



10. OUTILS D'INFORMATION : INVENTAIRE DE L'ÉTAT DU SOL

La collecte d'informations, spatialement référencées, permettant d'identifier les sols susceptibles d'avoir été pollués (cf. activités humaines ayant eu lieu ou ayant lieu sur le site, dépôts de déchets, accidents...) ou dont la pollution est avérée (cf. contamination mise en évidence par une analyse de sol) constitue un pilier indispensable dans la gestion de cette problématique. Ces informations contribuent en effet à l'identification et, si nécessaire, à la gestion ou au traitement des sols pollués et permettent ainsi d'assurer la protection de la santé publique et de l'environnement (voir fiche « Outils techniques : identification et traitement des sols pollués »). Comme explicité ci-dessous, ce sont également les informations sur l'état du sol, assorties d'un renforcement de la sécurité juridique, qui rendent possible la réalisation des transactions immobilières ou encore, la mise en place de nouvelles activités économiques (en particulier au niveau des sites ayant subi une pollution historique).

Le cadre réglementaire bruxellois relatif aux sols pollués (cf. fiche « Gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale : cadre général ») établit notamment des procédures d'inventorisation des sols pollués ou potentiellement pollués, de validation de cet inventaire et d'informations sur les données de cet inventaire. Ces informations sont destinées en particulier aux acteurs concernés par la délivrance de permis d'environnement ou de permis d'urbanisme ou par la cession de terrains, de bâtiments ou de certaines activités économiques.

Cette fiche présente le contenu de l'inventaire et les procédures mises en place pour le valider, l'utilisation qui en est faite ainsi que certaines données issues de ce travail d'identification des parcelles polluées.

1. Evolution de l'inventaire des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale

L'inventaire bruxellois des sols pollués a connu trois principales phases d'élaboration en fonction de l'évolution de la législation y relative :

- 2000

De sa propre initiative et sans disposer d'un cadre légal le lui imposant, l'IBGE – Bruxelles Environnement a décidé de faire réaliser un inventaire des sites potentiellement pollués en se basant sur les activités humaines présentes et passées qui s'y sont déroulées. Cette initiative fait suite à une série de découvertes de pollutions du sol lors des chantiers de construction. Le but de cet inventaire, qui recensait déjà 6126 sites en 2000, était d'informer les exploitants et les entrepreneurs de la pollution du sol afin qu'ils puissent anticiper les problèmes et planifier des études, voire des assainissements, ce qui permettait d'éviter les retards ou abandons de projets ainsi que les conséquences financières parfois lourdes qui s'en suivaient. Cet inventaire n'avait aucun caractère réglementaire mais était un outil de gestion fort utile pour Bruxelles Environnement, notamment en matière de délivrance des permis d'environnement.

- 2005

L'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués est entrée en vigueur le 20 janvier 2005. Le principal outil de cette ordonnance est l'inventaire des sites pollués et potentiellement pollués. Fin 2004, Bruxelles Environnement avait déjà répertorié près de 7.000¹ sites potentiellement pollués en Région de Bruxelles-Capitale, représentant près de 8 % de sa superficie totale (la pollution pouvant cependant être localisée à une partie du site). Suite à l'entrée en vigueur de cette ordonnance, Bruxelles Environnement a dressé une liste de tous les sols pollués ou pour lesquels il existe une forte présomption de pollution et l'a régulièrement actualisée. Ledit inventaire contient les informations suivantes : l'identification des parcelles cadastrales, l'affectation selon le plan d'affectation du sol, l'identité des titulaires de droits réels et des exploitants d'activités à risque, la nature des activités à risque qui sont ou qui étaient exercées, toutes les informations sur les études de sol, et enfin, les mesures imposées en vertu de l'ordonnance concernant la gestion du sol des parcelles concernées. Une procédure de validation de cet inventaire est mise en place. Elle garantit

¹ Pour rappel, la notion de site est principalement basée sur la notion de permis d'environnement alors que celle de parcelle est basée sur les données reçues du cadastre.



l'information des personnes concernées du fait que leur terrain figure dans l'inventaire et leur donne la faculté de rectifier les informations que Bruxelles Environnement projette d'intégrer dans ledit inventaire.

