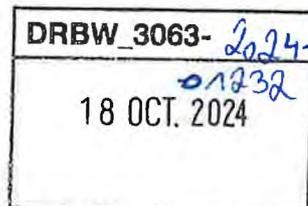


Numéro Dossier : 6255/1/ECO1
Nos références :
DSD/DAS/65684/Sorties 2024/12774
Vos références : 24-20759

SOCIÉTÉ PUBLIQUE D'ADMINISTRATION DES
BÂTIMENTS SCOLAIRES DU BRABANT WALLON
Rue Saint Laurent 2
1420 BRAINE L'ALLEUD

A l'attention de Madame

Objet : Terrain situé Chemin du Bordia, 1 à 1370 JODOIGNE
Etude combinée approuvée



Madame,

Nous avons bien reçu votre étude combinée le 16 juillet 2024.

↳ Viergeuse.

L'étude est **approuvée** et aucun assainissement n'est requis pour un usage de type III (usage résidentiel)¹.

Le certificat de contrôle du sol relatif au terrain est joint en annexe.

Ce courrier vaut **dérogation² pour toute demande de permis, introduite dans les 6 mois de la présente, concernant la parcelle certifiée et pour tout projet respectant les prescriptions dudit certificat.**

Que devez-vous faire ?

Vous devez veiller à la bonne **communication des conditions de validité** du certificat de contrôle du sol, surtout si la parcelle fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...).

En cas de demande de permis, vous devez³ :

- joindre ce courrier à votre demande - ce présent courrier doit dater de maximum 6 mois au moment du dépôt de la demande de permis ;
- compléter, dans le formulaire de demande de permis, le cadre spécifique à la gestion des sols en y indiquant clairement la dérogation accordée par l'Administration.

Pouvez-vous contester notre décision ?

Oui⁴.

Pour cela, vous devez envoyer votre recours **dans les 20 jours** à partir de la date à laquelle vous recevez cette décision. Cette période de 20 jours est suspendue du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier.

Vous pouvez :

- envoyer votre recours par recommandé avec accusé de réception ;
- ou le remettre en nos bureaux contre accusé de réception.

Envoyez votre recours au :

SPW Agriculture, Ressources naturelles, Environnement,
Département du Sol et des Déchets,
A l'attention de l'Inspectrice générale
Avenue Prince de Liège, 15
5100 Namur (Jambes)

Le Gouvernement analysera votre recours et prendra une décision dans un délai de 90 jours. Pendant ce temps, notre décision ne s'applique pas. Si vous ne recevez pas de décision dans les 90 jours, cela signifie que notre décision est confirmée.

Le recours coûte 50 euros ^a.

Comment justifions-nous notre décision ?

1. Situation administrative et environnementale du terrain

- Le terrain visé par l'étude est constitué de la totalité de la parcelle cadastrée JODOIGNE 1è DIV, section G, n°86 F3.
- Le terrain est concerné par les situations suivantes :

Zone	Situation de droit (plan de secteur)	Situation actuelle	Situation projetée	Zones particulières	Type d'usage retenu
Totalité du terrain	Type III Zone d'habitat	Type III Terrain vague	Type III Pas de projet de réaffectation raisonnablement abouti	-	Type III

Légende :

Type III : usage résidentiel

- L'étude ne met en évidence aucune présence d'eau souterraine jusqu'à 2,80 mètres de profondeur.

2. Pollutions mises en évidence

- L'étude met en évidence un dépassement normatif en plomb (échantillon élémentaire) au sein d'un remblai présent sur la totalité du terrain.
- La concentration représentative en plomb établie sur base d'analyses réalisées sur des échantillons composites ne présente toutefois aucun dépassement normatif pour un usage de type III.
- Le remblai est dès lors consigné comme exempt de toute pollution pour un usage de type III.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.

La Directrice,





CONTACT

Département du Sol et des Déchets
Direction de l'Assainissement des Sols
Avenue Prince de Liège 15,
B-5100 NAMUR
Tél. : +32 (0)81 33 65 78 / 51 07
assainissement.sols@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE

DOSSIER

Numéro de dossier : **6255**

**Mentionnez le numéro de dossier
chaque fois que vous nous contactez.**

VOS ANNEXES

Annexe 1 : 1 certificat de contrôle du sol
Annexe 2 : Notice explicative relative aux certificats de contrôle du sol

CADRE LÉGAL :

DÉCRET DU 1^{ER} MARS 2018 RELATIF À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

- 1 – Article 50, alinéa 2, 1^o
- 2 – Article 29, § 1^{er}, 3^o
- 4 – Articles 77 et 78

ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON DU 6 DÉCEMBRE 2018 RELATIF À LA GESTION ET L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

- 3 – Article 71

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

a - Modalités d'introduction des études de sols et des recours, et paiement des droits de dossier, disponible sur le site
<https://sol.environnement.wallonie.be>

Pour toute réclamation portant sur la qualité de nos services, veuillez introduire une plainte :
<https://www.wallonie.be/fr/introduire-une-plainte-spw>

