

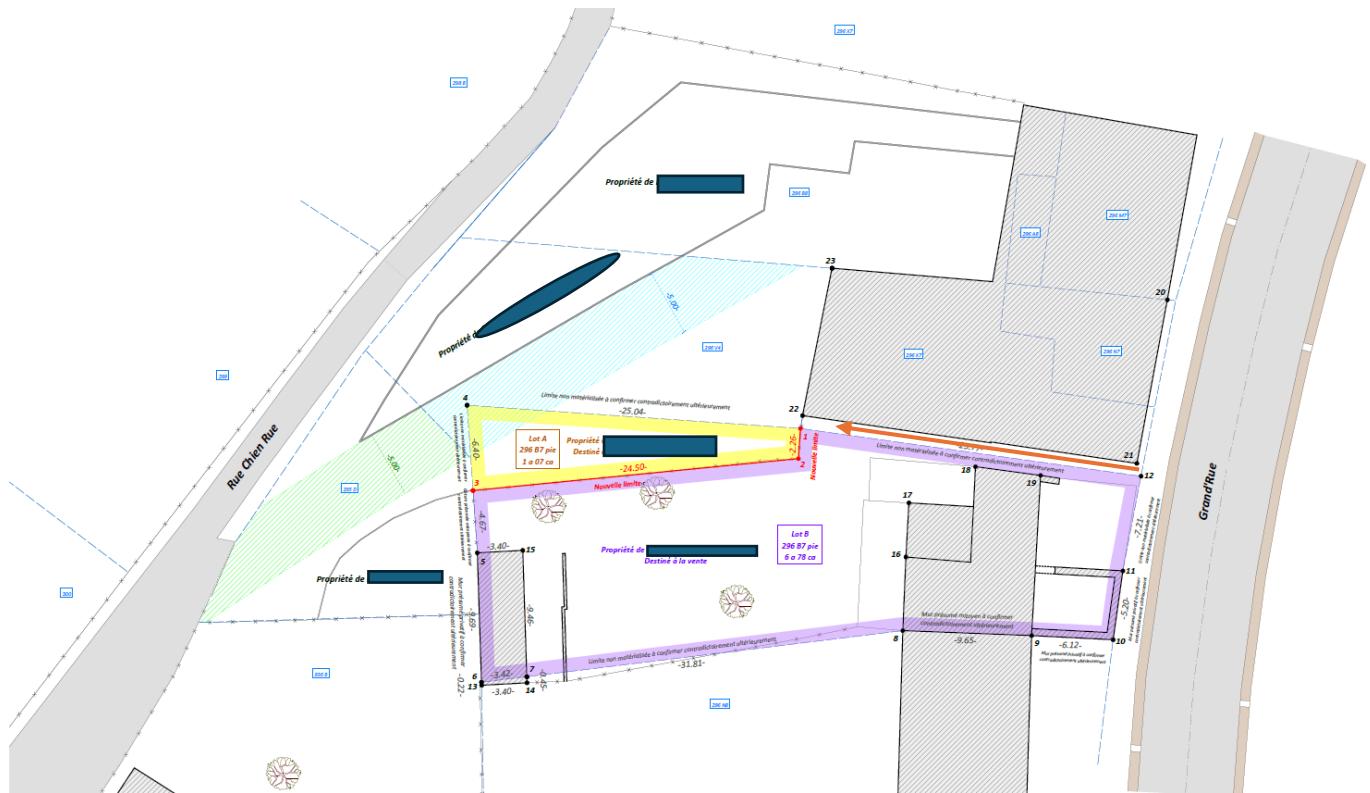
Informations relatives aux modifications de la parcelle et des servitudes

Je vous informe également que les propriétaires de la maison ont vendu au voisin une partie de leur parcelle de terrain délimitée **en jaune** au plan du géomètre ci-dessous.

La contenance reprise sur la matrice cadastrale (773m^2) n'est donc plus correcte (sur le plan de division c'est 678m^2).

