



AVIS A.1137

**Relatif à l'avant-projet de décret
Modifiant le décret du 5 décembre 2008
Relatif à la gestion des sols**

ADOPTÉ PAR LE BUREAU DU CESW LE 9 SEPTEMBRE 2013

1. Saisine

Le 24 juin 2013, le Ministre de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de la mobilité, Philippe HENRY, a sollicité l'avis du CESW sur l'avant-projet de décret modifiant le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

L'avis du Conseil est requis dans un délai de 35 jours.

2. Exposé du dossier

Le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols est modifié selon cinq grands axes :

A. L'ensemble des aspects liés à la gestion des sols sont renforcés.

Le sol est considéré dans cet avant-projet « *comme une ressource finie, non renouvelable et amène par voie de conséquence à la notion de patrimoine commun, à l'instar des milieux récepteurs (comme l'eau) ou le territoire wallon.¹* »

L'avant-projet de décret ne vise pas uniquement la pollution du sol au sens strict, comme c'est le cas pour le décret du 5 décembre 2008, mais s'intéresse à la gestion du sol dans son ensemble. Les diverses fonctions du sol sont concernées : les fonctions écologiques, économiques, sociales et culturelles. La qualité du sol est définie en tenant compte de sa capacité à remplir ces différentes fonctions. Il s'agit également de prévenir et d'apporter une réponse aux événements amenant une dégradation de cette qualité. Le sol est considéré comme essentiel à l'équilibre des écosystèmes.

L'élargissement de la possibilité d'utilisation des matières organiques et des sédiments sur d'autres sols que les sols agricoles est également visé. Des conditions d'utilisation de ces matières sur tous types de sols pourront être imposées.

B. Une meilleure articulation et une séparation des polices administratives entre le décret relatif aux déchets et le décret relatif à la gestion des sols est mise en place.

Il s'agit d'éviter qu'un sol pollué puisse être soumis à deux législations distinctes, ce qui est source de confusion et d'insécurité juridique dans le précédent décret.

L'avant-projet de décret propose un critère de distinction à savoir que « *les déchets incorporés au sol ou utilisés pour ou ayant pour conséquence de modifier le relief du sol* » relèvent du décret sols, « *les déchets non incorporés au sol et n'ayant pas été utilisés ou n'ayant pas eu pour conséquence de modifier le relief du sol* » relèvent de la législation déchets.

¹ Les parties reprises en italique sont extraites soit de l'exposé des motifs, soit des commentaires des articles accompagnant l'avant-projet de décret.

C. L'efficacité et l'applicabilité du décret sont renforcées, notamment au travers de la simplification administrative.

- *La Banque de données de l'état des sols (BDES)*

La cession d'un terrain accueillant une activité susceptible de polluer le sol n'est plus considérée comme un fait générateur, mais la cession de tout bien immobilier fait l'objet d'une information renforcée (déclaration expresse relative à l'état du sol et extrait conforme de la BDES). Cette demande d'extrait est payante. Les nouvelles recettes seront utilisées pour la BDES et pour un mécanisme de soutien pour les pollutions orphelines.

La BDES devient informative et ne nécessite plus de validation, ce qui simplifie les procédures. L'avant-projet de décret prévoit la procédure pour la modification d'informations qu'elle contient.

- *Les actes et travaux d'assainissement soumis à permis unique*

Les actes et travaux d'assainissement sont à présent des activités classées et sont soumis à permis unique et répondront donc aux règles établies dans le cadre du permis d'environnement ou dans le cadre du CWATUPE.

- *Des outils de simplification*

La liste des activités les plus susceptibles de causer une pollution du sol sera intégrée au décret relatif au permis d'environnement.

Un nouvel instrument permettant de mettre en place un programme d'investigations et d'assainissement est créé : il s'agit de la convention de gestion des sols.

- *De meilleures définitions de certains concepts*

Divers concepts sont clarifiés afin de permettre une meilleure application de cette législation. Les concepts de valeur et de concentration de fonds sont concernés. « *Selon les cas, c'est la valeur la plus haute ou la plus basse entre les valeurs seuil et/ou les valeurs d'interventions qui sera pris en compte, afin d'éviter, dans le respect du principe de pollueur-payeur, que le titulaire doive assainir sous le niveau de concentration de fonds* ».

La fixation des différentes valeurs étant liée à l'usage d'un terrain, une nouvelle annexe vise à lier le type d'usage d'un terrain et son affectation planologique de façon à faciliter l'arbitrage entre l'usage de fait et l'usage de droit d'un terrain.

- *Une modification des procédures de recours*

Un service de recours logé à l'Administration est créé, ce qui conduit à la suppression de la commission externe de recours prévue par le décret du 5 décembre. Selon la technicité des dossiers, la décision finale sera soumise au Fonctionnaire dirigeant de la DGO3 ou au Gouvernement.

