



Les obligations liées au décret sol : aspects pratiques

Olivier Ponzoda

Administrateur de AG Environnement

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT



Qui sommes-nous?

- ❖ AG Environnement est un bureau d'études spécialisé en études et en dépollution des sols
- ❖ AG Environnement est expert agréé en RW et RBC
- ❖ AG Environnement est également agréé en tant que société de forage
- ❖ Basé à Naninne

Structure de l'exposé

- 1 Vous avez un projet. Par où commencer?
- 2 Vous devez faire une étude de sol
 - ❖ A qui demander?
 - ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Comment choisir? Combien ça coûte?
- 3 Les éléments d'attention
- 4 Bonus
- 5 Conclusions

Structure de l'exposé

- 1 Vous avez un projet. Par où commencer?
- 2 Vous devez faire une étude de sol
 - ❖ A qui demander?
 - ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Comment choisir? Combien ça coûte?
- 3 Les éléments d'attention
- 4 Bonus
- 5 Conclusions



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

- ❖ La BDES
- ❖ Mais encore?
- ❖ Les motifs d'exonérations

1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ La BDES (ou banque de données de l'état des sols)

Ayez le bon réflexe !

- ❖ Code couleur
 - ❖ Pêche : à faire, en cours ou fait.... (5%, en hausse)
 - ❖ Lavande : suspicion (1 à 2 %)
 - ❖ Blanc-gris-noir : pas d'infos disponibles (> 90%)
- ❖ Les infos utiles / rectification





1. Vous avez un projet. Par où commencer?

- ❖ La BDES (ou banque de données de l'état des sols)

<http://bdes.spw.wallonie.be>



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

- ❖ La BDES (ou banque de données de l'état des sols)
- ❖ **Mais encore?**
- ❖ Les motifs d'exonérations



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Mais encore?

Faits générateurs actuels ?

Que renseignent vos permis (en cours et anciens) ?

La BDES est évolutive et non figée

Dépôts et activités illégales

Citernes à mazout

Vieux remblais / vieilles activités

Pollution via dispersion



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

- ❖ La BDES (ou banque de données de l'état des sols)
- ❖ Mais encore?
- ❖ Les motifs d'exonérations



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 23

- ❖ Une procédure volontaire est déjà en cours (DS, RGPT, plan de réhabilitation)
- ❖ Un CCS, un plan de remédiation exécuté correctement (+ dispositions éventuelles respectées)
- ❖ Un document approuvant une EI ou EC (selon RGPT) concluant en la non nécessité de PA (le rapport seul ne suffit pas!)
- ❖ Terrain assaini par la SPAQuE



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

- ❖ Une EO ou ECO déjà approuvée de moins de dix ans avant le jour de la survenance du fait générateur (5 ans pour les activités à risques)
- ❖ Une dispense délivrée par l'administration

ATTENTION : Ne s'applique pas en cas de pollution postérieure, de pollutions non investiguées ou si des éléments significatifs sont intervenus et que ceux-ci n'ont pas été ou n'ont pas pu être pris en considération



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 24

- ❖ Par dérogation à l'article 21, § 1er, alinéa 1er, 5°, la décision de l'administration visant à désigner un titulaire d'obligation ne peut être prise lorsque :
 - Dépassement de VS d'une matière valorisée conformément au Décret du 27/06/1997
 - le dépassement de VS dû à un remblaiement au moyen de terres ou d'autres matières dans le respect des dispositions prises en application de l'article 5
 - Mesures de gestion immédiate sont prises

Séance "décret sols"

Cellule Environnement AKT



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 24

- ❖ Par dérogation à l'article 21, § 1er, alinéa 1er, 5°, la décision de l'administration visant à désigner un titulaire d'obligation ne peut être prise lorsque :
 - Pas de faute ou négligence commise ET que le dommage causé à l'environnement est dû à une émission ou un événement expressément autorisé et respectant toutes les conditions liées à une autorisation ou un permis qui est d'application à la date de l'émission ou de l'événement (preuves à fournir)



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 25

- ❖ SI EO réalisée (et approuvée) et qu'il est démontré que :
 - la pollution est la résultante d'une migration en provenance de l'extérieur du terrain
 - la pollution ne résulte ni du fait du titulaire initial ou du fait de son activité, ni, le cas échéant, du fait d'un cédant de permis, en dépit des mesures de sécurité appropriées prises par ce titulaire
 - le titulaire n'a pas commis de faute ou de négligence et que la pollution ne constituait pas une menace grave en l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment où la pollution a été générée.



