

## FAQ | Décret sol

---

*Les questions reprises ci-dessous proviennent des séances d'informations relatives au décret sol (décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - M.B. 22/03/2018) organisées en octobre 2018 par la Cellule Environnement de l'UWE en collaboration avec les Chambres de Commerce et d'Industries wallonnes et Fedexsol.*

**1. En ce qui concerne les faits générateurs du décret, pour les activités à risque (annexe 6), on parle de "renouvellement de permis d'environnement", toutes les classes de permis sont-elles concernées ? Est-il possible d'obtenir une dérogation ?**

A priori oui, aussi bien les permis d'environnement de classe 2 que les déclarations de classe 3 sont concernés. Cependant, un nouvel AGW du 27 septembre 2018<sup>1</sup> précise dorénavant de manière explicite les rubriques de permis d'environnement (arrêté-liste) qui sont concernées par les obligations du décret sol.

Il est effectivement possible de demander une dérogation, cependant, le demandeur du permis d'environnement doit l'argumenter.

**2. Dans le cadre d'un renouvellement de permis d'environnement pour une activité à risque, est-on concerné par les obligations, peu importe la couleur de la parcelle dans la BDES ?**

Oui, la couleur n'a pas d'importance dans ce cas.

**3. Comment savoir concrètement s'il s'agit d'une pollution historique ?**

Chaque cas est unique et dépendra du type de polluant (essence au plomb par exemple), mais également de l'historique du site. La pollution historique est déterminée par analyse et la valeur de la menace grave l'est au cas par cas. Dans le cadre d'une activité similaire depuis 30 ans, il est possible de dater certaines pollutions, ou de prouver le caractère historique via la date des citernes par exemple.

**4. Les pollutions datant d'avant avril 2007 (date pivot) sont-elles gérées différemment par rapport aux pollutions nouvelles ?**

Oui, les régimes seront différents. Dans le cas d'une pollution nouvelle (postérieure au 30 avril 2007), il faudra atteindre 80 % de la valeur seuil. Pour une pollution historique (antérieure au 30 avril 2007), il faut au minimum supprimer la menace grave.

---

<sup>1</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 27 septembre 2018 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrétant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (MB 25/10/2018).

## **5. La banque de données de l'état des sols (BDES) est-elle évolutive ?**

Oui, la couleur d'une parcelle peut changer s'il y a une activité à risque ou lorsqu'une étude est faite. Tout un chacun a accès à l'information de la BDES en ligne et peut fournir des informations supplémentaires ou suggérer des modifications mais ces modifications à la BDES ne peuvent être effectuées que par certaines personnes (notaires, expert sol...).

## **6. Que trouve-t-on par exemple en couleur lavande dans la BDES ?**

Un terrain couleur lavande peut être un terrain où il y a suspicion de pollution. Les données de ces parcelles sont d'une nature strictement indicative.

## **7. Peut-on trouver en couleur pêche un terrain qui ne soit plus pollué ?**

Oui, la couleur pêche de la BDES reprend tous les terrains qui sont concernés par les obligations du décret sol. Il n'y a pas de distinction entre un terrain encore pollué et un terrain qui a déjà fait l'objet d'une dépollution. Donc, oui, un terrain qui a été assaini sera de couleur pêche dans la BDES.

## **8. Comment se procurer l'extrait conforme et quel est le tarif ?**

L'extrait conforme est à demander à l'administration. Le prix de l'extrait conforme devrait être unique (hors frais administratifs éventuels) et sera délivré par parcelle cadastrale.

Dans le cadre d'une vente, le vendeur devra faire la demande via le notaire. Cet extrait sera fourni à l'acheteur lors de l'acte de la transaction.

## **9. Quelle est la durée de validité d'une étude de sol ?**

Une étude de sol a une validité de 10 ans. Cette durée est toutefois réduite à 5 ans si cela concerne une installation ou activité à risque.

Il est à noter qu'une "ancienne" étude de sol réalisée préalablement à l'entrée en vigueur du décret sol n'est plus valable car les méthodologies d'échantillonnage et d'analyse peuvent avoir changé. Un certain nombre d'éléments de celle-ci pourraient toutefois être réutilisés pour la nouvelle étude.

## **10. Que se passe-t-il si l'étude d'orientation a été réalisée en 2005 et que le terrain est en vente ?**

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'extrait conforme sera obligatoire lors d'une vente et cette étude d'orientation pourrait être utilisée pour prouver à l'acheteur qu'il n'y a pas de pollution sur le site. Cependant, il faut tenir compte de la date de l'étude et se demander ce qu'il s'est passé depuis. De plus, cette étude n'a pas été faite selon la procédure du décret sol, elle n'est donc pas conforme au décret.

