

**RESIDENCE « AGAPANTHE »**

*Table des matières*

<b>EXPOSE PREALABLE.....</b>	<b>5</b>
1. <i>Lotissement PL58.....</i>	5
2. <i>Permis de lotir - Acte de division.....</i>	5
3. <i>Origine de propriété.....</i>	5
4. <i>Description du « Lot A ».....</i>	5
5. <i>Droit de superficie.....</i>	6
6. <i>Permis d'urbanisme - Informations urbanistiques.....</i>	6
7. <i>Environnement - Gestion des sols pollués.....</i>	7
<b>MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.....</b>	<b>14</b>
<b>TITRE PREMIER - ACTE DE BASE.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE.....</b>	<b>15</b>
Art. 1.      Description de l'immeuble.....	15
Art. 2.      Servitudes et conditions spéciales reprises des actes antérieurs.....	16
Art. 3.      Mise sous le régime de la copropriété forcée.....	17
<b>CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>18</b>
Art. 4.      Description des lots.....	18
Art. 5.      Définition des Parties privatives.....	30
Art. 6.      Parties communes - Valeur respective des Lots - Répartition.....	30
Art. 7.      Description des Parties communes.....	31
Art. 8.      Situation juridique des Parties communes de l'immeuble.....	33
<b>TITRE DEUXIEME - REGLEMENT DE COPROPRIETE.....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE I. – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.....</b>	<b>33</b>
Art. 1.      Dénomination - Siège.....	33
<b>CHAPITRE II. – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>33</b>
Art. 2.      Destination des Parties privatives.....	33
Art. 3.      Jouissance des Parties privatives.....	34
Art. 4.      Usage des Parties communes.....	34
Art. 5.      Limites de la jouissance des certaines Parties privatives et communes.....	36
<b>CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>40</b>
Art. 6.      Généralités.....	40
Art. 7.      Travaux conservatoires et d'administration provisoire.....	40
Art. 8.      Autres travaux.....	40
Art. 9.      Travaux aux Parties communes à l'initiative d'un copropriétaire.....	40
Art. 10.     Servitudes relatives aux travaux.....	40
<b>CHAPITRE IV. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.....</b>	<b>41</b>



Van Halteren

Notaires

Associés

SCCRL-RPM

TVA-BTW BE

0542.505.756

Rue de Ligne 13

1000 Bruxelles

Art. 11.	Charges communes .....	41
Art. 12.	Charges communes générales .....	41
Art. 13.	Charges communes particulières .....	42
Art. 14.	Charges dues au fait d'un copropriétaire .....	42
Art. 15.	Autres recettes au profit des Parties communes .....	43
Art. 16.	Avances sur les Charges communes .....	43
Art. 17.	Paiement des Charges communes .....	43
Art. 18.	Recouvrement des Charges communes .....	43
Art. 19.	Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision .....	44
<b>TITRE TROISIEME - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....</b>		<b>44</b>
<b>CHAPITRE I. – GÉNÉRALITÉS .....</b>		<b>44</b>
Art. 1.	Définition - Modification .....	44
Art. 2.	Opposabilité .....	45
Art. 3.	Adresse - Communications .....	45
<b>CHAPITRE II. – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....</b>		<b>45</b>
Art. 4.	Pouvoirs.....	45
Art. 5.	Composition .....	45
Art. 6.	Procurations .....	46
Art. 7.	Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	46
Art. 8.	Convocations .....	46
Art. 9.	Ordre du jour .....	47
Art. 10.	Constitution de l'assemblée .....	47
Art. 11.	Présidence - Bureau - Feuille de présence.....	47
Art. 12.	Délibérations .....	48
<b>CHAPITRE III. – LE SYNDIC.....</b>		<b>48</b>
Art. 13.	Nomination.....	48
Art. 14.	Syndic provisoire .....	49
Art. 15.	Responsabilité - Délégation .....	49
Art. 16.	Pouvoirs.....	49
Art. 17.	Comptabilité.....	50
Art. 18.	Démission - Fin de sa mission .....	51
<b>CHAPITRE IV. – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - COMMISSAIRE AUX COMPTES .....</b>		<b>51</b>
Art. 19.	Conseil de copropriété.....	51
Art. 20.	Commissaire aux comptes .....	52
<b>CHAPITRE V. – HABITATION DE L'IMMEUBLE.....</b>		<b>52</b>
Art. 21.	Travaux d'entretien périodiques .....	52
Art. 22.	Esthétique.....	52
Art. 23.	Usage des Parties communes – Interdiction de fumer .....	52
Art. 24.	Matières dangereuses .....	53
Art. 25.	Terrasses et balcons - Généralités .....	53
Art. 26.	Jardins à usage privé .....	53
Art. 27.	Jardin commun .....	54
Art. 28.	Ascenseurs.....	54
Art. 29.	Antennes, paraboles, télédistribution .....	54
Art. 30.	Administration des emplacements vélos .....	54
Art. 31.	Chauffage des Lots.....	54



Art. 32.	Location .....	55
Art. 33.	Tranquillité .....	55
Art. 34.	Emménagements - Déménagements.....	55
	<b>CHAPITRE VI. – ASSURANCE</b> .....	<b>56</b>
Art. 35.	Assurances - Généralité .....	56
Art. 36.	Types d’assurances .....	56
Art. 37.	Assurances complémentaires .....	57
Art. 38.	Primes et surprimes.....	57
Art. 39.	Franchises .....	58
Art. 40.	Sinistres – Procédures et indemnités.....	58
	<b>TITRE CINQUIEME - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....</b>	<b>59</b>
Art. 1.	Publicité – Appartement témoin .....	59
Art. 2.	Fournitures d’énergie - Locaux à mettre à disposition. ....	59
Art. 3.	Dossier d’intervention ultérieure. ....	60
Art. 4.	Mandat .....	60
	<b>DECLARATIONS DIVERSES .....</b>	<b>61</b>



## L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

### Le vingt-deux septembre

A Bruxelles, rue de Ligne 13,

Devant Damien Hissette, notaire à Bruxelles (2<sup>e</sup> canton), membre de VAN HALTEREN, notaires associés à Bruxelles, rue de Ligne 13,

### ONT COMPARU

**STRATEGIES AND TELECOMMUNICATIONS**, en abrégé STRATEL, société anonyme ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue de la Belle Alliance 1, Registre des Personnes morales et TVA numéro BE 0430.319.615,

Constituée suivant acte reçu par Thierry Van Halteren, notaire à Bruxelles, le 16 janvier 1987, publié par extrait à l'Annexe du Moniteur belge du 10 février suivant, sous le numéro 870210-83,

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte du notaire Gérard Indekeu, notaire à Bruxelles, le 21 décembre 2017, publié par extrait à l'Annexe du Moniteur belge du 7 mars 2018, sous le numéro 18041681,

Et

**ARCOTRADE**, société anonyme ayant son siège à 1050 Ixelles, rue du Page 11, Registre des Personnes morales et TVA numéro BE 0425.945.113,

Constituée suivant acte reçu par le notaire Daniel Gérard, à Bruxelles, le 6 juillet 1984, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 1<sup>er</sup> août suivant, sous le numéro 2431-12,

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois lors de la transformation en société anonyme, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Jacobs, alors à Bruxelles, en date du 7 juin 1991, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 3 septembre 1992, sous le numéro 920903-220,

Ci-après ensemble, le « **Tréfoncier** »,

Ici toutes deux représentées par madame Marie Fraipont, collaboratrice en fonction de VAN HALTEREN, notaires associés, faisant élection de domicile à l'étude, en vertu de la délégation figurant à l'acte reçu le 5 juillet 2022 par le notaire Damien Hissette, transcrit sous la référence 49-T-18/07/2022-09198,

Et

**BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM**, société anonyme ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 240 boîte 7, Registre des Personnes morales et TVA numéro BE 0441.694.943,

Constituée suivant acte reçu par le notaire Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, du 9 octobre 1990, publié aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 901030-672,

Ici représentée par madame Dauphine Schierlinck, collaboratrice de VANHALTEREN Notaire associés, élisant domicile à l'étude en vertu de la délégation figurant à l'acte reçu le 5 juillet 2022 par le notaire Damien Hissette, transcrit sous la référence 49-T-18/07/2022-09198,

Ci-après, le « **Superficiaire** »,

Le Tréfoncier et le Superficiaire étant ci-après dénommés les « **Comparant(e)s** »,

Lesquelles nous ont préalablement exposé ce qui suit.



## EXPOSE PREALABLE

### 1. Lotissement PL58.

Le Tréfoncier était à l'origine propriétaire du bien suivant.

#### Commune de Forest - 2<sup>e</sup> division.

Un immeuble industriel avec nombreux parkings, bureaux et entrepôts sur et avec terrain situé à l'angle de la rue Saint-Denis, numéros 117/119, rue des Carburants et rue Bervoets, cadastré selon titre section C numéro 271 B 2 pour une contenance d'un hectare quarante-neuf ares soixante-quatre centiares et cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0271/00B2P0000 pour une même superficie.

Ci-après désigné le « **Lotissement PL58** ».

### 2. Permis de lotir - Acte de division.

Le Lotissement PL58 a fait l'objet :

- ✓ du permis de lotir numéro 58 accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest le 26 juin 2014 et délivré (« pour extrait conforme ») le 6 août 2014, sous la référence PL58, ayant pour objet le lotissement du Site en trois lots A, B et C, outre le lot V couvrant les aménagements de voirie et des espaces publics, et prorogé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 6 juin 2019 et,
- ✓ d'un acte de division reçu le 18 mars 2020 par le notaire Bertrand Nerinx, à Bruxelles, transcrit sous la référence 49-T-24/03/2020-03820, ci-après l'« **Acte de division** ».

### 3. Origine de propriété.

A l'origine, le Tréfoncier était propriétaire du Lotissement PL58 pour l'avoir acquis de la société anonyme EURO INVESTMENTS, ayant son siège social à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le 2 mars 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 29 mars suivant, volume 13230 numéro 2.

La société anonyme EURO INVESTMENTS en était elle-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

### 4. Description du « Lot A ».

Aux termes de l'Acte de division, le Lot A du Lotissement PL58 est décrit comme suit :

#### Commune de Forest - 2<sup>e</sup> division.

Un terrain à bâtir formant l'intérieur d'îlot entre les rues des Carburants et Marguerite Bervoets, ainsi que les nouvelles voiries à réaliser en intérieur de lotissement, appelées à être dénommées rue Suzanne Spaak et rue Henri Storck, cadastré ou l'ayant été section C, partie du numéro 0271/00B2P0000, et actuellement cadastré d'après extrait récent section C n° **271 E2 P0000** pour une superficie 28 ares 05 centiares,



Dénommé dans le présent exposé le « **Lot A** ».

5. **Droit de superficie.**

Par acte reçu par le notaire soussigné le 5 juillet 2022, le Tréfoncier a conféré au Superficiaire un droit de superficie sur le Lot A.

Le Superficiaire projette d'ériger l'Ensemble immobilier en application du permis d'urbanisme visé ci-après.

6. **Permis d'urbanisme - Informations urbanistiques.**

La Région de Bruxelles-Capitale a délivré le 23 décembre 2021 un permis d'urbanisme portant référence 07/PFD/1759277 (et pour la commune, n° PU27590) en vue de réaliser un développement immobilier pour 155 logements et 155 emplacements en sous-sol (ci-après désigné le « **Permis d'urbanisme A** »). Un courrier du greffe du Conseil d'Etat du 11 mai 2022 informe de ce qu'il n'y a pas de recours introduit à l'encontre de ce permis.

Une copie de ce permis demeurera ci-annexée ([Annexe 1](#)).

Les renseignements urbanistiques afférant au lot A ont été délivrés par la commune de Forest le 17 mars 2022 en application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ([Annexe 2](#)). Il en ressort que,

- en ce qui concerne la destination, le Lot A est inscrit au plan régional d'affectation du sol en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant.
- en ce qui concerne les autorisations, permis et certificats, que :
  - le Lot A est situé dans les limites du permis de lotir (Réf. communal : PL 58 & Réf. 322/FL/58\_00) autorisé le 06/08/2014 ; il a été prorogé d'un an.
  - le Lot A a fait l'objet du permis d'urbanisme 26620 ayant pour objet « *démolir un ensemble de constructions et d'installations, créer des voiries et espaces publics et construire deux ensembles d'immeubles (autorisés par le PL 58 du 26/06/2014) comprenant au total 94 logements, un parking couvert de 120 emplacements, 1 crèche, 2 surfaces commerciales, 3 surfaces de bureaux dont des commerces de moyenne et petite taille* » délivré sous conditions le 23 février 2018.
  - le Lot A a fait l'objet du permis d'urbanisme 27590 ayant pour objet « *Construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 1 parking en sous-sol de 165 emplacements pour véhicules avec au final 155 logements et 155 emplacements en sous-sol octroyés* »
  - le Lot A a fait l'objet du permis d'environnement portant les références « PE 07/9822 » ayant pour objet « *Exploitation d'un immeuble de logements et bureaux avec 1 parc de stationnement couvert de 155 emplacements pour véhicules motorisés (68B), 1 groupe électrogène de 110 kW et un bassin d'orage de 40 m<sup>3</sup>* » délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2021, expirant le 1er février 2036.

Les Comparantes font observer que le permis d'urbanisme 26620 est relaté par erreur par la commune, ce permis ne concernant pas le Bien.



Les Comparantes déclarent que le Lot A n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et que par conséquent il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ledit terrain aucun acte et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du COBAT, autres que ceux couverts par le Permis d'urbanisme A. Aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le Lot A, tant que le permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu.

## 7. Environnement - Gestion des sols pollués.

### a. Permis d'environnement.

Le Lot A fait l'objet du permis d'environnement portant les références « PE 07/9822 » ayant pour objet « Exploitation d'un immeuble de logements et bureaux avec 1 parc de stationnement couvert de 155 emplacements pour véhicules motorisés (68B), 1 groupe électrogène de 110 kW et un bassin d'orage de 40 m<sup>3</sup> » délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2021, expirant le 1<sup>er</sup> février 2036, (ci-après désigné « **Permis d'environnement A** »). Les Comparantes déclarent toutes deux avoir connaissance de ce permis pour en avoir reçu copie. Une copie de ce permis demeurera ci-annexée (Annexe 3).

Les Comparantes déclarent que les activités objets de ce permis n'ont pas encore été mises en œuvre et que à sa connaissance, à l'exception de ce qui est précisé dans l'attestation de sol dont question ci-après, le Lot A n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'environnement et qu'il n'y est pas exercé ou qu'il n'y a pas été exercé une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

### b. Gestion des sols pollués.

Se référant aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol (l'«**Ordonnance** »), les Comparantes déclarent:

- ✓ après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance précitée, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le Lot A, à l'exception de ce qui est relaté dans l'attestation sol évoquée ci-après ;
- ✓ que Bruxelles Environnement a délivré le 23 mars 2022 une attestation qui stipule textuellement ce qui suit:

#### 1. Identification de la parcelle

- ✓ N° de parcelle: 21382\_C\_0271\_E\_002\_00
  - Adresse(s): Rue des Carburants 53-53A, 1190 Bruxelles  
Rue Marguerite Bervoets 60, 1190 Bruxelles
- ✓ Classe de sensibilité : Zone habitat

#### 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de



traitement de durée limitée (4A).

**OBLIGATIONS**

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.

L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant ARCOTRADE S.A. ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

(...)

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
M. M. LEROI-FRÈRES	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables	1921	1936	NOVA-PROV04222
M. M. LEROI-FRÈRES	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables	1921	1936	NOVA-PROV04222
M. M. LEROI-FRÈRES	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables	1921	1936	NOVA-71768/58270
M. M. LEROI-	105 - Dégraissage des textiles	1921	1936	NOVA-





FRÈRES	(nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables			74216/58270
Les établissements LEROI-JONAU SA	145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc.	1925	1936	NOVA-96850/58270
Les établissements LEROI-JONAU SA	121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc.	1925	1936	NOVA-PROV04222
LEROI-JONAU SA	88 - Dépôts de liquides inflammables	1928	1936	NOVA-PROV04222
LEROI-JONAU SA	88 - Dépôts de liquides inflammables	1928	1936	NOVA-120241/58270
Les établissements LEROI-JONAU SA	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables	1937	1952	NOVA-177844/96
Les établissements LEROI-JONAU SA	105 - Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques 145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc. 88 - Dépôts de liquides inflammables	1937	1952	NOVA-PROV04222
SPRL LE RENOVA	102 - Production et fusion de métaux 103 - Production de métaux bruts non ferreux à partir de minerais 121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion	1943	1973	NOVA-PROV06959
LE RENOVA sprl	102 - Production et fusion de métaux 138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique 99 - dégraissage de	1943	1973	NOVA-3981/10830



	métaux et de matières plastiques par aspersion			
SOCOMÉ SA	138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1953	1983	NOVA-25653/2372
SOCOMÉ SA	101.B - Ateliers pour le travail des métaux 138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1953	1983	NOVA-PROV27670
LE RENOVA sprl	101.B - Ateliers pour le travail des métaux 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion	1957	1973	NOVA-55998/10830
LE RENOVA sprl	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique	1957	1973	NOVA-55998/10830
SA SOCOME	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1958	1988	NOVA-PROV01390
LE RENOVA sprl	102 - Production et fusion de métaux	1968	1973	NOVA-13.111/7546/10830
LE RENOVA sprl	102 - Production et fusion de métaux	1968	1973	NOVA-13.111/7546/10830
RENOVA SA	101.B - Ateliers pour le travail des métaux 102 - Production et fusion de métaux 121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion	1973	2003	NOVA-PROV24797
RENOVA SA	102 - Production et fusion de métaux 121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 88 - Dépôts de liquides inflammables 97.AB - Traitement de surface par	1973	2003	NOVA-13.111/42435/10830



	immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion			
A6	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2)	1987	2008	NOVA-000054250
CASSART	121.B - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 138.B - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1990	1994	NOVA-000063242
A6 sprl	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1990	2020	NOVA-12/77578/48567
FRM BRUXELLES - FOND REGIONAL DE L'EMPLOI DES OUVRIERS DE LA METALLURGIE	101.B - Ateliers pour le travail des métaux 102 - Production et fusion de métaux	1997	2012	NOVA-000066726
MOONLIGHT DESIGN S.A.	88 - Dépôts de liquides inflammables 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion	1997	2012	NOVA-66373-96/0461
MOONLIGHT DESIGN S.A.	88 - Dépôts de liquides inflammables 99 - dégraissage de métaux et de matières plastiques par aspersion	1997	2012	NOVA-96/0461
SP PRODUCTIONS sprl	88 - Dépôts de liquides inflammables	2001	2016	NOVA-01/0068
AXIMA SERVICES SA	88 - Dépôts de liquides inflammables	2004	2017	NOVA-07/8799
AXIMA SERVICES SA	88 - Dépôts de liquides inflammables	2004	2017	NOVA-07/8799
A6 sprl	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules	2008	2012	NOVA-303566
A6 sprl	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2)	2008	2016	NOVA-000303566
AXIMA SERVICES SA	88 - Dépôts de liquides inflammables	2009	2017	NOVA-07/8799
FRMB Bruxelles : FOND RÉGIONAL DE L'EMPLOI DES OUVRIERS DE LA MÉTALLURGIE	88 - Dépôts de liquides inflammables	2012	2020	NOVA-385726
FRMB Bruxelles : FOND RÉGIONAL DE L'EMPLOI DES	88 - Dépôts de liquides inflammables	2012	2020	NOVA-385726

OUVRIERS DE LA MÉTALLURGIE				
-------------------------------	--	--	--	--

(...)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Etude de risque (2007/1680/01)	05/09/2007		Risques tolérables
Reconnaissance partielle de l'état du sol (2007/1680/01)	12/11/2008		Parcelle partiellement investiguée et pollution détectée
Etude détaillée (2007/1680/01)	12/02/2009		Pollution délimitée
Reconnaissance partielle de l'état du sol (SOL/00425/2015)	31/08/2015	27/10/2015	Parcelle partiellement investiguée et pollution détectée
Etude détaillée	06/11/2015	02/12/2015	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine (SOL/00507/2013)
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00425/2015)	07/11/2017	10/11/2017	Impossibilité technique partielle de réaliser des forages et pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00425/2015)	17/09/2018	06/03/2019	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00425/2015)	10/01/2019	06/03/2019	Risques : santé humaine et dispersion
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00425/2015)	06/08/2019	12/11/2019	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00425/2015)	06/08/2019	11/12/2019	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00425/2015)	06/08/2019	06/08/2019	Risques : dispersion
Projet de gestion du risque (SOL/00425/2015)	23/12/2019	10/03/2020	Risque à gérer
Restrictions d'usage (SOL/00425/2015)	12/2019		<ul style="list-style-type: none"> <li>• excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée</li> <li>• interdiction de conversion à l'habitat sans nouvelle évaluation des risques ou mesures de gestion du risque</li> <li>• interdiction de cave</li> <li>• interdiction de potager</li> <li>• dalle de béton obligatoire</li> <li>• suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe)</li> </ul>

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.



Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

- ✓ ne pas détenir pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.
- ✓ qu'aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol du Bien est actuellement en cours.
- ✓ que le Lot A étant pollué, un traitement est requis. Pour ce faire, le Superficiaire s'engage à laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.
- ✓ que la personne qui, aux termes du présent acte, « aliène les droits réels », en l'occurrence ARCOTRADE, étant le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution la présente aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous les conditions spécifiées aux articles 17§2 et suivant de l'Ordonnance précitée, ces conditions devant être remplies au préalable. Dès lors, en application de l'article 17 §2 et en dérogation à l'article 17 §1 de l'Ordonnance susmentionnée, Bruxelles Environnement a consenti à « l'aliénation de droits réels » préalablement au traitement de la pollution sur le terrain, objet des présentes, sous conditions, par lettre du 10 février 2020, qui stipule littéralement ce qui suit :

« *En date des 6 novembre 2019, 18 novembre 2019, 21 novembre 2019 et 23 janvier 2020, nous avons bien reçu les documents suivants relatifs au terrain mentionné ci-dessus :*

- *une proposition de calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance susmentionnée, rédigée par l'expert en pollution du sol RECSOL (réf. 022 – Forest Village, dd. 21/11/2019) ;*
- *une estimation de montant à constituer en garantie financière, rédigée par le même expert RECSOL (réf. 022 – Forest Village, dd. 21/11/2019) ;*
- *la garantie bancaire (réf. 3730/82001-50764-72, dd. 21/01/2020) de 506.513,00 EUR (cent six mille cinq cent treize euros) constituée auprès de la banque BNP Paribas Fortis SA ;*

**Bruxelles Environnement prend acte de ces documents et marque son accord sur la proposition de calendrier d'exécution ainsi que sur le montant de la garantie financière.**

*Etant donné qu'une pollution a été détectée sur le terrain susmentionné, celle-ci doit en principe, conformément à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance, faire l'objet d'un traitement avant toute aliénation des droits réels sur le terrain visé.*

*Cependant :*

- *ARCOTRADE SA s'est engagé à exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier approuvé par Bruxelles Environnement ;*
- *la garantie financière couvrant cet engagement est constituée au profit du cessionnaire des droits réels conformément à l'article 71§1 et 2 de l'Ordonnance ;*
- *une étude de risque a été déclarée conforme par Bruxelles Environnement*

*Nous constatons que les conditions de l'article 17§2 de l'Ordonnance susmentionnées sont remplies.*

*Par conséquent, en dérogation à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017), l'aliénation de droits réels peut être réalisée préalablement au traitement de la pollution sur le terrain mentionné ci-dessus, à condition :*

1. *d'indiquer les éléments suivants dans l'acte authentique :*





- la constitution de la garantie financière de 506.513,00 EUR (cinq cent six mille cinq cent treize euros) ;
  - l'identité du responsable de la suite des obligations prévues par l'Ordonnance, c.à.d. ARCOTRADE SA ;
  - la reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée dans les 120 jours à dater de la signature de l'acte ;
  - l'acquéreur laisse libre accès au titulaire de l'obligation de traitement pour qu'il puisse exécuter ses obligations liées à l'ordonnance ;
  - le vendeur assure transmettre à l'acquéreur la copie de tout avis émis par Bruxelles Environnement concernant la suite des obligations précitées ;
2. de nous transmettre, dans un délai de 60 jours après le moment où la vente est devenue définitive :
- une copie de l'acte authentique (version provisoire avant enregistrement, signée par le notaire).

*La présente dérogation reste valable pour toute vente de lots sur la parcelle susmentionnée, aux mêmes conditions précitées, aussi longtemps que la parcelle ne change pas de catégorie à l'inventaire de l'état du sol (soit reste en catégorie 4 strictement).*

*La garantie financière constituée chez le notaire ou dans un organisme financier sera libérée, à première demande et sans aucune justification préalable, et ce au profit de la personne pour qui cette garantie a été constituée. Si la garantie est constituée au profit du cessionnaire, la libération ne peut en aucun cas avoir lieu sans l'accord préalable par écrit de Bruxelles Environnement.*

(...)

- ✓ qu'une garantie financière de cinq cent six mille cinq cent treize euros (506.513,00 EUR) en faveur de Bruxelles Environnement a été constituée ;
- ✓ qu'un calendrier d'exécution des obligations découlant de l'ordonnance a été rédigé par RECOSOL, expert en pollution du sol (réf. Dossier 022 – Forest Village, dd. 21/11/2019) ;
- ✓ que la société anonyme ARCOTRADE est responsable de la suite des obligations liées à l'Ordonnance ;
- ✓ que la société anonyme ARCOTRADE poursuivra l'exécution du reste des obligations résultant de l'Ordonnance dans le calendrier approuvé par Bruxelles Environnement le 2 décembre 2019 et prendra à sa charge exclusive tous les frais tant d'assainissement que des éventuels frais d'études complémentaires qui pourraient être exigés par Bruxelles Environnement ;
- ✓ qu'elle a attiré et attirera l'attention des futurs acquéreurs sur ce qui suit : l'acquéreur doit laisser libre accès au titulaire de l'obligation de traitement pour qu'il puisse exécuter ses obligations liées à l'Ordonnance ;
- ✓ qu'elle assure transmettre aux futurs acquéreurs une copie de tout avis émis par Bruxelles Environnement concernant la suite des obligations précitées.

#### MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Les Comparantes ont requis le notaire d'acter leur volonté de placer l'Ensemble immobilier à ériger sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil.

La propriété de l'Ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les Comparantes déclarent établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'Ensemble immobilier, les parties privatives et les parties communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

Par ailleurs, il sera arrêté dans un règlement d'ordre intérieur les règles relatives aux organes de l'association des copropriétaires et aux modes d'habitation de l'immeuble.

Le rapport dressé à la requête du Superficiaire le 18 juillet 2022 par Mr Laurent Rysman, géomètre-expert immobilier légalement assermenté près le Tribunal de première instance à Bruxelles, inscrit aux Conseils Fédéraux sous le n° GEO 71022, est annexé au présent acte (Annexe 4). Il est constitué des documents suivants :

- les plans de l'immeuble avec l'implantation des lots privatifs (plans Rez-de-Chaussée, Etage +1, Etage +2, Etage +3, Etage +4, Etage +5, Etage +6 et Etage Toiture).  
Ces différents plans de l'immeuble dressés par le géomètre-expert ont été enregistrés dans la base de données de plans de délimitation de l'administration Mesures et Evaluations du Service Public Fédéral Finances sous la référence MEOW-2022-DD-01208797 (n° de plan 21382/10123).  
Les Comparantes déclarent que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Ces plans seront annexés au présent acte mais ne seront pas soumis à l'enregistrement et à la transcription au bureau Sécurité juridique. Les Comparantes demandent l'application de l'article 26, 3<sup>ème</sup> alinéa, 2° C. enr. et de l'article 3.30, §3 du Code civil.
- un tableau des quotes-parts indivises, dressés par le géomètre-expert Laurent Rysman.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'Ensemble immobilier. Ils se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres, étant toutefois entendu que si l'acte de base déroge au rapport précité en ce qui concerne la description des parties privatives et communes, c'est l'acte de base qui prévaut.



