

Numéro Dossier : 2554/1/TR1
Nos références :
DSD/DAS/65687/Sorties 2026/529
Vos références : 0000140920

BOFAS A.S.B.L.
Hermeslaan, 11
1932 ZAVENTEM

A l'attention 

Objet : Terrain situé Rue François Aveau, 27 à 7181 FAMILLEUREUX
Evaluation finale approuvée

Monsieur,

Nous avons bien reçu votre évaluation finale le 6 novembre 2024 et son complément le 23 décembre 2025.

Votre évaluation finale est **approuvée** ¹.

Le certificat de contrôle du sol pour votre terrain est joint en annexe.

Ce courrier vaut **dérogation** ² pour toute demande de permis, introduite dans les 6 mois de la présente, concernant la partie de 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 devez ³ :

- 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 ?

Oui ⁴.

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'évaluation finale est constitué d'une partie de la parcelle cadastrée SENEFFE 5è DIV/FAMILLEUREUX, section B, n°518 H 2.

2. Actes et travaux d'assainissement

- Les actes et travaux d'assainissement, pris en charge par la société DC Environnement et supervisés par l'expert WITTEVEEN+BOS, se sont déroulés du 4 mars 2024 au 29 avril 2024.
- Les actes et travaux d'assainissement suivants ont été réalisés sur le terrain :
 - démolition du bâtiment, démantèlement des revêtements et évacuation vers les centres agréés Recypac SPRL et Vanheede ;
 - nettoyage, dégazage, excavation et évacuation des citernes vers le centre de recyclage ALL CLEAN ;
 - excavation et stockage des terres de remblai (R1) superficielles, ne nécessitant pas d'assainissement ;
 - excavation en talus libre ou par passes alternées des terres polluées au droit de TS1 et TS2 jusqu'à 4-4,5 m-n et excavation tubée jusqu'à 12 m-n ;
 - évacuation des terres polluées vers le centre de traitement agréé « SARPI Remédiation SA » ;
 - remblayage de la zone excavée avec les terres de remblai (R1) superficielles issues des excavations et stockées sur le terrain, des terres propres de première extraction de CCB Gaurain et du sable stabilisé ; les terres de remblai ont été réutilisées dans la zone d'où elles provenaient.
- Ces actes et travaux sont globalement conformes à « la décision ».
- En raison de contraintes de stabilité liées à la présence à proximité immédiate d'un mur, les objectifs d'assainissement fixés dans « la décision » n'ont pu être atteints en paroi d'excavation, côté est.

3. Pollutions résiduelles

- Les pollutions suivantes sont maintenues sur votre terrain :

Pollutions	Localisation	Matrice	Norme considérée	polluants	Profondeur moyenne et volumétrie	H/N
TS1	Au sud du terrain et en dehors de celui-ci	SOL	VS (type III)	HP fractions EC > 5-8 Benzène Toluène Ethylbenzène Xylènes (somme)	Partie superficielle de 4,5 à 10,5 m-n 198 m ³ Partie profonde de 10,5 à 12,8 308 m ³	H
R1	Totalité du terrain			Cuivre Chrome	de 0 à 1,5 m-n 345 m ³	
<u>Légende :</u> Rx : remblai TSx : tache de pollution du sol VS : valeur seuil				H/N : pollution historique/ pollution nouvelle HP : hydrocarbures pétroliers		

- Les concentrations représentatives pour les pollutions TS1 et R1 sont fixées aux concentrations maximales.

4. Etude de risques

- L'étude de risques conclut à :

Pollutions	SANTÉ HUMAINE			
	Situation retenue De droit (FSP) Type III (usage résidentiel)			
	ESR	EDR	Scénario S-Risk®	Paramètres de S-Risk modifiés
R 1	AMG	-	-	-
TS 1	HMG	MG	Resveg	-
				Prise en compte de la pollution à sa profondeur effective Prise en compte de la pollution à sa profondeur effective Bâtiment avec vide ventilé
		AMG		Prise en compte de la pollution à sa profondeur effective Bâtiment sans cave et sans vide ventilé
<u>Légende :</u> ESR : étude simplifiée des risques EDR : étude détaillée des risques RES _{veg} : scénario résidentiel avec jardin potage				AMG : absence de menace grave (H)MG : (hypothèse de) menace grave

Pollutions	EAU SOUTERRAINE		ÉCOSYSTÈMES
	ESR lessivage	ESR dispersion	ESR
R 1	AMG	-	ASB (2)
TS 1	AMG (1)	-	ASB (2)
<u>Commentaires spécifiques :</u>			
(1) L'expert relativise le risque étant donné l'âge de la pollution (>25 ans), l'assainissement réalisé et l'absence de pollution dans l'eau souterraine.			
(2) L'expert relativise l'indication de stress biologique étant donné l'absence de milieu sensible au droit ou à proximité du terrain.			
<u>Légende :</u> ESR : étude simplifiée des risques AMG : absence de menace grave			ASB : absence de stress biologique

5. Conclusions

- Aucun travail complémentaire n'est requis pour les pollutions résiduelles maintenues sur le terrain et les conclusions sont les suivantes :

