

## MEMORANDUM

### ETATS GENERAUX DES SOLS WALLONS 2023-2024

#### Gestion des sols pollués et développement économique en Wallonie

ASSENAS est l'Association des Entreprises en Assainissement des Sols de Wallonie et de Bruxelles. Ses membres sont des entreprises actives dans les travaux de réhabilitation, de reconversion des friches industrielles, de traitement des terres polluées et de dépollution des eaux souterraines.

FEDEXSOL asbl est la Fédération des Experts en Etudes de pollution des Sols de Bruxelles et de Wallonie. Ses membres sont des bureaux d'études actifs dans le domaine des études de la pollution du sol et des eaux souterraines.

Suite aux Etats Généraux des sols wallons coorganisés en 2023 et 2024 par nos deux associations, le présent Mémoire a été établi afin de se positionner comme force de propositions pour le nouveau Gouvernement wallon.

#### 1 Démarche des Etats Généraux

Confrontés aux multiples implications des législations sur les sols<sup>1</sup>, les développeurs de projets publics et privés rencontrent de nombreuses contraintes administratives, réglementaires et juridiques qui *in fine* retardent le redéveloppement économique et industriel de la Wallonie en éloignant les investisseurs potentiels, qu'ils soient locaux ou internationaux.

Si l'insécurité juridique qui prévalait avant la mise en œuvre des textes actuels (Décret sols principalement) a été réduite, la législation a connu une inflation importante ces dernières années. Les procédures restent très compliquées et également beaucoup trop longues, ce qui engendre des surcoûts et des délais conséquents. Le temps nécessaire pour concrétiser le moindre projet immobilier ou industriel est de plusieurs années. L'attractivité de la Wallonie pour les investisseurs, notamment les investisseurs étrangers, s'en trouve amoindrie.

Parallèlement, le découragement gagne aussi les personnels administratifs dont, en l'absence de simplification, la charge de travail déjà élevée ne fait que s'accroître.

---

<sup>1</sup> Principalement le Décret sols et l'AGW Terres Excavées, mais également les législations IED/IPPC, CoDT, etc.

Chaque autorisation et chaque permis délivré dans un délai raisonnable participe à la dynamique économique et à la création d'emplois en Wallonie. Cette thématique s'avère donc cruciale pour notre région, d'autant plus qu'elle s'intègre dans la perspective du « Stop Béton » et de la préservation des terres agricoles.

Afin d'initier une réflexion globale sur l'optimisation à tous les niveaux de l'application de ces législations et d'en dégager les retours d'expérience positifs et négatifs, ASSENAS et FEDEXSOL ont coorganisé avec le SPW-DGARNE les Etats généraux des sols wallons – Gestion des sols pollués et développement économique : décloisonner, simplifier, fluidifier, améliorer.

Ces Etats généraux ont consisté en une démarche participative dont les étapes principales furent les suivantes :

- 18 avril 2023 : Colloque d'état des lieux initial, 130 participants et une quinzaine d'orateurs<sup>2</sup>
- 2023 : Mise en ligne de questionnaires sur les sujets identifiés lors du Colloque
- Fin 2023 : Deux ateliers de travail, une trentaine de participants<sup>3</sup>
- 25 avril 2024 : Colloque de restitution, 65 participants

---

<sup>2</sup> Assenas, BRACA, Fedexsol, SPAQUE, SPW-ARNE-DAS, SPW-ARNE-DPA, SPW-ARNE-DPS, SPW-ARNE-DSD, SPW-TLPE-DAOV, UPSI, UVCW, WE  
<sup>3</sup> SPAQUE, SPW-ARNE-DPS, SPW-TLPE-DAOV, UVCW, WE, Assenas, BRACA (association mixte), Bureaux Environnement/EIE, Fedexsol, UPSI, UWE

## 2 Etat des lieux 2023-2024

Les constats et les souhaits exprimés par les différents acteurs lors de ces Etats généraux peuvent être restitués comme suit, selon les 3 piliers du succès.