- 2010

En 2009, la nouvelle ordonnance sol du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués a de nouveau imposé à Bruxelles Environnement d'adapter la structure de l'inventaire existant et d'y ajouter d'autres informations. Il s'agit entre autres des accidents connus sur les terrains inventoriés et leurs auteurs et les « catégories de l'état du sol » (voir ci-dessous). Plus précisément, le nouvel inventaire baptisé « Inventaire de l'état du sol » reprend les informations suivantes :

- le numéro de parcelle cadastrale de chaque site répertorié ;
- l'affectation prescrite par les plans d'affectation du sol ;
- l'identité des titulaires de droits réels (entre autres les propriétaires);
- les « activités à risque » (c'est-à-dire considérées par la législation comme potentiellement polluantes pour les sols sous-jacents) en cours d'exploitation ;
- les « activités à risque » qui ont été exploitées par le passé ;
- l'identification du ou des exploitants de ces activités ;
- les accidents survenus, comportant un risque de pollution du sol ou de l'eau souterraine;
- les auteurs de ces accidents ;
- la catégorie de l'état du sol ;
- les études qui ont été réalisées ;
- les évaluations finales et les déclarations finales de ces études ;
- les mesures de sécurité et de suivi qui ont été imposées suite à ces études.

L'inventaire de l'état du sol compte actuellement environ 14.700 parcelles cadastrales (sur un total de 220.000), ce qui représente de l'ordre de 18,7% de la superficie du territoire régional. Chacune d'entre elles a été le théâtre d'au moins une activité à risque ou d'un accident avec un risque de pollution du sol ou de l'eau souterraine. Les informations reprises par l'inventaire sont issues de différentes sources sélectionnées selon leur fiabilité et recoupées entre elles. Les terrains se concentrent, pour la plupart, à proximité du canal et de la jonction ferroviaire Nord-Midi. Si les communes de Schaerbeek, d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean comptent une part importante de terrains à risque, toutes les communes sont néanmoins concernées par la pollution des sols. Ces 14.700 parcelles cadastrales sont réparties en 5 catégories :

- catégorie 0 : parcelles potentiellement polluées, c'est-à-dire les parcelles sur lesquelles s'exerce ou s'est exercée une activité à risque. Dans cette catégorie, se trouvent également des terrains sur lesquels pèsent une présomption de pollution suite à des accidents ou abandons impliquant des substances polluantes, suite à une dissémination de la pollution depuis la parcelle voisine, etc.;
- catégorie 1 : parcelles s'avérant, après étude de sol, respecter les normes d'assainissement (risque considéré comme inexistant) ;
- catégorie 2 : parcelles s'avérant, après étude de sol, respecter les normes d'intervention, mais pas les normes d'assainissement (risque considéré comme négligeable) ;
- catégorie 3 : parcelles s'avérant, après étude de sol, ne pas respecter les normes d'intervention et pour lesquelles les risques sont ou ont été rendus tolérables (après étude de risque succédant à l'étude de sol et moyennant des restrictions d'usage et/ou mesures de suivi);
- catégorie 4 : parcelles ne respectant pas les normes d'intervention et à traiter ou en cours de traitement, c'est-à-dire en étude, en cours de travaux d'assainissement ou de mise en œuvre de mesures de gestion du risque (risque considéré comme non négligeable).

Les terrains ayant fait l'objet d'une étude appartiennent aux catégories 1 à 4, tandis que les terrains non encore étudiés se retrouvent dans la catégorie 0. Si un terrain a fait l'objet d'une identification voire d'un traitement mais que des activités à risque y sont toujours poursuivies, il sera inscrit dans la catégorie 0+ qui se superposera à la catégorie 1, 2, 3 ou 4.



2. Inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale

L'inventaire de l'état du sol joue un rôle central en matière de gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale car il permet de :

- protéger la santé publique et l'environnement ;
- planifier l'affectation des terrains en fonction de la qualité du sol ;
- d'informer quiconque souhaite connaître l'état du sol d'un terrain donné, en particulier les propriétaires, les acquéreurs, les titulaires et les demandeurs de permis d'environnement ou encore les demandeurs de permis d'urbanisme ;
- déterminer la nécessité de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et d'imposer, le cas échéant, le traitement d'une pollution.

