



DONNEZ UNE SECONDE VIE À UN SOL POLLUÉ !

Guide pratique pour bien réagir



bruxelles
environnement
.brussels ♡

WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS

SOMMAIRE



PRÉFACE DE LA MINISTRE	3
INTRODUCTION	4
POLLUTION DU SOL, ET ALORS ?	5
• L'inventaire des sols pollués	5
• Votre sol est-il inscrit à l'inventaire ?	5
• Propriétaire ?	5
PREMIERS PAS : LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL	6
• Qu'est-ce que c'est ?	6
• Quand est-elle obligatoire ?	6
• Quand pouvez-vous en être dispensé ?	7
VOTRE DEMANDE DE DISPENSE EN PRATIQUE	8
LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL EN PRATIQUE	9
• Où trouver un expert ?	9
• Combien cela coûte ?	9
• Qui doit la payer ?	9
• Faire approuver les résultats : la déclaration de conformité	9
POLLUTION CONFIRMÉE: QUELLES ÉTAPES APRÈS LA RES?	10
• Traitement minime (accélééré)	10
• L'étude détaillée	10
• L'étude de risque	10
• Etudes conjointes	12
• La gestion du risque	12
• L'assainissement	13
• Traitement de durée limitée (accélééré)	13
• Clôturer le chantier : l'évaluation finale	14
• Vendre avant de remplir vos obligations	14
• Obtenir une prime	16
• Demander une prime en pratique	17
• Des questions? Demandez au facilitateur sol	18
• Commission de contrôle des experts et des entrepreneurs sol	18

VOTRE SOL EST POLLUÉ OU SUSPECTÉ DE L'ÊTRE? GUIDE POUR BIEN RÉAGIR

Aujourd'hui, gérer des sols pollués est devenu un enjeu crucial pour la Région de Bruxelles-Capitale : celle-ci a besoin d'espaces, notamment pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques. Or, certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et, de ce fait, inutilisés.

En effet, certaines pollutions comportent des risques pour la santé : respirer les émanations et les poussières nocives d'un sol pollué, manger les légumes qui y ont poussé, ou boire l'eau qui y a transité, constituent des risques non négligeables. Ces pollutions nuisent également à l'environnement, diminuent la valeur des biens et freinent le redéveloppement économique.

En 2017, la Région de Bruxelles-Capitale a modifié sa législation sur les sols pollués pour rendre le processus plus pragmatique, plus simple et ainsi accélérer les procédures d'étude et de traitement. Concrètement, cela modifie toute une série de choses. Pour vous aider à vous y retrouver, Bruxelles Environnement a mis à jour le guide pratique de 2015 pour vous aider à connaître et à respecter vos obligations légales.

Ce guide est fait pour vous accompagner tout au long de vos démarches pour gérer ou assainir un sol pollué ou suspecté de l'être, tout en vous offrant des informations utiles, notamment sur les soutiens financiers disponibles ou sur les outils mis à votre disposition (Facilitateur, Commission de contrôle des experts et des entrepreneurs sol, plateforme Brusoil, traitement innovant, etc.).

En tant que ministre chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Énergie, je suis particulièrement heureuse de mettre à votre disposition cette brochure, qui va vous faciliter la vie.

CÉLINE FREMAULT
Ministre de l'Environnement et de l'Énergie

INTRODUCTION



Une pollution du sol, c'est vite arrivé. N'importe qui peut la provoquer, parfois sans même s'en rendre compte : il suffit d'une fuite de mazout, d'une maladresse avec un produit chimique, ...

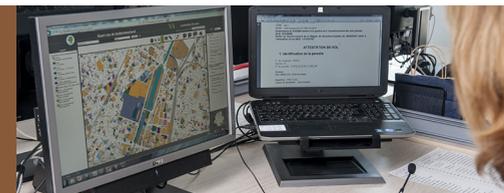
De nombreux terrains bruxellois ont ainsi été contaminés par des activités ou des incidents polluants. L'inventaire de l'état du sol identifie les terrains exposés à une pollution, qu'elle soit confirmée voire déjà traitée ou simplement suspectée.

Si vous possédez ou occupez un terrain inscrit dans cet inventaire, certains événements vous obligent au préalable à réaliser une reconnaissance de l'état du sol pour déterminer si le terrain est sain ou pas. Par exemple si vous le vendez, si vous y entamez des terrassements ou si un incident s'y produit.

