



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Parcours de priorisation et de réhabilitation des friches à l'échelle communale

Colloque CPDT 2026

Réginald Fettweis



Recherche « Réhabilitation des friches » 2022 – 2023

Quoi ?

Synthèse sur rôle du contexte, des acteurs, des procédures dans le processus de réhabilitation des friches

Pourquoi ?

Dans le but d'identifier des freins et des leviers susceptibles d'améliorer et accélérer le processus de réhabilitation des friches en Wallonie



8 actions clés pour booster le processus de réhabilitation

- Vision stratégique**
 - Stratégie régionale
 - Inventaire des friches
 - Schéma de développement communal
- Maîtrise foncière**
 - Avant-projet
 - Régulation préalable
 - Acquisition ou droit réel
- Assainissement**
 - Études ECOR
 - Projet d'assainissement
 - Travaux
 - Certificat de contrôle du sol
- Régulation**
 - Projet
 - Demande de permis
 - Enquête publique
 - Travaux

10 obstacles rencontrés fréquemment

- Image négative des friches
- Dynamiques immobilières faibles dans certaines communes
- Manque de prise en compte des friches dans la stratégie territoriale
- Accès au foncier en friche difficile
- Incertitudes inhérentes au recyclage (réseaux d'impiants, sécurisation géotechnique, dégradation du bâti, présence d'amiante, dépollution éventuelle, etc.)
- Concurrence entre les différents usages du sol
- Complexité et cloisonnement des procédures administratives
- Diversité des acteurs concernés et manque de coordination entre les interventions
- Temps long nécessaire pour réaffecter une friche (et les nuisances associées)
- Difficultés pour trouver les financements nécessaires

Accompagner les acteurs

- Créer un guichet unique d'appui à la reconversion des friches, destinée à répondre aux demandes d'information concernant le processus de réhabilitation et aiguiller les acteurs dans leur projet
- Mettre en réseau les acteurs autour d'échanges de bonnes pratiques et d'idées
- Encadrer les dynamiques collaboratives au moyen de réunions, de partenariats et de conventions (convention Brownfield) pour les sites stratégiques

Quel rôle peut jouer le niveau local ?

En Wallonie, ~30% des sites repris à l'inventaire des sites à réaménager relèvent de propriétés publiques.

Les pouvoirs publics (dont les communes) ont un levier important entre leurs mains pour recycler le foncier dégradé afin de répondre aux enjeux d'avenir : changement climatique, pertes de biodiversité, réduction de l'artificialisation, gestion des inondations, *etc.*

La maîtrise foncière publique est un atout majeur pour remobiliser ces sites.



La connaissance du territoire est essentielle pour la mise en place d'une stratégie de réhabilitation et pour l'opérationnaliser

Passer d'une logique d'opportunisme à une vision stratégique

Une approche méthodologique en 4 temps

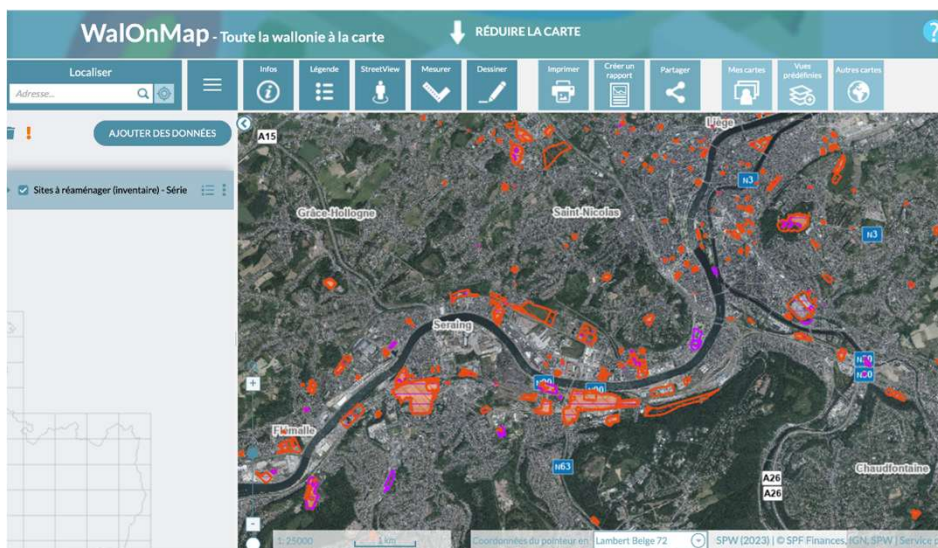
1. Identifier les friches sur son territoire

