V35

Wallonie

DÉPARTEMENT
DU SOL ET
DES DECHETS

DIRECTION
DE L'ASSAINISSEMENT
DES SOLS

Avenue Prince de Liège 15
B-5100 Namur (Jambes)
Tél. : 081 33 65 78 / 081 33 51 07
Fax : 081 33 51 15

SPW
Service public
de Wallonie

www.wallonie.be
1718 (allgemeine Auskünfte) • 1718 (informations générales)

Namur, le 14 SEP. 2016

SOCIETE IMMOBILIERE SAUVENIERE
Rue Montagne du Parc, 3
1000 BRUXELLES

Vos réf. : GEOW16.17139
Nos réf. : DAS/LAMBRECH/Sorties 2016/20914
Annexes : 2 (certificat de contrôle du sol – notice explicative)

Votre contact : Thomas LAMBRECHTS, Attaché - 081/336539 - thomas.lambrechts@spw.wallonie.be
N° dossier : 1378/1/EO1 (à rappeler dans toute correspondance)

Objet :
- **Décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols tel que modifié – décret sols – ;**
- **Terrain implanté sur la parcelle cadastrée : FOSSES-LA-VILLE 1ère division, section H, n°4 M ;**
- **Terrain sis Rue d'Orbey, 26 à 5070 FOSSES-LA-VILLE (dénomination = Agence BNP de Fosses-la-Ville) ;**
- **Etude d'orientation — approbation.**

Madame, Monsieur,

L'étude d'orientation visant le terrain identifié sous rubrique a été réceptionnée par mes services en date du 24 août 2016.

Considérant :

- que l'étude a été réalisée par le bureau GEOSAN S.A., expert agréé en Région wallonne et est dûment signée par une personne habilitée ;
- que les analyses ont été confiées au laboratoire ALCONTROL, dûment agréé, et que les rapports d'analyse sont signés par une personne habilitée ;
- que l'étude a été réalisée conformément au CWBP[1] et au CWEA[2] ;
- que l'usage effectif du terrain est de type commercial – agence bancaire (usage de type IV) ; qu'il est repris au plan de secteur en zone d'habitat ; qu'aucune modification de l'usage de fait n'est prévue à ce jour ;
- que l'étude est introduite de manière volontaire suite à un incident survenu en 2012 lors du remplissage d'une cuve de mazout de chauffage; que la cuve défectueuse a été remplacée depuis et qu'une attestation de conformité pour le nouveau réservoir a été délivrée en avril 2015 ;

[1] CWBP : Code Wallon de Bonnes Pratiques, disponible sur le site internet : http://dps.environnement.wallonie.be
[2] CWEA : Compendium Wallon des Méthodes d'Échantillonnage et d'Analyse, disponible sur le site internet http://www.issep.be

- que l'étude n'a mis en évidence aucun dépassement des valeurs seuil édictées par le décret visé sous rubrique pour un usage de type IV,

en application des dispositions de l'article 39, alinéa 2, 3°, du décret sols, l'étude d'orientation susmentionnée est **approuvée** avec la conclusion qu'aucune autre investigation n'est nécessaire.

Vous trouverez en annexe le certificat de contrôle du sol visant la parcelle mentionnée sous objet, attestant que celle-ci a fait l'objet d'une étude d'orientation et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret du 5 décembre 2008 et de son arrêté d'exécution du 27 mai 2009.

Conformément à l'article 70 du décret repris en objet, un recours au Gouvernement est ouvert au titulaire désigné contre la présente décision. Le recours est suspensif de la décision contestée.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours est adressé à l'administration par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remis contre récépissé dans un délai de vingt jours à dater du jour de la réception de la présente décision. Ce délai est suspendu du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier.

Ce recours est envoyé à l'adresse suivante :

Service public de Wallonie,
Direction générale opérationnelle de l'Agriculture,
des Ressources naturelles et de l'Environnement,
Avenue Prince de Liège, 15
5100 Namur (Jambes)

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice,

Ir. B. DUSART

Copie de ce courrier sera transmise par courrier électronique au bureau d'études GEOSAN S.A. (à l'attention d'Isabelle THIRION).

