

Gestion des sols pollués en Wallonie

Risques et points d'attention
pour les entreprises

Avec le soutien de
la



Wallonie

Introduction

Le sol constitue une ressource naturelle, non-renouvelable, qui remplit de nombreuses fonctions vitales pour l'homme et les écosystèmes.

Les législations européennes, transposées dans les codes wallons, responsabilisent de plus en plus les dirigeants d'entreprises vis-à-vis des dommages environnementaux causés par leur activité. C'est le cas du **décret wallon relatif à la gestion et à l'assainissement des sols**. Son but principal vise à mettre en place un faisceau de mesures pour obliger prioritairement les responsables des pollutions de sol nouvelles à les assainir. Toutefois, le décret prévoit également des mesures spécifiques adaptées aux contextes et aux impacts des pollutions dites « historiques ».

Si les pollutions aux hydrocarbures sont les plus connues, d'autres substances causent régulièrement des pollutions de sols. On pense notamment aux solvants chlorés utilisés dans de nombreux procédés de traitement de surface (nettoyage à sec, carrosserie, traitement du métal...) ; aux HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) retrouvés régulièrement dans les terres de remblais ; aux métaux lourds, comme le plomb présent dans les garages où des batteries sont stockées sans précaution, etc.

Les indépendants ou chefs de PME ont tout intérêt à se tenir informés sur ce sujet et à anticiper toute pollution qui, en dehors de l'impact écologique, peut représenter des préjudices économiques graves. En effet, un terrain pollué peut perdre beaucoup de valeur et les études de sols et les assainissements qui en découlent coûtent cher. A tel point que, le cas échéant, les sommes nécessaires à leur réalisation doivent être provisionnées pour envisager la continuité de l'entreprise.

Avertissement

Cette brochure est plus particulièrement destinée à sensibiliser les TPE-PME et indépendants à la gestion des sols pollués, matière complexe s'il en est. La vulgarisation des textes légaux induit nécessairement une certaine forme de simplification. C'est pourquoi le contenu de cette brochure ne doit pas être considéré comme exhaustif. La mise en application demandera plus que probablement des avis complémentaires adaptés à chaque situation.

Il est donc vivement recommandé de prendre contact avec les conseillers du Service Environnement de l'UCM, ou tout bureau d'étude agréé en ces matières, si un complément d'information s'avérait nécessaire.

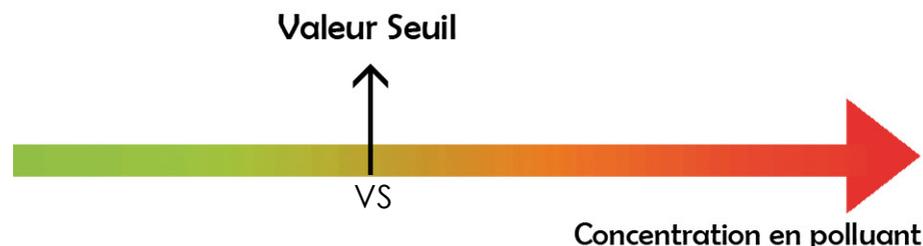
Table des matières

Introduction	2
Avertissement	3
Qu'est-ce qu'une pollution de sol ?	4
Quand doit-on réaliser une étude de sol ?	6
Quelles sont les différentes étapes à suivre ?	10
Quand faut-il assainir ?	12
Procédures d'urgence et procédure accélérée	16
Qu'est-ce que la BDES ?	18
En quoi consistent les conventions de gestion des sols ?	20
Quels sont les coûts à prévoir ? Existe-t-il des aides ?	21

Qu'est-ce qu'une pollution de sol ?

Le sol englobe la couche superficielle de la croûte terrestre, mais aussi les eaux souterraines et autres éléments et organismes qui y sont présents. Une pollution de sol implique la présence d'au moins un polluant sur ou dans le sol ; polluant qui affecte ou pourrait affecter, directement ou indirectement, sa qualité.

On détermine la présence d'une pollution de sol en y réalisant des analyses que l'on compare à des valeurs « seuil » (VS). Ces dernières diffèrent en fonction du type d'usage du terrain (naturel, agricole, résidentiel...). Il y a une pollution de sol dès qu'une valeur « seuil » est dépassée.



Qu'entend-on par : type d'usage du terrain ?