Les propriétaires de la maison se sont également mis d'accord avec les voisins pour **supprimer la servitude** en leur faveur grevant la parcelle **295D** appartenant aux voisins (**servitude reprise sur le plan ci-joint en vert**).

Cependant, la servitude de passage entre les deux maisons, ici représentée par une **flèche orange**, reste active.



Informations au niveau de la BDES

Mail du mercredi 19/11/2025 :

Bonjour,

Sur la seconde page de l'extrait que vous nous avez transmis, **on peut voir que la parcelle est concernée par un dossier référencé SSLG190104, qui date de 2007, et qui regroupe les procédures d'investigation/assainissement encadrée par la législation en vigueur en matière de stations-service avant même le premier décret sols de décembre 2008.** La réglementation en la matière était les articles 681bis/63 et suivants du [RGPT \(Règlement général pour la protection du travail\)](#).

Section 4 Sol et sous-sol

Etude indicative:

Art. 681 bis /63. L'exploitant fait procéder à une étude indicative du sol et du sous-sol lors de la mise en conformité prévue à l'article 681 bis /74, §3, lors de la cessation de l'activité ou de la mise hors service définitive d'un réservoir, lors du retrait ou du renouvellement de l'autorisation d'exploiter, lors du changement d'exploitant ou, dans le cas où il existe des présomptions précises et concordantes de risque de pollution, à la demande motivée du fonctionnaire technique.

[...]

Etude de caractérisation et étude de risque :

Art. 681bis/65. L'exploitant fait procéder à une étude de caractérisation, si dans le cadre de l'étude indicative, les valeurs seuils pour le sol et du sous-sol [ou](1) les valeurs de référence pour l'eau souterraine sont dépassées par un ou plusieurs des contaminants et pour autant que l'étude indicative ne permette pas de déterminer l'ampleur de la pollution et de conclure quant à l'urgence et à la nécessité d'assainir. L'étude de caractérisation a pour objectif de décrire et localiser la contamination du sol, du sous-sol et de l'eau souterraine de manière à vérifier la nécessité d'assainissement du site. Pour être complète, l'étude de caractérisation décrit et justifie la méthodologie appliquée et la prise d'échantillons pour la réalisation de l'étude en question. L'étude de caractérisation réalisée [par un expert de catégorie 1 au sens du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols](2).

S'il l'estime nécessaire, le fonctionnaire technique ou l'exploitant fait compléter l'étude de caractérisation par une étude de risque. Celle-ci décrit la mobilité éventuelle des polluants qui ont été caractérisés et leurs effets constatés ou potentiels à terme sur l'environnement de la station-service. L'étude de risque est réalisée [par un expert de catégorie 1 au sens du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols]

Dans le cas présent, l'administration compétente (« Office Wallon des Déchets », le prédecesseur de la Direction de l'Assainissement des Sols) **a clôturé la procédure au terme de la seconde étape** (approbation de l'Etude de Caractérisation, voir attestation ci-joint) sur la **conclusion que les valeurs d'intervention en ce qui concerne les huiles minérales étaient dépassées**, mais que cette **contamination était imputable au garage voisin et non à la station-service**. De fait, la réglementation de l'époque **se satisfaisait d'investigations menées sur la station-service au sens strict**, c'est-à-dire uniquement les installations de stockage et de distribution de carburant : citerne de carburant, tuyauterie, îlot de pompes, piste.

