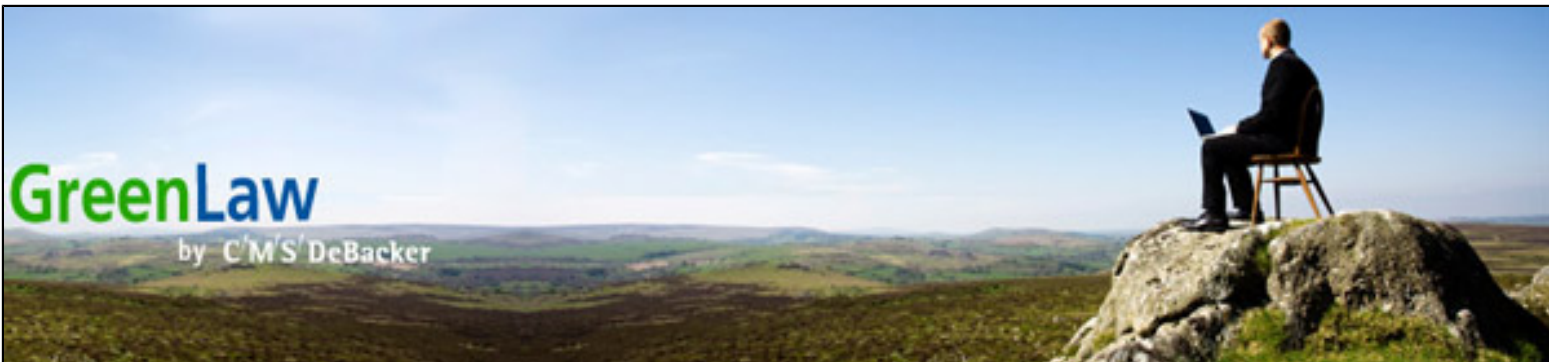


 Print this page

Please consider the environment before printing this page.



Introduction

Le Parlement de la Région wallonne a voté, le mercredi 3 décembre 2008, un nouveau décret relatif à la gestion des sols. C'est un ensemble réglementaire entièrement neuf qui a été adopté de sorte que les articles 5, 7, 18 à 26, 28 à 30 du décret du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués sont abrogés. Ce décret sera publié au Moniteur belge très probablement dans les premiers mois de l'année 2009 et entrera en vigueur dans les trois mois suivant sa publication. Il est également prévu que les arrêtés d'exécution du décret soient adoptés pour la mi-année 2009.

Pour mieux vous préparer à relever ce nouveau défi environnemental, nous vous proposons l'analyse des mécanismes essentiels mis en place par le nouveau décret relatif à la gestion des sols. Nos lecteurs – qu'ils soient politiciens, industriels ou simples consommateurs – pourront alors prendre les dispositions qui s'imposent.

Anne-Stéphanie Renson et **Luc Depré**

Objectifs du nouveau décret

Le nouveau décret vise les différentes menaces susceptibles de mettre en péril la qualité des sols (y inclus les eaux souterraines) et poursuit donc les objectifs suivants (article 1er) :

- prévenir l'appauvrissement du sol et l'apparition de la pollution du sol ;
- identifier les sources potentielles de pollution ;
- organiser les investigations permettant d'établir l'existence d'une pollution ;
- déterminer les modalités de l'assainissement des sols pollués.

L'objet du nouveau décret est donc plus large que la seule lutte contre les sols pollués. Il a vocation à être complété s'agissant des autres atteintes aux sols, afin de devenir, à terme, le Code des sols. Ces différentes menaces auxquelles sont exposés les sols sont identifiées dans la Communication de la Commission européenne du 16 avril 2002, intitulée « Vers une stratégie thématique pour la protection des sols » (COM (2002) 179 final). Ces dangers sont les suivants :

l'érosion, la diminution de la teneur en matières organiques, la contamination, l'imperméabilisation (causée par la construction des logements, routes et autres infrastructures), le tassement (causé par une pression mécanique due à des machines lourdes, au surpâturage, à des activités sportives), la diminution de la diversité biologique, la salinisation (accumulation excessive de sels solubles de sodium, magnésium et calcium) ainsi que les inondations et les glissements de terrain.