2. Caractériser leurs contraintes et leurs opportunités

3. Les mettre en adéquation avec les besoins locaux

4. Intégrer leur remobilisation dans la stratégie communale

1. Comment identifier le foncier mobilisable sur son territoire ?



ISA – Inventaire des sites à réaménager
<https://geoportail.wallonie.be/walonmap>



BDES - Banque de données de l'état des sols
<https://bdes.spw.wallonie.be>

2. Comment caractériser les contraintes et les opportunités ?

REGLEMENTAIRE

Affectation au plan de secteur
Règles d'urbanisme
Décret SOL (BDES)
Propriétaires (type, situation)

TERRAIN

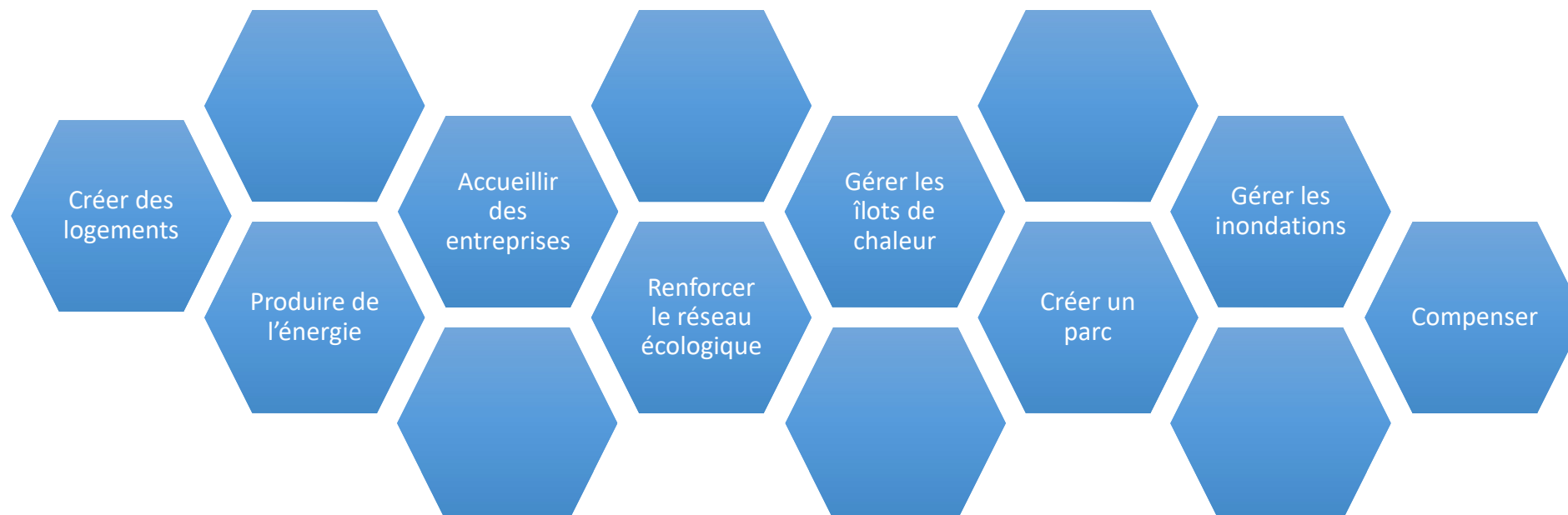
Superficie
Contraintes physiques (pentes, éboulements, inondations...)
Aménités alentour (équipements scolaires, santé, culture, commerces, loisirs)
Accessibilité (axes de communication, desserte transports en commun, pistes cyclables...)
Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)
Biodiversité et connexion trame verte / bleue
Compatibilité avec le voisinage