Si les échantillons prélevés et analysés indiquent que le sol est pollué, vous devrez faire procéder à des études plus poussées, et peut-être effectuer une gestion du risque ou un assainissement.



POLLUTION DU SOL... ET ALORS ?



Une pollution du sol a un impact sur l'environnement et sur la valeur de votre bien immobilier mais aussi des conséquences possibles sur la santé : émanations nocives, légumes cultivés dans un potager contaminé, eau potable polluée, ...

Il est donc essentiel de disposer d'un inventaire fiable et actualisé de ces terrains pollués ou suspectés de l'être. Il faut ensuite gérer ceux qui présentent des risques inacceptables.

L'INVENTAIRE DES SOLS POLLUÉS

Environ 15 000 terrains figurent actuellement dans cette liste des sols bruxellois pollués ou suspectés de l'être.

L'inventaire comprend plusieurs **catégories** :

- **catégorie 0** : état du sol inconnu, pollution suspectée
- **catégorie 1** : sol non pollué, sans risque et libre de tout usage
- **catégorie 2** : sol légèrement pollué mais sans risques, potager déconseillé et réutilisation de terres excavées interdite sur un autre terrain bruxellois
- **catégorie 3** : sol pollué mais sans risques, usage du terrain restreint (pas de potager, pas de terrassement, pas de cave, pas d'habitation, pas de tuyauteries d'eau : selon les conclusions de l'étude de risque)
- **catégorie 4** : sol pollué, risques inacceptables ou pas encore étudiés, sol à traiter, en cours de traitement ou en surveillance
 - 4a : en cours d'étude, pas (encore) au stade de gestion de risque, assainissement ou traitement de durée limitée.
 - 4b : en cours de gestion de risque, assainissement ou traitement de durée limitée en cours.
 - 4c : en cours de mesures de suivi (surveillance).

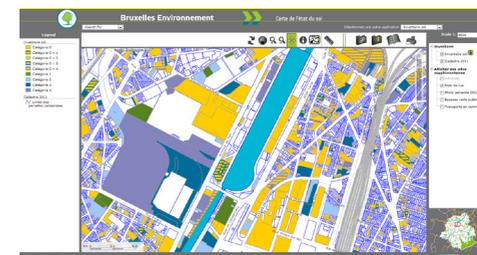
VOTRE SOL EST-IL INSCRIT À L'INVENTAIRE ?

Vous pouvez le savoir en demandant une attestation du sol ou en consultant la carte de l'état du sol. Le guide pratique « attestation du sol » donne de plus amples informations à ce sujet.

PROPRIÉTAIRE ?

Pour simplifier votre lecture, cette brochure emploie les termes « propriétaire du terrain ». En réalité, le texte légal est plus large : il ne s'agit pas uniquement du propriétaire mais du « titulaire du droit réel ». Il peut donc s'agir aussi de l'usufruitier, de l'emphytéote, du superficiaire, du bénéficiaire d'un leasing immobilier, etc.

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.shtml



PREMIERS PAS : LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL



QU'EST-CE QUE C'EST ?

La reconnaissance de l'état du sol (RES) s'apparente à un état des lieux du sol et des eaux souterraines de votre terrain. Cette première étape de la procédure, réalisée par un expert en pollution du sol agréé, implique un prélèvement limité d'échantillons. Le but est de cerner la nature et l'origine d'une éventuelle pollution et définir la nécessité de passer à la procédure de traitement. La RES détermine également le type de pollution :

- Orpheline (la personne n'est pas responsable car le pollueur est inconnu ou a cessé d'exister ou la pollution a été générée avant le 20/01/2005) ;
- Unique (la personne est responsable de la pollution) ;
- Mélangée (la personne est en partie responsable).

QUAND EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

POUR TOUS :

- En cas de découverte de pollution du sol pendant la préparation ou l'exécution de travaux d'excavation ou lors d'un terrassement;
- Si un accident potentiellement polluant se produit sur le terrain (exemple : fuite ou débordement d'une citerne à mazout) ;
- En cas d'expropriation, de faillite ou de vente forcée.

Et si vous ne le faites pas ?

Tout d'abord, la pollution risque de se propager si elle n'est pas détectée et traitée, ce qui peut causer des préjudices à vos voisins et accroître la durée, l'ampleur et surtout les frais de vos travaux...