D. L'articulation des procédures d'urgence et des procédures d'office est amplifiée.

L'avant-projet de décret définit la notion d'urgence, ce qui n'est pas le cas du décret du 5 décembre 2008. L'urgence s'applique lorsque la pollution doit être prise en charge par des mesures immédiates incompatibles avec les délais habituels des procédures.

La procédure d'urgence ne donne aucune garantie quant à la conformité de l'état du terrain avec les exigences du décret et ne donne donc pas accès à un certificat de contrôle du sol. Elle ne dispense pas le titulaire des obligations du décret.

Des mesures d'office sont prévues dans les cas suivants :

- *« en l'absence de titulaire, pour compte et à charge de qui il appartiendra (ce qui signifie qu'un titulaire pourrait être identifié ou apparaître ultérieurement) ;*
- *en cas de carence du titulaire à charge de celui-ci, lorsqu'une pollution du sol constitue ou risque de constituer une menace grave pour l'homme ou pour l'environnement (ce qui, on l'a vu, ne se confond pas avec l'urgence) ;*
- *en cas de carence d'exécution d'une convention environnementale ou d'une convention de gestion des sols visée à l'article 21bis, à charge du co-contractant ;*
- *et enfin en cas de carence d'exécution d'un plan de remédiation, à charge du titulaire du plan ».*

La SPAQuE est chargée par le Gouvernement de l'exécution de ces mesures. Toutefois, elles peuvent être confiées à une société publique par ailleurs chargée de l'assainissement de sites (la SARSI, la SORASI...) ou aux intercommunales de développements économiques déjà actives sur des SAR, et ce dans trois cas :

- *« lorsqu'une telle société est déjà chargée du réaménagement d'un site au sens de l'article 167, 2°, du C.W.A.T.U.P.E. ;*
- *lorsque l'exécution des mesures d'office constitue l'accessoire d'un projet global et ne requiert pas l'expertise de la SPAQuE tel que prévu au décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;*
- *lorsque, après concertation avec la SPAQuE, le Gouvernement prend acte qu'elle ne peut réaliser l'exécution des mesures dans un délai compatible avec ses projets sur le terrain considéré ».*

E. Les dispositions relatives aux sanctions sont renforcées.

Une liste exhaustive précise les comportements constituant une infraction. Afin de renforcer l'efficacité du système, deux catégories d'infraction sont créées suivant la gravité des faits. Dans le cas d'une infraction de 3^{ème} catégorie, une transaction administrative pourra être envisagée.

Les principales dispositions de l'avant-projet de décret sont reprises dans le tableau figurant en annexe.

3. Avis

Dans l'exposé des motifs accompagnant le projet, il est annoncé que certaines modifications proposées ont pour objet d'apporter une meilleure lisibilité du décret et d'améliorer son applicabilité (la suppression de la cession d'un terrain comme fait générateur, une nouvelle définition d'une concentration de fond qui prend en compte la présence de « *pollutions diffuses dont on ne peut individualiser les auteurs ou l'influence d'une activité généralisée de type agricole, industrielle ou urbaine* », la possibilité de reporter l'assainissement à la cessation d'exploitation, la définition d'une convention de gestion des sols, une définition plus précise des infractions de troisième et de deuxième catégorie).

Or, à la lecture du projet de décret, le CESW estime que, malgré la qualité du commentaire des articles, celui-ci reste complexe et que sa lisibilité n'a pas été suffisamment améliorée par rapport au décret précédent.

Le Conseil estime donc que des améliorations doivent encore être apportées au projet de décret afin d'aboutir à une simplification de cette législation. Le CESW souhaite être informé de la mise en œuvre concrète de ce décret, notamment en ce qui concerne l'annexe 3 qui reprend la liste des installations/activités susceptibles de polluer le sol.

Considérations générales

A. L'introduction de la notion de patrimoine commun et de gestion globale du sol

L'article 1^{er} introduit une définition globale du sol en le présentant comme « *un milieu vivant qui fait partie du patrimoine commun de la Région wallonne* ». L'article 4 élargit la notion de gestion du sol afin de permettre la prise en compte d'autres notions que la pollution du sol telles que l'érosion, l'imperméabilisation, le tassement, la diminution de teneur en matières organiques...

Le Conseil estime que ces deux articles élargissent fortement le champ d'application du décret du 5 décembre 2008. En effet, la définition du sol proposée est très large et dépasse celle nécessaire dans le cadre d'un décret visant prioritairement l'assainissement des sols pollués. Le CESW estime qu'elle pourrait ouvrir le champ à la prise en compte de nombreux phénomènes, et souligne qu'il est difficile d'évaluer les impacts de cette ouverture à ce stade.