Conclusions opérationnelles et additionnelles		
Pollutions	Localisation	Mesures de sécurité ou de suivi requises
R 1	Totalité du terrain	MeSé1 : Interdiction de remanier les terres polluées sans la surveillance par un expert agréé
TS 1	Au sud du terrain et en dehors de celui-ci	MeSé1 : Interdiction de remanier les terres polluées sans la surveillance par un expert agréé MeSé2 : Interdiction de retour en surface de la pollution MeSé3 : Interdiction de construire un bâtiment avec cave ou vide ventilé
Restriction d'usage du terrain :		Le terrain est compatible avec les usages de type III, IV et V
Partie de Parcelle certifiée au terme de l'étude		Seneffe, 5e division, section B, n° 518H2
Légende :		
MeSé : mesure de sécurité		

- Les valeurs particulières suivantes sont fixées pour les pollutions résiduelles sur base d'un usage de type III :

Pollutions	Polluants	Valeurs particulières dans le sol [mg/kg MS]
R 1	Métaux/métalloïdes	
	Cuivre	1100
	Chrome	280
TS 1	Hydrocarbures pétroliers	
	HP fraction EC> 5-8	27
	Hydrocarbures aromatiques non halogénés	
	Benzène	7,4
	Toluène	19
	Ethylbenzène	1,6
Xylènes (somme)	7,8	

Recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.

Thomas LAMBRECHTS



Directeur a.i.



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 00
assainissement.sols@spw.wallonie.be

GESTIONNAIRE

Laura CLOSSET, Attachée qualifiée
081/33.64.19
laura.closset@spw.wallonie.be

DOSSIER

Numéro de dossier : **2554**

**Mentionnez votre 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 71, §3, 1^o
- 2 - Article 29, §1^{er}, 3^o
- 4 - Articles 77 et 78

ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU 6 DECEMBRE 2018 RELATIF A LA GESTION ET L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

- 3 - Article 71

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- a - Liste des experts agréés disponible sur le site <https://environnement.wallonie.be/liste.experts.sol>

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

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 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement repose 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/>

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.

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 liées 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.

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 : **Seneffe, 5e division, section B, numéro 518H2**

ADRESSE

Rue F. Aveau, n° 27
7181 FAMILLEUREUX

SUPERFICIE : 1311 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 qu'une **partie de la parcelle** a fait l'objet **d'une étude d'orientation, d'une étude de caractérisation, d'un projet d'assainissement et d'une évaluation finale** 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 une partie de la parcelle – partie identifiée sur le plan indicatif annexé au présent certificat – pour une superficie estimée de 230 m².

2. IDENTIFICATION DES POLLUTIONS RESIDUELLES

Les zones concernées par une pollution résiduelle sont identifiées sur le plan indicatif annexé au présent certificat.

Zone	Matrice (Sol/Eau)	Paramètres	Profondeur à partir du niveau du sol (m)	Volume estimé de pollution (m ³)
TS 1	sol	Hydrocarbures Pétroliers (fractions EC>5-8)	partie superficielle de 4,5 à 10,5 m-ns partie profonde de 10,5 à 12,8 m-ns	partie superficielle 198 partie profonde 308
		Benzène		
		Toluène		
		Ethylbenzène		
		Xylènes (somme)		
R 1	sol	Cuivre	de 0,0 à 1,5 m-ns	345
		Chrome		

3. MESURES DE SECURITE A RESPECTER

3.1. Restrictions d'usage

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

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

3.2. Restrictions d'utilisation

Confinement

Toute modification de la configuration actuelle impliquant le retour en surface du sol pollué est proscrite au droit de la zone TS1.

Interventions - travaux

Compte tenu de la présence de pollutions résiduelles, tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assurera la traçabilité des mouvements de sols pollués et la compatibilité de leur destination.

Les sols pollués excavés de la zone R1 peuvent être réutilisés au sein de cette même zone.

Les sols pollués excavés de la zone TS1 ne peuvent être réutilisés sur la parcelle et sont évacués en conformité avec la législation en vigueur.

La construction d'un bâtiment avec cave ou sur vide-ventilé est proscrite au droit de la zone TS1.

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 d'orientation référencée « 2554 / E2173 », réalisée par l'expert agréé SGS	13/12/2019		x
- Etude de caractérisation référencée « 2554 / 0000125480 », réalisée par l'expert agréé Witteveen+Bos Belgium SA	30/03/2023		x
- Projet d'assainissement référencé « 2554 / 0000130273 », réalisé par l'expert agréé Witteveen+Bos Belgium SA	5/10/2023		x
- Evaluation finale référencée « 2554 / 0000140920 », réalisée par l'expert agréé Witteveen+Bos Belgium SA	23 -01- 2026		x
- Extrait de la documentation patrimoniale : Seneffe, 5e division, section B, numéro 518H2 , datée du 6/11/2025			

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.