Votre contact : Thomas LAMBRECHTS, Attaché
N° dossier : 1378/1/EO1
Nos réf. : DAS/LAMBRECH/Sorties 2016/20914

Wallonie

DÉPARTEMENT
DU SOL ET
DES DECHETS

DIRECTION
DE L'ASSAINISSEMENT
DES SOLS

SPW
Service public
de Wallonie

Avenue Prince de Liège 15
B-5100 Namur (Jambes)
Tél. : 081 33 51 38
Fax : 081 33 51 15

LE CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL - CCS - PREVU PAR LE « DECRET SOLS »

DECRET DU 05 DECEMBRE 2008 RELATIF A LA GESTION DES SOLS

Introduction

La politique de gestion des sols pollués en Région wallonne instaurée par le décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et son arrêté d'exécution du 27 mai 2009, repose sur deux principes fondamentaux :

- la gestion des risques en fonction de l'usage des terrains pour les pollutions historiques[1] ;
- la mise en œuvre des meilleures techniques disponibles n'engendrant pas de coûts excessifs dans le cadre des assainissements.

Ainsi, au terme des études, un sol affecté d'une pollution historique est jugé conforme dès lors qu'il est démontré, à l'aide d'outils recommandés par l'administration[2], qu'il n'engendre pas de menace grave pour la santé humaine et l'environnement et ce, compte tenu de l'usage qui est fait du terrain.

De même, au terme d'un assainissement, l'état d'un sol est jugé acceptable à partir du moment où la meilleure technique disponible a été mise en œuvre et que les risques liés à la pollution résiduelle, évalués à l'aide des outils recommandés par l'administration, sont négligeables, compte tenu de l'usage qui est fait du terrain.

Dès lors, des pollutions peuvent persister au sein d'un terrain sans pour autant présenter de risques pour ses utilisateurs et pour l'environnement.

Toutefois, un terrain impacté peut au cours du temps connaître plusieurs propriétaires et occupants successifs qui doivent pouvoir être informés de l'état du sol et prendre en compte, le cas échéant, préalablement à toute occupation du sol, les contraintes liées à la pollution résiduelle pour maintenir l'adéquation entre la qualité du sol et l'usage du terrain.

Il convient par conséquent de s'assurer que les informations obtenues à l'issue des études et des assainissements de sols soient formalisées et attachées durablement au terrain. C'est le rôle du certificat de contrôle du sol.

---

[1] Pollution historique : pollution du sol causée par une émission, un événement ou un incident survenu avant le 30 avril 2007

[2] Guide de référence pour l'étude de risques – document repris dans le Code Wallon de Bonnes Pratiques disponible sur le portail environnement http://environnement.wallonie.be/ et sur http://dps.environnement.wallonie.be/

Cadre légal

Le certificat de contrôle du sol est définit à l'article 2, 24° du décret sols :

« certificat dont le Gouvernement établit le contenu minimal consignant 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 de la SPAQuE conformément au présent décret et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés d'exécution ».

Son contenu minimal est repris à l'article 2 de l'AGW du 27 mai 2009 relatif à la gestion des sols :

« Le certificat de contrôle du sol défini à l'article 2, 24°, du décret contient au minimum les informations suivantes :

- l'identification et la localisation du terrain ;

- les données cadastrales ;

- le(s) type(s) d'usage(s) considéré(s) en référence à l'annexe 2 du décret ;

- le(s) valeur(s) particulière(s) du terrain ;

- la description des mesures de sécurité et de suivi en ce compris, s'il échet, les restrictions d'usage ;

- la référence des études d'orientation ou de caractérisation ou de l'évaluation finale des actes et travaux d'assainissement ;

- la date de délivrance du certificat ;

- l'identité, les coordonnées et qualité du (des) destinataire(s) du certificat. »

Quand le CCS est-il délivré ?

Le certificat de contrôle du sol est délivré au terme :

- d'une étude d'orientation lorsque celle-ci conclut qu'aucune autre investigation n'est nécessaire - art 39 du décret sols - ;
- d'une étude de caractérisation d'une pollution historique lorsque celle-ci conclut qu'un assainissement n'est pas requis - art 45 du décret sols - ;
- d'une évaluation finale consécutive à la réalisation d'actes et travaux d'assainissement.

Quelle est la portée du CCS ?

Le CCS est délivré en référence à une parcelle cadastrale[3].

Il établit l'état du sol de la parcelle ou de la partie de parcelle qui a fait l'objet d'étude(s) (étude d'orientation – étude de caractérisation) et, le cas échéant, d'un assainissement conformes au décret sols.