Pour le CESW, il apparaît dès lors prématuré de jeter les bases d'une politique globale des sols dans le cadre de ce projet de décret qui reste centré sur la problématique des sols pollués. Il rappelle qu'il existe déjà des législations diverses dans lesquelles ces considérations pourraient être intégrées et attire l'attention sur la cohérence à rechercher avec des dispositifs déjà existants comme le Code de l'Eau ou le PGDA,...afin d'éviter le risque de tomber sous des polices administratives différentes.

B. Le traitement des remblais

Le Conseil souligne qu'en Wallonie de nombreux bâtiments à vocation économique ont été construits sur des terres remblayées par les autorités publiques à une époque où les préoccupations environnementales étaient peu présentes.

L'enjeu principal en matière de pollution des sols en Wallonie doit être de répondre aux cas de pollutions historiques présentant une menace grave.

Pour le CESW, il serait dès lors judicieux de définir une approche spécifique pour le traitement de ces terres.

C. Une clarification insuffisante entre la législation relative aux déchets et celle relative au sol

Concernant la clarification des faits qui doivent relever de la législation relative aux déchets et de ceux qui doivent relever de la législation relative aux sols annoncée dans l'exposé des motifs, le Conseil estime qu'il reste des incertitudes sur ce point. Le CESW plaide donc pour qu'une distinction plus nette soit apportée afin que la question des sols pollués relève uniquement du décret sols et les questions liées aux déchets relèvent de la législation « déchets » et ce sans équivoque possible.

Pour ce qui est de la valorisation des matières organiques et minérales, le Conseil rappelle que ces questions sont réglementées par des législations spécifiques existantes. Toutefois, il estime que le caractère global de celles-ci et leur cohérence devraient être améliorés.

D. Le lien établi entre la pollution du sol et la qualité du sol

A l'article 2, un lien est établi entre la notion de pollution du sol (article 2 3°) et celle de qualité du sol (article 2 30°). Or, la qualité du sol y est définie de façon très globale. Il est donc complexe de savoir avec précision quels éléments pourraient l'impacter.

Pour le Conseil, cela introduit une source d'incertitude quant au déclenchement des mesures qui pourraient être mises en œuvre en cas d'atteinte à cette qualité. Le CESW rappelle que la définition d'une pollution doit être strictement liée au dépassement de valeurs précisément définies.

Concernant les autres aspects pouvant impacter la qualité d'un sol (érosion, imperméabilisation, diminution de la teneur en matières organiques...), le Conseil estime que ceux-ci doivent être prioritairement inscrits dans des législations spécifiques (p.ex. Code wallon de l'agriculture, Code forestier, CoDT...) tout en veillant à éviter des doublons entre les différentes législations.

E. Les faits générateurs (article 21)

Le Conseil constate que cet article mélange personnes physiques ou morales et divers faits (demande de permis, cession d'activité, cession de biens), ce qui peut conduire à ce qu'une même personne réponde simultanément à plusieurs des possibilités prévues et qui aura par la suite des répercussions sur les possibilités d'exonération.

Pour le CESW, cela constitue une source de confusion possible et il demande qu'une clarification soit apportée à cet article. En effet, il estime qu'il serait préférable que cet article face uniquement référence aux personnes physiques ou morales.

- Etablissements IED (Article 21 5°- 6° et 7°)

Ces points visent les entreprises concernées par la directive IED². Or, le projet de décret transposant cette directive prévoit déjà des dispositions similaires à celles prévues ici. En effet, la directive impose à l'exploitant la réalisation d'un rapport de base avant la mise en service de l'établissement ou avant la première actualisation du permis d'environnement après le 7 janvier 2013. Ce rapport contient des informations qui permettent notamment de déterminer le niveau de contamination du sol. Par ailleurs, lors de la cessation définitive des activités, un examen du sol sera réalisé afin de déterminer si l'activité a été responsable d'une pollution du sol. Si c'est le cas, l'exploitant est tenu de prendre les mesures nécessaires pour remettre le site en état. De plus, il est également soumis à l'obligation d'une surveillance périodique de l'état des sols (périodicité de 10 ans).

²DIRECTIVE 2010/75/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles

Le Conseil demande donc la suppression de ces faits générateurs puisque le Gouvernement wallon a pris l'option de transposer ces dispositions dans le projet de décret transposant la directive adopté en seconde lecture le 25 avril 2013.

- Demande de permis (Article 21 4°)

Ce fait générateur est lié à une demande de permis d'environnement, d'urbanisme ou de permis unique.

