



ACTIVATEUR DU RECYCLAGE TERRITORIAL



www.brownfieldacademy.org



Recyclage
du foncier dégradé :
Enjeu sociétal !

Visions convergentes :
**de la friche
à l'éco-quartier**



15 & 16 octobre 2019

Liège - Belgique

Hôtel Van der Valk

www.webs-event.com

En collaboration avec :



Une organisation



Mardi 15 octobre 2019

Initiatives structurelles et visions convergentes des acteurs à l'échelle territoriale

Président de séance :

Maître Francis Haumont, Avocat associé - HSP, Louvain-La-Neuve & Professeur émérite UCLouvain

08H30

Accueil des participants

09H00

Discours de bienvenue
Henri Halen - Président de la Brownfield Academy

09H10

Brownfield Academy :
Restitution des activités 2019 et perspectives
Joël Privot - Vice-président de la Brownfield Academy

09H40

Approche française en matière de réhabilitation des friches : un regard dans le rétroviseur
Thierry Blondel, Président - Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement, UCIE (France)

10H10

L'identification méthodique du foncier dégradé et l'intérêt de son exploitation dans le développement territorial de la Wallonie
Philippe Scaufilaire, Responsable du service de l'inventaire et de la sélection des sites - SPAQUE

10H40

Pause café

11H10

LIFTI poursuit la mise en réseau des inventaires friches : état de la question
Marc Kaszynski, Président fondateur - Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes, LIFTI (France)

11H40

Sites désaffectés - non pollués ou pollués - en Wallonie : la notion de SAR, l'inventaire et l'état des lieux, atouts et contraintes
Christophe Rasumny, Attaché au Service Public de Wallonie (Territoire), Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville

12H10

Developing brownfields via public-private-people partnerships
Liesbeth Remue, Coordinator Brownfields - Flanders Innovation & Entrepreneurship

12H40

Pause déjeuner

Présidente de séance :

Maître Annabelle Vanhuffel, Avocat associé - HV-A, Louvain-la-Neuve

14H00

L'assurance de la garantie du passif environnemental : un outil méconnu
Julien Combeau, Directeur de Clientèle - Siaci Saint-Honoré (France)

14H30

Intégrer le sol dans la planification urbaine, un enjeu stratégique pour la ville durable. L'exemple de la Métropole Européenne de Lille (MEL)
Jean-Rémi Mossmann, BRGM - Direction Régionale Hauts-de-France

15H00

Taparura : Rebond environnemental, urbain, social et économique sur un site d'industrie chimique
Wassim Zouari, Président Directeur Général - SEACNVS - Société d'études et d'aménagement des côtes nord de la ville de Sfax (Tunisie)

15H30

Pause café

16H00

La régénération foncière au cœur du développement territorial
Cédric Swennen, Directeur Général de l'Agence de développement pour la province de Liège (SPI)

16H30

Seraing, quand un séisme industriel devient une opportunité économique et urbaine
Valérie Depaye, Directrice - Eriges

17H00

Clôture des travaux



Mesdames et messieurs,

Je ne vous l'apprendrai pas : les fonctionnements de nos sociétés d'aujourd'hui – industrielles, ou post-industrielles, ou technocratiques, ou de consommation, comme s'attachent à les nommer la communauté des sociologues – sont en plein questionnement. Dans le cadre de la commémoration des 50 ans des événements de Mai 68 en France, le journaliste et essayiste Jean-Laurent Cassely – dans le magazine [Slate](#) – écrivait ainsi : « *La société de consommation est morte, vive la société de consommation* ». Et constatait que nos sociétés n'ont pas du tout tourné le dos à la consommation, mais plutôt renforcé ses dimensions les plus néfastes.

Dans la thématique du re-développement des friches urbaines qui nous réunit ces 15 et 16 octobre de l'année 2019 à Liège, ces dimensions néfastes, sont bien celles de consommation (artificialisation) des sols publiées dans les statistiques alarmantes à la fin des années 2010 dans la plupart des Etats membres de l'Union Européenne. En Belgique – tant en Flandre qu'en Wallonie - le rythme était de l'ordre de 1m²/sec si l'on s'en référait à la consommation des 30 dernières années (soit donc 2 m²/sec pour la Belgique), en France de l'ordre de 19 m²/sec (soit une consommation très importante, même si 2 fois moindre qu'en Belgique si on prend en compte les rapports de superficie des deux pays).

Nos sociétés sont en questionnement et, fait marquant de cette toute dernière année : les interpellations ne sont plus seulement le fait de penseurs et lanceurs d'alerte éclairés comme le furent ou le sont notamment des André Dumont, Stéphane Hessel, Albert Jacquart, Pierre Rabhi, Rob Hopkins,...mais aussi des lycéens et lycéennes. On se rappellera Greta Thunberg lançant aux officiels à l'ONU : « *...des écosystèmes entiers s'effondrent, des gens souffrent et meurent, je devrais être à l'école, que faites-vous, comment osez-vous ?!* ».

Alors, dans le même temps que s'exerce encore, à l'égard d'une Greta Thunberg, la vindicte des personnes et des mouvements qui continuent à prôner la poursuite des politiques auto-centrées et de la consommation effrénée des ressources, dans le même temps, il faut le reconnaître nous assistons à une période de changement, un mouvement de transition vers de nouveaux modèles de société, nouvelles façons de vivre ensemble, nouvelles façons d'envisager le recours aux ressources. Le mouvement est d'ores et déjà amorcé, porté à la fois par le politique et le citoyen, comme en atteste en Wallonie la récente Déclaration Politique Régionale du nouveau gouvernement.

La transition, dans la thématique qui nous réunit, se marque notamment par les objectifs ambitieux fixés dans le nouveau Schéma de Développement du Territoire, sous l'impulsion de ceux fixés dans le nouveau Plan d'Environnement de la Commission Européenne : « réduire la consommation des terres non artificialisées à 600 ha/an d'ici 2030, soit la moitié de la superficie annuelle consommée actuellement, et tendre vers 0 ha /an à l'horizon 2050. » Des objectifs analogues sont fixés en France dans les plans stratégiques « SRADDET » adoptés (ou en cours d'adoption) à l'échelle des régions pour une accélération de la transition énergétique et écologique.

A coup sûr, atteindre les objectifs fixés sur la consommation des terres ne sera pas chose aisée. Elle exigera la mise en œuvre d'un panel de mesures et aussi, comme le soulignait le professeur Jacques Teller, des idées nouvelles, et peut-être avant tout un changement des mentalités, ou « changement de

paradigmes », à l'heure où on doit bien le reconnaître : tant les politiques en matière de mobilité, que de fiscalité et d'aménagement du territoire, beaucoup d'éléments ont pu structurellement concourir à favoriser l'étalement urbain et la consommation des territoires.

Et la politique des sols alors ? me direz-vous, a-t-elle bien concouru en Wallonie à son principal objectif, socio-économique ! - tel qu'il fut annoncé dès 2004 : s'opposer à la consommation des « greenfield » en accélérant le rythme de la reconversion de nos friches industrielles ?

Force est de constater que le bilan est mitigé. Parmi les « plus », il y a l'acquis tout à fait fondamental que constitue désormais le principe de sécurisation juridique des terrains réhabilités conformément aux dispositions du « décret sol » (le certificat de contrôle du sol qui vaut « quitus » pour les pollutions résiduelles dont le risque est maîtrisé). Parmi les « moins », il y a le rythme de reconversion des friches toujours jugé insuffisant. Il y a les chantiers où la gestion des sols fait encore l'objet de grosses incompréhensions. Et puis il y a les maux classiquement reconnus aux lois sur les sols pollués des pays qui débutent en la matière : l'importance exagérée accordée aux standards numériques de concentrations des polluants, l'utilisation encore trop rigide des procédures alors que celles-ci sont précisées comme seulement indicatives, les craintes d'exploiter pleinement les flexibilités introduites par loi pour laisser place au jugement et à la pleine considération des objectifs fondamentaux que l'on poursuit : recycler de façon sécuritaire le foncier dégradé.

Face à ce constat, les porteurs du projet « Brownfield Academy » ainsi que tous les adhérents à ce nouveau réseau d'acteurs sont animés par une même ambition. Cette ambition est de contribuer au changement en favorisant le passage d'une vision encore fort règlementaire de la loi à une vision de gestion. C'est-à-dire une vision centrée non plus sur des procédures mais sur les objectifs de société poursuivis (le développement durable, le re-développement des terrains et du territoire) et qui fait converger en un temps sur cet objectif les différents spécialistes et différents acteurs, publics et privés. En définitive : décloisonner et rassembler.

Au nom de toute l'équipe organisatrice, qui réunit des membres de Brownfield Academy, mais aussi de l'UCIE et de Web Event, je vous remercie pour votre intérêt et votre participation à ce que nous avons proposé d'appeler un « forum » plutôt qu'un colloque – traduisant par là notre souci pour de véritables échanges plutôt que de vous porter un simple catalogue de communications –, forum consacré aux visions croisées, convergentes ou à essayer de faire converger, sur le recyclage du foncier dégradé. Comment concourir ensemble, partie publique, partie privée, acteur de l'aménagement du territoire, de la de l'immobilier et de la construction ou acteur de l'environnement et de la gestion des pollutions du sol, comment concourir ensemble à recycler la friche en éco-quartier ?

Je vous propose de le découvrir et d'en discuter au travers les différentes sessions prévues, consacrées ce mardi aux initiatives structurelles et projets développés à l'échelle du territoire (ou des agglomérations urbaines), et ce mercredi aux visions croisées à l'échelle des sites particuliers. Je vous souhaite un très enrichissant et très agréable forum !

[Henri Halen, Président de la Brownfield Academy](#)

Brownfield Academy : Restitution des activités 2019 et perspectives

Joël PPRIVOT - Urbaniste - Vice-Président de Brownfield Academy

Adresse : rue du Bosquet 57, 4800 Verviers, Belgique.

Mail : j.privot@tellusscrl.be

Gsm : +32 474 43 33 20

Après deux ans de gestation et de maturation entre nombreux partenaires, l'année 2019 est celle du lancement de la **Brownfield Academy** et de sa constitution officielle en Association sans But Lucratif. Deux événements marquants ont été organisés pour confirmer cette nouvelle dynamique à la croisée des disciplines de l'aménagement du territoire, de l'environnement, de l'immobilier, de la construction, etc.

La séance inaugurale tenue le 25 janvier à Farciennes avait pour objectif d'exposer le projet de la Brownfield Academy. Le 6 juin à La Louvière, l'Assemblée constituante de l'asbl formalisait le projet d'association et a permis aux acteurs intéressés de déposer officiellement leur candidature. D'un point de vue juridique, les statuts de l'asbl ont été publiés le 25 juin 2019 aux Annexes du Moniteur belge. Le 4 septembre a eu lieu la première Assemblée Générale en présence des membres ayant soumis leur candidature.

Au-delà de ces dates importantes liées à la confirmation et la formalisation de cette dynamique, il convient de rappeler le concept de la Brownfield Academy. Il s'agit d'un réseau participatif, ouvert aux acteurs de la dépollution des sols, de l'aménagement des territoires, de l'immobilier et du secteur de la construction, déclinant les notions d'intérêt général et de bénéfice sociétal autour de la question du foncier dégradé à réhabiliter.

La Belgique et plus précisément la Wallonie ont été dès le XVII^e siècle jusqu'au milieu du XX^e siècle une zone d'expansion industrielle importante en Europe. La Belgique a été considérée comme la deuxième puissance industrielle après l'Angleterre au XIX^e siècle. Initialement, les activités industrielles largement diversifiées (tous secteurs confondus : extraction minière, métallurgie, chimie, pétrochimie, textile, verrerie, céramique, papeterie, production énergétique, etc.) étaient implantées à proximité des gisements locaux et des sources d'énergies nécessaires. Ces activités ont été en partie le moteur d'urbanisation croissante du territoire wallon, avec des développements importants dans les vallées de la Meuse et de la Sambre ainsi que de leurs affluents respectifs.

