

# ETATS GENERAUX DES SOLS WALLONS

Atelier « Décloisonnement » du 19 octobre 2023

Compte-rendu - **DRAFT**

## 1. Participants

1.1. Pierre Anrys (Arcea), Frédéric Bracke (CSD), Olivier Decocq (Assenas), Renaud De Rijdt (Assenas), Corentin Fierens (SPW/DGARNE/DSD/DPS), Katrien Kempe (UPSI), Mathilde Lhote (Arcea), Olivier Ponzonda (AG Environnement), Vincent Vanderheyden (Siterem), Pol Van de Vyvere (Assenas), Jérémie Duchatelet (SGS)

## 2. Rappel des objectifs des Etats généraux

- Identifier les problèmes les plus récurrents et handicapants pour tous les acteurs (objet du colloque du 18 avril 2023)
- Travailler ensemble sur des solutions concrètes et praticables (Quick Wins), à travers l'organisation d'ateliers :
  - o Travailler sur base du contexte réglementaire actuel ;
  - o Travailler sur des adaptations réglementaires => Vade-mecum collégial à destination du monde politique ;
  - o Travailler sur un changement de paradigme ? (Exemples internationaux, benchmarking, ...)

## 3. Evolutions réglementaires en cours et à venir

- CoDT : Avant-projet de décret modifiant le CoDT (adopté par le GW en 3<sup>ème</sup> lecture le 27-09-2023)
- Décret PE : Avant-projet de décret modifiant le décret PE du 11 mars 1999 (adopté par le GW en 1<sup>ère</sup> lecture le 30-03-2023)
- LCN : Avant-projet de décret modifiant la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature
- Biodiversité : Stratégie Biodiversité 360° (adoption par le GW prévue pour novembre 2023)
- Mise en place d'un suivi régional de la qualité biologique des sols (SPW ARNE/DSD/DPS) (Projet 115 du Plan de relance)

## 4. Restitution des exposés et des échanges du Colloque du 18 avril 2023

Voir exposé de l'atelier en annexe 1

## 5. Retours du terrain – Réponses aux questionnaires

Voir exposé de l'atelier en annexe 1

## 6. BDES

Quelques pistes par rapport aux difficultés de compréhension de la BDES :

- Envisager une campagne de communication, renforcer l'information des utilisateurs.
- La couleur pêche d'une parcelle donne généralement une perception pessimiste du terrain et des contraintes attendues, pouvant décourager toute initiative. Il y a bien sûr un effort de compréhension de l'outil que chaque utilisateur se doit de faire, mais un travail pédagogique sur la nuance (ajout de couleurs ?) et la perception permettrait une approche moins défaitiste de la situation => Catégorisation supplémentaire :
  - o Terrain non investigué considéré comme « non pollué »

- Terrain non investigué considéré comme « potentiellement pollué »
- Terrain investigué avec CCS sans pollution résiduelle
- Terrain investigué avec CCS avec pollution résiduelle
- ...
- (pourquoi ne pas s'inspirer de la carte de l'Etat des sols Bxl)
- Amélioration de la cartographie/géomatique :
  - Travailler sur base d'un seul parcellaire cadastral (à l'instar également de la carte de l'Etat du sol Bxl). En effet, les parcelles BDES sont reprises selon les limites en vigueur lors du motif de reprise, ne correspondant donc pas toujours aux limites cadastrales actuelles - ce qui peut générer des erreurs d'interprétation.
  - Coupler la BDES à un outil de consultation des terrains en friche, décrivant leur état, les obligations sol dont ils font l'objet et leurs potentialités techniques et légales de redéveloppement.
  - Travailler avec des pop-ups d'information.

## 7. SAR

Point peu développé en atelier mais on peut rappeler les problèmes identifiés et les souhaits formulés lors du Colloque :

- Demande de clarification du statut d'un SAR, dans le cadre des demandes de PE et en regard des différentes polices administratives TLPE et ARNE,
- Un SAED peut être réhabilité au sens du CWATUPE mais encore considéré comme potentiellement pollué,
- SAR réhabilité par la SPAQuE encore considéré comme potentiellement pollué.

## 8. Ressources humaines à l'Administration

Quelques pistes face au manque d'effectif manifeste à la DAS :

- Augmentation des effectifs,
- Réduction de la complexité des procédures et du nombre d'éléments demandés dans les dossiers sol,
- Formation du personnel.

Plus largement, lors de l'instruction des demandes de permis, certaines instances sont consultées alors qu'elles ne sont pas forcément compétentes en regard du projet déposé, ce qui génère engorgement des tâches et pertes de temps.

## 9. Etudes de sol

Concernant l'accompagnement et/ou la disponibilité des agents traitants,

- Tout d'abord, les participants s'accordent à dire que la situation s'est améliorée, ... toutefois la disponibilité des agents n'est pas toujours garantie...
- Il convient d'améliorer la concertation entre les experts sol et l'administration => fluidification des échanges, visites de terrain, disponibilité et pragmatisme, ... mais ...
- Afin de ne pas alourdir encore plus les tâches des agents, ces modes d'échanges « 2.0 » doivent se faire au cas par cas, à l'appréciation, par les acteurs, de la complexité du dossier.