Le Conseil attire l'attention sur la nécessité ne pas mettre en place des dispositions qui contribueraient à diminuer l'attractivité de la Wallonie pour des investisseurs étrangers. Il estime que la disposition liée à la demande de permis qui pourrait conduire à ce qu'un investisseur doive prendre en charge une pollution du sol avant le développement de son activité est préjudiciable à cette attractivité. La demande de permis ne constitue d'ailleurs pas un fait générateur en Région flamande.

Pour le Conseil, il apparaît disproportionné de soumettre chaque demande de permis à la procédure prévue dans le cadre de ce décret. En effet, les établissements soumis à la législation IED doivent déjà remplir des obligations en matière de protection des sols (voir point ci-dessus).

De plus, le Conseil estime que le projet de décret contient déjà des dispositions permettant de prendre en compte tous les cas de figure (notamment au travers des dispositions des articles 5 (obligation d'informer les autorités) et 20 (intervention d'office de l'administration)). Pour les établissements non IED, le Conseil relève que l'article 77bis habilite le Gouvernement wallon à établir une périodicité pour la réalisation d'études d'orientation. Le CESW estime que ces dispositions sont suffisantes pour couvrir tous les cas de figure.

En outre, le Conseil constate que l'annexe 3 du projet de décret qui reprend la liste des installations/activités susceptibles de polluer le sol ne fait pas partie des documents soumis à consultation.

- Les impétrants

Le Conseil salue la sortie des impétrants des faits générateurs. Toutefois, pour le Conseil, il y a lieu d'y inclure le transport de fluides.

F. Les clauses d'exonération (articles 23 §3 3° et 24 §1^{er} 3°)

Le CESW constate que les clauses d'exonération reprises aux articles 23 et 24 sont plus limitées que celles prévues par le décret du 5 décembre 2008. En effet, il apparaît que le §3 de l'article 23 ne vise que l'obligation d'assainir et non l'ensemble du processus. De plus, l'article 24 réduit la possibilité pour l'exploitant de faire référence au « state of the art defence », au « permit defence » et au cas où la pollution est le fait d'un tiers.

Le Conseil souhaite donc que les dispositions du décret actuel soient maintenues.

Par ailleurs, ces articles prévoient notamment que le titulaire/l'exploitant qui apporte la preuve qu'il n'a pas commis de faute et que le dommage causé est dû à un fait postérieur au 30 avril 2007 autorisé et respectant toute les conditions liées à l'autorisation ou au permis d'application à la date du fait et délivré après le 30 avril 2007 est exonéré de l'obligation de l'article 21.

Pour le Conseil, afin d'être en accord avec le principe de « permit defence », seule la date de l'évènement responsable de la pollution doit être prise en compte et non celle de la délivrance du permis, ce qui est le cas dans le décret actuel. Il demande que le texte du décret du 5 décembre 2008 relatif à ce point soit maintenu.

G. Les valeurs d'usage de fait et de droit

Les nouvelles dispositions précisent que la valeur à privilégier entre la valeur d'usage de fait et la valeur d'usage de droit doit être la plus basse des deux.

Pour le Conseil, cette disposition n'a de sens que lorsqu'elle concerne par exemple une entreprise en cessation d'activité et se situant en zone d'habitat. En effet, dans un tel cas, il est logique de restaurer le sol au niveau des valeurs établies pour ce type de zone puisque de l'habitat pourrait y être rétabli ultérieurement.

Il apparaît difficile de justifier systématiquement le fait de privilégier la valeur la plus basse.

H. Les objectifs d'assainissement en cas de pollution historique

- Article 50

Les objectifs d'assainissement proposés sont identiques en cas de pollution historique ou en cas de pollution nouvelle. Il s'agit de restaurer le sol soit au niveau de la valeur particulière fixée dans le certificat de contrôle du sol, soit à la valeur la plus haute entre la concentration de fond et la valeur de référence. Dans le décret du 5 décembre 2008, en cas de pollution historique, il s'agissait avant tout de supprimer la menace grave.

Pour le CESW, il convient de maintenir des objectifs d'assainissement distincts entre pollution nouvelle et pollution historique. En effet, les valeurs de référence établies dans le CWBP étant très basses et difficiles à atteindre, les priorités en cas de pollution historique devraient être :

- a. de supprimer la menace grave ;
- b. d'assurer des mesures de sécurité et de suivi en cas de dépassement des valeurs d'intervention ;
- c. de restaurer le sol au niveau de la valeur seuil ou au meilleur niveau possible en fonction des meilleures techniques disponibles.

En conclusion, le CESW considère que le texte du décret du 5 décembre 2008 doit être maintenu.

- Article 48 2°

Pour les pollutions historiques, le décret du 5 décembre 2008 se base sur une approche de risque. En effet, un assainissement est requis lorsque deux conditions étaient remplies : le dépassement de la valeur seuil et la présence d'une menace grave.

