

**MARCHÉ DE TRAVAUX  
PROCÉDURE OUVERTE /  
OPDRACHT VOOR WERKEN  
OPENBARE PROCEDURE**

**CAHIER DES CHARGES / BESTEK**

**CLAUSES TECHNIQUES / TECHNISCHE CLAUSULES**

**Marché de travaux portant sur la construction d'un immeuble à plusieurs fonctions  
sis avenue De Roovere 9 à Molenbeek-Saint-Jean  
dans le cadre du Contrat de Quartier Durable "Autour du Parc de l'Ouest".  
Opération 1.1 Centre de Quartier Ouest. /**  
**Opdracht voor werken betreffende de bouw van een gebouw met verschillende functies,  
gelegen De Rooverelaan 9 te Sint-Jans-Molenbeek  
in het kader van het Duurzaam Wijkcontract 'Rondom Westpark'.  
Operatie 1.1.Wijkcentrum West.**

**1. Architecture : Annexe 3 (RES) /  
1. Architectuur : Bijlage 3 (Bodemonderzoek)**

**REFERENCE**

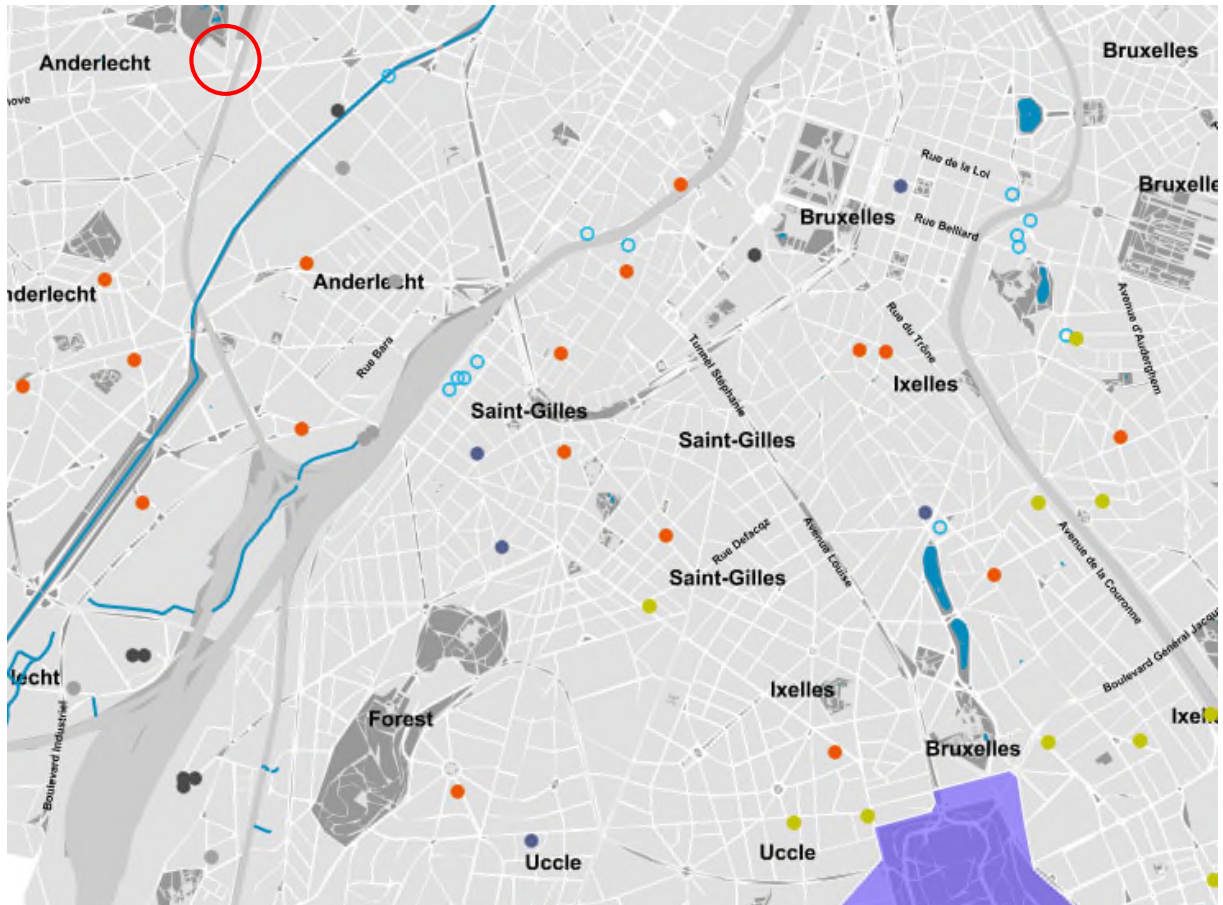
DIDU-ROO0009\_001\_CDC21.009

**Pouvoir Adjudicateur:**

Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean  
Rue du Comte de Flandre, 20 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean  
Département Infrastructures et Développement Urbain



Selon les informations issues de du site *geodata.leefmilieu.brussels*, le terrain n'est situé pas en zone de protection de captage.



Carte des zones de protection de captage (violet)

## 4. ETUDE HISTORIQUE

Les données historiques sont issues de :

- le Service Autorisations et Permis de l'IBGE
- la fiche historique issue du site web *Brusoil*
- les vues aériennes du terrain issues du site web *Bruciel et Google*

### 4.1 HISTOIRE DU TERRAIN

La vue aérienne de 1944 (voir annexe 4.1) montre que le terrain était occupé pendant l'époque de guerre par des potagers (de même que l'ensemble de l'actuel terrain de football au nord).

Les photos aériennes de 1953 et 1961 laissent suggérer que le terrain était pendant cette période une extension de la plaine de sport.

En 1963, un permis est accordé à M. Jacques Culot pour l'exploitation d'une station-service avec garage comportant 40.000 litres d'essence, 10.000 litres de gasoil et 3.000 litres de mazout en 4 réservoirs enfouis. Sur le plan du rez-de-chaussée joint au permis, on peut voir que le parc à citernes (essence et gasoil) est situé entre les 2 îlots de distribution. A noter cependant que ces

citernes ont été ajoutées manuellement sur le plan d'architecture. Ce plan ne situe pas la citerne de mazout de 3.000 litres<sup>1</sup>.

Le plan des caves joint au même permis, on constate que le local du rez indiqué comme lavage (car-wash) n'est pas construit sur cave. Cela ne correspond pas avec la réalité car lors de la visite du site, il a bien été constaté que les vestiaires du terrain de football sont situés sous cet ancien car-wash. En outre le local à chaufferie ainsi que la cave à provisions sont inexistants. La localisation de la chaufferie sur le plan de l'annexe 3 est de ce fait hypothétique.

Les plans joints à ce permis sont donc à considérer avec les réserves qui s'imposent.

En 1971, la société Mobil Oil Belge reçoit l'autorisation d'adjoindre une installation de lavage de voitures. Le plan joint à ce permis reprend le parc à citernes à une autre place que celui indiqué sur le plan de 1963. Un des îlots de distribution est également localisé différemment. La vue aérienne de 1971 montre que les 2 îlots sont situés comme sur le plan du permis de 1971. Cela prouve que le plan de 1963 ne correspond pas à la réalité et ne doit donc pas être pris en considération.

A noter que sur les plans de 1963 et 1971, la partie garage d'entretien est situé sur cave. Lors de la visite du terrain, on a constaté que les fosses débouchaient sur cette cave (traces visibles au plafond du local). Il a également été constaté que le parc à citernes correspond bien avec la position indiquée sur le plan de 1971. Au lieu des 40.000 litres d'essence et des 10.000 litres de gasoil, ce plan reprend une citerne de 15.000 litres d'essence super, une citerne compartimentée de 15.000 litres (10.000 litres d'essence normale et 5.000 litres d'essence super) et une citerne compartimentée de 10.000 litres (7.000 litres de gasoil et 3.000 litres de gasoil). Lors de la visite de site, on a pu constater que de dernier compartiment est en réalité la citerne de 3.000 litres de mazout de chauffage.

Partant, il ne sera pas tenu compte de la situation telle que reprise sur le plan de 1963.

Le terrain a par la suite été exploité par un restaurant et ce jusque fin 2018 (voir annexe 2.2). Sur la photo aérienne de 1987, on ne voit plus les îlots de distribution ce qui laisse penser que la station-service n'était déjà plus en activité à cette époque.