Concernant les processus d'étude de sol et plus particulièrement la lourdeur de la caractérisation des remblais (en temps, en investigations et en rapportage) par rapport à la plus-value apportée =>

travailler sur la simplification de l'approche (un parallèle est fait avec les dispositions de l'Ordonnance sol Bxl).

## 10. Réunion de projet et autres pistes de facilitation

Afin de faciliter l'instruction des permis d'environnement et des permis uniques, tant pour le demandeur que pour l'administration, nous proposons les aménagements suivants :

- Organisation d'une réunion préalable avec un interlocuteur au fait des différentes impositions du permis (agent ayant une bonne connaissance générale des procédures) :
  - o Présentation du projet
  - o Détail des impositions
  - o Calendrier sous forme d'un arbre décisionnel selon les résultats des différentes investigations
  - o Questions/réponses
  - o Signature d'un document reprenant tous ces éléments cadrant le projet et la demande de permis
- Octroi des permis sous réserve de fourniture des éléments manquants lorsque ceux-ci ne sont pas susceptibles de remettre le projet en cause
- Réinstaurer l'avis de pré-recevabilité du Projet d'Assainissement
- Faciliter les dérogations dans les impositions des études de sol
- Clarification de l'art. 23 du Décret sol<sup>1</sup> afin d'éviter les suspensions de délais pour le permis d'urbanisme. En effet, lorsqu'une étude de sol doit être jointe à la demande de permis, il y a fréquemment des suspensions de délais du permis (En vertu de l'art. D.IV.89 du CoDT<sup>2</sup>, si l'étude n'est pas encore approuvée, le délai du permis sera suspendu pour permettre l'instruction de l'étude. Même processus si des obligations ultérieures doivent encore être accomplies (étude de caractérisation, projet d'assainissement, ...).

## 11. Besoin d'accompagnement des projets de reconversion

Parallélisme est fait avec le Brownfield Covenant appliqué en Flandres => Evaluer la faisabilité en Wallonie, l'adapter ? Nous présenterons succinctement cet outil lors de l'atelier du 14 novembre.

Points d'attention pour la réussite d'un tel processus d'accompagnement :

- Le processus ayant une durée de plusieurs années, il faut prévoir la gestion des nouvelles réglementations qui entrent en vigueur pendant ce processus
- Réunions périodiques avec le FT, FD, administrations, ...
- S'inspirer du processus de type « Greendéal »?

En outre, nous recommandons de réaliser une analyse ou un observatoire afin d'évaluer la faisabilité de l'atteinte des objectifs politiques fixés. Par exemple, est-ce que l'objectif de reconversion de 100 ha

---

<sup>1</sup> § 1er. Une étude d'orientation est réalisée par le demandeur d'un permis d'urbanisme, d'un permis unique ou d'un permis intégré sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, ...

...

L'étude d'orientation ou l'étude combinée est jointe à la demande de permis et transmise concomitamment à l'administration ... . La procédure d'instruction des demandes de permis visées se poursuit conformément aux législations applicables.

<sup>2</sup> Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

...

<sup>3</sup> lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du Décret sol.

de friches par an est réaliste et cohérent compte tenu des moyens disponibles et des procédures actuelles ?

Les critères :

- Durée d'un projet / du permitting
- Coût du permitting
- Nombre de permis avec « obligations sol » instruits par an
- Taux de réussite/échec/abandon/recours
- ...

## 12. Benchmarking

Nous recommandons de créer une Task force chargée d'établir un benchmark européen des réglementations et des vitesses de reconversion des sites :

- Quelles sont les formes de procédure d'accompagnement en Europe (p. ex. Brownfieldconvenant en Flandres) ?
- Comment valoriser l'existant et les études déjà réalisées ?

## 13. Autres

### Dématérialisation

- Des améliorations sont possibles et faciliteraient l'instruction des permis
- En évitant les remises multiples des mêmes informations
- Donner une valeur légale ou formelle aux courriers électroniques

### Incitants

Travailler sur la création d'incitants pour réhabiliter les friches industrielles, pour y développer des activités économiques et des usages pérennes (projets de logements, services, activités artisanales ou économiques) ou intermédiaires (biomasse énergie ou matériaux, panneaux solaires, ...). Par exemple :

- Aide financière
- Pas de cautionnement exigé
- Pas de taxation des plus-values

### SGIB

- Faciliter les dérogations lorsque seule une petite partie de la parcelle est concernée par les aspects SGIB
- Il semble que suite à l'observation dans les carrières d'espèces importantes d'un point de vue écologique, ces sites sont susceptibles de passer en type d'usage I dans le cadre d'études de sol. Les friches font aussi actuellement l'objet de beaucoup d'attention au niveau écologique. Sans vouloir empêcher ce type d'inventaire, nous attirons l'attention du législateur sur les conséquences d'un abaissement du seuil de sensibilité, en termes de contraintes à la reconversion.

Communication

- Via les fédérations, vers les porteurs de projets :
  - Déroulement des demandes et des instructions
  - Implications exactes de la BDES (un terrain « pêche » n'est pas nécessairement un terrain à assainir)
  - Consultation moins tardive des experts sols

**14. Annexes**

14.1. Exposé lors de l'atelier