### LE CADRE REGLEMENTAIRE

1. Harmoniser les différentes législations, actuelles et futures : identifier et éliminer les incompatibilités, réduire les redondances, clarifier les ambiguïtés et compléter les points manquants
2. Eviter l'inflation législative et réglementaire et ensuite simplifier les textes existants
3. Eviter les situations où il faut recommencer des études de sol via de nouvelles analyses
4. Revoir la liste des activités à risques
5. Faciliter l'émergence et le succès des projets en PPP (Partenariats Publics Privés)
6. Former et informer les différents acteurs
7. Sécuriser le cadre
8. Oser la comparaison internationale et la remise en question drastique en vue de l'efficacité

### LE CADRE OPERATIONNEL

1. Pouvoir anticiper les difficultés afin de les supprimer en début de procédure
2. Réduire les coûts et les délais des différentes étapes pour faire aboutir les projets
3. Rendre le cadre opérationnel plus lisible
4. Réduire la charge administrative (dématérialisation et simplification)
5. Valoriser/mieux utiliser la quantité d'expertise présente en Wallonie
6. Privilégier le fond sur la forme
7. Optimiser les services du SPW/redistribuer si besoin les moyens humains
8. Augmenter les échanges entre le SPW et les Experts/Maitres d'ouvrage/Entrepreneurs
9. Assurer la sécurité technique et juridique à court et long terme (CCS, BDES, ...)
10. Fluidifier les procédures liées aux études, travaux et post-travaux
11. Réduire les redondances dans les informations à fournir
12. Améliorer les outils
13. Améliorer la BDES (un outil majeur)
14. Faciliter l'obtention de dérogations et de subsides
15. Rendre plus attractif un site réhabilité
16. Mutualiser les coûts de gestion via un système de primes

### LE CADRE HUMAIN

1. Disposer de ressources formées en nombre suffisant
2. Attirer/Garder les collaborateurs tant au niveau de l'administration que du secteur privé
3. Leur offrir un cadre de travail motivant
4. Travailler dans une optique de partenariat
5. Réduire le nombre d'interlocuteurs
6. Harmoniser les différents délais dans les procédures de demandes de permis
7. Renforcer les espaces de dialogue entre acteurs
8. Redonner du sens technique au métier

### 3 Eléments-clés identifiés et propositions résultantes

#### 3.1 La mise à disposition des terrains

La mise à disposition des terrains est un facteur important de développement économique de notre région, apparaissant déjà dans la DPR 2019-2024 et faisant partie également de la DPR 2024-2029. En effet, la mobilisation des terrains attractifs de manière rapide et facilitée nécessite des procédures efficaces ainsi que des outils performants d'aide à la décision couplés à une politique d'incitants.

D'une part, on constate que la gestion préalable des pollutions du sol des terrains, avant une mise à disposition complète pour un redéveloppement, comporte fréquemment une série d'étapes technico-réglementaires longues et compliquées. De plus, il n'est pas toujours aisé pour un développeur, se basant sur les outils et canaux d'information disponibles, d'évaluer le poids et les conséquences de ces étapes préalables. Quant aux incitants financiers, force est de constater qu'ils sont pratiquement inexistants.

D'autre part, les SAR - sites à réaménager<sup>4</sup> peuvent parfois être perçus par un développeur comme « réhabilités » alors que leur état est à considérer dans la plupart des cas comme « potentiellement pollué », nécessitant ainsi de passer par l'ensemble des obligations en matière de gestion des pollutions du sol.

#### **Nos Propositions :**

- Développement, fusion et amélioration des outils d'aide à la décision, afin d'identifier clairement trois niveaux d'information sur l'état du sol impactant le développement du terrain :
  - Etat technique (physique et chimique) – Quelles sont les pollutions du sol présentes ou suspectées ?
  - Etat légal – Quel est le statut légal du terrain et quelles sont les obligations en matière de gestion du sol ?
  - Potentiel de redéveloppement – Sur base de l'état physique et du statut du terrain, quelles sont les contraintes/potentialités technico-légales de redéveloppement économique de ce terrain ?

*Moyens :* Concertations interservices et intégration des outils, développements informatiques

*Références :* bdes.spw.wallonie.be, Inventaire des SAR, WalOnMap, WalSpace

- Etude de benchmarking → Définir la mission d'une Task Force visant à réaliser un benchmarking international des pratiques en matière de reconversion des friches et d'articulation des réglementations (urbanisme, environnement, sols) et en matière de politiques d'incitants.

*Moyens :* Constitution de la Task Force et définition de sa mission

*Références :* Politiques existantes en Région de Bruxelles-Capitale, au Québec, etc.