Avec la disparition ou la délocalisation de nombreuses activités industrielles depuis les années soixante, l'apparition de friches industrielles a fortement marqué les tissus urbanisés. Cette dégradation esthétique du paysage s'est accompagnée d'une déstructuration du territoire. Au-delà de ces aspects « en surface », la gestion des pollutions issues de ce passé et leurs conséquences s'est imposée au cours du temps comme enjeu de société. Différentes estimations font état d'environ 18.000 sites potentiellement pollués en Wallonie.

Ce foncier dégradé dans ses multiples dimensions (hors sol et dans le sol) est l'objet d'enjeux majeurs notamment pour des raisons de recyclage territorial au sein des zones urbanisées, pour la préservation des réserves foncières non artificialisées, pour des raisons environnementales, de santé, etc. Ces enjeux ont par ailleurs été intégrés en partie dans les documents d'aménagements en Wallonie via le Schéma de Développement Territorial, le Code du Développement Territorial, la base de données des sites à réaménager ainsi que les documents à portée environnementale (Code de

l'Environnement, base de données de l'état des sols, etc.). Ces volontés politiques et sociétales ne peuvent être concrétisées cependant que par un élan global porté et émanant de manière synergétique par l'ensemble des acteurs concernés, tant publics que privés.

C'est dans cette optique d'intérêt général et de bénéfice sociétal que la Brownfield Academy a été mise en place afin de prendre part entièrement à l'activation du recyclage territorial.

Pour ce faire, Brownfield Academy a défini trois axes complémentaires d'activités :

1. Accompagnement de projets : soutien et accompagnement de projets en tant que coach et/ou en tant que réservoir de spécialistes pour favoriser l'engagement de projets de redéveloppement, de reconstruction de la ville sur la ville.
2. Partage d'expériences et de connaissances : formations thématiques, démonstration par des projets, forum annuel de restitution et discussion des résultantes des différentes activités.
3. Think tank : réflexion participative pour développer ou promouvoir des idées innovantes.

Activité d'accompagnement de projets : afin d'accompagner le processus global de recyclage du foncier dégradé, il convient de sensibiliser et d'accompagner également les acteurs non-initiés à ce contexte et ses exigences spécifiques. Actuellement, aucun accompagnement pour ce type d'acteurs non-initiés n'est mis en place, ce qui engendre soit du découragement soit des interventions non adéquates. Il s'agit d'une approche complémentaire et non concurrente aux interventions des opérateurs publics et privés existantes. Le coaching proposé vise à diffuser largement et à faciliter la mise en place du processus de recyclage territorial et de les éclairer sur les conditions légales, opérationnelles, qui en découlent. Il s'agit d'une pédagogie appliquée par le projet afin de rendre autonomes et opérationnels les acteurs non-initiés. Dans cette optique de facilitation de projet, Brownfield Academy offre également l'opportunité d'un réservoir de partenaires spécialisés pour des missions spécifiques. Le pool de coachs et le pool de spécialistes sont en cours de constitution. On notera que deux activités de coaching sont déjà en cours.

Activité de partage d'expériences et de connaissances : plusieurs canaux sont prévus pour diffuser l'information soit de manière globale soit de manière précise et spécifique. De manière globale, la Brownfield Academy met en place un centre de ressources en ligne pour centraliser et diffuser des informations ciblées pour les différents secteurs. Un cycle de forum bisannuels est initié, après celui de 2019, le prochain aura lieu en 2021 en partenariat avec d'autres réseaux ou associations analogues. Des ateliers à thème à un rythme trimestriel sont organisés également afin d'aborder des questions spécifiques relayées par les acteurs de terrains ou identifiées par les membres de l'association. Des modules de formation sont également prévus et construits autour des différents publics demandeurs : gestionnaires de chantier (2019), construire sur un sol pollué (2020), etc.

Activité de « think tank » qui consiste à aborder la complexité du processus de redéveloppement, d'identifier les dynamiques et attitudes à mettre en place pour l'amplifier et l'accompagner. Il s'agit d'analyser les éléments bloquants ou ralentissant dans le processus actuel de redéveloppement notamment aux niveaux juridique, fiscal, sociétal, technique, etc. Un seul objectif principal annuel est défini pour chacune des trois prochaines années afin d'approfondir la thématique : optimiser les aspects législatifs, optimiser les aspects financiers, adapter les projets de territoire.

Pour la première année, vu le contexte du prochain Gouvernement wallon et la mise en application du SDT: l'objectif visera l'optimisation des aspects législatifs en identifiant avec les acteurs publics et privés concernés les aspects à optimiser dans le CoDT, Décret Sol, Décret PRE, etc. afin de faciliter le recyclage du territoire, en sensibilisant à ces aspects les « stakeholders » et en proposant des pistes d'amélioration.

Approche française en matière de réhabilitation des friches : un regard dans le rétroviseur

Dr. Thierry BLONDEL, Expert indépendant - Président UCIE - Union des Consultants et Ingénieurs en Environnement – www.ucie.org - contact@ucie.org

En France, le principe de gestion des sites pollués – ou « *assainissement de sites contaminés* » selon la terminologie utilisée en Belgique, Luxembourg et Suisse – remonte à plus de 200 ans, puisqu'il trouve ses origines dans le Décret impérial du 15 octobre 1810 relatif aux manufactures et ateliers qui répandent une odeur insalubre ou incommode ; ce décret impérial sera par la suite abrogé par la Loi du 19 décembre 1917 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Soixante ans plus tard, la Loi relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (Loi ICPE) voit le jour le 19 juillet 1976, et son Décret d'application le 21 septembre 1977.

Il faut savoir qu'en France, contrairement à de nombreux autres pays européens, il n'existe actuellement aucune loi ou ordonnance spécifique aux sols, et cela grâce ou à cause de cette « Loi ICPE de 1976 » qui a implicitement fait considérer, notamment d'un point de vue administratif et cela jusqu'au milieu des années 2000, que seuls étaient (*potentiellement*) pollués les terrains présents au droit de sites relevant de la législation et de la réglementation des installations classées, en étant de fait contrôlés et suivis par la police administrative des installations classées.

Par la suite, l'inventaire des sites et sols pollués - *qui a implicitement fait naître et prospérer nombre de bureaux d'études et d'entreprises de dépollution et a également été le « fait générateur » de la notion de réhabilitation de friches en France* - a réellement débuté, et a été motivé, par la Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi BARNIER ».

Toujours en matière environnementale, l'année suivante voit la publication de la Circulaire du 4 juin 1996 relative aux sites pollués (*Procédure administrative et juridique applicable en matière de réhabilitation de sites pollués*), avec mise en place d'une méthodologie à l'issue des diagnostics de pollution afin de hiérarchiser les sites et sols pollués, et également de la Loi du 10 juin 1996 relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination, ou Loi DECHETS, et de la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, ou LAURE.

La plupart de ces textes réglementaires, avec leurs articles, ont été abrogés lors ou à l'issue de la mise en place en France du Code de l'Environnement, par Ordonnance du 21 septembre 2000.

Il convient également de citer la Loi sur l'EAU qui, en France, est en fait constituée de quatre Lois : la Loi du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, la Loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, la Loi du 21 avril 2004 qui a transposé en droit français la DCE, et la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques - ou LEMA - du 30 décembre 2006.

La France étant dotée d'un cadre législatif, réglementaire et normatif « très conséquent » - *nous avons des lois et des règlements pour tout... sauf pour les sols...* - le Code de l'Environnement est ainsi lui-même en relation avec une quinzaine d'autres Codes, dont le Code de l'Urbanisme pour ce qui concerne le Droit de l'utilisation des sols, avec en corollaire la Protection des espaces naturels et également la Loi Littoral, la Loi Montagne, etc.

Le lien entre Environnement et Urbanisme est ainsi en grande partie codifié dans le Code de l'Urbanisme ; ce lien a lui-même été renforcé par les dispositions issues de la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain - ou Loi SRU - du 13 décembre 2000, puis par la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ou Loi ALUR.

Après la théorie... une présentation de quelques « cas-types » ou de « cas vécus » sera faite, notamment pour illustrer la complexité multifactorielle inhérente à tout projet de réhabilitation de friches, ou de terrains réputés « à passif environnemental », et la nécessité d'engager « le plus amont possible » les moyens humains, techniques et financiers « nécessaires et suffisants » pour espérer

l'acceptation puis le succès, tant sociétal et environnemental qu'économique, d'un projet de réhabilitation de friches.

Les aspects réglementaires et méthodologiques en matière de gestion des terres excavées seront également abordés : tout projet de réhabilitation de friches comportant implicitement la gestion de volumes de terres excavées parfois conséquents, et ces dernières étant considérées réglementairement comme des déchets, de nombreuses « mauvaises surprises » apparaissent ainsi en cours de chantier.



L'identification méthodique du foncier dégradé et l'intérêt de son exploitation dans le développement territorial de la Wallonie

Philippe Scauftaire

Analyse du marché et prospection – BDES (Direction de la Stratégie opérationnelle)

SPAQuE : Boulevard d'Avroy 38, 4000 LIEGE

ph.scauftaire@spaque.be

Le développement des législations concernant la gestion des sols pollués et des terres excavées sont venus apporter de la clarté dans le mode opératoire de reconversion des terrains pollués. Ces opérations d'assainissement et de gestion peuvent s'accompagner de délais et de coûts significatifs. L'intégration le plus en amont possible de ces contraintes liées à la gestion du foncier dégradé est devenue une nécessité afin d'en appréhender tant les implications budgétaires que de prendre en compte les actions de mise en conformité dans la concrétisation d'une stratégie urbanistique et territoriale.

L'identification méthodique du foncier dégradé (friches, décharges, sols pollués), basée sur des critères utiles à l'évaluation de leur potentiel de reconversion, représente un complément indispensable au développement territorial.

Forte de son expérience et de la pérennité de son équipe de terrain, SPAQuE dispose d'une méthodologie permettant d'optimiser tant qualitativement que quantitativement les informations de sa base de données sur le territoire concerné par un futur développement.

SPAQuE illustrera l'intégration des données d'inventaire dans les réflexions territoriales menées sur le territoire de Liège. Ce travail réalisé en 2017-2018 s'est articulé en 4 grandes étapes :

- 1) Diagnostic partagé entre les acteurs concernant l'évolution du territoire et les contraintes suspectées de pollution des sols, identification des zones d'attention ;
- 2) Amélioration de l'information (qualitative et quantitative) sur les zones d'attention ;
- 3) Analyse de la faisabilité des affectations par les acteurs concernés, si besoin en lien des « étude indicative » ou avec une procédure Décret Sol ;
- 4) Adaptation éventuelle de la stratégie territoriale et organisation de la planification par l'opérateur concerné.

DIAGNOSTIC et PROPOSITIONS pour la mise en place d'inventaires territoriaux de friches en France

Marc Kaszynski, président de LIFTI- marc-kaszynski@hotmail.com
www.lifti.org

Avant-propos

Madame la Ministre Emmanuelle Wargon, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Transition Ecologique et Solidaire du Gouvernement français a mis en place le mardi 4 juin 2019 un groupe de travail sur la réhabilitation des friches. A l'issue de cette réunion quatre sous-groupes de travail ont été constitués. Ces sous-groupes de travail ont vocation à mobiliser les acteurs de la filière, aménageurs, associations environnementales, associations de collectivités territoriales et services de l'Etat pour contribuer à l'élaboration d'une Feuille de route nationale sur la réhabilitation des friches, à paraître d'ici la fin de l'année 2019 ou le début de l'année 2020.