L'article 48 2° est modifié afin qu'un assainissement soit également requis si l'absence d'assainissement implique des mesures de sécurité excessives eu égard à la destination et à la situation du terrain. Cette disposition vise à éviter qu'un terrain stratégique pour la Région wallonne reste indisponible ou que le coût de sa dépollution ne soit à charge des pouvoirs publics.

Si le CESW adhère à la nécessité de parvenir à empêcher que des terrains présentant un intérêt pour le développement régional ne puissent être réhabilités, il estime toutefois que ce critère de destination est trop subjectif et que cette disposition doit donc être mieux balisée afin d'en éviter une application trop large. Pour le Conseil, il est essentiel de se baser sur des éléments objectifs et donc de ne maintenir que les deux conditions actuellement reprises dans le décret du 5 décembre 2008, à savoir le dépassement de la valeur seuil et la présence d'une menace grave.

I. La procédure de permis unique pour un établissement de classe 1

L'avant-projet prévoit que les actes et travaux d'assainissement deviennent une activité classée au sens du permis d'environnement et doivent faire l'objet d'une demande de permis unique pour un établissement de classe 1.

Le CESW estime qu'un projet d'assainissement s'apparente à un établissement temporaire, il serait préférable de recourir à la procédure pour les établissements temporaires telle que prévue dans le décret relatif au permis d'environnement.

J. L'application des modalités du décret sols aux terres excavées

Concernant la gestion des terres excavées, il apparaît qu'il existe un problème de coordination et de cohérence entre le projet de décret et l'arrêté 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets. Pour le CESW, il conviendrait de veiller à une meilleure articulation de ces deux textes.

Par ailleurs, il serait également utile de mettre en place des procédures qui permettront de maîtriser les coûts des analyses pour les terres en mouvement.

K. Mesures d'urgence (articles 5 et 73 §2)

Dans le second paragraphe de l'article 5, il est prévu qu' « *il ne peut être procédé à la gestion de la pollution d'un terrain que dans le respect des procédures établies par le présent décret* ».

Le CESW signale que cette disposition empêcherait un exploitant/propriétaire de prendre des premières mesures en cas de pollution accidentelle ou en extrême urgence. Il demande donc que cette phrase soit supprimée du projet de décret.

Pour les cas de pollution découverte sur un chantier, l'article 73 §2 prévoit que l'administration peut imposer des mesures d'urgence.

Afin de ne pas immobiliser un chantier en cours, le CESW propose que l'exploitant/propriétaire, sous les conditions définies à l'art.73 §2, puisse recourir à un expert.

L. Le Code Wallon de bonnes pratiques CWBP

Le Conseil tient d'abord à souligner la sévérité des valeurs reprises dans l'annexe du décret compte tenu des spécificités régionales, ainsi que la complexité des guides méthodologiques proposés.

Pour le Conseil, la sévérité de ces valeurs et des dispositions du CWBP pourrait conduire à ce qu'une part importante des sites pollués présente une menace grave. Le Conseil est attaché à l'approche de gestion du risque mais estime que la notion de menace grave ne doit pas être galvaudée. Il demande donc à ce que les dispositions qui conduisent à la définition de cette menace puissent être revues.

Par ailleurs, l'avant-projet prévoit que les études, actes et travaux d'assainissement doivent être réalisés conformément au CWBP.

Pour le Conseil, si les dispositions prévues par les guides doivent être suivies dans la mesure du possible, il est important de garder une certaine souplesse dans leur application de façon à pouvoir prendre en compte les spécificités de certaines situations. Le Conseil demande que les articles faisant référence au CWBP soient reformulés afin de mettre en évidence son caractère indicatif et de ne pas laisser sous-entendre qu'il pourrait constituer un outil réglementaire.

M. Le rôle de la SPAQuE

L'avant-projet de décret prévoit que l'ensemble des mesures d'office prises dans le cadre du décret sols puissent être confiées à des sociétés publiques ayant l'assainissement des sols dans leur objet social dans le cadre de la législation relative aux marchés publics.

Le Conseil prend acte de cette évolution qui répond aux exigences de la législation européenne sur la concurrence. Il insiste pour que les cahiers des charges qui seront rédigés par l'administration soient suffisamment précis, notamment s'agissant des compétences requises pour leur réalisation.

Sur un plan général, le Conseil estime également que la mise en œuvre de la législation relative à la gestion des sols doit, dans la mesure du possible, bénéficier à la Wallonie, en termes d'activités économiques et d'emplois.

Considérations particulières

A. La concentration fond et la valeur seuil (articles 39, 47 et 48)

Les articles 47 et 48 stipulent qu'un assainissement est requis lorsque l'étude de caractérisation montre que la valeur la plus haute entre la concentration de fond et la valeur seuil la plus basse de l'usage de fait et de droit du terrain est dépassée.