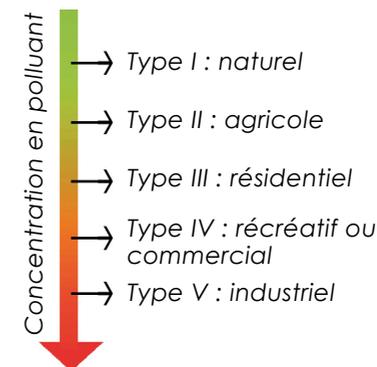
Dans la réglementation relative à la gestion des pollutions de sols, pour connaître le type d'usage d'un terrain, il faut à la fois considérer la situation de droit du terrain mais également son usage de fait.

Le plan de secteur définit différentes catégories de terrain (zone d'habitat, zone agricole, zone forestière, zone d'activité économique...), ce qui correspond à la **situation de droit du terrain**.

Mais dans les faits, un terrain d'une même affectation au plan de secteur peut être utilisé pour différentes activités. Un terrain repris en zone d'habitat peut être utilisé par un agriculteur comme une zone agricole ou être utilisé par un garagiste pour son activité, ce qui équivaut à **l'usage de fait du terrain**.

Le texte relatif à la gestion des sols pollués définit 5 types d'usage de terrain :

- Type I : naturel
- Type II : agricole
- Type III : résidentiel
- Type IV : récréatif ou commercial
- Type V : industriel



Exemple de type d'usage :

- Une zone d'espaces verts au plan de secteur : type III, soit résidentiel
- Une zone de parc au plan de secteur : Type IV, soit récréatif
- Terrain d'aventure ou une plaine de jeux : Type III, soit résidentiel
- Terrain de sport, de pêche, de golf, hippodrome et manège : Type IV, soit récréatif

Pour un même polluant, les valeurs « seuil » vont différer en fonction du type d'usage du terrain. Leur ordre va en croissant en suivant l'échelle des types de sol (du type I au type V). Ce qui signifie que, pour une même valeur seuil, un terrain sera plus vite déclaré pollué s'il se situe en zone naturelle plutôt qu'industrielle.

Savez-vous que... Les valeurs seuils sont plus sévères en cas d'usage naturel et agricole qu'en cas d'usage industriel.

Exemple pour le cuivre ...

	Sol (mg/kg de matière sèche)					Eau souterraine
Type d'usage	I	II	III	IV	V	
VS du cuivre	40	50	110	490	600	100

Le terrain sera considéré comme pollué :

- En type III, dès que la concentration en cuivre dans le sol aura dépassé 110 mg/kg
- En type IV, dès que la concentration en cuivre dans le sol aura dépassé 490 mg/kg

Quand doit-on réaliser une étude de sol ?

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour obliger une entreprise/un propriétaire à réaliser une première étude dite d'orientation.

Il existe plusieurs dérogations possibles. Prenez contact avec les conseillers en environnement de l'UCM.

✓ Cas de figure 1

La demande de permis d'urbanisme, unique ou intégré

Toutes les demandes de permis d'urbanisme, unique ou intégré, ne sont heureusement pas concernées. **Les conditions** pour devoir réaliser cette étude sont :
Que le terrain soit repris dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES – voir page 18) comme pollué ou potentiellement pollué

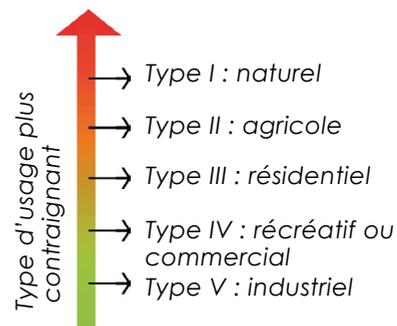
- **ET que** la demande de permis entraîne :
 - soit une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;
 - soit un changement d'affectation du bien impliquant un type d'usage plus contraignant.

Qu'entend-on par :
modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ?

« Une modification de la surface au sol ou remaniement du sol du fait d'actes et travaux susceptibles d'empêcher ou de rendre exagérément difficile des investigations, des analyses ou des actes et travaux d'assainissement visant une pollution de sol identifiée au niveau du terrain ou localisée à proximité directe ».

Qu'entend-on par :
type d'usage plus contraignant ?