L'Association des Maires de France - **AMF** et le Laboratoire d'Initiatives foncières et territoriales innovantes - **LIFTI** se sont vus confier la coprésidence du sous-groupe de travail intitulé : **inventaire national des friches**. Une première réunion s'est tenue le mardi 9 juillet et les contributions de qualité qui ont été apportées au groupe de travail par ses participants, nous ont permis d'élaborer le diagnostic et les propositions suivantes :

LE DIAGNOSTIC

Fruit de la déprise économique ou d'une mutation accélérée des usages du sol, la question des friches s'impose aujourd'hui à de nombreuses Collectivités locales dans toute une diversité de causes, de nature et de contexte territorial. Marchés tendus, territoires dévitalisés, lourd héritage industriel, mutation digitale, restructuration de services publics, accident économique inattendu, priorité au renouvellement urbain, nouveaux besoins fonciers des énergies renouvelables et de la biodiversité..... la liste des enjeux auxquels sont confrontés les élus locaux ne cesse de s'allonger et de se complexifier : le sujet des friches est aujourd'hui au cœur des politiques territoriales de développement durable !

Pour s'en saisir, les parties prenantes (Collectivités territoriales, porteurs de projets, opérateurs, propriétaires, riverains...) ont besoin d'un outil de connaissance qui leur permette de partager un diagnostic, une stratégie, un projet. Ce besoin est souvent appréhendé à l'échelle d'un site, face à l'opportunité d'un projet. Plus rares sont les démarches qui inscrivent la question des friches à des échelles territoriales plus vastes et dans des temporalités plus longues. La création d'inventaires de friches vise en premier lieu à créer les conditions d'émergence de stratégies de prise en charge de leur devenir quel qu'en soient la nature et le contexte.

Les travaux du groupe ont bien mis l'accent sur le besoin de connaissance pour l'action tout en constatant qu'il fallait d'une part, identifier les besoins génériques de connaissance "préalables aux projets" dont il fallait cerner le noyau dur des contenus, organiser le référentiel des typologies,

prévoir leur géoréférencement et leur interopérabilité avec des données de contextualisation territoriale, et d'autre part les distinguer des données nécessaires à la définition et au pilotage d'un projet donné sur un site donné : l'inventaire des friches relève indiscutablement de la première catégorie d'organisation de la connaissance sur les friches, permettant de servir de socle à la deuxième étape sans s'y substituer.

Les travaux du groupe ont également dégagé un besoin de proximité avec l'échelle d'exercice des politiques urbaines et territoriales :

- pour des questions d'utilité de la donnée pour l'aide à la décision des élus,
- pour une bonne implication des acteurs locaux dans la production et la mise à jour de la donnée, garantissant ainsi sa qualité,
- pour une information qualifiée et une communication objective sur la situation des gisements de friches en direction, en particulier des riverains et des parties prenantes.

Paradoxalement le besoin d'appréhension de ce sujet au niveau national est fermement souhaité :

- pour des questions de cohérence des systèmes de données et de comparabilité,
- pour bénéficier au niveau local de l'usage des bases de données gérées par l'Etat au niveau national,
- pour bénéficier de soutiens logistiques et financiers dans la mise en place des inventaires,
- pour capitaliser et partager en réseau les expériences de recyclage et les dupliquer.

LES PROPOSITIONS

1. Mettre en place, à l'initiative du MTES un RESEAU NATIONAL DES INVENTAIRES DE FRICHES. Il s'agit de concilier l'idée "horizontale" de réseau d'inventaires d'initiative locale avec le besoin "vertical" d'adossement à une ressource partagée au niveau national.
2. Mettre en place un Comité de suivi du Réseau composé de ses parties prenantes territoriales (AMF, France Urbaine et les Régions volontaires...) et nationales (Ministères et Etablissements publics concernés, Banque des Territoires, réseaux associatifs...).
3. Assurer l'animation du réseau (qui pourrait être confiée à LIFTI) et organiser l'accès à l'ingénierie nationale (qui pourrait être coordonnée par le BRGM).
4. Assurer le suivi des besoins financiers exprimés par les maîtres d'ouvrage des inventaires territoriaux et mobiliser les financeurs potentiels (Contrats territoriaux, fonds européens, Banque des territoires...).
5. Décrire les conditions d'accès et de fonctionnement du réseau dans une Charte signée par les adhérents.
6. Faire contribuer les inventaires territoriaux à la gestion économe du foncier dans le cadre des SCOT et des SRADDET
7. faire contribuer le Réseau à la production d'un état annuel du gisement des friches et de leurs modalités d'emploi au niveau national (coordonné par la DGALN et la DGPR).



Christophe RASUMNY
Attaché
Service public de Wallonie
Territoire logement patrimoine énergie (TLPE)
Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville (DAOV)
+32 (0)81 33 24 12 | Fax +32 (0)81 33 24 13
christophe.rasumny@spw.wallonie.be

Rue des Brigades d'Irlande, 1
B-5100 JAMBES

Sites désaffectés – non pollués ou pollués – en Wallonie : la notion de SAR, l'inventaire et l'état des lieux, atouts et contraintes

La politique de réhabilitation et de rénovation des sites désaffectés,

- Axée à l'origine sur les sites charbonniers,
- S'est étendue progressivement à l'ensemble des « friches industrielles »,
- Puis à tous les secteurs de l'activité économique,
- Pour s'étendre enfin aux sites non économiques.

L'ensemble constituant aujourd'hui les « sites à réaménager » (SAR).

Les subventions publiques wallonnes visent :

- À la démolition des bâtiments et fondations,
- Et/ou au maintien et à la rénovation des bâtiments,

En vue de réutiliser les sites à des fins économiques, de logement, de service public ou autres (espace vert...).

Ces dernières années, le choix des actions régionales s'est porté en priorité sur des sites situés dans des zones urbaines ou, tout au moins, urbanisées.

En 2018, dans le cadre du Plan Wallon d'Investissement, près de 100 SAR ont été sélectionnés pour un budget de près de 100 millions d'€ (financement alternatif « SOWAFINAL 3 »). Les projets favorisant le partenariat public-privé (PPP), par exemple pour des sites apparentés au type B (cabernet), ont été privilégiés.

Les subventions régionales ont déjà permis de réhabiliter :

- Environ 2.000 hectares de friches en 45 ans ;
- Avec un budget de plus de 400 millions d'€.

Durant la même période, quelque 10.000 hectares de friches ont été réaménagés par des privés ou par des entreprises publiques, sans avoir eu recours aux subventions régionales.

Néanmoins, on estime qu'il reste encore à ce jour près de 3.800 hectares de sites à réaménager, dont plus de 80% se trouvent en zone urbanisable.

L'examen du risque éventuel de pollution des sols est évalué depuis 1992 avant toute subvention :

- Près de 500 études ont été réalisées ;
- Un plan de gestion de pollution a été effectué, complémentairement aux autres travaux de réhabilitation, pour près de 250 sites.

L'expertise acquise sur ces sites a servi ensuite aux différents acteurs wallons chargés de rédiger le Décret « sol », et les Codes wallons de bonne pratique.

L'exploitation des données de la récente mise à jour de l'inventaire des SAR confirme que « Site à réaménager » ne veut pas dire automatiquement « site pollué » :

- Du point de vue du décret sol : 2/3 des SAR n'ont pas (ou potentiellement pas) accueilli d'activités à risque sol ; ils ne sont donc pas (ou probablement pas) à considérer comme « terrains pollués » ou « potentiellement pollués » ;
- Seulement 13% des SAR présentent un risque élevé de pollution, sur base des activités antérieures ; ces SAR sont principalement de grande taille ;
- En ce qui concerne les sites inventoriés en zone « pêche » dans la banque de données de l'état des sols pour la seule source « SAR », ils peuvent faire l'objet, selon les cas (existence ou absence de plan de remédiation), soit d'une dérogation aux obligations liées à la couleur pêche, ou d'une rectification (*).

Aussi, les obstacles au réaménagement des SAR ne semblent donc pas liés en priorité à la pollution des sols, mais plutôt à d'autres problèmes, notamment d'ordre :

- D'ordre foncier ;
- D'ordre financier, liés aux coûts de réaménagement (notamment démolition, extirpation de fondations), dont le montant peut dépasser de plus de 3 à 5 fois les éventuels coûts de dépollution ;
- D'ordre psychologique : notamment crainte du risque de pollution, liée à la méconnaissance des activités historiques du SAR ;
-

La mise à disposition « tout publics » sur Internet de l'inventaire des SAR, et notamment des données relatives aux activités anciennes des SAR (et donc leur risque potentiel validés par le CHST/Ulg), associé au développement d'outils pour favoriser sa mise à jour, devrait permettre :

- D'aider à ce que les opérateurs publics et investisseurs privés s'intéressent aux SAR ;
- De contribuer à la réutilisation des terrains urbanisés laissés en friche, et au développement de l'attractivité du tissu local.

() Voir à ce sujet le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, et notamment :*

. L'article 2, point 31°, e);

. L'article 29, point 3°, 2ème tiret.

Developing brownfields via public-private-people partnerships

Liesbeth Remue, Coördinator Brownfields - Flanders Innovation & Entrepreneurship

T +32 2 553 08 32, M +32 499 14 37 20

liesbeth.remue@vlaio.be

Koning Albert II-laan 35 bus 12, 1030 Brussel

Summary:

Due to economical and industrial transformations, the Flemish region was confronted with a large number of abandoned and neglected industrial sites. The search of a solution to reactivate this space led to a realization-oriented instrument called Brownfield covenants. A covenant is a contract under civil law between the Flemish Government, project developers and other involved parties. A brownfield covenant sets a framework in which public and private partners work together to redevelop these so-called brownfields.

The entire community benefits from the redevelopment of such brownfields into socially-responsible or economically-profitable sites: it is a way to recycle neglected areas and preserve open space, it allows extra jobs to be created and creates additional local income, it brings socially-neglected neighborhoods to life and increases social cohesion.

The presentation is an introduction to the Flemish policy to facilitate the reactivation of brownfields by means of brownfield covenants. We will illustrate the results until today with specific cases and some facts & figures.

Sécuriser le risque du Passif Environnemental par son transfert à l'Assurance

Julien Combeau

Directeur de Clientèle

Direction Risques et Assurances d'Entreprises

SIACI SAINT HONORE

Season, 39 rue Mstislav Rostropovitch

75815 Paris cedex 17

Tél. +33 (0)1 44 20 84 97 | Port. +33 (0)6 23 43 32 18

www.s2hgroup.com

Le passif environnemental est un problème assez commun dans le cadre d'opérations de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers qui va parfois jusqu'à bloquer certains projets de développement foncier. Pour lutter contre l'étalement urbain et récupérer des espaces disponibles, la région Wallone à travers les dispositifs du nouveau décret sol du 1^{er} mars 2018 a mis en place un cadre juridique comportant plusieurs axes dont la simplification des procédures. Cependant de nombreuses contingences peuvent tout de même demeurer pouvant mettre en jeu les responsabilités des parties prenantes et mettre en péril l'économie de ces transactions.

Quels Risques ?

Même si l'accessibilité aux informations se renforce grâce par exemple à la Banque de données de l'état des sols wallons (BDES), que l'application des bonnes pratiques en matière d'études historiques et d'audits environnementaux (due diligence) est largement répandue subsistent pourtant des questions récurrentes qu'un acheteur ou un vendeur peut avoir à faire face dans un futur plus ou moins éloigné :

- Toutes les zones potentiellement polluées ont-elles bien été identifiées ?
- Les mesures physiques déterminant qu'un risque résiduel est acceptable sont-elles fiables ?
- Le niveau de dépollution engagé et compatible avec l'usage futur est-il suffisant ?
- Un risque résiduel acceptable selon nos connaissances d'aujourd'hui le sera-t-il demain ?