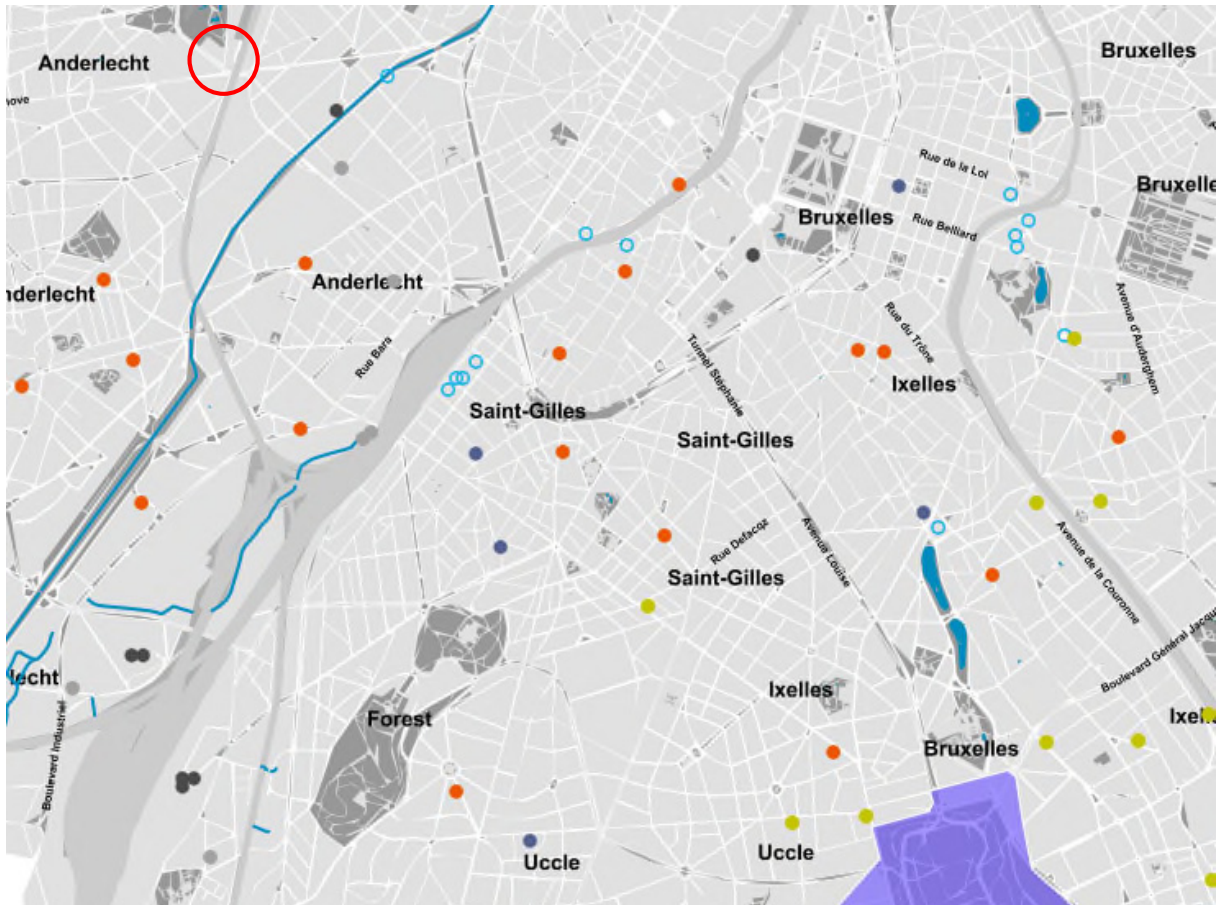
#### ***4.2 PERMIS D'ENVIRONNEMENT, AUTORISATIONS D'EXPLOITER, DÉCLARATIONS ET ACTIVITÉS À RISQUE (Y COMPRIS CELLES QUI N'ONT PAS ÉTÉ DÛMENT AUTORISÉES)***

Les différents **permis d'exploitation ou d'environnement** délivrés pour le terrain sont résumés dans le tableau ci-dessous. Une copie de ces documents est reprise en annexe 2.3.

---

<sup>1</sup> Il y a bien une citerne de 3.000 litres reprise sur le plan, mais s'agit sans aucun doute d'une citerne d'eau

Volgens de informatie afkomstig van de website geodata.leefmilieu.brussels, ligt het terrein niet in een beschermingszone voor waterwinning.



*Kaart van de beschermingszones voor waterwinning (paars)*

## 4. HISTORISCHE STUDIE

De historische gegevens zijn afkomstig van:

- de Dienst Toelatingen en Vergunningen van het BIM
- de historische fiche afkomstig van de website Brusoil
- de bovenaanzichten afkomstig van de website Bruciel en Google

### 4.1 GESCHIEDENIS VAN HET TERREIN

De luchtfoto uit 1944 (zie bijlage 4.1) toont dat het terrein tijdens de periode van de oorlog ingenomen werd door moestuinen (net als het volledige huidige voetbalveld in het noorden).

De luchtfoto's uit 1953 en 1961 doen vermoeden dat het terrein tijdens die periode een uitbreiding van het sportveld was.

In 1963 wordt aan Dhr. Jacques Culot een vergunning verleend voor de uitbating van een tankstation met

Garage, omvattende 40.000 liter benzine, 10.000 liter diesel en 3.000 liter mazout in 4 ingegraven tanks. Op het plan van de gelijkvloerse verdieping dat bij de vergunning gevoegd is, is te zien dat de tanks (benzine en diesel) zich tussen de 2 tankeilanden bevinden. Merk echter op dat deze tanks handmatig op het architectuurplan werden toegevoegd. Dit plan lokaliseert de mazouttank van 3.000 liter niet 1.

Op het plan van de kelders dat bij dezelfde vergunning gevoegd is, stelt men vast dat het gelijkvloerse lokaal dat aangeduid is als wasserij (carwash) niet op een kelder is gebouwd. Dat beantwoordt niet aan de realiteit, want bij het bezoek aan de site werd er vastgesteld dat de kleedkamers van het voetbalveld zich wel degelijk onder deze vroegere carwash bevinden. Bovendien bestaan het stookplaatslokaal en de voorraadkelder niet. De ligging van de stookplaats op het plan van bijlage 3 is daardoor hypothetisch.

De bij deze vergunning gevoegde plannen moeten dus met het nodige voorbehoud beschouwd worden.

In 1971 krijgt het bedrijf Mobil Oil Belge de toelating om een wasinstallatie voor auto's toe te voegen. Het bij deze vergunning gevoegd plan duidt de ligging van de tanks aan op een andere plaats dan het plan van 1963. Ook één van de tankeilanden is op een andere plaats gelokaliseerd. De luchtfoto van 1971 toont de ligging van de 2 eilanden zoals op het plan van de vergunning van 1971. Dat bewijst dat het

plan van 1963 niet overeenstemt met de werkelijkheid en dus niet in aanmerking genomen mag worden.

Merk op dat het deel onderhoudsgarage zich op de plannen van 1963 en 1971 op een kelder bevindt. Bij het bezoek aan het terrein hebben we vastgesteld dat de werkkuilen in deze kelder uitmondde (sporen zichtbaar aan het plafond van het lokaal). Er werd ook vastgesteld dat de ligging van de tanks wel degelijk overeenkomt met de ligging die aangeduid is op het plan van 1971. In plaats van de 40.000 liter benzine en de 10.000 liter diesel, vermeldt dit plan een tank van 15.000 liter super benzine, een gecompartmenteerde tank van 15.000 liter (10.000 liter normale benzine en 5.000 liter super benzine) en een gecompartmenteerde tank van 10.000 liter (7.000 liter diesel en 3.000 liter diesel). Bij het bezoek aan de site hebben we kunnen vaststellen dat het laatste compartiment in werkelijkheid de tank van 3.000 liter huisbrandolie is.

Er zal bijgevolg geen rekening gehouden worden met de situatie die aangeduid is op het plan van 1963.

Daarna werd het terrein uitgebaat door een restaurant, en dit tot eind 2018 (zie bijlage 2.2). Op de luchtfoto van 1987 zien we de tankeilanden niet meer, wat laat vermoeden dat het tankstation op dat moment al niet meer werkzaam was.

#### ***4.2 MILIEUVERGUNNING, TOELATINGEN TOT UITBATING, AANGIFTEN EN RISICOACTIVITEITEN (MET INBEGRIJ VAN DEGENE VOOR DEWELKE ER NIET NAAR BEHOREN TOELATING WERD VERLEEND)***

De diverse **milieu- of uitbatingvergunningen** die werden afgeleverd voor het terrein zijn samengevat in de onderstaande tabel. Een kopie van deze documenten is opgenomen in bijlage 2.3.