Au terme d'une étude d'orientation, un CCS est délivré, pour chaque parcelle concernée, si l'étude conclut à l'absence de pollution. Cela signifie que toutes les sources potentielles de pollution au sein de la parcelle ou de la partie de parcelle concernée par le certificat ont été recherchées et vérifiées.

Au terme d'une étude de caractérisation, le CCS sera délivré, en cas de pollution historique, lorsque la(les) pollution(s) caractérisée(s) ne nécessite(nt) pas d'assainissement au sens du décret.

Dans ce contexte, si une pollution s'étend sur la parcelle voisine, la BDES consignera cette pollution mais aucun CCS ne sera délivré pour la parcelle voisine – hormis dans le cas où cette parcelle voisine fait l'objet également d'une étude d'orientation et de caractérisation.

Que contient ce certificat ?

Le certificat localise et identifie la parcelle concernée.

Il précise également si le CCS porte sur la totalité de la parcelle ou une partie de celle-ci.

L'abondance des informations figurant dans le certificat diffère selon le stade auquel il est délivré.

Lorsqu'il est délivré au terme d'une étude d'orientation, vu l'absence de pollution, le CCS délivré ne contient ni valeurs particulières, ni mesures de sécurité, ni mesures de suivi[4]. Il en est de même à l'issue d'un assainissement complet, sans pollution résiduelle.

Au terme d'une étude de caractérisation, lorsque la pollution ne nécessite pas d'assainissement, ou au terme d'un assainissement avec pollution résiduelle, le CCS consigne la pollution et précisera sa concentration (« valeur particulière »).

Il précise également les mesures de sécurité et de suivi qui sont liées à cette pollution ainsi que les types d'usages (naturel, agricole, résidentiel, récréatif et commercial, industriel) compatibles avec l'état du sol.

Un plan indicatif, dressé par l'expert agréé, accompagne le CCS et localise le périmètre visé (parcelle entière ou partie de parcelle), la(les) pollution(s) et les éventuelles infrastructures

---

[3] En cas de parcelle non cadastrée, le CCS est délivré en référence à un périmètre identifié sur plan et référencé par l'administration.

[4] Des cas particuliers peuvent se présenter lorsqu'on est en présence de concentrations de fonds ou de parcelle ayant déjà fait l'objet d'étude(s) / d'un assainissement dans le cadre du décret sols et pour lesquels des valeurs particulières ont déjà été fixées.

permanentes ou temporaires liées à ces mesures.

Enfin, le CCS est délivré au titulaire d'obligation au sens du décret sols (art 22) qui a introduit auprès de l'administration le document sur la base duquel est délivré le CCS.

Le détenteur du CCS est identifié par son nom et adresse ainsi que sa qualité (propriétaire, exploitant, ...).

Que signifie « valeurs particulières », « mesures de sécurité », « mesures de suivi » ?

La valeur particulière consiste en une concentration en polluant dans le sol à un niveau supérieur à la valeur seuil du terrain, pour l'usage considéré et qui, soit ne requiert pas d'assainissement, soit constitue une pollution résiduelle au terme d'un assainissement rencontrant les objectifs du décret sols.

Sa valeur s'établit sur base des investigations réalisées.

La zone concernée par la valeur particulière ainsi que la profondeur à laquelle elle est rencontrée sont précisées dans le CCS et sont localisées sur le plan indicatif y annexé.

Les mesures de sécurité sont des mesures destinées à maîtriser les effets d'une pollution du sol ou à en prévenir l'apparition.

Les mesures de sécurité comprennent un ensemble de précautions et d'interdictions sur la manière d'utiliser, d'entretenir, de construire ou d'aménager le sol compte tenu de la présence de polluants.

Il s'agit notamment de toutes les dispositions qui vont permettre de s'assurer que les conditions (usage, configuration des lieux, profondeur de la pollution,..) sur lesquelles il a été conclu que la pollution résiduelle n'engendrait pas de risques soient maintenues de manière pérenne.

Il s'agira notamment du maintien de couverture du sol de type couverture de terre, béton ... dont le caractère pérenne doit être garanti afin de s'assurer de la maîtrise des risques.