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be

CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL

délivré en vertu des dispositions du décret du 1^{er} mars 2018
relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

SITUATION CADASTRALE

Parcelle cadastrée ou l'ayant été : **JODOIGNE, DIVISION 1, SECTION G, n° 86F3**

ADRESSE

Chemin du Bordia, n° 1
1370 JODOIGNE

SUPERFICIE : 3 075 m²

AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR : Zone d'habitat

USAGE EFFECTIF : TERRAIN VAGUE

STATUT DE LA PARCELLE

Le présent certificat de contrôle du sol atteste que **la parcelle** a fait l'objet, **d'une étude combinée** et que les concentrations en polluants mesurées sont conformes aux exigences du décret et de ses arrêtés d'exécution.

INFORMATIONS DETAILLEES SUR LA PARCELLE

1. PORTEE DU CERTIFICAT

Le présent certificat porte sur l'entièreté de la parcelle.

2. MESURES DE SECURITE A RESPECTER

Sur base des concentrations en polluants mesurées, **la parcelle** est compatible avec les usages suivants :

type III : résidentiel
type IV : récréatif ou commercial
type V : industriel

DOCUMENTS DE REFERENCE

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

Références des documents	Date d'approbation par l'administration	Base légale	
		2008 ¹	2018 ²
- Etude combinée référencée « 6255/24-20759 », réalisée par l'expert agréé Profex (United Experts South SRL)	14, 10, 2024		X
Extrait de la documentation patrimoniale : JODOIGNE, DIVISION 1, SECTION G, n° 86F3 , datée du 30-05-2024			

CONDITIONS DE VALIDITE DU CERTIFICAT

Tout usage ou modification de la configuration des lieux contraires aux dispositions du présent certificat ou le non-respect des mesures de sécurité entraînent la nullité du présent certificat.

Si la parcelle fait l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire, ...) à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants du contenu du présent certificat.

¹ Décret du **5 décembre 2008** relatif à la gestion des sols

² Décret du **1^{er} mars 2018** relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

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

Le présent plan, dressé par l'expert agréé en gestion des sols pollués en charge de(s) l'étude(s), 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.



- Bâtiments
- Périmètre de la parcelle 86F3 et portée du CCS
- Limite parcellaire

Délivré le

14. 10. 2024

La Directrice,



LE CERTIFICAT DE CONTROLE DU SOL - CCS -

DECRET DU 1^{ER} MARS 2018 RELATIF A LA GESTION ET A
L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

-DECRET SOLS-

Introduction

La politique de gestion des sols pollués en Région wallonne instaurée par le décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement reposent sur deux principes fondamentaux :

- la gestion des risques en fonction de l'usage des terrains pour les pollutions historiques¹ ;
- 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 historique¹ est jugé conforme dès lors qu'il est démontré, à l'aide d'outils recommandés par l'administration², 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

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/>

études et des assainissements de sols soient formalisées et attachées durablement au terrain. C'est le rôle du certificat de contrôle du sol qui est disponible au sein de la banque de données de l'état des sols - BDES- (à l'adresse internet: bdes.wallonie.be).

Cadre légal

Le certificat de contrôle du sol est défini à l'article 2, 25° du décret sols :

« certificat dont le Gouvernement établit le contenu minimal, le cas échéant par type de procédure, consignait la décision par laquelle il est établi qu'un terrain a fait l'objet, conformément au présent décret, d'une étude d'orientation, d'une étude de caractérisation, d'une étude combinée, d'actes et travaux d'assainissement, d'une mesure de gestion immédiate ou d'actes et travaux d'assainissement confiés à la SPAQuE 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 96 § 1er de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 décembre relatif à la gestion des sols :

Le certificat de contrôle du sol contient au minimum les informations suivantes :

- 1° le type de procédure au terme de laquelle est délivré le certificat, notamment par la référence aux études d'orientation, de caractérisation ou combinée, au projet d'assainissement, à l'évaluation finale des actes et travaux d'assainissement, à l'évaluation finale consécutive aux mesure de gestion immédiate ou l'évaluation finale d'actes et travaux d'assainissement confiés à la SPAQuE ;
- 2° la portée du certificat en termes d'emprise, de paramètres ainsi que les conditions de validité du certificat ;
- 3° l'identification et la localisation de la parcelle concernée complétée, le cas échéant, des références cadastrales ;
- 4° le ou les types d'usages compatibles en fonction de l'état du terrain au terme des études ou des actes et travaux d'assainissement ;
- 5° le cas échéant, les données relatives aux pollutions résiduelles définies sur base du type d'usage considéré ;
- 6° la description des mesures de sécurité et, le cas échéant, l'identité, les coordonnées et la qualité du titulaire à qui incombe la charge de ces mesures ;
- 7° la date de délivrance du certificat ;
- 8° un plan à l'échelle adéquate identifiant la localisation de la parcelle concernée et, le cas échéant, de la ou des zones concernées par le certificat au sein de la parcelle, l'étendue des pollutions résiduelles ainsi que les contraintes relatives aux mesures de sécurité.