Les conséquences peuvent être importantes et coûteuses pour le responsable :

- Impacts sur la santé des riverains et utilisateurs des équipements et installations créés sur le site redéveloppé
- Action judiciaire sur les bases du vice caché ou vice de consentement en cas de découverte d'une pollution historique inconnue ou en cas de mauvaise information
- Implication et sanctions des pouvoirs publics si le site est une installation sensible

Quelles protections ?

En partant de l'argument selon lequel « le risque zéro n'existe pas », la clé de voute de la protection du vendeur ou de l'acheteur d'un site pollué ou potentiellement pollué réside avant tout dans le respect scrupuleux des obligations de délivrance et de recherche d'informations et dans une rédaction précise des clauses de garantie de passif environnemental du contrat de vente.

Si la chaîne des responsabilités demeure d'ordre public et que la répartition des conséquences s'inscrit généralement dans le contrat, demeure néanmoins la nécessité de garantir la solvabilité de ces engagements.

De manière traditionnelle, les clauses d'indemnisation s'accompagnent d'immobilisations par exemple sous forme de séquestre, de garantie bancaire voire une sureté de type hypothécaire ou nantissement. Ce type de garanties se révèle néanmoins parfois onéreux et lourd à mettre en œuvre.

Par ailleurs La négociation et la mise en œuvre de ces conventions de garanties de passif environnemental sont sources de risques transactionnels, tant pour le vendeur que pour l'acheteur :

- Vendeur qui refuse de consentir des garanties ou exige de limiter son engagement en montant et en durée
- Vendeur qui refuse d'ajuster son prix
- Acheteur qui ne peut pas se permettre d'assumer un risque de « worst case scenario » non garanti ou indemnisé

Le rôle de l'assurance du passif environnemental

La souscription d'une assurance de garantie de passif environnemental peut se révéler pertinente. Très répandus en milieu anglo-saxon, ces contrats qui garantissent l'indemnisation des dommages causés par les impacts d'une pollution inconnue ou connue mais réputée « acceptable », demeurent un instrument relativement confidentiel en Belgique.

S'appuyant sur les audits techniques nécessaires pour répondre aux obligations légales d'information et ils peuvent permettre d'enrayer d'éventuels conflits entre acheteurs et vendeurs, en transférant à l'assureur les risques liés à la pollution historique d'un site.

Sous réserves d'exclusions standards de marché (amendes, dol et dissimulation volontaire d'informations, dommages relevant du régime maladie professionnelle), le contrat d'assurance s'attache à prendre en compte les clauses de garanties et d'indemnités liées à la vente et est parfaitement adapté pour traiter la « fraction volatile » de la garantie de passif environnementale que l'une ou l'autre des parties ne souhaite pas supporter.

La délicate question des changements de destination ou d'usage en cours de contrat et des investigations volontaires des sols et sous-sols doit faire l'objet d'une attention toute particulière lors de la négociation du placement de l'assurance avec l'assureur.

Quels avantages ?

Les bénéfices stratégiques de l'assurance du passif environnemental sont de différentes natures selon que l'on se place du côté du vendeur ou du côté de l'acquéreur :

Pour le vendeur :

- Permet de conserver une marge de manœuvre financière en limitant cautions, séquestres ou tout type de collatéral nécessaire en contrepartie des garanties du contrat de vente
- Permet de proposer des limites de garanties supérieures en montant et plus longue dans le temps qu'avec un séquestre ou une garantie bancaire
- Elimine les coûts annuels du maintien des garanties ou de l'impact comptable d'une provision mise en place
- Améliore le profil de risque présenté par le site pollué ou potentiellement pollué en vente (plus liquide en l'ouvrant à un panel d'acquéreurs potentiels plus large)

Pour l'acheteur :

- Améliore sa position d'enchéreur en réduisant ou en éliminant toute demande de contre-garantie de son offre
- Limite les incertitudes liées à la pollution et difficilement quantifiables par leur transfert
- Propose une meilleure certitude pour la modélisation du cash-flow futur et des stratégies de sortie
- Élimine l'exposition crédit sur les garanties proposées par le vendeur
- Protège contre les risques de pollutions non-détectées ou de futures évolutions réglementaires défavorables
- Permet d'obtenir des limites de garanties supérieures en montant et plus longue dans le temps qu'avec un séquestre ou une garantie bancaire

Sensibilisation des acteurs de l'aménagement à l'importance des fonctions du sol et des services rendus lors de projets de reconversion de friches urbaines

Christine LAFEUILLE, Directrice adjointe de la stratégie et des opérations foncières
Responsable de l'unité fonctionnelle Stratégie foncière
STRATEGIE ET OPERATIONS FONCIERES / AMENAGEMENT ET HABITAT
Métropole Européenne Lille - 1 rue du Ballon – CS 50749 – 59034 LILLE CEDEX
Tél. : +33 (0)3 20 21 37 13 - Fax : +33 (0)3 20 21 60 09 - clafeuille@lillemetropole.fr

Ludovic DEMEYER, Chargé d'études risques friches industrielles
STRATEGIE FONCIERE / STRATEGIE ET OPERATIONS FONCIERES,
Métropole Européenne de Lille - 1 rue du Ballon – CS 50749 – 59034 LILLE CEDEX
Tél. : +33 (0)3 20 21 66 43 - Fax : +33 (0)3 20 21 60 09 - ldemeyer@lillemetropole.fr

Elsa LIMASSET, Ingénieur environnement
Direction Eau, Environnement & Ecotechnologies - Unité Sites Sols Sédiments pollués
3 av. Claude-Guillemin - BP 36009 - 45060 Orléans Cedex 2 - France
Tél. : +33 (0)2 38 64 34 44 - Fax : +33 (0)2 38 64 37 60 - e.limasset@brgm.fr

Daniel MONFORT CLIMENT, Ingénieur environnement
Direction de l'Eau, de l'Environnement, des Procédés et Analyses (DEPA)
Unité Déchets, Matériaux et Procédés (DMP)
3 av. Claude-Guillemin - BP 36009 - 45060 Orléans Cedex 2 - France
Tél. : +33 (0)2 38 64 34 83 - Fax : +33 (0)2.38.64.37.29 - d.monfortcliment@brgm.fr

Jean-Remi MOSSMANN, Ingénieur environnement
Direction des Actions Territoriales Hauts de France
Arteparc Bâtiment A - 2 rue des Peupliers - BP 10406 - 59814 LESQUIN CEDEX
Tél. : +33 (0)3 20 19 15 40 - Fax : +33 (0)3 206705 56 - jr.mossmann@brgm.fr

Si les collectivités françaises s'intéressent de plus en plus à la qualité des sols de leur territoire, la stratégie foncière est le plus souvent approchée du seul point de vue de l'immobilier et ne considère le sol que comme un bien économique ou un support du développement des activités urbaines. Réduit à ces seules dimensions, le foncier est alors considéré comme un bien indéfiniment renouvelable, au détriment du sol, qui lui, ne l'est pas.

La direction Stratégie et Opérations Foncières de la Métropole Européenne de Lille (MEL) souhaite mieux communiquer auprès des acteurs publics et privés de son territoire sur l'importance de la prise en compte des fonctions du sol lors de projets de réaménagement. C'est ainsi que la MEL et le BRGM ont travaillé ensemble dans le cadre d'une convention, sur une approche simplifiée d'une démarche permettant d'illustrer ces concepts adaptés à un milieu urbain et de montrer l'intérêt potentiel de sa mise en œuvre pour la gestion des projets.

Dans un premier temps, différents cadres conceptuels proposés pour évaluer fonctions et services écosystémiques des sols ont été examinés, et un récapitulatif des concepts clés *a priori* les plus appropriées au territoire de la MEL a été proposé, notamment avec une classification simplifiée de fonctions et services.

La démarche simplifiée mise en place consiste à identifier et évaluer de manière qualitative les fonctions des sols qui sont mobilisées ou qui pourraient être mobilisées et les services associés, en comparant un « état zéro » de la parcelle, et son « état reconverti », à partir de son usage pressenti. La démarche permet ainsi d'identifier les services gagnés ou perdus suite à un changement d'usage du sol.

Cette démarche est alimentée par deux étapes préalables: 1) une visite de la parcelle et reconnaissance documentaire à partir de données publiques facilement accessibles pour identifier les fonctions mobilisées du sol et 2) une évaluation qualitative des fonctions et services mobilisés (état zéro et état reconverti), et des bénéficiaires. Pour cela, une grille de repérage a été proposée, dont l'utilisation permet une première identification des fonctions existantes et les services mobilisés vis-à-vis de l'état observé des sols en place et le contexte général du site

La démarche a été testée sur trois parcelles de deux friches de l'agglomération lilloise. Une des parcelles (A) est une friche agricole. Les deux autres parcelles sont situées sur la friche d'une ancienne usine chimique. Une des parcelles (B1), est occupée par l'ancien stade de l'usine et est devenue un espace de végétation très dense. La deuxième parcelle (B2), anciennement occupée par des bâtiments de l'usine aujourd'hui démolis, présente des sols remaniés et très compactés, voire imperméables.

Résultats et discussion

La grille de repérage a été utilisée afin de pouvoir conduire l'évaluation des fonctions existantes du site, l'évaluation des services associés et ensuite proposer d'évaluer des « deltas de fonctions et de services » pour différentes options de reconversion avec changement d'usage.

Parcelle (A), friche agricole

De nombreuses fonctions du sol de cette parcelle sont encore préservées, permettant d'assurer un bon potentiel de services. Les différents scénarios (fictifs) de réaménagement d'une telle parcelle montrent que le bilan final est facilement négatif, et l'enjeu serait ici au minimum de préserver au mieux l'existant.

Parcelle (B1), friche de l'ancien stade de l'usine présentant un espace de végétation très dense.

Ce site présente des fonctions *a priori* satisfaisantes pour assurer encore de nombreux services. La présence d'un espace vert où la végétation s'est développée sans contrôle ou volonté de l'homme, permet d'atteindre un nombre de fonctions de sols intéressantes, notamment vis-à-vis de la présence de grandes surfaces perméables. Le développement de cet îlot vert est aussi signe d'une certaine fertilité de ces sols. La présence avérée de polluants (métaux) dans les remblais pourrait éventuellement conduire à la nécessité d'actions d'assainissement, en fonction des usages futurs attendus de ce site. Ainsi, il s'agit ici d'un site où les fonctions des sols seraient plutôt à préserver afin de pouvoir assurer une gamme importante de services

Un scénario de maintien de la forêt urbaine développée avec un accès au public permettrait de préserver les fonctions existantes et d'assurer une gamme importante de services car il ne dégrade pas les fonctions existantes. La faisabilité de cet aménagement est bien sûr à nuancer en fonction des caractéristiques de la pollution et de l'exposition à éviter des futurs usagers.

Parcelles (B2), friche industrielle (ancienne zone de production).

Les sols sont pour la plupart scellés et d'une qualité médiocre ce qui a un fort impact négatif sur les fonctions liées au cycle de l'eau et de la biodiversité. Ainsi de nombreuses fonctions seraient à restaurer pour qu'ils contribuent à de nouveaux services.

Sur ce genre de parcelle, à peu près n'importe quel type de scénario est susceptible d'améliorer peu ou prou la qualité du sol

Conclusions et perspectives

L'application de la démarche et les comparaisons pour chacune des trois parcelles étudiées permettent de mettre en avant selon l'usage actuel ou envisagé, les fonctions mobilisées d'une part, et les fonctions dégradées, à restaurer ou à maintenir d'autre part. Elle a également permis de comparer le bénéfice potentiel en termes des services rendus par les sols après le changement d'usage.

