

Modifications de l'Ordonnance sol en région de Bruxelles-Capitale

Mi-2017, l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols en Région bruxelloise a été modifiée (Ordonnance du 23/06/2017, M.B. 13/07/2017). Ces modifications concernent principalement la simplification administrative et l'accélération des procédures ainsi que l'optimisation des outils financiers. Elles sont entrées en vigueur le 23/07/2017.

Nous résumons ici les principales modifications de l'Ordonnance, ses implications et l'expérience jusqu'à présent.

SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

Faits générateurs

Initialement, 9 faits générateurs pouvaient engendrer une étude de reconnaissance de l'état du sol (RES). La nouvelle ordonnance en supprime 2 (les études périodiques et la prolongation) et en clarifie certaines comme la délivrance de permis d'urbanisme ou d'environnement sans activité à risque.

En cas d'arrêt de l'activité, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée dans les 6 mois après l'arrêt des activités (et non plus avant l'arrêt).

Attention toutefois pour la prolongation des permis : elle peut nécessiter une RES que *quand les mesures de prévention sont considérées insuffisantes par BE*.

Précision de l'aliénation des droits réels

La définition de l'aliénation d'un droit réel est précisée dans le sens qu'aussi les fusions, absorptions ou scissions de sociétés titulaires de droits réels constituent des aliénations de droits réels.

Types de pollution

Les types de pollution (orphelines, uniques et mélangées) déterminent la responsabilité du titulaire d'obligation et le type de traitement à appliquer.

Quelques définitions ont été précisées :

Une pollution orpheline est

- Une pollution générée par des personnes qui ne peuvent être clairement identifiées;
- Une pollution générée par des personnes clairement identifiées mais décédées;
- pollution générée avant le 20/01/2005 par des personnes clairement identifiées qui ne sont pas titulaires de droits réels ou exploitant actuel.

L'exploitant = « toute personne *exploitant actuel ou ayant exploité* une installation classée ou pour le compte de laquelle une telle installation est exploitée ».

L'exploitant actuel = « tout exploitant dont l'exploitation est toujours en cours ou qui, bien qu'ayant cessé ses activités :

- n'a pas encore rempli les obligations d'identification ou de traitement de la pollution qui lui ont été imposées le cas échéant, que ce soit en vertu de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués ou en vertu de la présente ordonnance ;
- ou n'a pas encore rempli son obligation légale de remettre les lieux dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient, comme prévu par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ce qui peut être constaté par l'Institut à tout moment »

La pollution unique = une pollution du sol, identifiable distinctement, générée par un exploitant actuel, par un titulaire de droits réels sur le terrain concerné ou, si la pollution a été engendrée après le 20 janvier 2005, par une autre personne clairement identifiée.

En pratique :

- Dans le cas des pollutions orphelines qui s'étendent en dehors des limites de la parcelle, l'étude détaillée peut se limiter à la parcelle qui a fait l'objet de la RES. De même, les études et le traitement des pollutions orphelines peuvent être pris en charge par une Fonds (voir ci-après). Il est donc important que le type de pollution soit bien déterminé.
- Concernant les pollutions uniques, un traitement par gestion du risque sera possible pour les pollutions générées principalement avant 1993 (et non plus exclusivement avant 1993)

Dispenses restructurées

Les possibilités de dispense ont été restructurées de façon plus claire afin de simplifier leur application, notamment en ce qui concerne les reconnaissances de l'état du sol (RES). Une dispense de l'obligation de réaliser une RES ou une simplification de celle-ci est possible dans les cas suivants :

- la parcelle est reprise en catégorie 4 (éventuellement combinée à 0) à l'inventaire de l'état du sol;
- la parcelle est reprise en catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 pour laquelle des mesures de protection du sol sont en place suite à une RES ou une évaluation finale déclarée conforme (activité toujours en cours);
- il y a impossibilité technique de réaliser des forages ou limitation d'accès ou de propriété;
- la réalisation des forages risque de perturber gravement une activité économique (activité toujours en cours);
- il existe plusieurs exploitants pour une seule parcelle. L'exploitant devant réaliser la RES peut demander de limiter l'étude à son périmètre d'exploitation;
- le permis impliquant l'inscription de la parcelle en catégorie 0 n'est pas encore entré en vigueur.

En pratique :

- en cas de vente d'un terrain repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et que la RES

date de moins d'un an, la dispense est automatique;

- dans les autres cas, il faut adresser la notification ou demande à BE au moins 30 jours à l'avance (plus si la demande nécessite une réaction de l'BE dans les 30 jours). Voir <https://environnement.brussels/thematiques/sols/formulaires-sol> pour les nouveaux formulaires ou Irisbox.

Facilitation des ventes de terrain

Dans le cas d'une aliénation de droits réels, il est a priori obligatoire de traiter un site contaminé avant que l'aliénation ait lieu.