Cette station-service exploitée par la famille Ninane depuis la première moitié du 20^e siècle avait des infrastructures sur plusieurs parcelles : si l'îlot de pompes se limitait à la **296N7**, il y avait des citerne et leur tuyauterie sur **296K7, 296N7, 296M7** (actuellement 296A9) et **296B7, la parcelle qui vous intéresse. Celle-ci abritait 2 citerne de 10 000 L, autorisées par un permis d'exploiter de 1992**). Voici ce que montre un plan associé à des investigations sur 296M7 encadrées par le décret sols actuel (F/FC = forages anciens, R = citerne) effectuées en 2021 :



La situation actuelle ne posera aucunement problème à court terme, dans le contexte de la vente du bien. Depuis l'entrée en vigueur du **Décret Sols** actuel (2018 – avec une réglementation plus pointue que celle de 1999), **le fait qu'une parcelle soit Pêche entraîne pour le propriétaire/l'exploitant certaines obligations mais ceci uniquement dans certains cas bien précis, dont ne fait pas partie la cession du bien**. En effet, les obligations (art. 19) édictées par le Décret Sols **ne naissent que dans certaines situations particulières**, dites « **faits générateurs** » (article 23 et suivants), dont typiquement :

1. Expiration d'un permis d'environnement autorisant une activité à risque pour le sol (arrivée à son terme) ;
2. Cessation de l'activité liée à ce permis d'environnement/Faillite/Décision de justice dans le sens d'une interdiction définitive d'exploiter l'activité en question ;
3. Sur la parcelle en question, demande d'un permis d'urbanisme/intégré/unique ;
4. Etc.

La vente ne fera donc naître aucune des obligations indiquées dans le décret sols. Pour cette parcelle, le cas de figure le plus probable d'activation des obligations sol est celui où le nouveau propriétaire souhaiterait effectuer des travaux d'une certaine ampleur impactant l'emprise au sol, et effectuerait dans cette optique une demande de permis d'urbanisme pour cette parcelle.

C'est le **fait générateur typique**. Toutefois, **plusieurs possibilités de dérogation existent**, qui seront à examiner au cas par cas au moment de la demande de permis. En effet l'attestation de clôture existante pourrait servir de base à une demande de dérogation mais il faut garder à l'esprit que la réglementation de l'époque était moins regardante sur certains aspects, comme expliqué plus haut.

Cordialement,



Philippe Stoffel
Responsable fonctionnel d'applications
Service public de Wallonie
agriculture ressources naturelles environnement
Direction de la Protection des Sols
Avenue Prince de Liège 15, 5100 Jambes
sol.environnement.wallonie.be

BDES



Département du Sol et des Déchets
Direction de la protection des sols

Avenue Prince de Liège 15
B-5100 NAMUR (Jambes)

Contact : bdes.dgo3@spw.wallonie.be
<https://bdes.wallonie.be>

EXTRAIT CONFORME DE LA BDES N° 10822340

VALIDE JUSQU'AU 17/11/2026

PARCELLE CADASTRÉE À CLAVIER 2 DIV/OCQUIER/ section B parcelle n°0296 B 007

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU PLAN CADASTRAL "DERNIÈRE SITUATION"

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 17/11/2025. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES



SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Oui
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

♦ BEDSS : Anciennes procédures (RGPT) d'assainissement des stations-service référencée SSLG190401 : « Station-service ETS MICHEL NINANE à Ocquier (Clavier, Grand Rue) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
CLAVIER 2 ^e DIV/OCQUIER, section B, parcelle n°296 B 007	A	22/10/2007	SSLG190401.pdf

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude de caractérisation	09/02/2005	22/10/2007	Sans objet après approbation Etude de Caractérisation	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

²A : parcelle (Active) dans le référentiel utilisé; M : parcelle qui n'est plus active dans le référentiel utilisé car elle a subi un remaniement du plan cadastral (Mutation) .

Arrêté du Gouvernement wallon – AGW – du 04 mars 1999 modifiant le titre III du RGPT en insérant des mesures spéciales applicables à l'implantation et l'exploitation des stations-service tel que modifié ultérieurement.