Dans le cas de réaménagement à envisager sur des parcelles avec un sol fortement dégradé il apparaît que presque n'importe quelle option de reconversion apporterait de nouveaux bénéfices en termes de services rendus. Ainsi une approche d'évaluation quantitative des services, pourrait être pertinente pour comparer quels scénarios seraient plus avantageux sur un même site, et pour qui

La démarche qualitative proposée rencontre toutefois de nombreuses limites lorsqu'il s'agit de comparer les solutions. Les fonctions ne sont recensées et évaluées que par simple visite de terrain et consultation documentaires. Il faudrait raisonner avec des couvertures du sol homogène or ce n'était pas le cas de chaque parcelle. A ce stade, il n'est pas possible de descendre à une échelle de travail plus fine, que le parcellaire du cadastre. Cependant, la MEL souhaite que cette démarche constitue une première pierre pour la sensibilisation des acteurs de l'urbanisme à la prise en compte des fonctions des sols dans l'aménagement des sites dégradés.

La régénération foncière au cœur du développement territorial

Cédric Swennen, Directeur Général de l'Agence de développement pour la province de Liège (SPI)

La SPI a vu son activité évoluer au gré de l'évolution de la société.

Effectivement, aujourd'hui l'agence de développement dépasse largement la seule activité de mise à disposition de terrains à destination des communes ou de l'activité économique.

La SPI propose des services et activités que l'on peut résumer sur 4 axes :

- L'animation et l'intelligence territoriale
- Les études et aides à la localisation
- L'implantation et le développement
- Le foncier et l'immobilier

Notre volonté comme entreprise publique est de jouer un rôle d'effet levier afin de permettre le développement du territoire de façon vertueuse. Un développement du territoire cherchant constamment à déterminer la bonne activité à la bonne place. Chaque choix posé pour une construction, un développement de site, une extension ou un changement de fonction doit se faire de façon ambitieuse et harmonieuse pour le territoire et son environnement.

A chaque développement, à chaque dossier, nous cherchons à optimiser une combinaison ambitieuse entre recherche de performance économique et optimisation de la qualité de vie des citoyens, des communes et des entreprises.

Pour rencontrer ces objectifs, nous nous devons d'anticiper partout et toujours. Anticiper l'avenir nous amène à développer et créer des solutions nouvelles, vient ensuite le temps de la concrétisation. Différentes étapes que la SPI peut rencontrer à travers les expertises de ses différents pôles. Expertises qui permettent également de suivre les besoins d'une entreprise au gré de son évolution. De la Start-up à l'industrie nous travaillons à rencontrer vos besoins.

La société a changé, nous aussi. Notre rapport au territoire a fortement évolué, l'époque où on l'on distribuait les hectares à tour de bras sans se préoccuper de la destination du territoire est révolue. Nous sommes dans une posture de responsabilité et un engagement ferme sur l'optimisation de chaque hectare disponible. Oui c'est comme cela que l'on rend le territoire attractif. L'entreprise, en fonction de son évolution, suit un parcours résidentiel propre à ses besoins, à la SPI nous entendons répondre à chacune de ses étapes.

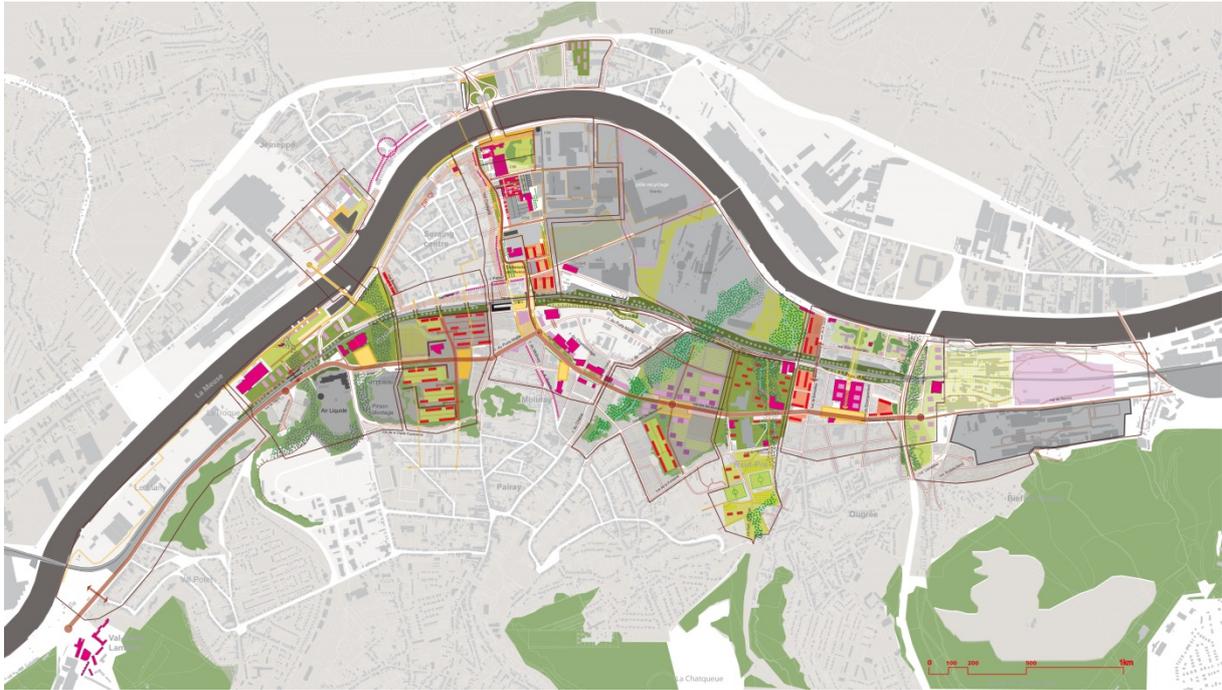
La SPI pour créer l'effet levier identifie et transforme des hectares en or :

Est-ce que tous les hectares se valent ? Pour nous la réponse est claire, c'est non. Chaque hectare est à prendre en considération avec les besoins des opérateurs, les caractéristiques du lieu et de la commune concernée et les possibles à ouvrir afin d'anticiper les besoins des acteurs socio-économiques.

La réhabilitation de friches est une opportunité économique formidable. Nous considérons en effet comme un atout l'utilisation de notre riche passé industriel pour recycler le territoire et placer des outils stratégiques en situation idéale. Ne nous leurrons pas, réhabiliter une friche coûte plus cher et représente des défis importants. Pour la SPI rencontrer ces défis est précisément un investissement sur l'avenir.

Seraing, quand un séisme industriel devient une opportunité économique et urbaine

Valérie Depaye, directrice ERIGES (Régie Communale Autonome de Seraing)
Rue Cockerill 40/41 - 4100 Seraing | 04/236 03 50 | vdepaye@eriges.be



250 ans d'exploitation sidérurgique, 130 ha de friches, deux hauts fourneaux, une cokerie, des ateliers en quantité... autant d'opportunités ! De la vision stratégique à 30 ans aux reconversions effectives, en passant par les appropriations éphémères, Seraing met en œuvre sa mutation économique et urbaine.

L'aménagement du territoire sérésien, son fonctionnement socio-économique et son image ont été dictés pendant près de deux siècles par les seuls besoins de l'industrie. C'est autour des usines que s'implantaient les maisons, c'est près d'elles qu'on se promenait pour dépenser sa paye... L'identité et le visage de Seraing se sont ainsi confondus avec son fabuleux passé industriel, et en particulier sidérurgique, qui lui vaut de porter depuis de très longues années le surnom de « Cité du fer ».

Le début du déclin sidérurgique touche Seraing dans les années 70. S'ensuit une vague de fermetures et de délocalisations.

Ces mutations économiques et industrielles ont poussé les dirigeants de Seraing, dès la fin des années 90, à réfléchir en profondeur à son devenir urbanistique, à « penser la ville » autrement.

En 2003, à l'annonce du départ d'ArcelorMittal phase à chaud sur son territoire Seraing a 5 ans pour préparer « l'après » Arcelor et entamer la mutation de la vallée. A travers son Master Plan, elle se fixe dès lors une série d'objectifs à atteindre : *maintenir le nombre d'habitants à 60.000 ; améliorer les caractéristiques socio-économiques de la population ; relancer l'activité économique et la diversifier ; améliorer l'image de marque et le cadre de vie de la commune ; renforcer Seraing Bas*

comme centre de l'entité communale et améliorer son accessibilité ; harmoniser les zones économiques et les zones de vie ; compenser le manque à gagner au niveau des recettes communales

L'objectif du **Master Plan** est de reconstruire une ville post-industrielle digne d'intérêt :

- Il sera le fil conducteur de toutes les actions qui seront menées à court, moyen et long terme dans la vallée sérésienne (la finalisation de la totalité des directives données par le plan est prévue pour 40 ans)
- Il garantit la cohérence et l'harmonisation des actions ainsi que la concentration des moyens
- le MP est un véritable outil de négociation, face à l'industrie qui se désengage comme face à des promoteurs privés
- le MP est un outil de discussion avec les entités voisines
- c'est aussi un outil d'aide à la décision stratégique pour les dirigeants du territoire.

Pour aider à sa requalification, Seraing peut aussi compter sur de nombreux atouts : une position stratégique en matière de voies de communication (autoroute, rail, gare TGV, aéroport à proximité) mais aussi la Meuse, beaucoup d'espaces verts (forêts principalement, mais aussi parcs, prairies et jardins), un réseau d'enseignement fort qui pourrait s'adapter aux nouveaux métiers engendrés par la reconversion, un tissu associatif actif et organisé, de nombreux services offerts à la population, un tissu industriel et scientifique porteur, ...

Et surtout, nonobstant leur pollution supposée et/ou avérée, au départ du sidérurgiste mondial, Seraing hérite également de formidables opportunités économiques et urbaines, rares en région wallonne : des terrains de grande emprise, connectés à la voie d'eau, au rail, dans un tissu routier dense, proches de zones urbaines ; des bâtiments à haute valeur historique et/ou architecturale, présentant un fort potentiel de reconversion en milieu urbain... permettant d'envisager sereinement un bel avenir au territoire de Seraing !

Programme

Mercredi 16 octobre 2019

Visions convergentes à l'échelle du site/projet

Présidente de séance :

Maryline Moutier, Ram-Ses, Isnes

08H30

Accueil des participants

09H00

De la friche à l'éco-quartier.
La lentille Terre Rouge devient Rout'Lens

Jean-Philippe Brault, Head of Environment Europe & Christophe Ostolani, Head of Development Europe - ArcelorMittal Real Estate Europe (Luxembourg)

09H30

Blue Gate Antwerp :
An infinite Circle from Blackfield to Sustainable Business Park

- Elke Van de Walle, Group Manager - Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV)
- Jérôme Metz, Business Development Manager - Ecoterres

10H00

Pause café

10H30

La reconversion de la friche industrielle Esch-Schiffange (nommée Quartier Alzette) au sud du G.D. de Luxembourg. Une démarche coopérative et participative au travers d'un atelier de conception urbaine

Yves Biver, Directeur administratif - Agora (Luxembourg)

11H00

Elaboration concertée d'un périmètre de remembrement urbain à côté de la Gare de Gembloux, permettant la réhabilitation du site « Eurofonderie » (SAR) et le développement d'un nouveau quartier

- Pierre-Hugues Charlier, Directeur du Développement et des Projets Actibel
- Alexandre Colot, Responsable Aménagement du Territoire et Tourisme - Service Développement Territorial du BEP

11H30

Réaménagement d'une friche sidérurgique majeure en un Quartier Nouveau

Carine Delcuve, Project & Permits Manager - Duferco Wallonie

12H00

Pause Déjeuner

Président de séance :

Stéphane Verstraete - DC Environment, Farciennes

13H00

Le Green Deal : un partenariat multi acteurs innovant développé dans le cadre d'un projet de landfill mining sur un site en Wallonie

Claudia Neculau, Responsable Service Développement Commercial - SPAQUE

13H30

Projet Rawfill : création d'un inventaire amélioré des décharges prenant en compte leur potentiel de revalorisation (matériaux recyclables, aménagement territorial et aspects environnementaux)

Renaud De Rijdt, Gérant - Atrasol

14H00

Valorisation d'anciens sites pollués par l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable (solaire, éolien,...)

