

ETATS GENERAUX DES SOLS WALLONS

Atelier « Disponibilité des terrains » du 14 novembre 2023

Compte-rendu

1. Participants

Olivier Abeloos (SPW/DGTLPE/DAOV), Olivier Decocq (Assenas (Duferco Wallonie)), Dirk De Coster (VDC Environnement), Caroline Decoster (UWE), Renaud De Rijdt (Assenas (Atrasol)), Augustin Gaspard (SPW/DGTLPE/DAOV), Mathieu Goblet (Assenas (Nonet)), Jean-Marc Lambert (Fedexsol (ABV)), Mathilde Lhote (Fedexsol (Arcea)), Thierry Minguet (expert en assainissement), Stéphane Muguet (Fedexsol (Hydreau)), Christophe Rasumny (SPW/DGTLPE/DAOV), Philippe Scauflaire (Spaque), Stéphanie Stévenart (WE), Pol Van de Vyvere (Assenas (Cordeel)), Louis Vandebrouck (Fedexsol (Aries)), Frédérique Witters (UVCW).

2. Rappel des objectifs des Etats généraux

- Identifier les problèmes les plus récurrents et handicapants en matière de gestion des sols pollués dans le cadre du redéveloppement économique des terrains (= 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. Objectif de l'atelier

L'atelier visait tout d'abord un échange sur deux points essentiels déjà évoqués lors du 1^{er} atelier, à savoir (1) la BDES et ses points d'amélioration et (2) la facilitation ou la création de processus d'accompagnement administratif des projets de reconversion.

Ensuite, l'objectif était d'échanger sur la problématique de la disponibilité des terrains, vue sous l'angle des difficultés technico-réglementaires « sol » rencontrées avant d'arriver à une mise à disposition complète pour un développement économique.

Les débats sont alimentés par les réponses, compilées avant séance, aux questionnaires mis en ligne sur la page des Etats généraux¹.

4. BDES

4.1. Les catégories de terrain

En ce qui concerne les terrains non investigués, il y a nécessité de clarifier leur statut suspect ou non suspect sur base des informations disponibles et de distinguer les éléments factuels des éléments supposés :

¹ https://assenas.be/?page_id=256

- Terrain non investigué pour lequel on dispose d'informations et considéré sur base de ces informations comme non suspect / ayant abrité des activités sans risque (à risque nul ou faible de pollution)
- Terrain non investigué pour lequel on dispose d'informations et considéré sur base de ces informations comme suspect / ayant abrité des activités à risque (à risque de pollution)
- Terrain non investigué pour lequel on ne dispose pas d'informations.

Notons que cette dernière catégorie de terrain (sans couleur à la BDES) représente 95% des parcelles du territoire wallon. Cela signifie que l'Administration ne dispose, au moment de la consultation, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle. Cela ne préjuge bien sûr pas de l'absence d'une pollution mais l'absence de ce type d'informations équivaut à une absence de suspicion et justifie le fait qu'il n'y ait aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement.

La couleur lavande, bien qu'elle ne représente qu'une information indicative, génère fréquemment un flou (les experts sol étant en difficulté pour conseiller leurs clients dans ce cas) et, in fine, une forte suspicion étant donné qu'elle peut être associée à plusieurs motifs de risque. Cela peut donc, dans certains cas, être perçu comme plus suspect que pour un terrain repris en pêche.

Le système de catégorisation bruxellois² ayant fait ses preuves, il serait utile de s'en inspirer pour certains aspects.

Un processus dématérialisé, efficace et rapide, de mise à jour de la BDES devrait être mis en place, notamment pour pouvoir déclasser une parcelle (supprimer les couleurs qui n'ont plus lieu d'être) et éviter les études inutiles dans les cas où cette parcelle fait l'objet d'un projet de développement.

Exemples de déclassement :

- Permis délivré avec activités à risque mais non mis en œuvre (c'est ce que prévoit en fait l'avant-projet de décret modifiant diverses législations en matière d'Environnement dont le Décret sol, en précisant que ne seraient pas repris en pêche les terrains où il est démontré que le permis n'a jamais été mis en œuvre. Le texte modificatif ne précise toutefois aucune modalité ni aucun délai de rigueur.
- Terrain avec CCS sans pollution ou sans pollution résiduelle.