---

<sup>4</sup> Au sens du CoDT

### 3.2 L'accompagnement et la facilitation des projets de reconversion des friches

Les débats ont mis en évidence plusieurs obstacles technico-administratifs qui constituent autant de freins voire de causes d'abandon de projets porteurs pour la Wallonie. La mise en œuvre d'un « Brownfield »<sup>5</sup> s'apparente donc fréquemment à un parcours du combattant.

On constate dans les dossiers de permis d'urbanisme et d'environnement une multiplicité des consultations en interne au sein des administrations, une perte de fluidité, un cloisonnement des compétences, pouvant générer un manque de sensibilisation des agents administratifs par rapport au projet, avec une absence de vision globale.

De plus, les durées d'études, notamment en ce qui concerne les études de sol, sont longues et donc pénalisantes.

Il existe bien dans le Décret sols la possibilité de conclure une Convention de gestion des sols (art. 21) qui permet de définir un programme engageant d'investigations dans certaines conditions (grands périmètres, sites multiples, phasages compliqués, ...) mais elle n'est que très peu utilisée et consiste essentiellement à s'accorder sur le planning des études.

Les leviers à actionner doivent porter sur la fluidité et le décroisement administratif, la création de mandat(s) public(s) d'accompagnateur ou de facilitateur, la création et/ou la valorisation de procédures d'accompagnement et enfin un benchmarking des pratiques de reconversion à l'échelle européenne.

#### **Nos propositions :**

- Création d'un poste de facilitateur-projet, dédié aux demandes de permis (PU/PE) afin (1) d'accompagner les demandeurs dans les processus d'élaboration de demande de permis sur des terrains faisant l'objet de certaines obligations sols et (2) d'intervenir en coordinateur entre les administrations, en véritable soutien du projet. Il serait « callable » en priorité par les développeurs actifs sur des terrains pollués.

*Moyens :* Implication et ouverture de l'Administration à une culture de réalisation de projet, augmenter la disponibilité et l'implication des agents et s'affranchir du seul rôle de police administrative au profit du service aux usagers

Nouvelles dispositions réglementaires pour le mandat de fonctionnaire facilitateur. Poste à créer à un niveau suffisamment fédérateur (DGEER par exemple).

*Références :* -

---

<sup>5</sup> Un « Brownfield » est un terrain qui a été affecté par ses anciennes utilisations ou les terres environnantes, est abandonné ou sous-utilisé, se situe dans des zones urbaines ou suburbaines entièrement ou partiellement développées, nécessite une intervention pour pouvoir être ramené à un usage bénéfique et a des problèmes de contamination réels ou perçus (CABERNET – Brownfield Academy)

- Polarisation des évaluations techniques des dossiers sol au sein du SPW-DSD ou à tout le moins réduction des chaînes d'avis techniques et des allers-retours entre services (DSD-Issep-DEE-...). Augmenter la sensibilisation des agents par rapport au projet Brownfield dans sa globalité.

*Moyens :* Définition claire auprès d'un porteur de projet, du déroulement de l'instruction, de l'affectation des ressources, des implications et des interactions à avoir, des délais et des moyens de résolution des points de blocage en temps réel

Décision administrative

*Références :* -

- Mieux exploiter le dispositif de la Convention de gestion des sols et/ou étendre son champ d'application afin d'assurer une articulation entre la réalisation des obligations sol et la mise en œuvre d'un projet Brownfield via la programmation des investigations et des travaux, l'intégration d'objectifs « projet » bien en amont, la gestion de la complexité des terrains et la garantie d'une bonne gouvernance (via le Comité de suivi<sup>6</sup>) et d'une bonne communication (via le mandataire désigné<sup>7</sup>).

*Moyens :* Optimiser le recours aux dispositions existantes (quick-win) s'appliquant à la Convention de gestion des sols

Etendre les conditions d'application via une disposition du CoDT consistant à intégrer les situations compliquées liées aux terrains repris dans la BDES mais permettant toutefois de la flexibilité

Définir des périodes transitoires relatives à l'application de nouvelles réglementations apparaissant en cours de processus et pouvant générer des contraintes supplémentaires pour le projet de développement

*Références :* Décret sols art. 21, AGW Sols art. 56 à 67, CoDT art. D.IV.31

- Etude de benchmarking sur les pratiques de reconversion des friches (cf 3.1)

---

<sup>6</sup> Art. 64 AGW Sols

<sup>7</sup> Art. 59 AGW Sols

### 3.3 Cadre légal plus uniforme et plus juste

De nombreux acteurs sont demandeurs d'un cadre légal plus uniforme et plus juste, et pointent notamment un besoin d'uniformisation des dispositions s'appliquant à la gestion des sols, de soutien financier à la gestion des pollutions « orphelines », de révision de la liste des activités à risque, de simplification du système de dérogations, d'uniformisation et de simplification du système d'agrément/enregistrement et de synergies suprarégionales dans la gestion des terres excavées.

