

Procès verbal de la séance du Conseil Communal du 29/03/2012

QUESTION ORALE

- **QUESTION DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE VITOUX (CDH), CONSEILLER COMMUNAL**

Une question a été transmise par M. Jean-Claude Vitoux, conseiller communal concernant le quartier Lebon-Paepedelle et son inscription auprès de Bruxelles environnement dans l'inventaire de bien pollués

M. Jean-Claude Vitoux prend la parole.

Monsieur le Président,

J'ai été informé, par plusieurs habitants de ce quartier, de l'envoi, par Bruxelles environnement, d'un courrier les informant que le quartier est repris dans l'inventaire des bien pollués à Bruxelles.

Pour mémoire, dans les années 1930 et suivantes, ces terrains auraient accueilli une décharge.

Il semblerait que ce soit aux habitants de prouver la non pollution de leur propriété, dans un délai de trois mois !

Faute de quoi, elle serait inscrite dans l'inventaire des sites à dépolluer.

Ce qui pourrait naturellement avoir des conséquences financières lors de la revente de biens.

Ayant contacté le service « sol » à Bruxelles environnement, ces informations ont été confirmées avec les précisions suivantes :

- Lors de la revente d'un bien, il faut effectuer un ou plusieurs forage dans le sol pour analyser la qualité du sol. Ce forage est à charge du vendeur. Dont coût, en fonction de la superficie de la parcelle : entre 3 et 4.000€ minimum ! Il existe bien une prime pour ces travaux, mais elle se limite à 60 % du montant avec un plafond de 2.200 €.

- Aucune intervention n'est prévue en cas de réelle pollution du sol. (dépollution...)

- Environ 20 recours d'habitants, contre cette inscription, ont été recensés à ce jour.

- Ainsi qu'un recours de l'administration communale auprès du Collège de l'environnement de Bruxelles environnement.

Une réponse doit être apportée à ces recours endéans les 60 jours, sans audition des plaignants, et 75 jours avec audition.

Le Collège pourrait-il me dire :

1. Quand il a été informé de cette initiative de Bruxelles environnement ?
2. Quand le recours de la commune a été introduit et dans quelles conditions (audition....) ?
3. S'il compte organiser une réunion d'information auprès des habitants concernés (historique via archives, procédures....) ?
4. Si d'autres quartiers d'Auderghem sont susceptibles de connaître la même inscription dans cet inventaire de biens pollués ?
5. En cas de refus du recours, quelle position la commune adoptera-t-elle pour soutenir les habitants

Je vous remercie pour votre réponse.

- **REPONSE DE MONSIEUR ALAIN LEFEBVRE, ECHEVIN (L.B.)**

M. Alain LEFEBVRE, Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement prend la parole.

C'est effectivement une situation curieuse de devoir prouver qu'il n'y a pas de pollution alors que ceux qui prétendent qu'il y a pollution avancent des éléments très peu probants et très peu précis. Au moment d'une vente, on imagine mal comment dépolluer le sol sous sa maison ou sous son immeuble. On pourrait le comprendre pour une nouvelle construction ou une extension impliquant des excavations de sols.

1. Quand il a été informé de cette initiative de Bruxelles environnement ?

Les habitants du quartier Paepedelle-Lebon ont appelé notre service Environnement en grand nombre dès la fin du mois de novembre 2011 c'est-à-dire dès réception du courrier de Bruxelles-Environnement - IBGE les informant de son intention d'inscrire leur parcelle à l'inventaire de l'état du sol, en catégorie 0 (potentiellement pollué).

2. Quand le recours de la commune a été introduit et dans quelles conditions (audition...)?

Une première réponse envoyée à l'IBGE a contesté la présomption de pollution avancée par l'IBGE. Les arguments n'ayant pas été entendus, le recours au Collège d'Environnement a été introduit le 28 février 2012. L'audition sera organisée prochainement par le Collège d'Environnement. Nous sommes en attente de leur lettre mentionnant la date d'audition.

3. S'il compte organiser une réunion d'information auprès des habitants concernés (historique via archives, procédures....) ?