Il faudrait inciter, via une campagne de communication, les propriétaires à mettre à jour le statut de leur parcelle et parallèlement fixer un délai de rigueur pour déclasser un terrain.

4.2. Installations ou activités présentant un risque pour le sol

La BDES se basant entre autres sur les permis avec activités à risque pour le sol, il conviendrait de réévaluer, pour certaines de ces activités, le statut « à risque » ou non défini dans « l'arrêté liste » relatif au permis d'environnement³ (il semblerait toutefois que des démarches soient en cours au sein

² Catégorie 0 : parcelles non investiguées, potentiellement polluées

Catégorie 1 : parcelles investiguées et non polluées

Catégorie 2 : parcelles investiguées et légèrement polluées sans risques

Catégorie 3 : parcelles investiguées et polluées avec risques tolérables, moyennant restrictions d'usage

Catégorie 4 : parcelles investiguées et polluées, en cours d'étude ou de traitement

La catégorie 0 peut se superposer aux catégories 1, 2, 3 ou 4 en cas de nouvelle activité à risque ou de nouvelle pollution

³ 4 juillet 2002 - [Arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol] (M.B. 21.09.2002 - err. 04.10.2002) [A.G.W. 27.09.2018 - en vigueur 01.01.2019]

de l'administration). Par exemple, un atelier de découpe de jambon est considéré comme activité à risque pour le sol alors que dans certaines conditions, un dépôt de liquides inflammables de 24.999 litres ne l'est pas.

C. Rasumny cite une étude de 2014 réalisée par Spaque, le CHSTC et le DPS, qui établit les fiches descriptives des activités à risque les périodes d'exploitation ou d'utilisation de certains produits. Cette étude pourrait servir de base à la révision de la liste.

5. Convention d'accompagnement des projets de reconversion

P. Van de Vyvere rappelle les principes du Brownfield Convenant en Flandres :

- L'OVAM lance 1 à 2 appels à projet par an ;
- Les projets déposés combinent souvent plusieurs volets : activité industrielle, services, habitat ;
- Les projets retenus sont déclarés d'intérêt public et bénéficient d'un accompagnement par un interlocuteur unique de l'OVAM ou de l'administration ;
- Les projets ne sont pas subsidiés mais bénéficient d'avantages fiscaux (pas de cautionnement, pas de précompte immobilier pendant la durée du projet, pas de taxation des plus-values).

En Wallonie, il existe la possibilité d'établir une Convention de gestion des sols via une disposition du décret sol. Cette Convention permet essentiellement de s'accorder sur un planning des études et des travaux d'assainissement dans le cas de grands périmètres couvrant plusieurs terrains ou une parcelle de très grande taille. La Convention de gestion des sols n'est donc pas destinée à accompagner et encadrer les projets comme le fait le Brownfield Convenant.

L'approche Brownfield Convenant est une approche intéressante mais une des difficultés rencontrées est l'inflation législative en cours de processus ; çàd le fait que de nouvelles impositions apparaissent et génèrent des contraintes supplémentaires pour le projet Brownfield. Une manière de réduire l'impact de ces nouvelles réglementations serait de permettre et de déterminer des périodes transitoires au sein de la Convention.

Une autre approche possible réservée à des projets innovants ou complexes est celle du « Greendeal », à savoir une convention signée sur base volontaire entre un ou plusieurs développeurs de projets et le Ministère de l'Environnement. La convention décrit les rôles de chaque partie, les actions à mener, le calendrier et les résultats attendus. Sauf convention contraire, chaque partie a une obligation de moyens, dans le respect des législations en vigueur. Le but est de permettre d'identifier les points permettant une amélioration des législations et d'assurer la reproductibilité de projets similaires, ce qui profite à toutes les parties. Un point de contact est nommé coté pouvoirs publics pour assurer la facilitation et la médiation.

6. Disponibilité des terrains

Bspace.be, lancé en 2011, est un site de recensement des terrains disponibles en Wallonie destiné aux promoteurs ou exploitants qui désirent connaître l'offre immobilière disponible pour leur activité économique, que ce soit dans un parc d'activités économiques, près d'une zone portuaire ou pour la recherche d'un immeuble inoccupé ou d'un terrain pour s'y installer.