Des dérogations existent pour permettre la vente avant que le traitement ait eu lieu. Dans ce cas, une garantie financière doit être constituée. Elle est fonction :

- du type de pollution;
- de la délimitation ou non de la pollution;
- du type de traitement (assainissement ou gestion des risques).

La garantie financière n'est plus à constituer en faveur de BE mais **en faveur du repreneur**.

Une dispense de garantie est également prévue si:

- il y a intervention de Fonds sectoriels;
- le terrain est pris en charge par la Région (gestion publique);
- la source de pollution se situe sur un autre terrain.

BE doit donner son avis sur cette garantie dans un délai de **30 jours**. Autrement, son avis est réputé favorable.

Afin de faciliter les ventes de terrain, **l'obligation de traiter un site contaminé avant l'aliénation ne s'applique pas si:**

- le vendeur n'a aucun lien avec l'obligation de traitement;
- la vente concerne un lot en copropriété forcée et l'obligation appartient à l'ensemble de la copropriété;
- il y a expropriation.

Enquêtes publiques supprimées et accords tacites

L'enquête publique prévue pour un projet d'assainissement comprenant l'exploitation d'une installation soumise a permis d'environnement est supprimée. Quasiment aucun citoyen ne prenait part à ces enquêtes publiques.

ACCÉLÉRATION DES PROCÉDURES

BE prévoit que la nouvelle procédure complète d'étude ne durerait plus que 8 mois au lieu de 2 ans, ce qui permettrait un gain de temps et d'argent. Ce gain de temps et d'argent pourra se faire grâce notamment aux 3 points cités ci-dessous.

La pratique devra encore démontrer dans quelle mesure le raccourcissement de la procédure pourra être réalisé.

Il ne faut *pas* d'étude détaillée si la contamination est déjà délimitée, ou s'il y a question d'une contamination d'origine naturelle ou liée aux remblais (dans certains cas)

Dans tous les cas, l'expert doit informer le client des possibilités (avec leurs avantages et désavantages).

Combiner les études

Les experts doivent autant que possible combiner les études (RES, études détaillées et études de risques). Un seul rapport au lieu de 3 est transmis à l'administration. La combinaison des études devrait permettre de réduire les coûts des travaux de terrain ainsi que le temps d'instruction à l'administration. La rapidité de la procédure permet également de ne pas nécessairement avoir besoin d'une garantie financière.

Toutefois, dans la pratique il ne sera pas toujours plus avantageux de combiner les études, notamment dans des situation plus complexes il peut rester utile d'avoir une confirmation d'une étape avant de procéder avec la suite.

Nouvelles procédures accélérées

De nouvelles procédures plus adaptées sont prévues pour les pollutions fréquemment rencontrées, comme celles générées par les citernes à mazout et les remblais.

Une autre procédure est la procédure de « traitement de durée limitée » (180 jours) qui remplace la procédure du « projet d'assainissement limité ». Grâce à cette procédure, il n'est plus nécessaire de déposer un projet d'assainissement à faire approuver, mais uniquement une déclaration de traitement de la pollution (par gestion du risque ou par assainissement) pour laquelle l'IBGE a 10 jours pour remettre un avis (en absence d'avis, on considère un accord tacite).

Cette procédure est appliquée notamment en cas d'incident ou de découverte fortuite d'une pollution ou dans le cadre d'un projet de construction sur un site en catégorie 3 (terrain pollué sans risque) et pour les assainissement « classiques » mais courts (<180 jours).

Traitement minime

Le traitement minime d'une pollution peut se faire au cours de la RES pour les pollutions de **moins de 20 m²** qui touchent uniquement le sol. La pollution est excavée jusqu'à ce que les concentrations mesurées soient inférieures aux normes d'intervention (cas du traitement par gestion du risque) ou aux normes d'assainissement (cas du traitement par assainissement obligatoire). L'excavation doit ensuite être remblayée (sans modification du relief).

La RES contient alors le rapport de traitement minime.

RENFORCEMENT DU SOUTIEN FINANCIER

Primes

Les primes déjà prévues actuellement couvrent désormais **100% du coût total** d'une RES dans les cas où aucune pollution n'est détectée ou dans les cas où une pollution orpheline est détectée. L'arrêté relatif aux primes n'est pas encore paru.

Fonds sectoriels

- un Fonds est prévu pour le traitement des pollutions de sol orphelines. Une convention devra être passée entre le Fonds et le



bénéficiaire pour chaque intervention du Fonds ;

- un Fonds Premaz (Fonds Gasoil) est prévu afin de prendre en charge les pollutions liées aux citernes à gasoil (études et traitement de la pollution selon des procédures simplifiées). Pour que le Fonds intervienne, il faut que la demande d'intervention ait été déclarée recevable et complète par le Fonds.

Plus d'informations

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec :

Virginie Klassen +32 (0)16 74 27 20

Stéphanie Steens +32 (0)16 74 27 18