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

- ❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 25

- ❖ Attention : cela ne veut pas dire que les obligations s'éteignent automatiquement pour TOUTES les pollutions
- ❖ L'administration peut désigner un AUTRE titulaire d'obligation



1. Vous avez un projet. Par où commencer?

❖ Les motifs d'exonération (articles 23 à 25 du DS)

Article 25

- ❖ Pas d'EC si EC ou ECO déjà réalisée il y a moins de 10 ans avant le fait générateur
- ❖ Dispense délivrée par l'administration

ATTENTION : ne s'applique pas en cas de pollution postérieure, de pollutions non investiguées ou si des éléments significatifs sont intervenus et que ceux-ci n'ont pas été ou n'ont pas pu être pris en considération

Structure de l'exposé

1 Vous avez un projet. Par où commencer?

2 Vous devez faire une étude de sol

- ❖ A qui demander?
- ❖ Combien de temps cela prend-il?
- ❖ Comment choisir? Combien ça coûte?

3 Les éléments d'attention

4 Bonus

5 Conclusions



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ A qui demander?
- ❖ Combien de temps cela prend-il?
- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ A qui demander?
 - ❖ Obligatoirement à un expert agréé au sens du décret sol
 - ❖ Une seule adresse :

o.ponzoda@ag-environnement.be



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ A qui demander?
- ❖ Combien de temps cela prend-il?
- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Etude historique et préparation : de 1 à 6 sem +
 - ❖ Travaux de terrain + analyses : de 2 à 8 sem +
 - ❖ Reporting : de 3 à 6 sem +
 - ❖ Approbation : EO 1 mois, ECO 2 mois, PA 6 mois
(délais incompressibles)
- ⇒ Procédure longue !!!
- ⇒ S'y prendre à temps !!!!!



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ A qui demander?
- ❖ Combien de temps cela prend-il?
- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?

2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ Comment choisir ? Combien cela coute-il?
 - ❖ Comparer les offres avec du bon sens commun
 - **Votre bon sens est votre meilleur allié**
 - ❖ Clarté dans ce qui est proposé / exclu
 - Les hypothèses de travail doivent être claires
 - ❖ S'agit-il d'un prix d'appel?
 - Rare de changer d'expert en cours de projet
 - Technique du hameçonnage?



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?
 - ❖ De quoi avez-vous besoin?
 - Vente? Achat? Conformité? Interne?
 - ❖ Qu'en est-il si l'on s'écarte de l'offre?
 - Influence d'une variation des quantités sur les prix
 - ❖ Disponibilité de l'expert / notion de services
 - L'expert vous répond quand vous sonnez? Prend-il le temps de vous expliquer les choses, ses hypothèses?



2. Vous devez faire une étude de sol

❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?

=> Votre expert doit vous inspirer confiance !

Votre expert doit vous poser des questions et s'intéresser à votre projet

Si d'entrée de jeu, votre expert n'est pas disponible pour répondre à vos questions, cela ne présage rien de bon....

Il est légitime de comprendre ce que votre expert vous propose

Votre expert n'influence pas la qualité du sol mais bien la qualité de l'étude et celle de l'instruction de votre dossier...

2. Vous devez faire une étude de sol

❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?



Question légitime mais cela revient à demander combien coûte une voiture...