Ce site s'avère toutefois obsolète et peu utile étant donné qu'il n'a plus été mis à jour depuis 2019 et que sa consultation est très lente et ne permet pas l'accès aux fiches détaillées. C'est pourquoi il est

prévu à court terme que ce site soit remplacé par un outil plus performant de consultation cartographique de données foncières issues des intercommunales de développement économique.

Note de post-réunion : Fin 2023, la Wallonie s'est dotée de l'outil **WalSpace**, qui a pour objectif de rendre visible, de présenter et de centraliser une base de données contenant une liste exhaustive des parcs et zones d'activités économiques de Wallonie gérés par les Intercommunales et opérateurs, ainsi que les zones et biens des Ports Autonomes (PAL, PAN, PAC et PACO). Cette base de données, dont la fréquence de mise à jour sera trimestrielle, est le fruit d'une collaboration et d'une concertation entre le Service Public de Wallonie, les Intercommunales de développement économiques et d'autres instances telles que Wallonie Développement, la SOWAER, SOFINPRO, ou encore les Ports autonomes.

Des outils existent donc pour identifier les terrains disponibles (infos de localisation, surface, propriétaire, équipement, accès aux énergies, mobilité, ...). Toutefois, après ce premier filtre, l'évaluation des obligations en matière de gestion des sols sera déterminante dans le calendrier de mise à disposition complète du terrain pour une réaffectation économique. Les outils existants doivent donc être complétés par des couches d'informations supplémentaires :

- 1° Etat du sol, état physique du terrain et contraintes techniques à l'aménagement
- 2° Statut du terrain (BDES) et obligations légales en matière de gestion du sol
- 3° (sur base de 1° et 2°) Potentialités technico-légales de redéveloppement du terrain et sécurité juridique (liée aux permis, à l'éventuelle inflation réglementaire, ...).

7. Autres

SGIB

Les conséquences de la reprise d'un terrain dans l'inventaire des SGIB avaient déjà été évoquées lors du 1^{er} atelier du 19/10/2023. Pour mémoire, c'est l'Observatoire de la Faune, de la Flore et des Habitats (D GARNE) qui est chargé de constituer l'inventaire des SGIB. On définit un SGIB s'il abrite au moins une espèce rare, menacée ou protégée et/ou au moins un habitat rare, menacé ou protégé. Ce processus se fait sans concertation et/ou information du propriétaire du terrain concerné. Dans le cas d'un projet de reconversion, ce propriétaire n'en sera informé que tardivement dans son projet.

Le SGIB n'étant pas un statut légal d'une part, et, d'autre part, les friches industrielles étant considérées comme ayant un haut potentiel économique de redéveloppement, il n'est pas acceptable que le statut de SGIB impose la prise en compte d'un type d'usage plus sensible que l'usage économique (restant le seul usage de droit) qui puisse générer des obligations légales supplémentaires, y compris même la seule nécessité d'une dérogation (au sens de la Loi sur la Conservation de la Nature) ou la définition de mesures compensatoires.

Grille de lecture

Une nouvelle grille de lecture réglementaire devrait être mise en place dans les années à venir pour les projets impliquant la santé des sols, les matériaux biosourcés et l'économie circulaire, de manière à faciliter l'émergence de projets ayant une composante dans au moins l'un de ces trois domaines.

CCS

En région de Bruxelles-Capitale, l'attestation de sol est un document qui consiste essentiellement à décrire l'état du sol en vue de sa catégorisation dans la carte de l'inventaire, il est non exhaustif et ne fixe pas de contraintes particulières (comme des concentrations de fond ou des restrictions d'utilisation). Il est orienté sur l'opérationnel.

En Wallonie, le certificat se veut exhaustif. Il est plus contraignant et complet, car il n'est à priori pas lié à une vente (au contraire de l'attestation à Bruxelles, où la vente d'un terrain suspect est un fait générateur d'étude), mais d'une manière générale, on constate qu'il procure plus de sécurité et de clarté juridique pour un développeur.

8. Annexes

- Exposé lors de l'atelier