2.1. Procédures de validation

La validation de l'inventaire de l'état du sol a été lancée le 1er janvier 2011. Cette validation visera au total 21.000 parcelles cadastrales et s'étalera sur 5 ans (jusque fin 2015). Lors d'une phase de validation antérieure (2007-2009), 2.580 parcelles avaient déjà été validées et donc inscrites à l'inventaire de l'état du sol.

Le but de cette validation est d'informer tous les propriétaires et les exploitants des terrains présumés pollués (environ 35.000 personnes) en leur transmettant les informations détaillées (la superficie, les références cadastrales, l'affectation, les activités à risque actuelles ou passées et leurs exploitants, les propriétaires, la catégorie de l'état du sol, les études et travaux éventuellement réalisés, ...) dont dispose Bruxelles Environnement. Les personnes concernées sont invitées à réagir et, si nécessaire, à contester les données de Bruxelles Environnement avant l'inscription de leurs terrains à l'inventaire de l'état du sol le cas échéant. Cette campagne d'information sert à sensibiliser les citoyens par rapport à la problématique des sols pollués et permet d'éviter à ces propriétaires et ces exploitants d'être confrontés à de mauvaises surprises lors des ventes de terrains ou de démarrage de nouvelles activités.

L'« ordonnance sol » a prévu une procédure précise pour mener cette validation de l'inventaire de l'état du sol. Cette procédure est divisée en 3 étapes :

La première étape consiste en l'envoi recommandé par Bruxelles Environnement d'une notification d'inscription à l'inventaire. La notification d'inscription est un courrier d'information qui explique en détail la procédure de validation et qui précise aux propriétaires et exploitants les éléments sur base desquels Bruxelles Environnement a l'intention d'inscrire leurs terrains à l'inventaire.

La majorité de ces sites concerne en fait des terrains pour lesquels Bruxelles Environnement dispose de données indiquant une présomption de pollution et seront inscrits dans la catégorie 0 (présumés pollués) de l'inventaire de l'état du sol. Cette présomption de pollution est, dans la plupart des cas, basée sur la présence passée ou actuelle d'une activité à risque (pour rappel, activité susceptible de polluer le sol), comme par exemple une imprimerie, une citerne à mazout de chauffage, un atelier d'entretien de véhicules, etc... Pour ces sites, Bruxelles Environnement encourage les personnes contactées à réagir et à lui faire part de leurs observations car il se peut que les informations en sa possession ne soient pas complètes.

Pour les autres sites qui seront inscrits dans une catégorie autre que la catégorie 0, Bruxelles Environnement dispose déjà d'une ou plusieurs études de sol donnant une indication sur la présence ou l'absence de pollution du sol. Dans ce cas-ci, la validation des données est une pure formalité car la présence ou l'absence de pollution ne peut être contestée (données confirmées par des laboratoires et des experts en pollution du sol agréés).

Pour chaque site, ces notifications sont envoyées aux propriétaires des terrains ainsi qu'aux exploitants actuels d'activités à risque sur ces mêmes terrains. Un délai de 90 jours leur est laissé pour faire part de leurs observations.

La deuxième étape consiste en la rectification, la confirmation ou la contestation par les propriétaires ou exploitants contactés des données transmises par Bruxelles Environnement. Dans ces 90 jours, les personnes contactées décident :

- soit de ne pas réagir à la notification d'inscription et acceptent donc les informations de Bruxelles Environnement ;
- soit de réagir et demander à Bruxelles Environnement de préciser ou de rectifier une partie ou la totalité des données de la notification d'inscription ;



- soit de notifier leur volonté de faire réaliser une « reconnaissance de l'état du sol » pour vérifier si une pollution est réellement présente ou non sur leurs terrains et, le cas échéant, son ampleur et sa nature.