Ensuite, vous vous exposez à de possibles sanctions pénales et administratives (amendes notamment). Enfin, vous pourriez voir votre transaction annulée devant les tribunaux

POUR LES PROPRIÉTAIRES

- Si vous vendez ou, de manière générale, si vous aliénez votre droit réel sur le terrain (cession d'emphytéose, de superficie,...).

POUR LES EXPLOITANTS ACTUELS D'UNE ACTIVITÉ À RISQUE

- Avant la délivrance d'un permis d'environnement ou d'une extension pour une activité à risque ;
- Avant la cession du permis d'environnement relatif à l'activité à risque ;
- Avant la prolongation d'un permis d'environnement pour une activité à risque si les mesures préventives ont fait défaut ;
- Au plus tard six mois après la cessation de l'activité à risque.

POUR LES DEMANDEURS DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU D'URBANISME SUR UN TERRAIN EN CATÉGORIE 0

- Avant la délivrance d'un permis d'environnement ou d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol (> 20 m²).

QUAND POUVEZ-VOUS EN ÊTRE DISPENSÉ ?

Si le terrain a déjà fait l'objet d'une RES (reconnaissance de l'état du sol) déclarée conforme

il y a moins d'un an, vous ne devez pas refaire d'étude. Cette dispense vous est automatiquement accordée si vous disposez de la déclaration de conformité datant de moins d'un an, aucune démarche supplémentaire n'est nécessaire.

Il existe plusieurs autres cas où vous pouvez être dispensé de l'étude de la reconnaissance de l'état du sol (RES) mais il faudra alors demander cette dispense ou simplement en informer Bruxelles Environnement.

ALIÉNATION DE DROITS RÉELS (VENTE)

La dispense peut être demandée si vous êtes copropriétaire et que la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement votre lot (par exemple si vous possédez un appartement dans une copropriété qui dispose d'une citerne à mazout de plus de 10.000 l pour chauffer tout l'immeuble).

Par ailleurs, vous pouvez également en être dispensé si la parcelle est en catégorie 0 ou dans une autre catégorie combinée à la catégorie 0 mais que les activités à risque motivant la catégorie 0 ne sont pas encore en exploitation. Cette dispense ne doit pas être demandée, une simple déclaration chez le notaire suffit.

DEMANDE DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU D'UNE EXTENSION POUR UNE NOUVELLE ACTIVITÉ À RISQUE

La dispense doit être notifiée si votre parcelle est dans un des cas suivants:

- Non reprise à inventaire de l'état du sol ;
- Reprise en catégorie 1, 2, 3 ou 4 ;
- Reprise en catégorie 0 (éventuellement combinée aux catégories 1, 2, 3 ou 4) et une RES, étude de risque ayant conclu à l'absence de risques ou une déclaration finale a été déclarée conforme il y a moins de 15 ans.

DEMANDE DE DISPENSE OU DE LIMITATION DE LA RECONNAISSANCE

La dispense peut être demandée pour tout fait



générateur si:

- Votre parcelle est reprise en catégorie 4 (éventuellement combinée à la catégorie 0) ;
- Votre parcelle est reprise en catégorie 0 (éventuellement combinée aux catégories 1, 2, 3 ou 4) et des mesures préventives y ont été prises après la réalisation d'études de sol ;
- Il existe une impossibilité technique de réaliser tout ou une partie des forages ;
- Il existe une impossibilité technique à cause d'une restriction de droit d'accès ou de propriété ;
- Il existe un risque de perturbation sérieuse de l'activité économique et l'activité n'a pas cessé ;
- Plusieurs exploitants sont actuellement présents sur votre parcelle.



Vous devez notifier ou **demander officiellement** la dispense à Bruxelles Environnement, **30 jours avant** l'événement qui vous oblige à faire une RES (selon le type de dispense demandée). S'il s'agit d'une notification, Bruxelles Environnement vous enverra un accusé de réception dans les 15 jours. Pour les demandes, vous aurez une réponse dans les 30 jours.

Une dispense « vente d'appartement » pour les copropriétés peut vous être octroyée en un simple clic si vous passez par votre notaire, qui peut en faire la demande via la plateforme Brusoi.