Par contre, le Conseil remarque qu'à l'article 39 4° qui définit les conditions amenant à la nécessité de réaliser une étude de caractérisation, il n'est pas fait référence aux concentrations de fond mais uniquement à la valeur seuil la plus basse de l'usage de fait et de l'usage de droit.

Le Conseil demande que l'article 39 4° reprenne la formulation des articles 47 et 48 : « 4° à la nécessité de réaliser une étude de caractérisation si, pour un ou plusieurs des polluants analysés, est dépassée :

- ...
- La valeur la plus haute entre la concentration de fond et la valeur seuil la plus basse de l'usage de fait et de droit du terrain ».

B. Validité de l'étude d'orientation (articles 24 §2 et 41 §2)

Ces articles prévoient qu'une étude d'orientation reste valide pendant deux ans.

Le CESW demande que la période soit allongée à cinq ans, comme c'est prévu à l'alinéa 2 de l'article 41 §2 lorsque l'étude d'orientation est incluse dans un rapport sur les incidences environnementales du CWATUPE, et prenne cours à partir de la date d'approbation de celle-ci par l'administration.

C. Les sûretés

- Article 19 §5

En cas de soumission volontaire, de convention de gestion de sols ou de convention environnementale, l'administration peut exiger la constitution d'une sûreté pour l'exécution de mesures de sécurité et de suivi.

Pour le Conseil, il est important de tout mettre en œuvre afin d'encourager les démarches volontaires telle que permises par le projet de décret. Il est donc regrettable que la constitution d'une sûreté puisse être demandée dans ce cas. Le CESW estime donc qu'aucune sûreté ne devrait

être constituée en cas de soumission volontaire, de convention de gestion de sols ou de convention environnementale.

- Articles 18 §2 et 20 §1^{er}

Le CESW propose de limiter la décision de l'administration à la constitution de la sûreté. En effet, il n'est pas judicieux de chiffrer le montant d'une sûreté dès lors que l'on ne connaît pas l'ampleur des travaux à réaliser.

- La libération de la sûreté

L'article 18 prévoit que la libération de la sûreté se fait dans les nonante jours. Or, l'administration dispose déjà de soixante jours pour examiner l'évaluation finale et prendre la décision de délivrer un certificat de contrôle du sol.

Le Conseil demande que ce délai de libération soit identique à celui de la constitution de la sûreté, c'est-à-dire trente jours.

D. La Banque de données de l'état des sols (BDES)

Le Conseil souligne qu'il faut veiller à l'opérationnalité de cet outil dès sa phase de conception afin d'assurer sa pleine applicabilité et de ne pas retarder sa mise à la disposition des acteurs.

Le CESW estime que les informations sur les parcelles disponibles dans cette banque de données doivent uniquement se baser sur des éléments objectifs. Il conviendrait également de prévoir une notification initiale du propriétaire lorsque son terrain est ajouté à la BDES, ainsi que lorsque des éléments neufs d'information y sont ajoutés. L'accès d'un propriétaire aux informations relatives à sa parcelle devrait par ailleurs être gratuit.

Selon les dispositions proposées, lors de la cession immobilière d'un terrain il est obligatoire de demander un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols à l'Administration et ce pour chaque parcelle cadastrale. Cet extrait sera payant et les moyens ainsi récoltés seront versés au fonds pour la protection des eaux et des sols (article D.170 du Livre Ier du Code de l'environnement) et permettront la mise en place d'un mécanisme prenant en charge les pollutions orphelines.

Le CESW tient à signaler que le mode de perception par parcelle prévu dans le projet conduira à ce que les propriétaires de terrains de superficies importantes qui sont souvent composés de plusieurs parcelles vu le morcellement du cadastre, et les propriétaires de nombreuses parcelles contribueront de façon importante à ce fonds. Pour le CESW, il serait dès lors nécessaire de prévoir des dispositions particulières pour éviter des contributions excessives (par exemple un plafonnement des frais à un nombre maximal de parcelles).

Par ailleurs, le CESW estime préférable que les moyens dégagés au travers de la BDES soient versés dans un fonds dédié exclusivement à la protection des sols et ce afin d'assurer qu'ils soient exclusivement consacrés à cette problématique.

Enfin, le CESW estime que la durée de validité de l'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols doit être portée à un an minimum afin de tenir compte de la durée moyenne de mise en vente de biens immobiliers très souvent supérieure à 6 mois (période de négociation + signature de l'acte authentique dans les 4 mois de la signature du compromis).

E. Article 19 §1^{er} 4°

Le Conseil estime que le délai proposé pour l'introduction d'études dans le cadre d'une démarche volontaire est trop court. Il propose de le remplacer par un délai maximal de deux ans.