Il s'agira également de restrictions d'utilisation et de mesures telles que l'interdiction de réaliser des travaux, notamment d'excavation, dans les horizons concernés par les pollutions résiduelles.

Les mesures de suivi sont des 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.

Ainsi, les mesures de sécurité peuvent induire des mesures de suivi afin de tester leur efficacité ou leur caractère pérenne.

Les mesures de suivi comprennent également le suivi de la qualité des eaux souterraines ou « monitoring ».

Les mesures de sécurité et de suivi impliquent la conservation, sur la parcelle, d'infrastructures diverses tels que des puits de contrôle des eaux souterraines, revêtement bétonné qui sont, dans la mesure des possibilités, identifiés sur le plan annexé au CCS.

Qui doit assumer les charges liées aux mesures de sécurité et de suivi ?

Le respect des mesures de sécurité et de suivi ainsi que l'ensemble des coûts y afférents sont à charge du détenteur du CCS.

Quelle est la durée de validité du CCS ?

Le CCS reste valable tant que les mesures de sécurité et mesures de suivi qui y sont consignées sont respectées et qu'aucune modification de la configuration des lieux contraire aux dispositions y figurant n'est réalisée.

DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT
Avenue Prince de Liège 15, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 51 31 • Fax: 081 33 51 22

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL

délivré en vertu des dispositions
du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE ET DONNEES CADASTRALES

SITUATION CADASTRALE

PARCELLE CADASTREE OU L'AYANT ETE : **FOSSES-LA-VILLE, 1E DIVISION, SECTION H, N°4 M**

ADRESSE

Rue d'Orbey n°26
5070 FOSSES-LA-VILLE

SUPERFICIE : 190 M²

AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR : HABITAT

USAGE EFFECTIF[1] **:** COMMERCE

STATUT DE LA PARCELLE

Le présent certificat de contrôle du sol atteste que la parcelle a fait l'objet d'une étude d'orientation et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et de son arrêté d'exécution du 27 mai 2009.

La parcelle est consignée comme exempte de pollution pour les usages suivants :

Types d'usage	
Naturel (type I)	
Agricole (type II)	
Résidentiel (type III)	
Récréatif et commercial (type IV)	x
Industriel (type V)	x

[1] en référence aux types d'usage visés aux annexes 1 et 2 du décret du 05 décembre relatif à la gestion des sols

DGO 3
DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT
Avenue Prince de Liège 15, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 65 78 • Fax: 081 33 51 15

DOCUMENTS DE REFERENCE

Le présent certificat de contrôle du sol est délivré sur base des documents suivants :

- Etude d'orientation référencée 1378/EO1, réalisée par l'expert agréé GEOSAN sa, approuvée par l'administration en date du :
  14 SEP. 2016
- Extrait de la matrice cadastrale : FOSSES-LA-VILLE, 1E DIVISION, SECTION H, N°4 M datée du 07 juin 2016

IDENTITE DU DETENTEUR DU CERTIFICAT

LE PRESENT CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL EST DELIVRE A :

IMMOBILIERE SAUVENIERE SA en tant que propriétaire

Rue de la Montagne du Parc, n°3
1000 BRUXELLES

N° d'entreprise : 403.302.739

VALIDITE – OBLIGATIONS A CHARGE DU DETENTEUR

TOUT USAGE OU MODIFICATION DE LA CONFIGURATION DES LIEUX CONTRAIRE AUX DISPOSITIONS DU PRESENT CERTIFICAT ENTRAINE LA NULLITE DU PRESENT CERTIFICAT.

SI LA PARCELLE FAIT L'OBJET D'UNE MISE A DISPOSITION A UN TIERS (EXPLOITANT, LOCATAIRE, ...) A TITRE GRATUIT OU ONEREUX, LE PROPRIETAIRE S'ENGAGE A INFORMER LES OCCUPANTS DU CONTENU DU PRESENT CERTIFICAT.