Une séance d'information a été organisée le 25 janvier 2012. Une cinquantaine d'habitants étaient présents. Lors de cette soirée, différentes présentations ont été faites par le Bourgmestre, le secrétaire communal et moi-même. Les sujets abordés concernaient la législation, les archives et la procédure d'inscription.

Deux projets de lettres-types à l'IBGE ont également été présentés : la première lettre concernait une demande d'informations complémentaires et la deuxième présentait différents arguments en réponse au courrier de l'IBGE de son intention d'inscrire une parcelle

à l'inventaire.

Cette réunion a été précédée d'un considérable travail préparatoire de notre administration principalement sur les points suivants :

- les lettres types proposées aux habitants furent rédigées par le service juridique de la commune qui collabore avec un avocat spécialisé en droit de l'environnement désigné pour cette occasion (après appel à la concurrence) et les a fait valider auprès de lui avant de les communiquer aux habitants.
- une recherche approfondie dans les archives des collèges depuis 1920 jusque 1950 a été menée.

Nos recherches ont permis de démontrer que :

- les informations sur lesquelles l'IBGE s'appuie sont erronées (erreur de localisation notamment);
- de nombreux travaux ont été entrepris dans le quartier Paepedelle depuis la fin des années 20 du siècle passé qui démentent l'existence d'une quelconque décharge; ce démenti est également apporté par certains actes propres à des parcelles déterminées;
- l'IBGE a fourni à plusieurs habitants des informations lors d'aliénations de parcelles intervenues entre 2005 et 2011 qui entrent en contradiction avec sa volonté actuelle de considérer le quartier comme pollué par une ancienne décharge.

4. Si d'autres quartiers d'Auderghem sont susceptibles de connaître la même inscription dans cet inventaire de biens pollués ?

On ne peut que répondre positivement quand on voit la légèreté avec laquelle l'IBGE a mis en œuvre cette procédure. Les sources sur lesquelles se base l'IBGE, dans le cadre de ce dossier, sont peu fiables. Nous ne sommes donc pas à l'abri d'une autre initiative arbitraire d'inscription à l'inventaire d'un autre quartier émanant de l'IBGE mais nous sommes désormais bien armés pour y répliquer rapidement et assister nos habitants.

5. En cas de refus du recours, quelle position la commune adoptera-t-elle pour soutenir les habitants ?

La commune introduira tous les recours possibles : au collège d'environnement, au gouvernement, au Conseil d'Etat et devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire et nous assisterons la commune, comme nous l'avons fait jusqu'à maintenant les habitants dans leurs démarches pour défendre leurs droits et leurs exigences que l'administration régionale assure un travail correct basé sur des informations recueillies et validées avec le plus grand soin et avec la plus grande précision.

Nous continuerons bien sûr également à informer et à aider la population de ce quartier. Les personnes ayant bien compris l'aide que nous apportons ne manquent de nous faire part également des informations qu'elles ont recueillies et de leurs idées.

Nous allons entamer l'analyse de ce genre de situation telles qu'elles se sont posées dans

d'autres communes.

M. Vitoux demande ce que doit faire un habitant lorsqu'il vend un bien mis à l'inventaire.

M. Lefebvre déclare que cela va lui poser des problèmes. Dès aujourd'hui, les propriétés mises à l'inventaire contraignent les propriétaires à réaliser une reconnaissance de l'état du sol.

Le Bourgmestre signale que des ventes ont eu lieu dans un passé très récent avec l'IBGE qui a délivré une attestation de non pollution.

Le Bourgmestre estime que l'exploitant d'une activité à risque de pollution de sol doit évidemment prouver qu'il n'a pas pollué ou qu'il a dépollué.

Les personnes qui ont une citerne à mazout tombent, elles, dans un système tout à fait spécifique d'assainissement financé par un fonds, le fonds BOFAS.

M. Lefebvre ajoute que les grandes citernes requièrent un permis d'environnement, ce qui fait que l'IBGE a connaissance de ces situations potentiellement génératrices de pollution de sol.

Le Bourgmestre insiste sur le fait que la commune ne s'oppose pas à ce qu'un responsable de pollution dépollue. Ici, on est plus dans une situation de pollueur-payeur puisque l'activité présumée polluante par l'IBGE date des années '20.