## TITRE PREMIER - ACTE DE BASE

### CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE

#### Art. 1. Description de l'immeuble

##### Forest – 2<sup>e</sup> division

Un immeuble à appartements dénommé « Forest Village AGAPANTHE », se développant entre les rues des Carburants et Marguerite Bervoets et autour des nouvelles voiries à réaliser en intérieur du Lotissement, appelées à être dénommées rue Suzanne Spaak et rue Henri Storck, comprenant 155 logements et 155 emplacements en sous-sol, composé de 7 niveaux (R+0, +1, +2, +3, +4, +5 et

+6), telles que les constructions sont figurées aux plans évoqués dans l'exposé préalable, sur et avec terrain, cadastré ou l'ayant été section C, partie du numéro 0271/00B2P0000, et actuellement cadastré d'après extrait récent section C n° 271 E2 P0000 pour une superficie 28 ares 05 centiares, constituant le Lot C du Lotissement PL58,  
ci-après l'«**Ensemble immobilier**».

## Art. 2. Servitudes et conditions spéciales reprises des actes antérieurs.

Le titre de propriété du Tréfoncier, étant un acte du notaire Philippe Boute, à Bruxelles, du 2 mars 2000, contient des conditions spéciales actuellement obsolètes et dès lors non reproduites au présent acte.

Le Lotissement PL58 fait l'objet des servitudes et conditions spéciales découlant tant des prescriptions urbanistiques imposées par les autorités publiques dans le cadre de la délivrance du permis de lotir que de celles créées par le Tréfoncier en sa qualité de propriétaire, à l'occasion de la signature de l'Acte de division du Lotissement PL58.

A ce propos, certaines dispositions de cet acte sont ici littéralement reproduites :

### «B. - **PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES**

#### **Nature :**

(...)

#### **Énumération :**

##### 1. Jours – vues – généralités

*Les vues et jours d'un Lot sur l'autre, la saillie de certains éléments constructifs, le passage d'un Lot à l'autre des câblages, conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre Lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un Lot au profit d'un autre qui résulte de la construction ou de l'usage des lieux sont érigés en servitudes, tels que ces vues, jours, saillies, passages existent et existeraient après mise en œuvre du lotissement.*

##### 2. Surplomb

*Le Lot V est grevé, au bénéfice de chacun des Lot A, Lot B et Lot C, d'une servitude perpétuelle et gratuite de surplomb, dans les limites autorisées par le permis de lotir.*

*Cette servitude s'exercera au-dessus du niveau du sol. Elle confère le droit au(x) propriétaire(s) de chacun des Lot A, Lot B et Lot C et/ou ses ayants droit et ayants cause, d'ériger et rester propriétaire des constructions dans ce volume, comme accessoire de ces Lots.*

##### 3. Tour d'échelle

*Il est par ailleurs établi des servitudes perpétuelles et gratuites, à charge du Lot V et en faveur de chacun des Lot A, Lot B et Lot C, d'accès par le fonds servant à la façade du fonds dominant aux fins de l'entretenir et de la réparer.*

##### 4. Usage d'un local vélos

*Il est établi, à charge du Lot C et au profit du Lot B, une servitude d'usage exclusif du volume à l'extrémité sud du rez-de-chaussée du fonds servant comme local vélos. Cette servitude est perpétuelle et gratuite. Son assiette est illustrée au plan ci-annexé. (Annexe 10)*

*Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'installer dans le local tout équipement et d'y réaliser tous travaux nécessaires à l'exploitation du bien. Toutefois ces installations et travaux ne peuvent compromettre la solidité ou la sécurité du Lot C et ne peuvent avoir pour effet de réduire de quelque manière que ce soit la jouissance que le propriétaire du fonds grevé a du solde de sa propriété.*

*Le propriétaire du fonds grevé garde la faculté de placer toute installation technique (câbles, tuyauteries, bouche d'extraction d'air, boîtiers, gaine de ventilation, ...) aux murs et plafonds de ce volume. Ces installations ne peuvent compromettre la sécurité du Lot C et doivent être*



compatibles avec l'affectation du volume.

L'entretien et le remplacement éventuel du revêtement supérieur de la dalle de sol du rez-de-chaussée grevée de la servitude est à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

Il est par conséquent également établi, à charge du Lot C, au profit du Lot B, une servitude perpétuelle et gratuite de passage permettant la circulation entre le local vélos et la voie publique par les aires de manœuvres au niveau du rez-de-chaussée et ce à tout moment. Son exercice est réservé exclusivement aux nécessités d'accès au local vélos.

5. Usage de la conciergerie connectée

Il est établi, à charge du Lot C et au profit du Lot B, une servitude perpétuelle d'usage commun à ces deux lots de la conciergerie connectée indiquée en teinte en rouge au plan ci-annexé.

Le propriétaire du Lot C assure seul la gestion et l'entretien de la conciergerie connectée. Il assure seul l'entretien et le remplacement des équipements techniques de la conciergerie connectée de manière à la maintenir en parfait état de conservation et de fonctionnement.

La participation de chaque lot dans les frais de gestion, d'entretien et de remplacement liés à la conciergerie connectée est égale au quotient suivant :

Nombre de mètres carrés construit du lot

*Somme des mètres carrés construits des Lot B et Lot C »*

Chaque acquéreur d'un lot dans l'Ensemble immobilier et ses ayants-cause et ayants droits à tout titre seront subrogés aux droits et obligations des Comparantes qui découlent du Lotissement PL58 et de l'Acte de division et spécialement des servitudes et conditions spéciales relatées ci-avant, mais uniquement dans la mesure où elles sont encore d'application et se rapportent à l'Ensemble immobilier.

Ils s'obligeront et obligeront leurs héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées. Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du lot, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance du Lotissement PL58 et de l'Acte de division et qu'il s'oblige à les respecter.

### Art. 3. **Mise sous le régime de la copropriété forcée**

L'Ensemble immobilier est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

L'Ensemble immobilier sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives, dénommées « appartement », « studio » (les dispositions du présent acte visant spécifiquement les appartements s'applique également aux studios), « commerces », « bureaux », « caves » et « emplacements de parking », ou de manière plus générale, « **Partie privative** », qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire. Ces Parties privatives sont identifiées ci-après conformément à la numérotation reprise auxdits plans ;
- d'autre part des « **Parties communes** » qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille / dixmillièmes (10.000 / 10.000<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des « **Lots** » formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.



## CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

### Art. 4. Description des lots

Il résulte des plans ci-annexés que l'Ensemble immobilier comprend les Lots suivants, répartis en Parties privatives, ci-après décrites, auxquelles est attribuée une quote-part dans les Parties communes calculées en dixmillièmes (10.000<sup>e</sup>).

précadastration	niveau	Lot	propriété privative	usage privatif	quotités
271K2 P0001	0	A1.01	Bureau		33
271K2 P0002	0	A1.02	Commerce		17
271K2 P0003	0	A1.03	Appartement	terrasse/balcon	83
271K2 P0004	1	A1.11	Appartement	terrasse/balcon	95
271K2 P0005	1	A1.12	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0006	1	A1.21	Appartement	terrasse/balcon	95
271K2 P0007	1	A1.22	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0008	1	A1.31	Appartement	terrasse/balcon	95
271K2 P0009	1	A1.32	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0010	1	A1.41	Appartement	terrasse/balcon	95
271K2 P0011	1	A1.51	Appartement	terrasse/balcon	78
271K2 P0012	2	A2.01	Appartement	terrasse/balcon	32
271K2 P0013	2	A2.02	Appartement	terrasse/balcon	106
271K2 P0014	1	A2.11	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0015	1	A2.12	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0016	1	A2.13	Appartement	terrasse/balcon	76
271K2 P0017	2	A2.21	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0018	2	A2.22	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0019	2	A2.23	Appartement	terrasse/balcon	76
271K2 P0020	3	A2.31	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0021	3	A2.32	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0022	3	A2.33	Appartement	terrasse/balcon	76
271K2 P0023	1	A3.11	Appartement	terrasse/balcon	50
271K2 P0024	1	A3.12	Appartement	terrasse/balcon	54
271K2 P0025	1	A3.13	Appartement	terrasse/balcon	81
271K2 P0026	1	A3.14	Appartement		27
271K2 P0027	2	A3.21	Appartement	terrasse/balcon	50
271K2 P0028	2	A3.22	Appartement	terrasse/balcon	54
271K2 P0029	2	A3.23	Appartement	terrasse/balcon	77
271K2 P0030	2	A3.24	Appartement	terrasse/balcon	28
271K2 P0031	3	A3.31	Appartement	terrasse/balcon	50
271K2 P0032	3	A3.32	Appartement	terrasse/balcon	56
271K2 P0033	3	A3.33	Appartement	terrasse/balcon	77





271K2 P0034	3	A3.34	Appartement	terrasse/balcon	28
271K2 P0035	4	A3.41	Appartement	terrasse/balcon	73
271K2 P0036	1	A4.11	Appartement	terrasse/balcon	86
271K2 P0037	1	A4.12	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0038	2	A4.21	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0039	2	A4.22	Appartement		31
271K2 P0040	2	A4.23	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0041	3	A4.31	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0042	3	A4.32	Appartement		31
271K2 P0043	3	A4.33	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0044	1	A5.11	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0045	1	A5.12	Appartement		26
271K2 P0046	1	A5.13	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0047	2	A5.21	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0048	2	A5.22	Appartement		31
271K2 P0049	2	A5.23	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0050	3	A5.31	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0051	3	A5.32	Appartement		31
271K2 P0052	3	A5.33	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0053	4	A5.41	Appartement	terrasse/balcon	81
271K2 P0054	4	A5.42	Appartement		31
271K2 P0055	4	A5.43	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0056	1	A6.11	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0057	1	A6.12	Appartement		26
271K2 P0058	1	A6.13	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0059	2	A6.21	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0060	2	A6.22	Appartement		31
271K2 P0061	2	A6.23	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0062	3	A6.31	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0063	3	A6.32	Appartement		31
271K2 P0064	3	A6.33	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0065	4	A6.41	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0066	4	A6.42	Appartement		31
271K2 P0067	4	A6.43	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0068	5	A6.51	Appartement	terrasse/balcon	81
271K2 P0069	5	A6.52	Appartement		31
271K2 P0070	5	A6.53	Appartement	terrasse/balcon	60
271K2 P0071	6	A6.61	Appartement	terrasse/balcon	74
271K2 P0072	1	A7.11	Bureau	terrasse/balcon	60
271K2 P0073	1	A7.12	Commerce		42



271K2 P0074	2	A7.21	Appartement	terrasse/balcon	75
271K2 P0075	2	A7.22	Appartement	terrasse/balcon	70
271K2 P0076	2	A7.23	Appartement	terrasse/balcon	77
271K2 P0077	3	A7.31	Appartement	terrasse/balcon	75
271K2 P0078	3	A7.32	Appartement	terrasse/balcon	66
271K2 P0079	3	A7.33	Appartement	terrasse/balcon	77
271K2 P0080	4	A7.41	Appartement	terrasse/balcon	75
271K2 P0081	4	A7.42	Appartement	terrasse/balcon	66
271K2 P0082	4	A7.43	Appartement	terrasse/balcon	77
271K2 P0083	5	A7.51	Appartement	terrasse/balcon	75
271K2 P0084	5	A7.52	Appartement	terrasse/balcon	66
271K2 P0085	5	A7.53	Appartement	terrasse/balcon	77
271K2 P0086	6	A7.61	Appartement	terrasse/balcon	44
271K2 P0087	6	A7.62	Appartement	terrasse/balcon	50
271K2 P0088	1	A8.11	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0089	1	A8.12	Appartement	terrasse/balcon	65
271K2 P0090	2	A8.21	Appartement	terrasse/balcon	71
271K2 P0091	2	A8.22	Appartement		34
271K2 P0092	2	A8.23	Appartement	terrasse/balcon	45
271K2 P0093	3	A8.31	Appartement	terrasse/balcon	71
271K2 P0094	3	A8.32	Appartement		34
271K2 P0095	3	A8.33	Appartement	terrasse/balcon	45
271K2 P0096	4	A8.41	Appartement	terrasse/balcon	71
271K2 P0097	4	A8.42	Appartement		34
271K2 P0098	4	A8.43	Appartement	terrasse/balcon	45
271K2 P0099	5	A8.51	Appartement	terrasse/balcon	71
271K2 P0100	5	A8.52	Appartement		34
271K2 P0101	5	A8.53	Appartement	terrasse/balcon	45
271K2 P0102	6	A8.61	Appartement	terrasse/balcon	64
271K2 P0103	6	A8.62	Appartement	terrasse/balcon	83
271K2 P0104	1	A9.11	Appartement	terrasse/balcon	64
271K2 P0105	1	A9.12	Appartement	terrasse/balcon	83
271K2 P0106	2	A9.21	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0107	2	A9.22	Appartement	terrasse/balcon	44
271K2 P0108	2	A9.23	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0109	3	A9.31	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0110	3	A9.32	Appartement	terrasse/balcon	44
271K2 P0111	3	A9.33	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0112	4	A9.41	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0113	4	A9.42	Appartement	terrasse/balcon	44



271K2 P0114	4	A9.43	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0115	5	A9.51	Appartement	terrasse/balcon	59
271K2 P0116	5	A9.52	Appartement	terrasse/balcon	44
271K2 P0117	5	A9.53	Appartement	terrasse/balcon	61
271K2 P0118	6	A9.61	Appartement	terrasse/balcon	67
271K2 P0119	1	A10.11	Appartement	terrasse/balcon	63
271K2 P0120	1	A10.12	Appartement	terrasse/balcon	72
271K2 P0121	2	A10.21	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0122	2	A10.22	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0123	2	A10.23	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0124	3	A10.31	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0125	3	A10.32	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0126	3	A10.31	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0127	4	A10.41	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0128	4	A10.42	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0129	4	A10.43	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0130	5	A10.51	Appartement	terrasse/balcon	55
271K2 P0131	5	A10.52	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0132	6	A10.61	Appartement	terrasse/balcon	67
271K2 P0133	0	A11.01	Appartement	terrasse/balcon	62
271K2 P0134	0	A11.02	Appartement	terrasse/balcon	76
271K2 P0135	1	A11.11	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0136	1	A11.12	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0137	1	A11.13	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0138	2	A11.21	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0139	2	A11.22	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0140	2	A11.23	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0141	3	A11.31	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0142	3	A11.32	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0143	3	A11.33	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0144	4	A11.41	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0145	4	A11.42	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0146	4	A11.43	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0147	0	A12.01	Appartement	terrasse/balcon	79
271K2 P0148	1	A12.11	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0149	1	A12.12	Appartement	terrasse/balcon	35
271K2 P0150	2	A12.21	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0151	2	A12.22	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0152	2	A12.23	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0153	3	A12.31	Appartement	terrasse/balcon	58



271K2 P0154	3	A12.32	Appartement	terrasse/balcon	41
271K2 P0155	3	A12.33	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0156	4	A12.41	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0157	4	A12.42	Appartement	terrasse/balcon	42
271K2 P0158	4	A12.43	Appartement	terrasse/balcon	57
271K2 P0475	5	A10.53	Appartement	terrasse/balcon	58
271K2 P0159	-1	C1.1	Cave		1
271K2 P0160	-1	C1.2	Cave		1
271K2 P0161	-1	C1.3	Cave		1
271K2 P0162	-1	C1.4	Cave		1
271K2 P0163	-1	C1.5	Cave		1
271K2 P0164	-1	C1.6	Cave		1
271K2 P0165	-1	C1.7	Cave		1
271K2 P0166	-1	C1.8	Cave		1
271K2 P0167	-1	C1.9	Cave		1
271K2 P0168	-1	C1.10	Cave		1
271K2 P0169	-1	C1.11	Cave		1
271K2 P0170	-1	C1.12	Cave		1
271K2 P0171	-1	C1.13	Cave		1
271K2 P0172	-1	C1.14	Cave		1
271K2 P0173	-1	C1.15	Cave		1
271K2 P0174	-1	C1.16	Cave		1
271K2 P0175	-1	C2.1	Cave		1
271K2 P0176	-1	C2.2	Cave		1
271K2 P0177	-1	C2.3	Cave		1
271K2 P0178	-1	C2.4	Cave		1
271K2 P0179	-1	C2.5	Cave		1
271K2 P0180	-1	C2.6	Cave		1
271K2 P0181	-1	C2.7	Cave		1
271K2 P0182	-1	C2.8	Cave		1
271K2 P0183	-1	C2.9	Cave		1
271K2 P0184	-1	C2.10	Cave		1
271K2 P0185	-1	C3.1	Cave		1
271K2 P0186	-1	C3.2	Cave		1
271K2 P0187	-1	C3.3	Cave		1
271K2 P0188	-1	C3.4	Cave		1
271K2 P0189	-1	C3.5	Cave		1
271K2 P0190	-1	C3.6	Cave		1
271K2 P0191	-1	C3.7	Cave		1
271K2 P0192	-1	C3.8	Cave		1



271K2 P0193	-1	C3.9	Cave		1
271K2 P0194	-1	C3.10	Cave		1
271K2 P0195	-1	C3.11	Cave		1
271K2 P0196	-1	C3.12	Cave		1
271K2 P0197	-1	C3.13	Cave		1
271K2 P0198	-1	C3.14	Cave		1
271K2 P0199	-1	C3.15	Cave		1
271K2 P0200	-1	C3.16	Cave		1
271K2 P0201	-1	C3.17	Cave		1
271K2 P0202	-1	C4.1	Cave		1
271K2 P0203	-1	C4.2	Cave		1
271K2 P0204	-1	C4.3	Cave		1
271K2 P0205	-1	C4.4	Cave		1
271K2 P0206	-1	C4.5	Cave		1
271K2 P0207	-1	C4.6	Cave		1
271K2 P0208	-1	C4.7	Cave		1
271K2 P0209	-1	C4.8	Cave		1
271K2 P0210	-1	C4.9	Cave		1
271K2 P0211	-1	C5.1	Cave		1
271K2 P0212	-1	C5.2	Cave		1
271K2 P0213	-1	C5.3	Cave		1
271K2 P0214	-1	C5.4	Cave		1
271K2 P0215	-1	C5.5	Cave		1
271K2 P0216	-1	C5.6	Cave		1
271K2 P0217	-1	C5.7	Cave		1
271K2 P0218	-1	C5.8	Cave		1
271K2 P0219	-1	C5.9	Cave		1
271K2 P0220	-1	C5.10	Cave		1
271K2 P0221	-1	C5.11	Cave		1
271K2 P0222	-1	C5.12	Cave		1
271K2 P0223	-1	C6.1	Cave		1
271K2 P0224	-1	C6.2	Cave		1
271K2 P0225	-1	C6.3	Cave		1
271K2 P0226	-1	C6.4	Cave		1
271K2 P0227	-1	C6.5	Cave		1
271K2 P0228	-1	C7.1	Cave		1
271K2 P0229	-1	C7.2	Cave		1
271K2 P0230	-1	C7.3	Cave		1
271K2 P0231	-1	C7.4	Cave		1
271K2 P0232	-1	C7.5	Cave		1



271K2 P0233	-1	C7.6	Cave		1
271K2 P0234	-1	C7.7	Cave		1
271K2 P0235	-1	C7.8	Cave		1
271K2 P0236	-1	C7.9	Cave		1
271K2 P0237	-1	C7.10	Cave		1
271K2 P0238	-1	C7.11	Cave		1
271K2 P0239	-1	C7.12	Cave		1
271K2 P0240	-1	C7.13	Cave		1
271K2 P0241	-1	C7.14	Cave		1
271K2 P0242	-1	C7.15	Cave		1
271K2 P0243	-1	C7.16	Cave		1
271K2 P0244	-1	C7.17	Cave		1
271K2 P0245	-1	C7.18	Cave		1
271K2 P0246	-1	C7.19	Cave		1
271K2 P0247	-1	C7.20	Cave		1
271K2 P0248	-1	C7.21	Cave		1
271K2 P0249	-1	C7.22	Cave		1
271K2 P0250	-1	C7.23	Cave		1
271K2 P0251	-1	C7.24	Cave		1
271K2 P0252	-1	C7.25	Cave		1
271K2 P0253	-1	C7.26	Cave		1
271K2 P0254	-1	C7.27	Cave		1
271K2 P0255	-1	C7.28	Cave		1
271K2 P0256	-1	C7.29	Cave		1
271K2 P0257	-1	C7.30	Cave		1
271K2 P0258	-1	C8.1	Cave		1
271K2 P0259	-1	C8.2	Cave		1
271K2 P0260	-1	C8.3	Cave		1
271K2 P0261	-1	C8.4	Cave		1
271K2 P0262	-1	C8.5	Cave		1
271K2 P0263	-1	C8.6	Cave		1
271K2 P0264	-1	C8.7	Cave		1
271K2 P0265	-1	C8.31	Cave		1
271K2 P0266	-1	C8.32	Cave		1
271K2 P0267	-1	C8.33	Cave		1
271K2 P0268	-1	C8.34	Cave		1
271K2 P0269	-1	C8.35	Cave		1
271K2 P0270	-1	C8.36	Cave		1
271K2 P0271	-1	C8.37	Cave		1
271K2 P0272	-1	C8.38	Cave		1



271K2 P0273	-1	C9.1	Cave		1
271K2 P0274	-1	C9.2	Cave		1
271K2 P0275	-1	C9.3	Cave		1
271K2 P0276	-1	C9.4	Cave		1
271K2 P0277	-1	C9.5	Cave		1
271K2 P0278	-1	C9.6	Cave		1
271K2 P0279	-1	C9.7	Cave		1
271K2 P0280	-1	C9.8	Cave		1
271K2 P0281	-1	C9.9	Cave		1
271K2 P0282	-1	C9.10	Cave		1
271K2 P0283	-1	C9.11	Cave		1
271K2 P0284	-1	C9.12	Cave		1
271K2 P0285	-1	C9.13	Cave		1
271K2 P0286	-1	C9.14	Cave		1
271K2 P0287	-1	C9.15	Cave		1
271K2 P0288	-1	C9.16	Cave		1
271K2 P0289	-1	C9.17	Cave		1
271K2 P0290	-1	C9.18	Cave		1
271K2 P0291	-1	C10.1	Cave		1
271K2 P0292	-1	C10.2	Cave		1
271K2 P0293	-1	C10.3	Cave		1
271K2 P0294	-1	C11.1	Cave		1
271K2 P0295	-1	C11.2	Cave		1
271K2 P0296	-1	C11.3	Cave		1
271K2 P0297	-1	C11.4	Cave		1
271K2 P0298	-1	C11.5	Cave		1
271K2 P0299	-1	C11.6	Cave		1
271K2 P0300	-1	C11.7	Cave		1
271K2 P0301	-1	C11.8	Cave		1
271K2 P0302	-1	C11.9	Cave		1
271K2 P0303	-1	C11.10	Cave		1
271K2 P0304	-1	C11.11	Cave		1
271K2 P0305	-1	C11.12	Cave		1
271K2 P0306	-1	C11.13	Cave		1
271K2 P0307	-1	C11.14	Cave		1
271K2 P0308	-1	C12.1	Cave		1
271K2 P0309	-1	C12.2	Cave		1
271K2 P0310	-1	C12.3	Cave		1
271K2 P0311	-1	C12.4	Cave		1
271K2 P0312	-1	C12.5	Cave		1



271K2 P0313	-1	C12.6	Cave		1
271K2 P0314	-1	C12.7	Cave		1
271K2 P0315	-1	C12.8	Cave		1
271K2 P0316	-1	C12.9	Cave		1
271K2 P0317	-1	C12.10	Cave		1
271K2 P0318	-1	C12.11	Cave		1
271K2 P0319	-1	C12.12	Cave		1
271K2 P0320	0	P1	Parking couvert		5
271K2 P0321	0	P2	Parking couvert		5
271K2 P0322	0	P3	Parking couvert		5
271K2 P0323	0	P4	Parking couvert		5
271K2 P0324	0	P5	Parking couvert		5
271K2 P0325	0	P6	Parking couvert		5
271K2 P0326	0	P7	Parking couvert		5
271K2 P0327	0	P8	Parking couvert		5
271K2 P0328	0	P9	Parking couvert		5
271K2 P0329	0	P10	Parking couvert		5
271K2 P0330	0	P11	Parking couvert		5
271K2 P0331	0	P12	Parking couvert		5
271K2 P0332	0	P13	Parking couvert		5
271K2 P0333	0	P14	Parking couvert		5
271K2 P0334	0	P15	Parking couvert		5
271K2 P0335	0	P16	Parking couvert		5
271K2 P0336	0	P17	Parking couvert		5
271K2 P0337	0	P18	Parking couvert		5
271K2 P0338	0	P19	Parking couvert		5
271K2 P0339	0	P20	Parking couvert		5
271K2 P0340	0	P21	Parking couvert		5
271K2 P0341	0	P22	Parking couvert		5
271K2 P0342	0	P23	Parking couvert		5
271K2 P0343	0	P24	Parking couvert		5
271K2 P0344	0	P25	Parking couvert		5
271K2 P0345	0	P26	Parking couvert		5
271K2 P0346	0	P27	Parking couvert		5
271K2 P0347	0	P28	Parking couvert		5
271K2 P0348	0	P29	Parking couvert		5
271K2 P0349	0	P30	Parking couvert		5
271K2 P0350	0	P31	Parking couvert		5
271K2 P0351	0	P32	Parking couvert		5
271K2 P0352	0	P33	Parking couvert		5



271K2 P0353	0	P34	Parking couvert	5
271K2 P0354	0	P35	Parking couvert	5
271K2 P0355	0	P36	Parking couvert	5
271K2 P0356	0	P37	Parking couvert	5
271K2 P0357	0	P38	Parking couvert	5
271K2 P0358	0	P39	Parking couvert	5
271K2 P0359	0	P40	Parking couvert	5
271K2 P0360	0	P41	Parking couvert	5
271K2 P0361	0	P42	Parking couvert	5
271K2 P0362	0	P43	Parking couvert	5
271K2 P0363	0	P44	Parking couvert	5
271K2 P0364	0	P45	Parking couvert	5
271K2 P0365	0	P46	Parking couvert	5
271K2 P0366	0	P47	Parking couvert	5
271K2 P0367	0	P48	Parking couvert	5
271K2 P0368	0	P49	Parking couvert	5
271K2 P0369	0	P50	Parking couvert	5
271K2 P0370	0	P51	Parking couvert	5
271K2 P0371	0	P52	Parking couvert	5
271K2 P0372	0	P53	Parking couvert	5
271K2 P0373	0	P54	Parking couvert	5
271K2 P0374	0	P55	Parking couvert	5
271K2 P0375	0	P56	Parking couvert	5
271K2 P0376	0	P57	Parking couvert	5
271K2 P0377	0	P58	Parking couvert	5
271K2 P0378	0	P59	Parking couvert	5
271K2 P0379	0	P60	Parking couvert	5
271K2 P0380	0	P61	Parking couvert	5
271K2 P0381	0	P62	Parking couvert	5
271K2 P0382	0	P63	Parking couvert	5
271K2 P0383	-1	P64	Parking couvert	5
271K2 P0384	-1	P65	Parking couvert	5
271K2 P0385	-1	P66	Parking couvert	5
271K2 P0386	-1	P67	Parking couvert	5
271K2 P0387	-1	P68	Parking couvert	5
271K2 P0388	-1	P69	Parking couvert	5
271K2 P0389	-1	P70	Parking couvert	5
271K2 P0390	-1	P71	Parking couvert	5
271K2 P0391	-1	P72	Parking couvert	5
271K2 P0392	-1	P73	Parking couvert	5