#### Nos Propositions :

- Uniformiser le cadre législatif ou à tout le moins accroître la compatibilité entre les différentes procédures. Une série de procédures distinctes (Décrets sol, IED, SPAQuE, décharges, Promaz) existent en matière de pollution du sol et ne suivent pas toujours les mêmes règles, ce qui pose des questions d'équité mais aussi d'efficacité.

La création d'une nouvelle procédure pour les décharges pose par exemple question : il existe des spécificités techniques qui font que les stratégies d'investigation ne sont pas les mêmes (on ne caractérise pas un déchet comme un sol) mais il serait peu efficace de cloisonner les procédures sol et déchets<sup>8</sup>.

La procédure IED est initiée par un fait générateur spécifique à l'activité IED. Il n'est dès lors pas anormal que cette procédure soit séparée du Décret sols. Néanmoins, les sites IED sont également repris en couleur pêche à la BDES et font aussi l'objet de PE/PU engendrant tôt ou tard une entrée dans le Décret sols. Il faut donc veiller à rendre ces deux procédures les plus compatibles possible.

Il en est de même pour les procédures liées aux missions confiées à la SPAQuE (art. 79 et 81 du Décret sols) ; celles-ci bénéficiant de plus de souplesse (e.a. pas d'obligation de recours à un expert sol, délais spécifiques pour l'instruction des dossiers, ...). A nouveau, une compatibilité et une équité doivent être recherchées.

*Moyens :* Intégration complète de toutes les procédures en une seule, révision des textes

*Références :* -

- Réviser la liste des activités à risque, qui est ancienne et mène à des situations injustes et incompréhensibles<sup>9</sup>. La liste actuelle se base sur une logique de classe de permis d'environnement, ce qui n'a pas de sens technique. Nous demandons que la liste des activités à risque se base sur un réel risque de pollution du sol et/ou des eaux souterraines, en ce compris par des polluants émergents. Pour cela, il est possible de se baser sur le retour d'expériences en examinant le nombre de dossiers instruits où l'activité à risque n'a pas impacté le sol. Il est aussi possible de se baser sur les listes existantes dans les autres régions, soit dans les législations régionales, soit dans les codes de bonnes pratiques.

<sup>8</sup> Cas de l'expert A qui caractérise une décharge mais pas le sol sous-jacent et expert B qui caractérise le sol mais pas la décharge sus-jacente  
<sup>9</sup> Il n'est, par exemple, pas logique de considérer un atelier de découpe de jambon comme à risque pour le sol alors qu'un garage d'entretien de moins de trois ponts et/ou fosses ne l'est pas.

**Moyens :** Travail préalable d'évaluation du risque de pollution par activité (1) sur base des observations tirées des études de sol<sup>10</sup> et (2) sur base de listes existantes, notamment dans les autres régions.

Une fois ce travail réalisé, adaptation de la liste des installations ou activités susceptibles de polluer le sol.

**Références :** AGRBC du 3 septembre 2020 modifiant l'AGRBC du 17 décembre 2009 fixant la liste des activités à risque et Codes de bonnes pratiques  
AGW du 27 septembre 2018 modifiant l'AGW du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

- Développer un système de primes permettant d'aider les propriétaires et les exploitants à remplir leurs obligations sols, à l'instar de ce qui se fait en Région de Bruxelles-Capitale, où jusqu'à 100 % des frais d'études (avec un plafond) sont éligibles en cas d'absence de pollution ou en cas d'absence de responsabilité pour une pollution donnée. Une alimentation du fond similaire à ce qui se fait à Bruxelles (via les attestations de sol) nous semble envisageable en Région wallonne. Dans le même ordre d'idées, on peut se questionner sur les frais de dossier, qui viennent alourdir la charge sur les entreprises et les citoyens qui gèrent les pollutions du sol.