Notulen van de Gemeenteraad van 29/03/2012

MONDELINGE VRAAG

- **Mondelinge vraag gesteld door De Heer Jean-Claude Vitoux (CDH), Gemeenteraadslid**

Punt aangevraagd door de Heer Jean Claude VITOUX, gemeenteraadslid betreffende Paepedelle-Lebonwijk – Inschrijving bij Leefmilieu Brussel tot de inventaris van de bodemtoestand.

Mijnheer de Voorzitter,

Ik werd door verschillende bewoners van bovenvermelde wijk op de hoogte gebracht van het schrijven van het BIM, hen inlichtend dat de wijk opgenomen werd in de inventaris van de bodemtoestand te Brussel.

Ter herinnering, deze terreinen zouden in de jaren 1930 en volgend, een stortplaats bevat hebben.

Er blijkt dat de bewoners zelf moeten bewijzen dat hun eigendom niet verontreinigd is, binnen een termijn van drie maanden! Bij gebrek hieraan, zal deze ingeschreven worden in de inventaris van te saneren sites. Dit zou uiteraard financiële gevolgen kunnen hebben bij het verkopen van deze eigen-dommen.

Bij het contacteren van de dienst “bodem” bij Leefmilieu Brussel, werden deze inlichtingen bevestigd met volgende verduidelijkingen:

- Bij de verkoop van een goed, dienen er één of meerdere boringen plaats te hebben in de bodem om de kwaliteit ervan te kunnen bepalen. Deze boring is op koten van de verkoper. De kostprijs hiervan is, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, tussen drie en vierduizend euro mini-mum! Er bestaat weliswaar een premie voor zulke werken, maar deze zijn beperkt tot 60% met een maximum van tweeduizend tweehonderd euro.

- Er is geen enkele interventie gepland in geval van bodemverontreiniging (sanering...)

- Tot op heden zijn ongeveer 20 bewoners in beroep gegaan tegen deze inschrijving

- Ook de gemeentelijke administratie is in beroep gegaan bij het Milieucollege van Leefmilieu Brussel.

Indien de aanklagers, niet wensen gehoord te worden, dient men binnen de zestig dagen een antwoord te krijgen op dit beroep, indien men wel gehoord wil worden is dat vijfenzeventig dagen.

Kan het College me vertellen:

1. Wanneer het op de hoogte werd gebracht van dit initiatief van Leefmilieu Brussel ?
 2. Wanneer het beroep van de gemeente ingediend werd en in welke omstandigheden (Verhoor,...)?
 3. Of hij van plan is een informatiesessie te organiseren voor de betrokken bewoners (historiek via archieven, procedures...)?
 4. Of er andere wijken in Oudergem ook in aanmerking komen om in datzelfde inventaris van bodemverontreiniging te worden ingeschreven ?
 5. Of er, in geval van weigering van het beroep, welke houding de gemeente zal aannemen om de bewoners te steunen?
- Hartelijk dank voor Uw antwoord.

- **De Heer Alain Lefebvre, Schepen, levert het volgende antwoord:**

Mijnheer Alain LEFEBVRE, Schepen van de diensten Stedenbouw en Leefmilieu, neemt het woord.

Het is inderdaad een eigenaardige situatie te moeten bewijzen dat er geen verontreiniging is, terwijl diegene die beweren dat er wel degelijk verontreiniging is elementen voorbrengen die zeer weinig bewijskrachtig en duidelijk zijn.

Bij een verkoop kan men zich moeilijk inbeelden hoe een sanering uit te voeren op de bodem onder zijn huis of appartementgebouw. Men zou het kunnen begrijpen in geval van nieuwbouw of een uitbreiding die uithollingen impliceert.

1. Wanneer hij op de hoogte werd gebracht van dit initiatief van Leefmilieu Brussel?

De bewoners van de wijk Paepedelle-Lebon hebben onze dienst Leefmilieu in groten getale gebeld vanaf eind november 2011, zodra zij het schrijven van Leefmilieu Brussel-BIM, hen informeerend over de intentie hun perceel in te schrijven in de inventaris van bodemverontreiniging in categorie 0 (potentieel verontreinigd), ontvingen.