Dans ce nouveau décret, l'accent est davantage mis sur la prévention alors que le décret du 1er avril 2004

précité était essentiellement curatif.

Connaissance de l'état des sols

L'Administration gère une « banque de données de l'état des sols » (article 10). Celle-ci comprend toute information pertinente sur la gestion des sols et notamment :

- des inventaires de terrains pollués et de terrains potentiellement pollués ;
- des données relatives au sol dont dispose l'Administration, notamment suite aux études d'orientation et aux études de caractérisation effectuées ou encore aux termes des actes et travaux d'assainissement sur la base des évaluations finales ou suite à la réalisation de travaux complémentaires (cfr infra, actions et opérations) ;
- les certificats de contrôle du sol des terrains étudiés ou assainis dans le cadre du nouveau décret (article 67, § 3 ; article 2, 24°). Ces certificats consignent la décision par laquelle il est établi qu'un terrain a fait l'objet d'une étude d'orientation, d'une étude de caractérisation, d'un assainissement ou d'une intervention d'office par la SPAQuE conformément au nouveau décret et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés d'exécution.

Une carte régionale des concentrations de fond est également établie par l'Administration sur base des meilleures données disponibles, y compris celles fournies par les experts dans le cadre des études d'orientation ou de caractérisation. Cette carte sera accessible à tous via internet (article 9).

Il est important de noter que le nouveau décret associe le public à l'élaboration des connaissances en matière des sols et garantit les droits d'accès aux informations, aux autorités, services administratifs ou autres acteurs administratifs ainsi qu'au public conformément aux dispositions du Livre 1er du Code de l'environnement.

Titulaires

Le nouveau décret identifie différents titulaires des obligations de gestion et d'assainissement des sols pollués et établit une véritable identification en cascade. L'Administration désignera le ou les titulaires (il peut y avoir pluralité de titulaires) dans le respect des obligations s'imposant à l'action administrative. On songe principalement au respect des principes de bonne administration, tels que, par exemple, le droit pour l'administré d'être entendu ou l'obligation pour l'administration de se livrer à un examen minutieux du dossier. L'administration se prononcera sur la base des informations dont elle dispose (commentaire des articles).

- En premier lieu, le volontaire : quiconque le souhaite peut individuellement se soumettre aux obligations du décret par notification envoyée à l'administration (articles 19 et 22, § 1er, 1°).
- En second lieu, le pollueur : l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution du sol ou de l'abandon de déchets désigné par l'administration (article 22, § 1er, 2°).
- A défaut, l'exploitant : tout exploitant au sens de l'article D.94, 6°, du Code de l'environnement (article 22, § 1er, 3°).
- A défaut, le titulaire de droits réels : le propriétaire, l'emphytéote, le superficiaire, l'usufruitier, le lessee du terrain désigné par l'administration (article 22, § 1er, 4°).

L'article 22, § 3 du nouveau décret prévoit que si l'un des titulaires visés ci-dessus est failli, saisi ou en règlement collectif de dettes, l'accomplissement des démarches liées aux obligations prévues par le décret

est respectivement initié d'office par :

- le curateur, pour le compte de la masse ;
- le notaire commis, pour compte des créanciers saisissant ;
- le médiateur, pour compte de la personne bénéficiant de la médiation de dette.

Toutefois, en cas d'absence de titulaire ou en cas d'extrême urgence, le nouveau décret donne à l'administration la faculté de pourvoir d'office à l'exécution des obligations de gestion et d'assainissement du sol, le cas échéant en recourant à la SPAQuE, pour compte et à charge de qui il appartiendra (article 73).