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?
 - ❖ Grandeurs d'ordre (EO) :
 - ❖ Station-service, garage : 7.000 à 12.000 €
 - ❖ Site industriel petit à moyen :
15.000 à 60.000 €
 - ❖ Grands sites industriels, décharges :
> 60.000 €



2. Vous devez faire une étude de sol

- ❖ Comment choisir ? Combien cela coûte-il?
 - ❖ Ordre de grandeur des travaux d'assainissement :
 - ❖ 0 € si l'étude montre l'absence de risques
 - ❖ De 25.000 € à une gestion des risques
 - ❖ Sites industriels : >300.000 € à ...

Structure de l'exposé

- 1 Vous avez un projet. Par où commencer?
- 2 Vous devez faire une étude de sol
 - ❖ A qui demander?
 - ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Comment choisir? Combien ça coûte?
- 3 Les éléments d'attention**
- 4 Bonus
- 5 Conclusions

3. Les éléments d'attention

- ❖ EO au dépôt d'une demande de PU, Pur, PI (art. 23)
 - ❖ Vise à rassurer l'autorité instruisant le Permis sur le suivi du volet "sol"
 - ❖ Un permis peut être suspendu lorsqu'une EO, EC, ECO, PA ou actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret-sol (Qui? Forme? Restriction?)

- **EO, EC, ECO ou PA approuvé est nettement préférable**



3. Les éléments d'attention

- ❖ AGW sur la traçabilité et la valorisation des terres du 05/07/2018 (modifié le 17/06/2021)
- ❖ AGW du 14/06/2001 reste d'application pour certains codes déchets

Structure de l'exposé

- 1 Vous avez un projet. Par où commencer?
- 2 Vous devez faire une étude de sol
 - ❖ A qui demander?
 - ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Comment choisir? Combien ça coute?
- 3 Les éléments d'attention
- 4 Bonus**
- 5 Conclusions



4. Bonus

Quelques clés pour choisir votre expert et comparer les offres

Offres techniques très souvent incompréhensible

Pas toujours évident de faire la part des choses

=> Votre expert doit pouvoir vous les expliquer.....



4. Bonus

Il est légitime de la part du client de ne pas avoir l'impression de signer un cheque en blanc pour des prestations techniques.

Il est understandable que l'expert prenne certaines réserves lorsqu'il n'a pas beaucoup d'informations

=>compromis à trouver dans une offre qui doit poser clairement les hypothèses .

4. Bonus

Phase préparatoire



Détail des prestations prévues	option	Unité	Offre 1 Options ou complément					Offre 2 Options ou complément					Offre 3 Options ou complément				
			Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire (€)	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantités	Prix
PRESTATIONS PREPARATOIRES																	
Recherches documentaires, historique et contexte environnemental																	
Recherche historique conforme GREO		fft	800,00	1,0	800,0	-	800,0	600,0	1,0		1,00	1.200,00					
Recherche historique conforme GREO (demandes par mails, sans recherche en extérieur) Inclus 2 permis traités		h	100,00							0,00			100,00	4,00	400,00		0,00
Recherches documentaires complémentaires (archives de l'Etat, SPAQuE, DG03, CADAC, etc) (hors frais de déplacement)	option	h	100,00							0,00					0,00		0,00
Supplément pour l'interprétation des permis au-delà de 2 permis	option	permis	150,00							0,00					0,00		0,00
Analyse des rapports d'études antérieurs et intégration des résultats dans la stratégie d'investigation		h	100,00							0,00					0,00		0,00

Offre 1 : un "vrai forfait

Offre 2 : pseudo forfait compté 2 x en cas de phase complémentaire par ex

Offre 3 : transparent si pas d'information disponible

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT

4. Bonus

Travaux de terrain (forages)



Pour l'illustration, hypothèse de devoir forer 70 m (au final)

