

POLLUTION DU SOL ET GESTION DES TERRES EXCAVÉES...

Deux problématiques qui ne sont pas dénuées d'intérêt. Creusons les réglementations qui les régissent...

La gestion du sol, dans le cadre du développement économique, est une réalité à considérer avec sérieux. Pour éviter que vos projets n'oscillent du risqué au périlleux, y compris quand on parle de terres excavées, mieux vaut être bien informé.

Le décret «sols» du 5 décembre 2008 est un texte clé dans la gestion d'un terrain et de son sous-sol. C'est aussi une position majeure prise par le politique qui pose les jalons d'une gestion saine de la ressource naturelle finie qu'est... la Terre. Or justement, la réalité nous rattrape désormais s'agissant de ce qui se trouve sous le plancher des vaches. Et si l'ensemble du décret n'est pas encore entré en vigueur, il n'en est pas moins opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2013, avec des obligations en matière d'études de sols de plus en plus nombreuses...

Un texte... trois objectifs majeurs!

Fin janvier, dans le cadre d'un séminaire spécifique organisé à la Chambre de commerce, Roland Marchal, directeur du bureau agréé Geolys, a « creusé » avec nous ce décret et ses implications, histoire de vous interpeller sur le sujet, voire de vous convaincre que la réglementation peut devenir un outil d'aide à la gestion de votre patrimoine foncier, même si tout le monde ne se sent pas nécessairement concerné de prime abord. On n'oubliera bien sûr pas que trois objectifs majeurs ressortent du contenu du décret: la prévention des pollutions, l'organisation de l'information quant à l'état du sol et, enfin, les mesures de gestion, en ce compris les éventuelles mesures d'assainissement.

Sol, sous-sol... et eaux souterraines

Mais revenons-en au commencement. Le décret «sols» porte donc sur la gestion du sol... et des eaux souterraines, comme son nom ne l'indique pas ! Dans ses fondements comparables à d'autres réglementations en vigueur à Bruxelles ou en Flandres, il organise la gestion des pollutions selon deux régimes différents: les pollutions nouvelles (postérieures au 30 avril 2007) et les pollutions historiques, antérieures à cette même date. Les premières font l'objet d'une obligation d'as-

sainissement d'office selon le principe du pollueur payeur. Pour les secondes, le législateur s'est montré d'une certaine manière plus tolérant (ou compréhensif) s'agissant des erreurs du passé. Ainsi, d'éventuelles mesures d'assainissement ne seront imposées que si la pollution en place constitue un risque pour l'usage ré-



servé au terrain. Dans ce contexte, il faut voir l'étude de risque comme un véritable outil d'aide à la bonne gestion du terrain et non comme une étape supplémentaire laborieuse de la procédure. La conduite à bonnes fins de votre dossier vous donnera droit à un certificat de contrôle du sol (CCS). Ce document, délivré par parcelle cadastrale par la Direction de l'Assainissement des sols (DAS), atteste que vous avez bien rempli vos obligations environnementales liées au décret «sols» sur la parcelle concernée. Le cas échéant, il pourra être assorti de mesures de restriction d'usage ou de suivi.

Obligations liées à la connaissance de l'état des sols et de leur assainissement

Bien que l'article 21 du décret qui définit les principaux éléments déclencheurs de l'obligation de procéder à une étude de sol ne soit pas encore en vigueur, le décret n'en est pas moins bel et bien d'application et opérationnel depuis la parution des guides méthodologiques le 1^{er} janvier 2013. Le décret prévoit en effet plusieurs possibilités, la première étant d'entamer la procédure sur une base volontaire. Loin d'être anecdotique, celle-ci peut par exemple être avantageusement choisie pour disposer d'un argument de vente à forte valeur ajoutée dans des promotions immobilières. Elle trouvera aussi son utilité lors de plus-values de réalisation ou de réévaluation. Mais le décret prévoit aussi de faire procéder à une étude sur injonction de l'administration dans le cas d'une suspicion suffisante ou avérée de pollution. Cette procédure résulte souvent de l'établissement d'un procès-verbal dressé par le Département de la police et des contrôles (DPC). On notera encore la nécessité d'introduire un projet d'assainissement conjointement au permis d'urbanisme (devenant de ce fait un permis unique) lorsque celui-ci comprend des actes et travaux d'assainissement.

Plusieurs étapes

L'étude d'orientation, qui constitue la première étape de la procédure, a pour objectif de vérifier si l'on avait raison (ou non) de craindre une pollution sur le terrain. Dans l'affirmative, il faudra la caractériser (la délimiter et la quantifier) avec, dans le cas des pollutions historiques, la nécessité de justifier sa compatibilité avec l'usage actuel ou futur du terrain et, le cas échéant, à quelles conditions elle le serait (c'est le rôle de l'étude de risque). Au besoin, il faudra proposer un projet d'assainissement, garant de la remise du terrain dans un état compatible avec son usage.

Quid des terres excavées?


Indépendamment des obligations du décret sols auxquelles un terrain doit répondre, toute terre excavée - à destination d'une autre parcelle ou qui quitte un chantier - doit faire l'objet d'une gestion en accord avec les obligations en vigueur dans la région où elles seront éliminées. En région wallonne, il s'agit de l'Arrêté du gouvernement wallon du 14 juin 2001 relatif à la valorisation de certains déchets. Le fait d'obtenir un certificat de contrôle du sol pour une parcelle donnée ne vous délivre donc pas de toutes vos obligations, en particulier celles relatives à la gestion des « déchets » ! Qu'on se le dise et qu'on se le redise... Car trop de développeurs, de promoteurs ou d'entrepreneurs ignorent encore cette double contrainte de gestion. C'est d'autant plus regrettable qu'un minimum d'étude pré-

lable permet d'anticiper et d'optimiser le développement du projet, au plus grand bénéfice de sa faisabilité.

Filières de valorisation

Les filières de valorisation dépendant de l'origine et du degré de contamination des terres, il est nécessaire d'établir une reconnaissance préalable de celles-ci. Les terres non-contaminées pourront alors être directement réutilisées, y compris en zone résidentielle. Les terres répondant aux critères de qualité des terres décontaminées pourront être valorisées, sous réserve de l'obtention d'un certificat d'utilisation et uniquement sur site industriel. Quant aux terres trop impactées, elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans un centre agréé. Et comme c'est le cas pour les autres déchets, la collecte et le transport de ces

terres nécessitent, le cas échéant, d'être enregistrés, ou agréés, par la Région wallonne... On vous le disait : un investisseur averti en vaut 2, mieux vaut donc être bien conseillé !

 Plus d'infos : Service environnement
Lorraine Bodeux - Ariane Bouvy
environnement@ccilb.be,
en collaboration avec Roland Marchal, Geolys

