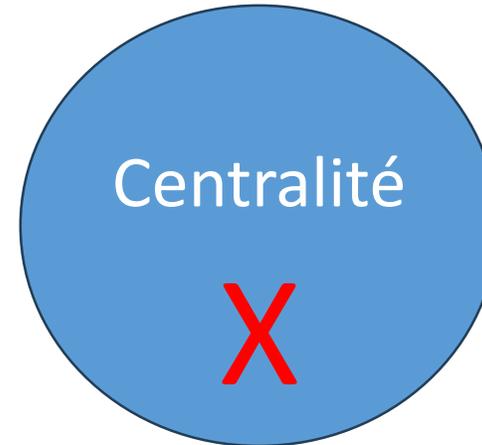
Taille : 3 ha

Désaffectation : encore en activité

Pollution : inconnue

Propriété : privée

Affectation : activité économique industrielle



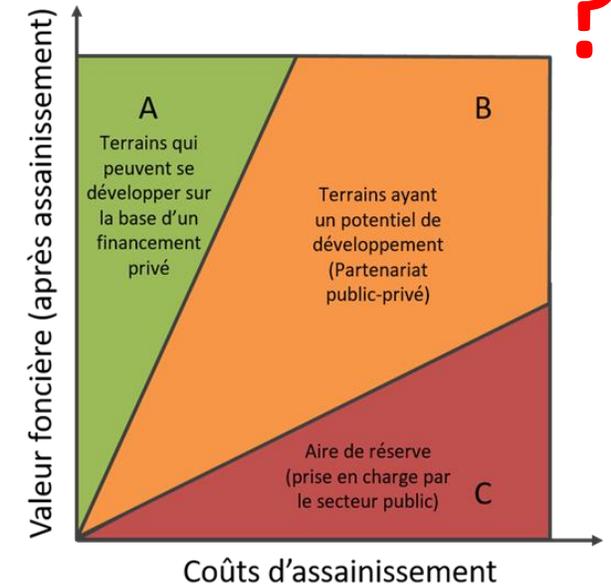
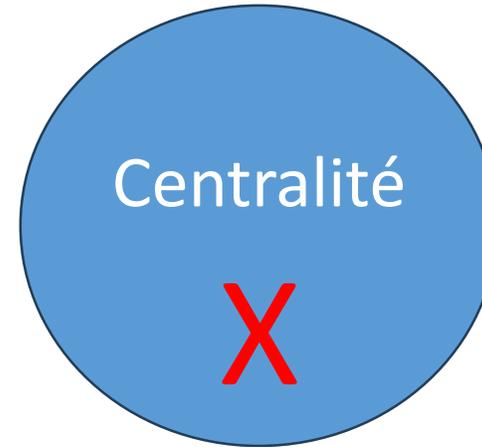
Exemple



Cas 4 :

Activité économique présente de longue date en centralité

Ce site d'une superficie importante à l'échelle de la ville considérée est encore occupé par de l'activité industrielle. Toutefois, vu la localisation du site, la commune s'attend à voir l'industrie en question déménager à l'extérieur dans un parc d'activité économique en cours de développement. La commune s'interroge sur la destination de ce site et les actions à entreprendre pour éviter qu'une friche ne s'installe en entrée de ville au contact avec la gare.



Temporalité
Difficulté de programmation
Impact potentiel de la friche sur le BAL
VS effet levier

Levier : Occupation temporaire

Principe

Utilisation temporaire et transitoire d'un site vacant ou sous-utilisé pour des activités non permanentes (sociale, culturel, phytoremédiation, infrastructure énergétique, etc.)



Temps de réflexion préalable aux futurs usages et appropriation du futur projet

Lieu d'expérimentation : tests, modèles économiques, préfiguration du projet

Renforcement de l'attractivité du site

Révélation de besoins

Lutter contre les dégradations des sites en attendant leur réaffectation

Levier : Articulation assainissement/aménagement

et anticipation des études sols...