Quand on remonte dans l'échelle des types d'usage : par exemple passer d'un type d'usage V à un type d'usage IV, III, II ou I.



✓ Cas de figure 2 Exploitation d'une installation/activité à risque pour le sol

Il existe une liste fermée d'**installations/activités** considérées comme à risque pour le sol.

Pour l'exploitant d'une telle activité/installation, l'obligation de réaliser une étude d'orientation interviendra lors du **renouvellement** de permis d'environnement, lors de la **cessation** définitive de l'activité ou lors d'un **retrait** de permis.



Attention !

La première demande de permis d'environnement pour une activité à risque ne nécessite pas la réalisation d'une étude de sol. Toutefois, à cette occasion, il va falloir fournir des informations relatives au terrain telles :

- Un extrait conforme de la BDES;
- La façon dont les informations reprises à la BDES seront prises en compte dans le projet.

La cession de tout permis d'environnement doit faire l'objet d'une consultation de la BDES (voir page 18).

Exemples d'activités à risque pour le sol...

Présence d'une cabine de peinture

Atelier d'entretien/réparation de véhicules

Menuiserie avec imprégnation du bois

Imprimerie de journaux

Enrobage de pierres avec des produits hydrocarbonés

Station-service

Stockage de véhicules hors d'usage

Stockage de déchets dangereux

Stockage d'huiles usagées

Centre de regroupement et de tri de déchets

Stand de tir

...

✓ Cas de figure 3 Si vous êtes l'auteur d'un dommage environnemental

Si vous êtes l'auteur d'un dommage environnemental, vous devrez réaliser une étude d'orientation.

Qu'entend-on par : dommage environnemental ?

- soit les dommages affectant les eaux, à savoir tout dommage qui affecte de manière grave et négative l'état écologique, chimique ou quantitatif ou le potentiel écologique des eaux concernées
- soit les dommages affectant les sols, à savoir toute pollution des sols qui engendre un risque d'incidence négative grave sur la santé humaine du fait de l'introduction directe ou indirecte en surface ou dans le sol de substances, préparations, organismes ou micro-organismes.

Il existe toutefois une procédure en cas d'accident (voir p. 16).

✓ Cas de figure 4 Sur base volontaire

N'importe qui peut se soumettre volontairement aux obligations de ce Décret et faire réaliser une étude d'orientation, une étude combinée, un projet d'assainissement accéléré ou prendre des mesures de gestion immédiate.

L'avantage de le faire sur base volontaire est de pouvoir demander à tout moment

d'abandonner la procédure (voir *Quelles sont les différentes étapes à suivre ?* page 10).

La soumission volontaire a également comme avantage, pour la personne possédant plusieurs terrains, de permettre de conclure une convention de gestion des sols (voir p. 20).

✓ Cas de figure 5 Sur désignation de l'Administration

Si l'Administration possède des indications sérieuses de la présence d'une pollution de sol sur un terrain, elle désigne un « titulaire » pour faire réaliser une étude d'orientation.

Qui peut être désigné titulaire par l'Administration ?

- **L'auteur** (présumé) de la pollution ;
- **L'exploitant**, si l'auteur est difficilement identifiable ou si la responsabilité entre différents auteurs potentiels est difficile à établir ;
- **Le propriétaire** si l'exploitant est insolvable, sauf si l'insolvabilité a été organisée.



Quelles sont les différentes étapes à suivre ?

La gestion d'une pollution de sol doit suivre une procédure définie, une série d'étapes bien précises. En fonction des conclusions obtenues à la fin de chacune, la procédure peut s'arrêter ou doit continuer.

La première étape consiste à réaliser une étude, appelée étude d'orientation. Elle vise à vérifier l'existence éventuelle d'une pollution de sol et à la dater. Cette étude englobe à la fois l'historique du site et les résultats des premières analyses de sol.

En cas de dépassement d'une seule valeur seuil lors de l'étude d'orientation, une deuxième étude sera requise : l'étude de caractérisation. Elle va déterminer le volume de sol contaminé et le/les polluants présent(s). En cas de pollution historique, une troisième étude, dite de risque, pourrait être demandée. Ce sont ses résultats qui détermineront l'obligation d'assainir ou pas.

Une fois les conclusions des études connues, vient la phase suivante : la rédaction d'un projet d'assainissement.