Pour les dispenses « impossibilité technique », une première demande doit être introduite par votre expert en pollution du sol qui doit vérifier la pertinence d'une telle demande. Si l'impossibilité technique a déjà été acceptée et que la situation n'a pas changé, vous pouvez introduire la demande vous-même, selon les modalités ci-dessous.

Pour les autres dispenses, vous pouvez la notifier ou la demander vous-même :

➔ Soit via le guichet électronique de la Région (**Irisbox**) qui vous garantit la réception par les services concernés au moyen d'un accusé de réception et vous permet d'accélérer le traitement de la demande : **vivement conseillé !**

Pour ce faire, suivez les étapes suivantes :

- Installez le logiciel eID pour pouvoir utiliser le lecteur eID. Ce logiciel est disponible à l'adresse suivante : eid.belgium.be/fr
- Connectez-vous à Irisbox avec votre e-ID et votre lecteur de carte.
- Téléchargez le formulaire de demande ou de notification de la dispense.
- Complétez et validez ce formulaire.

➔ Soit par courriel à l'adresse suivante : bodeminfosol@environnement.brussels : **vivement conseillé !**

➔ Soit par recommandé mais cette procédure nécessite un délai de 30 jours pour qu'une dispense vous soit éventuellement octroyée.

Pour connaître les conditions exactes de dispense (et obtenir les formulaires), rendez-vous sur notre site : www.environnement.brussels/soldispense

LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL EN PRATIQUE

OUÛ TROUVER UN EXPERT ?

Pour faire réaliser une étude de sol, adressez-vous uniquement à un expert en pollution du sol agréé par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette obligation légale vous protège !

Vous trouverez la liste des spécialistes agréés sur notre site www.environnement.brussels/expertsol

COMBIEN ÇA COÛTE ?

Actuellement, une reconnaissance de l'état du sol coûte en moyenne 5 300 euros. Le contenu de la RES est standard car il est fixé par un arrêté de Gouvernement décrivant le nombre de forages et d'analyses en fonction de la superficie du terrain, des activités à risque qui y ont (eu) lieu et la profondeur de l'eau souterraine. Outre ces éléments, des difficultés spécifiques au terrain (accès au site, débris dans le sol,...) peuvent expliquer les différences de prix d'un terrain à l'autre.

QUI DOIT LA PAYER ?

Le vendeur d'un terrain, le demandeur d'un permis, l'exploitant qui prolonge, cède ou cesse son activité à risque, le pouvoir expropriant d'un terrain, le curateur d'une faillite, l'auteur d'un accident ou encore celui qui découvre une pollution lors des terrassements du sol.

Si vous n'êtes pas l'auteur de la pollution, des primes existent pour vous aider (voir chapitre « Obtenir une prime »).

FAIRE APPROUVER LES RÉSULTATS : LA DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Vous devez demander à votre expert de communi-

Le travail de l'expert et son rapport d'étude

L'expert en pollution du sol doit impérativement respecter la méthodologie imposée par la législation et fournir les résultats exigés pour ce type d'étude.

Les exigences que doit respecter l'expert figurent dans :

- l'ordonnance du 5 mars 2009, telle que modifiée en 2017 et ses arrêtés sur le contenu-type des études ;
- les codes de bonnes pratiques de Bruxelles Environnement ;
- les notes techniques de Bruxelles Environnement.

Tous ces documents sont disponibles sur Brusoi.

quer la reconnaissance de l'état du sol à Bruxelles Environnement via Brusoi.

Dans les 30 jours, nous vous indiquons si elle est conforme ou si vous devez fournir des compléments pour qu'elle le devienne.

De commun accord entre vous et Bruxelles Environnement, le délai de 30 jours peut être étendu à 60 jours.

Si la RES est conforme, nous vous envoyons, ainsi qu'à toutes les autres personnes concernées, une déclaration de conformité, qui, en cas de pollution détectée, mentionnera :

- le délai dans lequel l'étude détaillée, l'étude de risque ou le projet de gestion du risque ou le projet d'assainissement doit, le cas échéant, être notifié à Bruxelles Environnement ;
- le ou les types de pollutions ;
- le cas échéant, les mesures d'urgence à prendre.

VOTRE DEMANDE DE DISPENSE EN PRATIQUE

POLLUTION CONFIRMÉE : QUELLES ÉTAPES APRÈS LA RES ?



