

Table des matières

Entrepreneurs, plans et impétrants – État des responsabilités	9
<i>Didier BLOCK, Bruno DEVOS et Florent STOCKART</i>	
Introduction	9
Section 1. Une responsabilité à base de faute	10
Section 2. Les obligations de l'entrepreneur (ou de son sous-traitant)	11
A. L'obligation de s'informer	11
B. L'obligation de consulter – Localisation intellectuelle	13
C. L'obligation de localiser matériellement	13
D. L'obligation de travailler prudemment	15
Section 3. Les obligations des concessionnaires	16
A. L'obligation de répondre aux demandes de plans	16
B. L'obligation de tenir des plans à jours	18
C. L'obligation d'assistance aux entrepreneurs	21
D. Les obligations relatives à certains câbles	22
Section 4. La jurisprudence publiée en la matière : analyse et constats	22
Section 5. Le décret du 30 avril 2009 dit « décret impétrants » et sa plus-value	27
A. La création d'une Commission et d'un Comité technique	27
B. La coordination du chantier – Demande d'autorisation	28
C. La coordination du chantier – Exécution du chantier	31
D. Les infractions au décret – Recherche et répression	32
E. Premiers commentaires	32
Conclusions pratiques	32

Les vices du sol : la faute à « pas de chance » ?	35
<i>Antoine LEROUGE, Laurent-Olivier HENROTTE et Eve MICHEL</i>	
Introduction	35
Section 1. Examen des responsabilités	35
A. L'architecte	35
B. L'ingénieur et les bureaux d'études	38
C. L'entrepreneur	40
D. Études de sol et police d'assurance	41
Section 2. Les aspects techniques à prendre en considération	42
A. Les paramètres à considérer	42
1. La capacité portante	42
2. L'influence de l'eau	43
3. L'évolution du sol à l'avenir	43
4. Les influences externes	44
5. La pollution du sol	44
B. Les études préalables	44
1. L'examen visuel	44
2. Les études indispensables	45
C. L'interprétation des études	46
Conclusion	47
Le « stop béton », effet d'annonce ou annonce d'un effet réel sur l'utilisation parcimonieuse du sol ?	49
<i>Thibault CÉDER et Gautier BEAUJEAN</i>	
Introduction	49
Section 1. La genèse : de la « gestion parcimonieuse du sol » à « la lutte contre l'étalement urbain et à l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources »	50
Section 2. La valeur juridique de « l'utilisation rationnelle du sol »	54
A. La police administrative de l'aménagement du territoire	55
1. Le CWATUPE : une règle de fond à valeur décrétable	55
2. Le CoDT : une norme administrative à valeur indicative	56
a. Le champ d'application des schémas	57
b. La valeur juridique des schémas	58
c. L'utilisation rationnelle du sol ne constitue pas un principe juridique du CoDT	58

B.	Le Code de l'environnement : une règle « procédurale » à valeur décrétable ?	59
Section 3.	Mise en application de « l'utilisation rationnelle du sol »	61
A.	Le projet de SDT	61
B.	Les outils communaux	64
C.	Les projets urbanistiques	71
Conclusion		72
Réforme de la gestion et de l'assainissement des sols en Région wallonne : quelles nouveautés pour les opérations immobilières ?		73
<i>Luca CECI et Kevin POLET</i>		
Section 1.	Le régime juridique du décret du 1 ^{er} mars 2018 en lien avec les opérations immobilières	76
A.	L'impact du nouveau décret sur les cessions immobilières	78
1.	Le fait générateur de l'information	79
a.	La portée du fait générateur de l'information	79
b.	La survenance du fait générateur de l'information	80
2.	Les débiteurs de l'information	81
a.	Le débiteur de l'information au stade précontractuel	81
b.	Le débiteur de l'information au moment de la conclusion du contrat	82
3.	Le contenu de l'information	82
a.	L'extrait conforme de la BDES	82
b.	Les informations à fournir dans l'acte relatif à la cession immobilière	85
4.	Les sanctions relatives à la méconnaissance de l'obligation d'information	87
a.	Les sanctions pénales	87
b.	Les sanctions civiles	88
B.	L'impact du nouveau décret sur les demandes de permis relatives à des projets immobiliers	89
1.	Les titulaires de l'obligation de réaliser une étude d'orientation	89
2.	Les hypothèses visées par l'article 23 du décret du 1 ^{er} mars 2018	90
a.	Première catégorie : certains actes et travaux modifiant l'emprise au sol	90