Notons enfin que le nouveau décret dispose qu'en cas de cession faisant naître d'office les obligations de gestion et d'assainissement du sol prévues par le décret, la mise en œuvre de ces obligations ainsi que la prise en charge des frais afférents à celles-ci incombent au cédant et, en cas de partage, à la masse (article 21, § 8).

Faits générateurs

Il est important de noter que les obligations de gestion et d'assainissement du sol prévues par le décret (voyez « actions et opérations ») peuvent naître à tout moment, sur décision de l'administration, constatant un abandon de déchets ou des indications sérieuses qu'une pollution du sol dépasse ou risque de dépasser les valeurs seuil (article 20). Cette décision doit clairement identifier le terrain potentiellement pollué et préciser en quelle qualité le titulaire est désigné (cfr supra).

Par ailleurs, ces obligations naissent d'office en cas de (article 21):

- cession de terrain sur lequel est ou a été implantée une installation ou une activité susceptible de polluer le sol figurant dans la liste établie en annexe du décret ;

La cession est définie comme tout acte translatif, constitutif, déclaratif ou abdicatif de droit réel, leur prolongation ainsi que la constitution, la cession ou la prolongation de droits personnels de plus de neuf ans, en ce compris le leasing immobilier et les apports et transferts de patrimoine en société, à l'exclusion des actes à caractère familial énumérés par le Gouvernement (article 2, 26°).

- demande de permis d'environnement relatif à pareille installation ou activité ;
- faillite ou liquidation de pareille activité ;
- cessation d'exploitation de pareille activité ou installation ;
- dommage environnemental affectant les sols au sens de l'article D.94, 1er, c) du livre 1er du Code de l'environnement.

Actions et opérations

Les obligations de gestion du sol sont décrites à l'article 18 du nouveau décret :

- la réalisation d'une étude d'orientation (articles 18, 1°, a) et 37) :

Celle-ci a pour objectif de vérifier la présence éventuelle d'une pollution du sol et de fournir, le cas échéant, une première description et estimation de l'ampleur de cette pollution.

- la réalisation d'une étude de caractérisation (articles 18, 1°, b) et 42) :

Celle-ci a pour objectif de connaître de manière exacte la nature et le niveau de la pollution et, le cas échéant, d'établir si elle constitue une menace grave. L'étude de caractérisation vise également à déterminer la nécessité d'assainir ainsi que les délais dans lesquels l'assainissement devrait être réalisé. La réalisation de pareille étude devrait enfin permettre de fournir les éléments nécessaires à la réalisation des actes et travaux d'assainissement en délimitant les poches de pollution et le volume du terrain à assainir, ainsi qu'en délimitant le volume et le pourtour des eaux souterraines à assainir.

- la réalisation d'une étude de risque (article 44) :

L'étude de caractérisation peut comporter dans certains cas une étude de risque. Celle-ci a pour objectif d'identifier une éventuelle pollution du sol constituant une menace grave. A cette fin, l'étude de risque détermine le niveau de risque encouru pour la santé de l'homme et la qualité de l'environnement ainsi que la nécessité et l'urgence de l'assainissement et, dans l'affirmative, les recommandations quant aux dates auxquelles les actes et travaux d'assainissement doivent être entamés et terminés.

- la réalisation d'un assainissement (articles 18, 1°, c) et 47 à 52) :

L'assainissement du terrain consiste à traiter, éliminer neutraliser, immobiliser, confiner sur place la pollution du sol (article 2, 10°).

Le nouveau décret identifie les cas dans lesquels l'assainissement est requis, en distinguant les cas de pollution nouvelle et de pollution historique (cfr infra). Les objectifs à atteindre en terme d'assainissement varient également selon que l'on se trouve en présence d'une pollution historique ou d'une pollution nouvelle.

- la réalisation de mesures de sécurité et de suivi (articles 2, 11° et 12° et 18, 2° et 3°) :

Les mesures de sécurité sont les mesures (en ce compris des restrictions d'accès et d'utilisation, à l'exception des actes et travaux d'assainissement) destinées à maîtriser les effets d'une pollution du sol ou à en prévenir l'apparition.