Si la reconnaissance de l'état du sol a mis au jour une pollution, vous devrez évidemment agir. Dans certains cas, vous devrez **éliminer la pollution et assainir le terrain** ; dans d'autres, vous ne devrez pas éliminer la pollution, mais vous devrez plutôt **prendre des mesures pour éviter les risques et les conséquences liés à cette pollution**. Des analyses de sol plus approfondies sont nécessaires pour déterminer le parti à prendre.

En fonction du type de pollution, plusieurs étapes vont suivre la reconnaissance de l'état du sol. Si la personne n'est pas responsable de la pollution (pollution orpheline, 80 % des pollutions à Bruxelles !), en partie responsable (pollution mélangée) ou responsable (pollution unique – principalement générée avant le 1^{er} janvier 1993 -), elle devra, le cas échéant, uniquement gérer le risque. Par contre, si la pollution est unique et que cette pollution est principalement générée après le 1^{er} janvier 1993, la personne responsable devra assainir totalement le terrain. Toutes ces étapes ne sont donc pas forcément présentes pour chaque terrain.

Ces nouvelles démarches ne bloquent pas nécessairement la vente ou la transaction que vous aviez prévue. Dans certaines conditions (voir chapitre « Vendre avant de remplir vos obligations »), vous pourrez remplir vos obligations après la signature de l'acte notarié ou de la convention entre parties.

Si vous n'êtes pas responsable de la pollution constatée, vous pouvez obtenir une **aide financière** pour la réalisation des études et des travaux nécessaires (voir chapitre « Obtenir une prime »).

TRAITEMENT MINIME (ACCÉLÉRÉ)

Il est également possible, en même temps que la reconnaissance de l'état du sol, de faire réaliser un traitement circonscrit dit « traitement minime » lorsque l'expert chargé de la reconnaissance de

l'état du sol conclut au dépassement des normes d'intervention ou d'assainissement et qu'il estime, après délimitation de la pollution, que le traitement de la pollution devrait concerner une zone d'une superficie inférieure à 20 m². Le but est alors de rentrer directement une reconnaissance de l'état du sol pour un terrain « propre ».

Vous trouverez plus d'informations sur le traitement minime sur notre site web :

www.environnement.brussels/thematiques/sols/le-traitement-des-sols-pollues/existe-t-il-des-processus-de-traitements-acceleres

L'ÉTUDE DÉTAILLÉE

Si l'**expert en pollution du sol chargé de la reconnaissance de l'état du sol** de votre terrain décelé une pollution dont la concentration dépasse les normes prescrites, vous devrez procéder à une étude détaillée, c'est-à-dire déterminer l'ampleur de la pollution. Cette étude détaillée confirme ou infirme le type de pollution (unique, mélangée ou orpheline).

L'ÉTUDE DE RISQUE

L'expert en pollution du sol réalise une étude de risque si la pollution mise au jour est unique (principalement générée avant le 1^{er} janvier 1993), mélangée (cas où vous êtes le seul responsable connu) ou orpheline. Il évalue les risques que la pollution décelée peut constituer pour la santé



humaine et l'environnement et détermine la nécessité et l'urgence d'y remédier.

ETUDES CONJOINTES

Afin de gagner du temps et de l'argent, il est également possible de réaliser des études de sol conjointes. Il existe plusieurs possibilités :

- Reconnaissance de l'état du sol et étude détaillée ;
- Etude détaillée et étude de risque ;
- Reconnaissance de l'état du sol, étude détaillée et étude de risque.

L'expert en pollution du sol **doit** informer le titulaire d'obligations des avantages que présente cette combinaison d'étude (diminution des coûts et raccourcissement des délais de procédure).

Le travail de l'expert et son projet de gestion du risque

Dans son projet, l'expert en pollution du sol doit démontrer qu'il choisit la meilleure méthode, en la comparant à d'autres méthodes possibles, et à l'assainissement. Il doit prendre en considération des paramètres comme l'efficacité, le coût, l'incidence sur l'environnement et le délai d'exécution.



LA GESTION DU RISQUE

L'expert en pollution du sol choisit cette option si l'étude de risque montre que le risque est inacceptable pour la santé humaine ou pour l'environnement. Dans ce cas, vous ne devrez pas assainir le terrain, mais maintenir la pollution sous contrôle.

