



**Position d'Inter-Environnement Wallonie sur le
décret-programme relatif aux actions prioritaires
pour l'avenir wallon**

26 avril 2006

Ce décret est la traduction, dans le CWATUP, de l'une des actions du « Plan Marshall wallon », adopté par le Gouvernement wallon le 30 août 2005¹, qui vise à assainir les sites d'activité économique désaffectés (en abrégé, les SAED).

Contexte

La Déclaration de Politique Régionale (DPR) a prévu l'accélération de l'assainissement des sites d'activité économique désaffectés (SAED) en simplifiant et accélérant les décisions. Elle prévoit également que le Gouvernement wallon amplifiera la politique de réhabilitation et d'appropriation publique des SAED. Pour atteindre cet objectif, il est prévu d'organiser un financement alternatif de cette politique, complémentaire au budget traditionnel de la Région.

Deux types de priorité en matière de SAED sont identifiés, auxquels s'appliqueront deux procédures différentes :

- les sites qui défigurent des zones habitées et qui ne sont pas ou peu pollués bénéficieront d'une remise en état ou d'un assainissement visuel rapide ;
- les sites pollués qui présentent des dangers pour la santé ou l'environnement seront assainis en profondeur.

Pour rappel, le Gouvernement wallon s'est fixé comme objectif, l'assainissement visuel de 100 sites non pollués et la réhabilitation de 50 périmètres pollués d'ici la fin de la législature de manière à améliorer le cadre de vie de la population, assurer sa santé, gérer parcimonieusement le territoire en réaffectant ses sites dépollués à une activité quelle qu'elle soit.

Action

La réhabilitation d'une centaine de SAED non pollués - et principalement des Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) - nécessite selon une première estimation basée sur l'expérience des sites d'intérêt régional (S.I.R), un montant total de subsides de l'ordre de 80 millions d'euros entre 2006 et 2009 pour des travaux estimés à +/- 100 millions d'euros.

En ce qui concerne les sites pollués, des moyens financiers beaucoup plus considérables, de l'ordre de 243 millions d'euros pour quelque 24 sites localisés en milieu urbain et péri-urbain, sur les 50 périmètres visés par le Contrat d'avenir, devront être mobilisés. Les crédits directs affectés à cette politique sont encore insuffisants pour mener à bien cette politique régionale d'acquisition, d'études et de travaux. Un financement alternatif sera donc mis en place pour les sites non pollués, selon les taux de subsidiation actuels (maître d'ouvrage : les intercommunales, la SARSI et la SORASI) et les sites pollués (maître d'ouvrage : la SPAQUE)

Enfin, il s'indique également de modifier en conséquence le décret Sols du 1er avril 2004 afin de simplifier encore les procédures applicables, d'une part, aux terrains non pollués, et, d'autre part, aux terrains pollués.

¹Plan Marshall =Actions prioritaires pour l'Avenir wallon

POSITION D'INTER-ENVIRONNEMENT WALLONIE

Inter-Environnement Wallonie salue la volonté du Gouvernement d'investir massivement dans les friches et de rendre les procédures plus rapides et plus efficaces. Celui-ci se donne les moyens financiers et légaux pour relever le défi majeur que représentent l'assainissement et la rénovation des friches qui gangrènent certaines parties de notre territoire.

Néanmoins, IEW souhaite formuler une série de remarques. Tout d'abord, de manière générale :

1. Le texte en projet permet « le meilleur comme le pire »... Il semble que la volonté actuelle est bien de sélectionner nommément des Sites à réaménager (SAR) et des Sites de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional (SRPE) particulièrement problématiques situés dans les noyaux urbanisés. Néanmoins, à partir du moment où aucun critère ne figure dans le texte, rien ne garantit une sélection judicieuse des sites dans le futur (voir points 1 et 5)...
2. Il faut également signaler que le décret est difficile à comprendre. La complexification des textes légaux pose la question de la « bonne gouvernance » : il est de plus en plus difficile pour les citoyens, et pour les investisseurs aussi d'ailleurs, de comprendre les règles du jeu dans lequel ils jouent ... Les modifications récurrentes des textes n'arrangent évidemment pas les choses.