Détail des prestations prévues	option	Unité	Offre 1				Options ou complément				Offre 2				Options ou complément				Offre 3				Options ou complément																
			Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire (€)	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantités	Prix																						
PRESTATIONS DE TERRAIN																																							
FORAGES AG Environnement																																							
Mobilisation et transports équipe de forage AG Environnement																																							
Forfait de mob-démob géoprobe		Jour	1.250	1	1.250,0	2,5	3.125,0		2,0	2.500,00	1,00	1.250,00								0,00	0,00																		
Mobilisation et démobilisation de la machine de forage		Jour	240							0,00									2,00	480,00	0,00																		
Transport machine + 2 opérateurs (taxe OBU incluse)		Km	2,80							0,00								200,00	560,00	0,00																			
Forages mécaniques (GEO 205 ou Hydra)																																							
Mise en place en un point de sondage		FF par forage	10,0							0,00										0,00	0,00																		
Forage à la géoprobe		m	9,0	60	540,0	10,0	90,0		80,0	720,00	-10,00	-90,00							0,00	0,00																			
Forage à la gouge jusque 6 m de profondeur maximum		m	45,0							0,00								80,00	3.600,00	-10,00	-450,00																		
Forage à la gouge de 6 à 15 m de profondeur maximum		m	55,0							0,00									0,00	0,00																			
TOTAL							5.005,00	TOTAL							4.380,00	TOTAL					4.190,00																		

Offre 1 : indice rendement prévu très élevé (30 à 40 m/jour est normal)

Offre 2 : offre correcte, le risque est chez le client

Offre 3 : offre correcte, le risque est chez le bureau d'étude

Attention : Indépendamment de la (bonne) technique de forage

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT

4. Bonus

Travaux de terrain (forages)



Pour l'illustration, hypothèse de devoir forer 20 m (au final)

Détail des prestations prévues	option	Unité	Offre 1				Options ou complément				Offre 2				Options ou complément				Offre 3				Options ou complément			
			Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire (€)	Quantités présumées	Prix total	Quantité	Prix total	Prix unitaire	Quantités présumées	Prix total	Quantités	Prix									
PRESTATIONS DE TERRAIN																										
FORAGES AG Environnement																										
Mobilisation et transports équipe de forage																										
Forfait de mob-démob géoprobe		Jour	1.250	1	1.250,0																					
Mobilisation et démobilisation de la machine de forage		Jour	240															1,00	240,00							
Mobilisation de l'équipe de forage (inclus déplacement)		Jour	280						1,0	280,00																
Transport machine + 2 opérateurs (taxe OBU incluse)		Km	2,80															100,00	280,00							
Forages mécaniques ou manuels																										
Forage à la géoprobe		m	9,0	20	180,0																					
Forage manuel jusqu'à 5 m max		m	30,0						20,0	600,00																
Si la nature du terrain ne permet pas les forages manuels, une offre complémentaire vous sera soumise pour approbation																										
Forage à la gouge jusque 6 m de profondeur maximum		m	45,0															20,00	900,00							
TOTAL					1.250,00	TOTAL					880,00	TOTAL					1.420,00									

Offres 1 et 3 : deux offres classiques avec deux machines différentes (offres similaires)

Offre 2 : offre d'appel mais les sols wallons se prêtent très mal aux forages manuels, d'où un risque élevé d'avoir une offre complémentaire qui pourrait être salée => risque élevé mais à voir en fonction de votre connaissance du site

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT

4. Bonus

Suivi de chantier (forages)



Détail des prestations prévues		Offre 1 Options ou complément				Offre 2 Options ou complément				Offre 3 Options ou complément					
Suivi de forage, description et prélèvements conformes au CWEA															
Suivi de forages par l'expert (hors déplacements)	jour		0,0								720,00	1,00	720,00		
Frais de déplacement	km										1,30	100,00	130,00		
Suivi de forages par l'expert (base to base)	heure	75	8	600,0		90,0	4,0	300,00							
Description des forages	forage	20	8	160,0											
Prélèvement d'échantillon de sol	pièce	10	12	120,0											
Utilisation d'un PID mètre et/ou d'un explosimètre															
		TOTAL 880,00				TOTAL 300,00				TOTAL 850,00					