L'expert établit un projet qui détermine le type et le mode d'exécution de la gestion du risque pour rendre les risques actuels tolérables pour la santé humaine et l'environnement.

Il y a plusieurs méthodes possibles :

- éliminer partiellement la pollution, jusqu'à rendre le risque acceptable ;
- empêcher l'exposition à la pollution, par exemple avec une dalle de béton ;
- restreindre l'usage du terrain (interdire les potagers, les caves, ...).

Construction et traitement du sol

Plus tôt le traitement du sol est pris en compte dans la planification de votre projet de construction, plus grands sont les avantages. Il existe des techniques innovantes de traitement du sol. Celles-ci offrent de nombreux avantages : faible consommation d'énergie, délais d'exécution moins contraignants, etc. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter l'outil « Traitement innovant du sol » destiné aux promoteurs en construction à l'adresse suivante :

www.environnement.brussels/sols

L'ASSAINISSEMENT

L'expert en pollution du sol choisit cette option si la pollution est unique (principalement générée après le 1/1/1993) ou mélangée (cas de pollution entièrement causée par des personnes connues).

Il établit un projet d'assainissement concret, qui sera mis en place après l'approbation de Bruxelles Environnement, et qui peut consister en différentes techniques dont :

Celui-ci doit notamment contenir :

- l'excavation et le traitement de la terre polluée → évacuation vers un centre agréé ou traitement sur place ;
- l'assainissement du sol en place → chauffage du sol, injection de produits stimulants la biodégradation, extraction de l'air chargé de polluants volatils, pompage de l'eau souterraine polluée, ...

Jusqu'à où faut-il assainir ? Jusqu'à ce que la quantité de substance polluante dans le sol ou dans l'eau souterraine soit inférieure aux normes d'assainissement.

TRAITEMENT DE DURÉE LIMITÉE (ACCÉLÉRÉ)

Il existe aussi la possibilité de faire réaliser un traitement de durée limitée (TDL) d'une pollution mise en évidence par l'expert en pollution du sol, par gestion du risque ou par assainissement. Ce traitement consiste à ramener les concentrations sous les valeurs de risque pour les pollutions à traiter par gestion du risque. Dans le cas d'un TDL par assainissement, le traitement ramènera les concentrations sous les normes d'assainissement ou éliminera l'accroissement de pollution.

Le traitement de durée limitée a pour but de faire face aux urgences et d'accélérer ainsi la procédure de traitement, et peut être réalisé dans les cas répondant aux conditions cumulatives suivantes :

Le travail de l'expert et le principe BATNEEC

Pour choisir la meilleure méthode d'assainissement possible, l'expert en pollution du sol se base sur différents critères, comme les particularités du terrain et les activités qui y sont exercées, le prix et la durée des travaux, les charges polluantes éliminées et les normes à atteindre, ...

Le principe de base d'un assainissement est d'éliminer entièrement la pollution générée. Toutefois, au cas où ceci s'avèrerait excessif, l'idée est de sélectionner la solution qui offre le meilleur « rapport qualité/prix ». Selon le principe d'évaluation BATNEEC, l'expert compare plusieurs méthodes possibles, en observant particulièrement :

- le rapport « charge polluante éliminée/coût » (par une analyse en diagramme) ;
- les paramètres spécifiques de chaque méthode (dont les gênes).

- le délai d'exécution des travaux et d'évaluation finale du traitement est inférieur ou égal à 180 jours, selon l'expert en pollution du sol **et**
 - consécutif à un incident ayant entraîné une pollution du sol **ou** ;
 - lorsque l'expert en pollution du sol conclut que les objectifs du traitement de durée limitée sont identiques à ceux du projet de gestion du risque ou d'assainissement **ou** ;
 - si la parcelle qui fera l'objet du traitement de durée limitée est le terrain concerné par un permis et lorsqu'elle est en catégorie 3.
- Si vous souhaitez faire réaliser un traitement de durée limitée, déclarez-le au préalable à Bruxelles Environnement, donc avant de le démarrer.

La déclaration se fait au moyen d'un formulaire envoyé à Bruxelles Environnement par envoi recommandé ou par voie électronique.

Bruxelles Environnement dispose de 10 jours à dater de la réception de la déclaration préalable pour envoyer, le cas échéant, par courrier recommandé ou par voie électronique sa décision (ou une demande de compléments).