1. Extension du champ d'application de la législation à l'ensemble des biens ou ensemble de biens qui ont été ou qui étaient destinés à accueillir une activité.

Cette ouverture du champ est tout à fait logique sur le plan des principes : les nuisances générées par un chancre, sur le plan de l'aménagement du territoire, ne diffèrent pas fondamentalement qu'il s'agisse d'un site ayant accueilli une entreprise, un hôpital ou encore une école par exemple. De plus, il semble que la restriction qui existait jadis était source de problèmes : qu'est-ce qui pouvait exactement être considéré comme activité économique ? Certains bâtiments avaient accueilli, pour un temps très court, une activité économique, par exemple. Il faut toutefois éviter le saupoudrage des moyens... De petits sites ou bâtiments qui pourraient sans doute réintégrer le marché sans intervention du public risquent de profiter directement de cette nouvelle possibilité (effet d'aubaine). Cela paraît inopportun quand on connaît la gravité des problèmes dans certaines zones, totalement défigurées par des friches depuis plusieurs décennies parfois. Si, comme mentionné ci-dessus, la sélection des 100 sites à réaménager au cours de cette législature semble privilégier les situations véritablement problématiques, évitant ainsi l'écueil que nous redoutons, l'avant-projet de décret, dans son état actuel, ne met pas à l'abri de dérapages éventuels dans le futur.

Inter-Environnement Wallonie regrette que n'aient été définis des critères garantissant une intervention publique centrée sur les situations les plus problématiques et la limitation au maximum de « l'effet d'aubaine ».

2. Une fois le SAR reconnu, comment « forcer » le propriétaire à assumer sa responsabilité en réalisant les travaux de réaménagement de son site ?

Pour amener un propriétaire à entreprendre l'assainissement et/ou la rénovation de son site, une taxe est levée sur les sites dont la superficie excède 0,5 ha et sur lesquels se trouve un immeuble bâti. Il faut noter que cette taxe n'a qu'un effet limité car 44 % des SAED actuels ont une superficie inférieure à 0,5 ha. Néanmoins, les communes peuvent lever une taxe sur les sites plus petits et les logements abandonnés. En outre, cette taxe régionale n'a pas eu l'effet escompté...

Inter-Environnement Wallonie souhaite que la taxe régionale soit revue afin d'inciter les propriétaires à entreprendre les travaux d'assainissement et/ou de rénovation ou encore à se défaire de leur bien. La Région wallonne devrait également inciter les communes à lever une taxe sur les SAR d'une superficie inférieure à 0,5 ha (intérêt financier, subsides conditionnés à l'instauration de cette taxe comme pour les logements abandonnés, ...).

3. Après le réaménagement : la réaffectation.

La nouvelle procédure ne prévoit ni révision de plan de secteur, ni Plan communal d'aménagement (PCA) ce qui permet d'accélérer la procédure. Les permis en vue du réaménagement du site seront délivrés par le fonctionnaire délégué (article 127 du CWATUP), si nécessaire, en s'écartant au plan de secteur. Comme nous l'avons précédemment exposé (et ceci dépasse le cadre de la législation SAR), l'extension des permis publics revient à créer de plus en plus de « trous » dans les plans de secteur. En substituant à la planification une simple procédure de permis, l'autorité régionale renonce à son rôle et à son initiative d'aménageur : c'est l'initiative privée qui commande l'affectation de telle ou telle zone ou partie de zone. L'aménagement risque de se faire au coup par coup, sans vision d'ensemble cohérente. C'est très gênant, surtout dans les grands SAR... Enfin, les Fonctionnaires délégués ont peu de critères légaux pour juger de l'opportunité d'un projet dans les SAR et n'ont donc aucun moyen de s'opposer à un projet inadapté.