271K2 P0393	-1	P74	Parking couvert	5
271K2 P0394	-1	P75	Parking couvert	5
271K2 P0395	-1	P76	Parking couvert	5
271K2 P0396	-1	P77	Parking couvert	5
271K2 P0397	-1	P78	Parking couvert	5
271K2 P0398	-1	P79	Parking couvert	5
271K2 P0399	-1	P80	Parking couvert	5
271K2 P0400	-1	P81	Parking couvert	5
271K2 P0401	-1	P82	Parking couvert	5
271K2 P0402	-1	P83	Parking couvert	5
271K2 P0403	-1	P84	Parking couvert	5
271K2 P0404	-1	P85	Parking couvert	5
271K2 P0405	-1	P86	Parking couvert	5
271K2 P0406	-1	P87	Parking couvert	5
271K2 P0407	-1	P88	Parking couvert	5
271K2 P0408	-1	P89	Parking couvert	5
271K2 P0409	-1	P90	Parking couvert	5
271K2 P0410	-1	P91	Parking couvert	5
271K2 P0411	-1	P92	Parking couvert	5
271K2 P0412	-1	P93	Parking couvert	5
271K2 P0413	-1	P94	Parking couvert	5
271K2 P0414	-1	P95	Parking couvert	5
271K2 P0415	-1	P96	Parking couvert	5
271K2 P0416	-1	P97	Parking couvert	5
271K2 P0417	-1	P98	Parking couvert	5
271K2 P0418	-1	P99	Parking couvert	5
271K2 P0419	-1	P100	Parking couvert	5
271K2 P0420	-1	P101	Parking couvert	5
271K2 P0421	-1	P102	Parking couvert	5
271K2 P0422	-1	P103	Parking couvert	5
271K2 P0423	-1	P104	Parking couvert	5
271K2 P0424	-1	P105	Parking couvert	5
271K2 P0425	-1	P106	Parking couvert	5
271K2 P0426	-1	P107	Parking couvert	5
271K2 P0427	-1	P108	Parking couvert	5
271K2 P0428	-1	P109	Parking couvert	5
271K2 P0429	-1	P110	Parking couvert	5
271K2 P0430	-1	P111	Parking couvert	5
271K2 P0431	-1	P112	Parking couvert	5
271K2 P0432	-1	P113	Parking couvert	5



271K2 P0433	-1	P114	Parking couvert	5
271K2 P0434	-1	P115	Parking couvert	5
271K2 P0435	-1	P116	Parking couvert	5
271K2 P0436	-1	P117	Parking couvert	5
271K2 P0437	-1	P118	Parking couvert	5
271K2 P0438	-1	P119	Parking couvert	5
271K2 P0439	-1	P120	Parking couvert	5
271K2 P0440	-1	P121	Parking couvert	5
271K2 P0441	-1	P122	Parking couvert	5
271K2 P0442	-1	P123	Parking couvert	5
271K2 P0443	-1	P124	Parking couvert	5
271K2 P0444	-1	P125	Parking couvert	5
271K2 P0445	-1	P126	Parking couvert	5
271K2 P0446	-1	P127	Parking couvert	5
271K2 P0447	-1	P128	Parking couvert	5
271K2 P0448	-1	P129	Parking couvert	5
271K2 P0449	-1	P130	Parking couvert	5
271K2 P0450	-1	P131	Parking couvert	5
271K2 P0451	-1	P132	Parking couvert	5
271K2 P0452	-1	P133	Parking couvert	5
271K2 P0453	-1	P134	Parking couvert	5
271K2 P0454	-1	P135	Parking couvert	5
271K2 P0455	-1	P136	Parking couvert	5
271K2 P0456	-1	P137	Parking couvert	5
271K2 P0457	-1	P138	Parking couvert	5
271K2 P0458	-1	P139	Parking couvert	5
271K2 P0459	-1	P140	Parking couvert	5
271K2 P0460	-1	P141	Parking couvert	5
271K2 P0461	-1	P142	Parking couvert	5
271K2 P0462	-1	P143	Parking couvert	5
271K2 P0463	-1	P144	Parking couvert	5
271K2 P0464	-1	P145	Parking couvert	5
271K2 P0465	-1	P146	Parking couvert	5
271K2 P0466	-1	P147	Parking couvert	5
271K2 P0467	-1	P148	Parking couvert	5
271K2 P0468	-1	P149	Parking couvert	5
271K2 P0469	-1	P150	Parking couvert	5
271K2 P0470	-1	P151	Parking couvert	5
271K2 P0471	-1	P152	Parking couvert	5
271K2 P0472	-1	P153	Parking couvert	5

271K2 P0473	-1	P154	Parking couvert	5
271K2 P0474	-1	P155	Parking couvert	5

#### Art. 5. Définition des Parties privatives

Chaque Lot comporte les Parties privatives du Lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment :

- les **murs intérieurs**, à l'exception des murs porteurs ;
- les **murs et cloisons ou haies séparant deux lots** (ces murs et cloisons ou haies étant mitoyens à ces lots), à l'exception des murs porteurs (ceux-ci étant communs) ;
- les conduits, câbles, branchements et installations pour **l'eau, le gaz, l'électricité, la téléphonie** et d'autres services de distribution qui se trouvent à l'intérieur d'un Lot et servant à son usage exclusif ;
- le poste intérieur de **la parlophonie** ou tout dispositif à l'intérieur d'un lot permettant l'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, le tout, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les **menuiseries intérieures** d'un Lot ;
- les **portes** donnant accès à un Lot, à l'exception de la face extérieure ;
- les **persiennes**, volets, stores et jalousies ;
- **l'installation électrique individuelle** d'un Lot ;
- **l'installation sanitaire individuelle** d'un Lot ;
- **l'installation de ventilation individuelle** destinée exclusivement à un Lot ;
- **l'installation de chauffage individuelle** destinée exclusivement à un Lot comprenant tous les éléments techniques du système de production d'eau chaude et de chauffage (chaudière, circuit de distribution, ...) et radiateurs ;
- les **revêtements** et enduits des murs, sols et plafonds, même communs, à l'intérieur d'un Lot ;
- le **revêtement du sol des terrasses et balcons** dont l'usage privatif est réservé à un Lot, uniquement lorsque ce revêtement diffère de la structure même des terrasses et balcons (par exemple, lorsqu'il est dallé) ;
- la **décoration intérieure** du local privatif ;

et de manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un Lot et qui sert à son usage exclusif.

#### Art. 6. Parties communes - Valeur respective des Lots - Répartition

Les Parties communes sont réparties entre les différents Lots en fonction de leur valeur respective.

Conformément au rapport motivé dont question ci-avant, pour déterminer la valeur respective des parties privatives des Lots, il a été tenu compte des critères retenus par l'article 3.85, § 1, 2<sup>ème</sup> alinéa, du nouveau Code civil, à savoir la superficie au sol nette, l'affectation et la situation de la partie privative.



Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'Acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les Parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera décidée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les Parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Les Parties communes sont, pour ce qui concerne leur jouissance, usage et/ou contribution aux charges communes, réparties en **Parties communes générales** et **Parties communes spéciales** comme dit au règlement de copropriété.

#### Art. 7. Description des Parties communes

##### a) Définition

Les Parties communes sont constituées des parties de bâtiments, de terrain et d'installations de l'immeuble affectées à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ou de certains d'entre eux.

##### b) Enumération

Sont considérées comme Parties communes (sous réserve des exceptions stipulées ci-avant dans la description des parties privatives) :

1. tout le **terrain**, tant en surface et qu'en sous-sol, qu'il soit ou non bâti, le jardin et le potager ;
2. l'**espace**, tant au-dessus des parties non bâties du terrain qu'au-dessus du toit des édifices ;
3. la **structure** de l'immeuble et notamment les fondations, les colonnes, les murs porteurs, les façades, les dalles de béton des étages, tant en sous-sol



qu'hors-sol, et leur étanchéité (en ce compris l'étanchéité des terrasses et balcons dont l'usage est privatif) et couverture; la façade et ses ornements, corniches, gouttières, descentes d'eaux pluviales, seuils de fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires (éclairage, garde-corps, claustras, balustrades, et cætera...) et revêtement de sol, sauf lorsque celui-ci est privatif d'après l'Art. 5 ci-avant ;

4. les **murs** séparant entre elles des Parties communes et les murs séparant les parties privatives d'un Lot d'une partie commune ;
5. les **escaliers** du rez-de-chaussée jusqu'au 6<sup>e</sup> étage (à l'exception des escaliers se trouvant entièrement dans un lot), tant leur cage que les marches, les paliers, les rampes et balustrades ;
6. les **ascenseurs**, tant leur cage que leurs installations techniques ;
7. les **gaines techniques** et coffres de toute nature, dont celles servant aux installations privatives de chauffage et ventilation ;
8. les éventuels appareils de ventilation à usage commun
9. le gros œuvre des **plafonds et planchers** (à l'exception du revêtement de surface dans les Lots) ;
10. les **toits** et toitures vertes ;
11. les éventuels **panneaux photovoltaïques** sur les toitures ;
12. la **menuiserie extérieure** dont les portes d'accès, les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et vitrage ;
13. les **portes intérieures** reliant une partie commune à une autre ou une partie commune à un Lot ;
14. la face extérieure des portes donnant accès à un Lot ;
15. les **halls** et couloirs ;
16. les **installations et locaux techniques**, pour la distribution d'eau, de gaz et d'électricité, les installations de téléphonie et de data ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs ;
17. le local **groupe diesel** ;
18. la gaine et la cheminée de **désenfumage** ;
19. l'**installation électrique** (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvres-portes,...) desservant les Parties communes ;
20. l'installation et l'éventuel local destiné à la détection incendie ;
21. les **locaux poubelles** ;
22. les **locaux vélos** ;
23. les **locaux poussettes** ;
24. le réseau d'**égouts** et ses accessoires ;
25. les **citernes et bassins d'orage** et leurs installations techniques ;
26. les sonnettes, la **parlophonie**, les boîtes à lettre, la conciergerie électronique ;
27. les installations et espaces desservant le **parking**, dont l'aire de manœuvre et de circulation, la rampe et les couloirs d'accès, tous les équipements



techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels les portes d'accès, les installations de contrôle d'accès, l'éclairage propre au parking, les systèmes de détection et de prévention d'incendie propres au parking, les groupes extracteurs de fumée, les marquages au sol des emplacements.

**Art. 8. Situation juridique des Parties communes de l'immeuble**

Les Parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts.

Toute aliénation totale ou partielle d'un Lot entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des Parties communes qui sont l'accessoire inséparable de ce Lot.

La quote-part des Parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les Lots dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée. L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote-part des Parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

**TITRE DEUXIEME - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I. – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

**Art. 1. Dénomination - Siège**

L'association des copropriétaires porte la dénomination « Association des copropriétaires AGAPANTHE ». Son siège est établi à 1190 Forest, Place Nelson Mandela, [n° de l'immeuble, encore à déterminer].

**CHAPITRE II. – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

**Art. 2. Destination des Parties privatives**

Conformément à la loi, toute modification de la destination des Parties privatives d'un Lot requiert l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de modification de la destination des parties privatives d'un Lot, la nouvelle destination doit être compatible avec le permis de lotir et l'Acte de division.

Un propriétaire ne peut modifier la destination des Parties privatives de son lot que moyennant l'obtention préalable des autorisations urbanistiques ou administratives éventuellement requises. Cette autorisation est portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée 15 jours au moins avant le début de la mise en œuvre de la nouvelle affectation.





### Art. 3. Jouissance des Parties privatives

#### 1. Principes

Chacun des copropriétaires peut jouir et disposer des Parties privatives de son Lot dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les Parties privatives de chaque Lot sont affectées, dans la mesure des nécessités techniques, d'une servitude gratuite et perpétuelle en faveur de l'association des copropriétaires permettant l'accès aux fins d'entretien aux Parties communes de l'immeuble (notamment au toit).

#### 2. Travaux dans les Parties privatives

Sous réserves des dispositions contraires des statuts, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à sa convenance et sous sa responsabilité, tous travaux aux Parties privatives de son Lot pour autant qu'ils ne soient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Ainsi, chacun peut modifier la distribution intérieure de ses locaux ou procéder à des percements dans les murs non porteurs séparant deux Lots.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter la stabilité ou la sécurité de l'immeuble, ils doivent être préalablement autorisés par l'assemblée générale et être réalisés sous la surveillance de l'architecte, d'un ingénieur ou d'un technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Les honoraires dus à cette personne sont à la charge du copropriétaire qui exécute les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le copropriétaire des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux entraîneraient tant pour les Parties privatives que pour les Parties communes.

#### 3. Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires aux Parties privatives de son Lot et expose, par son inaction, les autres Lots ou les Parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses Parties privatives.

### Art. 4. Usage des Parties communes

#### 1. Usage proportionnel

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux Parties communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils ont un droit d'usage proportionnel des Parties communes, sauf dispositions contraires des statuts. Ils doivent user des Parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

#### 2. Usage réservé à certains Lots – Parties communes à usage particulier

Par exception au principe relaté au point qui précède, les parties communes suivantes sont réputées « **Parties communes à usage particulier** » en ce sens que

leur usage est réservé exclusivement à certains Lots. En conséquence, les charges relatives à ces Parties communes à usage particulier sont réparties entre les seuls Lots concernés, ainsi qu'il est disposé à l'Art. 13 ci-après, et les propriétaires de ces Lots prennent seuls part au vote concernant ces charges, ainsi qu'il est précisé au Règlement d'ordre intérieur.

a. **Groupe parking**

Les Parties communes spéciales des R+0 et R-1 sont composées des couloirs de circulation, des installations et espaces desservant les emplacements de parking, dont l'aire de manœuvre et de circulation, la rampe et les couloirs d'accès et de tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels les portes d'accès, les installations de contrôle d'accès (barrières, feux, ...), l'éclairage propre au parking, les systèmes de détection et de prévention d'incendie propres au parking, les groupes extracteurs de fumée, les marquages au sol des emplacements.

Hormis l'usage nécessaire aux fonctions collectives de l'Ensemble immobilier (l'évacuation des déchets, par exemple) et à l'exercice par les autres Lots des servitudes dont ils bénéficient sur cet espace, l'usage des Parties communes à usage particulier est réservé exclusivement aux propriétaires et occupants des 155 emplacements de parking décrits ci-dessus dans l'Acte de base, qui ensemble sont dénommés « **Groupe Parking** ».

3. Parties communes à usage privatif – balcons etc

Par exception au principe relaté au point 1. qui précède, certains balcons, terrasses, jardins constituent des « Parties communes à usage privatif » d'un Lot en ce sens que leur usage est réservé exclusivement et privativement au Lot auquel elles sont rattachées conformément à Art. 4 de l'Acte de base.

En conséquence, les charges relatives à ces Parties communes à usage privatif sont privatives au Lot concerné.

Chaque appartement disposera de l'usage exclusif et privatif d'une boîte aux lettres dans un des halls d'entrée.

Les « Jardins à usage privatif » au R+0 décrits ci-dessus dans l'Acte de base forment ensemble le « **Groupe Jardins à usage privatif** ».

4. Parties communes à usage privatif – panneaux photovoltaïques

Par exception au principe relaté au point 1. qui précède, la production de certains panneaux photovoltaïques bénéficiera à titre privatif à certains Lots. Dans cette mesure, les panneaux photovoltaïques constituent des « Parties communes à usage privatif » au Lot auquel elles sont rattachées.

Les Lots concernés seront exclusivement déterminés par la nécessité d'assurer à ces Lots la performance PEB arrêtée par le permis d'urbanisme. L'identification de ces Lots sera arrêtée au plus tard avant la première réception provisoire des Parties privatives d'un Lot.

Les panneaux photovoltaïques qui ne constituent pas des Parties communes à usage privatif constituent des Parties communes et leur production bénéficie à copropriété dans son ensemble.



La maintenance, l'entretien et le remplacement de tous les panneaux photovoltaïques est de la compétence de l'Association des copropriétaires.

**Art. 5. Limites de la jouissance des certaines Parties privatives et communes**

**1. Servitudes résultant de la division de l'Ensemble immobilier**

La division de l'Ensemble immobilier provoquera l'établissement entre les Parties privatives des différents Lots d'un état de choses qui constituera une servitude si ces Lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un Lot sur l'autre;
- du passage d'un Lot sur l'autre ou sur les Parties communes des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci. En particulier, les plafonds et murs des emplacements de parking et des caves sont susceptibles de recevoir, à tous endroits et notamment au-dessus des emplacements de parkings, des équipements et appareillages communs généraux et particuliers, à leurs conduites, canalisations et câbles. Ces équipements, installations, conduites, canalisations et câbles ne pourront avoir pour effet d'affecter l'utilité des emplacements. L'installation de ces équipements, appareillages, conduites, canalisations et câbles communs pourra intervenir à tout moment en fonction des besoins communs.
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un Lot au profit d'un autre, ou entre les Parties privatives et les Parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

**2. Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant des Parties privatives des Lots, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux Parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'Ensemble immobilier doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre aux fenêtres des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents



ou représentés. Les rideaux seront de couleur blanche, beige ou écru et la doublure de couleur blanche.

3. Terrasses, balcons et Jardins à usage privatifs

Chaque propriétaire qui a l'usage privatif de terrasse(s) et balcon(s) en assure seul et à ses frais l'entretien, de manière à les maintenir en parfait état de conservation et d'entretien. Il veille au bon écoulement des eaux.

La tonte, la taille, l'entretien et le remplacement des pelouses, haies et arbustes des jardins à usage privatif sont réalisés à l'initiative du syndic et aux frais communs des propriétaires des Lots concernés.

L'entretien sera effectué dans le strict respect de l'harmonie de l'Ensemble immobilier et en se conformant, le cas échéant, aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

Tout dommage subi par la copropriété ou intervention rendue nécessaire du fait d'un défaut d'entretien de ces terrasses, balcons, jardins et accessoires sera imputable au copropriétaire qui en a la charge d'entretien. Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à ces éléments, le syndic a tous pouvoirs pour y faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut. Les frais des travaux et réparations effectués à ces éléments et réglés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire en défaut.

Si les propriétaires entendent rénover ou remplacer le revêtement des sols des terrasses et des balcons qui serait considéré comme privatif conformément à l'article 5 de l'acte de base, celui-ci serait du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La réparation et le remplacement du revêtement de sol des terrasses et balcons à usage privatif sont réalisés soit à l'initiative et aux frais du propriétaire du Lot concerné si ce revêtement est privatif d'après l'Acte de base, soit à l'initiative du syndic et à frais communs si ce revêtement constitue une Partie commune d'après l'Acte de base.

En cas de travaux aux Parties communes de ces terrasses et balcons (étanchéité, chape, dalle, ...), les frais concernant les travaux au revêtement du sol privatif seront des frais communs, sauf s'il s'avère que l'intervention résulte d'un défaut du propriétaire ou de l'occupant du Lot en cause.

Le titulaire de l'usage privatif d'un jardin n'a pas le droit de le couvrir d'un balcon, ou d'une terrasse, ni d'y ériger de constructions.

Le titulaire de l'usage privatif d'une terrasse veillera à aménager cette dernière dans le respect du Code civil à l'égard de voisins. Ainsi, si la terrasse à usage privatif offre des vues droites sur le fonds voisin au sens du Code civil, il veillera au respect des dispositions légales suivant les modalités qu'il déterminera librement (pare-vues, écran végétal, recul de distance,...), ceci sans préjudice des autres dispositions du présent article.

4. Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé.



Aucun dépôt ni installation privée (armoire, ...) n'est toléré dans le parking. En cas d'infraction, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, à l'enlèvement des meubles et objets. Aucun atelier de réparation ou dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé. Le nettoyage des véhicules y est également interdit.

Les emplacements peuvent être transformés en box fermé moyennant l'obtention des éventuels permis et autorisations nécessaires.

Les emplacements pourront être vendus, loués et/ou cédés à des tiers.

L'accès depuis et vers le sous-sol par les propriétaires et occupants d'emplacements qui ne sont pas également propriétaires ou occupants de Lots hors sol se fait exclusivement par les portes figurées en rouge au plan des sous-sols ci-annexé (Annexe 5).

5. Caves

Les caves pourront être vendues, louées et/ou cédées à des tiers.

Les propriétaires et utilisateurs des caves ne peuvent modifier l'installation électrique ni utiliser ces installations à des fins privatives.

6. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires.

Dans l'hypothèse où une entreprise (bureau, profession libérale, ...) est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer une enseigne ou un volet relatif à l'exploitation mais exclusivement dans les limites des réglementations applicables et uniquement dans le périmètre délimité sur le schéma joint en (Annexe 6).

Chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

7. Couloirs

La copropriété peut limiter l'accès à certains couloirs communs aux seuls occupants d'un bâtiment composant l'immeuble. Elle gère ces accès.

8. Télédistribution.

Les frais d'entretien et de renouvellement de l'installation de télédistribution seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.



9. Toits

L'accès aux toits est interdit, sauf pour procéder à leur entretien et à la réparation de la toiture et des éléments s'y trouvant, l'évacuation de secours et pour les services de secours.

La toiture est grevée d'une servitude de passage, d'ancrage et d'usage, au profit des propriétaires des différents Lots (et équipement, s'il en existe), afin de permettre le placement en toiture de cheminées, appareils divers ou d'évacuation d'air, ainsi que tout le câblage nécessaire à l'alimentation et la gestion de ces appareils. Cette servitude permettra également d'accéder auxdits appareils afin de permettre leur entretien et/ou leur réparation.

Cette servitude confère une telle faculté à chaque propriétaire de ces Lots de sorte que le principe n'en devra donc plus être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires. Néanmoins, après réception provisoire des communs (le Superficiaire en décidant librement jusqu'à cette date), le type de cette installation et l'emplacement de celle-ci sur la toiture devront, quant à eux, être soumis à l'accord de l'assemblée générale.

Le bénéfice de cette servitude ne pourra effectivement être mis en œuvre, qu'après que le propriétaire concerné aura obtenu toutes les autorisations préalables requises dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme.

10. Sous-sols

§.

11. Espaces libres en sous-sol

Les espaces communs des sous-sols sont grevés d'une servitude de passage, d'ancrage et d'usage, au profit des propriétaires des différents Lots non résidentiels, afin de permettre le placement d'appareils de climatisation ou d'évacuation d'air dans des zones des parties communes aux sous-sols définies en annexe (Annexe 7), ainsi que de gaines et câblages nécessaires à l'alimentation et la gestion de ces appareils.

Les câbles, conduits et canalisations rejoignant les Lots non résidentiels à ces installations pourront être fixés au plafond des parties communes et privatives du sous-sol, sans toutefois réduire la hauteur libre à un niveau inférieur à la hauteur libre minimum autorisée dans les sous-sols. Ces appareils, gaines et câblages ne pourront avoir pour effet de rendre impossible ou difficile l'utilisation des espaces communs à leur usage principal.

Cette servitude confère une telle faculté à chaque copropriétaire de Lots non résidentiels de sorte que le principe n'en devra donc plus être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires. Néanmoins, après réception provisoire des communs (le Superficiaire en décidant librement jusqu'à cette date), le type de ces installations et l'emplacement de celles-ci devront, quant à eux, être soumis à l'accord de l'assemblée générale.

Le bénéfice de cette servitude ne pourra effectivement être mis en œuvre, qu'après que le propriétaire concerné aura obtenu toutes les autorisations préalables requises dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme.



### CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.

#### Art. 6. Généralités.

Les entretiens, réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les Parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### Art. 7. Travaux conservatoires et d'administration provisoire.

Le syndic dispose des pouvoirs pour exécuter les travaux aux Parties communes ayant un caractère conservatoire ou d'acte d'administration provisoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

#### Art. 8. Autres travaux.

Des travaux aux Parties communes peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire nonobstant les dispositions légales en la matière de convocation d'assemblée et les dispositions du présent acte. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

La décision d'y procéder doit recueillir la majorité absolue ou la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés selon que les travaux correspondent ou non à des travaux imposés par la loi, à des travaux conservatoires ou à des travaux d'administration provisoire.

#### Art. 9. Travaux aux Parties communes à l'initiative d'un copropriétaire.

Aucuns travaux aux Parties communes ne peuvent être exécutés à l'initiative d'un copropriétaire qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant comme dit ci-avant.

Ces travaux sont réalisés sous la surveillance de l'architecte, d'un ingénieur ou d'un technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Les honoraires dus à cette personne sont à la charge du copropriétaire qui exécute les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le copropriétaire des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux entraîneraient tant pour les éléments privatifs que pour les Parties communes.

#### Art. 10. Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par les Parties privatives de leurs Lots (qu'ils soient occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes et privatives ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.



De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux Parties communes ou autres Parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les Parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à 8 jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### CHAPITRE IV. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

##### Art. 11. Charges communes.

Les charges communes sont divisées en :

- 1° « **Charges communes générales** », qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur Lot.
- 2° « **Charges communes particulières** », qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité ou de l'usage pour chaque Lot d'un bien ou service constituant une Partie commune donnant lieu à ces charges, ou de l'usage qui en est fait.

##### Art. 12. Charges communes générales.

Sont considérées comme Charges communes générales :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des parties et installations communes utilisées par ou à disposition de tous les copropriétaires ;
- les frais d'entretien et de réparation des locaux communs (poubelles, ventilation, compteur eau/gaz, ...);
- les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des Parties communes ;



- la quote-part à charge de l'Ensemble immobilier dans les frais liés à l'Acte de division du Lotissement PL58 ;
- les frais d'administration ;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile de l'association générale des copropriétaires ;
- les indemnités dues par la copropriété ;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- les impôts et redevances, à moins qu'ils ne soient directement établis à charge du ou des copropriétaires.

Chaque copropriétaire contribuera à ces Charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les Parties communes. Ce mode de répartition des charges ce justifie par ses côtés objectif et équitable compte tenu des critères légaux pour le calcul des quotes-parts.

#### Art. 13. Charges communes particulières.

Sont considérées comme Charges communes particulières, les dépenses relatives à l'entretien, la gestion, la réparation et le remplacement des Parties communes à usage particulier définies à l'Art. 4 ci-avant et des éléments qui les composent ou les garnissent, ainsi que les frais de consommations en eau, gaz et électricité liées à ces Parties communes spéciales dans la mesure où ils sont individualisables.

Ces Charges communes particulières sont réparties, au sein de chaque groupe, entre les seuls Lots visés à l'Art. 4, à l'exclusion d'autres, en considérant, par Lot, la quote-part dans les parties communes générales du lot considéré, divisée par le nombre total des quotes-parts dans les Parties communes générales des Lots concernés.

Sont également considérées comme Charges communes particulières, les dépenses relatives à la tonte, la taille, l'entretien et le remplacement des pelouses, haies et arbustes des Jardins à usage privatif.

Ces Charges communes particulières sont réparties entre les seuls Lots bénéficiant d'un Jardin à usage privatif, à l'exclusion d'autres, en considérant, par lot, la quote-part dans les parties communes générales du Lot considéré, divisée par le nombre total des quotes-parts dans les Parties communes des Lots concernés.

#### Art. 14. Charges dues au fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.





#### Art. 15. Autres recettes au profit des Parties communes

Dans le cas où d'autres recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires et affectées de plein droit au terme de l'année comptable au fonds de réserve.

#### Art. 16. Avances sur les Charges communes.

Le montant des avances et apports des copropriétaires destinés aux fonds de roulement et de réserve est décidé par l'assemblée générale.

#### Art. 17. Paiement des Charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les 30 jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à dix euros (10 EUR) et à vingt euros (20 EUR) par jour de retard à compter du, respectivement, dixième et soixantième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

A moins qu'il n'en ait été convenu autrement lors de la fixation de sa rémunération, le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire pour ses frais de gestion du contentieux, forfaitairement fixée à deux cent cinquante euros (250 EUR) par semestre.

Les frais de recouvrement des créances de la copropriété constituent des frais privés.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont liées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2022.

#### Art. 18. Recouvrement des Charges communes

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des Charges communes.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des Charges communes :

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire

défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes, la quote-part du défaillant dans les Charges communes, à titre de provision.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### Art. 19. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires.

La décision (de démolition) et de reconstruction totale de l'immeuble appartient à l'assemblée générale qui statue à la majorité des voix ou à l'unanimité selon que la reconstruction est motivée ou non par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'éventuelle indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes.

### TITRE TROISIEME - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR



#### CHAPITRE I. – GÉNÉRALITÉS

##### Art. 1. Définition - Modification

Il est arrêté un Règlement d'ordre intérieur relatif notamment aux organes de l'association des copropriétaires, aux modes d'habitation de l'immeuble, aux assurances et aux détails de la vie en commun.

Le Règlement d'ordre intérieur peut être modifié par acte sous seing privé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

**Art. 2. Opposabilité.**

Les propriétaires et tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale s'astreint à respecter les règles assurant l'opposabilité des statuts, du Règlement de copropriété, du Règlement d'ordre intérieur et des décisions des assemblées générales aux personnes auxquelles ils concèdent des droits réels ou personnels.