Jérôme Flament, Directeur Commercial - Perpetum Energy

14H30

Session atelier

Des usines Henricot à Court Village (Court-Saint-Etienne) : les visions rétrospectives croisées des acteurs

Session animée par :
Henri Halen, Président de la Brownfield Academy

Participants :

- Michael Goblet d'Alviella, Bourgmestre de Court-Saint-Etienne
- Quentin Defalque, Administrateur-délégué - ABR Architecture-Urbanisme
- Jean-Philippe Doutrelugne, Directeur développement - Equilis
- Jean-Marc Lambert, Associé - ABV Environment
- Christophe Rasumny, Attaché au Service Public de Wallonie - DGO4 (Aménagement du Territoire), Direction de l'Aménagement opérationnel

15H30

Pause café

16H00

Reconversion d'un site pétrolier majeur

Eric Branquet, Expert Environnement et Dépollution - Valgo (France)

16H30

Intégration des composantes écologiques et paysagères dans les projets de reconversion de sites pollués et de friches

Ikhlasse Zerouali, Urbaniste Ingénieure d'Études - SGI Ingénierie SA (Luxembourg)

17H00

Clôture des travaux

Christophe OSTOLANI

Head of Development Europe
Boulevard d'Avranches
Luxembourg

Jean-Philippe BRAULT

Head of Environment Europe
Boulevard d'Avranches
Luxembourg

DEVELOPMENTS IN LUXEMBOURG

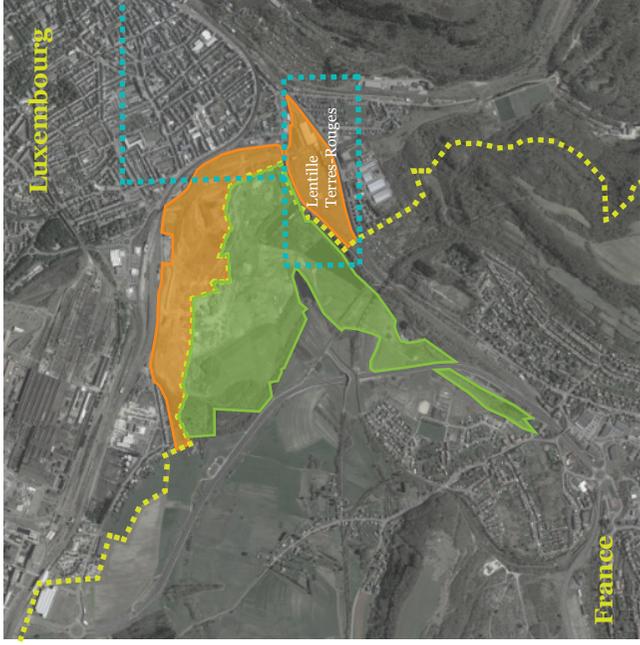
Lentille Terres-Rouges



ArcelorMittal



Lentille Terres-Rouges



The "Lentille Terres-Rouges" is a former industrial site which had been used for steel production from 1870 to 1977. Between 1978 and 1981 the demolition of the installations was realized.

The ± 10 ha. brown-field located in the south-west of Esch-sur-Alzette, between the city center and the French border, is part of the development projects that ArcelorMittal is launching around the region.

Rehabilitation project perimeter



The place currently



The place tomorrow



* Image: iko.

Main phases of the project



Blue Gate Antwerp: An Infinite Circle from Blackfield to Sustainable Business Park

Abstract by Ecoterres and Participatie Maatschappij Vlaanderen

Presentation by:

Elke Van de Walle, Group Manager Participatie Maatschappij Vlaanderen, Director BGA Development, elke.vandewalle@pmv.eu

Jérôme Metz, Business Development Manager Ecoterres SA, metz.jerome@deme-group.com

The Set-up

An innovative integrated approach bringing together the public owners of a highly contaminated site and private investing partners for turning a blackfield into an eco-effective business park within an economically feasible redevelopment project.

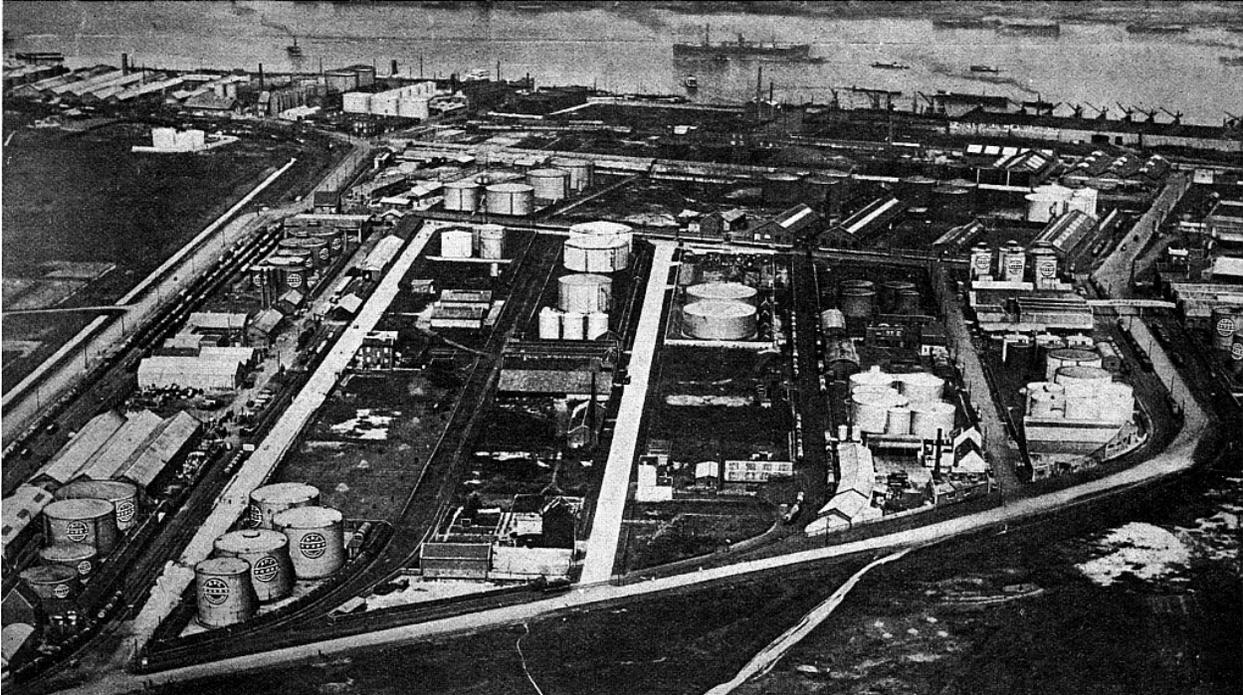


In this presentation, both public and private partners will, each from their own angle, give us an insight on their specific solution-path in the overall redevelopment process.

Introduction

Located along the river Scheldt, close to the Center of the city of Antwerp, lies Blue Gate Antwerp. A site first developed in 1902 for the purpose of a cluster of petrochemical activities. On its highs, it was one of Europeans main gateways for petrochemical products to the hinterland.

Now, over 100 years later, only a fraction of the ancient activities remain on the site. What was once a state-of-the-art petrochemical cluster, is now a 100 ha underused, highly polluted land. On top of that, the site is highly waterlogged, creating an flooding risk for the surrounding residential areas. The total redevelopment cost exceeds by far the value of the property.



Solution

The presentation is a deep dive into an innovative brownfield development approach through public-private partnership.

It explains how a consortium of public partners improved the conditions of the financial feasibility of this brownfield regeneration project through consolidation of the site property, 'in depth' feasibility study and an adapted subsidy program. By means of an innovative tendering process involving *competitive dialogue*, the public partners were able to attract the most suitable private consortium to remediate the site and participate in the overall redevelopment project.

The presentation also focuses on the integrated transdisciplinary solution of the private consortium, including the financing aspects, resulting in the creation of an eco-effective industry park offering sound infrastructure for the circular economy and smart logistics.



La reconversion du site sidérurgique d'Esch-Schifflange au sud du G.D. de Luxembourg Une démarche participative par l'organisation d'un atelier de conception urbaine

Yves Biwer, Directeur administratif & Coordinateur général du projet « Quartier Alzette »
Agora s.à r.l. et cie
3, avenue du Rock'n Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
Luxembourg

yves.biwer@agora.lu

Téléphone : +352 26 54 44 27

En février 2016, compte tenu de sa grande expérience acquise au cours des 20 dernières années par le développement du site de Belval, situé au sud du G.D. de Luxembourg, la société de développement Agora s'est vu confier une nouvelle mission prospective. Avec la déclaration officielle de la cessation d'activité du site sidérurgique d'Esch-Schifflange, Agora a reçu un mandat de l'État luxembourgeois et d'ArcelorMittal pour réaliser une étude de faisabilité en vue d'une reconversion du site. L'objectif principal de cette étude, qui porte sur un ensemble foncier de 62 ha, est de définir un projet de développement urbain permettant, à terme, de réaliser un nouveau quartier vivant accueillant logements, commerces, bureaux et infrastructures collectives sur le territoire des communes d'Esch-sur-Alzette et de Schifflange. Le résultat est attendu au 1^{er} trimestre 2020. En cas de conclusion positive sur les plans technique et économique, Agora se verra confier la concrétisation du projet.

Lors des premières étapes de cette étude, des diagnostics préliminaires intégrant neuf sujets prioritaires (qualité environnementale, cadre socio-économique, marché immobilier, transport et mobilité, urbanisme et paysage, réseaux d'infrastructure et approvisionnement, hydrologie et bilan biotope) ont été réalisés. Ces études ont été élaborées en collaboration étroite avec une centaine d'experts des différentes administrations étatiques / communales et des bureaux d'études. Elles, constituaient la base pour l'élaboration d'un cahier des charges pour la réalisation d'un concours international de programmation urbaine.

Comme la démarche de concertation et de coopération avait déjà été choisie dès le début du projet, les responsables ont décidé de poursuivre cette approche en organisant le concours urbanistique sous forme d'un atelier de conception urbaine. Au travers cet événement hors norme, qui s'est tenu du 29 mars au 05 avril 2019 directement sur le site, Agora a instauré un nouveau modèle de démarche participative et de conception urbaine au G.D. de Luxembourg. Cet atelier de conception, qui a duré sept jours, a regroupé 4 équipes internationales composées de spécialistes de l'urbanisme, de l'architecture, de l'aménagement paysager, renforcées par des conseillers dans les domaines de la mobilité innovatrice, du développement durable et de la sociologie urbaine. Chacune avait pour mission de développer sa vision du développement urbanistique du site sous forme d'un plan guide global d'urbanisme destiné à servir de base à la réflexion d'Agora dans son exercice de validation des hypothèses urbanistiques, économiques, sociales et environnementales du projet. Cette démarche qui a permis de rassembler « sur place », les



expériences de tous les acteurs participants à l'atelier et de mener le dialogue avec le public local sur l'avenir du site a été perçu comme une expérience innovatrice et prometteuse.

À la fin du concours, sur base d'une analyse profonde et d'un échange intense sur les quatre projets par les membres du jury, le projet d'une équipe danoise-luxembourgeoise a été retenu en raison de sa qualité urbanistique, de son respect des recommandations et des remarques du public élaborés lors d'un workshop avec les citoyens.

Avant la prise de décision définitive, le concept urbanistique est présentement soumis à une actualisation afin d'intégrer les dernières remarques et recommandations du jury et des parties prenantes du projet.