Inter-Environnement Wallonie regrette que, pour les grands SAR (au minimum), l'élaboration d'un schéma directeur voire d'un PCA si nécessaire (lieux à forte pression foncière, nécessité d'une définition architecturale particulièrement fine...) ne soit pas imposée. Des critères auxquels le Fonctionnaire délégué pourrait se référer pour éventuellement refuser ou amender un projet doivent également être formulés ce qui permettrait aux investisseurs, aux communes... d'avoir un peu plus de prévisibilité. Le critère le plus « basique » est celui du bon aménagement des lieux. Ce critère pourrait être détaillé (compatibilité de la destination et de l'architecture avec celles du voisinage, structuration du territoire...), au besoin par arrêté afin de ne pas surcharger le décret.

Enfin, Inter-Environnement Wallonie recommande la régularisation de la situation afin de ne pas rester avec un décalage entre la situation de fait et de droit.

4. Création de logements sur un SAR ou un SRPE.

La Région wallonne soutient la création de logements dans les SAR et SRPE en apportant un euro lorsque le privé en investit trois. Nous saluons la volonté de favoriser la création de logement. Néanmoins, on peut se demander si ce « subsidie » attractif ne risque pas de faire affluer des projets de logement à des endroits totalement inappropriés (très excentrés par rapport aux noyaux d'habitat ou posant des problèmes de mobilité par exemple) ou davantage favorables à d'autres affectations (près des gares, par exemple, il est parfois plus opportun d'implanter des bureaux).

Inter-Environnement Wallonie regrette que des zones dans lesquelles cette aide financière peut être obtenue en fonction de certains critères (centralité et accessibilité par exemple) n'aient pas été définies. Ces critères doivent être connus en amont afin d'éviter que des privés n'investissent dans un projet en pensant bénéficier d'une aide financière et se la voient ensuite refusée pour des questions de localisation. De même, des conditions pour obtenir cette aide financière: densité, qualité architecturale, performance énergétique, espaces publics de qualité, ... auraient selon Iew dû être définies.

5. Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale d'intérêt régional (SRPE).

Aucun critère ne définit ce qui fait qu'un site est « d'intérêt régional »... Comment la Région wallonne va-t-elle choisir les sites qui vont devenir des SRPE c'est -à-dire les sites dont elle est susceptible de devenir propriétaire et dans lesquels elle va investir ? Ces critères doivent participer à une stratégie territoriale et doivent être connus d'avance pour éviter une politique d'opportunité. Comme pour les SAR, les critères doivent figurer dans un document légal afin de garantir la pertinence d'une future sélection et les priorités. Ces critères devraient inscrire la politique d'assainissement des friches dans une stratégie de développement territorial (centralité, accessibilité, localisation dans certains périmètres (de rénovation et revitalisation urbaines), périmètre de remembrement urbain,...- mais aussi taille de la friche, le degré de nuisance).

Dans les SRPE, l'assainissement peut se faire sans permis (cela inclut les mouvements de terre, leur évacuation, l'évacuation de déchets de construction, l'admission de terres sur le site)... A souligner aussi que les travaux se feront aussi sans aucun permis « déchets ». La suppression du permis ne peut être admise que s'il existe par ailleurs un document (cahier des charges, plan d'assainissement) indiquant clairement le devenir des matériaux évacués du site ou admis sur celui-ci. La procédure aurait dû inclure soit un permis, soit un cahier des charges ou un plan d'assainissement approuvé par l'autorité.

Inter Environnement Wallonie regrette encore que la listes des SRPE ne soit pas soumise à enquête publique et rendue accessible à tous les acteurs (propriétaires, administrations, maîtres d'ouvrage potentiels, commissions d'avis, ...). En effet, s'agissant d'un programme - positif qui plus est - de réhabilitation de friches, le Gouvernement aurait tout intérêt à faire connaître son travail auprès de la population et à recueillir ainsi ses observations. La liste définitive des SRPE serait alors adoptée après consultation de la population, conformément à la Convention d'Aarhus (articles 6 et 7).