Ainsi par exemple, le propriétaire transmet ces documents au locataire lors de la constitution du bail ainsi que, par après, les décisions prises ultérieurement.

**Art. 3. Adresse - Communications.**

Tout propriétaire ou tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale est tenu d'informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son Lot.

A défaut d'avoir communiqué un changement d'adresse, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

**CHAPITRE II. – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**Art. 4. Pouvoirs.**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement au syndic, au conseil de copropriété, au commissaire au compte ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus de décider souverainement des intérêts communs en se conformant aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

**Art. 5. Composition.**

Chaque propriétaire d'un Lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un Lot ou lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux



assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

**Art. 6. Procurations.**

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

**Art. 7. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée générale ordinaire se tient entre le premier et le quinze mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

**Art. 8. Convocations.**

1. Principes.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

2. Délais.

Les convocations sont envoyées 15 jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

3. Adresse de convocation.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic.



4. Syndic et syndic provisoire.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, § 7 alinéa 6 du Code civil.

5. Consultation.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**Art. 9. Ordre du jour.**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent, conformément aux dispositions légales, demander que des points soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

**Art. 10. Constitution de l'assemblée.**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

**Art. 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

L'assemblée désigne annuellement, à l'ouverture de la séance, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président, et, éventuellement, deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire. Il indique dans le procès-verbal les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre une décision ou qui se sont abstenus.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.





## Art. 12. Délibérations.

### 1. Droit de vote.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.80, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

### 2. Décisions relatives aux Charges communes particulières.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une Partie commune de l'Ensemble immobilier, seuls ces copropriétaires prennent part au vote concernant ces Parties communes à usage particulier, pour autant que les décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Ainsi, les décisions relatives aux Charges communes particulières déterminées à l'Art. 13 du règlement de copropriété font l'objet de délibérations distinctes menées avec les seuls copropriétaires concernés. Chacun de ces copropriétaires vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

### 3. Procès-verbaux - Consultation.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblées générales, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale (et, le cas échéant, aux autres syndics). Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

## CHAPITRE III. – LE SYNDIC.

### Art. 13. Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder

trois ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

#### Art. 14. Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut adjoindre au syndic un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### Art. 15. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### Art. 16. Pouvoirs.

Le syndic représente l'association des copropriétaires, tant en justice qu'à l'égard des tiers.

Outre ses compétences légales, le syndic doit veiller à l'administration et à l'entretien des Parties communes. Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- a) veiller au bon entretien de l'immeuble: il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale ;
- b) assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-ascenseurs-distribution d'eau, enlèvement des immondices) ;
- c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé ;



- d) procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'Immeuble tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc... ;
- e) instruire les contestations relatives aux Parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
- f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre "Assurances" ;
- g) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes ;
- h) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après ;
- i) présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le syndic doit également assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

Par ailleurs, l'assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

#### Art. 17. Comptabilité.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reprenant les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.



**Art. 18. Démission - Fin de sa mission.**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

**CHAPITRE IV. – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Art. 19. Conseil de copropriété**

Un conseil de copropriété est composé au minimum d'un président et deux assesseurs, désignés séparément par l'assemblée générale parmi les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale.

Le syndic assistera aux réunions du conseil sans en être membre.

Les convocations sont adressées simultanément avec l'ordre du jour aux membres du conseil. Elles sont faites par le syndic. Celui qui convoque et établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété délibère valablement si tous ses membres ont été dûment convoqués, au moins 7 jours à l'avance et si au moins deux de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité. Chacun des membres du conseil est lié par les décisions prises en son sein, elles seront considérées comme ayant été prises à l'unanimité. Elles n'auront force probante qu'après avoir été consigné au procès-verbal de séance, lequel sera contresigné par tous les membres, qui en recevront copie. L'abstention pour décisions à prendre n'est pas autorisée. Seulement dans l'éventualité ou en séance des points seront soulevés, en dehors de ceux mis à l'ordre du jour, le vote ne sera valable qu'à l'unanimité des trois membres présents. Tout participant au conseil de copropriété, qu'il soit membre ou appelé à titre consultatif, est tenu à la plus entière discrétion hormis les décisions qui ont été prises par le conseil de copropriété.

Ce conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Pour ce faire, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de



l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### Art. 20. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes a pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la simple vérification des comptes établis par le syndic dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

### CHAPITRE V. – HABITATION DE L'IMMEUBLE

#### Art. 21. Travaux d'entretien périodiques

Les travaux d'entretien et de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix requise par la loi et sous la surveillance du syndic. Il en sera de même des travaux de peinture relatifs à la cage d'escalier et à la face externe des portes palières.

Les travaux de peinture et l'entretien des faces intérieures des châssis et des portes palières restent à charge des privatifs.

#### Art. 22. Esthétique

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les annonces de mise en location ou en vente seront apposées à un endroit déterminé par le syndic.

#### Art. 23. Usage des Parties communes – Interdiction de fumer

Les Parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, coursives, passerelles, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etcetera.

Il est interdit de fumer dans les Parties communes de l'immeuble.



#### Art. 24. Matières dangereuses

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, etcetera) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

#### Art. 25. Terrasses et balcons - Généralités

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté. Les terrasses et balcons devront conserver leur destination d'agrément. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Aucune poubelle ne pourra y être entreposée.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin en bon état d'entretien et dépourvu de toute indication publicitaire ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera,...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux, et cætera, ...

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### Art. 26. Jardins à usage privatif

Conformément au Règlement de copropriété, la tonte, la taille, l'entretien et le remplacement des pelouses, haies et arbustes des Jardins à usage privatif sont réalisés à l'initiative du syndic.

Pour le solde, l'entretien des Jardins à usage privatif est assuré par l'occupant de chaque appartement concerné, dans le strict respect de l'harmonie de l'Ensemble immobilier et, le cas échéant, en se conformant aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

Les propriétaires ou occupants d'un Jardin à usage privatif devront à tout moment, dans l'intérêt de la copropriété, laisser libre accès – et ce sans indemnité - à leur jardin privatif, notamment afin de permettre la réalisation du contrôle et de travaux aux parties communes (façades, mitoyens, ...) et afin de permettre la tonte, la taille, l'entretien et le remplacement des pelouses, haies et arbustes.

Ils ne pourront gêner en rien les autres occupants de l'Ensemble immobilier par les bruits, les odeurs ou toute façon de vivre qui ne seraient pas conformes aux règles de bienséance.



**Art. 27. Jardin commun**

Le Jardin commun est accessible et bénéficie aux résidents de l'Ensemble immobilier. Il est utilisé dans le respect de la quiétude des habitants. Certaines activités peuvent y être prohibées, notamment en soirée.

Le potager est destiné aux habitants dans le cadre d'un règlement proposé par le syndic.

**Art. 28. Ascenseurs**

L'usage des ascenseurs peut être réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'usage des ascenseurs est interdit aux mineurs de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte. Le poids maximum ou le nombre de personnes maximum ne pourront en aucun cas être dépassés.

En aucun cas, les portes de l'ascenseur ne peuvent rester bloquées et les ascenseurs doivent être dégagés au plus vite.

L'usage des ascenseurs est défendu en cas d'incendie.

Toute panne et toute irrégularité de fonctionnement d'un ascenseur doivent être communiquées au syndic.

La société chargée d'assurer l'entretien et la maintenance des ascenseurs devra être la même pour l'ensemble de l'immeuble.

**Art. 29. Antennes, paraboles, télédistribution**

Les installations privatives de réception ou de diffusion d'informations (antennes, paraboles, câbles, ...) et leurs accessoires ne peuvent être établies sur les Parties communes qu'après accord préalable et écrit de l'assemblée générale. Il en va de même des installations établies dans une Partie privative visibles depuis l'extérieur ou depuis un autre Lot. En aucun cas, des fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

**Art. 30. Administration des emplacements vélos**

Le syndic arrête les mesures nécessaires à la bonne administration des locaux vélos, notamment de manière à assurer la bonne accessibilité des emplacements, en particulier, pour les emplacements vélos dont l'usage exclusif et privatif n'est pas réservé à un Lot.

A cette fin, l'assemblée peut arrêter des règles restreignant l'utilisation des seuls emplacements vélos à usage commun et le syndic peut, après préavis, procéder à l'enlèvement des vélos immobilisés pendant une trop longue période à un emplacement vélos à usage commun.

**Art. 31. Chauffage des Lots**

Chaque copropriétaire devra maintenir dans son appartement une température minimum de 15 degrés en tout temps, même dans le cas où l'appartement serait inoccupé. En effet, un appartement non chauffé ou peu chauffé entraîne, de la



part des appartements voisins, une surconsommation de chauffage due aux déperditions anormales de calories (par les murs et par les dalles) induites par le différentiel des températures des appartements mitoyens.

Les propriétaires veilleront à faire respecter cette mesure par leurs locataires éventuels.

#### Art. 32. Location

Le copropriétaire peut donner son Lot en location. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions des statuts et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

#### Art. 33. Tranquillité

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble sont tenus d'habiter honorablement l'immeuble et en jouir en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et autres appareils sonores et la détention de petits animaux domestiques sont autorisés à titre de tolérance.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble ou que l'animal détenu constitue une source de nuisance par bruit, odeur ou autrement. Dans cette hypothèse, la tolérance pourra être retirée, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée des copropriétaires à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués entre huit et vingt heures, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent en aucun cas être déposés dans le local « poubelles » et ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux ou par l'occupant.

#### Art. 34. Emménagements - Déménagements

L'usage des ascenseurs aux fins d'emménagement et de déménagement est exclusivement autorisé :



- après en information du syndic avec un préavis de 5 jours ;
- moyennant l'usage des bâches et cartons de protection ;
- moyennant le respect de la charge maximale indiquée et la bonne répartition des charges dans l'ascenseur.

Toute dégradation commise aux Parties communes de l'immeuble lors d'un emménagement /déménagement sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Après et avant chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

## CHAPITRE VI. – ASSURANCE

### Art. 35. Assurances - Généralité

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale ou par le conseil de copropriété, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
3. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les Parties privatives que pour les Parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire et les membres du conseil de copropriété éventuel, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
4. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
5. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

### Art. 36. Types d'assurances

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :
  - Assurance contre l'incendie et les périls connexes
 Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts



dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

- Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur
- Assurance protection juridique
- Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail sur le chemin du travail, de même, qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

- Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de copropriété.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Art. 37. Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires aux Parties privatives de leur lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### Art. 38. Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de Charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les Parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.



#### Art. 39. Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par l'association des copropriétaires, à titre de Charge commune, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une Charge commune générale.

#### Art. 40. Sinistres – Procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leurs concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans les parties privatives d'un Lot.
2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement les parties privatives d'un Lot et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux Parties communes qu'aux Parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les Parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires



s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de trois point pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes.

#### TITRE CINQUIEME - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

##### Art. 1. Publicité – Appartement témoin

Par dérogation aux dispositions du présent acte, le Superficiaire se réserve, au plus tard jusqu'au moment de la vente du dernier lot lui appartenant, le droit personnel et gratuit:

- ✓ de faire toute la publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur le terrain et le bâtiment en vue de la commercialisation de l'Ensemble immobilier, notamment pour indiquer l'appartement témoin. L'affichage sur la façade de l'Ensemble immobilier ne peut entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.
- ✓ de présenter un des appartements comme appartement témoin pendant la durée qu'elle jugera utile dans son intérêt.
- ✓ d'accéder à l'Ensemble immobilier, par elle-même ou ses représentants et pour toutes personnes agréés ou invitées par elle.

##### Art. 2. Fournitures d'énergie - Locaux à mettre à disposition.

Les Comparantes pourraient être amenées à négocier avec les administrations publiques ou privées compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz ou électricité ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir aux prestataires et fournisseurs concernés, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Les Comparantes se réservent en conséquence, tant qu'elles seront propriétaires d'entités privatives dans l'Ensemble immobilier :

- ✓ le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- ✓ le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de « propriété privative de l'autorité cocontractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.

Pour autant que de besoin, réserve accessoire du droit d'accession sur ce point est faite dans le chef du Promoteur, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.

- ✓ le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de



mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic de l'Ensemble immobilier représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans l'Ensemble immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

#### Art. 3. Dossier d'intervention ultérieure.

La Superficiaire déclare qu'à ce jour elle a fait appel à un coordinateur de sécurité, à savoir le Bureau d'Etudes PS2, lequel est chargé de rédiger un Dossier d'intervention ultérieure pour la totalité du chantier de l'Ensemble immobilier.

En fin de chantier, après avoir été complété, ce Dossier d'intervention ultérieure sera remis au syndic en ce qui concerne l'ensemble de l'Ensemble immobilier et à chaque copropriétaire, par extrait, pour la ou les partie(s) qui les concernent.

#### Art. 4. Mandat

Le Superficiaire constitue pour ses mandataires spéciaux:

- ✓ Madame Frédérique Terlinden, domiciliée à 1310 La Hulpe, rue Joseph Van Malderen 28 ;
- ✓ Madame Zoé Javal, domiciliée à 1060 Saint-Gilles, avenue Ducpétiaux 63 ;
- ✓ Monsieur Denis Albertyn, domicilié à 1380 Lasne, chaussée de Louvain 515 ;
- ✓ Monsieur Maxime Bargibant, domicilié à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue des Tourterelles, 1 ;
- ✓ Tous les collaborateurs de Van Halteren, notaires associés, en fonction au moment de l'exercice du mandat ;

Ci-après dénommés le « **mandataire** »,

Auxquels elle donne pouvoir, chacun agissant individuellement, de pour elle et en son nom vendre tout ou partie du Complexe immobilier prédécrit aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable ; signer tous contrats, actes sous seing privé, actes authentiques généralement quelconques nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, la commercialisation et la promotion du même bien, en ce compris tous actes et contrats relatifs au financement des travaux de construction et de promotion dudit bien, tous actes modificatifs du présent acte contenant adaptation des statuts de la copropriété de l'immeuble ; signer tous actes sous seing privé ou authentiques ayant pour objet de conférer un droit réel d'emphytéose sur tout ou partie dudit bien.

Dans le cadre de ces pouvoirs, un mandataire agissant individuellement, pourra :

- Fixer et/ou faire constater l'époque d'entrée en jouissance.
- Recevoir le prix de vente, les redevances emphytéotiques, en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.
- Dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de



prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

- Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, la destination des lieux et les mentions d'urbanisme.
- Accepter toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
- Préciser les impôts et taxes, la mise à disposition du bien, les charges communes, le sort des travaux et améliorations apportés aux biens à l'expiration des éventuels contrats d'emphytéose, la responsabilité résultant notamment de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil.
- Déposer au rang des minutes du notaire toute convention sous seing privé concernant lesdits baux, ainsi que leurs diverses annexes.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par portefort, ratifier celles-ci.
- Faire toutes déclarations relatives à l'assujettissement éventuel de la partie mandante à la taxe sur la valeur ajoutée.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

#### DECLARATIONS DIVERSES

##### Dispense d'inscription d'office.

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

##### Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les Comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif susindiqué.



Droit d'écriture.

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à 100 EUR et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Identité des comparants - Certificat.

Les identités et domiciles des comparants, personnes physiques, ont été établis au vu de la carte d'identité ou du passeport.

Les Comparantes confirment que leurs dénomination, siège social et forme juridique tel qu'indiqués en tête des présentes, sont exacts et conformes.

**DONT ACTE**

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Les Comparantes déclarent avoir reçu le projet du présent acte depuis plus de 5 jours ouvrables et que ce délai a été suffisant pour en prendre connaissance. Après lecture partielle et commentée, les Comparantes ont signé avec le notaire.



U

**RECOMMANDÉ / AANGETEKEND**

Bouygues Immobilier Belgium  
Monsieur Albertyn Denis  
Avenue Louise 240  
1050 IXELLES

Notre réf. / Onze ref. 07/PFD/1759277  
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, BE, Access&Go

Contact Nicolas PAUWELS, Attaché - tél. : 02 432 84 90 mail : npauwels@urban.brussels  
Albertine Folly, tél. : 02 432 83 04, E-mail : afolly@urban.brussels

**PERMIS D'URBANISME**

23-12-2021

**LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,**

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Forest
- Demandeur : Bouygues Immobilier Belgium  
Monsieur Albertyn Denis  
Avenue Louise 240  
1050 Ixelles
- Situation de la demande : Rue Saint-Denis 117 - 119
- Objet de la demande : Construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 165 parkings en sous-sol

**ARRETE:**

Art. 1er. Le permis visant à construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 165 parkings en sous-sol, est délivré aux conditions de l'article 2 ;

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés indice A : n°0511\_FOR\_A\_SA\_099\_A.DWG, 0511\_FOR\_A\_SA\_100\_A.DWG datés du 22/06/2021 ; n°03/14 datés du 31/05/2021 ; n°01/14, 02/14, 04/14 à 14/14 datés du 16/06/2021 sans préjudice des conditions émises ci-dessous <sup>(1)</sup> ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
  - Respecter davantage les essences de plantes indigènes recommandées par Bruxelles Environnement ;
  - Limiter l'utilisation des terrasses des logements A12.23 et A12.33 sur leurs gauches par des bacs à plantes fixes ou des pare-vues;
  - Respecter les plans précisant la présence de ces séparations entre espaces extérieurs (A10.61 et A9.61, A8.61 et A9.61, A7.61 et A8.61, A6.61 et A7.61), les loggias en façade avant (A4.23 et A5.23, A4.33 et A5.33), les terrasses en façade avant (A5.21 et A6.21), ainsi que les balcons en façade avant (A5.43 et A6.41, A7.21 et A7.22) ;
- 3) se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement daté du 22/12/2020 ;

- 4) se conformer à l'avis de l'Asbl d'Access&Go daté du 11/12/2020 ;
- 5) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/12/2020 et du 13/09/2021, figurant dans le dossier de demande de permis<sup>(1)</sup> ;
- 6) s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes :
- réaliser les logements encadrés et/ou conventionnés tels que proposés par le demandeur : allouer les logements suivants (A1 1.1 (150,2m<sup>2</sup> / 4ch) ; A1 2.1 (146,4m<sup>2</sup> / 4ch) ; A1 3.1 (148,4m<sup>2</sup> / 4ch) ; A1 4.1 (148,4m<sup>2</sup> / 4ch) à du logement conventionné ;
  - fournir, en complément à la proposition initiale de charges d'urbanismes, des logements de grandes tailles pour du logement conventionné à concurrence de 412.54m<sup>2</sup> ;

La réalisation des charges doit débiter avant la fin des travaux relatifs au présent permis et, le cas échéant, le permis d'urbanisme nécessité pour la réalisation des charges ci-imposées doit être introduit dans l'année de la délivrance du présent permis.

- 7) Pour garantir la bonne exécution des charges d'urbanisme en nature, fournir une garantie financière à première demande d'un montant de 814.818,00 € au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, avant l'ouverture du chantier du présent permis d'urbanisme. L'original de la garantie constituée auprès de l'organisme financier choisi par le titulaire du permis sera transmis au Service Public Régional de Bruxelles (BUP - Direction de l'Urbanisme) avec la référence régionale du dossier 01/PFD/1759277 ;

*Art. 3. — Les travaux ou actes permis<sup>(1)</sup> concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)*

**Art. 4.** Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

**Art. 5.** Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

**Art. 7.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

#### FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le permis de lotir PL58 non périmé délivré en date du 26/06/2014;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

#### **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que le projet vise à construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 165 parkings en sous-sol Considérant que la demande a été introduite en date du 04/09/2020 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 26/11/2020 ;

Considérant que la demande déroge au :

- permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne la prescription 2.1.1.2 du permis de lotir PL58 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au un permis de lotir PL58 : prescription 2.1.1.2;
- application de l'article 175/15 – 175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 25 bis) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/12/2020 portant les références C.2011.0685/5/CAP/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/09/2021 portant sur les plans modifiés portant les références C.2011.0685/7/DX/ac, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant l'avis ANLH daté du 11/12/2020; que le projet est partiellement conforme aux normes du RRU, qu'il convient de se conformer aux conditions et remarques énoncées à l'avis;

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Considérant l'avis conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 22/12/2020 reprenant les conditions suivantes :

- « Déplacer les emplacement vélos du jardin dans l'enceinte de bâtiment ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Tracer l'itinéraire à partir de la voirie et jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible et préciser le style d'accroche vélo ;
- Rediriger les trop pleins des bassins d'orage et citerne de récupération vers les Leibeek ;
- Fournir un plan paysager des essences indigènes à mettre en place ; »

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 26/11/2020 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Access&Go;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2021 au 04/04/2021 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu ont été introduite ;

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 20/04/2021 libellé comme suit :

**Contexte :**

Attendu que le bien se situe sur une voirie régionale, en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la présente demande de permis d'urbanisme fait suite à un permis de lotir intitulé PL58 (PL/409243) ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 180 parkings en sous-sol ;

**Procédures et avis d'instances :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- PRAS Prescriptions particulières Zone de forte mixité : 4.5.1° Modification des caractères urbanistiques
- Art 176/1 Enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte;
- Permis de lotir : Art 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- Rapport d'incidence Art 175/15 Projet soumis à Rapport d'incidence au vu de l'annexe B : 25/ Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicule à moteur ;

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 06/06/2021 au 04/04/2021, qu'elle n'a reçu aucune réaction;

**Situation existante :**

Considérant que la demande concerne le bien situé à l'angle de la rue des Carburants et de la rue Marguerite Bervoets à Forest (parcelle 21382C0271/00F002) ;

Considérant que la demande fait partie d'un permis mixte et s'accompagne donc d'un permis d'environnement de classe 1B, couvrant l'installation d'un parking de 180 emplacements, en instruction également ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le permis de lotir accordé par le collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Forest le 26 juin 2014 (PL58), concernant un ensemble de trois lots bâtis : A, B et C, ainsi que le lot V couvrant les aménagements de voirie et des espaces publics ;

(1) Supprimer la(s) mention(s) inutile(s)

Qu'une demande par lettre recommandée a été introduite en date du 24 janvier 2019 à la commune de Forest, demandant prorogation du permis de lotir par application de l'art. 117 du COBAT, que la demande a reçu un avis favorable par avis du collège des bourgmestre et échevins de Forest le 14 février 2019 ;

Que le Collège a constaté le 05 mars 2020 la constitution de la garantie couvrant le coût de réalisation des équipements de voirie et d'espaces publics du PL58 par Bouygues Immobilier Belgium SA conformément à l'article 109 du COBAT, que dès lors le PL 58 est valide ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (07/PFD/618163) a été délivré le 23 février 2018 dans le cadre du PL58, concernant les lots B, C et le lot V relatif aux voiries et visant à « démolir un ensemble de constructions et d'installations, créer des voiries et espaces publics et construire deux ensembles d'immeubles comprenant au total 94 logements, un parking couvert de 120 emplacements, 1 crèche, 2 surfaces commerciales, 3 surfaces de bureaux dont des commerces de moyenne et petite taille » ;

#### Description du projet tel que présenté :

Considérant que la demande comporte la construction de 165 logements, 2 surfaces de bureaux de 255m<sup>2</sup> au total, 1 surface commerciale de 119m<sup>2</sup>, 180 places de stationnement en sous-sol et rez-de-chaussée, et un espace vert central ;

Considérant que le projet vise spécifiquement la réalisation :

- De l'îlot A, qui s'inscrit dans le projet d'un nouveau quartier entre la rue Saint-Denis, la rue des Carburants et la rue Marguerite Bervoets ;
- D'un ensemble de bâtiments de gabarit R+4 à R+5 formant un îlot continu entre la rue Bervoets et la rue des Carburants et composés de 12 entrées d'immeuble ;
- D'un espace vert central, accessible à l'ensemble des résidents ;
- De 165 logements répartis comme suit :
  - 28 studios,
  - 30 logements une chambre,
  - 82 logements deux chambres,
  - 25 logements trois chambres ;
- De 180 places de stationnement, réparties en 2 niveaux de parking, au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- D'une surface de bureaux de 100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée à l'angle de la rue de Spaak et la rue Storck ;
- D'une seconde surface de bureau de 154m<sup>2</sup> au 1er étage à l'angle de la rue Bervoets et la rue des Carburants ;
- D'une surface commerciale de 119m<sup>2</sup> au 1er étage du bâtiment à l'angle de la rue Bervoets et la rue des Carburants ;

#### Motivation

#### Volume

Considérant que le projet présente un bâtiment formant un front continu sur l'ensemble de l'îlot, et un cœur d'îlot occupé par un espace vert ;

Considérant que le bâtiment s'inscrit dans le relief environnant, que le niveau 0 du projet correspond au rez-de-chaussée sur la rue Spaak, qu'il présente un gabarit de hauteur variable R+4 à R+5, qu'il est conforme à la prescription 2.1.1.3 du permis de lotir PL58 ;

#### Dérogation

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le projet présente une dérogation à la prescription 2.1.1.2 du permis de lotir PL58 en ce que la profondeur de l'immeuble à appartement est supérieure à 14m, que ce dépassement de profondeur est localisé à l'angle de la rue Bervoets et de la rue des Carburants ;

Que cependant ce volume en excroissance est nécessaire à la création d'une ventilation du parking depuis le sous-sol, qu'il est limité à une superficie de 4m<sup>2</sup> sur toute la hauteur du bâtiment, qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Que dès lors, la dérogation à la prescription 2.1.1.2 du permis de lotir est autorisable vu son faible impact ;

Considérant que le projet prend place dans un espace actuellement occupé par des bâtiments d'activités économiques, que cependant la démolition de ces bâtiments est autorisée par le permis de lotir PL58, qu'il développe un ensemble de bâtiments formant un îlot continu entourant un espace vert central, qu'il présente une variété dans l'expression architecturale des façades en utilisant différentes tonalités de briques, qu'il s'intègre dans les caractéristiques des constructions environnantes ;

Que dès lors, le bâtiment s'accorde au cadre urbain environnant et qu'il est donc conforme à la Prescription particulière Zone de forte mixité 4.5.1° relative à la modification des caractères urbanistiques ;

#### Aménagement intérieur

Considérant que la demande s'intègre dans le développement d'un nouveau quartier (PL58), qu'elle comporte des activités économiques et des logements, que dès lors elle présente une diversité de fonctions ;

Considérant que le projet développe des surfaces de bureaux et de commerce en rez-de-chaussée, que la prescription 2.1.1.1 du permis de lotir PL58 autorise le développement d'autres fonctions (PME, services, bureaux, commerces, etc) aux bâtiments situés dans les angles des rues Bervoets et des Carburants et des rues Spaak et Stork, que dès lors il est conforme au permis de lotir PL58 ;

Considérant que le projet présente des surfaces de bureaux situées pour l'une à l'angle de la rue de Spaak et la rue Storck et pour l'autre à l'angle de la rue Bervoets et la rue des Carburants, ainsi qu'une surface de commerce située à l'angle de la rue Bervoets et la rue des Carburants, que dès lors il permet une activation des rez-de-chaussée, qu'il participe à la création d'un quartier de vie et à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;

#### Logements

Considérant que le projet présente des logements de typologies variants du studio au 3 chambres, que cependant le nombre de logements de petites taille est important (28 studios et 30 logements 1 chambre), que le nombre de 2 chambres est très important également (80), que cette répartition ne permet pas d'offrir un nombre important de grands logements (25 logements 3 chambres) ;

Considérant que le projet comprend la construction d'un îlot complet au sein du permis de lotir, que la mixité est d'autant plus importante dans la mesure où un nouveau quartier est développé, qu'il y a lieu de prévoir un nombre de logements de grande taille (3 et 4 chambres) plus représentatif de la population de la taille des ménages du quartier, que dès lors il y aurait lieu de revoir la proportion de logements de grandes tailles (3 et 4 chambres) à 20% ;

Considérant que les studios (A1.01 et A1.02) et le logement 1 chambre A2.02 sont localisés au rez-de-chaussée, qu'ils sont mono-orientés en façade avant (sur la rue), qu'ils ne bénéficient pas d'espaces extérieurs privés, que dès lors ils ne présentent pas un aménagement suffisamment qualitatif ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'affectations de ces espaces en rez pour répondre aux besoins du quartier ;

Considérant que des propositions d'affectations ont été faites en commission de concertation ;

