

Les sites à réaménager (SAR)



Pour une plus facile compréhension du concept des sites à réaménager (SAR), on se rappellera utilement, tout d'abord, l'origine et l'évolution des concepts qui l'ont précédé :

- **les sites d'activité économique désaffectés (SAED) :**

Si aux 19ème et 20ème siècles, beaucoup d'industries se sont développées, depuis le milieu du 20ème siècle, les crises se sont succédées :

- première région du continent marquée par la révolution industrielle du 20ème siècle, la Wallonie a été profondément touchée par les crises textiles et charbonnières des années '50 et '60 ;
- la Wallonie a aussi payé le prix de la politique de désurbanisation forcenée pratiquée du début des années '60 au milieu des années '70 ;
- la récession économique des années '70 et '80 a provoqué une désindustrialisation des bassins économiques traditionnels.

Or, à l'époque de la pleine croissance, on avait beaucoup construit. Certaines de ces implantations occupaient parfois un très grand espace ou ne concernait que de petites parcelles... aujourd'hui à l'abandon.

C'est en réaction à cette situation que furent promulgués tout d'abord une série d'arrêtés royaux relatifs à l'assainissement des sites charbonniers et ensuite la loi de 1978 relative à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, modifiée par le décret du 4 mai 1995 tendant à distinguer plus nettement les notions d'assainissement - qui consiste essentiellement en des travaux de démolition - et de rénovation - qui consiste à effectuer des travaux visant à remettre un site en état afin de permettre sa réaffectation.

Visant initialement les sites charbonniers et peu après les friches industrielles, son champ d'application a progressivement été élargi à l'ensemble des sites où une activité économique avait eu lieu et qui sont totalement désaffectés ou qui, bien que désaffectés, sont occupés partiellement à titre précaire.

- **les sites d'activités économiques à réhabiliter (SAER)**

L'exposé des motifs du projet de décret relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter stipule notamment en terme d'objectifs : "*Le premier objet du projet est de réformer substantiellement le régime des sites d'activité économique désaffectés actuellement régis par les articles 167 et suivants du CWATUP et, à cette occasion, de régler la question spécifique de la contamination éventuelle de ces sites.*"

Il en résulte que, par rapport au régime des sites d'activité économique désaffectés et au travers de ce projet de décret, les éléments suivants ont été modifiés, remplacés... :

- le champ d'application des SAER ;
- la procédure d'adoption des SAER et des SAER prioritaires ;
- l'effet de l'adoption d'un SAER ;
- le régime des SAER prioritaires ;
- le régime des SAER non prioritaires.

Toutefois, ce projet de décret approuvé le 31 mars 2004, promulgué le 1er avril 2004 et publié au Moniteur belge du 7 juin 2004 n'est entré en vigueur que de manière partielle. En effet, depuis le 17 juin 2004 et en matière d'aménagement du territoire, seuls ses articles 2 à 6 et 167 et 168 sub. article 11 sont d'application. Dès lors, on s'est trouvé confronté à une législation "hybride" pour ce qui concerne la mise en œuvre des sites d'activités économiques à réhabiliter ... qui, in fine, n'a jamais été appliquée à aucun site !

• **les sites à réaménager (SAR) - version « CWATUP »**

La notion de site à réaménager (SAR) a été introduite par les modifications apportées aux articles 167 à 169 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après dénommé : le CWATUP) par les dispositions du chapitre X du décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon.

Tant la déclaration de politique régionale (2004-2009) du Gouvernement, que le Contrat d'avenir renouvelé (approuvé le 20 janvier 2005) et le Plan d'actions prioritaires (approuvé le 30 août 2005) avaient prévu le renforcement de l'assainissement des sites d'activité économique désaffectés (SAED) en simplifiant et accélérant les procédures. Ils prévoyaient également que le Gouvernement amplifiera la politique de réhabilitation et d'appropriation publique des SAED.

Dès lors, cette priorité a nécessité de réviser le décret du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter (SAER) (ci-après dénommé : le décret "sol") dans la mesure où la philosophie de celui-ci est de privilégier une intervention du propriétaire et, à défaut seulement, une intervention des pouvoirs publics pour en pallier les carences.

Ainsi, le nouveau régime défini par les dispositions du chapitre X du décret-programme du 23 février 2006 précité s'articulait sur les éléments de procédure fondés sur l'expérience de l'application des dispositions du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ; et plus particulièrement sur celles relatives aux SAED qui étaient par ailleurs toujours d'application pour l'ensemble des dossiers initiés avant l'entrée en vigueur du décret "sol", dans la mesure où ils bénéficiaient des dispositions transitoires adoptées par le Parlement dans le cadre du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative.

Par ailleurs, le nouvel article 167 du CWATUP étendait le champ d'application des SAED. En effet, certains sites abandonnés n'ont pas nécessairement revêtu de caractère économique. Toutefois, ils ne sont pas pour autant sans impact visuel négatif et ne contribuent ni au bon aménagement des lieux ni à la création d'activités.