Vous trouverez plus d'informations sur la page web : www.environnement.brussels/thematiques/sols/le-traitement-des-sols-pollues/existe-t-il-des-proces-sus-de-traitements-acceleres

CLÔTURER LE CHANTIER : L'ÉVALUATION FINALE

Lorsque vous avez réalisé la gestion du risque, l'assainissement ou le traitement de durée limitée, vous devez demander à votre expert de transmettre à Bruxelles Environnement un rapport d'évaluation finale. Le but est de contrôler l'efficacité des mesures mises en place ou des travaux réalisés. Il doit notamment contenir :

- la description des travaux effectivement réalisés ;
- la description du chantier d'assainissement ;
- la justification d'éventuelles modifications apportées au projet initial;
- les résultats d'analyses de contrôle présentés sous la forme d'un tableau de synthèse ;
- les certificats d'acceptation des terres évacuées ;
- les résultats d'analyse des terres de remblai réutilisées ;
- la justification de la fin des travaux.

Si tout est conforme, Bruxelles Environnement vous envoie une déclaration finale, qui atteste que vous avez rempli vos obligations.

Sur la base de l'évaluation finale et de la déclaration finale, Bruxelles Environnement met à jour les informations détaillées dans l'inventaire de l'état du sol.

VENDRE AVANT DE REMPLIR VOS OBLIGATIONS

Pour ne pas bloquer complètement la vente de votre terrain lorsque le sol est pollué, la législation prévoit la possibilité de poursuivre les transactions si vous remplissez les 3 conditions suivantes :

- vous avez effectué une reconnaissance de l'état du sol et celle-ci est conforme ;
- vous vous engagez à remplir vos obligations après la transaction, selon un calendrier réaliste, proposé par votre expert en pollution du sol ;
- vous constituez une garantie financière, au profit de l'acquéreur, également proposée par votre expert en pollution du sol, pour assurer la poursuite des études, voire de travaux, dans le cas où vous ne rempliriez pas vos obligations.



En pratique

L'expert en pollution du sol calcule et justifie le montant de la garantie financière nécessaire. Pour constituer cette garantie, vous pourrez opter pour une garantie bancaire ou d'assurance, ou faire prélever le montant par le notaire au moment de la vente (montant versé sur le compte rubriqué du notaire).

Envoyez à Bruxelles Environnement votre proposition de montant de garantie, accompagnée d'un calendrier prévisionnel et d'un engagement daté et signé au moyen du formulaire ad hoc (via votre expert qui dispose de Brusoil ou via Irisbox ou par email à l'adresse suivante : bodeminfosol@environnement.brussels).

Si vous choisissez une garantie bancaire ou d'assurance, joignez la preuve de sa constitution.

Attendez l'approbation de Bruxelles Environnement (dans les 30 jours).

Passez votre acte de vente après réception de l'accord de Bruxelles Environnement.

Si vous avez choisi une garantie prélevée par le notaire, vous devez envoyer à Bruxelles Environnement la preuve de garantie (copie de l'acte de vente) via votre notaire, dans les 60 jours après la signature de l'acte.

OBTENIR UNE PRIME

Si vous n'êtes pas l'auteur de la pollution, vous pouvez demander une prime pour les études et les travaux réalisés à vos frais par un expert agréé en pollution du sol et par un entrepreneur enregistré en assainissement du sol.

Les primes sont octroyées pour toutes les études prévues par la législation : reconnaissances de l'état du sol, évaluation simplifiée des risques,

études détaillées, études de risque, projets d'assainissement, projets de gestion du risque et évaluations finales.

Les gestions du risque, les traitements minimes et les travaux d'assainissement bénéficient également de primes.



DEMANDER UNE PRIME EN PRATIQUE

Le demandeur de la prime doit être la personne à qui est adressée la facture.

L'étude doit avoir été réalisée conformément à la législation, déclarée conforme par Bruxelles Environnement ou réputée l'être et concerner partiellement ou entièrement une pollution orpheline (une prime est également octroyée pour les reconnaissances de l'état du sol ne révélant pas de pollution).

Les travaux de traitement de la pollution doivent avoir été réalisés conformément à la législation et avoir fait l'objet d'une évaluation finale et d'une déclaration finale.

Si le demandeur est assujéti à la TVA, le montant de la prime sera calculé sur les coûts facturés hors TVA.