Délivré à Namur, le .....14 SEP. 2016

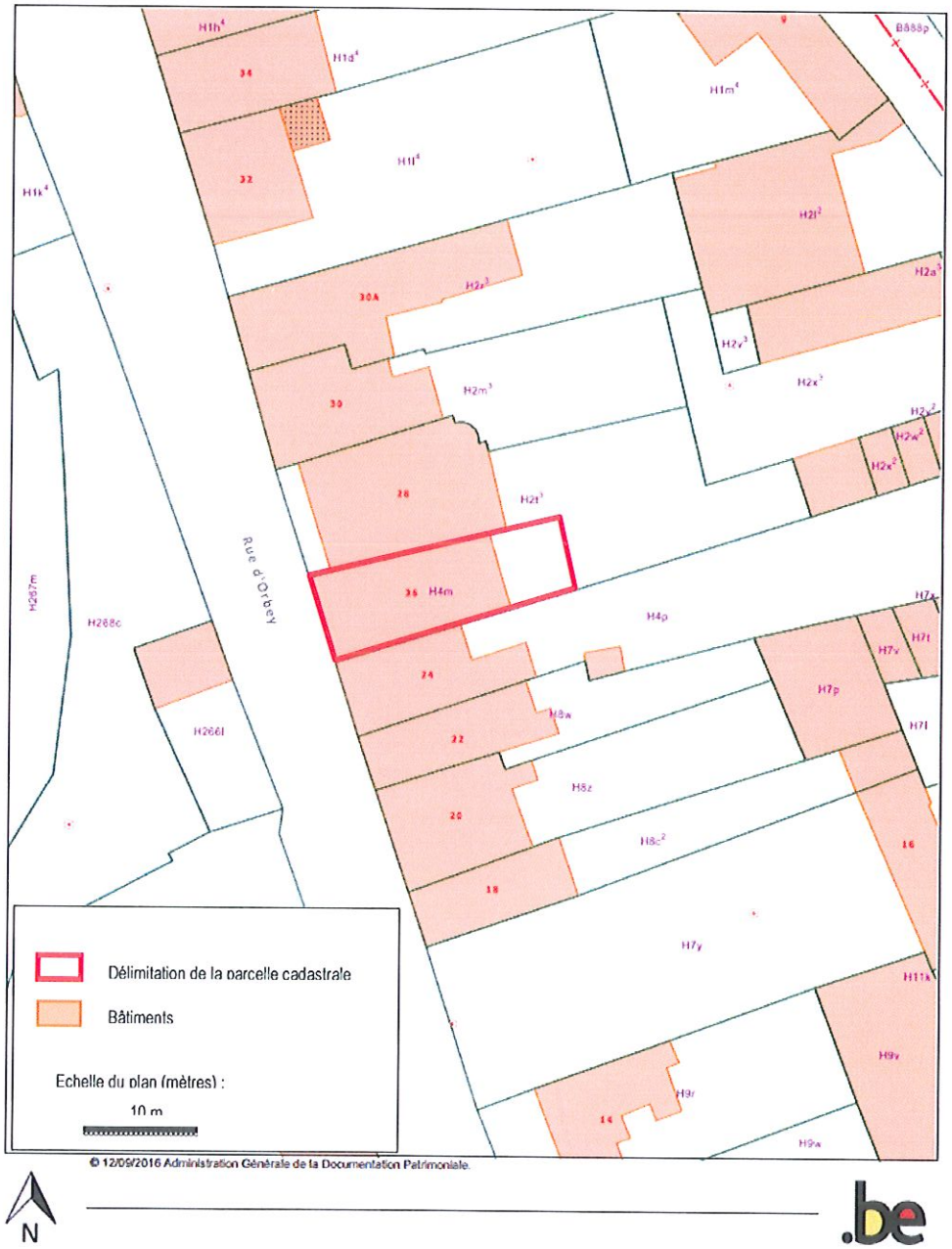
La Directrice,

Ir. B. DUSART

PLAN INDICATIF DE LOCALISATION DE LA PARCELLE, DES ZONES ET DES INFRASTRUCTURES A CONSERVER ET A ENTRETENIR

Parcelle cadastrée ou l'ayant été : FOSSES-LA-VILLE, 1E DIVISION, SECTION H, N°4 M

Le présent plan, dressé par l'expert agréé en gestion des sols pollués en charge des études, est joint au CCS à titre indicatif et ne préjuge en rien de la localisation précise des éléments y figurant qui pourrait être définie, par exemple, au terme d'opérations de bornage réalisées par un géomètre.



Vu pour être annexé au CCS de la parcelle cadastrée ou l'ayant été : FOSSES-LA-VILLE, 1E DIVISION, SECTION H, N°4 M

délivré le 14 SEP. 2016

La Directrice,

Ir. B. DUSART