---

<sup>1</sup> Er is wel degelijk een tank van 3.000 liter aangeduid op het plan, maar het gaat zonder twijfel over een waterput

## 12.2 RÉSULTATS DES ANALYSES DE SOL

RESULTATS D'ANALYSE	NA	NI	Echantillon de sol											
			1.1	2.1	3.1	4c.1	5.1	6.1	7.1	8.1	9.1	10.1	11.1	12.1
Parcelle cadastrale			895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n
Date de réalisation			23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20
Profondeur du forage			5.0	5.0	5.0	10	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	
Profondeur d'échantillonnage			0-4.5	4.0-4.5	4.0-4.5	0.5-1.0	0.4-0.9	0.2-0.5	0.3-0.5	0.2-0.5	0.2-0.5	0.2-0.5	0.0-0.5	
Remblai (R) ou terrain naturel (TN)			TN	TN	TN	R	R	R	R	R	R	TN	TN	
Odeur			normal	normal	normal	normal	normal	normal	normal	normal	normal	normal	normal	
<b>Matière sèche (%)</b>														
<b>Huiles minérales (mq/kg.ms)</b>														
Huiles minérales (>C5-C8)	4	11	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	
Huiles minérales (>C8-C10)	7	100	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	
Huiles minérales (>C10-C40)	300	1000	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	
<b>Aromatiques (mq/kg.ms)</b>														
Benzène	0.3	0.5	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Toluène	16	7	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	0.083	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Ethylbenzène	0.8	10	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Xylènes	12	11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.52	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
<b>HAP (mq/kg.ms)</b>														
Naphtalène	0.8	5	<0.050			0.067	<0.050	<0.050	0.064	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Acénaphthylène	0.6	1	<0.050			0.096	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Acénaphthène	4.6	14	<0.050			<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Fluorène	19	3950	<0.050			0.077	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Phénanthrène	30	65	<0.050			11	0.16	<0.050	<0.050	0.18	0.4	<0.050	<0.050	
Anthracène	15	70	<0.050			0.17	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	0.096	<0.050	<0.050	
Fluoranthène	10.1	30	<0.050			14	0.33	<0.050	<0.050	0.32	0.82	<0.050	0.06	
Pyrène	62	395	<0.050			12	0.27	<0.050	<0.050	0.23	0.63	<0.050	<0.050	
Benzo(a)anthracène	2.5	10.5	<0.050			0.48	0.25	<0.050	<0.050	0.16	0.43	<0.050	<0.050	
Chrysène	5.1	160	<0.050			0.58	0.28	<0.050	0.079	0.21	0.45	<0.050	<0.050	
Benzo(b)fluoranthène	11	7	<0.050			0.63	0.29	<0.050	0.12	0.21	0.34	<0.050	<0.050	
Benzo(k)fluoranthène	0.6	115	<0.050			0.29	0.18	<0.050	<0.050	0.085	0.18	<0.050	<0.050	
Benzo(a)pyrène	0.3	3.6	<0.050			0.59	0.25	<0.050	<0.050	0.15	0.33	<0.050	<0.050	
Dibenzo(ah)anthracène	0.3	2.9	<0.050			0.083	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	0.061	<0.050	<0.050	
Benzo(ghi)peryène	35	3920	<0.050			0.44	0.18	<0.050	0.14	0.16	0.2	<0.050	<0.050	
Indéno(123-cd)pyrène	0.55	20	<0.050			0.46	0.18	<0.050	0.11	0.15	0.21	<0.050	<0.050	
<b>Hydrocarbures chlorés (mq/kg.ms)</b>														
1,2-dichloroéthane	0.06	0.1	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
Dichlorométhane	0.05	0.35	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
Tetrachlorométhane	0.04	0.1	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
Tetrachloroéthylène (PCE)	0.28	14	<0.050		<0.050					<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
Trichlorométhane	0.06	0.1	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
Trichloroéthylène	0.26	14	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
Chlorure de vinyle	0.06	0.1	<0.020		<0.020					<0.020	<0.020	<0.020	<0.020	
1,1,1-trichloroéthane	4	13	<0.050		<0.050					<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	
1,1,2-trichloroéthane	0.08	0.6	<0.040		<0.040					<0.040	<0.040	<0.040	<0.040	
1,1-dichloroéthane	0.08	5	<0.040		<0.040					<0.040	<0.040	<0.040	<0.040	
cis-trans 1,2-dichloroéthène	0.16	0.7	<0.080		<0.080					<0.080	<0.080	<0.080	<0.080	
<b>Métaux lourds (mq/kg.ms)</b>														
Arsenic	35	103	<10		<10	<10	<10	<10	<10	38	13	<10	<10	
Cadmium	12	6	<0.5		0.9	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5	1	14	<0.5	<0.5	
Chrome	91	240	41		35	35	40	41	65	56	34	47	41	
Cuivre	72	197	<10		19	24	13	48	96	43	<10	16	13	
Mercure	17	4.8	<0.10		0.16	0.42	<0.10	0.26	0.42	0.4	0.12	0.14	<0.10	
Nickel	56	95	17		17	14	19	22	40	33	15	21	18	
Plomb	120	560	<20		80	67	<20	110	1700	180	<20	34	34	
Zinc	200	333	28		160	85	38	80	120	88	28	48	90	
<b>Méthyl-tertio-butyl-éther (mq/kg.ms)</b>														
MTBE	1	9	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	

## 12.3 RÉSULTATS DES ANALYSES D'EAU SOUTERRAINE

Sans objet.

Les certificats d'analyse sont donnés en [annexe 6](#).

12.2 RESULTATEN VAN BODEMANALYSE

BESTEMMINGSTYPE (I,II ou III)		II												
ANALYSERESULTATEN	SN	IN	Grondstaal											
			1b.1	2.1	3.1	4c.1	5.1	6.1	7.1	8.1	9.1	10.1	11.1	12.1
Kadastraal perceel			895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n	895n
Datum uitvoering boring			23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20	23/11/20
Boordiepte (m-mv)			5.0	5.0	5.0	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Monsterdiepte (m-mv)			4.0-4.5	4.0-4.5	4.0-4.5	0.5-1.0	0.4-0.9	0.2-0.5	0.3-0.5	0.2-0.5	0.2-0.5	0.2-0.5	0.3-0.5	0.0-0.5
Geur			normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal	normaal
<b>Minerale olie (mg/kg.ds)</b>														
Minerale olie (>C5-C8)	4	11	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0
Minerale olie (>C8-C10)	7	100	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0
Minerale olie (>C10-C40)	300	1000	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50	<50
<b>Aromaten (mg/kg.ds)</b>														
Benzeen	0.3	0.5	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Toluuen	1.6	7	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	0.083	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Ethylbenzeen	0.8	10	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Xylenen	1.2	11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Styreen	0.32	3	0	0	0	0	0	0	0.52	n.a.	0	0	0	0
<b>Alifaten (mg/kg.ds)</b>														
Methaan			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hexaan	0.6	1.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heptaan	10	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Octaan	30	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (mg/kg.ds)</b>														
Naftaleen	0.8	5	<0,050			0.067	<0,050	<0,050	0.064	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Acenafteen	0.6	1	<0,050			0.096	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Acenafteen	4.6	14	<0,050			<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Fluoreen	19	3950	<0,050			0.077	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Fenantreen	30	65	<0,050			1.1	0.16	<0,050	<0,050	0.18	0.4	<0,050	<0,050	<0,050
Anthraceen	1.5	70	<0,050			0.17	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	0.096	<0,050	<0,050	<0,050
Fluoranteen	10.1	30	<0,050			1.4	0.33	<0,050	<0,050	0.32	0.82	<0,050	<0,050	0.06
Pyreen	62	395	<0,050			1.2	0.27	<0,050	<0,050	0.23	0.63	<0,050	<0,050	<0,050
Benzo(a)anthraceen	2.5	10.5	<0,050			0.48	0.25	<0,050	<0,050	0.16	0.43	<0,050	<0,050	<0,050
Chryseen	5.1	180	<0,050			0.58	0.28	<0,050	0.079	0.21	0.45	<0,050	<0,050	<0,050
Benzo(b)fluoranteen	1.1	7	<0,050			0.63	0.29	<0,050	0.12	0.21	0.34	<0,050	<0,050	<0,050
Benzo(k)fluoranteen	0.6	11.5	<0,050			0.29	0.13	<0,050	<0,050	0.085	0.18	<0,050	<0,050	<0,050
Benzo(a)pyreen	0.3	3.6	<0,050			0.59	0.25	<0,050	<0,050	0.15	0.33	<0,050	<0,050	<0,050
Dibenzo(ah)anthraceen	0.3	2.9	<0,050			0.083	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	0.061	<0,050	<0,050	<0,050
Benzo(ghi)perylene	35	3920	<0,050			0.44	0.18	<0,050	0.14	0.16	0.2	<0,050	<0,050	<0,050
Indeno(1,2,3-cd)pyreen	0.55	20	<0,050			0.46	0.19	<0,050	0.11	0.15	0.21	<0,050	<0,050	<0,050
<b>Vluchtige organische gechloreerde verbindingen (mg/kg.ms)</b>														
1,2-dichloorethaan	0.06	0.1	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Dichloormethaan	0.05	0.35	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Tetrachloorethaan	0.04	0.1	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Tetrachlooretheen (PCE)	0.28	1.4	<0,050			<0,050				<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Trichloormethaan	0.06	0.1	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Trichlooretheen	0.26	1.4	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
Vinylchloride	0.06	0.1	<0,020			<0,020				<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020
1,1,1-trichloorethaan	4	13	<0,050			<0,050				<0,050	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
1,1,2-trichloorethaan	0.08	0.6	<0,040			<0,040				<0,040	<0,040	<0,040	<0,040	<0,040
1,1-dichloorethaan	0.08	5	<0,040			<0,040				<0,040	<0,040	<0,040	<0,040	<0,040
cis+trans 1,2-dichlooretheen	0.16	0.7	<0,080			<0,080				<0,080	<0,080	<0,080	<0,080	<0,080
Monochloorbenzeen	1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,2-dichloorbenzeen	14	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,3-dichloorbenzeen	16	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1,4-dichloorbenzeen	1.6	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trichloorbenzeen	0.2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tetrachloorbenzeen	0.04	0.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pentachloorbenzeen	0.2	1.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hexachloorbenzeen	0.06	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zware metalen (mg/kg.ds)</b>														
Arseen	35	103	<10			<10	<10	<10	<10	38	13	<10	<10	<10
Cadmium	1.2	6	<0,5			0.9	<0,5	<0,5	<0,5	1	1.4	<0,5	<0,5	<0,5
Chroom	91	240	41			35	35	40	41	65	56	34	47	41
Koper	72	197	<10			19	24	13	48	96	43	<10	16	13
Kwik	1.7	4.8	<0,10			0.16	0.42	<0,10	0.26	0.42	0.4	0.12	0.14	<0,10
Nikkel	56	95	17			17	14	19	22	40	33	15	21	18
Lood	120	560	<20			80	67	<20	110	1700	180	<20	34	34
Zink	200	333	28			160	85	38	80	120	88	28	48	90
<b>Methyl-tertio-butyl-ether (mg/kg.ds)</b>														
MTBE	1	9	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10