La troisième étape consiste à analyser les éventuelles observations transmises par les propriétaires et les exploitants et à décider d'inscrire ou non les terrains concernés à l'inventaire de l'état du sol. Dans un délai de 60 jours à dater de la réception des observations ou de l'échéance du délai de 90 jours, Bruxelles Environnement prend les décisions suivantes :

- en l'absence de réaction de la part des propriétaires ou des exploitants, leurs sites seront d'office inscrits à l'inventaire de l'état du sol sur base des informations communiquées dans la notification ;
- si des observations lui parviennent de la part des personnes contactées, Bruxelles Environnement les analyse et décide ensuite d'inscrire ou non les terrains concernés à l'inventaire ;
- si les propriétaires ou les exploitants ont manifesté leur volonté de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol, Bruxelles Environnement en prend acte et attend de recevoir le rapport de cette reconnaissance dans le délai de 6 mois à dater de l'envoi de la notification d'inscription. La décision d'inscrire le terrain et l'attribution d'une catégorie de l'état du sol à ce terrain seront décidées dans le cadre de la déclaration de conformité de la reconnaissance de l'état du sol qui doit être communiquée dans un délai de 30 jours à dater de sa réception.

Bruxelles Environnement actualise les informations de l'inventaire de l'état du sol dans les 10 jours de la décision d'inscription ou, au plus tard, avant toute délivrance d'attestations du sol concernant ce terrain. Les sites pour lesquels les propriétaires ou exploitants ont apporté une preuve qu'aucune activité à risque ou accident susceptibles de polluer les sols n'a eu cours ne font juridiquement plus partie de l'inventaire de l'état du sol.

2.2. Résultats de la validation

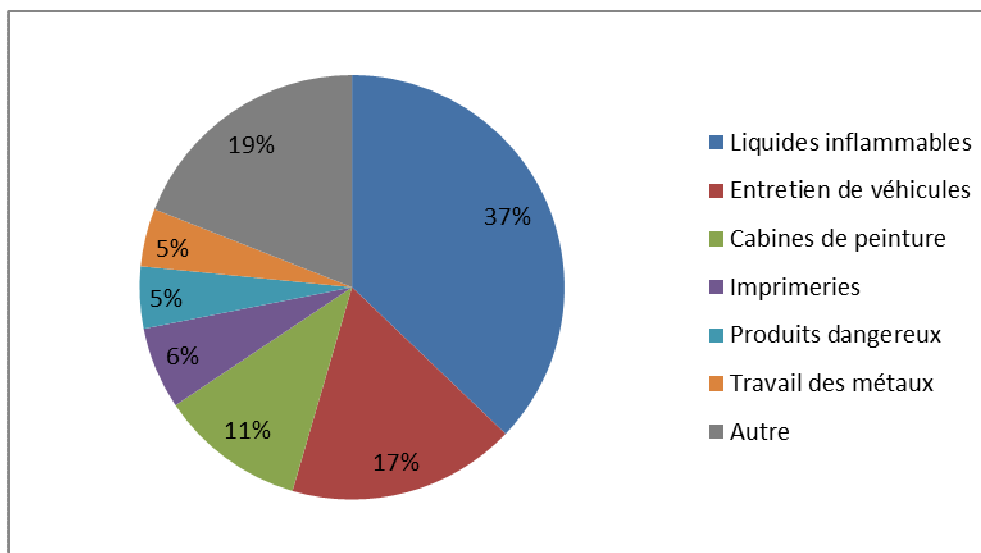
A la date du 31 décembre 2014, 20.000 parcelles avaient été validées dont 12.840 selon la procédure de la nouvelle ordonnance sols. Les décisions afférentes ont été communiquées à plus de 24.300 propriétaires et exploitants. Cette procédure a permis de retirer près de 2.090 sites de l'inventaire, les 10.750 sites restants ont été inscrits dans une des 5 catégories. A cette date, l'inventaire comportait un total de 14.700 parcelles validées dont 10.750 parcelles inscrites dans le cadre de la nouvelle procédure, 2.580 dans le cadre de l'ancienne procédure et 1.370 inscrites automatiquement sans échange d'information avec les propriétaires comme le prévoit l'ordonnance sol pour les catégories 1 et 2. Il restait par ailleurs 1.000 parcelles à valider et à inscrire à l'inventaire le cas échéant.

