



# Potentiel de développement des SAR en province de Namur et perspectives de mise en œuvre dans le cadre du SDT

29 juin 2023

# Potentiel de développement des SAR en province de Namur

Etude menée par le BEP en 2020 (réactualisation prévue été 2023)

**Constat:** Difficultés croissantes à développer de nouveaux parcs d'activités économiques en « zone agricole »

**Objectif poursuivi par le BEP :** S'inscrire dans la démarche de réduction l'artificialisation des sols en privilégiant le réaménagement des terrains déjà artificialisés pour développer de nouvelles zones d'activités économiques

En moyenne, dans les parcs d'activités du BEP, urbanisation de 18,5 ha/an de zone d'activité économique.

Les disponibilités actuelles de terrains équipés à destination des entreprises sont de 147 ha (situation au 31/12/2022).

## Site à réaménager (SAR) : DÉFINITION

Article D.V.1.1° du Code du Développement territorial (CoDT) :

Un site à réaménager (SAR) est un « *bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé ; ...* ».

Concrètement, on peut retrouver en qualité de SAR :

- des anciens sites d'activité économique désaffectés (anciennes usines, sites touristiques,...)
- des sites ayant servis d'équipements communautaires (écoles, centres sportifs, ...), des installations à caractère public ou à destination publique (ancien site des chemins de fer, centrales électriques, ...),...

**Objectifs reconnaissance en site à réaménager :**

- octroi de subventions pour les actes et travaux de réhabilitation
- permis délivré par le fonctionnaire délégué (écart au plan de secteur possible)

## Site à réaménager (SAR) : INVENTAIRE REALISE PAR LA WALLONIE

### Les SAR « de droit »

- Il s'agit des sites dont le statut « à réaménager » est déjà approuvé par un arrêté ministériel. Vu leur reconnaissance, les SAR de droit sont souvent accompagnés d'un projet de réaménagement.

### Les SAR « de fait »

- Il s'agit des sites relevés comme potentiellement à réaménager. Les SAR de fait sont repris dans un inventaire réalisé par le SPW.

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_sar/index.php/isa/index](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_sar/index.php/isa/index)

# SITES A REAMENAGER EN PROVINCE DE NAMUR

SUPERFICIE DE LA WALLONIE :  
1.690.100 ha

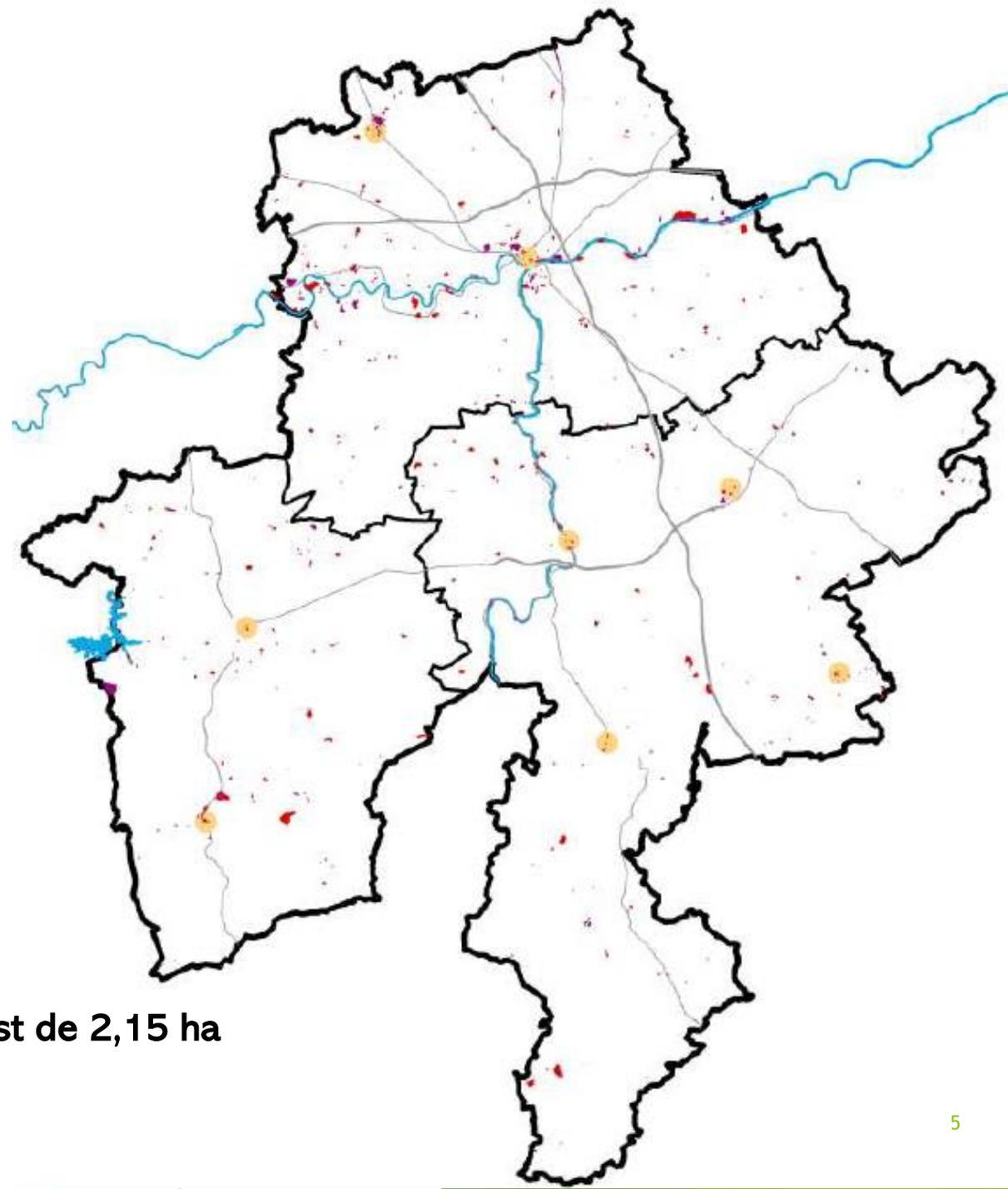
SUPERFICIE DE LA PROVINCE DE NAMUR :  
367.000 ha (22% du territoire wallon)