12.3 RESULTATEN VAN DE GRONDWATERANALYSE

Niet toepasbaar.

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 6.

## **SECTION VII : CONCLUSIONS GENERALES**

### **15. CONCLUSIONS MOTIVEES**

La présente étude de reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par ABESIM srl par ordre de la commune de Molenbeek-Saint-Jean conformément à l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués en région de Bruxelles-Capitale et l'ordonnance du 23 juin 2017 modifiant certaines dispositions de l'ordonnance du 5/03/2009, et ce dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme. Elle concerne le terrain situé avenue De Roovere, 20 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et constitué d'une parcelle cadastrale (21523\_B\_0895\_N\_000\_00).

Selon le plan régional d'affectation du sol, le terrain se situe en zone d'habitat et est donc repris à la classe de sensibilité « zone d'habitat ».

Ce terrain a été exploité successivement par une station-service avec garage d'entretien et par un restaurant. Actuellement il est à l'état d'abandon à l'exception d'une partie des caves utilisées comme vestiaires pour le terrain de football communal voisin.

Des investigations de terrain ont été réalisées le 23 novembre 2010 et 12 forages ont été réalisés. Sous le remblai recouvrant le sol du site, les forages ont mis en évidence la présence de limon jusqu'à la profondeur maximale investiguée (5 m).

Selon les données hydrogéologiques disponibles, l'eau phréatique est présente à la profondeur de 9,4 m-ns et aucun forage n'a donc été équipé en piézomètre.

Dans le cadre et la limite de la présente étude, il ressort ce qui suit :

1/ Echantillons de sol : aucun échantillon sélectionné ne montre de dépassement de NI pour les paramètres analysés hormis pour le plomb. La présence de plomb est due à la qualité de la couche de remblai. Il s'agit d'une pollution orpheline. La concentration représentative du plomb ne dépassant pas la NI, le risque peut être écarté.

2/ Echantillons d'eau souterraine : sans objet car aucun échantillon n'a été analysé.

De ce fait, conformément à l'Ordonnance, une étude détaillée ne doit pas être réalisée.



## **AFDELING VII: ALGEMENE CONCLUSIES**

### **15. GEMOTIVEERDE CONCLUSIES**

Deze studie van verkennend bodemonderzoek werd uitgevoerd door ABESIM srl op bevel van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek in overeenstemming met de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Ordonnantie van 23 juni 2017 tot wijziging van sommige bepalingen van de ordonnantie van 5/03/2009, en dit in het kader van een aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. Ze betreft het terrein gelegen De Rooverelaan, 20 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek en bestaande uit een kadastraal perceel (21523\_B\_0895\_N\_000\_00).

Volgens het gewestelijk bestemmingsplan ligt het terrein in een woongebied en is het dus opgenomen in de gevoeligheidsklasse "woongebied".

Dit terrein werd achtereenvolgens uitgebaat door een tankstation met onderhoudsgarage en door een restaurant. Momenteel is het verlaten, behalve een deel van de kelders dat als kleedkamers voor het naburige gemeentelijk voetbalveld gebruikt wordt.

Op 23 november 2010 hebben onderzoeken op het terrein plaatsgevonden en er werden 12 boringen uitgevoerd.

Onder de aanvullaag die de grond van de site bedekt, hebben de boringen de aanwezigheid van leem tot de maximale onderzochte diepte (5 m) aan het licht gebracht.

Volgens de beschikbare hydrogeologische gegevens is het grondwater aanwezig op de diepte 9,4 m-nv en er werd dus geen enkele boring uitgerust met een piëzometer.

In het kader en binnen de grenzen van deze studie, blijkt wat volgt:

1/ Bodemonsters: geen enkel geselecteerd monster toont een overschrijding van de IN voor de geanalyseerde parameters, behalve voor lood. De aanwezigheid van lood is te wijten aan de kwaliteit van de aanvullaag. Het betreft een weesverontreiniging. Aangezien de representatieve loodconcentratie de IN niet overschrijdt, is er geen risico.

2/ Monsters van grondwater: niet van toepassing daar er geen monster werd geanalyseerd.

Hierdoor moet er, in overeenstemming met de Ordonnantie, geen gedetailleerde studie worden uitgevoerd.

## ***ANNEXE 2 DOCUMENTS HISTORIQUES***

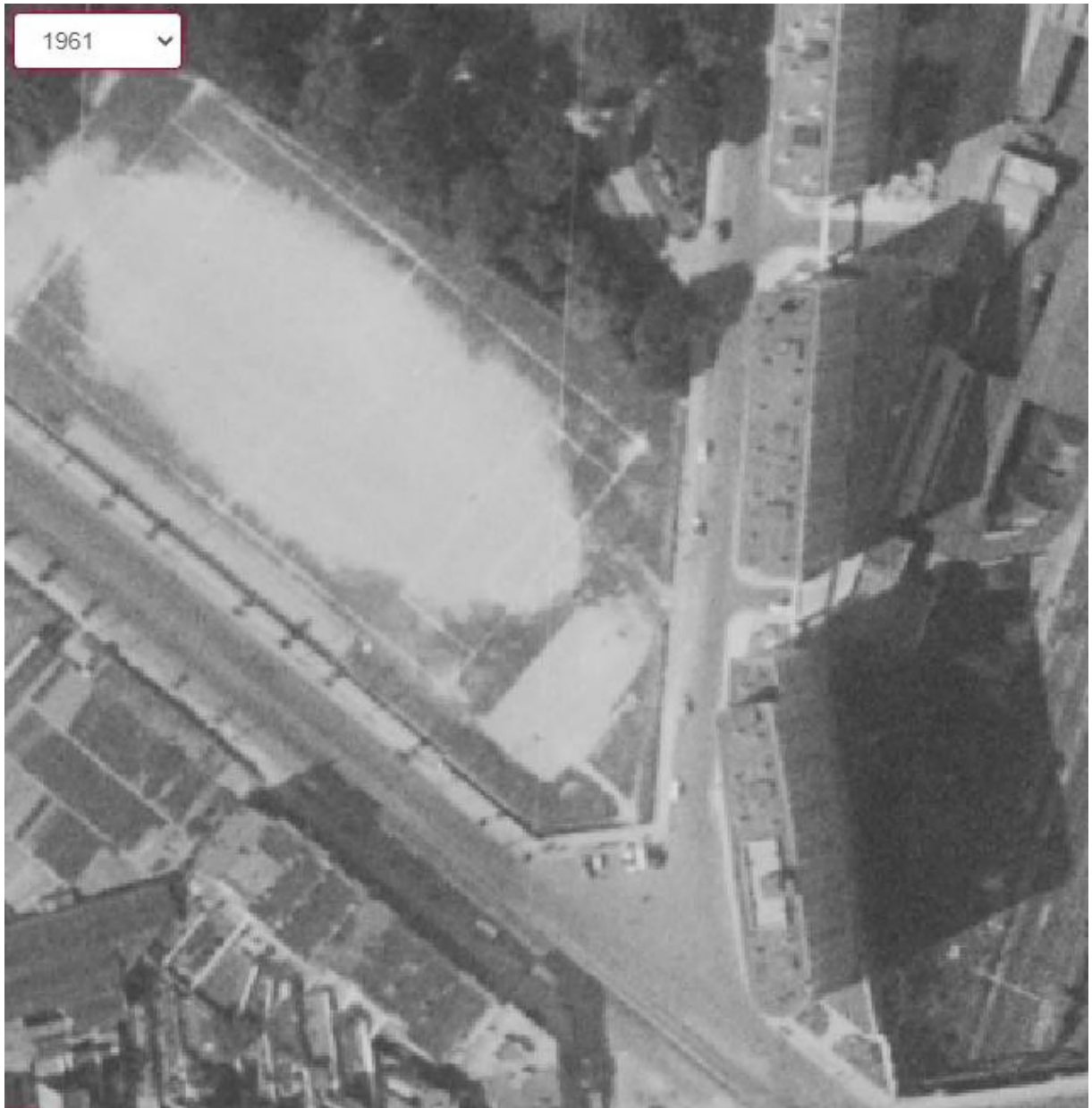
### **Annexe 2.1. Vues aériennes anciennes (source : site web Bruciel)**