Les dépôts de liquides inflammables, les ateliers d'entretien de véhicules, les cabines de peinture, les imprimeries, les dépôts de produits dangereux et les ateliers du travail des métaux représentent à eux seuls 81% des activités à la base d'une inscription à l'inventaire de l'état du sol de ces sites déjà validés. Les pollutions peuvent être générées par exemple par des accidents, des débordements ou corrosion de citernes (mazout, solvants, etc.), des stockages non étanches, des travaux de rehaussement ou d'aménagement de terrains avec des matériaux non contrôlés, des décharges et traitement de déchets, des écoulements de substances polluantes ou des retombées de poussières sur un sol nu à partir des outils de production ou encore, de la manipulation de pièces.



Figure 10.1 :
Inventaire de l'état du sol : répartition des 14.700 parcelles cadastrales inscrites à l'inventaire de l'état du sol en fonction des activités à risque ayant motivé l'inscription à l'inventaire (31 décembre 2014)

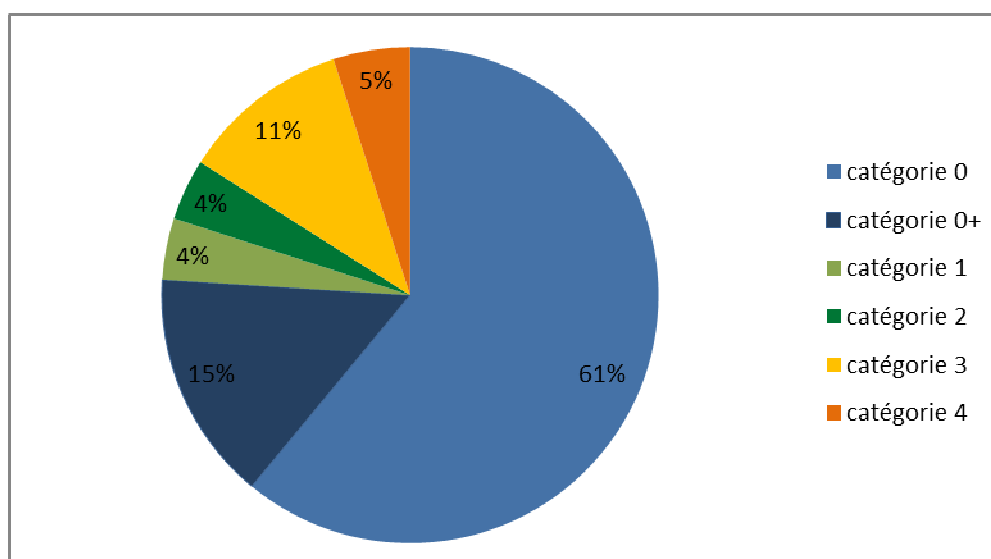
Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015



Les 14.700 parcelles cadastrales actuellement validées sont réparties en différentes catégories, les catégories 0 et 0+ - correspondant aux sites potentiellement pollués, éventuellement superposée à d'autres catégories - étant largement dominantes.

Figure 10.2 :
Inventaire de l'état du sol : répartition des 14.700 parcelles cadastrales inscrites à l'inventaire de l'état du sol en fonction des catégories (31 décembre 2014)

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015



2.3. Carte de l'état du sol

La carte de l'inventaire de l'état du sol, destinée à être mise à disposition du public sur le site Internet de Bruxelles Environnement, a été adaptée aux nouvelles dispositions de l'ordonnance sol et est totalement finalisée. Cette carte reprend les sites actuellement validés classés selon les 5 catégories décrites ci-dessus.