b. Deuxième catégorie : certains changements du type d'usage	91
3. Les exclusions et limites fixées par le décret du 1 ^{er} mars 2018	93
4. Les sanctions relatives à la méconnaissance de l'obligation de réaliser une étude d'orientation préalable et ses éventuelles conséquences	94
a. Les sanctions pénales	94
b. Les conséquences sur l'instruction des demandes de permis	95
5. Quelles conséquences pratiques sur les demandes de permis et les projets immobiliers ?	95
a. L'incidence sur la constitution des dossiers de demande de permis	95
b. Le nombre élevé d'actes et travaux visés par le nouveau décret	100
c. La difficulté de mettre en œuvre concrètement la limite fixée à l'article 23, § 4, du décret	101
Section 2. Le décret du 1 ^{er} mars 2018 en pratique : la cession de terrains bâtis et non bâtis	102
A. La vente d'un terrain bâti sans pollution connue (<i>terrain 3</i>)	102
B. La vente de terrains bâti et non bâti potentiellement pollués (<i>terrains 1 et 2</i>)	104
C. La vente d'un terrain non bâti et découverte ultérieure d'une pollution (<i>terrain 4</i>)	106
Le décret « sols » – Ses causes et ses conséquences dans la pratique	109
<i>Moubarak DAOUDI, Alain GOVAERTS et Johan L'ECLUSE</i>	
Introduction	109
Section 1. La pollution du sol	110
Section 2. Risques relatifs à la pollution du sol	111
A. Risques sanitaires	111
B. Risques économiques et financiers	112
Section 3. Atténuation naturelle	112
Section 4. Assainissement et coût	112
Section 5. Rôle de la politique, l'intérêt collectif opposé à l'intérêt individuel	113

Section 6. Risque inacceptable	114
Section 7. Absence de législation environnementale et attractivité des investisseurs	115
Section 8. Polices d'assurance et pollution des sols	115
Section 9. L'assainissement des sols en pratique	116
A. Assainissement par élimination des polluants	116
B. Assainissement par diminution du risque	117
C. Importance du facteur temps	117
D. Utilisation des <i>BAT – Best Available Technologies</i> (littéralement « meilleures technologies disponibles »)	117
E. Assainissement et responsabilité	118
Conclusion	118
La gestion des terres excavées en Wallonie : obligations et responsabilités, enjeux et perspectives pour les entrepreneurs et les maîtres d'ouvrage	119
<i>Hélène DELLOGE et Aymé ARGELES</i>	
Introduction	119
Section 1. Meilleure articulation entre deux réglementations : déchets et sols	120
A. Application de la réglementation « déchets »	121
1. Cas particulier des remblais et déblais	121
2. Modalités de gestion des déchets et des terres	122
a. Stockage et (pré)traitement des déchets	122
b. Transport des déchets	122
c. Valorisation des déchets	123
B. Application du décret « gestion et assainissement des sols »	123
1. Demande d'un permis d'urbanisme, unique ou intégré (art. 23 du décret)	124
2. Exploitation d'une installation ou d'une activité à risque pour le sol (art. 24 du décret)	124
3. Création d'un dommage environnemental affectant le sol (art. 25 du décret)	125
4. Décision de l'administration en cas d'indications sérieuses de pollution du sol (art. 26 du décret)	125
C. Tableau résumant les principales situations soumises au décret « gestion et assainissement des sols »	126
ANTHEMIS	137

Section 2. Incidence du décret au niveau de la gestion et de la traçabilité des terres	129
A. Activités de remblayage – Permis d’environnement/permis unique	129
B. Traçabilité et contrôle qualité des terres excavées	129
C. Organisme de suivi administratif	130
Conclusion	130