

# Dépollution des sols

## Une question de bon sens...

Vivre le décret « sols\* » comme une opportunité peut paraître difficile... même si la chose reste quand même possible ! En tout cas, nous le pensons, surtout après avoir rencontré Henri Halen, du bureau Ram-Ses, un spécialiste des études de risques, mais aussi du conseil et des formations dans le domaine de la gestion des sites et sols pollués.

**E**n matière de formations, le bureau compte par exemple déjà pas moins de 13 sessions consacrées aux études de risques à son actif, autant dire que voilà un partenaire qui connaît la matière et peut être un excellent conseil. Raison pour laquelle la Chambre s'est associée à son expertise pour un partenariat précis et solide, que ce soit pour les entreprises ou pour les particuliers bâtisseurs. La thématique abordée : « Construire sur un terrain pollué en Wallonie », en prélude à une prochaine formation prévue sur ce thème à Libramont (cf. encart).



Henri Halen, Bureau Ram-Ses

**Entreprendre aujourd'hui : On peut donc construire sur un terrain pollué en Wallonie ?**

**Henri Halen :** Oui, mais sous certaines conditions. Et le commun des mortels ne connaît pas nécessairement les conditions en question. « La notion-même de « terrain pollué » est plus complexe qu'il n'y paraît de prime abord.

**EA : Et les investisseurs ont peur ?**

**H.H. :** Certains pointent de fait les craintes qu'ils ont sur le sujet... L'expérience que nous avons acquise dans notre métier de conseil nous révèle que le poste « gestion des sols » est souvent la hantise des porteurs de projet qui envisagent de réaménager des terrains. En cause : des difficultés à prévoir les coûts, des craintes de blocages de chantiers en raison d'imprévus...

**EA : Pourtant, c'est très utile de se réapproprier ce genre de terrains...**

**H.H. :** Oui, il faut d'ailleurs reconnaître qu'il y a là un paradoxe fondamental puisque le législateur, en adoptant le décret sols, avait justement pour principale priorité de favoriser le redéveloppement des terrains pollués ou susceptibles de l'être.

**EA : Qu'est-ce qui pose problème ?**

**H.H. :** Pour nous, ces difficultés ont des origines multiples. D'une part, elles re-



lèvent d'améliorations à apporter dans les règles actuellement en vigueur. Ces réajustements sont d'ailleurs déjà bien identifiés. Mais nous pensons également qu'un meilleur dialogue entre le secteur de la construction et celui des acteurs de la gestion des sols serait de nature à permettre de substantiels progrès.

**EA : Qu'entendez-vous par là ?**

**H.H. :** Qu'il faut rapprocher ces deux mondes. Le secteur «sols» doit déjà formuler une série de messages clés pour mieux anticiper les coûts, limiter les risques de mauvaise surprise et aussi démontrer – exemples à l'appui – qu'il est déjà possible de voir le décret sols comme une opportunité gagnante. C'est ce qui nous motive à vulgariser le sujet.

**EA : Alors que de nombreux maîtres d'ouvrage vivent le décret sols avec hantise, vous avancez qu'il s'agirait plutôt d'une opportunité. Expliquez-nous...**

**H.H. :** Il est clair qu'en Wallonie la législation sur les sols apparaît toujours comme une accumulation de règles et de nouvelles contraintes environnementales qui s'imposent au maître d'ouvrage. Cette perception conduit à oublier que le « décret sols », à l'instar de toutes les politiques modernes des autres pays/régions en la matière, s'inscrit dans le droit fil de l'économie circulaire (en favorisant le re-

cyclage des terrains déjà 'abîmés' plutôt que la consommation supplémentaire de terres agricoles) et poursuit fondamentalement un objectif socio-économique.