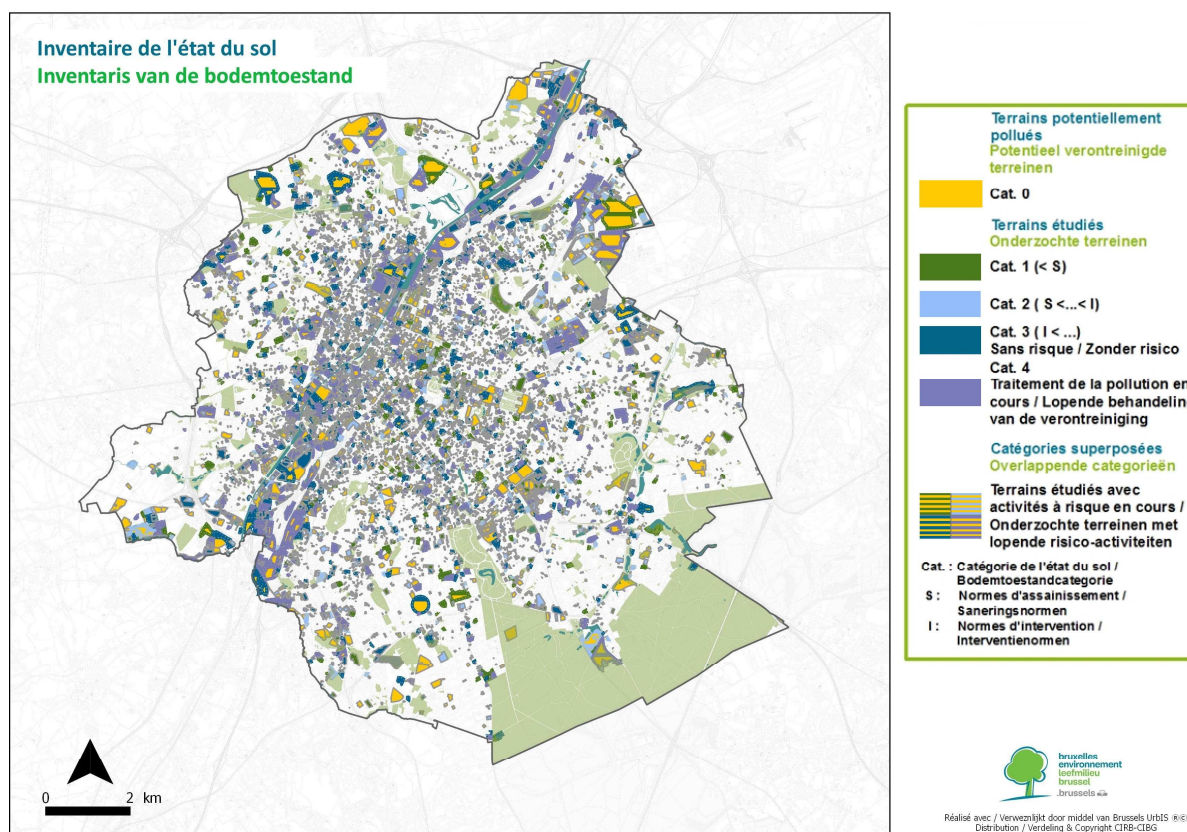
Dans un premier temps, la carte de l'état du sol était seulement disponible pour les 19 communes et l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) afin que ces administrations puissent exiger une reconnaissance de l'état du sol préalablement à la délivrance des permis d'urbanisme. Une carte interactive consultable par le grand public a été publiée sur le site Internet de Bruxelles Environnement fin 2013. Pour chacun des terrains cartographiés, une fiche d'identification indique des informations telles que l'adresse, les références cadastrales, la superficie, les références des études de sol, etc.

La carte de l'état du sol est mise à jour quotidiennement sur base des informations encodées dans la base de données sols (études de la pollution du sol et travaux d'assainissement ou de gestion du risque réalisés, permis d'environnement délivrés, accidents survenus, etc.).

Figure 10.3 :

Carte de l'inventaire de l'état du sol : Région bruxelloise (septembre 2015)

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015



Comme l'illustre la carte reprise ci-dessus, si toutes les communes sont concernées par la pollution du sol, les plus grandes surfaces de sols pollués ou potentiellement pollués se concentrent à proximité du canal et de la jonction ferroviaire Nord-Midi. Les communes de Schaerbeek, d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean en comptent, elles aussi, une part importante. La carte montre également l'importance des efforts déjà consentis en matière de traitement des sols pollués (parcelles reprises en rouge ou en jaune hachuré rouge).