Lorsque les éléments visés au point 2 sont modifiés, notamment lors de travaux ou d'éléments nouveaux apparus après la délivrance du certificat ou lorsque les mesures de sécurité visées au point 3 sont obsolètes, le certificat de contrôle du sol peut être actualisé d'initiative par l'Administration ou sur proposition de tout utilisateur concerné sur base d'un rapport élaboré par un expert agréé.

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

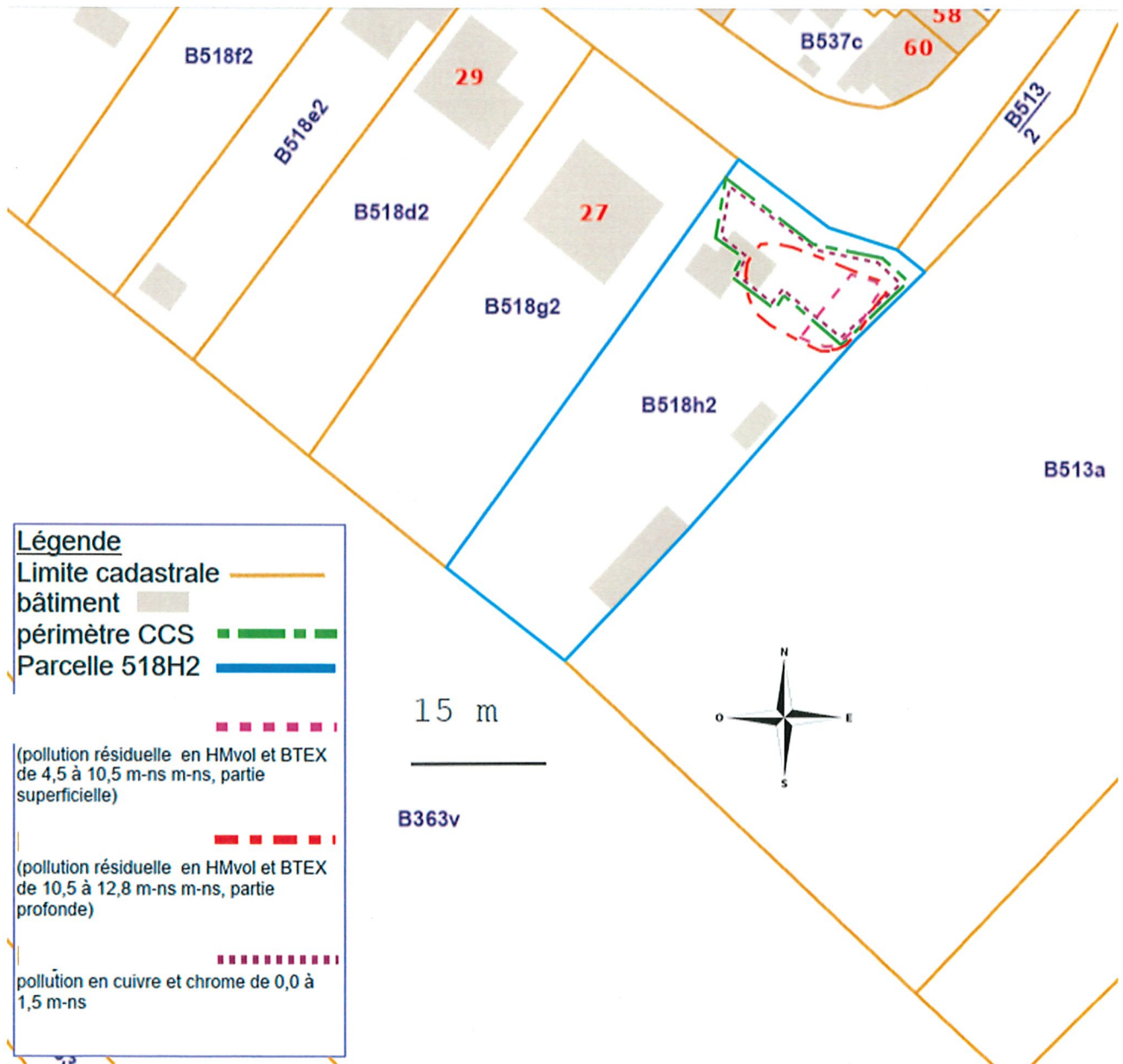
² Décret du **1^{er} mars 2018** relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

Le présent certificat de contrôle du sol concerne une partie de la parcelle et ne peut donc être considéré comme suffisant pour déroger aux obligations du titulaire portant sur l'ensemble de la parcelle.



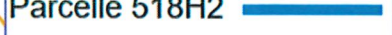



SPW - 10

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.



Légende

- Limite cadastrale ————
- bâtiment 
- périmètre CCS 
- Parcelle 518H2 
-  (pollution résiduelle en HMvol et BTEX de 4,5 à 10,5 m-n-s m-n-s, partie superficielle)
-  (pollution résiduelle en HMvol et BTEX de 10,5 à 12,8 m-n-s m-n-s, partie profonde)
-  pollution en cuivre et chrome de 0,0 à 1,5 m-n-s

Délivré le 23 -01- 2026

Thomas Lambrechts


Directeur a.i.