Considérant que les logements 3 chambres (A12.01, A11.02, A9.12 (PMR), A8.21, A8.31, A8.41 et A8.51) présentent des séjours de superficies trop réduites (30m<sup>2</sup> à 32m<sup>2</sup>) en rapport au nombre de chambres (3), que le projet présente des logements 2 chambres bénéficiant d'un séjour de plus grandes dimensions, que dès lors ils ne présentent pas un aménagement suffisamment qualitatif, qu'ils sont situés à proximité de logement de petites tailles, qu'il y aurait lieu de revoir la répartition des typologies de logement en réduisant

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'une proportion plus importante de logements de grande taille (3 chambres et plus) et bénéficiant d'un aménagement plus qualitatif ;

### Vis-à-vis de baies et terrasses

Considérant que le projet présente la problématique récurrente de vis-à-vis trop proches entre les logements:

- Terrasse studio A1.11 : vue sur chambre A1.12 ;
- Terrasse studio A1.21 : vue sur chambre A1.22 ;
- Terrasse studio A1.31 : vue sur chambre A1.32 ;
- Terrasse A3.11 : vue sur chambre A2.13
- Terrasse A3.21 : vue sur chambre A2.23
- Terrasse A3.31 : vue sur chambre A2.33
- Terrasse A4.21 : vue sur chambre A3.24
- Terrasse A4.31 : vue sur chambre A3.34

Que l'aménagement et le positionnement de ces terrasses occasionnent des vues obliques vers les baies des pièces de vie (chambre) des logements proches, que la proximité de logements de petites tailles ne permet pas de leur offrir des espaces extérieurs suffisamment qualitatif, qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement et la répartition des logements, que des logements des plus grandes tailles pourraient être aménagés :

- A1.11 et A1.12, A1.21 et A1.22, A1.31 et A1.32 : en faire de grands 4 chambres ;
- A3.11 et A2.11, A3.21 et A2.21, A3.31 et A2.31 : en faire de grands 4 chambres ;
- A4.21 et A3.24, A4.31 et A3.34 : revoir l'aménagement pour créer des logements de plus grandes tailles ;

Considérant que les terrasses des logements (A3.24 et A3.34) sont situées dans l'angle du bâtiment (bloc A3), qu'elles offrent une surface généreuse et présentent une profondeur importante (2m), qu'elles sont en contact avec des pièces de séjour, que cependant elles sont situées à faible distance des baies des pièces de vie (chambre) des logements A2.21 et A2.31, que dès lors il y aurait lieu de limiter les vues possibles depuis celles-ci vers les logements proches (A2.21 et A2.31) ;

Considérant que la toiture plate du bloc A2 est végétalisée, qu'elle est contiguë au bloc A1 voisin, que la toiture plate du bloc A4 est végétalisée, qu'elle est contiguë au bloc A3 voisin, que ces toitures peuvent être accessibles facilement depuis les circulations verticales des blocs A1 et A3, que cependant elles ne le sont pas ;

Considérant l'importance de créer des espaces dédiés à l'agriculture urbaine ;

Considérant que les potagers s'insèrent dans la stratégie régionale du Plan Good Food ;

Considérant que les potagers contribuent à la diversité du biotope et renforcent le maillage vert ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin et des potagers, que cependant il est nécessaire de limiter l'accessibilité de ces toitures, que les toitures plates des blocs A2 et A4 devraient être accessibles par les circulations verticales des blocs A1 et A3 au R+4, que les surfaces rendues accessibles devraient être limitées en surface par un dispositif fixe type bacs à plantes, afin de préserver l'intimité des logements à proximité (A5.41 et A3.41) ;

Considérant que les libellés des chambres des logements du bloc A7 (A7.22, A7.32, A7.42 et A7.52) ne sont pas correctement renseignés sur le plan, qu'il y aurait lieu de corriger l'indication chambre pour ces logements ;

### Stationnement

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le sous-sol est continu sur l'ensemble des bâtiments de l'îlot, qu'il est occupé par des emplacements de stationnement couverts (91), que la circulation automobile est organisée selon une boucle, que la structure porteuse du bâtiment présente des poteaux ;

Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement aux abords des poteaux situés sur les axes porteurs 9, 26, 39 afin de sécuriser le parcours ;

Considérant que le sous-sol est accessible par une rampe d'accès véhicule situé à l'angle Sud-Ouest, que celle-ci présente une largeur de 4m, qu'elle est à double-sens ;

Qu'il y aurait lieu de préciser le dispositif de sécurité utilisé permettant le croisement des véhicules dans celle-ci ;

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé partiellement par des emplacements de stationnement couverts (74), que la circulation automobile est organisée en double sens, que la structure porteuse du bâtiment présente des poteaux ;

Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement aux abords des poteaux situés sur l'axe porteur 10 afin de sécuriser le parcours ;

#### Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone B au plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit 165 places de stationnements motorisés, dont 13 places PMR ;

Considérant que le ratio d'emplacement motorisé par logement est de 1 et conforme au RRU ;

Considérant qu'aucune place de stationnement n'est prévue au sein du bâtiment pour le commerce et les bureaux ;

Considérant néanmoins que 37 nouvelles places sont créées en voirie dans la mise en œuvre du permis de lotir ;

Considérant que 297 emplacements vélos sont projetés, ventilés comme suit : - Dans le parking niveau 0 : 103 vélos standards et 11 vélos cargos. - Dans l'intérieur d'îlot au niveau du jardin : 168 vélos standards et 26 vélos cargos.

Considérant que les emplacements au niveau 0 du parking semblent bien agencés, que cependant des emplacements vélos sont également situés en dehors de locaux sécurisés, qu'ils sont à proximité de la rampe d'accès au sous-sol, que les emplacements situés à proximité de la circulation du bloc A9 ne permettent pas une manœuvre de sortie aisée pour l'ensemble des vélos ;

Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement d'un local vélo fermé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol ;

Qu'il y aurait lieu également de revoir l'aménagement du local vélo situé à proximité de la circulation verticale du bloc A9 ;

Considérant que les emplacements vélos en intérieur d'îlot ont une trop grande emprise sur la zone de jardin et qu'il y a lieu de les repositionner ;

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo style U renversé. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les dalles de parking sont particulièrement glissantes en cas de pluie pour les véhicules à deux roues ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans l'itinéraire à partir de la voirie et jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;

#### Sol

Considérant que la parcelle est reprise en Catégorie 4 de l'inventaire de l'état de sol : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

**Espace vert**

Considérant qu'un jardin commun est aménagé pour l'ensemble des résidents de l'îlot, qu'il est également accessible par un passage couvert depuis la rue Spaak ;

Considérant que des jardins privatifs sont délimités pour les logements situés au rez-de-chaussée donnant sur l'intérieur d'îlot ;

**Rapport d'incidences**

Considérant que le projet a nécessité la réalisation d'un rapport d'incidences, que les incidences relevés sont limitées ;

Considérant que durant la phase de chantier, un trafic important sera généré par l'évacuation des terres excavées, que le charroi empruntera les axes du boulevard de la deuxième arme britannique et la rue Saint-Denis, que cependant cette phase critique sera la plus courte ;

Considérant que les gabarits du projet sont cohérents avec ceux développés par le projet de logements Citydev rue Bervoets, que les matériaux utilisés présentent une harmonie, qu'un front bâti homogène est reformé sur les rues des Carburant et Bervoets, ainsi que sur les rue Spaak et Storck, que dès lors le projet s'inscrit dans le contexte environnant ;

Considérant que le projet se conforme au plan réglementaire, que cependant il présente une dérogation à la prescription 2.1.1.2 du PL58, relative à l'implantation des constructions, que cette dérogation est nécessaire pour un volume de ventilation des espaces de stationnement situés en sous-sol, qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est conforme au principe de bon aménagement des lieux ;

**Gestion de l'eau**

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 29/09/2020 ;

Considérant que le quartier a subi de nombreux épisodes d'inondations par le passé et que l'augmentation de la quantité d'eaux usées due aux nouveaux habitants n'est pas négligeable ;

Considérant que le réseau séparatif pourrait rediriger le trop plein du bassin d'orage vers les eaux de surfaces du Leybeek ;

Vu l'avis du service Eau de la Commune, à savoir :

« Considérant que la demande porte sur la réalisation de 165 appartements et communs qui représentent une surface de 16.653,32 m<sup>2</sup> ; une surface de commerce et deux surfaces de bureau qui représentent ensemble une surface de 373,48 m<sup>2</sup> ; des parking, caves et locaux techniques qui représentent une surface de 6.104,98 m<sup>2</sup> ; des abords et jardins qui représentent une surface au rez-de-chaussée de 1790 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la demande de permis de lotir PL58 délivré le 26 juin 2014 ;

Considérant l'étude hydrologique réalisée par Geolys en 2020, les essais de sol effectués en février 2020 par Satesco et le monitoring piézométrique réalisé entre le 22.01.2020 et le 21.02.2020 ; qu'une pollution a été identifiée dans la partie basse du site ; que l'ensemble des pollutions identifiées au droit du futur lot A sont caractérisées comme orphelines et concernent soit le sol, soit les eaux souterraines ; que le traitement des différentes pollutions sur l'ensemble de la parcelle a fait l'objet d'une étude de risque et d'un plan de gestion ; que, lors de l'identification des différentes pollutions, le niveau des eaux souterraine a été estimé. L'eau est présente à faible profondeur (inférieur à 3 mètres de profondeur). La nappe d'eau souterraine semble s'écouler vers le Nord-Nord-Ouest (en direction de la Senne) ;

Considérant que l'ensemble de la parcelle se trouve en aléa d'inondation faible, moyen ou élevé ; Qu'aucun cours d'eau ou plan d'eau ne traverse actuellement le site-même ; qu'historiquement, un ruisseau, le Leybeek,

(1) Supprimer la(s) mention(s) inutile(s)

passait sur le site ; il est actuellement voûté et dirigé vers le réseau d'égouttage de la rue Marguerite Bervoets ; qu'un projet de maillage pluie local est en cours d'étude ;

Considérant que le site actuel est entièrement urbanisé, ce qui le rend entièrement imperméable ; que la construction du lot A permettra de diminuer le taux d'imperméabilisation du site, passant de 1 à 0,62 grâce à l'aménagement du jardin central en pleine terre (d'une surface de 1.700 m<sup>2</sup>) et d'autres surfaces perméables aux abords, totalisant une surface de 2.189 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction du niveau en sous-sol impliquera le déblai de 15.100 m<sup>3</sup> de terre et le remblais de 900 m<sup>3</sup> de terre pour l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot. La nappe d'eau souterraine se situant à faible profondeur, la construction du lot A impliquera un rabattement de celle-ci ;

Considérant les conclusions de l'étude hydrologique : Vu la faible profondeur de la nappe souterraine variant entre 80 cm et 2 mètres de profondeur, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas possible ; que le projet prévoit la mise en place de deux systèmes de temporisation : la mise en place de toitures stockantes ainsi qu'un bassin d'orage ; L'ensemble des toitures non accessibles des différents immeubles seront des toitures plates végétalisées, dont l'épaisseur du substrat sera de 7 cm. Ces toitures végétalisées seront des toitures stockantes qui disposent d'espace de stockage de 2.843 m<sup>3</sup>, cela représente un volume de rétention de toiture. Les toitures vertes occupant une surface de 2.843 m<sup>2</sup>, cela représente un volume de rétention d'environ 142 m<sup>3</sup>. En ce qui concerne les eaux pluviales récoltées sur les terrasses situées aux différents niveaux des immeubles ainsi qu'au rez-de-chaussée, celles-ci sont dirigées vers un bassin d'orage d'une capacité de 40 m<sup>3</sup>, dimensionné également pour retenir un volume de 50 L/m<sup>2</sup>. Le débit de fuite (de 5 L/s/ha) et le trop-plein du bassin d'orage sera connecté et rejeté au réseau d'égouttage de la rue Storck ; Par ailleurs, les eaux issues des toitures stockantes seront dirigées vers une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 34 m<sup>3</sup>. L'eau récupérée sera utilisée pour l'entretien, l'arrosage et le nettoyage des différents espaces verts et abords du site. Le trop-plein de la citerne de récupération d'eau sera connecté au bassin d'orage ; que l'utilisation de toitures vertes stockantes favorise l'évapotranspiration ; Qu'un volume total de 182 m<sup>3</sup> (bassin d'orage et toitures stockantes) pour la temporisation est prévu, avec, en plus, la mise en place d'une citerne de récupération ;

Considérant que les données dans le formulaire de demande indiquent une superficie imperméable projetée de 4129,46 m<sup>2</sup>, une superficie de toitures végétalisées (de type extensive) projetée de 2.843 m<sup>2</sup>, des citernes de récupération des eaux pluviales pour un volume global de 34 m<sup>3</sup> et des dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassin d'orage) pour un volume global de 20 m<sup>3</sup> ; que les volumes indiqués dans le formulaire ne correspondent pas aux prescriptions du Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ; que les volumes des toitures stockantes doivent être indiqués dans les documents ; que les données diffèrent dans les différents documents de la demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales dont l'article 3 du R.C.U. qui prescrit, lorsque l'infiltration n'est pas possible, la temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout grâce à l'aménagement d'un dispositif d'une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de surface de collecte en projection horizontale (y compris toitures, abords, balcons, etc.), avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout ; que les ouvrages aériens et végétalisés sont privilégiés ; que les ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés impliquent une imperméabilisation des surfaces en pleine terre lorsqu'ils sont implantés dans les espaces extérieurs ; que le(s) dispositif(s) projeté(s) devrai(en)t avoir un volume global de 206 m<sup>3</sup> selon la superficie imperméable projetée dans la demande ;

Considérant que, tel que prescrit à l'article 3.2 du R.C.U., la réutilisation des eaux pluviales doit faire l'objet d'un rapport motivé, joint à la demande d'autorisation par le demandeur, démontrant qu'une partie de l'eau collectée sera réutilisée de manière régulière à des fins domestiques ou industrielles, justifiant que le volume de temporisation situé en amont de l'écoulement libre contrôlé peut être réduit à 33 litres/m<sup>2</sup>, le solde (17 litres/m<sup>2</sup> ou plus) pouvant constituer une réserve disponible pour la réutilisation ; que la note de calcul annexée à la demande a pour objet le calcul du volume nécessaire pour l'entretien et l'arrosage des abords ; que ce type d'usage ne peut pas être considéré comme régulier. »

#### Nature

Considérant le Plan Nature Régional 2016-2020 indiquant que dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

que, dans les projets qui leurs seront soumis. ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages vert et bleu ainsi que du réseau écologique bruxellois ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que les plantations d'arbres dans le verger devront de préférence être des arbres fruitiers locaux et rustiques ;

Considérant que les zones « contaminées » par des plantes exotiques invasives devront être contenues et surveillées périodiquement ;

Considérant que la diversité des biotopes présents sur le site du projet devra être encouragée et développée (haies constituées d'espèces indigènes différentes, zones de prairie, massifs arbustifs, buissons épineux à baies...);

Considérant que les revêtements des cheminements doivent être chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave ;

Considérant qu'il est conseillé tant que possible de planter en pleine terre, plutôt qu'en bacs de plantations afin d'augmenter la perméabilité au sol du projet ;

Considérant que dans le cas d'utilisation de bacs de plantations, les fosses doivent être :

- exemptes de toute fondation de bordure et de tout débris de chantier.
- munie d'une zone perméable  $\geq 2,25 \text{ m}^2$  au pied de l'arbre.
- d'un volume de terre arable accessible pour le système racinaire de l'arbre, déterminé en fonction de la hauteur du sujet à maturité :
  - $10 \text{ m}^3$  pour les essences de 3<sup>e</sup> grandeur ( $10\text{m} \leq h < 15\text{m}$ ) ;
  - $15 \text{ m}^3$  pour les essences de 2<sup>e</sup> grandeur ( $15\text{m} \leq h < 20\text{m}$ ) ;
  - $20 \text{ m}^3$  pour les essences de 1<sup>re</sup> grandeur ( $h \geq 20\text{m}$ ) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

Conditions :

- Revoir l'aménagement des logements A1.01 et A1.02, et modifier leurs affectations pour répondre aux besoins du quartier ;
- Revoir la répartition des typologies de logement en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'une proportion plus importante (20%) de logements de grande taille (3 chambres et plus) ;
- Rendre accessible les toitures plates des bloc A2 et A4, en limitant l'aménagement des terrasses par des dispositifs fixes ;
- Sécuriser la circulation automobile au sous-sol et au rez-de-chaussée aux abords des poteaux de structure ;
- Revoir l'aménagement d'un local vélo fermé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol ;
- Revoir l'aménagement du local vélo à proximité de la circulation verticale du bloc A9 ;
- Déplacer les emplacements vélos du jardin dans l'enceinte du bâtiment ;
- Tracer l'itinéraire à partir de la voirie et jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible et préciser le style d'accroche vélo ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Indiquer dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme les données relatives à la situation existante et faire concorder l'ensemble des données dans l'ensemble des documents de la demande;
  - Indiquer l'ensemble des dispositifs de temporisation dans l'ensemble des documents et privilégier les ouvrages de temporisation aériens et végétalisés ;
  - Joindre à la demande un rapport motivé relatif à la réutilisation des eaux pluviales accompagné d'une demande de dérogation à l'article 3 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.
  - Rediriger les trop pleins des bassins d'orage et citerne de récupération vers le Leibeek ;
  - Fournir un plan paysager des essences indigènes à mettre en place ;
  - Prévoir des zones de potagers sur des espaces bien orientés et facilement accessibles ;
  - Prévoir un accès à l'eau de citerne sur ces zones de potagers ;
  - Implanter des nichoirs sur les nouvelles façades pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle;
- La dérogation à la prescription 2.1.1.2 du permis de lotir PL58 délivré par la commune de Forest le 26 juin 2014 est autorisée.;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 20/04/2021 ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Forest du 22/04/2021 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du 14/05/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) reprenant les conditions suivantes :

- « Revoir l'aménagement des logements A1.01 et A1.02, et modifier leurs affectations pour répondre aux besoins du quartier ;
- Revoir la répartition des typologies de logement en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'une proportion plus importante (20%) de logements de grande taille (3 chambres et plus) ;
- Rendre accessible les toitures plates des bloc A2 et A4, en limitant l'aménagement des terrasses par des dispositifs fixes;
- Sécuriser la circulation automobile au sous-sol et au rez-de-chaussée aux abords des poteaux de structure;
- Revoir l'aménagement d'un local vélo fermé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol ;
- Revoir l'aménagement du local vélo à proximité de la circulation verticale du bloc A9 pour faciliter la manœuvre de tous les vélos ;
- Limiter les emplacements vélos situés dans le jardin au profit de leurs implantations dans l'enceinte du bâtiment ;
- Indiquer dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme les données relatives à la situation existante et faire concorder l'ensemble des données dans l'ensemble des documents de la demande;
- Indiquer l'ensemble des dispositifs de temporisation dans l'ensemble des documents et privilégier les ouvrages de temporisation aériens et végétalisés ;
- Joindre à la demande un rapport motivé relatif à la réutilisation des eaux pluviales accompagné d'une demande de dérogation à l'article 3 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.
- Rediriger les trop pleins des bassins d'orage et citerne de récupération vers le Leibeek ;
- Fournir un plan paysager des essences indigènes à mettre en place et privilégier l'implantation de zones de potagers sur des espaces bien orientés et facilement accessibles ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Prévoir un accès à l'eau de citerne sur les espaces verts et les zones de potagers ; »

Considérant que les plans modifiés ainsi que des documents administratifs ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 01/07/2021 ;

Considérant que le demandeur a également introduit une note de proposition de charges avec ses plans modifiés ;

Considérant que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note que :

**« 2. MODIFICATIONS VISANT A REPONDRE AUX CONDITIONS IMPOSEES PAR URBAN (COURRIER DU 14/05/2021)**

1.1 Revoir l'aménagement des logements AI.01 et AI.02, et modifier leurs affectations pour répondre aux besoins du quartier ;

- le studio AI 0.1 réaffecté en commerce (le cas échéant fusionnable avec la surface de bureau) ;
- Réaménagement du studio AI 0.2, du 2ch AI 0.3, des communs et hall d'entrée afin d'offrir un appartement 3ch traversant et un studio, tous deux avec jardin donnant sur le parc ;

1.2 Revoir la répartition des typologies de logement en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'une proportion plus importante (20%) de logements de grande taille (3 chambres et plus),

- A1 : a) Cfr point 1.1 supra ;  
b) Réunion d'un appartement 3ch (AI 1.2 — 2.2 — 3.2 - 4.2) et d'un studio (AI 1.1 — 2.1 — 3.1 — 4.1) pour former un grand appartement 4ch sur l'angle — grande terrasse donnant sur le square Mandela — étages 1 à 4. Voir plans étages 1 à 4 bloc AI.
- A2 : Réunion d'un appartement 1ch et d'un appartement 3ch pour proposer un grand appartement 4ch traversant (A2.02) disposant d'un jardin + terrasse. Voir plan du rez-de-chaussée bloc A2.
- A3 : Suppression d'un appartement 1ch (A3 1.1 — 2.1 — 3.1) et réaménagement des surfaces de manière à proposer un appartement 1ch (A3 1.2 — 2.2 — 3.3 anciennement studio) disposant d'une terrasse d'une part, et de proposer un appartement 3ch (A3 1.5 — 2.5 - 3.5 anciennement 2ch) disposé autour de la terrasse et ainsi éviter les vues entre appartements différents — étages 1 à 3. Voir plans étages 1 à 3 bloc A3.
- A4 : Réunion du studio A4 1.2 et de l'appartement A4 1.1 (2ch) pour proposer un grand 3ch. Voir plan étage 1 bloc A4.
- A5 : Réorganisation de l'appartement A5 4.1 (2ch) pour proposer un appartement 3ch et rendre le séjour plus qualitatif. Voir plan étage 4 bloc A5.
- A6 : Réorganisation de l'appartement A6 5.1 (2ch) pour proposer un appartement 3ch et rendre le séjour plus qualitatif. Voir plan étage 5 bloc A6.

La nouvelle répartition des typologies de logements découlant de ces modifications est la suivante :

Nombre de logements	155	13918,48	100
Studio	20 ICH	30	13
			19
			48
2CH		74	17
3CH		26	3
4CH		5	
			1028,75
			2153,56
			6888,68
			3093,09
			754,40

Soit 10 logements de moins : 5% en plus d'appartements 3 à 4 chambres, 2% en moins d'appartements 2 chambres et 5% en moins de studios. Le nombre d'appartements 1 chambre n'a pas changé.

1.3 Rendre accessible les toitures plates des bloc A2 et A4, en limitant l'aménagement des terrasses par des dispositifs fixes ;

- Aménagement de terrasses communes sur les toitures des blocs A2 et A4 accessibles via les communs des blocs A1 et A3 et proposant des espaces de potagers collectifs. Délimitation des terrasses par des bacs à plantes fixes. Cfr également point 1.12.4. Voir plan étage 4.
- Modification de l'emplacement de la fenêtre de la chambre 2 pour éviter les vis-à-vis avec la terrasse commune. Voir plans étage 4 bloc A3.

1.4 Sécuriser la circulation automobile au sous-sol et au rez-de-chaussée aux abords des poteaux de structure ;

Les colonnes bordant les circulations automobiles sont marquées d'une peinture et protégées d'un arceau métallique; un marquage au sol dirige le conducteur suivant le cheminement à suivre.

1.5 Revoir l'aménagement d'un local vélo fermé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol ; L'emplacement de la zone de rangement des vélos cargo est protégée par un muret (H min. 90cm) de la zone de circulation voiture (parking et rampe). Voir plan rez-de-chaussée bloc A7

1.6 Revoir l'aménagement du local vélo à proximité de la circulation verticale du bloc A9 pour faciliter la manœuvre de tous les vélos ;

L'aménagement du local vélo est revu et le local est fermé pour plus de sécurité. Voir plan rez-de-chaussée bloc A9

1.7 Limiter les emplacements vélos situés dans le jardin au profit de leurs implantations dans l'enceinte du bâtiment ;

- Les emplacements vélos du Jardin ont tous été intégrés dans le volume fermé du projet. Voir plan rez-de-chaussée.
- Pour rappel, à la demande de Bruxelles Environnement, placement d'emplacements vélos extérieurs supplémentaires dans le porche d'entrée pour les visiteurs. Voir plan rez-de-chaussée bloc A1 et plan étage 1 bloc A7.

1.8 Indiquer dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme les données relatives à la situation existante et faire concorder l'ensemble des données dans l'ensemble des documents de la demande;

La démolition de l'ensemble des constructions existante sur le site, en ce compris le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme, a été autorisée par le permis d'urbanisme délivré le 23 février 2018 (Réf. commune PU26620 — Réf. Région 07/PFD/618163), relatif à une phase antérieure du projet d'ensemble visant à la mise en œuvre du permis de lotir PL 58 délivré le 26 juin 2014 couvrant le site.

Ce permis d'urbanisme a été mis en œuvre.

La situation existante à prendre en considération correspond dès lors au site entièrement démoli. La situation existante mentionnée au formulaire de demande de permis d'urbanisme ne doit par conséquent pas être revue.

1.9 Indiquer l'ensemble des dispositifs de temporisation dans l'ensemble des documents et privilégier les ouvrages de temporisation aériens et végétalisés ;

Le projet prévoit la mise en place de deux systèmes de temporisation : la mise en place de toitures stockantes ainsi qu'un bassin d'orage.

1.10 Joindre à la demande un rapport motivé relatif à la réutilisation des eaux pluviales accompagné d'une demande de dérogation à l'article 3 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

Aucune dérogation n'est demandée.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

En effet, nous confirmons que les calculs de volume des bassins d'orage ont été réalisés avec 50 litres/m<sup>2</sup> et non 33 litres/m<sup>2</sup> pour un total de surfaces imperméables de 3.645 m<sup>2</sup> répartis comme suit : - 2.843 m<sup>2</sup> de toitures stockantes de 5 cm, soit : 2.843 m<sup>2</sup> x 50 l/m<sup>2</sup> = 142 m<sup>3</sup>.

802 m<sup>2</sup> de terrasses, toiture terrasses et abords imperméables, soit : 802 m<sup>2</sup> x 50 l/m<sup>2</sup> = 40 m<sup>3</sup> (2x20m<sup>3</sup>)

Et ce tel que mentionné au rapport d'incidences — page 67.

1.11 Rediriger les trop pleins des bassins d'orage et citerne de récupération vers le Leibeek ; Nous confirmons que conformément aux documents graphiques, les trop-pleins des bassins d'orage et citernes sont rejetés dans le réseau séparatif d'eau pluviale en voirie qui reprend le Leibeek en enterré, en ce compris l'ensemble des eaux pluviales du site.

1.12 Fournir un plan paysager des essences indigènes à mettre en place et privilégier l'implantation de zones de potagers sur des espaces bien orientés et facilement accessibles ; L'aménagement paysager du projet est envisagé comme suit :

#### 1.12.1 Objectifs de l'aménagement

- Desservir les accès intérieurs de l'îlot,
- Préserver un caractère de jardin,
- Atténuer les vis-à-vis et préserver la tranquillité des résidents, particulièrement au rez-de-chaussée, Proposer suffisamment d'espaces de promenades ou de repos pour assurer l'intimité des usagers du jardin,
- Disposer des points d'intérêt ou d'activité pour ouvrir le jardin et favoriser la convivialité, la rencontre et les échanges intergénérationnels,
- Participer au développement de la biodiversité locale,

#### 1.12.2 Circulations

Les axes de passage sont implantés à l'écart des façades et des Jardinets, et les espaces intermédiaires préservés sont plantés d'une végétation assez haute, afin d'éviter les contacts trop directs avec les espaces privatifs des résidents et leur assurer le maximum de tranquillité.

Les circulations principales sont assurées par un cheminement confortable et très qualitatif en béton teinté ocre et désactivé (antidérapant) dont l'aspect rappelle la dolomie bien connue des parcs et jardins urbains.

Les bordures de ces axes sont constituées d'épaisses planches de bois placées verticalement pour créer de robustes bordures de hauteur variée, découpées en vagues amples.