Les mesures de suivi sont quant à elles les mesures visant à s'assurer de la maîtrise des risques et de l'efficacité des mesures de sécurité ou des actes et travaux d'assainissement du sol.

- évaluation finale et certificat de contrôle (article 67) :

A l'issue des actes et travaux d'assainissement, une évaluation finale est effectuée par l'expert ayant établi le projet d'assainissement. Cette évaluation finale est adressée à l'administration. Cette dernière délivre ensuite un certificat de contrôle du sol qui constate que l'assainissement a été correctement effectué.

Pollution historique et pollution nouvelle

Le nouveau décret distingue la pollution nouvelle, d'une part, et la pollution historique, d'autre part.

La « *pollution nouvelle du sol* » est définie comme étant « *la pollution du sol causée par une émission, un événement ou un incident survenu à partir du 30 avril 2007* » (article 2, 4°).

Le décret définit la « *pollution historique du sol* » comme étant « *la pollution du sol causée par une émission, un événement ou un incident survenu avant le 30 avril 2007* » (article 2, 5°).

La date pivot est donc celle du 30 avril 2007. Celle-ci a été choisie par la Région wallonne en cohérence avec le décret du 22 novembre 2007 modifiant le Livre Ier du Code de l'Environnement relatif la prévention et la réparation des dommages environnementaux.

Les articles 47 et 48 du nouveau décret identifient les cas dans lesquels l'assainissement est requis, en distinguant les cas de pollution nouvelle et de pollution historique. L'article 48 traite des cas de pollution historique et dispose que :

« *Si le terrain fait l'objet d'une pollution historique, un assainissement est requis si, simultanément :*
1° *l'étude de caractérisation révèle que les valeurs seuil, pondérées par les concentrations de fond, sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés ;*
2° *la décision de l'administration indique que la pollution du sol constitue une menace grave.*
Si la pollution historique ne requiert pas d'assainissement et qu'il y a dépassement des valeurs d'intervention pour au moins un des paramètres analysés, le terrain fait l'objet soit de mesures de sécurité, soit de mesures de suivi, le cas échéant simultanément ».

Dans l'hypothèse d'une pollution historique, l'assainissement est donc requis à une double condition. D'une part, les valeurs seuil doivent être dépassées pour au moins un des paramètres analysés. D'autre part, l'administration doit estimer que la pollution du sol constitue une menace grave, celle-ci étant définie à l'article 2, 7° du nouveau décret comme impliquant ou étant susceptible d'impliquer entre les substances ou organismes polluants et les hommes, les animaux, les végétaux, un contact portant certainement ou probablement préjudice à la santé de l'homme ou à la qualité de l'environnement ou comme susceptible de porter préjudice aux réserves en eau potabilisable.

Dans l'hypothèse d'une pollution nouvelle, l'obligation d'assainissement dépend du type de terrain pollué. Si le terrain pollué a fait l'objet d'un certificat de contrôle du sol assorti de valeurs particulières, un assainissement n'est requis qu'en cas de dépassement de ces valeurs particulières pour au moins un des paramètres analysés. Pour les autres terrains pollués, un assainissement ne sera requis que si les valeurs seuil pondérées par les concentrations de fond sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés.

Les objectifs à atteindre en terme d'assainissement varient également selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou d'une pollution historique.

L'assainissement d'un terrain affecté d'une pollution nouvelle a pour objectif de restaurer le sol, pour les polluants qui dépassent les valeurs seuil, au niveau des valeurs de référence pondérées par les concentrations de fond, ou, à défaut, au niveau le plus proche de ces valeurs que les meilleures techniques disponibles permettent d'atteindre (article 50).