L'exposé proposé porte sur la présentation détaillée du processus et le retour d'expériences qui ont été faites lors de cette démarche innovante.

www.agora.lu

www.quartieralzette.lu

Elaboration concertée d'un périmètre de remembrement urbain à côté de la Gare de Gembloux, permettant la réhabilitation du site « Eurofonderie » (SAR) et l'intégration d'un nouveau quartier

Alexandre Colot

BEP - Développement territorial

Responsable aménagement du territoire

Avenue Vrithoff 2

B-5000 Namur

Tél: +32(0)81/71.71.64

ACT@bep.be

Pierre-Hugues Charlier

ACTIBEL

Directeur des développements et projets

Avenue d'Ecolys, 2

5020 Namur

Tél : +32(0)81/74.99.99

phc@actibel.be

La Ville de Gembloux dispose un schéma d'orientation local à même d'encadrer les développements urbanistiques sur les terrains à côté de la gare. Toutefois, les projets élaborés par les développeurs privés ne participaient pas ensemble à la réalisation d'un véritable projet urbain aux abords du pôle gare.

Une étude de programmation urbaine a permis de préciser la vision de la Ville sur le développement de ces terrains au regard de l'évolution tant démographique et sociétale que des concepts d'aménagement du territoire et urbanistiques. La volonté est de mettre l'accent sur la création d'espaces publics de qualité et sur un développement urbanistique harmonieux sur la base d'une réflexion globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du site, pour éviter une simple superposition de projets séparés.

Dès lors, en vue de développer un urbanisme de projet pour ce nouveau quartier de 15 ha où plus d'un millier de logements sont attendus, la Ville de Gembloux a décidé d'utiliser l'outil Périmètre de Remembrement Urbain (PRU) et de recourir aux services du Bureau Economique de la Province de Namur (BEP) en tant qu'auteur de projet.

Il ressort de l'élaboration de ce PRU qu'une démarche de co-construction bien encadrée entre opérateurs privés, acteurs locaux et institutionnels, sous l'autorité du Collège Communal est à même de développer dans un délai relativement court un véritable projet urbain, où les attentes de tous sont rencontrées.

Initialement, il n'était envisagé par l'opérateur privé « que » la réhabilitation d'un chancre face à la gare au profit d'un développement immobilier avec une mixité de fonction entre le logement et les fonctions commerciales. Cette approche négociée a permis d'élargir le champ de réflexion et la réhabilitation d'un foncier dégradé hautement stratégique dans un souci d'intégration maximale dans son contexte existant.

Un objectif transversal dans réalisation de PRU était de répondre au mieux aux ambitions du référentiel « Quartier nouveau ». Le principe de base de la structuration du quartier était d'axer les réflexions urbanistiques sur une trame d'espaces publics de grande qualité, définissant des macro-ilots au sein desquels pouvaient se développer des opérations immobilières. L'espace public devenait ainsi la constituante principale du projet et non une résultante des projets immobiliers. Le projet urbain du nouveau quartier de la gare se base sur les éléments suivants en matière de structuration des espaces publics :

- Création de nouveaux espaces publics de grande qualité (près de 5 ha),
- Valorisation du parc privé comme espace vert public central duquel part des voies vertes,
- Réaménagement des espaces publics existants.

Au sein de ce PRU, l'acteur privé veut surtout profiter de l'énorme potentiel de cette friche industrielle d'entrée de ville, de sa situation exceptionnelle en face de la gare SNCB, de la gare des bus, des services et commerces, à proximité du centre-ville, pour insérer ce développement immobilier, sur ce terrain de près de 3 hectares, dans une démarche durable.

La volonté est de faire de ce morceau de ville en devenir un lieu de vie exemplaire aux échelles locale et régionale et un véritable quartier de vie, en convergence avec les objectifs du PRU, où la dimension humaine reste une valeur centrale.

- ∂ En tirant profit des potentialités extraordinaires du site en termes de mobilité et de positionnement en centre-ville. L'approche durable est intrinsèquement liée à la localisation et aux alternatives en termes de mobilité.
- ∂ En éliminant un chancre et en participant au recyclage urbain d'un foncier parmi les mieux situés de Wallonie.
- ∂ En favorisant la densité intelligente, qui fait la part belle aux espaces urbains d'agrément, et à la mixité fonctionnelle et sociale, et qui intègre une plus-value collective pour les acteurs locaux.
- ∂ En proposant des logements énergétiquement performants, avec des besoins réduits en énergie, en tirant profit de l'ensoleillement et de la lumière naturelle.
- ∂ En gérant efficacement les eaux de pluie et en faisant la part belle aux espaces verts et aux espaces publics, en coordination avec les autorités locales.
- ∂ En proposant un quartier convivial, ouvert à la Ville et perméable, axé sur les mobilités douces et avec des espaces publics fonctionnels et de qualité.
- ∂ En valorisant le patrimoine industriel du site au moyen d'une rénovation totale du bâtiment administratif qui accompagnait autrefois l'usine.

A terme, cet ancien chancre industriel accueillera plus de 400 logements et de nombreuses autres fonctions telles que des bureaux, de l'horeca et quelques commerces de proximité.

Depuis de longues années, le développeur travaille de concert avec les autorités communales et les services de l'urbanisme de la Région Wallonne pour faire de ce projet une réussite, un quartier totalement tourné vers l'avenir et le bien-être. La prise en main par le BEP, pour la Ville de Gembloux, de la coordination des initiatives autour du Projet de Remembrement Urbain a permis d'élargir la vision d'aménagement à l'ensemble des terrains adjacents, de manière à renforcer les liens entre le développement proposé et les espaces voisins existants ou en devenir.

Intervenant :

Carine Delcuve Project manager Duferco Wallonie

c.delcuve@duferco.be

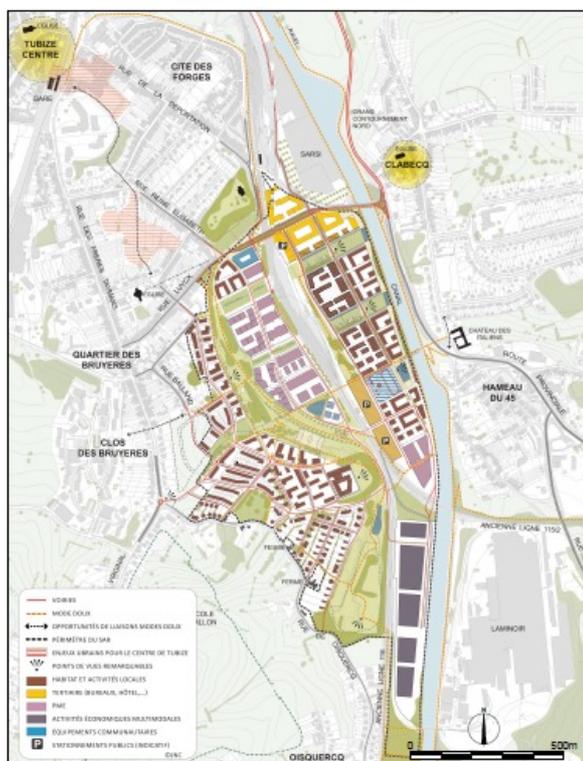
+32.(0)71.60.54.18

Réaménagement d'une friche sidérurgique majeure en un Quartier Nouveau

Auteurs : Duferco Wallonie - Deep Green (O. Waleffe, C. Delcuve, L. Denkens), DC Environment (S. Verstraete)

Le groupe Duferco, propriétaire de plusieurs sites sidérurgiques désaffectés en Wallonie, est devenu un acteur du secteur brownfield par sa volonté de reconversion de ses propres terrains. Le groupe s'appuie, en interne, sur sa société **Duferco Wallonie**, propriétaire et spécialiste du réaménagement des friches, et sa Business Unit **Deep Green**, experte de l'assainissement des sols.

Le site de Duferco-Clabecq, situé à Tubize, à moins de 20 km de Bruxelles, est le plus ancien site sidérurgique industriel de Wallonie. Le haut-fourneau a coulé ses dernières tonnes de fonte le 31 décembre 2001.



La Région wallonne envisage d'abord de confier la gestion du site à la SPAQuE. Néanmoins, en 2007, à l'initiative de la Ville de Tubize, un partenariat public-privé, associant la Région, la Ville et le propriétaire, Duferco Wallonie, est envisagé pour redonner une vie au site.

Après une reconnaissance SAR (site à réaménager) en 2009, il a fait l'objet d'une démarche participative de grande ampleur en vue d'établir un Master Plan. Ce dernier vise à orienter, collégialement et pour le long terme, le réaménagement du site de 80 hectares.

Les principes d'organisation du futur quartier se basent sur les **contraintes liées à l'assainissement des sols**, les composantes écologiques et paysagères du site, les relations aux quartiers environnants...

Cet ambitieux projet est caractérisé par la mixité et l'ampleur de son programme, alliant développement résidentiel (2.500 logements), tertiaire (commerces, bureaux), équipements communautaires, activités économiques (26 ha) mais aussi 25 ha d'espaces paysagers et naturels qui formeront le cœur végétal de ce nouveau cadre de vie.

L'assainissement, sur fonds propres, a débuté en septembre 2012, avec l'appui et la collaboration de la société **DC Environment**.

Le site a été labellisé « Quartier Nouveau » en juin 2016. Cette appellation vise des quartiers exemplaires et novateurs tant par leur méthodologie de développement que par leurs objectifs urbanistiques.

Les premiers permis ont été obtenus et les premières constructions ont débutés en 2018.



L'exposé visera notamment à souligner la nécessité et la valeur ajoutée des convergences pour mener à bien la reconversion de terrains en friche : convergence entre les acteurs, convergence entre les compétences et les idées, convergence entre les usages du territoire.



Le Green Deal : un partenariat multi acteurs innovant développé dans le cadre d'un projet de landfill mining sur un site en Wallonie

Claudia Neculau, Responsable du Service R & D et Innovation, SPAQuE

c.neculau@spaque.be

Téléphone : +32 471 90 44 68

SPAQuE : Boulevard d'Avroy 38/1, 4000 Liège, Belgique

www.spaque.be

www.nweurope.eu/rawfill

Le **Green Deal** est un outil au service de l'économie circulaire qui reflète une politique publique innovante, en provenance des pays Bas.

Il est nécessaire de développer un nouveau modèle économique qui permet de concilier enjeux économiques et environnementaux en se centrant sur l'amélioration de l'utilisation des ressources. Les bonnes pratiques existantes montrent d'ores et déjà que l'économie circulaire est porteuse d'une croissance plus durable, créatrice d'emplois et limitant les impacts environnementaux.

Pourtant le déploiement plus large de l'économie circulaire reste confronté à des freins d'ordre ORGANISATIONNEL (la prévalence d'une logique de « silos » dans l'industrie et l'administration limite la coopération multi-acteurs indispensable à l'émergence des projets d'économie circulaire) ; TECHNOLOGIQUE (les projets d'expérimentation sont insuffisants et les bonnes pratiques ne sont pas assez valorisées ; RÉGLEMENTAIRE (la juxtaposition des normes est souvent perçue comme un frein à l'innovation);

Le Green Deal, nouvel outil développé aux Pays-Bas, vise à faciliter le déploiement de l'économie circulaire par l'expérimentation et la mise en réseau des forces vives de la société.

Dans le cadre du projet Interreg NWE dénommé Rawfill, dans le domaine de la valorisation des décharges, un contrat de type Green Deal a été signé. C'est le premier de ce type en Wallonie. SPAQuE, en tant que coordinateur du projet Rawfill, a contribué à sa mise en place et fait partie du groupe de travail relatif au développement d'un projet de landfill mining sur un site wallon.

Le Green Deal est un **partenariat multi-acteurs** visant à faciliter l'émergence de projets innovants d'économie circulaire. **L'État** s'associe avec **d'autres parties prenantes** (entreprises, collectivités, fédérations d'entreprises, associations, centres de recherche, etc.) en vue de **lever les freins** auxquels sont confrontés les projets d'économie circulaire. Le Green Deal répond donc aux **besoins concrets** des acteurs de terrain.

Les détails du contrat de collaboration de type Green Deal, dans le contexte wallon, seront présentés.