Cette extension du champ d'application a conduit à la suppression du concept de "site d'activité économique désaffecté" (SAED) et celui de "sites d'activités économiques à réhabiliter" (SAER) au profit de celui de "site à réaménager" (SAR). Cette nouvelle terminologie plus générique est davantage fondée sur la proactivité.

Il s'en est suivi que le réaménagement portait sur tout site qui s'entend comme étant un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui est destiné à accueillir une activité, à l'exclusion du logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. De ce fait, il pouvait s'agir de sites d'activité économique mais également de sites affectés à des activités sociales telles que des écoles, des hôpitaux, des installations sportives ou culturelles telles que des théâtres et des cinémas ou encore des installations à caractère public ou à destination publique telles que des centrales électriques, des infrastructures de transport, des services de pompiers ainsi que des sites ayant accueilli plusieurs fonctions simultanément ou successivement.

Compte tenu qu'il s'indiquait de clairement cibler les activités non résidentielles en raison même des mécanismes spécifiques qui s'attachent à la réhabilitation et à la rénovation des logements, l'activité résidentielle désaffectée était exclue pour la reconnaissance d'un site à réaménager. Cette exclusion ne s'étendait toutefois ni à l'incorporation de logements abandonnés qui se trouveraient être enclavés dans un site à réaménager ni à l'intégration de nouveaux logements dans l'opération de réaménagement d'un site.

Il était également prévu, à l'instar de l'article 2 du décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés (Moniteur belge du 30 juillet 2004), que n'est pas considérée comme étant exercée l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité. L'objectif était d'éviter des activités virtuelles, artificielles, illégales ou improvisées ainsi que les reprises d'activité actionnées en vue d'empêcher le réaménagement du site.

• **Les sites à réaménager (SAR) - version « Code du Développement territorial (CoDT) »**

Une modification du régime des sites à réaménager (SAR) a été introduite par le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie et formant le Code du Développement territorial (CoDT). Toutefois, ce CoDT n'entrera jamais en vigueur.

C'est, dès lors, le décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et formant le Code du Développement territorial (CoDT) - entré en vigueur le 1er juin 2017 - qui apportera une modification au régime des sites à réaménager (SAR). Cette modification entend poursuivre deux objectifs d'intérêt général à savoir : la lutte contre l'étalement urbain et le redéploiement économique de la Wallonie.

- L'objectif d'intérêt général de lutte contre l'étalement urbain a nécessité des modifications du texte décrétable. En particulier, plusieurs outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme ont été adaptés pour favoriser la reconstruction de la Ville sur la ville (Optimiser le potentiel de centralité des centres de villes et de villages et réaménager des quartiers existants par l'exploitation des poches urbanisables et le recyclage des friches.): les périmètres opérationnels du Livre V (SAR, site de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE), remembrement urbain, rénovation urbaine, revitalisation urbaine et zones d'initiatives privilégiées) et la nouvelle zone

d'enjeu communal ;

- Son deuxième objectif principal est de contribuer au redéploiement économique de la Wallonie. Il s'agit en effet d'offrir un cadre plus propice aux acteurs privés et publics leur permettant de répondre aux besoins de la collectivité en termes notamment de logements et de création d'emplois.

Pour ce faire, trois leviers importants ont été renforcés à savoir la mise en œuvre de mécanismes visant le recyclage des friches pour y développer de nouveaux parcs d'activité économique, les procédures fluidifiées de révision du plan de secteur pour l'inscription de nouvelles zones d'activités économique ainsi que la création d'une nouvelle zone d'enjeu régional.

On retiendra que la définition d'un site à réaménager (SAR) proposée par l'article D.V.1., 1°, du CoDT est la reproduction de l'article 167 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Par ailleurs et afin de casser l'image réductrice du grand public d'un site à réaménager selon laquelle il s'agit essentiellement de friches industrielles polluées, on notera également que cet article précise que les faits générateurs d'un site à réaménager sont le fait que son maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ; il découle donc d'une pollution visuelle due aux traces probantes des anciennes activités et ce, que le site soit pollué ou non.

La volonté de réaffirmer le caractère opérationnel des SAR (et des SRPE) nécessitait d'alléger la procédure prévue dans le décret du 24 avril 2014 précité. L'intérêt général impose en effet de simplifier et d'accélérer les procédures d'assainissement des chancres industriels et paysagers pour recycler les terrains dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain.

La procédure de détermination du périmètre d'un site à réaménager (art. D.V.2. du CoDT) s'articule, des lors, selon les phases principales suivantes :