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 44 du décret sols - . 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.
- d'une étude de caractérisation ou d'une étude combinée portant sur une pollution historique lorsque celle-ci conclut que la pollution ne présente pas de menace grave et qu'en conséquence un assainissement n'est pas requis - art 50 et 52 du décret sols - ;
- d'une évaluation finale consécutive soit à la réalisation d'actes et travaux d'assainissement soit à la mise en œuvre de mesures de gestion immédiates.

Quelle est la portée du CCS ?

Le CCS est délivré en référence à une parcelle cadastrale³.

Le certificat localise et identifie la parcelle concernée et précise également si il porte sur la totalité de la parcelle ou une partie de celle-ci.

Il établit l'état du sol de la parcelle ou de la partie de parcelle qui a fait l'objet d'une étude ou d'actes et travaux d'assainissement.

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.

La portée du certificat peut également être limitée à certains polluants (notamment dans le cas d'étude / de travaux consécutifs à un accident).

Que contient ce certificat ?

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 aucune donnée relative à la pollution.⁴ Il en est de même à l'issue d'un assainissement complet, sans pollution résiduelle.

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.

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 précise les données relatives aux pollutions, définies sur base du type d'usage considéré (paramètres, volume...)

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

Un plan indicatif, dressé par un expert agréé, accompagne le CCS et localise le périmètre visé (parcelle entière ou partie de parcelle), la(les) pollution(s) et les éventuelles infrastructures permanentes ou temporaires liées aux mesures de sécurité.

Le CCS est délivré au titulaire d'obligation au sens du décret sols qui a introduit auprès de l'administration le document sur la base duquel est délivré le CCS et est consigné dans la banque de données de l'état des sols (bdes.wallonie.be).

Que signifie « mesure de sécurité »?

Les mesures de sécurité sont des mesures, en ce compris des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation, 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.

Les mesures de sécurité sont décrites dans le certificat selon la distinction suivante :

1) restriction d'usage

Le certificat identifie les types d'usage (naturel, agricole, résidentiel, récréatif et commercial, industriel) compatibles avec l'état du sol.

Les restrictions d'usage concernent généralement toute la parcelle (ou la partie de parcelle en cas d'étude sur une partie de parcelle).

2) restriction d'utilisation

Le certificat précise les précautions, voire les interdictions, à respecter dans le cadre de l'utilisation, l'occupation ou l'aménagement de la parcelle.

Ce type de restriction peut être limitée à une (des) zone(s) polluée(s) d'une parcelle cadastrale ou concerner l'ensemble de la parcelle.

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 peut s'agir également de mesures telles que l'interdiction de réaliser des travaux, notamment d'excavation, dans les horizons concernés par les pollutions résiduelles.

3) Mesures de post gestion

Le certificat identifie les mesures de post gestion qu'il faut mettre en place pour confirmer la validité des hypothèses posées dans le cadre des études ou pour vérifier que la situation après travaux est maîtrisée de manière durable.

Ces mesures visent à s'assurer, par exemple, que les risques liés à des pollutions résiduelles sont ou continuent à être acceptables.

Elles consistent principalement en la mise en place d'un monitoring : programme d'échantillonnage et d'analyse de l'eau souterraine, de produits cultivés, d'organismes biologiques, de gaz (air intérieur, air extérieur, ou gaz du sol),...

Les mesures de sécurité peuvent impliquer la conservation, sur la parcelle, d'infrastructures diverses telles que des puits de contrôle des eaux souterraines, un revêtement bétonné,... qui sont identifiées sur le plan annexé au CCS.

Qui doit assumer les charges liées aux mesures de sécurité?

Les restrictions d'usage et d'utilisation sont liées à la parcelle et doivent être respectées par tout utilisateur actuel ou futur et toute personne disposant d'un droit réel sur celle-ci.

Les mesures de post gestion restent à charge du titulaire initial d'obligation.

Quelle est la durée de validité du CCS ?

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

Le certificat de contrôle du sol peut être actualisé d'initiative par l'Administration ou sur proposition du tout utilisateur concerné sur base d'un rapport élaboré par un expert agréé lorsque 1) les données relatives aux pollutions résiduelles pour l'usage considéré sont modifiées suite à des travaux ou 2) lorsque des éléments nouveaux sont apparus après la délivrance du CCS ou 3) lorsque les mesures de sécurité visées dans le CCS sont obsolètes.

Le certificat reste valable en cas de mutation cadastrale et n'est pas révisé. Il n'est pas non plus révisé suite à des opérations de valorisation de terres réalisées sur base de l'AGW du 5 juillet 2018 relatif à la gestion et à la tracabilité des terres.



CONTACT

Département du Sol et des
Déchets
Direction de l'Assainissement
des Sols
Avenue Prince de Liège, 15
B - 5100 JAMBES