Figure 10.4 :
Carte de l'inventaire de l'état du sol : vue détaillée (septembre 2015)

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015

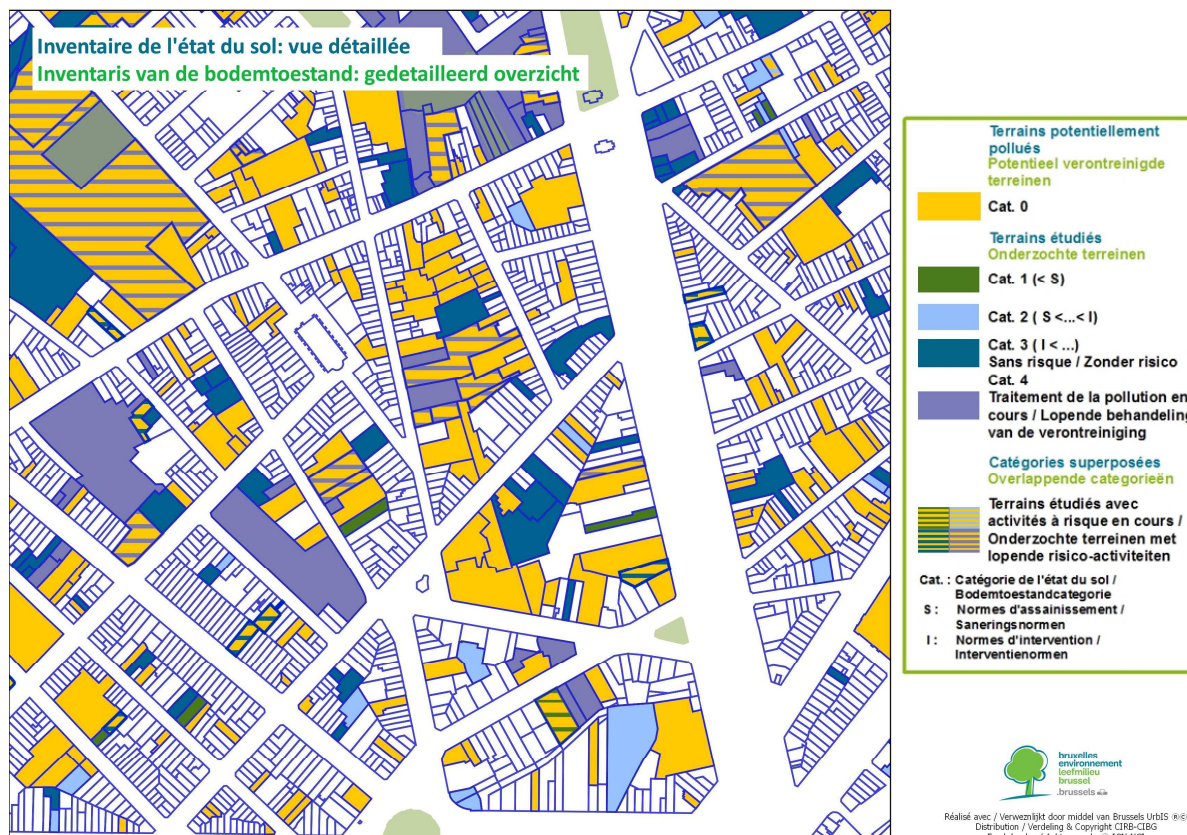




Figure 10.5 :

Exemple de contenu (fictif) d'une fiche d'identification relative à une parcelle reprise à l'inventaire de l'état du sol

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015

FICHE D'IDENTIFICATION	
Parcelle	: 21000_A_0000_B_000_00
Adresses	:
1	Rue des Chemins, 1000 Bruxelles
2	Rue des Chemins, 1000 Bruxelles
Superficie	: 500 m ²
Classe de sensibilité	: Zone habitat
Activités à risque en cours ou activité la plus polluante ayant eu lieu sur le site	:
Carrosserie X, 1959-1989	-> Dépôts de liquides inflammables
Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site	: non
Catégorie du site	: 4
Etudes réalisées sur cette parcelle	: +
L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle	:
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/0000/2010)	: ,09/2010
Mesures de sécurité	: non
Mesures de suivi	: non +
Déclaration finale	: non +
Restrictions d'usage	: oui +
Cette fiche d'identification ne remplace en aucun cas l'attestation du sol qui est un document officiel et obligatoire comprenant des informations plus détaillées	

2.4. Attestation du sol

Une des principales nouveautés de l'ordonnance sol consiste en l'obligation, pour le cédant d'un terrain ou d'une entreprise abritant des activités à risque, de transmettre une attestation du sol au cessionnaire et ce, préalablement à la conclusion d'une convention de cession. L'attestation du sol est un extrait de l'inventaire de l'état du sol reprenant les informations détaillées dont dispose Bruxelles Environnement ainsi que les obligations existantes en matière de pollution du sol.