SUPERFICIE DES SITES REPRIS A L'INVENTAIRE :  
1.362 ha (0,4% du territoire provincial namurois)  
633 sites dont 138 de droit et 495 de fait

## CONSTAT :

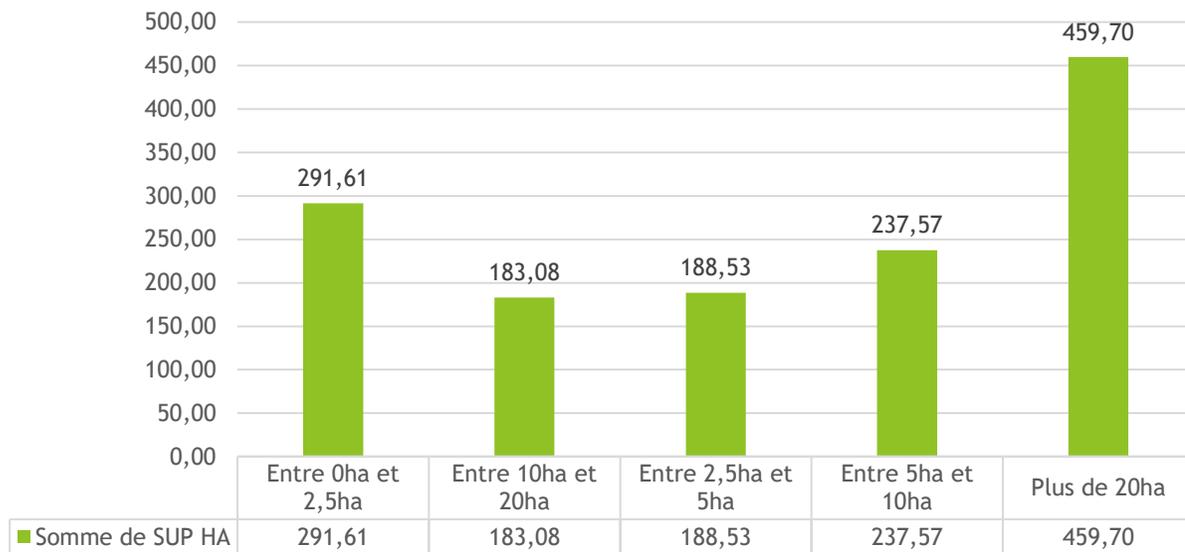
UN POTENTIEL IMPORTANT EN SUPERFICIE

MAIS FORT FRAGMENTE : Taille moyenne des sites est de 2,15 ha



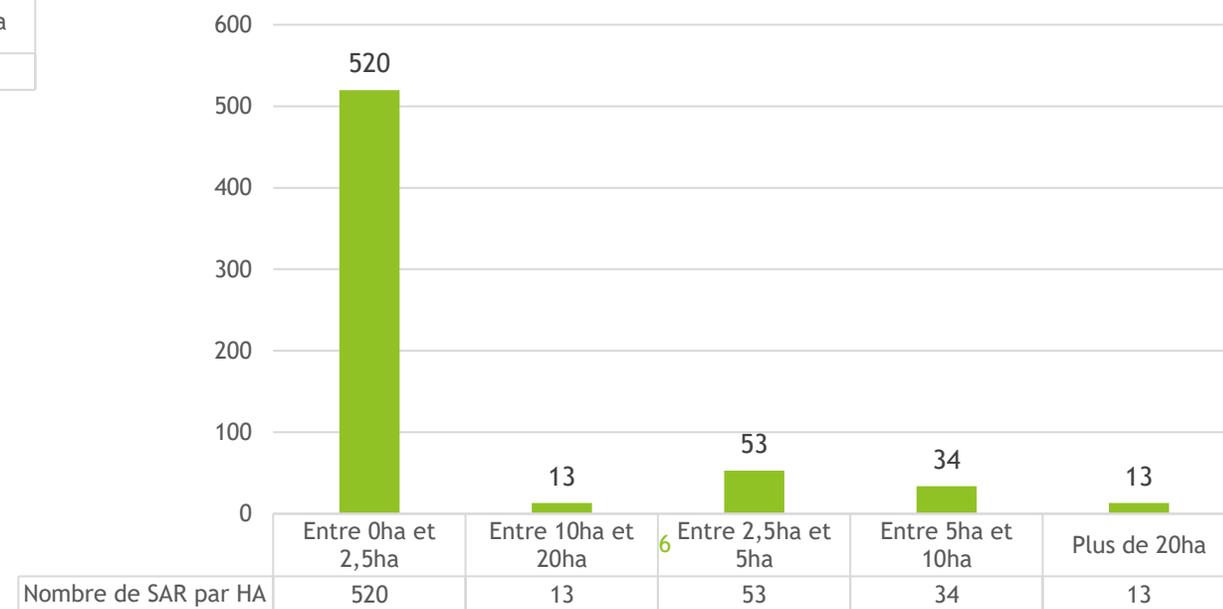
# Description quantitative des SAR en province de Namur

Superficie totale par catégorie



Plus de disponibilité dans les 13 SAR de plus de 20ha, (carrières ou sites déjà réhabilités)

Nombre de SAR par catégorie



# IDENTIFICATION DES SAR AVEC UN FORT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## 1° Analyse cartographique via système d'information géographique (SIG)

### **Exclusion des SAR ayant de fortes contraintes environnementales et topographiques**

- Site « protégé » au niveau environnemental (Natura 2000, SGIB, Réserve naturelle)
  - 47 SAR
- Site avec un relief trop marqué : pente supérieure à 10% sur une part importante du SAR
  - 146 SAR
- Site inondable : aléa d'inondation fort
  - 18 SAR

**Exclusion des sites de moins de 2ha (- 348 SAR)**

**Reste sur les 633 sites **74 SAR** à potentiel pour développer un projet « structurant »**

# IDENTIFICATION DES SAR AVEC UN FORT POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## 2° Analyse rapide des sites retenus

Sur base de ces 74 SAR, une analyse rapide est effectuée pour vérifier que les sites ne sont pas déjà réaménagés : élimination de 25 sites.

Une fois le processus de sélection terminé, il reste **49 SAR pour un total d'environ 255 ha.**

- 10 SAR sur Arr. Philippeville – 37 ha
- 27 SAR sur Arr. Namur – 173 ha
- 12 SAR sur Arr. Dinant – 45 ha

## Site à réaménager (SAR) : ANALYSE DES 49 SITES IDENTIFIES

Analyse plus approfondie des 49 SAR retenus pour évaluer la pertinence de leur développement:

- prise en compte de leur localisation
  - proximité d'axes de communication,
  - proximité d'un pôle,
  - voisinage immédiat du site, ...
- existence de projets (publics ou privés) déjà connus sur ces sites
- communication aux Communes pour compléter le cas échéant l'inventaire.