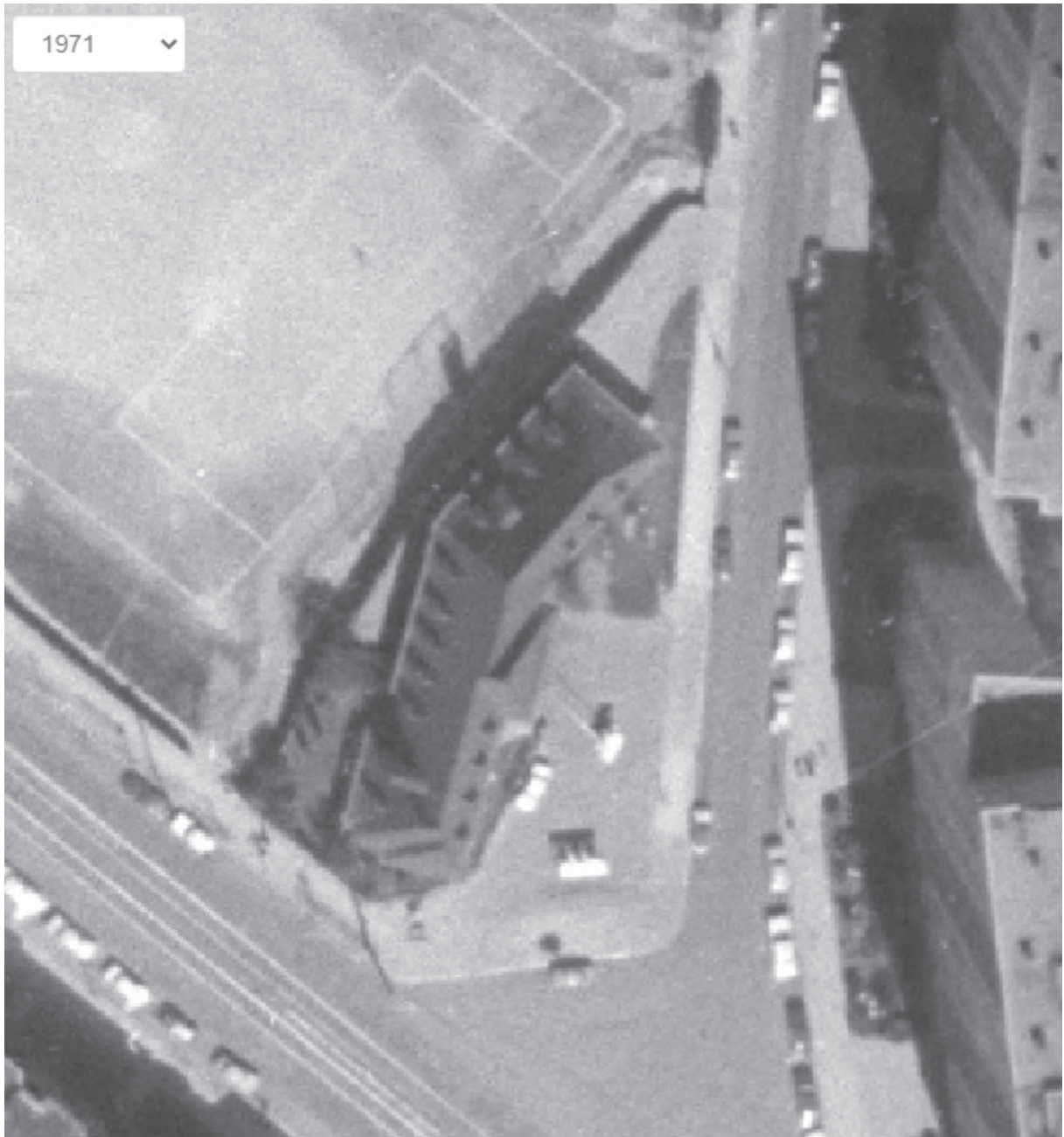


## ***BIJLAGE 2 HISTORISCHE DOCUENTEN***

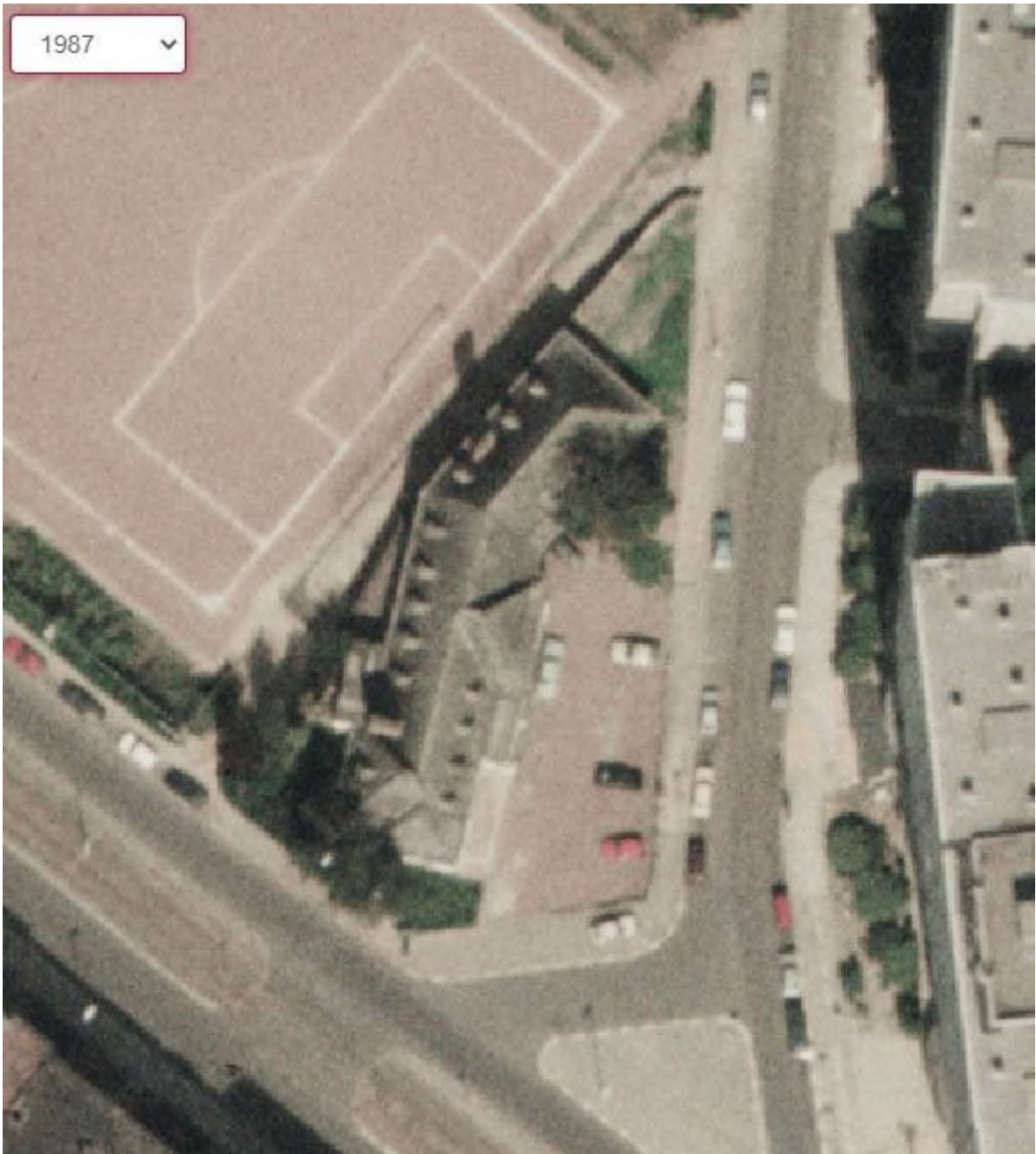
### **Bijlage 2.1. Oude luchtfoto's (bron: website Bruciel)**