**EA : Est-ce à dire que la « dépollution des sols » n'est plus aujourd'hui considérée comme un objectif en soi ?**

**H.H. :** Disons qu'on vise plutôt la maîtrise des risques, celle qui sera nécessaire pour permettre le redéploiement socio-économique du terrain en fonction du projet de construction et de réaménagement. Ces principes de gestion raisonnée aboutiront à laisser éventuellement en place des pollutions résiduelles dont il aura été démontré que les risques associés sont acceptables et maîtrisés. Cela représente, dans le concret, des économies substantielles si on compare cette approche moderne de gestion des risques à une approche de dépollution stricte comme on a pu l'envisager par le passé.

**EA : Dans une optique de valorisation, quels sont les éléments-clés à prendre en compte par le futur acquéreur d'un terrain pollué ou réputé tel ?**

**H.H. :** L'élément prioritaire est le temps : faire du temps son allié plutôt que son ennemi. Il faut en effet réaliser que les sites pollués constituent toujours des cas uniques et complexes. D'où l'importance de connaître suffisamment la nature de

\* Décret wallon du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols, M.B. 18/02/2009

la pollution, la façon dont elle se distribue et pourrait - ou non - constituer une contrainte pour le projet d'aménagement.

**EA : Une approche essentielle... mais que l'on pourrait être tenté de développer de façon insuffisante dans un souci de réduire les coûts ou de précipiter les choses...**

**H.H. :** Statistiquement, les coûts des études de sol ne représentent que 10 % des coûts totaux de la gestion des pollutions du sol. Négliger, pour des raisons de coûts ou de temps, cette phase essentielle d'acquisition de connaissances sur la pollution - et son interprétation suffisamment détaillée en termes de risques ! - c'est prendre le risque de surcoûts dans la gestion des volumes de terres polluées et/ou des problèmes qui apparaissent en cours de chantier, avec des conséquences financières potentiellement importantes.

**EA : Parmi les autres clés essentielles de succès figure le principe de concerter - voire réfléchir « en un temps » - le projet de réaménagement avec le plan d'assainissement et de gestion de la pollution du sol...**

**H.H. :** C'est ici l'axe fondamental de la « gestion des terrains en fonction des risques » qui sera détaillé lors de la formation. Cette question centrale illustre tout l'enjeu du dialogue qu'il y a lieu d'instaurer, dès l'idée même du projet, entre les investisseurs-acteurs du réaménagement et ceux qui ont en charge la gestion de la pollution.

**EA : Donner une seconde vie et/ou trouver une nouvelle affectation (industrielle ou autre) à un terrain pollué, est-ce nécessairement plus coûteux, voire plus dangereux ?**

**H.H. :** C'est précisément l'acquis fondamental qu'a permis l'adoption du décret sols : sécuriser l'opération de gestion de la pollution du sol à la fois sur le plan juridique (le « quitus » sur les pollutions résiduelles que représente le certificat de contrôle du sol) et environnemental (les garanties que permet une définition technique désormais précise de la notion de risque acceptable). Ceci posé, le bénéfice que pourra générer l'opération de reconversion vue dans son ensemble est fonction des situations, coûts de la gestion des pollutions d'une part (termes qu'il faut

préférer à celui de la dépollution sensu stricto) et valeur du terrain réaménagé d'autre part.

**EA : L'anticipation des coûts est toujours de mise...**

**H.H. :** Une anticipation aussi juste et précise que possible des coûts, liée notamment à la connaissance fine qu'on aura pu acquérir sur la pollution du sol et ses contraintes pour le projet de réaménagement, est effectivement d'une importance capitale. ■

Propos recueillis par Lorraine Bodeux et Florine Wildschutz

Service environnement CCI du Luxembourg belge  
061 29 30 49 - 66

**« Construire sur un terrain pollué en Wallonie », un séminaire prévu le 3 octobre prochain à la Chambre de commerce et d'industrie du Luxembourg belge Grand Rue, 1 à Libramont.**

Plus d'infos : [www.cciib.be/fr/news/587-formation-construire-sur-un-sol-pollue](http://www.cciib.be/fr/news/587-formation-construire-sur-un-sol-pollue)