2. Wanneer het beroep van de gemeente ingediend werd en in welke omstandigheden (verhoor...)?

Een eerste antwoord opgestuurd naar het BIM sprak het door het BIM aangebrachte vermoeden van verontreiniging tegen. De argumenten werden niet gehoord, waardoor er op 28 februari 2012 een beroep werd ingediend bij het Milieucollege. Het verhoor zal binnenkort georganiseerd worden door het Milieucollege, wij verblijven in afwachting van hun schrijven met vermelding van de datum voor het verhoor.

3. Of hij van plan is om een informatiesessie te organiseren voor de betrokken bewoners (historiek via archieven, procedures...)?

Er werd een informatiesessie gehouden op 25 januari 2012. Een vijftigtal bewoners waren aanwezig. Tijdens deze sessie werden er verschillende presentaties gehouden door de heren Gosuin, Lefebvre en Schoonbroodt. De besproken onderwerpen betroffen de wetgeving, de

archieven en de inschrijvingsprocedure. Er werden eveneens twee projecten van typebrieven ter attentie van het BIM voorgesteld: de eerste betrof een aanvraag om aanvullende informatie en de tweede stelde verschillende argumenten voor in antwoord op het schrijven van het BIM en hun intentie om een perceel in te schrijven in de inventaris (zie bijlage).

Deze vergadering werd voorafgegaan door een aanzienlijk voorbereidend werk vanuit onze administratie, en dan vooral betreffende volgende punten:

-De typebrieven die aan de bewoners werden voorgesteld werden opgesteld door de juridische dienst van de gemeente die samenwerkt met een advocaat gespecialiseerd in de milieuwetgeving, aangewezenen voor deze situatie (na navraag bij de concurrentie) en die deze brieven heeft laten nalezen door voorvermelde advocaat alvorens deze aan de bewoners te bezorgen.

- Er werd een diepgaand onderzoek in de archieven van de colleges sinds 1920 tot 1950 geleid.

Onze zoektochten hebben kunnen uitwijzen dat :

- de informatie op dewelke het BIM steunt foutief is (onder andere een fout in de lokalisatie) ;
- menige werken ondernomen werden in de Paepedellewijk sinds eind jaren 20 van vorige eeuw, welke het bestaan van eenieder stortplaats tegenspreken; deze tegenspraak word ook aangebracht door sommige aktes eigen aan bepaalde percelen;
- het Bim verschillende bewoners inlichtingen heeft gegeven tijdens het verbinden van percelen tussen 2005 en 2011 die in tegenspraak zijn met de huidige wens van de wijk als verontreinigd door een voormalige stortplaats te achten.

4. Of er andere wijken in Oudergem ook in aanmerking komen om in datzelfde inventaris van bodemverontreiniging te worden ingeschreven?

Men kan enkel positief antwoorden als men ziet met welke onbezonnenheid het Bim deze procedure is opgestart. De bronnen op de welke het BIM zich baseert, in het kader van dit dossier, zijn weinig betrouwbaar. Het is dus niet uitgesloten dat andere wijken hetzelfde lot zullen kennen maar we zijn ondertussen goed gewapend om er meteen op te kunnen reageren en onze bewoners te kunnen assisteren.

5. In geval van weigering van het beroep, welke houding zal de gemeente aannemen om de bewoners te steunen?

De gemeente zal alle mogelijke beroepen indienen: bij het milieucollege, bij de regering, bij de Staatsraad en voor de hoven en rechtbanken van de rechterlijke Orde en ze zal de bewoners bijstaan als ze stappen ondernemen voor de verdediging van hun rechten en de eis dat de gewestelijke administratie een correct werk verzekerd gebaseerd op informatie die met zorg verzameld en geldig verklaard zijn.

We zullen uiteraard de bewoners van deze wijk blijven helpen en informeren. De personen die goed begrepen hebben dat we er zijn om hen te helpen aarzelen dan ook niet om ons hun ideeën en verkregen informatie over te maken. Wij gaan een analyse van deze soort situaties zoals in andere gemeentes zijn voorgekomen opstarten.

M. Vitoux vraagt wat een bewoner moet doen ingeval hij een goed verkoopt die in de inventaris is opgenomen.

M. Lefebvre verklaart dat dit voor problemen zal zorgen. Vanaf heden zullen eigendommen opgenomen in de inventaris de eigenaars verplichten een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.