Il est important de noter que si cette étude prouve qu'il y a une pollution, il faut en informer l'acheteur sinon il y a un vice caché.

## **11. Qu'en est-il des études réalisées sous la réglementation "station-service" ?**

Depuis 2013, toute étude d'orientation qui a débuté l'était sous le régime du décret sol (ancienne mouture). Avant le 31/12/2012, la procédure station-service était mise en œuvre. Actuellement, il faut suivre la procédure décret sol.

## 12. Faut-il un permis d'environnement pour réaliser un assainissement ?

Non, cela n'est pas nécessaire. Le plan d'assainissement vaut permis d'environnement pour les travaux en question.

## 13. Quand et comment joindre une étude d'orientation au permis d'environnement ?

L'étude d'orientation concerne la demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré, lorsqu'un terrain est repris dans la BDES et est de couleur pêche et lorsqu'il y a modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ou si l'usage devient plus contraignant.

Il est conseillé de réaliser l'étude d'orientation sur tout le site et pas seulement sur une partie de celui-ci, même si le décret prévoit cette possibilité. Il est nécessaire de s'y prendre suffisamment tôt pour demander une étude d'orientation car la réalisation de celle-ci prend plusieurs semaines!

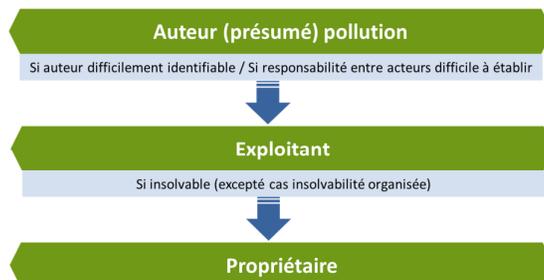
Cependant, si l'entreprise est concernée par une étude d'orientation mais qu'elle n'est pas jointe au PE, celui-ci sera alors considéré comme incomplet.

## 14. Comment est déterminé l'usage d'un terrain ?

L'usage est déterminé en fonction du plan de secteur (affectation de droit) ou de l'utilisation qu'on fait de la parcelle (affectation de fait).

## 15. En cas de faillite, qui prend en charge les coûts ?

Il faut se référer à la cascade des responsabilités présentée lors de l'exposé (voir ci-après). Il est à noter que le législateur a également prévu un mécanisme de subventions.



## 16. Comment bien choisir un expert agréé ?

Il est important de bien comparer toutes les offres et ce qu'elles comprennent exactement. L'offre la moins chère n'est pas toujours la plus intéressante, car de nombreux suppléments peuvent y être ajoutés par la suite. Lors du choix de l'expert sol, il faut tenir compte de différents paramètres dont notamment la proximité géographique.

## 17. Quel est le "pouvoir" de l'administration par rapport aux études des bureaux agréés ? Que faire en cas de non approbation ?

L'administration contrôle l'étude sur le fond, mais a priori aucun complément ne devrait être demandé si le bureau d'étude a bien appliqué le Code Wallon de Bonnes Pratiques (CWBP). Ce guide est d'ailleurs disponible sur le site de la Wallonie à l'adresse suivante :

<http://dps.environnement.wallonie.be/home/sols/sols-pollues/code-wallon-de-bonnes-pratiques--cwbp-.html>

En cas de non approbation, il y a un délai de 20 jours pour introduire un recours.

## 18. Qu'en est-il de la confidentialité des données de la BDES et des études ?

Pour le moment les études de sol sont en accès libre sur la banque de données de l'état des sols.

Dans le cadre de l'étude d'orientation, il y a une relation contractuelle entre le bureau d'études et l'entreprise. Ainsi, une étude faite par un expert agréé peut faire l'objet de confidentialité et c'est le demandeur qui choisit de transmettre l'information ou non à l'administration.

Si, malgré cette liste, des questions restaient en suspens, n'hésitez pas à nous contacter :



### Cellule Environnement de l'UWE

Chemin du Stocquoy 3  
1300 WAVRE  
010/47.19.43  
[environnement@uwe.be](mailto:environnement@uwe.be)



### FEDEXSOL

c/o SGS  
Parc Créalys - Rue Phocas Lejeune 4  
5032 GEMBLoux  
[info@fedexsol.be](mailto:info@fedexsol.be)