Quelques exemples de Green Deal signés aux Pays-Bas seront détaillés également.

Pour plus d'informations par rapport au projet Rawfill, la personne à contacter est Claudia Neculau, coordinatrice du projet: c.neculau@spaque.be



LE PROJET RAWFILL : CREATION D'UN INVENTAIRE AMELIORE DES DECHARGES PRENANT EN COMPTE LEUR POTENTIEL DE REVALORISATION (MATERIAUX RECYCLABLES, AMENAGEMENT TERRITORIAL, USAGE INTERMEDIAIRE ET PLUS-VALUE ENVIRONNEMENTALE). APPLICATION AUX BROWNFIELDS

Ir. Renaud De Rijdt et Ir. Sébastien MOREAUX, Atrasol sprl

Cet exposé décrit la structure d'inventaire amélioré des décharges (ELIF en anglais) créée dans le cadre du projet européen Interreg NWE RAWFILL. Un inventaire amélioré est un inventaire qui, en plus de contenir des informations administratives et environnementales sur un site donné, fournit un certain nombre de données factuelles permettant à un développeur de projet d'évaluer rapidement si le site possède un potentiel intéressant de revalorisation et si des investigations plus poussées sont nécessaires pour établir un business plan.

Une revue exhaustive des inventaires existants en Europe a conduit au constat que les pouvoirs publics ne considèrent pas la possibilité d'une réutilisation d'une décharge et de son terrain associé, ce terrain étant considéré comme perdu pour l'éternité. Or, il apparaît de plus en plus évident que l'espace est une ressource rare et non renouvelable, et que des besoins existent pour redynamiser des terrains soit de manière temporaire (« interim use » en attendant une réaffectation future), soit de manière pérenne pour y développer de l'habitat ou de l'industrie, ou encore des espaces de détente. L'acquisition de connaissances sur le contenu en matières valorisables et en énergie des sites est un prérequis pour assurer une gestion plus rationnelle des projets, étant entendu que la valorisation apportera un soutien financier aux opérations. L'importance de ce soutien dépendra évidemment du prix des ressources, dont tous les spécialistes prédisent une augmentation dans les décennies à venir.

La structure ELIF vise à fournir aux décideurs une structure utile pour (au choix) redévelopper un projet de valorisation des matériaux enfouis, récupérer un maximum de foncier et gérer les risques environnementaux liés à la présence de déchets, notamment les risques nouveaux liés au dérèglement climatique (extension des zones inondables par exemple).

Couplée à un outil d'aide à la décision (DST) classifiant les sites selon des critères paramétrables par l'utilisateur, la structure ELIF permet d'identifier les meilleurs projets de recyclage d'un site en se focalisant sur les desiderata du développeur de projets qui seront plus économiques, ou plus environnementaux, ou encore plus sociaux. L'outil est donc paramétrable en ce qui concerne le secteur du développement durable privilégié.

L'exposé montre comment cette structure peut être utilisée dans le cadre du recyclage des brownfields, avec ou sans valorisation des matières enfouies. Sont présentés les grandes catégories d'indicateurs économiques, sociaux, environnementaux, technologiques et urbanistiques, ainsi que la manière d'obtenir les informations importantes manquantes pour un coût raisonnable et d'utiliser le DST, qui présente une classification des sites selon l'intérêt du développeur, mais, comme tout outil d'aide à la décision, demande une analyse fine des résultats.

ATRASOL sprl

Valorisation d'anciens sites pollués par l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable (solaire, éolien, ...)

Résumé :

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, plus personne ne conteste la nécessité d'augmenter à très court terme la part des énergies vertes dans notre mix énergétique. Les projets d'unités de production d'énergie renouvelable (solaire, éolien,...) construits sur des brownfields contribuent activement à cet objectif et n'entrent pas en compétition avec d'autres activités car ils occupent et valorisent de terrains à faible valeur ajoutée (friches industrielles, terrains pollués, ancienne décharge...).

De plus, ce type de projet, vu son caractère temporaire (durée d'exploitation de 20 à 25 ans), n'entre pas en contradiction avec une réhabilitation/réaffectation à plus long terme des terrains occupés.

Une autre valeur ajoutée de ce type de projets est de permettre à des consommateurs locaux (particuliers et/ou professionnels) de bénéficier à des conditions compétitives d'une électricité 100% verte et produite localement, moyennant mise en place du cadre réglementaire européen favorisant l'autoconsommation collective. A terme, ce type de projet peut même favoriser/attirer le développement de nouvelles d'activités en périphérie des terrains occupés, via un effet de « zone-franche énergétique » (accès à une énergie locale, verte et compétitive).

Enfin, ces projets constituent un véritable cercle vertueux car ils sont non délocalisables et car les éventuels soutiens reçus (certificats verts, ...) qui constituent une charge communautaire bénéficient en retour à la communauté locale via l'accès à une énergie locale, verte et compétitive, via un financement participatif (crowdlending / crowdfunding), via la réaffectation d'une partie des bénéfices à des actions caritatives, via l'ancrage local des sociétés participant à la conception, la construction, le financement et l'exploitation des projets ...

Illustrations de plusieurs business cases.

Jérôme Flament
Directeur Commercial
0477 990646
jerome.flament@perpetum.be

Reconversion d'un site pétrolier majeur

Eric BRANQUET – Expert environnement et dépollution – VALGO (France)

Eric.branquet@ecofield-consulting.com - www.ecofield-consulting.fr

47, rue de Ponthieu - 75008 PARIS / Port 06 85 21 27 58 - Fix 01 56 43 64 59

La fermeture de la raffinerie sur la commune de Petit Couronne en Seine Maritime, en avril 2013, à la suite de la faillite de la société PETROPLUS, a eu un retentissement important en France. En effet, il paraissait improbable qu'un site pétrolier majeur, dans un contexte de consommation pétrolière mondiale toujours croissante, puisse faire défaut.

Implanté depuis 1928 dans la vallée de la SEINE, au sud de ROUEN, ce complexe industriel de 250 hectares a été rattrapé par la croissance urbaine dès les années 1970. Il formait ainsi une coupure dans le tissu urbain duquel il se déconnectait, ses hautes palissades occluses contribuant à amplifier, au sein de la population locale, les images généralement associées à l'activité pétrolière : pollution de l'air, des sols, abondance financière...

En avril 2014, la société VALGO devient attributaire des actifs de la société Pétroplus Raffinage Petit Couronne, et « hérite » de centaines de bac et de kilomètres de canalisation, de dizaines de milliers de tonnes de déchets hydrocarbonés, et d'un passif environnemental dans le sol, issu de 80 années d'exploitation.

Les installations vieillissantes et dégradées, la présence d'importantes quantités d'amiante et de déchets inflammables, la pollution du sol et des eaux souterraines, sont apparues comme autant de menaces pour la Seine bordant le terrain à l'ouest, pour l'importante nappe phréatique circulant dans le massif crayeux du bassin parisien, sous le site, mais aussi pour les habitations riveraines.

Comment une entreprise de la taille de VALGO en 2014 (23 millions d'euros de CA) a-t-elle abordée, financièrement et techniquement, la gestion de cette opération, au passif estimé à 100 millions par les autorités locales ?

Les réponses ont été multiples et originales. Les matériaux issus du démantèlement des installations ont été valorisés, dans une logique d'économie circulaire, générant des recettes et finançant ainsi les travaux. De même, une partie des installations pétrolière a été cédée afin de « solvalibiliser » les opérations.

L'élaboration du projet de reconversion a impliqué les habitants de Petit-Couronne, de sorte à favoriser leur adhésion dans la mutation de cette importante emprise foncière (14% de la surface de la commune). La démarche de récupération de ce terrain a intégré des réponses aux mutations en cours, telles que la lutte contre les îlots de chaleur, la préservation de la biodiversité en milieu urbain, la production d'énergie décarbonée, l'intermodalité des transports, tout en ciblant un besoin clairement exprimé par les acteurs économiques actuels, à savoir le développement d'une plateforme de logistique.

La maîtrise du calendrier dans ces opérations est fondamentale : les services de l'Etat ont positivement contribué à permettre une mutation rapide et efficace du foncier.

L'opération de reconversion de l'ancienne raffinerie PETROPLUS de Petit-Couronne touche à sa fin : 300 emplois y ont déjà été recréés et à terme plus de 1000 emplois seront hébergés, dans un secteur qui subit la fermeture de nombreuses industries classiques.

Le recyclage foncier, et la reconstruction de la ville sur elle-même, sont possibles, et peuvent être assurés par des acteurs privés, souvent audacieux et originaux. Pour autant, il apparaît que le soutien des pouvoirs publics reste essentiel dans ces opérations.

Intégration des composantes écologiques et paysagères dans les projets de reconversion de sites pollués et de friches

Ikhlassa ZEROUALI, Urbaniste - Ingénieure d'études / Email : i.zerouali@sgigroupe.com

Les composantes écologiques et paysagères sont des éléments de « l'écologie des paysages » qui est un processus en perpétuel évolution, et qui s'adaptent au contexte économique, environnemental, etc. En effet, les sites industriels au Luxembourg ont subi de fortes mutations paysagères et écologiques. Ils étaient occupés par des terres agricoles jusqu'au milieu du 19^e siècle. Ensuite à partir de 1870, l'essor de l'industrialisation a transformé le paysage agricole en un paysage du bassin minier avec des usines, voies ferrées, des entrepôts, des terrils, etc. Enfin après 1970, avec la crise économique, le paysage fortement remodelé laisse place aux friches industrielles avec des usines désaffectées, des terrains affaissés, terres polluées etc...

La volonté politique ayant permis le développement d'une puissante industrie sidérurgique, a permis également la reconversion des friches industrielles en écoquartiers, à la pointe des dernières innovations. Cette volonté politique a mis tous les moyens pour le développement du site avec les principes du développement durable. De ce fait, les efforts dans la conception paysagère ont permis de concilier la modernité et la mise en valeur du patrimoine industriel existant. Il en résulte la préservation d'éléments historiques comme les hauts-fourneaux, vestiges de forte valeur patrimoniale et historique, qui symbolisent la mémoire collective du site.

A titre d'exemple, les quartiers de Belval se construisent selon les composantes écologiques (énergies renouvelables, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments...) et paysagère (intégration de la nature avec des toitures végétales, des parcs, et l'harmonisation des bâtis modernes avec les vestiges industriels).

Le principe de développement durable est pensé, dans Belval, par la mixité des projets (d'activités) qui contribue à diversifier le paysage du site. Le projet du cabinet néerlandais Jo Coenen Architects a respecté les objectifs de mixité et de proximité des fonctions urbaines. Le site est organisé de la manière suivante :

- **La Terrasse des Hauts-Fourneaux** : la réutilisation des hauts fourneaux en tant qu'élément paysager et patrimonial, qui s'intègre au nouveau paysage urbain de la cité des sciences (activités universitaires et culturel) formées de bâtiments modernes de couleur rouge contrastant avec les couleurs brunes et cuivrées des hauts-fourneaux.
- **Le Square Mile** : le réaménagement des bassins de frittages (Sinterbecken), ainsi que la conservation d'une partie des cheminées en brique rouge comme des éléments paysagers. Ce quartier est marqué par une concentration des activités de services, commerces, et bureaux.
- **Les Quartiers de Belval Nord, Belval Sud et la Wassertreppe**: la grande diversité urbaine et paysagère avec des cours d'eau, les quartiers résidentiels bénéficient de présence d'école, crèches, des commerces de proximité etc.
- **Le plateau du Saint Esprit** a été aménagé en parc, en zone des loisirs et de nature. Ce parc vallonné est constitué de terres issues des déblais du site. Ces terres polluées sont confinées et recouvertes avec des techniques innovantes d'étanchéité permettant ainsi l'aménagement d'un parc paysager avec une zone d'observation.
- **Le Parc Belval**, vaste espace naturel avec des équipements sportifs et de loisirs.