1. la décision du Gouvernement arrêtant qu'un site, dont il fixe le périmètre, est à réaménager et sa publication par mention au Moniteur belge. Cet arrêté est fondé sur un dossier comportant la justification du périmètre au regard des critères de l'article D.V.1. du CoDT, une carte représentant le périmètre selon le modèle arrêté par le Gouvernement et, le cas échéant, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site au sens de l'article D.V.1., 2°, du CoDT ainsi que l'évaluation des incidences y relative requise en application de l'article D.65 du Livre Ier du Code de l'environnement ;
2. la demande d'avis adressée à divers destinataires, la réalisation par le collège des bourgmestre et échevins d'une enquête publique, ..., qui portent sur l'arrêté du Gouvernement visé en 1) ;
3. la décision d'adoption définitive du périmètre du site à réaménager (SAR) et sa publication par mention au Moniteur belge aux fins d'assurer non seulement un maximum de publicité à chaque projet de réaménagement mais également de susciter l'intérêt pour la mise en œuvre et le financement de la politique de réaménagement des sites, le cas échéant, par la création de partenariat ou par des appels à projet. Cette décision autorise également et éventuellement sous conditions, le cas échéant et moyennant motivation au regard des articles D.64 et D.68 du Livre Ier du Code de l'environnement, les actes et travaux projetés pour la réhabilitation et la rénovation du site. Dans ce cas, cet arrêté vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et

travaux de réhabilitation et de rénovation autorisés du site.

L'arrêté adoptant un périmètre de site à réaménager qui résulte de la mise en œuvre de cette procédure est un acte réglementaire à portée individuelle qui délimite un périmètre permettant, d'une part, l'octroi des subventions visées à l'article D.V.19. du CoDT pour les études préalables et la réalisation des travaux de réhabilitation, de rénovation et d'assainissement et, d'autre part, de conférer la compétence au fonctionnaire délégué en matière de permis.

Afin d'éviter toute modification aux biens compris dans le périmètre du site à réaménager durant la procédure et au-delà de celle-ci et qui serait de nature à entraver la réalisation des travaux de réaménagement, obligation est faite au propriétaire d'assurer l'information aux locataires et occupants des biens.

Par ailleurs, on notera que le périmètre d'un site à réaménager peut être adopté par le Gouvernement conjointement à l'inscription d'une zone d'enjeu régional, d'une zone d'enjeu communal ou d'une zone destinée à l'urbanisation ne nécessitant pas de compensation conformément aux articles D.II.51. et D.II.52. du CoDT.

En outre, la procédure s'applique tant à l'établissement du périmètre d'un SAR qu'à sa modification ultérieure.

Enfin, seule l'abrogation du périmètre d'un SAR permet de sanctionner le fait que le réaménagement du site est achevé ou que les motifs qui ont justifié sa reconnaissance en qualité de SAR sont dépassés. Toutefois, cette abrogation peut dorénavant être totale ou partielle.

Afin de permettre la continuité du traitement des sites d'activité économique désaffectés et des sites à réaménager en cours de reconnaissance ou reconnus définitivement, l'article D.V.6. du CoDT prévoit que :

- tout site d'activité économique désaffecté reconnu définitivement avant le 1er janvier 2006 a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2., § 7, du CoDT ;
- tout site à réaménager reconnu définitivement à la date d'entrée en vigueur du Code a la qualité de site à réaménager arrêté par le Gouvernement en application de l'article D.V.2., § 7, du CoDT ;
- les sites à réaménager en cours d'instruction au jour de l'entrée en vigueur du CoDT poursuivent leur instruction selon la procédure qui leur était applicable avant l'entrée en vigueur du CoDT. A leur adoption définitive, ils ont la qualité de site à réaménager au sens de l'article D.V.2., § 7, du CoDT.

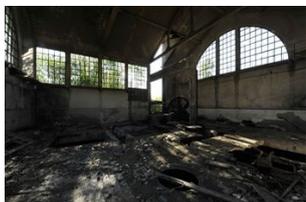
Enfin et pour toute information souhaitée concernant un ou des sites à réaménager en particulier, on relèvera qu'un inventaire de cette problématique est tenu par la Direction de l'Aménagement opérationnel : « Inventaire des Sites à réaménager (SAR) en Wallonie ». Sa dernière actualisation nous informe qu'en janvier 2014, 2.213 sites répondaient à la définition d'un site à réaménager telle que définie par l'article D.V.1., 1°, du CoDT et qu'ils concernaient une superficie de 3.795 hectares. Celui-ci est consultable à l'adresse Internet suivante :

http://spw.wallonie.be/dgo4/site_sar/ .

Situation avant
(cliquez sur la photo pour l'agrandir) **Situation après**
(cliquez sur la photo pour l'agrandir)
Soumagne - SAR dit « Coopérative »



Charleroi - SAR dit « Martinet »



Namur - SAR dit « Ecole des bateliers »



Situation avant (cliquez sur la photo pour l'agrandir) **Situation après** (cliquez sur la photo pour l'agrandir)

Frasnes-Lez-Anvaing - SAR dit « Sucrerie »



Ath - SAR dit « Sucrerie »



Namur - SAR dit « Moulin ACBI »



Ath - SAR dit « Silo de la Dendre »

Situation avant (cliquez sur la photo pour l'agrandir) **Situation après** (cliquez sur la photo pour l'agrandir)



Mouscron - SAR dit « SOWATEX »



Morlanwelz - SAR dit « Boulonnerie et forge Cambier »



Chaudfontaine - SAR dit « Pyramides »



Martelange - SAR dit « Moulin Kuborn »



CHARLEROI - SAR dit « CEC »



<> X

×

PrécédenteSuivante