Ce dernier propose une technique ou une combinaison de techniques de dépollution pour traiter les différentes poches de pollution présentes sur le terrain. Il peut y avoir autant de techniques que de poches de pollution.

Bonne pratique !

Garder bien précieusement toutes les informations utiles concernant l'historique du site, que ce soit les anciens permis d'exploiter avec les plans, les photos, les relevés cadastraux, les registres des accidents/incidents...

Tous ces éléments aideront l'expert dans sa tâche et vous feront gagner du temps et de l'argent.



Après les travaux d'assainissement, une évaluation finale viendra clôturer la procédure.

Attention !

Cette procédure est soumise à des délais stricts à respecter. Il existe toutefois 2 possibilités d'y déroger, sous certaines conditions :

- La demande de report du projet d'assainissement ;
- La signature d'une convention de gestion des sols (voir page 20).

Il existe également une possibilité de regrouper l'étude d'orientation et de caractérisation (+ risque) dans une étude combinée.

étude d'orientation
+
étude de caractérisation
=
étude combinée

Qu'est-ce que le certificat de contrôle du sol ?

Le certificat de contrôle du sol est un document attestant que le terrain a bien fait l'objet d'études et, le cas échéant d'un assainissement, et que les concentrations en polluants mesurées dans le sol sont conformes aux exigences de la législation en fonction des types d'usage autorisés.

Ce certificat peut être délivré :

- suite à une étude d'orientation,
- suite à une étude de caractérisation et de risque,
- ou enfin à la fin de l'évaluation finale.

Les études de sol doivent être réalisées par un expert agréé.

Contact

FEDEXSOL - Fédération des Experts en Etudes de pollution des Sols de Bruxelles et de Wallonie.

www.fedexsol.be

Quand faut-il assainir ?

Pollution nouvelle versus pollution historique

Une pollution sera considérée comme historique si dans le rapport de l'étude d'orientation elle est déclarée survenue avant le **30 avril 2007**. A contrario, elle sera considérée comme nouvelle.



Assainir ou pas ?

La législation est plus exigeante vis-à-vis d'une pollution nouvelle. En effet, dans ce cas, il faudra assainir dès qu'il y a dépassement de la valeur seuil (VS) pour au moins un des polluants.

En cas de pollution historique, l'assainissement ne sera requis que si la pollution constitue une menace grave pour la santé humaine et/ou l'environnement (par exemple : si la pollution compromet la potabilité des eaux d'un puits de distribution publique).

Les travaux d'assainissement sont réalisés par des assainisseurs.

Contact

ASENAS – Association des entreprises et des entrepreneurs de Wallonie et de Bruxelles actifs dans les domaines de la réhabilitation des sites, de l'assainissement des sols et des eaux souterraines pollués.

www.asenas.org

Exemple d'un terrain pollué par le plomb

	Sol (mg/kg de matière sèche)				
Type d'usage	I	II	III	IV	V
VS du plomb	120	200	200	390	1840

Si les analyses montrent des concentrations en plomb dans le sol de 300 mg/Kg, alors :

Si le terrain est repris en zone d'habitat (type III)

- Si la pollution est historique et que le volet « étude de risque » de l'étude de caractérisation montre qu'il n'y a pas de menace grave, il ne faudra pas assainir.
- Si la pollution est nouvelle, il faudra assainir.

Si le terrain est repris dans un zoning (type V), il n'y a aucun dépassement de la valeur seuil, donc le terrain est considéré comme non pollué.

Bonne pratique

Suivant le projet envisagé sur un terrain concerné, même s'il ne faut pas assainir en théorie, il serait peut-être préférable d'y recourir, pour garantir la valeur du terrain par exemple.

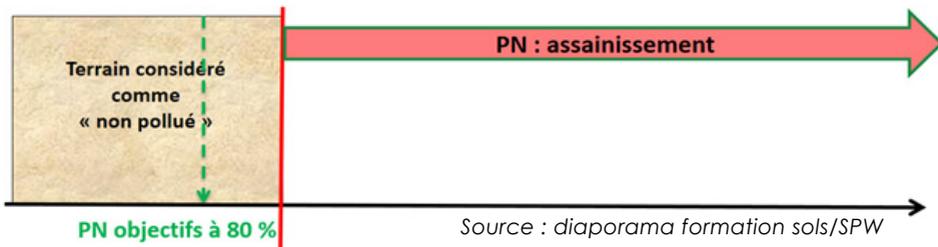
Parlez-en à votre expert agréé, il vous guidera vers la meilleure solution pour vous.