**Moyens :** Analyse préalable des moyens pouvant être mobilisés grâce aux droits de dossier relatifs aux extraits BDES

**Références :** AGRBC du 12/07/2018 relatif à l'octroi de primes pour la réalisation d'études du sol et de travaux de traitement de pollution orpheline du sol

- Créer plus de synergies au niveau des protocoles d'échantillonnage et des protocoles analytiques avec les autres régions afin de faciliter la valorisation des terres excavées d'une région à l'autre.

La caractérisation des terres de déblais en Wallonie est actuellement très différente de ce qui se fait au niveau des autres régions, tant au niveau des méthodes de prélèvement que des méthodes analytiques. Ces différences mènent à des doublons dans les travaux de terrain et de laboratoire pour les sites frontaliers avec la Flandre notamment (sites pour lesquels la décision d'envoyer les terres en région wallonne ou flamande n'est pas encore prise au moment de la caractérisation des terres).

**Moyens :** La création de synergies engendre des modifications à plusieurs niveaux. Cela nécessite donc une mission transversale.

**Références :** -

- Simplifier et rendre plus efficace le système de dérogations. Il existe de nombreuses possibilités d'éviter les obligations du Décret sols via des demandes de dérogation. Ces demandes de dérogation nécessitent un délai d'approbation de 60 jours, soit le double de

---

<sup>10</sup> Il est possible de mettre en parallèle les conclusions des études en possession de la DAS et la liste des activités à risques.

celui d'une étude d'orientation (ce qui mène d'ailleurs certains acteurs à passer par l'étude d'orientation plutôt que par la dérogation afin de gagner du temps). Les dérogations ont une validité limitée à 6 mois, ce qui mène à des demandes multiples de dérogation. Le ressenti des experts en pollution du sol est que ce système est complexe pour les non-initiés et engendre beaucoup de pertes de temps à tous les niveaux (demandeurs, experts et administration).

Toujours selon le ressenti des acteurs de terrain, une partie importante des dérogations concerne des terrains repris en couleur pêche suite à un permis d'environnement pour lequel les activités à risque se situent sur une autre parcelle. Nous proposons de supprimer la couleur pêche pour les terrains qui ne comprennent pas d'activité à risque. Cette absence d'activité à risque peut être prouvée sur base du rapport d'expertise qui est de toute façon requis pour la demande de dérogation (ce rapport ne servira dès lors plus à obtenir une dérogation mais à supprimer la couleur pêche).

Pour des cas simples de dérogation (ex : CCS récent), on préconise de passer par des dérogations automatiques ou à notifier.

*Moyens :* Nécessite de passer par une modification du Décret sols et de l'AGW sols.

*Références :* Article 23, §1 alinéa 1 et §2, et article 24, §2 du Décret sols et articles 68, 69 et 70 de l'AGW sols

- Uniformisation, simplification et renforcement du système d'agrément/enregistrement des différents acteurs

Le système actuel prévoit plusieurs agréments distincts pour la réalisation des études de sol (agrément expert, agrément foreur, enregistrement préleveur) et, au travers de ces agréments/enregistrement, diverses obligations administratives dont l'utilité peut être questionnée, comme l'obligation de déclaration de chantier et de déclaration au DEE pour le placement d'un piézomètre environnemental. A l'inverse, aucun agrément/enregistrement n'existe pour les entreprises et maîtres d'œuvre.

Le fait de multiplier les acteurs intervenant sur les études de sol (experts, foreurs, préleveurs), en plus d'accroître la charge administrative, rend les responsabilités floues.

Nous plaçons pour la suppression (1) de la nécessité de l'agrément foreur et (2) de la nécessité de déclaration de chantier et de déclaration au DEE pour l'implantation de piézomètres environnementaux (avec une limite en termes d'usage ou de profondeur/type de nappe le cas échéant). La plupart des piézomètres implantés dans les études de sol sont des piézomètres de faibles profondeurs implantés dans la partie superficielle de l'eau souterraine et rarement dans des nappes exploitables. Ces piézomètres sont par ailleurs implantés sous la responsabilité et donc sous le couvert de l'expert en pollution du sol.

Nous questionnons la nécessité d'enregistrement d'un préleveur si celui-ci est lié à l'expert sol. Cette disposition existe déjà pour le personnel universitaire des experts en pollution du sol, qui peut prélever sous couvert de l'agrément (donc sans enregistrement individuel). Nous préconisons de l'étendre au personnel non-universitaire.

Nous préconisons de prendre en considération l'expérience utile et pas uniquement la formation de base pour définir qui peut être préleveur ou personne habilitée.

S'il est judicieux d'alléger le carcan administrativo-procédural de la gestion des sites et sols pollués, grâce à une plus grande latitude donnée aux experts, le corollaire absolument nécessaire de ce mouvement est celui d'une meilleure assurance de la qualité des travaux de gestion des sols et de leur assainissement. Pour ce faire, il faut que ces travaux, qui requièrent des compétences particulières, soient exclusivement effectués, directement ou par externalisation, par des entreprises pouvant attester d'une certaine maîtrise des chantiers d'assainissement et garantir la qualité de ces travaux.

En effet, il est clair que l'expert agréé ne peut prendre seul la responsabilité d'un chantier d'assainissement, ni les conséquences importantes qui peuvent découler d'une exécution inadéquate par une entreprise non spécialisée, ne disposant ni du personnel formé et expérimenté, ni du matériel adapté, ni des procédures d'exécution requises en termes de respect des législations, de techniques et de santé/sécurité.

La présence de l'expert est un des arguments souvent évoqués pour ne pas reconnaître l'agrément ou l'enregistrement des entreprises. Mais l'expert ne peut être présent durant tout le chantier. Sa responsabilité est limitée en cas de mauvaise exécution. Il ne garantit pas l'optimisation des filières de traitement ni surtout celles de valorisation.

Nous considérons en outre qu'il est anormal de pouvoir confier des travaux spécialisés à une entreprise dont le personnel n'a aucune compétence en assainissement des sols et en traitement des eaux, avec toutes les implications et responsabilités qui en découlent en termes de santé, sécurité, respect des règles législatives, respect des meilleures pratiques, protection de l'environnement, etc.

Afin d'assurer le bon fonctionnement du marché, une reconnaissance officielle du statut d'entrepreneur ou de maître d'œuvre spécialisé en travaux d'assainissement nous semble indispensable.

### 3.4 Protection de la nature et de la qualité des sols

La protection de la nature et de la qualité<sup>11</sup> des sols est encore perçue comme un frein à la reconversion des friches et il est essentiel de prévoir l'intégration réglementaire des objectifs de protection de la biodiversité et des objectifs de développement socio-économique des terrains.

De fait, l'identification de SGIB<sup>12</sup> (qui n'est pas un statut légal) au droit de friches industrielles est contraignante pour les propriétaires et les développeurs de projet. En effet, en l'absence de concertation, ceux-ci sont rarement informés de la reprise de leur site sur la liste SGIB et il arrive même qu'ils le découvrent en cours de processus. La reprise du site en SGIB peut également influencer le choix d'un type d'usage plus sensible dans le cadre d'une étude de sol, à savoir la prise en compte d'un usage « naturel » alors que l'usage légal d'une friche est généralement de type économique. En corollaire, le recours à une demande de dérogation au sens de la Loi sur la Conservation de la Nature s'avérera nécessaire lors du projet de reconversion.

En outre, l'inflation réglementaire est patente dans ce domaine (modification de la Loi sur la Conservation de la Nature, Stratégie Biodiversité 360°, Indice de Qualité des Sols Wallons IQSW).

Enfin, il apparaît que ces réglementations ne prévoient pas l'intégration des objectifs « protection de la biodiversité » et « développement socio-économique des terrains ».

D'autre part, un autre enjeu lié à la qualité des sols est celui de la préservation des terrains non urbanisables. En effet, on constate au niveau des terrains situés en zone agricole ou forestière une pression croissante des secteurs liés à la production énergétique ou à la production de biomatériaux (photovoltaïque, bois-énergie, biomasse énergétique, bois-panneaux, textile, ...).

#### Nos propositions :

- Améliorer la concertation entre l'administration (DGARNE) et les propriétaires et/ou les développeurs
- Définir des procédures claires, efficaces et équilibrées entre les intérêts économiques et environnementaux
- Garantir la réalisation d'un projet de (re)développement d'une zone d'activité économique ou industrielle, d'extension d'un site existant, ou encore de construction sur un nouveau site urbanisable (au sens du plan de secteur), même lorsqu'il s'inscrit dans une zone à haut potentiel de biodiversité, tout en garantissant les conditions raisonnables selon lesquelles ce projet peut être développé avec zéro perte nette de biodiversité
- Favoriser la valorisation alternative et/ou temporaire des friches pour les filières de production énergétique ou de biomatériaux afin de réduire la pression sur les sols agricoles et forestiers

---

<sup>11</sup> Au sens biologique du terme

<sup>12</sup> Site de Grand Intérêt Biologique

### 3.5 La BDES et ses points d'amélioration

Les difficultés soulevées par certains acteurs au sujet de l'utilisation de la Banque de données de l'état des sols nous ont amené à identifier des points d'amélioration qui s'appliqueraient à sa lisibilité et à la perception de ses informations (catégorisation plus fine des terrains, perception de leur potentiel de redéveloppement et communication).

En effet, la couleur « pêche » d'une parcelle donne généralement une perception pessimiste du terrain (suspicion ou pollution) et des contraintes attendues, pouvant décourager toute initiative, alors qu'elle peut signifier également que le terrain a été dépollué ou que le risque lié à la pollution est acceptable. La couleur « lavande », bien qu'elle ne représente qu'une information indicative, génère fréquemment un flou et, *in fine*, une forte suspicion étant donné qu'elle peut être associée à plusieurs motifs de risque. Ce qui est donc considéré, dans certains cas, comme plus suspect qu'un terrain repris en pêche.

#### Nos propositions :

- Améliorer la perception de l'état des terrains BDES et de leur potentiel

*Moyens :* Catégorisation des terrains selon leur caractère « Suspect ou non », « Investigué ou non » et « Pollué ou non » (quick-win / adaptations techniques)

Evaluation complémentaire des terrains lavande afin de confirmer ou d'infirmer leur caractère suspect et, le cas échéant, les déclasser (décision politique ou administrative, mobilisation des ressources internes ou de la consultance)

Mise en correspondance du parcellaire « BDES » et du parcellaire cadastral effectif<sup>13</sup> (quick-win / adaptations techniques)

*Références :* [bdes.spw.wallonie.be](http://bdes.spw.wallonie.be)

---

<sup>13</sup> 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.

### 3.6 Procédures « Sol »

Sur les procédures sol spécifiquement, les acteurs voient une nécessité d'en améliorer le déroulement, notamment via les contacts entre Administration et experts, en privilégiant la conformité de fond des dossiers, en fixant des délais de rigueur pour toutes les procédures et en optimisant les outils informatiques d'aide à l'instruction des dossiers.

La demande générale des acteurs privés porte sur la garantie que leurs études de sol et leurs travaux en lien avec les pollutions du sol soient valides et conformes sur le fond et dans les délais impartis tout en garantissant la sécurité juridique.

#### Nos Propositions :

- Privilégier la conformité de fond à la conformité de forme. Par conformité « sur le fond », on entend des quantités, des types et des localisations d'investigations suffisantes pour atteindre un résultat représentatif et une interprétation et des conclusions correctes.

Cette proposition part du constat qu'il y a, sur base du ressenti des acteurs de terrain, trop d'incomplétudes pour des questions exclusivement de forme (signatures des logs de forage, format du cartouche des tableaux de résultats, date du cadastre, ...) et que, d'une manière générale, le système de validation actuel donne trop d'importance à des aspects strictement administratifs, qui ne remettent généralement pas en question les conclusions de l'étude. Dans le même temps, il apparait, sur base des présentations du colloque d'état des lieux initial, que certaines études sont approuvées par défaut sans garantie que leurs conclusions soient correctes sur le fond. Tout ceci se traduit par de la démotivation dans les équipes et par un turnover important tant au niveau des experts en pollution du sol que de l'administration compétente.

Il faudrait beaucoup plus cibler le contenu que la forme. Les améliorations récentes (disparition des non-conformités de forme) vont dans la bonne direction mais ce principe est à renforcer pour (1) accélérer les procédures et (2) éviter la démotivation des équipes et limiter le turnover.

*Moyens :* Pas de moyen spécifique nécessaire, simple décision administrative

*Références :* -

- Fluidifier les contacts entre la DAS et les experts afin de limiter les courriers officiels et d'accélérer les procédures. Cette proposition part du constat que de nombreuses incomplétudes et non-conformités sont rapidement solutionnables et qu'il y a donc un levier pour accélérer les procédures.

Nous proposons d'augmenter la proportion d'études conformes « du premier coup » (c'est-à-dire durant le délai d'instruction initial) via des demandes officieuses de complément (demande par mail sans suspendre le délai d'instruction). Ce système existe en Région de Bruxelles-Capitale depuis plusieurs années, avec un effet bénéfique sur la durée des procédures.

Nous proposons également de favoriser les contacts informels entre experts et administration et d'instaurer des visites de site par l'administration (avec des critères à fixer : périmètre, nombre de sources de pollution, ...).

*Moyens :* Pas de moyen spécifique nécessaire, simple décision administrative. Notons que ces contacts informels se font déjà dans une certaine mesure. Il s'agirait de les renforcer.

*Références :* -

- Renforcer le système informatique de gestion des dossiers sol. Cette proposition part du constat de pertes de temps à différents niveaux : durée de sortie des courriers, doubles encodages, .... Un renforcement du système informatique de l'Administration nous semble nécessaire pour permettre d'automatiser l'envoi des courriers informatisés comme c'est le cas dans les autres régions du pays. Une amélioration de la plateforme d'encodage est nécessaire pour éviter les doubles encodages.

*Moyens :* Nécessite un budget spécifique et des ressources allouées. Une nouvelle plateforme d'encodage est en cours d'élaboration. Il s'agira donc de faire aboutir ce projet.

*Références :* -

- Fixer des délais de rigueur pour toutes les procédures. Actuellement, certaines études n'ont pas de délai de rigueur (évaluations finales de mesures de gestion immédiate, de réhabilitation). Les délais d'instruction peuvent être très longs, ce qui peut s'avérer (1) contraignant pour les porteurs de projet et (2) problématique pour retrouver des informations en cas de demande de complément.

*Moyens :* Une mise en œuvre légale nécessite une modification des textes, mais la mise en œuvre volontaire par l'administration peut être beaucoup plus rapide.

*Références :* -

- Officialiser et renforcer la concertation qui existe entre la DAS et les experts sol pour aller vers un objectif de simplification des guides et des procédures. Une concertation existe entre l'administration et Fedexsol. De nombreuses propositions ont été faites par Fedexsol mais, du ressenti des experts, ces propositions n'ont été que très peu implémentées, soit par manque de ressources au sein de l'Administration, soit car cela nécessiterait des adaptations décrétales. Nous sommes pourtant convaincus de l'impact potentiel extrêmement positif de cette simplification pour les citoyens et les entreprises (procédures plus rapides et moins coûteuses), pour l'Administration (gain de temps, amélioration du bien-être) et pour les experts (redonner du sens technique au métier, maintien des collaborateurs). En ce qui concerne les guides liés à l'assainissement (projet d'assainissement, techniques et suivi des travaux), les entreprises en assainissement sont parties prenantes également et Assenas devrait être associée à cette démarche<sup>14</sup>. Nous proposons de renforcer ce travail de

---

<sup>14</sup> Cette association, dans son ancienne mouture, ayant rédigé par le passé une dizaine de guides techniques (GRATA : Guide de Référence pour les Actes et Travaux d'Assainissement : Excavation, Pump & Treat, Traitement biologique sur site, Traitement physico-chimique sur site et Techniques spéciales)

concertation et d'amélioration continue et de mettre sur pied un groupe de travail mixte (Fedexsol / Administration / Assenas<sup>15</sup>) pour revoir de fond en comble les guides et les procédures et pour faire des propositions concertées d'améliorations des décrets et AGW, en vue de fluidifier les procédures, d'améliorer la conformité des études dans les délais impartis et par là même d'améliorer le niveau de satisfaction des commanditaires d'études et de travaux et de limiter les blocages de permis liés aux procédures sol.

*Moyens :* Volonté politique de réviser les guides et les procédures pour qu'ils soient plus fluides et plus efficaces. Un budget devrait être alloué aux associations professionnelles pour se faire.

*Références :* -

---

<sup>15</sup> Pour ce qui concerne les guides relatifs aux travaux d'assainissement

#### 4 Actes des Etats Généraux

Tous les actes et documents relatifs aux Etats Généraux se trouvent sur le site <https://assenas.be/> (programmes, participants et comptes-rendus des ateliers thématiques).

Mémoire rédigé le 25 juillet 2024

#### **Pour ASSENAS**

Signé par :  
  
7295E3026A26407...

Olivier Decocq  
Vice-Président

Signé par :  
  
FF79C6B25CA5416...

Renaud De Rijdt  
Délégué Permanent

#### **Pour FEDEXSOL**

Signé par :  
  
281A0C46D9F34A8...

Louis Vandebroek  
Président