BÂTI

Type d'activités antérieures et risque de pollution
Dégradation des bâtiments (nuisance)
Présence d'amiante
Architecture et valeur patrimoniale (conditionne le type d'activités que l'on peut y (re)développer)

➤ Levier « Étude ECO anticipée »

3. Comment identifier les besoins sur son territoire ?



- Un arbitrage stratégique à opérer
 - Levier « Réunion 0 »

4. Comment intégrer la remobilisation dans sa stratégie communale ?

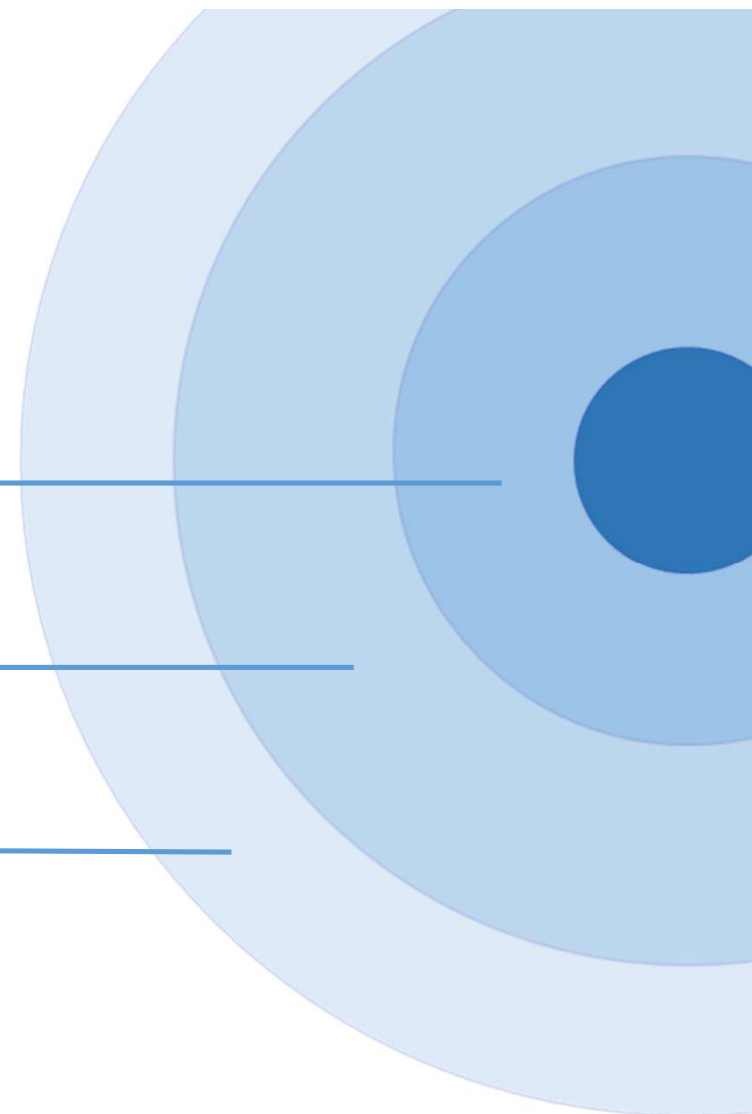
Afin de recycler au mieux le territoire, il y a lieu de d'articuler les caractéristiques des friches identifiées sur le territoire communal avec les besoins locaux, sans pour autant porter atteinte aux objectifs régionaux



Caractéristiques des friches

Besoins locaux

Contexte régional



➤ Levier « Portefeuille foncier communal »

Inscrire la démarche dans une approche territoriale globale

Conclusion

Une approche méthodologique en 4 temps

1. mise en place d'une réflexion prospective sur les sites ;
2. analyses des contraintes et des opportunités ;
3. diagnostic des besoins du territoire ;
4. recherche des sites les plus adéquats en cohérence avec les objectifs régionaux.

➤ Vise à inscrire la réhabilitation des friches dans une stratégie de développement durable

Merci pour votre attention