ATTENTION !
Sous certaines conditions, il est possible de demander le report du projet d'assainissement.

Jusqu'où faut-il assainir ?

La situation est différente selon que la pollution est considérée comme nouvelle ou comme historique.

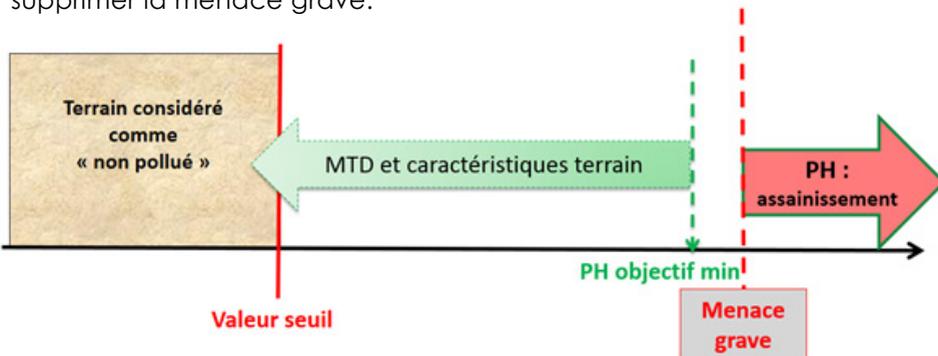
En pollution nouvelle, l'objectif d'assainissement est de revenir à 80% de la valeur seuil du polluant pour le type d'usage du terrain concerné.



Type d'usage	Sol (mg/kg de matière sèche)				
	I	II	III	IV	V
VS du plomb	120	200	200	390	1840

En type d'usage III, si mes analyses montrent des teneurs en plomb de 300 mg/kg, je vais devoir assainir mon terrain pour arriver à des teneurs en plomb correspondant à 80 % de la valeur seuil de 200 mg/kg, soit à maximum 160 mg/kg.

En pollution historique, l'objectif d'assainissement est d'au minimum supprimer la menace grave.



Que faire en cas de pollution mixte ?

Une pollution mixte est une pollution composée dans laquelle on ne peut distinguer une pollution nouvelle d'une pollution historique.

Dans ce cas, la majorité va l'emporter ! Si la pollution a majoritairement été provoquée avant le date du 30 avril 2007, elle sera considérée comme une pollution historique et suivra la procédure pour ce type de pollution.

A l'inverse, elle sera considérée comme pollution nouvelle et devra faire l'objet d'un assainissement.

C'est l'expert agréé qui déterminera dans ses conclusions si la pollution mixte doit être considérée comme nouvelle ou comme historique.

Procédures d'urgence et procédure accélérée

Le parcours à suivre pour gérer une pollution de sol est assez compliqué et contraignant. C'est pourquoi, il existe des procédures plus simples applicables à des cas bien précis.

L'accident ou la découverte fortuite en cours de chantier

✓ **En cas d'accident** générant une pollution, il est possible de recourir à des mesures de gestion immédiate pour autant que l'urgence soit telle qu'elle ne peut pas se permettre de respecter les délais du Décret.

✓ **La découverte d'une pollution en cours de chantier** peut mettre celui-ci à l'arrêt pour un bon bout de temps.

C'est pourquoi, il est possible de recourir à des mesures de gestion immédiate pour autant que le chantier soit autorisé, que les délais du chantier soient incompatibles avec les délais du Décret et surtout que la pollution découverte ne pouvait clairement pas être connue auparavant.

Dans les 2 cas ci-dessus, le titulaire prévient le plus vite possible un expert agréé qui prendra les mesures nécessaires pour éviter ou réduire les dangers et risques immédiats. Il prévient également l'Administration.

Une fois l'urgence passée, l'expert rédige une évaluation finale qui va reprendre toutes les informations sur la situation rencontrée et la façon dont elle a été gérée.