Si les études et/ou les travaux de traitement concernent à la fois des pollutions orphelines, mélangées et uniques, le taux de la prime sera calculé au prorata du coût de réalisation des études et des traitements pour les pollutions orphelines.

La demande d'une prime se fait postérieurement à la détermination du type de pollution ou de l'absence de pollution, à la déclaration de conformité de l'étude ou à la déclaration finale pour les travaux de traitement et au paiement de la facture finale.

La demande d'une prime doit être introduite auprès de Bruxelles Environnement au plus tard 3 mois après la clôture du dossier au sein de Bruxelles Environnement.

Sous peine d'irrecevabilité, la demande de la prime doit contenir le formulaire de demande, la copie de la carte d'identité (carte d'identité du gérant ou de son délégué pour les personnes morales), la copie de la facture datée et signée par l'expert ou l'entrepreneur et établie au nom du demandeur (si les études et les travaux concernent plusieurs types de pollution, la facture doit clairement indiquer la partie des coûts relatifs à la pollution orpheline) et la preuve de paiement de la facture datée et signée par le demandeur. On entend par preuve de paiement, un extrait de compte bancaire qui prouve que le paiement a bien été effectué (preuve de débit).

Pour télécharger le formulaire et lire la procédure complète, consultez notre site : www.environnement.brussels/primessol

La demande de la prime se fait soit:

- via la plateforme Brusoil (par votre expert) soit via le guichet électronique Irisbox : plus simple et plus rapide. **Vivement conseillé !**
- par email à l'adresse suivante : bodeminfosol@environnement.brussels
- le cas échéant par voie postale.

Dans un délai de 3 mois à dater de la réception d'une demande complète, Bruxelles Environnement prend la décision d'octroyer ou non la prime et verse le montant de la prime sur votre compte dans les 3 mois qui suivent la notification d'octroi.

DES QUESTIONS ? DEMANDEZ AU FACILITATEUR SOL

Les missions du facilitateur Sol sont de sensibiliser les acteurs à la problématique des pollutions du sol en général et d'expliquer la politique de gestion des sols pollués de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est également chargé de faire connaître les services et les outils mis à votre disposition.

Passer par le facilitateur Sol n'est pas obligatoire mais conseillé si vous êtes confronté à la problématique des sols pollués.

Vous serez en contact avec un interlocuteur de première ligne qui répondra à vos questions générales ou vous orientera vers un expert technique qui pourra vous proposer un accompagnement individuel.

Plus d'infos sur notre site :

www.environnement.brussels/thematiques/sols/facilitateur-sol-et-commission-sol

COMMISSION DE CONTRÔLE DES EXPERTS ET DES ENTREPRENEURS SOL

Si vous avez fait appel à un expert en pollution du sol ou à un entrepreneur en assainissement du sol et que vous avez une plainte à formuler concernant leurs prestations, adressez-la à Bruxelles Environnement, qui la soumettra à la Commission de contrôle des prestations des experts en pollution du sol et des entrepreneurs en assainissement du sol pour avis.

Plus d'infos sur notre site :

www.environnement.brussels/thematiques/sols/facilitateur-sol-et-commission-sol

Le facilitateur Sol répond gratuitement à vos questions sur simple demande par téléphone :
02/775 75 75 (Service Info)

par courriel :
soilfacilitator@environnement.brussels

ou par courrier :
Bruxelles Environnement
Site de Tour et Taxis
Av. du Port, 86 C / 3000
1000 Bruxelles





INFO



bruxelles
environnement
.brussels

02 775 75 75 • WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS

Layout : Jean-Christophe Piette

Comité de rédaction : José Mendes Cardoso, Frédérique Bouras

Comité de lecture : Isabelle Degraeve, Sofie Buckens, Aurélie Dulière, Valérie Festrats, Ann Dedebye, Grégory Van Roy, Saïd El Fadili, Bernard Lemaire, Wannas Van Aken, Wouter François et Nouradine El Baz

Coordination : Frédérique Bouras

Dépôt légal : D/5762/2018/06

Éditeurs Responsables : F. Fontaine & B. Dewulf - Avenue du Port 86 C/3000 - 1000 Bruxelles

Imprimé avec de l'encre végétale sur papier recyclé

Crédit photographique (©) : Xavier Claes

© Bruxelles Environnement • Février 2018