Des abaissements locaux de ces bordures en vagues donnent accès aux circulations secondaires dans les parterres. Celles-ci sont en gazon, dont les tronçons les plus sollicités sont ponctuellement renforcés de pas japonais en épaisses dalles de schiste.

#### 1.12.3 Caractère de Jardin

Les circulations s'insèrent entre et dans les parterres dans un jeu de buttes bien marquées qui découpent et dynamisent l'espace. Ce travail d'accentuation de la volumétrie permet de créer des jeux

de coulisses et de points de vue qui se multiplient et changent au gré des déplacements en autant de paysages différents qui accompagnent les déambulations et ouvrent la perception spatiale.

La hauteur des buttes et les plantations généreuses qui les habillent procurent également un sentiment d'intimité et renforcent la surprise de la découverte des points d'intérêts qui jalonnent les sentiers sans être visibles les uns des autres. La profusion des plantations participe également au caractère de Jardin par leur ampleur et leur variété.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

*Le caractère intime du jardin est ainsi obtenu par l'impression que l'espace est très diversifié et plus grand qu'il n'est, grâce à la profusion végétale et aux nombreux points de vue changeants entre les buttes qui créent des écrans entre les points d'intérêt.*

#### 1.12.4 Points d'intérêt

*Ce caractère intime est particulièrement intéressant pour isoler deux petites zones de rencontre et de repos disposées aux deux extrémités du jardin.*

*Ces zones, plus sollicitées, sont accessibles par des chemins en gazon, renforcé de pas japonais en épaisses dalles de schiste, qui s'élargissent pour constituer des petites clairières dans la végétation luxuriante des buttes. Deux bancs adossés, séparés par une haie basse, y sont disposés pour accueillir les visiteurs.*

*Ponctuellement, là où leur hauteur le permet, les bordures en vagues peuvent être équipées d'assises plus larges permettant de s'y asseoir également. Ces assises peuvent être disposées en vis-à-vis, comme représenté sur le plan du projet (entre les accès au All et au AIC)).*

*Des activités d'échanges plus dynamiques sont prévues avec l'installation de trois zones de potagers collectifs. Ces pratiques jardinières sont très riches en échanges et en convivialité et favorisent particulièrement les rencontres intergénérationnelles.*

*Deux zones sont aménagées en toiture des bâtiments A2 et A3. Une troisième zone de potagers collectifs est installée dans le jardin.*

*Les cultures se font dans des bacs en tables surélevées. Cela facilite beaucoup l'entretien des parcelles, particulièrement pour les résidents plus âgés, et permet d'adapter facilement le nombre de tables en fonction des usagers intéressés.*

*Pour rester dans l'esprit des productions nourricières, les abords sont plantés d'arbres fruitiers à haute tige : Cerisiers bigarreaux et Pommiers Court-Pendu et Reinette, qui sont deux variétés rustiques et résistantes, bonnes pollinisatrices.*

*Après l'effort, le réconfort : les abords offrent des bancs propices à profiter de la vue sur le travail fini et à s'échanger des bons tuyaux de culture.*

#### *Développement de la biodiversité*

*A son échelle, le jardin participe à l'augmentation de la biodiversité par le recours à l'emploi de plantes indigènes qui sont des relais d'habitat et de reproduction de la petite faune.*

*Néanmoins, toutes les plantes indigènes type ne peuvent convenir dans le contexte agressif et difficile du milieu urbain, aussi plusieurs plantes sont des variétés de plantes locales plus adaptées à ces conditions et présentent des qualités esthétiques et de tenues plus développées.*

*Les arbres à haute tige sont sélectionnés pour leur port équilibré et leurs couleurs automnales prononcées, ainsi que pour leur résistance aux conditions urbaines et leur résilience face au changement climatique. Quelques espèces à feuillage persistant sont implantées en partie centrale et le long de l'axe principal. Le long des façades on ne retrouve que des essences à feuillage caduque pour garantir un apport de luminosité suffisant pendant les mois d'hiver. Quatre arbres fruitiers, 2 cerisiers et 2 pommiers, ont été sélectionnés pour assurer la pollinisation croisée. Ils sont implantés le long de la zone des potagers collectifs, dans l'esprit de production alimentaire du lieu, et pour limiter la chute des fruits dans cette zone plus dédiée au travail jardinier.*

*Quelques arbustes ponctuent les massifs pour apporter une structure permanente en hiver. A cet effet ils sont choisis pour leur feuillage persistant et leur port compact. Pour autant leurs qualités esthétiques ne sont pas en reste avec leurs feuillages lustrés et leurs floraisons abondantes.*

*Les haies sont également constituées de plantes à feuillage persistant ou marcescent, toujours pour assurer une structure permanente toute l'année, et pour garantir l'intimité des Jardinetts qu'elles bordent.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Pour les plantes herbacées, le choix végétal a porté sur une palette de plantes vivaces, de fougères et de graminées qui offrent un développement important et un port qui rappelle les plantes d'ambiance fraîche et ombragée.

Le projet vise aussi à favoriser le maintien et le développement de la petite faune, et particulièrement deux espèces d'oiseaux, le Moineau domestique, granivore, et le Martinet noir, insectivore, des espèces commensales qui nichent naturellement dans des cavités et anfractuosités des façades des bâtiments, sous les corniches et les toitures. Ces habitats disparaissent progressivement lors des rénovations et isolations, ce qui tend, avec la perte générale de biodiversité et la pollution atmosphérique qui réduisent les ressources en nourriture, à causer un effondrement des populations sur une grande partie de leur aire de répartition.

En parallèle aux programmes de replantations, l'implantation de nichoirs (voir le point 2.3 pour les aspects techniques) peut favoriser la restauration de conditions favorables au redéveloppement de ces populations.

1.13 Prévoir un accès à l'eau de citerne sur les espaces verts et les zones de potagers ;

En plus de l'utilisation des eaux récupérées pour l'entretien, l'arrosage et le nettoyage des différents espaces verts et abords du site, l'eau de pluie sera également mise à disposition aux abords de la zone potager.

## 2. MODIFICATIONS COMPLEMENTAIRES VISANT A REPONDRE A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/04/2021

2.1 Modifications découlant des conditions formulées par la commission de concertation

2.1.1 Tracer l'itinéraire à partir de la voirie et jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible et préciser le style d'accroche vélo ;

- Les zones de circulation cyclistes sont marquées au sol au moyen d'une peinture époxy granuleuse;
- Type de supports vélos « VélopA TuliP » : voir plan, coupe et élévation en annexe.

2.1.2 Prévoir des zones de potagers sur des espaces bien orientés et facilement accessibles ; Une zone de potager partagé est disposée à l'endroit le plus ensoleillé (angle A9 — A10) et deux autres zones sont aménagées sur les toitures du A2 et A4.

2.1.3 Implanter des nichoirs sur les nouvelles façades pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle;

Les espèces d'oiseaux présentes aux alentours du projet sont le Martinet noir (*Apus apus*) et le Moineau domestique (*Passer domesticus*).

Ces espèces grégaires nichent en colonies et nécessitent des nichoirs apposés/accrochés. Les nichoirs seront disposés autour du parc intérieur sur les façades en bardage bois en périphérie du parking, au plafond du porche d'entrée et/ou dans les arbres suivant l'espèce.

- Martinets : en hauteur sur les façades orientées Nord ou Est de préférence pour éviter les coups de chaleur.
- Moineaux : à une hauteur de 3 à 8 mètres, dans les arbres ou sur les façades orientées Sud-Est voire Nord-Est pour éviter les expositions permanentes au soleil ou à l'ombre

2.2 Modifications découlant des considérants de l'avis de la commission de concertation

2.2.1 Logements

« Considérant que les logements 3 chambres (A12.O1, A11.02, A9.12 (PMR), A8.21, A8.31, A8.41 et A8.51) présentent des séjours de superficies trop réduites (30m<sup>2</sup> à 32m<sup>2</sup>) en rapport au nombre de chambres (3), que le projet présente des logements 2 chambres bénéficiant d'un séjour de plus grandes dimensions, que dès lors ils ne présentent pas un aménagement suffisamment qualitatif »

- A1 2 0.1 (3ch) Réaménagement du hall d'entrée pour prévoir un séjour plus qualitatif.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- *All 0.1 (2ch) : Réaménagement du hall d'entrée pour prévoir un séjour plus qualitatif.*
- *All 0.2 (3ch) : Réaménagement des espaces pour améliorer l'habitabilité des chambres et la disposition du séjour.*
- *Réaménagement du séjour A9 1.2 (PMR) pour le rendre plus qualitatif.*
- *Appartements A8 2.1-3.1-4.1-5.1 : réorganisation des séjours, hall d'entrée, zone nuit pour occupation plus qualitative.*
- *Appartements A8 2.3-3.3-4.3-5.3 : réorganisation des séjours pour occupation plus qualitative.*

#### 2.2.2 Vis-à-vis de baies et terrasses

*« Considérant que le projet présente la problématique récurrente de vis-à-vis trop proches entre les logements : Terrasse studio A1. II : vue sur chambre A1.12 ; Terrasse studio A1.21 : vue sur chambre A1.22 ; Terrasse studio A1.31 : vue sur chambre A1.32 ; Terrasse A3.II : vue sur chambre A2.13 ; Terrasse A3.21 : vue sur chambre A2.23 ; Terrasse A3.31 : vue sur chambre A2.33 ; Terrasse A4.21 : vue sur chambre A3.24 ; Terrasse A4.31 : vue sur chambre A3.34 » Suppression des vues obliques avec :*

- *A1 : Réunion du studio avec le 2 chambres pour en faire un 3 chambres. Voir plans étages 1 à 4 bloc A1.*
- *A3 : Terrasse en creux plutôt que balcon en saillie. Voir plans étages 1 à 3 bloc A3.*
- *A4 : Déplacement de la fenêtre de la chambre du A3.24. Voir plan étage 4 bloc A3.*

#### 2.2.3 Aménagement et répartition des logements

*« qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement et la répartition des logements, que des logements des plus grandes tailles pourraient être aménagés : A1.II et A1.12, A1.21 et A1.21, A1.31 et A1.32 : en faire de grands 4 chambres ; A3.11 et A2.11, A3.21 et A2.21, A3.31 et A2.31 : en faire de grands 4 chambres ; A4.21 et A3.24, A4.31 et A3.34 : revoir l'aménagement pour créer des logements de plus grandes tailles »*

*Voir point 1.2.*

#### 2.2.4 Stationnement

*2.3 « Considérant que le sous-sol est accessible par une rampe d'accès véhicule situé à l'angle Sud-Ouest, que celle-ci présente une largeur de 4m, qu'elle est à double-sens ; Qu'il y aurait lieu de préciser le dispositif de sécurité utilisé permettant le croisement des véhicules dans celle-ci ;*

- *La circulation dans la rampe est sécurisée par des feux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol, à l'entrée de la rampe, pour empêcher le croisement des véhicules.*

#### AUTRES MODIFICATIONS

*Les modifications complémentaires suivantes sont apportées, dont certaines découlent implicitement des modifications exposées supra .*

*Optimisation des terrasses au premier étage du A6.13, A8.11 et A10.II en modifiant l'accès au jardin. Voir plan étage 1.*

*Modification des façades suivant les nouvelles typologies de logements reprises au point 1.2.*

*Des bancs sont disposés dans les aires de gazon pour inviter les occupants dans le jardin. Les places de parking pour voitures sont revues en fonction du nombre d'appartements :*

*1place/logement.*

*Les emplacements vélos sont revus en fonction du nombre de chambres : 1place/chambre. »*

*Considérant dès lors qu'il ressort que les plans modifiés introduits visent à rencontrer les conditions émises dans l'article 191 :*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la démolition des immeubles existants a été autorisée au Permis de Lotir 58 en phase antérieure du projet d'ensemble, que dès lors la situation existante à prendre en considération est la situation de droit résultante, à savoir le terrain vierge de construction, que le formulaire de l'annexe I est correct ;

Considérant que la répartition des logements est modifiée, au profit d'une plus grande proportion de logements de grande taille, que le nombre de logements est diminué de 165 à 155, que l'aménagement du sous-sol est revu, que le nombre de place de stationnement est diminué, qu'il correspond au nombre de logements ;

Considérant que les toitures situées au 4<sup>e</sup> étage des blocs A2 et A4 sont accessibles partiellement, que des potagers collectifs y prennent place, qu'ils sont accessibles et bien orientés, que leur entretien et arrosage peut profiter des eaux de pluie récupérées,

Considérant que la sécurisation automobile aux sous-sol et rez-de-chaussée aux abords des infrastructures porteuses est sécurisée, que la cave C9.18 en position isolée (bloc A9) bénéficie d'une zone d'accès sécurisée et marquée au sol ;

Considérant que les emplacements vélos situés dans le jardin sont supprimés, que des locaux vélos sont ajoutés au rez-de-chaussée (blocs A3, A5 et A10), que les emplacements vélo non sécurisés aux abords de la rampe d'accès au sous-sol sont réorganisés et sécurisés par un muret, que des emplacements supplémentaires à destination des bureaux et des visiteurs prennent place sous le porche d'entrée rue Spaak,

Considérant que la circulation des vélos est sécurisé par un marquage au sol dans le parking au rez-de-chaussée de la voirie jusqu'aux locaux vélos, que des accès directs vers la voirie sont ouverts lorsque possible sur la rue Kichka (rue Stork), que les systèmes d'accroche sont précisés ;

Considérant que la répartition des locaux du rez-de-chaussée à l'angle des rues Stork et Spaak est modifiée, que le studio A1.02 est affecté en bureau, que la répartition des logements mono-orientés vers la rue Stork est modifiée, que davantage de logements de grande taille (3ch) traversants avec ouverture vers le jardin intérieur y prennent place à la place des studios ;

Considérant que la gestion des eaux est assurée à la parcelle, que l'étude quantitative des eaux à temporiser est décrite au rapport d'incidences, que des dispositifs de rétention et de temporisation ont été dimensionnés en suffisance, que des toitures stockantes ainsi qu'un bassin d'orage sont mis en place, que le trop-plein des citernes est rejeté dans réseau séparatif en voirie vers le Leybeek, que les eaux récupérées sont accessibles pour l'entretien, l'arrosage et le nettoyage des espaces verts et des potagers, qu'en cela aucune dérogation n'est demandée ;

Considérant qu'un dossier constitué d'un plan paysager détaillé et une étude paysagère est fourni, qu'il reprend le descriptif des essences plantées, que les espèces proposées sont en majorité exotiques, à l'exception des arbres fruitiers, Qu'il conviendrait de revoir les plantations proposées en veillant à respecter davantage les considérants énoncés à l'article 191 ;

Considérant que des modifications complémentaires visant à répondre à l'avis de la commission de concertation du 20/04/2021 sont apportées à la demande de permis d'urbanisme :

Considérant que les terrasses des logements A12.23 et A12.33 sont en contact avec des pièces de séjour, qu'elles offrent une profondeur importante, qu'elles génèrent des vues obliques intrusives sur les chambres des logements A1.22 et A1.32, qu'il conviendrait de limiter les vues depuis ces terrasses sur leurs gauches par des bacs à plantes fixes ou des pare-vues ;

Considérant que des séparations des espaces extérieurs apparaissent en plan mais ne sont pas clairement repris en coupe et élévations entre les logements et/ou espaces communs, qu'il s'agit précisément des terrasses des logements du 6<sup>e</sup> étage en façades avant et arrière (A10.61 et A9.61 , A8.61 et A9.61 , A7.61 et A8.61 , A6.61 et A7.61 ), des loggias en façade avant ( A4.23 et A5.23 , A4.33 et A5.33), des terrasses en

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

façade avant (A5.21 et A6.21), ainsi que des balcons en façade avant (A5.43 et A6.41, A7.21 et A7.22), qu'il convient de respecter les plans précisant la présence de ces séparations entre espaces extérieurs ;

Considérant que des nichoirs sont prévus en façades Nord et Est pour les martinets, et Sud-Est et Nord-Ouest pour les moineaux ;

### Charges

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à la construction d'un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 165 parkings en sous-sol :

- La création de 16.296,36m<sup>2</sup> de logements,
- Le maintien de 249,08m<sup>2</sup> de bureau,
- La création de 167,08m<sup>2</sup> de commerce,

Considérant que la superficie de bureaux créée est inférieure au seuil des 500m<sup>2</sup> qui donne lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ; que la création de 254,08 m<sup>2</sup> de bureaux ne donne pas lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de commerce créée est inférieure au seuil des 2.000m<sup>2</sup> qui donne lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ; que la création de 167,08 m<sup>2</sup> de commerce ne donne pas lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme de création de logement est de 16.296,36m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme relative à cette activité est fixée à 50.00€ par m<sup>2</sup> de superficie de plancher en application de l'article 6, 5° de l'arrêté ;

Considérant, dès lors, que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 814.818,00€, soit 16.296,36m<sup>2</sup> x 50,00€ ;

Considérant que le demandeur propose d'allouer une partie des logements de la présente demande en logements conventionnés conformément à l'article 10 §2 de l'arrêté du 2 mai 2013, dans la continuité de ce qui a été accordé au Permis d'urbanisme référencé 07/PFD/618163, délivré le 23/02/2018 et relatif aux bâtiments B et C ;

Considérant que 593,4m<sup>2</sup> de la superficie plancher des logements seront des logements conventionnés :

- A1 1.1 (150,2m<sup>2</sup> / 4ch) ;
- A1 2.1 (146,4m<sup>2</sup> / 4ch) ;
- A1 3.1 (148,4m<sup>2</sup> / 4ch) ;
- A1 4.1 (148,4m<sup>2</sup> / 4ch) ;

Considérant qu'en prenant compte de la différence de prix de vente des logements dans le quartier (3.100€/m<sup>2</sup>) et le prix de vente maximum des logements conventionnés (2.290€/m<sup>2</sup>), soit 810€, cette charge proposée est estimée à 480.654€,

Que cependant la valeur totale des charges d'urbanisme est supérieure, que la différence entre les charges dues et les charges proposées s'élève à 334.164€, soit 814.818,00€ moins 480.654€, qu'il y a donc lieu de fournir en complément 334.164€,

Que dans la continuité de la proposition de charges d'urbanisme en nature proposée par le demandeur, cette valeur peut correspondre à des logements conventionnés à concurrence de la somme restant due, que cela correspond à 412,54 m<sup>2</sup> de logements encadrés à allouer en complément ;

Considérant que cette solution permettra de proposer au sein du projet une plus grande mixité de types de logements ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que l'autorité accepte pour partie la proposition des charges d'urbanisme en nature du demandeur pour les motifs énoncés ci-dessus ;


Considérant que les charges d'urbanisme restant dues sont dès lors imposées en nature par la réalisation de logements conventionnés en complément de la proposition initiale,

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**La dérogation relative à la prescription 2.1.1.2 du permis de lotir PL58 délivré par la commune de Forest le 26 juin 2014 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

  
Bety WAKNINE,  
Directrice générale

23 -12- 2021

Le fonctionnaire délégué,

  
Thibaut JOSSART,  
Directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : PU 27590)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.*

*Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.*

*En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site [urban.brussels](http://urban.brussels).*

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant

### Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestres et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
  - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

**EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be>.

**Décision du fonctionnaire délégué**

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le fonctionnaire délégué peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.*

*Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.*

*En outre, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.*

**Modalités de publicité**

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.*

*Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.*

*Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.*

*Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.*

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

**OBLIGATION D'AFFICHAGE**

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.

**ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE**

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de .....

**AVIS**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).  
Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° ..... (1)

délivré le .....

à .....

par .....

prorogé le ..... (1)

prorogation reconduite le ..... (1)

OBJET DU PERMIS : .....

DURÉE PRÉVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : .....

Adresse : .....

N° de téléphone : .....

HORAIRES DU CHANTIER : .....

(1) Bliffer la mention inutile.

**OBLIGATION D'AVERTISSEMENT**

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;  
 2° son nom ou sa raison sociale;  
 3° la date de commencement des actes ou travaux;  
 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;  
 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermis/urbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

### Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

### Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entiereté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1<sup>er</sup> peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1<sup>er</sup>, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1<sup>er</sup>, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

(1) Supprimer la(les) mention(n) inutile(s)

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

**Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

**Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :**

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

**Recours au Gouvernement**

**Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

**Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

**Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

**Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/3 ou 188/4.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

**Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :**

**Article 1er.** Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprimé à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

(1) Supprimer la(les) mention(ions) inutile(s)

**AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING**

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente ...

**AVIS**

**MEDEDELING**

Application de l’article 194/2 du Code bruxellois de  
l’Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels  
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D’URBANISME<sup>(1)</sup>  
PERMIS DE LOTIR N° ...<sup>(1)</sup>

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING<sup>(1)</sup>  
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...<sup>(1)</sup>

délivré le ...  
à ...  
par ...  
prorogé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

afgegeven op ...  
aan ...  
door ...  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Nom : ...  
Adresse : ...  
N° de téléphone : ...

Naam : ...  
Adres : ...  
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d’application des obligations  
d’affichage du permis et d’avertissement du début des travaux,  
voir la page suivante du portail régional de l’urbanisme :  
[http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-  
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van  
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de  
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de  
gewestelijke website van stedenbouw :  
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-  
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-  
de-start-van-de-werken?set\\_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

## Suite de la procédure PEB<sup>1</sup>

### Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

#### Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO<sub>2</sub>, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
  - o le formulaire de « notification PEB du début des travaux » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1<sup>er</sup> du CoBrACE
  - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1<sup>er</sup> du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et renouvelée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité renouvelée simplement)

Bruxelles Environnement  
Division Energie - Département Travaux PEB  
Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :  
[epbdossierpeb@environnement.brussels](mailto:epbdossierpeb@environnement.brussels)

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB renouvelée simplement

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

ou par mail :  
[peb-epb@urban.brussels](mailto:peb-epb@urban.brussels)

#### Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

<sup>1</sup> D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Un rapport Intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

#### **Notification de changement d'intervenants**

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

#### **Services d'aide de la réglementation travaux PEB :**

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	<a href="mailto:peb-epb@urban.brussels">peb-epb@urban.brussels</a>	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:info@confederationconstruction.be">info@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	<a href="http://hub.brussels">http://hub.brussels</a>	02/ 422 00 20	Entreprises

#### **Site internet :**

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) : [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à .....  
.....(2) a été octroyé / refusé (3) par  
.....(4) le ..... (5).

La décision peut être consultée :  
- auprès de l'administration communale du ..... (date) au ..... (date) entre ..... (heure)  
et ..... (heure) ..... à  
..... (adresse) (6)  
.....(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.  
Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

**COMMUNE DE FOREST**

(Région de Bruxelles-Capitale)



Service : **Urbanisme Environnement**  
Chaussée de Bruxelles, 112  
1190 - BRUXELLES

Votre correspondant : Secrétariat  
02/370 17 26 ou 14  
ru@forest.brussels

Nos références : **RU22765\_SM\_rectificatif**

VAN HALTEREN

Notaires associés

Rue de Ligne 13

1000 - BRUXELLES

**RECTIFICATIF**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 22/10/2021 concernant le bien sis Rue Saint-Denis 95 et 117-119, Rue des Carburants 53-53A-60 et Rue Marguerite Bervoets 62-72-76, cadastré 21382C0271/00E002, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones de forte mixité, le long d'un espace structurant ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- Le bien est situé dans les limites du permis de lotir (Référence communale : PL 58 & Référence régionale : 322/FL/58\_00) autorisé le 06/08/2014 ; il a été prorogé d'un an ;

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

##### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- ~~Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1<sup>er</sup> août

1927 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

### 3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par, autorisant, à exproprier le bien.~~

### 4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** « Wiels Sur Senne », approuvé par arrêté du Gouvernement du 19/07/2018 ;~~

### 5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du ;~~
- ~~Le bien est **classé** par du \_\_\_\_\_ ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du \_\_\_\_\_ ;~~
- ~~Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant : ;~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

### 6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;~~

### 7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- Pas d'information ;

### 8°) Autres renseignements:

- ~~Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant : ;~~
- ~~Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant : « Avenue du Roi » ;~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ~~se situe~~ / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- Le bien ~~se situe~~ / ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation**

## Urbaine ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

## B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

### 1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

#### Urbanisme

N°	Objet	Décision	Date
PU 6272	Agrandissement usine	Délivrer	11/07/1913
PU 6354	Hangar	Délivrer	03/10/1913
PU 6934	Agrandissement Usine	Délivrer	07/11/1919
PU 6999	Surélever usine	Délivrer	23/05/1920
PU 7159	Agrandissement usine	Délivrer	06/05/1921
PU 8013	Agrandissement	Délivrer	25/01/1924
PU 8880	Atelier et hangar	Délivrer	12/03/1926
PU 9040	Mur de clôture	Délivrer	23/07/1926
PU 18272	Elargissement entrée carrossable	Délivrer	09/11/1962
PU 18561	Transformation façade	Délivrer	24/04/1964
PU 19209	Bâtiment industriel	Délivrer	12/01/1968
PU 24902	Renouvellement panneau publicitaire de 16 m2 sur pignon	Délivrer sous conditions	13/12/2010
PU 26620	Démolir un ensemble de constructions et d'installations, créer des voiries et espaces publics et construire deux ensembles d'immeubles (autorisés le 26/06/2014 par le PL58) comprenant au total 94 logements, un parking couvert de 120 emplacements, 1 crèche, 2 surfaces commerciales et 3 surfaces de bureaux dont des commerces de moyenne et petite taille	Délivrer sous conditions, Par le FD	23/02/2018
PU 27590	Construire un ensemble de 165 logements, 2 surfaces de bureaux, 1 surface de commerce et 1 parking en sous-sol de 165 emplacements pour véhicules avec au final 155 logements et 155 emplacements en sous-sol octroyés	Délivrer sous conditions, par le FD	23/12/2021

#### Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
RPLP/1B/2006/265371 PE 07/.... Classe 1 B	parking à l'air libre de 175 emplacements pour véhicule motorisé ; le demandeur s'engage à faire respecter par la société qui sous-loue une partie du site, la destination de parking à l'air libre (et plus dépôt de VHU) comme prévu dans le PE et mettre fin au parcage irrégulier de VHU	Délivrer	05/04/2006	11/06/2022
RPLP/1B/2006/277213 PE 07/.... Classe 1B	parking à l'air libre de 102 emplacements pour véhicule motorisé ; 1 nouvelle demande doit être introduite pour les 73 emplacements pour VHU	Délivrer	22/03/2007	11/06/2022
PE/1B/2016/619099 PL/07/9560 Classe 1 B	Démolition d'un ensemble de bâtiments et construction d'un nouveau quartier incluant nouvelles voiries, logements, commerces, bureaux, PME, une crèche, deux niveaux de parking couverts. Permis de lotir. Exploitation d'un parking couvert de 120 emplacements, à savoir 65 emplacements voitures et 4 emplacements motos au rez-de-chaussée et 51 emplacements voitures au 1 <sup>er</sup> étage ; La demande concerne les blocs B et C	Délivrer	27/09/2017	27/09/2032
IPE/1B/2020/1759747 PE 07/9822 Classe 1 B	Exploitation d'un immeuble de logements et bureaux avec 1 parc de stationnement couvert de 155 emplacements pour véhicules motorisés (68 B), 1 groupe électrogène de 110 kW et un bassin d'orage de 40 m <sup>3</sup>	Délivrer	01/12/2021	01/02/2036

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

## 2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
  - **Partie résultante du permis PU26620 octroyé le 23/02/2018, comprenant 94 logements, 120 emplacements couverts pour véhicules motorisés, 1 crèche (équipement d'intérêt collectif), 2 surfaces commerciales et 3 surfaces de bureaux**
  - **Partie résultante du permis PU27590 octroyé le 23/12/2021, comprenant 155 logements, 155 emplacements couverts (sous-sol) pour véhicules motorisés, 1 surface commerciale et 2 surfaces de bureaux**

*Sous réserve de la réalisation des travaux endéans les délais légaux*

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
----------	--------------	-------------	--------	-------------

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements :

## 3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien fait l'objet d'un ~~constat d'infraction~~ (références communales , n° de notice du parquet et n° NOVA) dressé le , ayant pour objet ;

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

Fait à Forest, le 11/03/2022

Par le Collège :  
La Secrétaire Communale,

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,



Betty MOENS

Alain MUGABO

### **Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

**ARTICLE 1. DÉCISION**

Le permis d'environnement est accordé moyennant les conditions reprises à l'article 4 et 5 à :

**Titulaire :** Bouygues Immobilier Belgium  
N° d'entreprise : 0441.694.943

**Pour :**

L'exploitation d'un immeuble de logements comprenant également un commerce et deux surfaces de bureau

**Situé à :**

**Lieu d'exploitation :** Rue Saint-Denis, 117-119  
1190 - Forest

Et comprenant les installations reprises ci-dessous :

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
68 B	Parking couvert	Total : 155 emplacements Rez-de-chaussée : 63 emplacements Sous-sol : 92 emplacements	1 B
104 A	Groupe électrogène	110 kW	3
179	Bassins d'orage	40 m³	3

Tout changement d'une des données reprises dans l'article 1 doit immédiatement être notifié à Bruxelles Environnement.