La présence d'une pollution limitée

La procédure accélérée d'assainissement est prévue si toutes les conditions suivantes sont rencontrées :

- Une pollution circonscrite et qui ne migre pas hors du terrain,
- Le délai de réalisation des travaux d'assainissement ne dépasse pas 6 mois pour une pollution de sol et 12 mois pour une pollution des eaux souterraines,
- Après l'assainissement, il ne faudra pas mettre en place des mesures de sécurité pour vérifier que la pollution ne bouge pas,
- Les propriétaires doivent être d'accord.

Dès lors, l'expert pourra rédiger cette procédure accélérée d'assainissement et déposer en une seule fois l'étude combinée et le projet d'assainissement.

L'accélération n'intervient ici qu'au niveau administratif.



Qu'est-ce que la BDES ?

La Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) dresse un inventaire de toutes les parcelles cadastrées ou non. Pour chaque parcelle, elle présente les données disponibles liées de près ou de loin à une pollution de sol.

Attention

La constitution de la BDES étant progressive et en cours, elle est donc loin d'être exhaustive à cet instant. Dès lors, si elle ne contient pas les données d'une parcelle, cela ne signifie pas qu'elle est vierge de toute pollution de sol.

La BDES a pour objectif de reprendre l'ensemble des données relatives au sol dont l'Administration wallonne dispose. Elles seront classées en trois catégories.

Catégorie 1 :

Données fiables sur la présence/présomption d'une pollution de sol : parcelle qui accueille une installation ou une activité à risque pour le sol ; parcelle sur laquelle il y a eu constatation d'une pollution par la Police de l'Environnement ; parcelle au niveau de laquelle il y a une pollution résiduelle à l'issue d'un plan de remédiation.

Catégorie 2 :

Ces données correspondent aux dossiers techniques (étude d'orientation, étude de caractérisation...). Ces dossiers ne sont pas disponibles à la consultation.

Catégorie 3 :

Données de nature strictement indicative : anciennes activités ou installations anciennes à risque pour le sol ; présence d'un remblai sur le terrain ; déclaration de connaissance d'une pollution.

Les données disponibles sont reprises en deux couleurs différentes :

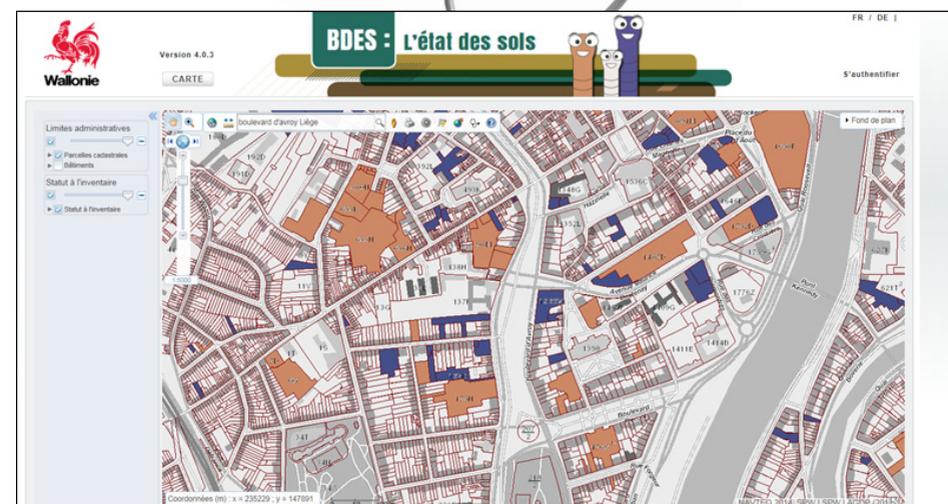
- Les données de couleur pêche sont les données de catégories 1 et 2, à savoir celles qui vont obliger les exploitants/propriétaires à gérer les pollutions.
- Les données de couleur bleutée/lavande sont les données de catégorie 3, c'est-à-dire des données purement informatives.



Attention

Au cas par cas, les données « informatives » de catégorie 3 pourraient passer en catégorie 1 à l'avenir !

<http://bdes.spw.wallonie.be>



Attention

Consultation obligatoire pour toute vente de terrain et pour toute cession de permis d'environnement !

La consultation de cette BDES est **obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2019 pour toute vente de terrain**. Les actes notariés devront y faire référence.

La consultation est également obligatoire **lors de toute cession d'un permis d'environnement**.

En quoi consistent les conventions de gestion des sols ?