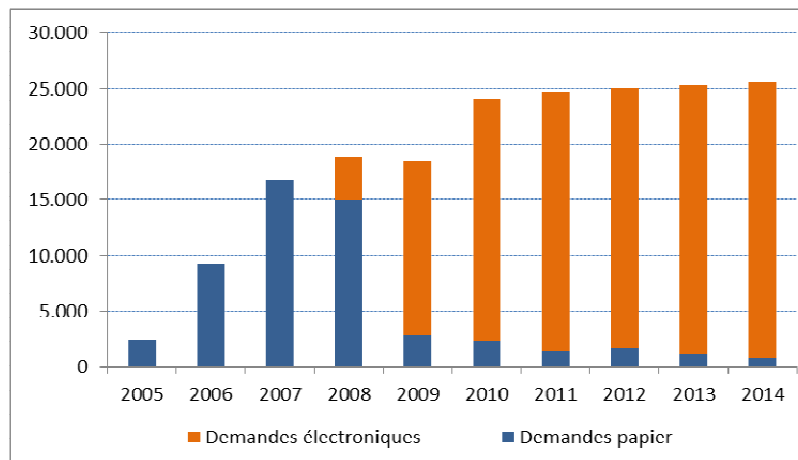
L'attestation du sol peut être demandée par toute personne souhaitant connaître l'état du sol d'un terrain bruxellois, sans être forcément propriétaire ou exploitant de ce terrain.

Entre 2005 et décembre 2014, plus de 190.000 attestations du sol ont été délivrées.



Figure 10.6 :
Inventaire de l'état du sol : évolution du nombre d'attestations du sol délivrées entre 2005 et 2014 (31 décembre 2014)

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015



2.5. Mises à jour

La législation impose à Bruxelles Environnement de reprendre les informations les plus récentes dans les 120 attestations du sol qu'il délivre par jour. Compte tenu du fait que l'inventaire de l'état du sol est un outil dynamique dont le contenu évolue quotidiennement (chaque jour, des rapports d'études de sol parviennent à Bruxelles Environnement, des accidents sont constatés et des permis d'environnement sont délivrés, le tout pour environ 50 terrains/jour), il a fallu instaurer une mise à jour automatique pour éviter les retards et les erreurs liés aux encodages manuels. Ainsi trois outils informatiques de mise à jour de l'inventaire ont été mis en place :

- les données techniques des études de sol sont directement importées depuis les experts en pollution du sol via Internet ;
- les données des permis d'environnement sont directement importées grâce à un lien entre les bases de données « Permis d'environnement » et « Sds » ;
- les données des accidents sont directement importées grâce à un lien entre les bases de données « Inspection » et « Sols » ;

Sources

1. BRUXELLES ENVIRONNEMENT 2015. « Rapport d'activités de la sous-division Sols de Bruxelles Environnement de 2014 » (document interne).
2. GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 2009. « Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009 fixant la liste des activités à risque », Moniteur belge du 08/01/2010 et erratum du 17/02/2010.
3. GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 2010. « Arrêté du 24 septembre 2010 relatif aux attestations du sol », Moniteur belge du 11/10/2010.
4. MINISTÈRE DE LA RBC 2009. « Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués », Moniteur belge du 10/03/2009.

Autres fiches à consulter

Thème sols :

- 09. Gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale : cadre général
- 11. Outils techniques : identification et traitement des sols pollués
- 12. Outils économiques : financement des travaux d'assainissement et de gestion des sols pollués

Auteur(s) de la fiche

Saïd El Fadili en collaboration avec Juliette de Villers et Valérie Festraets

Date de mise à jour : août 2015.