Principe

Veiller à ce que l'assainissement des friches soit réalisé de manière à répondre aux besoins spécifiques des futurs usages prévus pour ces terrains et réaliser les études préalables

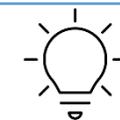


Problèmes liés au manque d'articulation entre les deux démarches : assainissement sans projet à la clé, les terrains assainis ne sont pas réaffectés ou risque d'inadaptation de l'assainissement à une affectation décidée par la suite



Idéal pour une approche efficace : assainir de manière proportionnée et adaptée au projet attendu

En attendant le projet, investir dans les études préalables plutôt que dans l'assainissement lui-même



pour des sites (stratégiques) en centralité pour lesquels le pouvoir public n'a pas de projet immédiat

Levier : Articulation assainissement/aménagement

et anticipation des études sols...

Les études sols

Étude d'Orientation (EO)

Vérifier la présence de pollution du sol

Fournir une première description et estimation de l'ampleur de la pollution

Étude de Caractérisation (EC)

Connaître la nature et le niveau de pollution

Évaluer si la pollution constitue une menace grave

Déterminer la nécessité d'assainir et les délais

Fournir les éléments pour les actes et travaux

Délimiter les poches de pollution à assainir

Établir les mesures de sécurité ou de suivi

Objectifs

- Si la pollution n'est pas avérée : obtenir un certificat de contrôle du sol permettant d'introduire les demandes de permis
- Si la pollution est avérée : étoffer la BDES et l'inventaire SAR des connaissances de pollution des sols, afin que le futur investisseur puisse envisager son projet en intégrant ces données et en proposant un plan d'assainissement conjointement à sa demande de permis

Conclusion

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial



● Vision stratégique

Stratégie régionale
Inventaire des friches
Schéma de développement communal

● Maîtrise foncière

Avant-projet
Réunion préalable
Acquisition ou droit réel

● Procédure SAR

Demande
Étude d'incidences
Avis
Enquête publique
Arrêté de reconnaissance

● Assainissement

Études ECOR
Projet d'assainissement
Travaux
Certificat contrôle du sol

● Réhabilitation

Projet
Demande de permis
Enquête publique
Travaux



Action clés pour booster le processus de réhabilitation

1. Identifier les friches stratégiques sur votre territoire et les inclure dans votre stratégie de développement communal.
2. Réaliser un diagnostic de certaines friches stratégiques (études anticipées) afin de définir les orientations à prendre et d'articuler les futurs projets avec les contraintes des sites.
3. Organiser une réunion préalable (réunion zéro) avec toutes les parties prenantes pour discuter des objectifs et convenir d'un accord (convention Brownfield).
4. Composer un portefeuille foncier public/communal et recourir aux instruments de gouvernance foncière tels que le droit de superficie, le bail emphytéotique ou la renonciation au droit d'accession pour optimiser les moyens, usages du site et/ou maintenir une maîtrise foncière publique.
5. Mettre à disposition un terrain assaini et prêt à l'emploi via un organisme tiers (portage foncier) pour la réhabilitation d'un site stratégique.
6. Promouvoir les occupations temporaires (sociale, phytoremédiation, etc.) pour valoriser les friches et lutter contre les dégradations en attendant une réaffectation.
7. Anticiper la longueur et la complexité des démarches administratives (reconnaissance SAR, obtention du certificat de contrôle du sol, etc.) et adapter le processus en fonction du projet et du contexte local.
8. Encourager les partenariats public-privé, créer des synergies entre les acteurs et mobiliser des financements complémentaires.

La friche... un chancre à supprimer



La friche... une opportunité à valoriser pour l'optimisation spatiale et le ZAN



Réhabilitation des friches wallonnes

Rôle d'aménageur et d'encadrement de la Région,
Pouvoirs locaux (maîtrise foncière, PPP)

- ✓ Des pistes d'amélioration
- ✓ Une approche méthodologique

Stratégie de réhabilitation



Stratégie d'anticipation et de gestion des fins d'activités

Merci pour votre participation

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial