

SOL ET SOL ... UN ACCORD PARFAIT?



©ADEME

Projet SOILval

De quoi parle-t-on ?

En Wallonie, le SDC (9) n'est pas obligatoire. En Wallonie, le Schéma d'Orientation Local (SOL, 1) permet aux communes d'organiser de façon détaillée l'aménagement d'une partie de leur territoire. Il répond à des objectifs variés : aménagement d'un nouveau quartier, protection d'un quartier ancien, implantation d'un équipement public, achat d'un espace vert... Dans certains cas, le Code wallon de Développement Territorial (CoDT, 2) impose l'élaboration d'un SOL : mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Communal Concerté (ZACC), développement d'un village de vacances, d'un parc résidentiel de week-end, d'un camping touristique...

Le SOL est composé d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné, comportant les principaux enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire, des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné ainsi que de la carte d'orientation avec notamment la structure écologique.

Le SOL n'a pas de valeur réglementaire mais s'applique au Guide Communal d'Urbanisme (GCU, 3) ainsi qu'à toute décision prise en matière de permis, certificats, déclarations et de politique foncière. Une commune peut se doter d'un ou plusieurs SOL (CoDT - Art. D.II.9). Les objectifs du SOL doivent décliner ceux du Schéma de Développement Communal (SDC) et du Schéma de Développement Territorial (SDT, 4). S'il s'en écarte, il doit démontrer qu'il (art.D.II.17 du CoDT) :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire contenus dans le ou les schémas d'échelle de territoire supérieure ;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Un permis peut s'écarter d'un SOL s'il démontre les mêmes conditions (art.DIV.5 du CoDT).

Le SOL ne s'applique pas aux outils dits « opérationnels » : Périmètre de Remembrement Urbain (PRU, 5), aux Sites à Réaménager (SAR, 6) et aux périmètres de rénovation urbaine (7).



Le Schéma d'orientation Local (SOL) est parmi les outils prévus par le Code de Développement Territorial wallon celui qui permettrait le mieux de décliner à l'échelle locale des objectifs de préservation des sols, de réduction de l'artificialisation et de lutte contre l'étalement urbain déterminés à des échelles supérieures.

L'enjeu ZAN par le SOL

Le SOL permet de phaser l'urbanisation d'un quartier, d'un village, de définir la densité et le type de logements et peut dès lors participer à la réalisation du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) mais il doit respecter le plan de secteur réglementaire (PS, 8) et le Schéma de Développement Communal (SDC, 9).

Par ailleurs, même s'il semble être un outil adéquat pour atteindre le ZAN ou limiter l'étalement urbain, le SOL présente en pratique certaines limites mettant au second plan les considérations relatives aux fonctions écologiques des sols et à la notion de qualité des sols :

- Sa valeur indicative induit une ligne de conduite équivoque dans les décisions au niveau communal malgré l'obligation d'une motivation d'écart ;
- Le respect des outils qui lui sont supérieurs et du plan de secteur qui le contraint de suivre *a minima* les objectifs du SDC et le zonage urbanisable du plan de secteur ;
- Le nécessaire compromis entre les marges bénéficiaires attendues sur les projets et les attentes des habitants en termes de qualité du cadre de vie (densités, programmation de l'urbanisation).

COMMENT LE SOL EST-IL ENVISAGÉ PAR LE SOL ?

Les objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire définis dans le SOL doivent permettre de prendre en compte les fonctions des sols sur une partie du territoire communal. Cette prise en compte peut varier selon la superficie couverte par le SOL, le contexte et la vocation de l'outil. Car le SOL peut répondre à des objectifs variés comme l'encadrement de l'urbanisation d'un site vierge de toute urbanisation, la protection de tout ou partie d'un site, l'accompagnement de l'évolution d'un quartier...

L'analyse contextuelle du SOL peut mettre en évidence des enjeux de préservation ou d'amélioration des fonctions et des services fournis par les sols d'un site. Dans ce cas, la définition des objectifs qui en découlent permettent d'attirer l'attention sur ces enjeux lorsqu'une artificialisation du site est envisagée et de prévoir des solutions pour préserver de l'artificialisation certains sols pour certains usages.

Le schéma contient également une carte d'orientation qui doit comporter les affectations par zones et la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager. Ces indications pourraient être établies en fonction de la qualité écologique du sol et de la fourniture potentielle de ses services. La carte d'orientation doit également reprendre la structure écologique et indiquer les principaux éléments à intégrer à l'analyse contextuelle comme les haies et bandes boisées à préserver, les dispositifs de récolte des eaux pluviales...

Seules les fonctions biologiques des sols liées au support de la biodiversité ont la garantie d'être respectées essentiellement au regard de la loi sur la conservation de la nature et du CoDT c'est-à-dire les sites et éléments protégés identifiés dans la structure écologique.

COMMENT MIEUX (RE)CONSIDÉRER LE SOL ?

Le SOL permet dans ses objectifs de décliner une vision générale prédéfinie de la préservation des fonctions et services des sols. Il s'applique aux permis et fournit à l'autorité communale une vision d'ensemble du territoire à aménager. Il appartient donc à la commune de tenir compte des objectifs du SOL en lien notamment avec la qualité écologique des sols lors de l'instruction des demandes de

permis sur le territoire concerné par le SOL de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la réalisation des objectifs du SOL en précisant par exemple les densités maximales, les implantations par rapport au relief du sol...

L'identification d'éléments utiles à la préservation des sols dans l'analyse contextuelle permet de concrétiser la mise en œuvre de cet objectif.

Le SOL retranscrit nécessairement à une échelle locale un réseau qualifié de sols déterminé à des échelles supérieures en cohérence avec des objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

EXEMPLE ILLUSTRATIF

Le SOL de la ZACC de Suarlée

Le SOL de la ZACC de Suarlée prévoit le développement d'un espace commercial et d'un espace d'équipement communautaire et d'utilité publique.

Parmi ses objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme on distingue :

- un objectif "Biodiversité et maillage écologique" qui vise à végétaliser tous les espaces non-utilisés et à faire participer tous les espaces végétalisés au maillage écologique local et à l'amélioration de la biodiversité
- un objectif "gestion des eaux" qui vise à empêcher toute saturation du réseau d'égouttage existant.

Le SOL prévoit ainsi de limiter les volumes ruisselés et tend à favoriser un maximum l'infiltration des eaux pluviales (revêtement perméable, rationalisation des surfaces artificialisées, ...). L'installation d'un dispositif d'isolement permet de séparer les fonctions non compatibles mais aussi de favoriser un réseau écologique au sein du périmètre. Le SOL prévoit également une gestion différenciée des *espaces verts résiduels et talus* « de manière à apporter une plus-value paysagère, environnementale et écologique. Ils seront conçus de manière à participer au maillage écologique local » par la plantation d'arbres et haies mellifères.



BILAN



-Code du Développement Territorial



-Le SOL n'a pas de valeur réglementaire mais s'applique au Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ainsi qu'à toute décision prise en matière de permis, certificats, déclarations et de politique foncière. Il ne s'applique pas aux outils dits « opérationnels » : Périmètre de Remembrement Urbain (PRU), aux SAR et aux périmètres de rénovation et de requalification urbaines.



-Il doit respecter le plan de secteur réglementaire et les objectifs du SDC.

L'OUTIL ET LE ZAN



-Phasage de l'urbanisation d'un quartier, d'un village, définition de la densité et du type de logements.



-Cartographie des affectations par zones et de la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager.



-Limites pratiques : valeur indicative et priorité au cadre de vie, respect du PS et du SDC.

L'OUTIL ET LA QUALITE DU SOL



-Prise en compte variable de la qualité du sol selon la superficie, le contexte et la vocation du SOL déterminée en fonction des enjeux de préservation ou d'amélioration des fonctions et des services fournis par les sols dans l'analyse contextuelle.



-Indications de la structure écologique dans la carte d'orientation avec les principaux éléments à intégrer à l'analyse contextuelle comme les haies et bandes boisées à préserver, les dispositifs de récolte des eaux pluviales...



-Seules les fonctions biologiques des sols liées au support de la biodiversité ont la garantie d'être respectées essentiellement au regard de la loi (sites et éléments protégés).

MÉTHODOLOGIE/R &D/ COMMUNICATION



-Les affectations et la densité préconisée pourraient être établies en fonction de la qualité écologique du sol et de la fourniture potentielle de ses services.



-Respect des objectifs du SOL par l'autorité compétente au regard de la qualité écologique des sols lors de l'instruction des demandes de permis.



-Identification d'éléments utiles à la préservation des sols dans l'analyse contextuelle.



-Re transcription à une échelle locale d'un réseau qualifié de sols déterminé à des échelles supérieures en cohérence avec des objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

MATURITÉ DE LA TECHNIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DES SOLS



Le SOL peut définir des objectifs communaux qui pourraient notamment viser le respect de la qualité écologique des sols dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle du territoire et des ressources. Actuellement, cet objectif n'a cependant jamais été énoncé dans les SOL.



CETTE FICHE EST ISSUE D'UNE SÉRIE DE FICHES PROPOSÉES PAR LE PROJET SOILVAL

Le contenu présenté dans cette fiche est issu du projet de recherche à caractère exploratoire SOILval 2020-2021. Le projet SOILval est financé par la plateforme européenne SOILveR qui encourage la recherche intégrée et transfrontalière sur la gestion des sols et des terres. L'objectif du projet SOILval est d'évaluer comment les valeurs des sols - définies comme la qualité des sols reposant sur la notion de fonctions des sols, la biodiversité des sols et les services écosystémiques associés (SE) – sont reconnues et intégrées en France et en Wallonie dans les instruments juridiques et processus décisionnels de planification, et plus particulièrement en contexte de mise en œuvre du ZAN imposé par l'Europe.

Le projet SOILval propose en complément des fiches techniques une note R&D sur les besoins en recherche sur cette thématique et deux policy brief (notes politiques) l'une pour la France l'autre pour la Wallonie qui s'intéressent aux leviers ou blocages juridiques pour cette mise en œuvre et les perspectives d'améliorations qui peuvent être envisagées.

Note : Afin de simplifier la lecture du document, l'acronyme « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) sera utilisé pour faire référence aux objectifs français et wallons qui sont respectivement l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050 et freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050.

*Citation de ce document : **Quadru F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A.**, 2021. Fiche technique « SOL et sol... un accord parfait? »*

POUR ALLER PLUS LOIN...

Bibliographie

1. Schéma d'Orientation Local :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/sol
2. Code de Développement Territorial :
<http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/vIEWS/documents/juridique/codt/codt.pdf>
3. Guide Communal d'Urbanisme :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/gcu
4. Schéma de Développement Territorial :
<http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/vIEWS/documents/amenagement/regional/sdt-v2/1-sdt/sdt-definitif-adopte-16-mai-2019-fr>
5. Périmètre de Remembrement Urbain :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/pru
6. Site à Réaménager :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dao/sar
7. Périmètre de rénovation urbaine :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dao/renovurb
8. Plan de secteur :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/ddt/pds
9. Schéma de Développement Communal :
http://lampsfw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/site/directions/dal/sdc
10. DREA(2)M : <http://www.drea2m.be>
11. Les outils de développement territorial-Le Schéma d'Orientation Local (SOL). Natagora. 2020

AUTRES PRODUITS SOILVAL

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique « Face aux défis de lutte contre l'artificialisation et étalement urbain en France et en Wallonie : 7 fiches pour vous accompagner à considérer les fonctions écologiques des sols en planification et aménagement du territoire. »

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021. Projet SOILval – Fiche Technique « Le SDC et le SCoT... au service de la qualité écologique du sol. »

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique « SOL et sol... un accord parfait? »

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique « L'évaluation environnementale... ou comment améliorer la qualité écologique des sols »

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique – « La désimperméabilisation des sols, pour un retour de la nature en milieu urbain ».

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique « Le génie pédologique pour recréer des sols fertiles ... »

Quadu F, Bâlon P., Limasset E., Malherbe A., 2021, Projet SOILval – Fiche Technique « Connaitre la qualité des sols en France et en Wallonie et les outils d'aide à la décision en appui à la refunctionalisation des sols »

Limasset, E., Merly, C., Bâlon, P., Desrousseaux, M., Quadu, F., Hucq, A., Born, C.-H., Malherbe, A., Baptist, F., 2021. Projet SOILval – Quelle prise en compte de la valeur des sols dans la planification et l'aménagement du territoire en France et en Wallonie. Pour une meilleure reconnaissance de la qualité des sols en contexte de mise en œuvre des objectifs européens de zéro artificialisation nette – Analyse juridique et état de l'art (WP2)

Merly C., Baptist F., Fournier M., Limasset E., Bâlon P., Desrousseaux M., Quadu F., Hucq A., Malherbe A., Mefotie F. 2021. Projet SOILval – Quelle prise en compte de la valeur des sols dans la planification et l'aménagement du territoire en France et en Wallonie. Pour une meilleure reconnaissance de la qualité des sols en contexte de mise en œuvre des objectifs européens de zéro artificialisation nette – Synthèse des consultations avec les parties prenantes (WP3)

Hucq A., 2021. Projet SOILval - Policy Brief Wallonie – L'intégration des qualités du sol dans le droit de l'aménagement du territoire

Desrousseaux M., 2021., Projet SOILval - Policy Brief France – Etat des lieux et perspectives d'évolution de la qualité des sols en droit français dans un contexte d'aménagement

Quadu F., Malherbe A., Limasset E., Merly C., Bâlon P., Desrousseaux M., Hucq A., Baptist F., 2021., Projet SOILval - Note R&D « Besoins en recherche et développement pour une meilleure intégration de la qualité des sols dans la planification et l'aménagement du territoire »