ANNEXE - Principales dispositions de l'avant-projet de décret modifiant le décret du 5 décembre 2008

Date pivot	30 avril 2007	
Trois éléments générateurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soumission volontaire (fixation de la procédure par l'art. 24) ; ▪ Décision de l'Administration sur base d'indications sérieuses de pollution ; ▪ Obligation d'office : demandes d'un permis d'environnement, cessation d'activité, première actualisation de l'autorisation délivrée à une installation/activité désignée par le GW qui intervient après le 7/01/2013, cessation d'exploitation ou dommage environnemental pour activités ou installations qui implique l'utilisation, la production ou le rejet de substances dangereuses pertinentes en matière de pollution de sols. 	Art.24 (Art.19 ³) Art.25 (Art.20) Art.26 (Art.21) ⁴
Titulaires des obligations (mécanisme de la « cascade »)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le volontaire ; ▪ L'auteur ou l'auteur présumé de la pollution ; ▪ L'exploitant ; ▪ L'emphytéote, le superficiaire, l'usufruitier ou le lessee désigné par l'administration ; ▪ Le propriétaire, le tréfoncier ou le nu-propriétaire du terrain. 	Art.28 (Art.22)
Exonération par rapport aux obligations	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le titulaire qui démontre qu'un tiers s'est substitué à lui ; ▪ Le titulaire lorsqu'il établit qu'un certificat de contrôle du sol a été délivré ; ▪ Le propriétaire, le tréfoncier, le nu-propriétaire, l'emphytéote, le superficiaire, l'usufruitier ou le lessee lorsqu'il démontre que la présence des polluants est la résultante d'une migration en provenance de l'extérieur ; ▪ L'auteur ou l'auteur présumé si : <ul style="list-style-type: none"> - la pollution du sol due à un tiers ; - obtention préalable d'un document de l'autorité publique attestant la bonne exécution d'un assainissement en application des dispositions de la législation en matière de permis d'environnement, de déchets, d'eaux souterraines, de carrières ou de terrils ; - le titulaire n'a pas commis de faute ou de négligence et pollution ne constituant pas une menace grave, en l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment où la pollution a été causée ; - le titulaire apporte la preuve que pas de faute ou de négligence commise et que le dommage est dû à émission ou événement postérieur au 30 avril 2007, avec une autorisation ou un permis respecté. ▪ Le propriétaire, l'emphytéote ... si : <ul style="list-style-type: none"> - la présence des polluants est la résultante d'une migration en provenance de l'extérieur ; - un certificat de contrôle du sol a été délivré ; - obtention préalable d'un document de l'autorité publique compétente attestant la bonne exécution d'un assainissement en application des dispositions de la législation en matière de permis d'environnement, de déchets, d'eaux souterraines, de carrières ou de terrils ; - il n'a pas commis de faute ou de négligence et la pollution ne constituait pas une menace grave en l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment où la pollution a été générée ; 	Art.29 (Art.23) Art.24, Art.25)

³ L'article en italique est l'article de décret de 5 décembre 2008 qui est l'objet de la modification.

⁴ Cet article n'est pas encore entré en vigueur.