Au final, **16+3 sites** sont retenus, soit 2 à 3% des sites repris à l'inventaire SAR

Surface totale : **162 ha**, soit environ 12% de la superficie reprise à l'inventaire SAR

- **Sites à vocation économique : 64 ha**
- Sites susceptibles d'accueillir un projet mixte (économique, logements, équipements communautaires, ...) : 98 ha



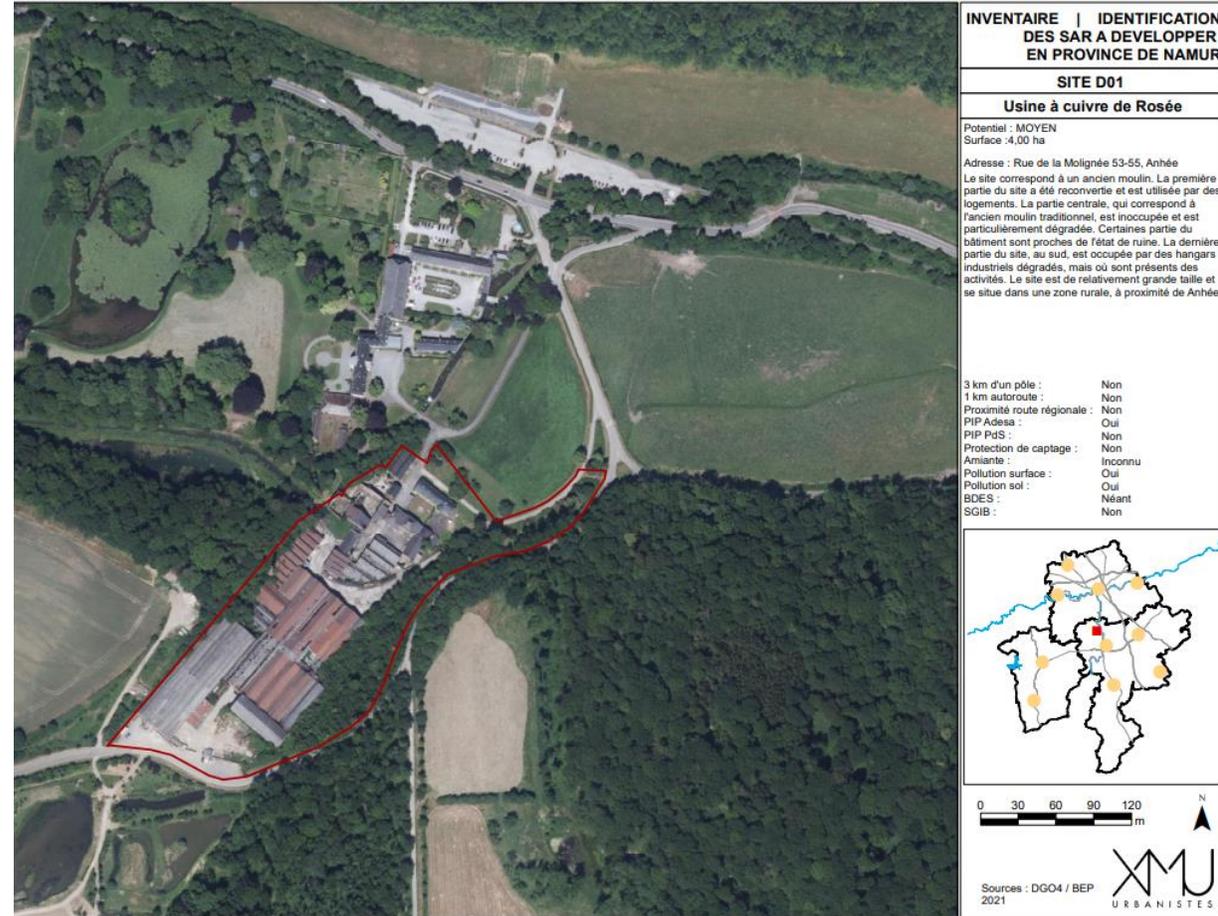
# Sites sélectionnés pour une étude de faisabilité à vocation économique

5 sites retenus avec l'objectif de les développer par le BEP

- > décision du CA
- > 46,6 ha

Ces sites vont faire l'objet d'une analyse complète :