Station-service sise Gand'Rue, 12 – 14 à OCQUIER



DIRECTION GENERALE
DES RESSOURCES NATURELLES
ET DE L'ENVIRONNEMENT
OFFICE WALLON DES DECHETS
Direction des Infrastructures
de Gestion des Déchets

Namur, le
22 OCT. 2007

Grand Rue, 12-14
4560 OCQUIER

N'Ref. : VP/vp/SDR/Sortie2007/25184
N'Ind. : Entrée2007/31227
N'dossier : SSLG190401

OBJET: - Arrêté du Gouvernement wallon – AGW – du 04 mars 1999 modifiant le titre III du RGPT en insérant des mesures spéciales applicables à l'implantation et l'exploitation des stations-service tel que modifié ultérieurement.
- Station-service sise Grand Rue, 12-14 à OCQUIER.

Madame, Monsieur,

L'étude de caractérisation, telle que remaniée, de la station-service identifiée sous rubrique a été réceptionnée par mes services en date du 26 septembre 2007.

Considérant :

- que l'étude a été confiée au bureau TECHNICUVE, expert agréé en Région wallonne ;
- que les analyses ont été réalisées par les laboratoires Analytico et SGS, dûment agréés au moment des analyses ;
- que l'étude a mis en évidence un dépassement de la valeur d'intervention édictée par l'arrêté visé sous rubrique, en ce qui concerne les huiles minérales ;
- que cette pollution ne semble pas imputable à l'exploitation de la station-service mais bien au garage situé à proximité immédiate – huiles caractérisées comme lourdes - ;

en application des dispositions de l'article 681bis/65 et 70 du RGPT, l'Office approuve l'étude de caractérisation avec la conclusion qu'il n'y a pas lieu de poursuivre la procédure telle que prévue à l'article 681bis/67, sous réserve des considérations reprises ci-après.

En effet, une pollution non imputable à l'activité spécifique de la station-service a été mise en évidence sur le site.

Je vous informe que cette occurrence peut entraîner une intervention de la Division de la Police de l'Environnement sur pied des dispositions :

- de l'article 42 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets ;
- des articles 61, §2 et 71 à 75 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,

et déboucher sur l'injonction d'introduire et de concrétiser un plan de remise en état ou un plan d'intervention puisque la jurisprudence administrative actuelle assimile l'existence d'un sol contaminé à un dépotoir. En effet, un sol pollué acquiert la qualité de déchet, qu'il soit excavé ou non et, dans cette logique, une telle situation s'apparente à la création d'un dépotoir.

La validité juridique de cette logique a été confirmée par l'arrêt C-1/03 prononcé le 7 septembre 2004 par la Cour de Justice des Communautés Européennes.

De plus, le décret relatif à l'assainissement des sols pollués(....), tel qu'adopté le 1^{er} avril 2004 par le Parlement wallon, devrait entraîner lorsqu'il sera intégralement entré en vigueur, de nouvelles obligations pour les exploitants et les propriétaires des installations implantées sur des sols ou des sous- sols potentiellement contaminés, telles les stations- service en activité ou non.

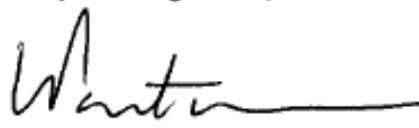
A ce sujet, il est important de remarquer que, dans son libellé actuel, l'article 21 sub art.26 de ce décret prévoit l'exonération des obligations en découlant lorsque l'assainissement du site considéré aura au préalable été réalisé en exécution d'un plan d'assainissement.

Dès lors, si vous souhaitez bénéficier d'une telle exonération d'obligation, je ne peux que vous suggérer, sur base d'une démarche volontariste de votre part, et en vue de vous éviter dans l'avenir de devoir initier une autre procédure, de poursuivre la procédure d'assainissement « station- service », en vue d'une application à la pollution mise en évidence.

Si vous faites le choix de suivre cette suggestion, il y a lieu de me faire parvenir un plan d'assainissement, réalisé par un expert dûment agréé dans la discipline « pollution du sol et du sous- sol », en quatre exemplaires, suivant le canevas ci- annexé, dans les deux mois de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Inspecteur général,



R. FONTAINE, Dr. Sc.