	<ul style="list-style-type: none"> - il apporte la preuve qu'il n'a pas commis de faute ou de négligence et que le dommage causé à l'environnement est dû à une émission ou un événement autorisé et respectant toutes les conditions liées à une autorisation ou un permis d'application à la date de l'émission ou de l'événement et délivré après le 30 avril 2007. 	
Conditions d'exonération applicables aux exploitants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitant est exonéré si : <ul style="list-style-type: none"> - il démontre que la pollution du sol due à un tiers ; - il apporte la preuve qu'il n'a pas commis de faute ou de négligence, que la pollution ne constitue pas une menace grave, et qu'elle n'en constituait pas en l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment où elle a été générée ; - il apporte la preuve qu'il n'a pas commis pas de faute ou de négligence et que le dommage est dû à émission ou événement postérieur au 30 avril 2007, avec une autorisation ou un permis respecté. 	Art.30 (Art.24)
Procédure	Etude d'orientation → étude de caractérisation → projet d'assainissement → travaux et surveillance → évaluation finale	Art.34 à 43 (Art.37 à 46), Art.44 à 48(Art. 47 à 52)
Projet d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ assimilé à un établissement classé au sens du décret relatif au permis d'environnement ; ▪ requiert une demande de permis unique conformément aux dispositions pour les établissements de classe 1 ; ▪ le permis unique fixe le délai pour le début et la fin des actes et travaux, le phasage éventuel et les objectifs d'assainissement, peut imposer toute condition pour le bon déroulement des travaux, peut imposer la supervision par un organisme de contrôle. 	Art.49 et 50 (Art. 53 et 54)
Normes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ système à quatre valeurs : valeur de référence (VR), valeur seuil (VS), valeur d'intervention (VI), valeur particulière (VP) ; ▪ cinq types d'usage : naturel (type I), agricole (type II), résidentiel ou mixte (type III), récréatif (type IV), industriel (type V) ; ▪ VS et VI fixées selon le type d'usage, croissantes du type I au type V ; ▪ VR : concentration indicative d'un polluant en l'absence de variations géologiques naturelles, de pollution diffuse ou de pollutions ponctuelles, à appliquer quelque soit l'usage du terrain ; ▪ VS : concentration dont le dépassement implique étude de caractérisation, et un assainissement dans le cas d'une pollution nouvelle ; ▪ VI : Concentration d'un polluant au-delà de laquelle, en cas de pollution historique, sont adoptées des mesures de sécurité ou de suivi ; ▪ VP : concentration d'un polluant constatée suite à une étude d'orientation, à une étude de caractérisation ou à un assainissement et actée dans le certificat de contrôle du sol ; ▪ 2 nouvelles annexes : types d'usage en correspondance avec la situation de fait (Annexe 2), types d'usage en correspondance avec la situation de droit (Annexe 2bis). 	Art.3 (Art.2) Art.12 (Art.8)
Objectifs d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mêmes objectifs d'assainissement pour toutes les pollutions nouvelles ou historiques ; ▪ Assainissement restaure le sol au niveau de la VP pour les polluants qui dépassent la VP fixée dans le certificat de contrôle de sol ; 	Art.46 et 47 (Art.50, abr. Art.51)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assainissement restaure le sol au niveau de la VP : la valeur la plus haute entre la concentration de fond et la VR ; ▪ A défaut au niveau le plus proche de ces valeurs suivant les meilleures techniques disponibles. 	
CWBP et CWEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documents reprenant les procédures standards (CWBP) et les méthodes de prélèvement, stockage, conservation... (CWEA) à respecter ; ▪ Les diverses étapes de la procédure (étude d'orientation, étude de caractérisation, projet d'assainissement, travaux d'assainissement, évaluation finale) doivent être réalisées conformément au CWBP et CWEA). 	Art.22
BDES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Base de données informative ; ▪ Organisée par parcelle cadastrale ; ▪ Alimentation de la base de données par l'Administration implication une transmission de données d'autres acteurs vers elle ; ▪ Ouverture d'un droit de rectification des données de la BDES aux titulaires de droits réels ou exploitants (modalités à fixer) ; ▪ Habilitation du GW pour fixer l'accès aux informations ; ▪ Demande d'un extrait conforme de la BDES en cas de cession d'un terrain ; ▪ Paiement d'un droit de dossier, versé au fonds pour la protection des eaux et des sols (Art. D170 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement). 	Art. 14 à 21 (Art. 10 à 17)
Experts agréés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation d'études d'orientation, d'études de caractérisation, de projets d'assainissement et d'actes de surveillance et travaux d'assainissement, un rapport de compatibilité du sol ; ▪ Possibilité pour le GW de définir des catégories d'experts ; ▪ Agrément pour 5 ans maximum ; ▪ Procédure d'avertissement en cas de manquement, suspension ou retrait d'agrément et procédure de recours. 	Art.33 (Art.27) Art.31 Art.33, 34, 35 (pas de modif.)
Laboratoires agréés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réalisation des analyses prévues par le décret ; ▪ Possibilité pour le GW de définir des catégories de laboratoires ; ▪ Procédure d'agrément cf. experts. 	Art.33 (Art.27)
Organisme de contrôle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisme indépendant de l'expert, reconnu par l'administration, chargé de valider la conception et la réalisation des actes et travaux d'assainissement ; ▪ Supervision des travaux d'assainissement ; ▪ Avis sur leur bonne exécution, la stabilité du terrain assaini, les résultats des essais et analyses réalisés ; ▪ Transmission d'un rapport d'état d'avancement des travaux à l'administration ; ▪ Evaluation finale des travaux d'assainissement. 	Art.3 (Art.2) Art.49 (Art.53) Art.56 (Art.65)
Recours	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procédure de recours prévue, le recours est suspensif ; ▪ Recours concernant la désignation ou l'exonération du titulaire relèvent du GW ; ▪ Recours portant sur les mesures d'investigation et d'assainissement relèvent du Fonctionnaire dirigeant (DGO3) ; ▪ Possibilité d'audition sur demande ; ▪ Envoi de l'avis du Gouvernement ou du fonctionnaire dans les 90 jours à dater de la réception du recours (à défaut la décision dont recours confirmée). 	Art.63 à 65 (Art.70 à 72)