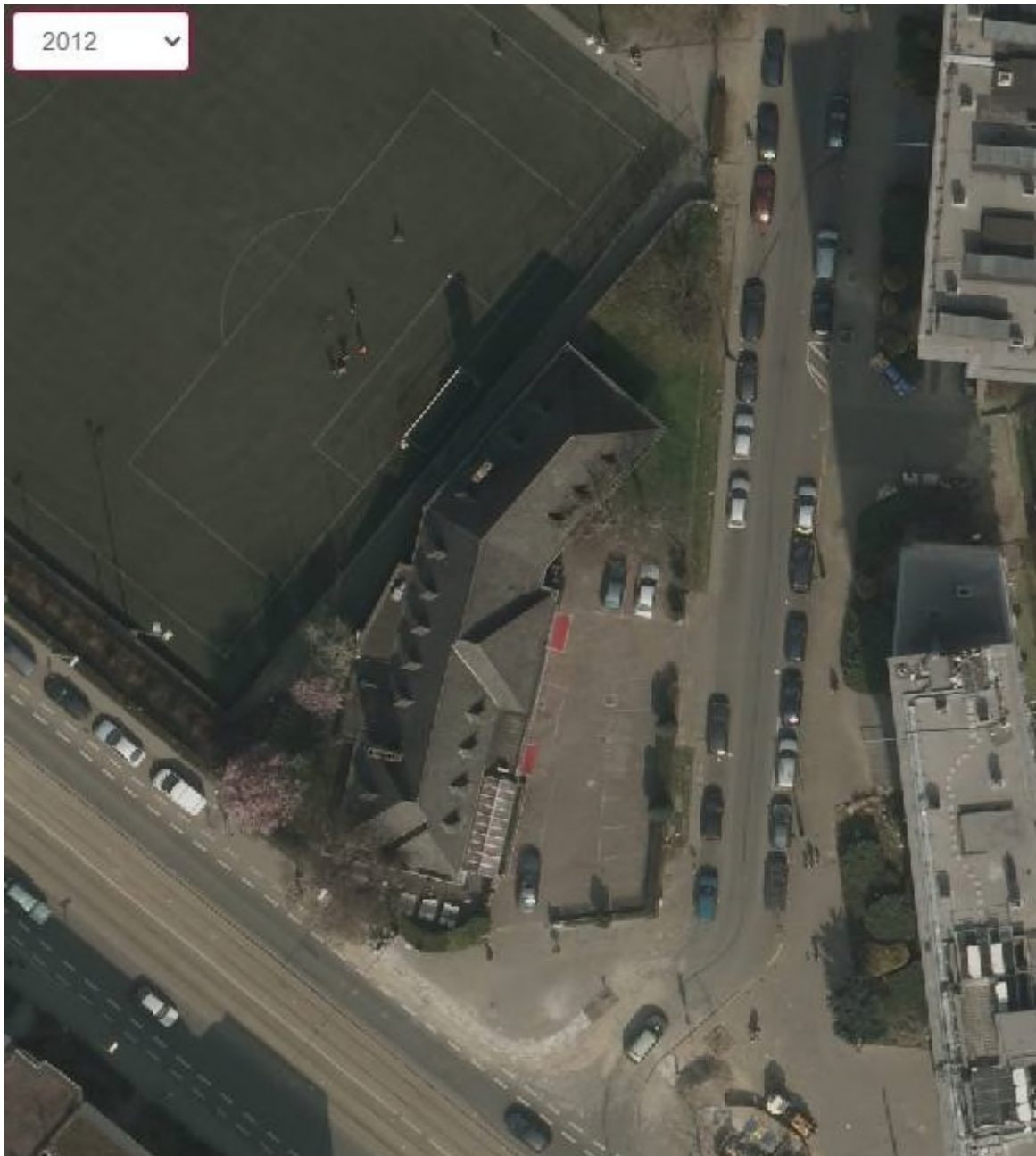












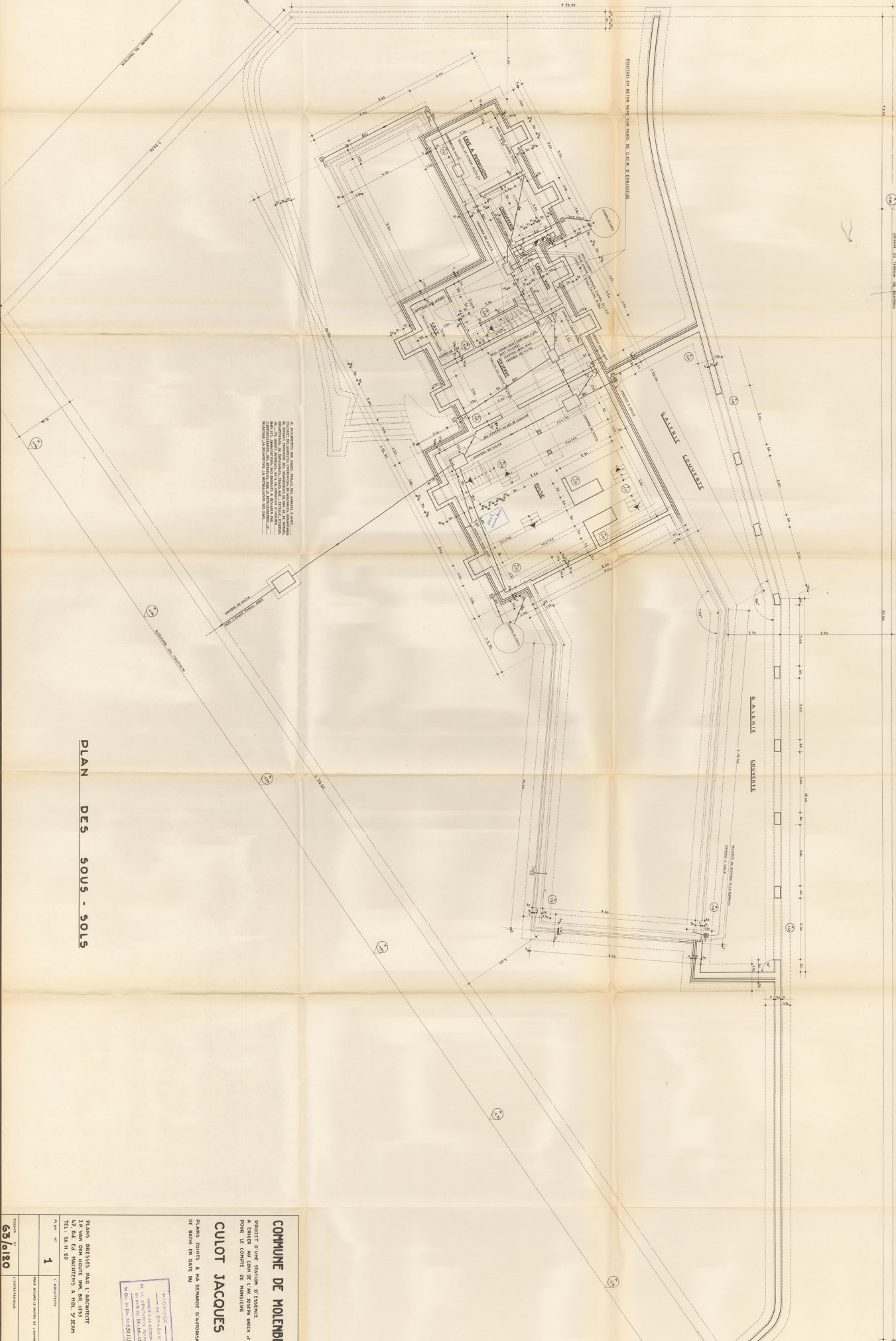
**Annexe 2.2. Photos Google / Bijlage 2.2. Google foto's**



Photo datée du 14/07/2018



Photo de 09/2014



PLAN DES SOUS - SOLS

NOTES  
 1. LE PLAN EST ELABORE EN VUE DE LA RECONSTRUCTION DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN.  
 2. LE PLAN EST ELABORE EN VUE DE LA RECONSTRUCTION DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN.  
 3. LE PLAN EST ELABORE EN VUE DE LA RECONSTRUCTION DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN.  
 4. LE PLAN EST ELABORE EN VUE DE LA RECONSTRUCTION DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN.  
 5. LE PLAN EST ELABORE EN VUE DE LA RECONSTRUCTION DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN.

**COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN**  
 PROJET D'UNE MAISON D'HABITATION  
 A REALISER AU C/DE DE VAN DEN BERGHE, N° 4 DE L'AV. DE BODWEEK  
 S/DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN

**CULOT JACQUES**  
 PLANS JOINTS A HA DEMANDE D'AUTORISATION  
 DE DRAIN EN DATE DU 20/05/53

PROJET DE MAISON  
 DE MOLENBEEK S/ JEAN  
 N° 4 DE L'AV. DE BODWEEK  
 S/DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN  
 TEL. N° 1111111111

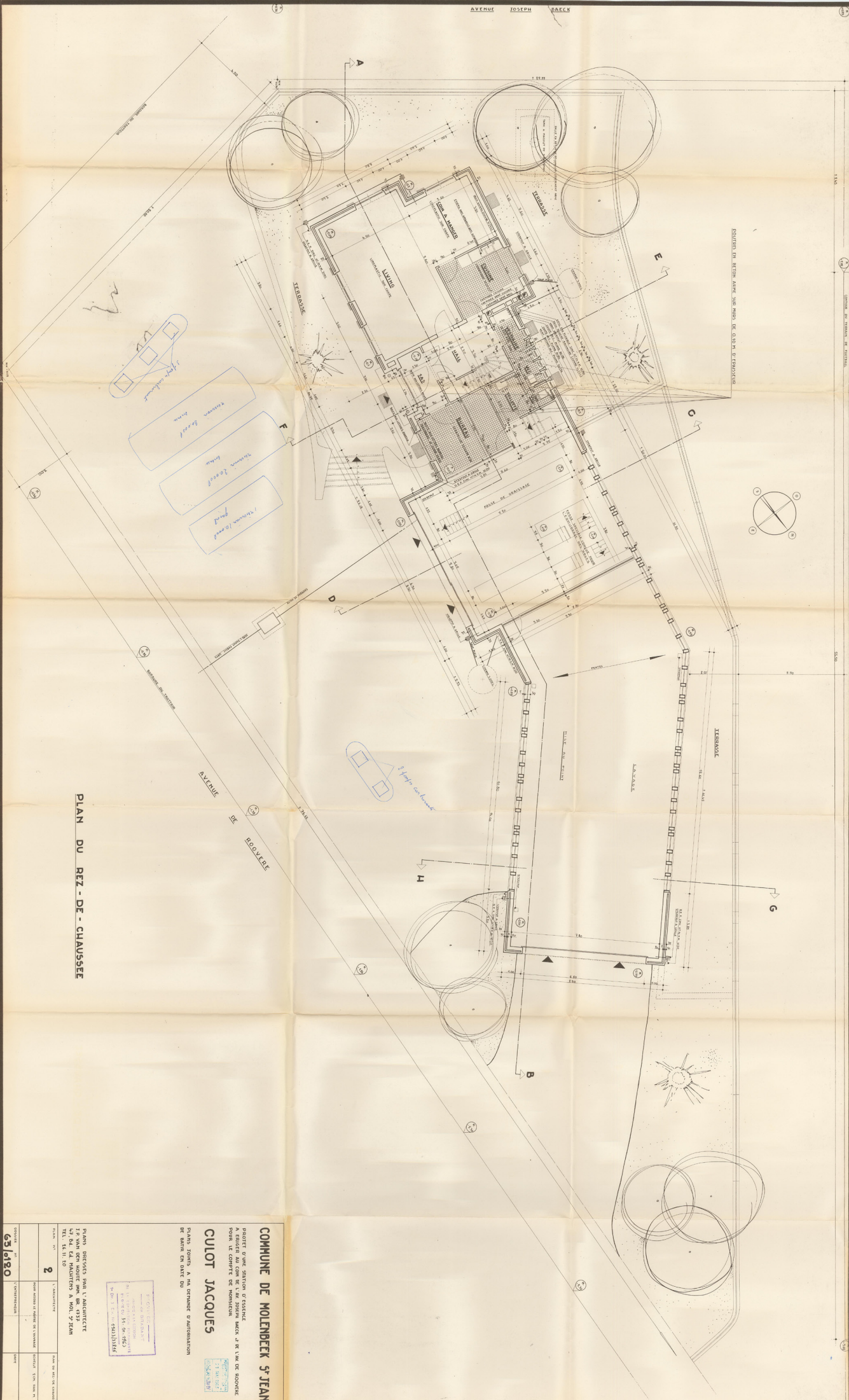
PLANS DRESSÉS PAR L'ARCHITECTE  
 LE 10 JANVIER 1953  
 A LA DEMANDE DE M. VAN DEN BERGHE  
 N° 4 DE L'AV. DE BODWEEK  
 S/DE LA COMMUNE DE MOLENBEEK S/ JEAN

PROJET N°	1	DATE	10 JANVIER 1953
PROJET N°	1	DATE	10 JANVIER 1953
PROJET N°	1	DATE	10 JANVIER 1953

63/0180

ÉCHELLE: 1/500

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



COMMUNE DE MOLENBEEK ST JEAN

PROJET D'UNE ANTIENNE D'ÉCOLE  
 A ÉLIGER AU C.A.M. DE L'AV. JOSEPH BAECK, 4° ET 5° M DE HAUTEUR  
 SOUS LE COMPTE DE MOUVANCE

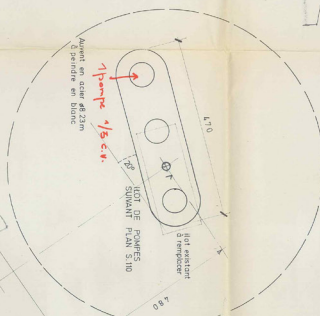
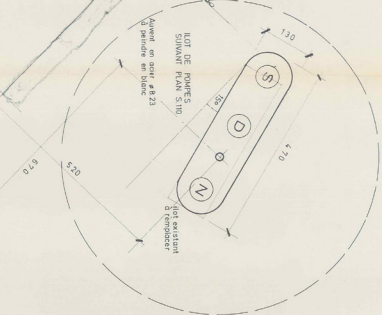
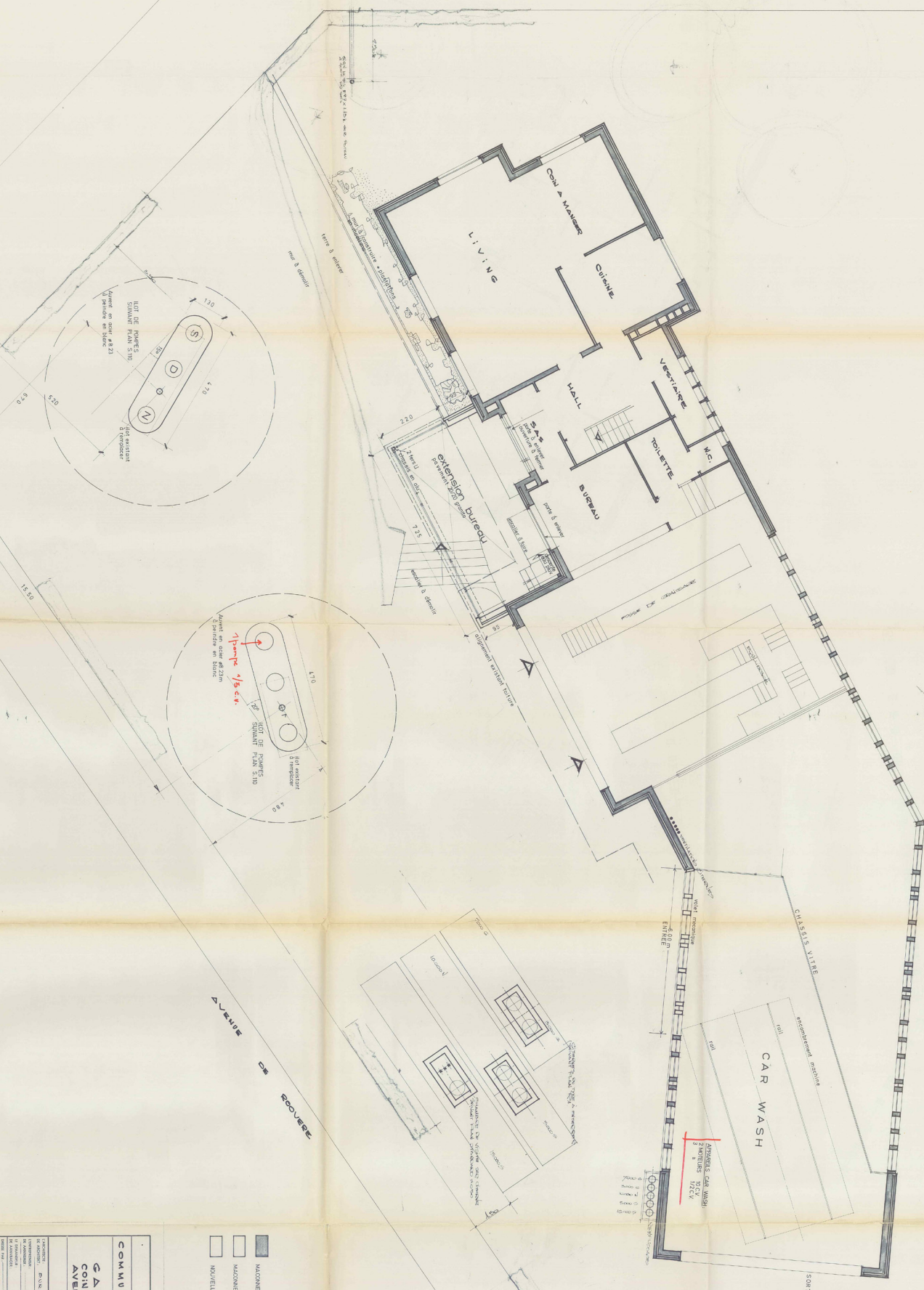
**CULOT JACQUES**