L'assainissement d'un terrain affecté d'une pollution historique vise quant à lui à restaurer le sol, pour les polluants qui répondent aux conditions visées à l'article 48 du décret, au niveau déterminé par l'administration sur proposition de l'expert. Ce niveau doit tendre vers les valeurs de référence pondérées par les concentrations de fond et permet au minimum de supprimer l'existence d'une menace grave pour la santé humaine et l'environnement en tenant compte des caractéristiques du terrain. Ce niveau sera fixé au niveau que les meilleures techniques disponibles permettent d'atteindre lorsque le niveau déterminé ne peut être atteint (article 51).

Cession sous conditions suspensives

Dans un objectif de sécurisation des cessions, le nouveau décret prévoit que toute cession faisant naître d'office les obligations de gestion du sol décrites supra (voyez « Actions et opérations ») est assortie d'une condition suspensive tacite, et ce dans un double souci de protection de l'acquéreur et de l'autorité administrative.

L'article 21, § 4, du nouveau décret prévoit ainsi que toute cession faisant naître d'office les obligations de gestion du sol décrite supra est de plein droit réputée conclue sous trois conditions suspensives successives :

La cession est, dans un premier temps, réputée conclue sous la condition suspensive de la réalisation d'une étude d'orientation permettant notamment de déterminer la présence d'une éventuelle pollution du terrain ;

Si l'étude d'orientation réalisée ne révèle la présence d'aucune pollution, la cession est définitive (la condition suspensive étant réalisée) ; si, au contraire, l'étude d'orientation réalisée vient à révéler la présence de pollution, la cession sera réputée conclue sous la condition suspensive de la réalisation d'une étude de caractérisation ;

Si l'étude de caractérisation fait apparaître qu'aucun assainissement n'est requis, la cession est définitive (la condition suspensive étant réalisée) ; si, au contraire, l'étude de caractérisation révèle la nécessité de procéder à un assainissement, la cession sera réputée conclue sous la condition suspensive que le coût de celui-ci (cumulé aux mesures de sécurité voire de suivi éventuelles) n'excède pas soit le montant fixé entre les parties aux termes de la convention, soit cinq douzièmes du prix de cession.

La durée de la condition suspensive est fixée à deux ans par l'article 21, § 5, du nouveau décret, sauf stipulation contraire prévue par la convention conclue entre les parties. Il s'agit en effet de prévoir un délai suffisamment long pour permettre la réalisation des études successives permettant de découvrir l'existence d'une éventuelle pollution, d'en apprécier l'étendue et d'évaluer le coût d'un éventuel assainissement ainsi que des mesures de sécurité et de suivi. Le délai de deux ans commence à courir dès la formation du contrat.

L'article 21, § 6, du nouveau décret permet toutefois au Gouvernement de confirmer la cession (et, partant, de sécuriser celle-ci) moyennant la constitution, par le cédant, d'un gage entre les mains du notaire instrumentant. La confirmation de la cession ne peut toutefois avoir lieu qu'après la réalisation de l'étude de caractérisation effectuée suite à l'étude d'orientation. L'objectif poursuivi ici est de permettre à la cession d'acquiescer plus rapidement un caractère définitif, sous le contrôle toutefois de l'administration.

Les cas d'exonération

Les articles 23 à 25 du nouveau décret fournissent différents motifs d'exonération.

L'article 23 règle en deux alinéas la façon dont les titulaires présumés peuvent décliner cette qualité. Une cause d'exonération générale est visée à l'alinéa 1er : elle est générale en ce qu'elle profite à chaque catégorie de titulaires visée à l'article 18. Le titulaire, en sa qualité d'auteur ou d'auteur présumé de la pollution du sol ou en sa qualité de propriétaire, peut être exonéré de ses obligations s'il démontre qu'un tiers s'est substitué à lui à différentes conditions. L'article 23, 2°, prévoit, entre autres conditions, que l'administration ait donné acte au tiers.

L'alinéa 2 est inspiré du décret flamand du 16 juin 2006 pour permettre à celui qui est soumis aux obligations de l'article 18, par décision de l'administration, de transférer son obligation à une organisation d'assainissement du sol agréée qui est chargée de poursuivre l'assainissement de plusieurs terrains et doit dès lors pouvoir le faire selon un programme préalablement approuvé par l'administration.