- une analyse détaillée Atouts-Contraintes
- une analyse des propriétés foncières
- une analyse de l'occupation du site, à la recherche de pollution (SPAQUE)
- une esquisse d'aménagement
- une pré-programmation : détail des affectations envisagées et des surfaces valorisables
- **une analyse de faisabilité économique**
- **rencontre du Bourgmestre et du propriétaire**



**Atouts - Contraintes**

Atouts	Contraintes
Site intégré dans Jemeppe	Bâti industriel ancien et mal organisé
Proximité de la Basse Sambre	Probable pollution et amiante
Pas de relief	Couleur pêche à la BDES
Pas de contraintes physiques ni naturelles	



- SAR - périmètre du projet
- Parcelles cadastrales
- Présence potentielle d'anciens puits de mines

**Projet de développement**

**Type d'aménagement**

Un site d'une telle taille implanté au cœur de Jemeppe développer un projet mixte qui s'appuie sur le voisinage d'activités aux abords de la voie ferrée.

**Surfaces aménagées**

Usage
Surfaces commercialisables - Entreprises
Surfaces commercialisables - Logements
Voiries et infrastructures
Périmètres d'isolement

**Affectation proposée**

Activités industrielles aux abords des rails  
Habitat sur le solde du site, en continuité des logements e



- Extension du périmètre d'activité
- Bâti existant
- Bâti détruit
- Voirie carrossable
- Zone d'activité proposée
- Parking
- Zone d'habitat proposée
- Voirie piétonne
- Parking

## Sites sélectionnés pour une étude de faisabilité à vocation économique

Sur les 5 sites étudiés,

- Un site trop pollué (opération de développement économique pas « réaliste »);
- Un site dont le propriétaire veut le développer lui-même (pas de projet actuellement);
- Un site dont le propriétaire n'est pas vendeur (Défense nationale);
- Un site dont le propriétaire a un projet de développement;
- Un site dont le réaménagement est envisageable à court terme.

Projets en cours d'étude sur des sites à réaménager :

- Site de Belgrade – réhabilitation du domaine militaire pour accueillir des entreprises, FOREM, IFAPME et BVI
- Site Efel à Couvin (avec Sogepa)
- Site dit Ville+Sambre+Ville à Auvelais (Sambreville)
- Site dit Samera à Tamines (Sambreville)
- Site dit Ancienne usine de produits chimiques à Auvelais (Sambreville)

# Schéma de Développement Territorial (SDT)

-> sites à réaménager

## Constat

### SA1.C6

La Wallonie présente une variété de friches dont les perspectives de réaménagement sont nombreuses. Parmi ces friches, les Sites à réaménager (SAR) couvrent ±3.720 ha du territoire wallon en 2021 et constituent, au regard de leur localisation et de leurs spécificités respectives, un potentiel de réurbanisation non négligeable notamment pour l'activité économique, les équipements communautaires, le logement. A cet égard, anticiper leur éventuel intérêt biologique peut renforcer le montage de projet.

## Mesure de gestion et de programmation

### SA3éco.M5

Poursuivre et actualiser l'inventaire des sites à réaménager.

### AI7.M1

Réhabiliter 100 ha de sites à réaménager par an avec une attention pour le retour de ces sites, lorsque leur localisation y est favorable, à l'activité économique.

## Potentiel en site à réaménager

Concernant les sites à réaménager en Province de Namur, il y a 633 sites inventoriés de fait et de droit et ils couvrent 1.362ha. Deux tiers de ces SAR sont hors centralité.

Les SAR en centralité présentent un potentiel théorique de développement 15.000 logements supplémentaires en province de Namur.

Centralités	Nombre de SAR	%	Superficie SAR	%
Centralité urbaine de pôle	175	28%	300 ha	22%
Centralité urbaine	14	2%	22 ha	2%
Centralité villageoise	110	17%	124 ha	9%
Hors centralité	334	53%	916 ha	67%
<b>TOTAL</b>	<b>633</b>		<b>1.362 ha</b>	

# Questionnements sur la mise en œuvre des SAR ?

- Vu les difficultés de mise en œuvre des SAR, surtout pour les petits sites, envisager l'utilisation des SAR comme compensation environnementale dans une logique d'artificialisation des sols >< désartificialisation des sols ?
  - Financement de la renaturation des SAR par la Wallonie ?
- Envisager l'utilisation des SAR pour le stockage des terres ?
  - Valorisation économique possible ?