**ARTICLE 2. DURÉE DE L'AUTORISATION**

1. Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans.
2. La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans.  
La demande de prolongation devra être introduite au moins 12 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi une nouvelle demande de permis devra être introduite.  
Cette demande de prolongation ne peut être introduite plus de deux ans avant ce terme, sinon la demande est irrecevable.

**ARTICLE 3. MISE EN OEUVRE DU PERMIS**

Le permis ne peut être mis en œuvre avant l'obtention d'un permis d'urbanisme.  
Le permis doit être mis en œuvre dans un délai de 3 ans à compter de la date de délivrance de la présente décision ou du permis d'urbanisme corrélatif si celui-ci est délivré postérieurement.  
Le permis est périmé s'il n'a pas été mis en œuvre dans ce délai.

1 Pour toute précision sur ce qu'on entend par « Mise en œuvre », nous vous invitons à consulter notre site Internet : <http://www.bruxellesenvironnement.be> – Guichet – Le permis d'environnement – Le guide administratif – Des le permis en main – Délais de mise en œuvre



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
DOSSIER N° 1.759.747**

**OCTROI DE  
PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

**Contenu du document.**

	Page :
ARTICLE 1. Décision.....	2
ARTICLE 2. Durée de l'autorisation.....	2
ARTICLE 3. Mise en oeuvre du permis.....	2
ARTICLE 4. Conditions d'exploitation.....	3
A. Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre.....	3
A.1. Délai d'application des conditions.....	3
A.2. Documents à tenir à disposition.....	3
B. Conditions techniques particulières.....	3
B.1. Conditions particulières relatives à la sécurité et à la prévention contre l'incendie.....	3
B.2. Conditions d'exploitation relatives au parking couvert.....	4
B.3. Conditions d'exploiter relatives aux groupes de secours.....	10
C. Conditions générales.....	12
C.1. Conditions relatives au bruit et aux vibrations.....	12
C.2. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout, à la gestion des eaux pluviales et à la gestion des flux d'eaux souterraines (impact des infrastructures sur les eaux souterraines).....	14
C.3. Conditions relatives aux déchets.....	17
C.4. Mobilité - Charroi.....	18
C.5. Conditions relatives à la qualité du sol et des eaux souterraines.....	19
C.6. Conditions relatives aux chantiers et à la gestion de l'amiante.....	20
ARTICLE 5. Obligations administratives.....	21
ARTICLE 6. Antécédents et documents liés à la procédure.....	22
ARTICLE 7. Justification de la décision (motivations).....	23
ARTICLE 8. Ordonnances, lois, arrêtés.....	25

Ce délai peut être prolongé d'un an à condition d'en faire la demande à Urban.Brussels. Cette demande doit être introduite 2 mois au moins avant l'écoulement du délai visé au paragraphe précédent.

Cette prorogation d'un an peut également être reconduite annuellement à condition d'en faire la demande dûment justifiée à Urban.Brussels.

Le sol du terrain est en outre pollué. Dès lors, soit un traitement du sol est en cours, soit des restrictions d'usages sont imposées sur le site.

Nous vous rappelons qu'aucun acte ou travaux ne peut entraver le traitement d'une pollution du sol. Par conséquent, et afin d'éviter que la mise en œuvre du projet ne puisse entraver le traitement d'une pollution du sol, nous vous invitons à prendre toutes les dispositions nécessaires, notamment en terme de phasage de chantiers.

Nous vous rappelons également que le traitement d'une pollution du sol suspend de plein droit le délai de mise en œuvre d'un permis d'environnement ou d'urbanisme.

Nous vous rappelons enfin que toute question ou demande relative à la pollution du sol est à adresser à la Sous-Division Sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels)

## ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### A. Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre

#### A.1. DÉLAI D'APPLICATION DES CONDITIONS

Les conditions d'exploitation fixées dans cet article sont d'application dès la mise en service des installations.

#### A.2. DOCUMENTS À TENIR À DISPOSITION

Tous documents et données nécessaires au contrôle du respect des conditions du permis doivent être tenus à disposition de l'autorité compétente.

### B. Conditions techniques particulières

#### B.1. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

##### 1. SÉCURITÉ INCENDIE

###### 1.1. Moyens d'extinction

Pour toute installation présentant un risque d'incendie, le titulaire met en place les moyens d'extinction (extincteurs, hydrants,...) adaptés à ses activités. Le cas échéant, ces moyens d'extinction doivent être conformes à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU).

Les dispositifs d'extinction d'incendie (extincteurs, hydrants, ...) doivent être placés à des endroits appropriés, facilement accessibles, et bien signalés. Ceux-ci doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuel.

###### 1.2. Avis du SIAMU

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à Bruxelles Environnement une copie de tout avis du SIAMU émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, Bruxelles Environnement modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le SIAMU conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

Les prescriptions et remarques concernant les installations classées et émises par le SIAMU dans ses avis du 14/12/2020 (référence : C.2011.0685/5/CAP/dd), du 01/02/2021 (référence : C.2011.0685/6/V/P/dq) et du 13/09/2021 (référence : C.2011.0685/7/DX/ac) sont d'application immédiate ou, pour les nouvelles installations, dès leur mise en exploitation. Ces avis sont repris en annexe.

## 2. RISQUES ELECTRIQUES

L'exploitant veillera au respect de la réglementation en vigueur (RGIE) pendant toute la durée d'exploitation de ses installations, entre autres, en effectuant des contrôles réguliers.

### B.2. CONDITIONS D'EXPLOITATION RELATIVES AU PARKING COUVERT

**Les conditions d'exploitation relatives aux parkings sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings. Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires.**

#### 1. DEFINITIONS

- Parking : ensemble d'emplacements où sont garés des véhicules à moteur à 2 ou 4 roues ;
- Parking couvert : parking muni d'une couverture, c'est-à-dire une toiture étanche ;
- Parking couvert ouvert : parking muni d'une couverture, c'est-à-dire une toiture étanche et qui dispose d'ouvertures sur les côtés pour assurer une ventilation naturelle ;
- Parking non couvert (à ciel ouvert) : parking non muni d'une couverture ou ensemble de boîtes de garage accessibles individuellement par une aire de manœuvre non-couverte ;
- Parking existant : parking autorisé avant l'entrée en vigueur du présent arrêté par un permis d'environnement ou ayant été couvert par un permis d'environnement échu depuis moins de 2 ans, ou dont la demande de permis d'environnement a été introduite avant l'entrée en vigueur du présent arrêté et qui ne subit pas, après l'entrée en vigueur du présent arrêté, de rénovation importante ;
- Nouveau parking : parking ne répondant pas à la définition de « parking existant » ;
- Parking à rangement automatisé : parking où les véhicules sont rangés, à l'aide de machines automatiques ou non, sans le concours du conducteur dans le véhicule et qui n'accueille pas de public ;
- Parking à usage public : parking desservant des commerces, parking public ou tout autre parking, niveau de parking ou poche de parkings, accessibles au public ;
- Box de garage : espace intérieur de stationnement et destiné au stationnement d'un maximum de 2 véhicules ;
- Point de recharge pour véhicules électriques : point de recharge au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2019 portant des mesures d'exécution sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs.

#### 2. GESTION

- 2.1 Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.
- 2.2 Le parking est en tout temps maintenu dans un bon état de propriété par un entretien régulier, notamment par l'évacuation des déchets qui pourraient s'y trouver.
- 2.3 La présence de toute installation classée dans le parking, non liée au fonctionnement du parking, est interdite. Une dérogation peut néanmoins être accordée dans le cadre du permis d'environnement s'il est démontré qu'elle ne présente pas de risque.
- 2.4 Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt, ou de fumer. Ces interdictions doivent être signalées clairement : « Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt. Het is verboden om de motor van stilstaande wagens te laten draaien. ».

- 2.5 Il est interdit de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions de l'Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.
- 2.6 Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants,...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des contenants à déchets. Les contenants à déchets de maximum 1,100 litres destinés à recevoir des déchets ménagers sont néanmoins autorisés uniquement si le permis l'autorise explicitement dans le paragraphe B1.
- 2.7 Toute fuite accidentelle d'hydrocarbures doit être immédiatement traitée à l'aide de substances absorbantes inertes telles que le sable.  
Les substances absorbantes souillées ainsi que les boues et hydrocarbures récupérés sont considérés comme des déchets dangereux et doivent faire l'objet d'un enlèvement et d'une élimination selon la législation en vigueur.
- 2.8 Une réserve de matériaux inertes absorbants doit être prévue à cet effet et stockée à un endroit visible du parking.
- 2.9 Il convient de contrôler et d'entretenir annuellement :
  - L'éclairage général ainsi que l'éclairage de sécurité ;
  - Les éventuels mécanismes sécurisés d'ouverture des accès permettant l'évacuation des bâtiments ;
  - Les bornes de rechargement électrique selon les prescriptions du RGIE ;
  - Le bon état des délimitations au sol des emplacements, bandes cyclables, zones interdites au stationnement, voies de circulation piétonne ;
  - Le maintien des différents dégagements imposés ainsi que la facilité d'accès notamment aux issues de secours et aux divers moyens de lutte contre l'incendie ;
  - Le bon état des aménagements réalisés pour veiller à la bonne organisation de l'entrée et de la sortie du parking ;
  - Les éventuels moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, dévidoirs, sprinklage) ;
  - L'ensemble du système de ventilation en ce compris les ventilateurs, les conduites, les gaines, orifices d'apports d'air ou de rejets d'air vicié et le système de déclenchement.
- 2.10 Les systèmes de détection et de mesure de CO et de NO<sub>2</sub> (capteur, analyseur et système de régulation) présents dans le parking, sont entretenus, calibrés et contrôlés au minimum une fois par an ou à la fréquence recommandée par le fabricant.  
L'exploitant doit disposer, en tout temps, d'un contrat d'entretien de son installation de contrôle de CO et de NO<sub>2</sub>, passé avec une société spécialisée.  
Le titulaire du permis d'environnement doit garder pendant 2 ans, à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance, les documents et les factures d'entretien qu'il reçoit, ainsi que le récapitulatif des dépassements des normes de qualité de l'air (concentrations moyennes et instantanées).
- 2.11 Lorsque le parking dispose d'un équipement d'épuration des eaux usées, celui-ci doit être contrôlé au minimum une fois par an et entretenu ou vidé si nécessaire.
- 3. AMENAGEMENT DU PARKING**
- 3.1. Dispositions générales**
- 3.1.1. Les emplacements de parking ainsi que les éventuelles zones de chargement/déchargement sont clairement délimités par un marquage au sol. Ce marquage est différencié en fonction du type d'utilisation. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés.

- 3.1.2. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ou de départ de cet emplacement ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule. Cette condition ne s'applique pas aux parkings gérés par des volontiers.
- 3.1.3. Les sorties du parking ainsi que les voies qui y conduisent doivent être signalées de façon claire.
- 3.1.4. Le revêtement du sol sera conçu en matériaux solides, et suffisamment lisses pour permettre un nettoyage aisé et empêcher la pollution du sol par des hydrocarbures.
- 3.1.5. Il est interdit de chauffer le parking, sauf au moyen d'un système de recyclage d'air provenant du bâtiment.
- 3.2. Sécurité**
- 3.2.1. La signalisation réglementant la circulation dans le parking doit être conforme au code de la route.
- 3.2.2. Les colonnes bordant les circulations automobiles seront marquées d'une peinture et protégées par un arceau métallique.
- 3.2.3. Tous travaux effectués aux parois du parking sont effectués de manière à garantir le maintien ou l'amélioration de leurs caractéristiques de résistance au feu.
- 3.2.4. Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le parking et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grille feu sonnant dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées. Les grilles foisonnantes ne peuvent être utilisées sur les chemins d'évacuation.
- 3.2.5. Le parking couvert est conçu en tenant compte des éléments suivants :
  - Un nombre suffisant d'issues judicieusement réparties, permettant à la fois une évacuation aisée des personnes et un accès rapide des services de secours. Ces issues doivent être signalées par des pictogrammes visibles depuis chaque endroit du parking.
  - Absence de tout emplacement gênant l'accès aux rampes, aux entrées et sorties carrossables, aux sorties de secours et aux moyens de lutte contre l'incendie. Cette interdiction est clairement signalée au moyen d'un marquage au sol différencié et/ou de pictogrammes.
  - Des accès, d'une largeur minimale de 0,8 mètre, aux issues piétonnes ainsi qu'aux locaux adjacents au parking, autres que les caves individuelles et une délimitation de ces dégagements par une séparation physique telle une barrière, un muret ou tout autre système assurant un résultat équivalent.
  - Absence de tout obstacle aérien (poutre, canalisation, gaine, etc.) à moins de 2 mètres du sol dans les parties parcourues à pied par les utilisateurs, exception faite des éléments structurels des parkings existants.
  - Les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment,...) ne peuvent être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking. S'il s'agit d'un système magnétique qui se déverrouille automatiquement en cas de détection incendie et de coupure de courant, ou avec un bouton poussoir, ce n'est pas considéré comme fermé à clé.
- Les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués au minimum d'extincteurs portatifs à charge de 6 kg d'unité d'extinction à raison d'un appareil par 10 emplacements ou fraction de 10 emplacements. Ces extincteurs sont placés à des endroits judicieux.  
Tout autre dispositif de lutte contre l'incendie est également autorisé s'il a fait l'objet d'une validation par le SIAMU.

3.2.6. Dans le cas de parkings publics ou de surfaces commerciales de plus de 50 emplacements, des voies de circulation piétonne sont prévues et clairement identifiées au moyen d'un marquage au sol différencié. Si ce parking est également utilisé ou traversé par des cyclistes, un cheminement cycliste est également indiqué par marquage au sol.

3.2.7. Les rampes du parking ne présentent pas de risques de chute de véhicules, au besoin, elles sont munies de parapets résistants aux chocs.

3.2.8. Le parking est pourvu d'un éclairage de sécurité conforme aux prescriptions de la NBN EN 1638, de la NBN C71-100 et de la EN 60589-2-22 ou à toutes autres normes offrant des garanties équivalentes.

3.2.9. Les installations de ravitaillement au CNG sont interdites dans les parkings couverts. Il est interdit de procéder à toute forme de ravitaillement de véhicule au sein du parking au moyen d'une installation ne faisant pas partie intégrante du parking, y compris au moyen d'installations mobiles et ce pour tout type de carburant ou recharge.  
Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du SJAMU.

### 3.3. Eclairage

3.3.1. L'éclairage du parking doit être suffisant pour permettre aux piétons de se déplacer en toute sécurité, d'être visibles et de repérer aisément les sorties.

3.3.2. L'éclairage du parking doit viser le rationnement de l'énergie au moyen d'un système de détection de présence ou tout autre système intelligent permettant d'adapter le niveau d'éclairage du site.

3.3.3. Les boutons interrupteurs de l'éclairage éventuellement présents dans le parking sont munis de voyants lumineux.

### 3.4. Zone de recharge pour véhicules électriques

3.4.1. Les installations de recharge pour véhicules électriques doivent être conformes au RGIE.

3.4.2. Un extincteur de 6 kg minimum d'unité d'extinction doit être placé à proximité immédiate des installations de recharge et entretenu annuellement.

3.4.3. Les bornes de rechargement électrique doivent être protégées des chocs, entretenues régulièrement selon les prescriptions du RGIE et placées dans un endroit bien ventilé. Les bornes à recharge extrêmement rapide sont interdites.

3.4.4. Pour tout nouveau parking, un local technique doit être prévu pour accueillir une cabine électrique haute tension afin de réaliser les futurs raccords des points de recharge au réseau électrique.

3.4.5. Les nouveaux parkings prévoient les conduits en attente et nécessaires pour le passage du câblage électrique afin de permettre l'installation future d'un point de recharge pour chaque place de parking.

3.4.6. Les nouveaux parkings doivent au minimum être équipés d'un point de recharge pour les véhicules électriques.

### 3.5. Ventilation

#### Dispositions générales

3.5.1. La ventilation, mécanique ou non, du parking sera d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive.

3.5.2. La concentration moyenne en monoxyde de carbone (CO) ne pourra pas dépasser :

- 50 ppm (parties par million) sur une période de mesure de 30 minutes ;
- 90 ppm (parties par million) sur une période de mesure de 15 minutes ;
- 120 ppm (parties par million) de concentration maximale à ne pas dépasser à la plus haute résolution temporelle du moniteur de mesure.

La concentration moyenne en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ne pourra pas dépasser :

- 1 000 µg/m<sup>3</sup> (microgrammes par mètre cube) sur une période de mesure de 20 minutes ;
- 400 µg/m<sup>3</sup> (microgrammes par mètre cube) sur une période de mesure de 60 minutes.

3.5.3. Les rejets d'air provenant du parking ne peuvent pas générer, dans les lieux accessibles au public aux alentours du parking, de dépassements des normes précisées par ou en vertu du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maitrise de l'Energie relatives à la qualité de l'air ambiant.

3.5.4. Le dispositif de ventilation est conçu et réalisé de manière :

- À garantir un balayage complet de l'aire du parking empêchant toute stagnation de gaz, même locale ;
- À permettre une maintenance aisée ;
- À éviter une évacuation de l'air du parking vers les cages d'escalier, les couloirs, les halls, les locaux contigus ou les gaines d'ascenseur. A cette fin, le débit de fuite des portes ne peut être supérieur à 14 l/s (50 m<sup>3</sup>/h) pour une différence de pression de  $\Delta P = 50$  Pa.

3.5.5. Les conduits de ventilation ne peuvent être munis d'un système de fermeture, sauf s'il s'agit de systèmes prévus pour prévenir la propagation du feu (grille foisonnante, clapet coupe-feu).

3.5.6. L'apport d'air frais est assuré au moyen d'orifices d'aération judicieusement répartis et prévus en nombre suffisant.

3.5.7. Les prises d'air extérieur sont, en outre, situées dans des endroits :

- Garantissant une bonne qualité de l'air ;
- Suffisamment éloignés de rejets d'air vicié.

Les orifices des rejets d'air vicié sont situés dans des zones bien ventilées et ne constituent pas de gêne pour les piétons et/ou les riverains.

3.5.8. Les conduits de ventilation sont suffisamment étanches à l'air et à la fumée pour éviter la diffusion de l'air du parking dans le bâtiment via les conduits.

3.5.9. Tout nouveau box individuel doit être muni d'une ouverture de ventilation d'au minimum 0,5 m<sup>2</sup>. Cette ouverture doit communiquer avec l'extérieur ou être placée du côté de la voie de circulation du parking, dans la moitié supérieure de la porte d'accès ou de la paroi.

3.5.10. Il est interdit de prélever l'air des parkings pour ventiler d'autres lieux que les locaux techniques annexes au parking.

Toutefois, les locaux annexes au parking dans lesquels des personnes séjournent (local d'exploitation, local de surveillance,...) sont ventilés indépendamment. Ils doivent être mis en surpression par rapport au parking.

Le parking doit être ventilé mécaniquement. Les conditions suivantes sont d'application :

3.5.11. L'air vicié est rejeté verticalement avec une vitesse suffisante pour que les rejets ne constituent pas une gêne pour les piétons et/ou les riverains et sont situés au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air.  
Les rejets d'air doivent se faire en toiture.

3.5.17. Tout équipement fixe de contrôle de CO et du NO<sub>2</sub> installé après l'entrée en vigueur du présent arrêté doit également se conformer à la norme EN 50545-1 ou à toute autre norme équivalente.

3.5.18. Un flux d'air doit être assuré durant l'utilisation du parking.  
Dans le cas où le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO et du NO<sub>2</sub> et où la ventilation naturelle ne peut assurer au minimum un renouvellement complet de l'air du parking par jour, il y a lieu de prévoir, une programmation de la ventilation mécanique assurant ce renouvellement.

3.5.19. En cas de panne ou de défectuosité du système de déclenchement, le système de ventilation mécanique doit automatiquement s'enclencher à capacité maximale et ce jusqu'à la réparation effective du système de déclenchement.

#### 4. TRANSFORMATION – MODIFICATIONS

Avant toute transformation intérieure du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son autorisation préalable.  
Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- L'ajout dans le parking d'une installation ou toute machine qui peut influencer le bon fonctionnement du parking. (ex : groupe de froid,...) ;
- La réorganisation des emplacements de parking ;
- Tout changement de accès et des issues de secours du parking ;
- Tout changement au niveau du système et des ouvertures de ventilation ;
- L'ajout de parois intérieures ;
- La création de box de parkings ou de locaux ;
- Le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- Tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

### B.3. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX GROUPES DE SECOURS

#### 1. GESTION

##### 1.1. Contrôle et entretien

Les groupes de secours ne peuvent pas servir à faire du peak shaving (écrêtage). Ils ne sont utilisés qu'en cas de panne du réseau électrique ou pour des tests de fonctionnement.

Le bon fonctionnement des groupes de secours est contrôlé et les installations sont entretenues selon les prescriptions du constructeur ou au moins une fois par an.

En fonction de l'état du matériel, l'entretien comprend :

- Le nettoyage de la cheminée, s'il y en a une ;
- La vérification de la ventilation ;
- Le remplacement des lubrifiants et filtres par du matériel neuf.

##### 1.2. Registre

Un registre est tenu à jour. Il est disponible pour les techniciens chargés du contrôle sur place ou sur format digital. Le registre doit pouvoir être fourni au fonctionnaire chargé de la surveillance sur simple demande. Il comprend :

- Les rapports de contrôle et d'entretien ;
- Les heures de fonctionnement annuelles.

##### 1.3. Accidents

3.5.12. Le système de ventilation est équipé d'un tableau d'activation/désactivation manuelle a destination du service SJAMU.

3.5.13. La capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parking.  
Le système de ventilation doit assurer au moins un renouvellement de l'air du parking toutes les 3 heures.

3.5.14. La mise en route du système de ventilation à plein régime sera réglée d'une des façons suivantes :

a) Le système de ventilation se déclenche selon une programmation horaire qui tient compte des horaires des utilisateurs et de l'utilisation rationnelle de l'énergie. L'horloge doit être munie d'une batterie de manière à rester opérationnelle même après une panne de courant.

b) Le système de ventilation est couplé au dispositif de commande de l'éclairage du parking ou au dispositif de commande de l'ouverture de la porte. Le système de ventilation fonctionne à plein régime pendant au moins 15 minutes après la fermeture des portes ou après la coupure de l'éclairage. L'asservissement à l'éclairage n'est autorisé que dans le cas où ce dernier est relié à une minuterie.

c) Le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO et de NO<sub>2</sub>. Cette évaluation se fait par niveau, sur base des taux instantanés de monoxyde de carbone et de dioxyde d'azote mesurés à chaque sonde. Dès que le taux instantané mesuré à l'un des capteurs CO dépasse 50 ppm, la ventilation s'enclenche. La ventilation ne peut s'arrêter avant que le taux instantané de CO ne soit revenu sous les 50 ppm. La ventilation à plein régime devra en outre fonctionner au minimum 15 minutes.  
Cette procédure est également à respecter pour le NO<sub>2</sub> avec une valeur seuil de 1,000 µg/m<sup>3</sup>.

3.5.15. Les résultats des mesures seront enregistrés et conservés pendant une période minimale de 48 heures. Tout dépassement sera consigné dans l'historique de l'appareil de détection ou centrale de détection. Le récapitulatif annuel de ces dépassements sera conservé durant 2 ans.

En cas de dépassements réguliers ou fréquents, l'exploitant est tenu de faire immédiatement contrôler son installation de détection ainsi que le système de ventilation. Les résultats de ce contrôle et les éventuels travaux en découlant devront également être consignés dans le registre d'entretien. Dans le cas où les dépassements restent réguliers ou fréquents, l'exploitant doit prévenir l'autorité déléguée et proposer des adaptations au système de ventilation en/ou de détection.

3.5.16. Les caractéristiques de l'installation de détection et de mesure du CO et du NO<sub>2</sub> sont les suivantes :

- La mesure du taux de CO et du NO<sub>2</sub> s'effectue en continu par une installation comportant des sondes fixes.
- Le nombre de sondes nécessaires pour chaque niveau est déterminé en fonction de la configuration du parking de manière à ce que la surface couverte par une sonde ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>.
- Les sondes sont placées :
  - o A minimum 1,50 m du sol ;
  - o Dans des endroits facilement accessibles ;
  - o A l'écart de toute source de perturbation ou d'exposition aux intempéries ;
  - o De façon à éviter des erreurs de mesure dues à des entrées directes d'air extérieur.

Lorsque du mazout est répandu accidentellement, l'exploitant prend les mesures nécessaires afin de récupérer le produit, d'éviter tout danger d'explosion et de limiter la pollution du sol et de la nappe aquifère. Il prend également les mesures nécessaires pour prévenir tout nouvel accident.

## 2. CONCEPTION

### 2.1. Local technique

Lorsqu'un moteur de groupe de secours est situé dans un bâtiment, les prescriptions suivantes sont applicables, sans préjudice de l'application des prescriptions plus strictes imposées par le SIAMU ou dans d'autres législations ou normes :

- Les parois du local technique, plancher et plafond y compris, doivent présenter une résistance au feu d'une heure (REI60) ;
- La baie d'accès entre le local technique et les autres parties du bâtiment doit être fermée par une porte coupe-feu, d'une résistance au feu d'une demi-heure (EI,30), munie d'un dispositif de fermeture automatique.

### 2.2. Ventilation

Les locaux sont aérés constamment et de manière efficace par un système de ventilation mécanique, ou naturelle, de sorte que le développement de chaleur interne ne donne pas lieu à une insécurité au niveau du fonctionnement de l'installation placée, et que la combustion du moteur se fasse de manière optimale.

Les conduits de ventilation doivent être aussi courts que possible et être constitués de matériaux non combustibles. Les grilles de ventilation ne peuvent en aucun cas être obturées.

Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le local technique et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grilles foisonnantes dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées.

En cas de ventilation mécanique forcée, des mesures techniques de surveillance, d'organisation et de secours doivent être prises en vue d'exclure une surchauffe en cas de panne de la ventilation.

### 2.3. Aménagement pour opération de maintenance

Le système doit être conçu de façon à permettre le nettoyage, la maintenance et les opérations de service (démontage et réparation) : un espace et une accessibilité suffisants doivent être prévus.

### 2.4. Occupation du local

Le local ne peut contenir des objets inflammables, des combustibles ou des équipements pouvant nuire au fonctionnement des installations (groupe de refroidissement par exemple).

### 2.5. Dépôt annexe et alimentation en carburant

Les nourrices ou réservoirs journaliers faisant partie intégrante du groupe de secours ne sont pas considérés comme des dépôts annexes.

### 2.6. Rejets dans l'air

L'évacuation des gaz de combustion se fait par des conduites étanches.

Sauf dérogation accordée par l'autorité délivrante, les rejets de gaz de combustion sont situés en toiture à au moins 8 mètres de distance d'ouverture et prise d'air frais et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage.

### 2.7. Accès au local

L'accès au local du groupe de secours est strictement interdit au public et doit être réservé au personnel technique qualifié. L'interdiction d'accès aux autres personnes est clairement affichée sur la porte d'entrée.

### 2.8. Compteur

Le groupe de secours est muni d'un compteur horaire affichant le nombre d'heures de fonctionnement.

## 3. TRANSFORMATIONS

Préalablement à tout déplacement, remplacement, ou modification d'un groupe de secours ou des installations correspondantes, l'exploitant doit en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement et obtenir son approbation. Par modification, on entend notamment :

- Changement de la puissance installée du moteur et/ou générateur;
- Changement de combustible ;
- Changement dans la ventilation du local où est situé le groupe de secours.