PLANS JOINTS A MA DEMANDE D'AUTORISATION  
 DE BÂTIR EN DATE DU

ÉTUDE GÉNÉRALE  
 ARCHITECTURE  
 12, rue de la Chapelle  
 1050 BRUXELLES  
 TEL. 53.11.10

PLANS DÉPOSÉS MAI 1933  
 1° PLAN DÉFINITIF N° 63/1190  
 2° PLAN D'ÉLÉMENTS A N° 63/1190  
 TEL. 53.11.10

PROJET	1	PROJET	1
PROJET	2	PROJET	2
PROJET	3	PROJET	3
PROJET	4	PROJET	4
PROJET	5	PROJET	5
PROJET	6	PROJET	6
PROJET	7	PROJET	7
PROJET	8	PROJET	8
PROJET	9	PROJET	9
PROJET	10	PROJET	10



- MAISONNIERE EXISTANTE
- MAISONNIERE A DEVALER
- NOUVELLE MAISONNIERE

PROVINCE DE BRABANT  
 ARRONDISSEMENT DE LAQUELLE LE TERRAIN EST SITUÉ  
 EN DATE DU 25.10.1971  
 SERVICE 13  
 N° 137117/2001/13/13/25

112.871  
 27

COMMUNE DE MOULSBECK ST JEAN  
 GARAGE CULOT, JACQUES,  
 COIN AVENUE DE ROOVERE ET  
 AVENUE JOSEPH BAECK  
**IMPLANTATION**

PROVINCE DE BRABANT  
 ARRONDISSEMENT DE LAQUELLE LE TERRAIN EST SITUÉ  
 EN DATE DU 25.10.1971  
 SERVICE 13  
 N° 137117/2001/13/13/25

MOBIL OIL BEIGE  
 271 27211

**BIJLAGE 4 FOTO'S VAN DE SITUATIE VAN HET TERREIN**

**ANNEXE 4 PHOTOS DE LA SITUATION DE TERRAIN**



Vue générale du terrain  
*Algemeen beeld van het terrein*



Parc à citernes  
*Tankpark*





Ancien point de remplissage  
*Vroeger vulpunt*



Coin des anciens événements (tuyaux encore visibles dans un coin de la cave)  
*Hoek van de oude verluchttingsbuizen (buizen nog zichtbaar in een hoek van de kelder)*



Ancien îlot de distribution n°1  
*Vroeger tankeiland nr. 1*



Ancien îlot de distribution n°2  
*Vroeger tankeiland nr. 2*



Citerne de mazout de chauffage de 3.000 litres)  
*Huisbrandolietank van 3.000 liter*



Forage n°1b  
*Boor n°1b*



B853C

B895N

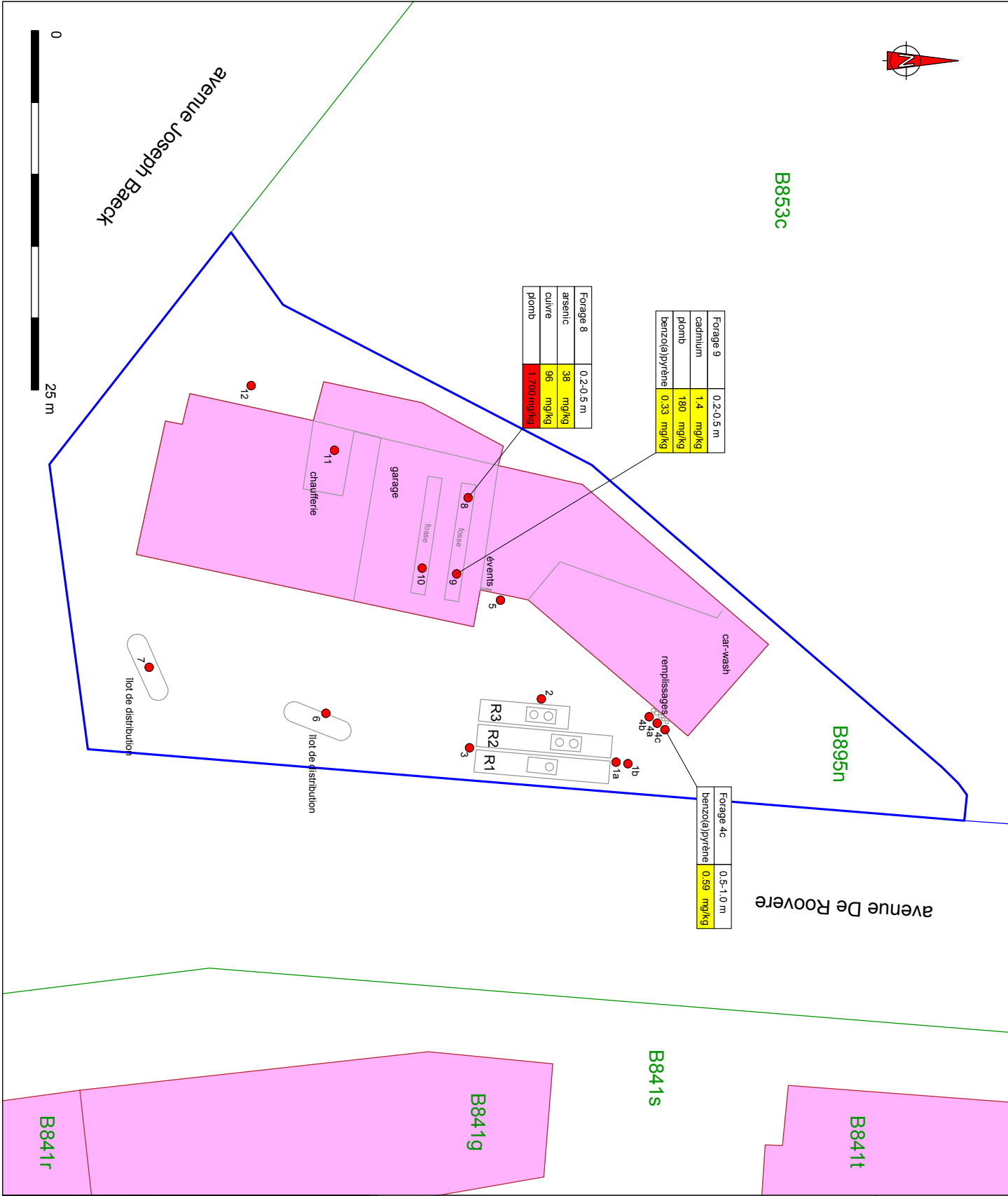
avenue De Roovere

avenue Joseph Baeck

Forage 9	0.2-0.5 m
cadmium	1.4 mg/kg
plomb	180 mg/kg
benzo(a)pyrène	0.33 mg/kg

Forage 8	0.2-0.5 m
arsenic	38 mg/kg
cuivre	96 mg/kg
plomb	1.700 mg/kg

Forage 4c	0.5-1.0 m
benzo(a)pyrène	0.59 mg/kg



B841t

B841s

B841g

B841r

RECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL  
avenue De Roovere, 9  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Source: plan cadastral

Légende:

- Limite cadastrale
- Limite parcelle sous étude
- Limite de bâti

- Forage

Forage n°	prof. échantil.
polluant	concentration

- concentration > NI
- concentration > NA
- concentration < NA

**Plan de pollution aux ML  
et aux HAP dans le sol**

Date : 07/11/2019

Projet n° : E20/4720

Dessiné par : A. Gouverts

Carte / Figure / plan : n°2

Echelle numérique : voir plan

Ingenieur : A. Gouverts



Bureau d'études ABESIM Studia in Mores  
Boulevard de l'Europe 10310 Nivelles  
1500 Boulevard de la Liberté - F 50000 Ullrich  
N. Gouverts 02529 11.50019 Fax 02529