Offre 1 : Attention aux petits coûts cachés

Offre 2 : L'expert ne suit pas ses forages. Il n'est là qu'au moment de l'implantation. C'est autorisé

Offre 3 : Une offre classique (fft à la journée ou à l'heure)

Attention : Difficile à évaluer mais certains bureaux viennent la fleur au fusil, sans matériel de terrain, ou avec du personnel insuffisamment formé

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT

4. Bonus

Suivi de chantier (analyses)



Détail des prestations prévues		Offre 1				Options ou complément				Offre 2				Options ou complément				Offre 3				Options ou complément			
ANALYSES CHIMIQUES																									
ANALYSES DE SOL																									
Matière organique, argile, pH KCl		pce	25,0							1,0	25,00							1,00	25,00			0,00			
Matière organique		pce	15,0								0,00								0,00			0,00			
Broyage sur imposition du laboratoire	option	pce	45,0								0,00								0,00			0,00			
Paquet Standard d'analyse avec indice phénol		pce	110,0	10	1.100,0				150,0	1,0	110,00							1,00	110,00			0,00			
Paquet Standard d'analyse avec Phénol		pce	160,0								0,00								0,00			0,00			
Paquet d'analyses standard : HM (C5-C35), BTEX, HAP (16), 8 ML		pce	90,0								0,00								0,00			0,00			
Poudre de perlpinpin		pce									0,00						labo + 10%	1,00	150,00		(provision)				
HP (C5-C35) + BTEXN		pce	45,0							6,0	270,00							6,00	270,00			0,00			
HP (C5-C35) + BTEXN + HAP		pce	65,0							3,0	195,00							3,00	195,00			0,00			

Offre 1 : Aucune optimisation. Petits prix pour le PSA mais "cherche" la pollution

Offre 2 : Prévoir certaines analyses est parfois justifié

Offre 3 : Selon votre connaissance du site, certains programmes analytiques peuvent être jugé farfelus

Sans être chimiste, comprendre le pourquoi de certaines analyses

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT

4. Bonus Reporting



Détail des prestations prévues			Offre 1 Options ou complément		Offre 2 Options ou complément		Offre 3 Options ou complément	
PRESTATIONS ADMINISTRATIVES ET FRAIS DE RAPPORT								
Rédaction d'une étude combinée	Ftt		3.500					
Rédaction d'une étude combinée					50% des travaux de terrain et analyses			
Rédaction d'une étude combinée							4.270	
Interprétation des résultats d'analyse (/campagne)	h	90					90	3
Modélisation des risques (ESR)	h	90					90	8
Modélisation des risques (EDR)	h	90					90	8
Rédaction rapport	h	90					90	26
Relecture/Contrôle Qualité	h	110					110	2
Frais administratifs								
Droits de dossier à verser à la DAS : EO = 150€, EC = 250€, ECO= 300€, PA = 250 €, RELF = 250€)	fft							

Offre 1 : Qualité baisse si dossier devient complexe (ou offre complémentaire)

Offre 2 : Peu utilisée

Offre 3 : Offre qui présente une forme de transparence

La plus-value (éventuelle) d'un expert a un prix mais celui-ci doit pouvoir être justifié

Séance "décret sols"
Cellule Environnement AKT



Structure de l'exposé

- 1 Vous avez un projet. Par où commencer?
- 2 Vous devez faire une étude de sol
 - ❖ A qui demander?
 - ❖ Combien de temps cela prend-il?
 - ❖ Comment choisir? Combien ça coute?
- 3 Les éléments d'attention
- 4 Bonus
- 5 Conclusions**



5. Conclusions

- ❖ La bonne ou mauvaise qualité d'un sol ne doit être un critère d'exclusion pour vos projets
- ❖ Anticipation
- ❖ Transparence, intérêt et disponibilité
- ❖ Solutions sur mesure
- ❖ Dacia n'est pas Mercedes. De quoi avez-vous besoin?



Merci pour votre attention

Olivier Ponzoda

o.ponzoda@ag-environnement.be

0495/69 51 83