L'alinéa 3 indique que l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution du sol ou de l'abandon de déchets, d'une part, le propriétaire, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier du terrain, d'autre part, peuvent également être exonérés de leurs obligations pour des motifs qui leur sont propres. L'exonération qui est susceptible de leur profiter obéit aux règles procédurales déterminées à l'article 26.

En ce qui concerne les cas d'exonération repris aux articles 24, 2° et 25, il appartient à l'administration d'apprécier si le document ou si le plan d'assainissement, de remise en état ou de réhabilitation, exécuté ou en cours d'exécution, constitue un réel assainissement susceptible de justifier l'exonération.

Par assainissement en application des dispositions de la législation en matière de permis d'environnement, il faut entendre aussi bien les assainissements des stations-service (RGPT) que ceux entrepris conformément aux conditions de certains permis d'environnement ou permis uniques.

En l'absence de pollution nouvelle, l'administration s'abstiendra de demander à une personne ayant déjà réalisé un projet d'assainissement de remplir les obligations du présent décret. Tout abus pourrait constituer une demande vexatoire exposant l'administration à sanction.

Il appartient à l'administration d'apprécier, au cas par cas, si le titulaire de droit réel qui sollicite d'être exonéré de ses obligations, remplit la condition d'ignorance de la pollution du sol ou de l'abandon de déchets au moment où il a été généré ou au moment où il est devenu titulaire de son droit réel.

L'article 26 règle la procédure d'exonération à suivre. La demande d'exonération ne peut être introduite que préalablement au début d'exécution des obligations du projet de décret.

Il convient d'observer que si le titulaire désigné en qualité d'auteur ou d'auteur présumé de la pollution du sol ou de l'abandon de déchets, introduit une demande d'exonération, il a l'obligation d'en informer simultanément le propriétaire, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier pour permettre à ce dernier de suivre la procédure. L'administration a l'obligation de l'entendre et le titulaire de droit réel aura la possibilité d'introduire un recours contre la décision prise par l'administration sur la demande d'exonération introduite par le titulaire en sa qualité d'auteur ou d'auteur présumé de la pollution du sol ou de l'abandon de déchets.

L'administration indique expressément les raisons pour lesquelles elle considère que le plan de réhabilitation, le plan de remise en état, ainsi que le plan d'assainissement au sens de la législation en matière de permis d'environnement, de déchets, d'eaux souterraines, de carrières ou de terrils mis en œuvre ou en cours d'exécution, constituent un assainissement approprié au regard des objectifs du décret. La volonté du Gouvernement n'est pas d'exiger que l'assainissement qui a été réalisé ou est en cours corresponde point par point à l'assainissement qui serait requis en application du présent décret, ce qui reviendrait à donner à ce dernier un effet rétroactif.

CMS DeBacker, Chaussée de La Hulpe / Terhulpesteenweg 178, 1170 Brussels, Belgium

T +32 2 743 69 00 – F +32 2 743 69 01

CMS DeBacker, Amerikalei 92, 2000 Antwerp, Belgium

T +32 3 206 01 40 – F +32 3 206 01 50

CMS DeBacker is a member of [CMS](#), the organisation of major European law firms providing businesses with legal and tax services across Europe and beyond.

CMS member firms: CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni, CMS Albiñana & Suárez de Lezo, CMS Bureau Francis Lefebvre, CMS Cameron McKenna, CMS DeBacker, CMS Derks Star Busmann, CMS von Erlach Henrici, CMS Hasche Sigle, CMS Reich-Rohrwig Hainz

The information contained in this Newsletter does not constitute legal advice.

Privacy statement

Any personal data collected via this website will be processed by CMS DeBacker in accordance with applicable data protection legislation. No personal data will be communicated to third parties.

Wish to unsubscribe [click here](#).