Il existe une possibilité de s'engager volontairement dans une convention de gestion des sols. Son principal avantage est de déroger aux délais fixés par le décret pour les diverses étapes d'étude et d'assainissement.

Plusieurs cas de figure sont possibles pour la signature d'une convention de gestion des sols, notamment :

- En cas de soumission volontaire pour une personne possédant plusieurs terrains ;
- Lorsqu'un titulaire désigné par l'Administration possède plusieurs terrains ;
- Lorsqu'il existe plusieurs titulaires sur un seul terrain pollué ou potentiellement pollué ;
- Lorsqu'un terrain pollué ou potentiellement pollué est visé par un projet de grande ampleur (création de plus de 2.500 m² de commerce, 15.000 m² de bureaux ou plus de 150 logements).

La convention de gestion des sols devra proposer un programme d'investigations et d'assainissement comprenant la liste des terrains, les priorités et les dates de réalisation des investigations et assainissements que la ou les personnes s'engagent à respecter.

A défaut de s'y conformer, la convention est rompue et le titulaire devra alors respecter les délais prévus par le Décret, c'est-à-dire beaucoup plus contraignants que ceux de la convention.

Quels sont les coûts à prévoir ? Existe-t-il des aides ?

Chaque étape de la connaissance et de la gestion des pollutions de sol engendre des coûts. Outre les frais liés à la réalisation des différentes études et aux travaux d'assainissement, d'autres coûts administratifs sont également à prévoir.

Deux types de droits de dossier sont prévus :

1. La demande d'extrait de la Banque de données de l'état des sols

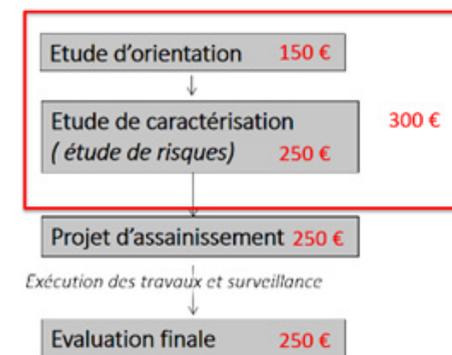
Au 01/01/2019, celui-ci revient à 30€ pour une parcelle cadastrale quand l'extrait est délivré par voie électronique.

+10€ par parcelle supplémentaire
+10€ si envoi recommandé
+100€ si parcelle non cadastrée

Pour un maximum de 80 parcelles par demande et un montant maximal de 320 €.

2. L'introduction des études, du projet d'assainissement et de l'évaluation finale

Outre le coût des études, dont il faudra s'acquitter auprès de l'expert agréé, des droits de dossier sont demandés pour l'introduction de ceux-ci auprès de l'Administration.



Il existe une possibilité de bénéficier de subventions pour aider financièrement à la réalisation de certaines études.

Des subventions sont en effet prévues pour la réalisation d'une étude d'orientation, une étude de caractérisation ou une étude combinée sous certaines conditions :

- Ne pas être l'auteur (présumé) de la pollution;
- Être la personne à qui est adressée la facture de la réalisation de l'étude;
- L'étude de sol en question doit concerner une pollution historique ou une pollution « mixte-historique »;
- Le terrain concerné par la demande est repris dans la BDES et est concerné par des informations de nature strictement indicatives (catégorie 3).

Le montant de la subvention correspond à 60 % du montant de l'étude plafonné à :

- 5.000€ pour une étude d'orientation ou une étude de caractérisation
- 8.000€ pour une étude combinée.



Cette action de sensibilisation à l'environnement est organisée dans le cadre des missions d'intérêt public confiées par la Wallonie à l'asbl UCM.



Suivez-nous sur



www.linkedin.com/company/4eco

Service Environnement
de l'UCM

*Les conseillers environnement
répondent gratuitement à vos
questions à :*

Liège	04/220 95 65
Namur	081/32 06 29
Mons	065/38 38 13

service.environnement@ucm.be
www.ucm-service-environnement.be

Rédaction
Sandrine David

Caricature p. 9
Philippe Richelle

Photos et pictos
Adobe Stock

Graphisme
Nathalie Owca

Illustrations p. 14, 19, 21
SPW

Editeur responsable
Thierry Evens
chaussée de Marche 637
5100 Wierde

Toute utilisation même partielle de la présente brochure est autorisée à condition de citer la source et le lien Internet : www.ucm.be.