## C. Conditions générales

### C.1. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU BRUIT ET AUX VIBRATIONS

#### 1. Définitions et remarques

1.1. Les définitions figurant dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage, à la lutte contre le bruit des installations classées et fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures de bruit, s'appliquent aux présentes prescriptions.

- Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de bruit spécifique global (L<sub>sp</sub>) ; du nombre de fois (N) par heure où le seuil de bruit de pointe (S<sub>pte</sub>) est dépassé ; des émergences par rapport au bruit ambiant.

- Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Dim fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

1.2. Par exploitation, il faut comprendre en plus l'utilisation d'une ou des installations classées ou d'un équipement qui en fait partie, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, notamment :

- manutention d'objets, des marchandises, etc.,
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs, etc.,
- la circulation induite sur le site,
- le fonctionnement d'installations annexes (ventilation, climatisation, etc.) liées à l'exploitation.

#### 2. Prévention des nuisances sonores

Au-delà des seuils de bruit précisés au point 3, l'exploitant veille obligatoirement à ce que le fonctionnement de ses installations et le déroulement des activités de l'établissement respectent les bonnes pratiques en matière de minimisation des nuisances sonores vis-à-vis des fonctions sensibles (habitat, enseignement, hôpitaux, parc, etc.) présentes dans le voisinage, notamment en adaptant à la situation les aspects suivants :

Gestion des installations

- L'exploitant est tenu d'assurer le bon entretien de ses installations et, le cas échéant, de procéder au remplacement ou à la réparation d'installation ou de partie d'installation souffrant d'usure ou de dégradation à l'origine d'une augmentation des nuisances sonores ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans des lieux adaptés assurant le confinement des sources de bruit ;
- Les portes extérieures et fenêtres des locaux assurant l'isolation de sources de bruit vis-à-vis de l'extérieur sont maintenues fermées ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans les créneaux horaires de la période 'A' définie au point 1.1.

Conception des installations

L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores générées par l'exploitation de son établissement et intègre, dans la conception des nouvelles installations, les critères de choix et options d'aménagement visant tout particulièrement :

- La localisation des installations et activités bruyantes ;
- Le choix des techniques et des technologies ;
- Les performances acoustiques des installations ;
- Les dispositifs complémentaires d'isolation acoustiques limitant la réverbération et la propagation du bruit.

**3. Valeurs de bruit mesurées à l'admission**

- 3.1. A l'intérieur de bâtiments ou de locaux occupés situés dans le voisinage de l'établissement les émergences de bruit liées à l'exploitation ne peuvent excéder aucun des seuils suivants :

Local	Période	Émergence	
		De niveau (dB(A))	Impulsionnelle (dB(A))
Repos	C	3	5
	A et B	6	10
	A, B et C	6	10
Service	A, B et C	12	15

Le niveau de bruit ambiant à prendre en considération pour déterminer l'émergence doit être au minimum de 24 dB(A).

- 3.2. A l'extérieur, les bruits liés à l'exploitation mesurés en dehors du site de l'établissement n'excèdent pas les seuils suivants :

Lsp N Sp1e	Période A			Période B		Période C	
	51	30	84	45	20	78	39 10 72

**4. Vibrations**

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent pas à la stabilité des constructions et ne soient une source d'inconfort pour le voisinage. Les niveaux de vibrations dans les immeubles occupés dans le voisinage seront conformes au niveau fixé par la norme DIN 4150 (volet 2 : gêne aux personnes et volet 3 : stabilité du bâtiment).

Chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

**5. Méthode de mesure**

Les mesures des sources sonores sont effectuées avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit.

**C.2. CONDITIONS RELATIVES AU REJET D'EAUX USÉES EN ÉGOUT, À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET À LA GESTION DES FLUX D'EAUX SOUTERRAINES (IMPACT DES INFRASTRUCTURES SUR LES EAUX SOUTERRAINES)**

Le réseau d'évacuation des eaux sera de type séparatif, avec au minimum un réseau eaux de pluie et un réseau eaux usées. Une éventuelle connexion des différents réseaux ne pourra se faire que si le puits de mesure des eaux usées est placé en amont de la dite connexion.

**C.2.1. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout**

Toute analyse des eaux usées, imposée par l'autorité compétente doit être réalisée par un laboratoire agréé en Région de Bruxelles Capitale.

Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans l'égout public et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, des déchets solides qui ont été préalablement soumis à un broyage mécanique ou des eaux contenant de telles matières.

Les eaux usées ne peuvent pas contenir les éléments suivants :

- fibres textiles
- matériel d'emballage en matière synthétique
- déchets domestiques solides organiques ou non organiques
- huiles minérales, huiles usagées, produits inflammables, solvant volatil, peinture, acide concentré ou base (tels que soude caustique, acide chlorhydrique,...)
- toute autre matière pouvant rendre l'eau des égouts toxique ou dangereuse
- plus de 0,5 g/L d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole

**C.2.2. Conditions relatives à la gestion des eaux pluviales**

**1. Récupération des eaux pluviales en provenance des toitures**

- L'exploitant mettra en place des citernes de récupération d'eaux de pluie pour un volume équivalent au minimum à 34 m<sup>3</sup>.
- Afin d'utiliser cette eau de pluie dans ses installations, l'exploitant mettra en place un dispositif ad hoc.

**2. Gestion et amortissement des pluies d'orage**

- L'exploitant mettra en place un système de retenue des eaux pluviales (toiture stockante, bassin d'orage, zone inondable,...) visant à compenser l'imperméabilisation due au projet.
- Ce système de retenue des eaux pluviales aura une capacité de minimum 35 m<sup>3</sup> net ; ce volume exclut les volumes d'eau de pluie destinés à la réutilisation interne.
- Le débit de fuite à la sortie du système de retenue sera de maximum de 5 L/s/ha.
- Après leur temporisation dans le système de retenue des eaux pluviales, les eaux pluviales seront rejetées dans le Leybeek.
- Outre les conditions relatives à la capacité et au débit de fuite reprises ci-dessus, le système de retenue des eaux pluviales doit respecter les conditions de mise en place, de mise en service et d'exploitation suivantes :

### Conditions relatives à la mise en place du bassin d'orage

Tout bassin d'orage est implanté à un niveau, calculé en fond de radier, tel qu'il permet une vidange totale par voie gravitaire vers l'exutoire. A défaut, ce niveau doit permettre de maximiser le volume d'eau pouvant s'évacuer par voie gravitaire.

Tout bassin d'orage est équipé des éléments suivants :

- une chambre de visite spécifique en sortie de l'ouvrage afin de contrôler le débit sortant;
- un système de régulation de débit de fuite placé au minimum 20 cm au-dessus du radier;
- un accès muni d'une échelle à proximité de l'équipement permettant d'adapter et de réguler le débit de fuite, de manière à pouvoir aisément contrôler son bon fonctionnement, et si besoin, le nettoyer;
- un puisard de pompage au point bas afin de faciliter son nettoyage éventuel;
- un trop-plein en partie haute;
- un système d'alerte permettant de prévenir l'exploitant de tout problème ou défaut au niveau de la vidange, lorsque celle-ci ne s'effectue pas de manière gravitaire.

Lorsque le bassin d'orage est enterré, il répond en outre aux prescriptions garantissant son accessibilité suivantes :

- il est muni d'une chambre de visite de forme circulaire ou carrée et de dimensions intérieures minimales de 800mm, garantissant leur accès pour l'entretien et le contrôle;
- il présente une hauteur minimale de 1,60 mètre;
- il est équipé de minimum un trappillon d'accès et d'une bouche de ventilation;
- Le(s) trappillon(s) d'accès a (ont) une ouverture libre de minimum 700 mm et sont de classe D400 lorsque placés sous une voûte carrossable.

Lorsque la capacité du bassin d'orage est égale ou supérieure à 25 m<sup>3</sup>, il doit être équipé d'un raccordement électrique et d'un dispositif permettant la télémétrie ou le contrôle à distance.

a. Principe de fonctionnement et de transmission des données du dispositif de télémétrie ou de contrôle à distance :

La mesure de l'état de fonctionnement du bassin d'orage se fait à l'aide d'une sonde analogique. Elle peut être de deux types : hydrostatique (sonde immergée) ou ultrason (sans contact avec l'effluent). Cette sonde devra renvoyer l'information vers un transmetteur doté d'une logique de programmation. Ce dernier sera capable de contrôler l'état du capteur.

En cas d'anomalie, le système d'alerte enverra un message : « Défaut capteur » à l'exploitant.

Dès que la sonde mesure une variation du niveau de 30% de la hauteur dans le bassin, le transmetteur enverra un premier message à l'exploitant : « Bassin en fonctionnement ». Le transmetteur veillera ensuite à ce que le bassin se vide correctement : Si ce dernier n'est pas vide dans les 48h qui suivent, le transmetteur enverra le message « défaut de vidange du bassin »

b. Propriétés des composants à installer :

➤ Sonde Hydrostatique :

- 4-20mA linéaire,
- Tolérance d'erreur : 5%,
- calibrable,
- la plage de mesure doit correspondre au minimum au 0-100% du bassin, offset non compris (cfr. schéma de principe),
- résiste à un environnement corrosif (AF3),
- un diamètre maximum de 30 mm,

- la base du capteur doit être située au minimum à 20 cm du radier,
- Il est vivement conseillé de le placer dans un fourreau.

➤ Sonde Ultrason :

- 4-20mA linéaire,
- tolérance d'erreur : 5%,
- calibrable,
- la plage de mesure doit correspondre au minimum au 0-100% du bassin, offset non compris (cfr. schéma de principe),
- résiste à un environnement corrosif (AF2)
- doit être placé de manière à faciliter son accès lors du contrôle quinquennal.

➤ Transmetteur :

- 1 entrée 4-20mA
- minimum 1 entrée digitale si présence d'un système de pompage,
- connectable au réseau internet via RJ45 ET GPRS/UMTS,
- doit pouvoir envoyer des SMS ou emails,
- contient une logique de programmation,
- capable de produire des fichiers CSV contenant un historique de fonctionnement,
- supporte les protocoles FTP, ModBus.

Lorsqu'un dispositif destiné à stocker les eaux pluviales exclusivement en vue de leur récupération est prévu en liaison avec le bassin d'orage, celui-ci est placé en aval d'un tel dispositif.

### Conditions relatives à la mise en service du bassin d'orage

Préalablement à l'exploitation de tout nouveau bassin d'orage, et sans préjudice du contrôle du respect des prescriptions urbanistiques, l'exploitant est tenu de soumettre le bassin d'orage à un contrôle de mise en service. Ce contrôle est réalisé par l'opérateur de l'eau en charge du réseau d'épuration ou par le gestionnaire du réseau hydrographique en fonction de l'exutoire du bassin d'orage.

### Conditions relatives à l'exploitation du bassin d'orage

1. L'exploitant réalise les opérations d'entretien :
  - contrôle fonctionnel de tous les composants mécaniques et électrotechniques,
  - maintenance et nettoyage de l'éventuelle pompe,
  - vérification de l'étanchéité des raccords,conformément aux recommandations du constructeur et de l'installateur, et aussi souvent que nécessaire pour assurer un fonctionnement normal du bassin d'orage qui n'occasionne pas de risque d'inondation supplémentaire.

2. L'exploitant facilitera l'accès au bassin d'orage à l'opérateur de l'eau en charge du réseau d'épuration ou au gestionnaire du réseau hydrographique chargés de vérifier périodiquement le bon fonctionnement du bassin d'orage et de ses équipements (régulateur de débit, système d'alerte, pompe de relevage,...).

### C.2.3. Conditions relatives à la gestion des flux d'eaux souterraines

Un dispositif drainant de type passif doit être prévu afin d'éviter que le projet ait un impact sur les flux souterrains.

Par passif, on entend l'absence d'extraction des eaux collectées par le drain. Il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain à un collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans les eaux de surface.

Un dispositif drainant passif constitue un ouvrage hydraulique permettant à la nappe de passer d'amont en aval du bâtiment constituant un barrage à l'écoulement souterrain.

- Celui-ci doit être dimensionné afin de :
- soit récupérer le débit bloqué par le bâtiment et l'acheminer gravitairement en aval sans qu'il y ait rejet à l'égout.
- soit rééquilibrer les pressions amont/aval (principe des vases communicants)

Le système doit être dimensionné en tenant compte des contraintes liées au contexte hydrogéologique local, par un bureau d'étude spécialisé dans la gestion des eaux souterraines ou toute personne pouvant justifier d'une compétence équivalente.

### C.3. CONDITIONS RELATIVES AUX DÉCHETS

Les conditions d'exploiter qui s'appliquent sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel des conditions à respecter ou des conditions supplémentaires.

Les conditions d'exploiter relatives aux déchets animaux sont issues de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2002 relatif à l'élimination des déchets animaux et aux installations de transformation de déchets animaux et de ses modifications ainsi que du Règlement n°1069/2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et du Règlement n°1422/2011 portant application du premier.

### 1. Modalités de tri des déchets

L'exploitant trie les différents flux de déchets :

- conformément à l'article 3.7.1 de l'arrêté relatif à la gestion des déchets pour les déchets produits par le professionnel.
- conformément au Règlement du 19/12/2008 du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale relatif à l'enlèvement par collecte des immondices pour les déchets produits par les ménages.

L'exploitant prévoit des modalités de tri pour respecter ces obligations de tri.

### 2. Remise des déchets

- 2.1. Pour ce qui concerne les déchets dangereux et non dangereux, l'exploitant :
  - fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets non dangereux ;
  - fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier agréé ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets dangereux ;
  - peut transporter ses déchets lui-même jusqu'à une destination autorisée. Dans ce cas, s'il dépasse 500 kg par apport, il doit se faire enregistrer sauf s'il va vers une installation de collecte à titre accessoire.

2.2. Le professionnel qui produit des déchets dangereux et/ou non dangereux dans le cadre de son activité professionnelle sur le site d'exploitation du demandeur peut reprendre ses déchets produits.

- 2.3. Déchets de cuisine et de table :  
S'ils ne sont pas destinés à l'incinération, l'exploitant fait transporter ses déchets de cuisine et de table (y compris les huiles de cuisson usagées) par un collecteur ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets animaux.

Pour les déchets des professionnels, les conditions suivantes sont d'application. Ces conditions (points 3 et 4) sont conformes au chapitre 2 du titre I de l'arrêté du 01/12/2016 relatif à la gestion des déchets

### 3. Document de traçabilité

- 3.1. L'exploitant exige un document de traçabilité auprès :
  - du tiers responsable de la collecte et / ou traitement des déchets visés au point 2.1 ci-dessus ;
  - du professionnel qui produit des déchets dans le cadre de son activité professionnelle in situ et qui prend la responsabilité de l'évacuation de ses déchets.
- 3.2. Déchets de cuisine et de table :  
Un accord écrit entre l'exploitant et un collecteur/transporteur enregistré doit avoir été conclu. L'accord écrit précise la fréquence d'enlèvement des déchets animaux.  
Toute remise de déchets animaux à un collecteur / transporteur enregistré, est effectuée contre récépissé, à savoir une copie du document commercial dont les rubriques 1, 2, 3 (ou 4) et 5 sont remplies et signées par les deux parties (donateur et destinataire).

### 4. Recaire de déchets

L'exploitant prouve la bonne gestion de ses déchets à l'aide de tous les documents délivrés par les opérateurs autorisés (documents commerciaux, documents de traçabilité, factures d'élimination, ...).

L'exploitant garde un registre de déchets à jour. Les pièces justificatives (documents de traçabilité, contrat de collecte, factures, ...) sont conservées pendant au moins cinq ans.

## C.4. MOBILITÉ - CHARROI

### C.4.1. Stationnement

#### 1. Gestion

- 1.1. Les 155 emplacements autorisés dans la présente décision sont à destination des habitants du site ou du quartier.
- 1.2. Sont considérés comme habitants du quartier les personnes domiciliées en Région de Bruxelles-Capitale dans un rayon de moins de 500 m d'une entrée piétonne du parking.
- 1.3. Il est interdit de mettre des emplacements de parking à disposition d'activités de bureaux, de production de biens immatériels ou de haute technologie, sauf si les emplacements sont physiquement différenciés du reste des emplacements. Les emplacements différenciés sont alors soumis à la charge environnementale prévue par l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.
- 1.4. En cas de changement du nombre d'emplacements ou de réaffectation des emplacements (en parking bureau, logement, public, commerce...), l'exploitant doit déposer une demande de modification du permis d'environnement (en conformité avec l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement).
- 1.5. Suivant l'article 2.3.59, §1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, les emplacements de parking visés par ce Code et exploités en violation de la présente décision seront soumis à la charge environnementale dont le montant est doublé.

### C.4.2. Emplacements vélos

#### 1. Gestion

Entretien et contrôle des emplacements vélos

Les emplacements vélos doivent être régulièrement entretenus et maintenus en bon état de propreté. L'interdiction de parking des deux-roues à moteur doit y être clairement signalée.

## 2. Conception

### 2.1. Zones réservées aux emplacements vélos

Les zones réservées au stationnement des vélos (aires de manœuvre incluses) sont de minimum 656 m<sup>2</sup> au total sur le site, équipés de suffisamment de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos, tels que décrit au point 2.2.

### 2.2. Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux clients et visiteurs, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1 par rapport à la voirie.

Les emplacements peuvent être situés à un autre niveau si les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

Ces emplacements sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking.

Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés. Cette condition ne s'applique aux emplacements vélos pour les visiteurs.

Chaque vélo doit pouvoir être attaché à un support permettant au moins l'attache du cadre du vélo.

### 2.3. Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

L'itinéraire sera tracé à partir de la voirie et jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible.

S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

### C.4.3. Livraisons

Lors de tout chargement/déchargement de produits, déchets, objets divers destinés à l'immeuble, la sécurité des usagers faibles doit être assurée prioritairement. Ainsi la circulation sur le trottoir ne peut être entravée et un passage libre d'au moins un mètre doit être maintenu. De plus le véhicule ne peut constituer une gêne pour le passage des cyclistes et ne peut bloquer les autres véhicules.

## C.5. CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ DU SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES

Préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou du changement d'exploitant à l'autorité compétente sera accompagnée des documents requis par ladite ordonnance.

## C.6. CONDITIONS RELATIVES AUX CHANTIERS ET À LA GESTION DE L'AMIANTE

### 1. Autorisation de chantier

Les chantiers de construction, démolition et/ou transformation font l'objet d'une autorisation en vertu de la rubrique 28 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une déclaration préalable doit être introduite auprès de l'administration communale du territoire du chantier.

Le formulaire de déclaration de chantier est disponible sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/> > [Gulchet](#) > [Formulaires](#) > [Permis d'environnement](#)

Si le permis d'urbanisme a été délivré avant le 01/10/1998, cette déclaration relative au chantier doit être complétée par un inventaire amiante complet et conforme au modèle de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008.

### 2. Obligation de désamiantage

Il est obligatoire d'enlever au préalable les matériaux composés d'amiante avant tout travaux susceptible de les endommager.

Pour les chantiers concernant une encapsulation ou un désamiantage, il y a lieu de demander une autorisation en vertu de la rubrique 27 de la liste des installations classées. Le cas échéant, une autorisation doit être obtenue auprès de Bruxelles Environnement.

Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/amiante>

### 3. Rabattement temporaire dans le cadre d'un chantier

Toute prise d'eau souterraines doit être réalisée conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 8 novembre 2018 réglementant les captages dans les eaux souterraines et les systèmes géothermiques en circuit ouvert.

Dès lors, préalablement à tous les travaux de génie civil nécessitant le rabattement temporaire de nappes phréatiques, il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 1C ou d'obtenir un permis d'environnement de classe 1D auprès de la division Autorisations et Partenariats de Bruxelles-Environnement.

Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/eaux-souterraines/captages>

### 4. Mise hors service de citernes

S'il existe sur le site, des citernes ayant contenu des hydrocarbures (mazout, huiles usagées, ...) ou LPG, elles devront être mises hors service.

4.1. Mise hors service d'une ancienne citerne à hydrocarbures (mazout, huiles usagées, ...)

Pour les citernes ayant contenu des hydrocarbures et qui ne sont pas soumises à des conditions spécifiques découlant d'un arrêté tel que l'arrêté station-service ou l'arrêté relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible, la mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° Avertir l'autorité compétente par recommandé.
- 2° Vider et dégazer la citerne.
- 3° Nettoyer la citerne.

4° Faire évacuer les déchets de vidange et de nettoyage via un collecteur/négociant/courtier de déchets dangereux agréé en région bruxelloise. La boue, les dépôts sur le sol et les eaux usées sont considérés comme des déchets dangereux. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des documents de traçabilité.

5° Les citernes enfouies peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit (doivent) être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison ;
- elles doivent être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les citernes non enfouies peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit (doivent) être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

#### 4.2. Mise hors service d'une ancienne citerne LPG

La mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° Avertir l'autorité compétente par recommandé.
- 2° Vider la citerne.
- 3° Dégazer la citerne avec un gaz inerte.
- 4° Evacuer les citernes.

Les citernes enfouies doivent être évacuées. Si l'évacuation des citernes pose un problème de stabilité ou de faisabilité, elles peuvent rester en place, moyennant une autorisation écrite de Bruxelles Environnement. Elles doivent de toute façon être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les citernes non enfouies doivent être évacuées ou mises hors service par exemple en coupant les tuyauteries de remplissage.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

#### 5. Mise hors service d'installations frigorifiques, de transformateurs statiques ou évacuation de déchets dangereux provenant de l'activité antérieure

Ces anciennes installations sont considérées comme des déchets dangereux et doivent être éliminées conformément à l'article 4, § C.3 du présent permis. Les installations frigorifiques doivent être démantelées par un technicien frigoriste qualifié.

### ARTICLE 5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

1. Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par Bruxelles Environnement en date du 02/07/2021 :

- Plan d'implantation,
- Plan du sous-sol,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan de l'étage 1,
- Plan de toitures.

2. Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de leur surveillance et en vue du contrôle des conditions d'exploitation sont à charge de l'exploitant. L'autorité peut exiger, annuellement, aux frais de l'exploitant, les prélèvements et analyses nécessaires au contrôle du respect des conditions d'exploiter.

3. L'exploitant est, sans préjudice des obligations qui lui sont imposées par d'autres dispositions, en outre tenu :

- 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances ou inconvénients des installations ;
- 2° de signaler immédiatement à Bruxelles Environnement et à la commune du lieu d'exploitation, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement ou à la santé et à la sécurité des personnes ;
- 3° de déclarer immédiatement à Bruxelles Environnement toute cessation d'activité.

4. L'exploitant reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.

5. Toute personne qui est ou a été titulaire d'un permis d'environnement est en outre, tenue de remettre les lieux d'une installation dont l'exploitation arrive à terme ou n'est plus autorisée dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient.

6. Un nouveau permis doit être obtenu dans les cas suivants :

- 1° lorsque la mise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes qui n'ont pas été mises en service dans le délai fixé à l'article 3. Il en est de même de la remise en exploitation d'une installation dont l'exploitation a été interrompue pendant deux années consécutives ;
- 2° lors du déménagement des installations à une nouvelle adresse ;
- 3° lorsque l'échéance du permis fixée par l'article 2 est atteinte.

Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- 1° lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées ;
- 2° lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.

7. La remise en exploitation d'une installation détruite ou mise temporairement hors d'usage peut être soumise à permis d'environnement lorsque l'interruption de l'exploitation résulte de dangers, nuisances ou inconvénients qui n'ont pas été pris en compte lors de la délivrance du permis initial.

Préalablement à la remise en service, l'exploitant notifie par lettre recommandée à l'autorité compétente pour délivrer le permis les circonstances qui ont justifié l'interruption de l'exploitation. L'autorité compétente dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.

8. L'exploitant doit contracter une assurance responsabilité civile d'exploitation couvrant les dommages causés accidentellement par l'exploitation ou l'utilisation des installations classées.

### ARTICLE 6. ANTECÉDENTS ET DOCUMENTS LIÉS À LA PROCÉDURE

- Les installations ne sont pas en service, il s'agit d'un nouveau projet ;
- Introduction du dossier de demande de permis d'environnement en date du 07/09/2020 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme délivré par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, le 26/11/2020 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'environnement le 11/01/2021 ;

- Procès-verbal du 12/04/2021 citant l'enquête publique réalisée sur la commune de Forest duquel il ressort que le projet n'a donné lieu à aucune réclamation et/ou observation ;
- Avis rendus par :
  - o la Commission de Concertation en date du 20/04/2021 ;
  - o le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 22/04/2021 ;
  - o le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/12/2020 (référence : C.2011.0685/5/CAP/dd), du 01/02/2021 (référence : C.2011.0685/6/VP/dd) et du 13/09/2021 (réf.: C.2011.0685/7/DX/ac).
- Notification de l'intention de modifier les plans par Urban.Brussels en date du 02/07/2021 ;
- Réception des plans modifiés en date du 02/07/2021 ;
- Accusé de réception complet de Bruxelles Environnement pour les plans modifiés en date du 02/08/2021.

## ARTICLE 7. JUSTIFICATION DE LA DÉCISION (MOTIVATIONS)

1. L'installation est située en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol (PRAS). La demande est donc compatible avec la destination de la zone.
2. Le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.
3. Les conditions générales relatives à l'immission du bruit à l'extérieur en provenance des installations classées prescrites par ce même arrêté ont été intégrées dans le présent permis.
4. La présente décision impose la mise en place d'un système de retenue des eaux pluviales d'une capacité minimale de 85 m<sup>3</sup> afin de compenser l'imperméabilisation du site liée au projet. Cette imposition vise à limiter le risque d'inondation en cas d'événement pluvieux important.
5. Le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique sub-affleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking souterrain, bassins d'orage, citernes de récupération d'eau pluviale). Dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval. Ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels.
6. Afin d'éviter ces impacts potentiels, la présente décision impose de mettre en place un dispositif drainant passif permettant de compenser efficacement les perturbations engendrées par le projet.
7. Le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées. Des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur énumérés à l'article 8 y ont été incluses.
8. Il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.

Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.

Le présent permis impose dès lors l'aménagement de locaux vélos d'une superficie totale de minimum 656 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du site. Cette superficie est calculée en tenant compte de 2 m<sup>2</sup> par vélo sur base des 328 emplacements proposés par le demandeur et englobe également les emplacements situés à l'extérieur.

7. Étant donné que l'objet de la demande comprend une démolition et/ou une transformation, la présente décision rappelle les obligations en termes de chantiers et, si le permis d'urbanisme a été délivré avant le 01/10/1998, en termes de gestion des matériaux composés d'amiante. En effet, il est possible que des matériaux composés d'amiante soient présents vu que le permis d'urbanisme de la construction est antérieur à l'interdiction de l'utilisation de matériaux en amiante (01/10/1998). La présente décision rappelle donc l'obligation de désamiantage avant toute démolition ou transformation et ce, afin d'éviter la dissémination de fibres d'amiante dans l'air.
8. Il n'y a eu aucune opposition enregistrée lors de l'enquête publique.
9. La commission de concertation et le Collège des Bourgmestres et Echevins ont rendu un avis favorable, aux conditions suivantes :

- a) Revoir l'aménagement des logements A1.01 et A1.02, et modifier leurs affectations pour répondre aux besoins du quartier ;
- b) Revoir la répartition des typologies de logement en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'une proportion plus importante (20%) de logements de grande taille (3 chambres et plus) ;
- c) Rendre accessible les toitures plates des blocs A2 et A4, en limitant l'aménagement des terrasses par des dispositifs fixes ;
- d) Sécuriser la circulation automobile au sous-sol et au rez-de-chaussée aux abords des poteaux de structure ;
- e) Revoir l'aménagement d'un local vélo fermé à proximité de la rampe d'accès au sous-sol ;
- f) Revoir l'aménagement du local vélo à proximité de la circulation verticale du bloc A3 ;
- g) Déplacer les emplacements vélos du jardin dans l'enceinte du bâtiment ;
- h) Tracer l'itinéraire à partir de la voirie et, jusqu'aux parkings vélo via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible et préciser le style d'accroche vélo ;
- i) Indiquer dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme les données relatives à la situation existante et faire concorder l'ensemble des données dans l'ensemble des documents de la demande ;
- j) Indiquer l'ensemble des dispositifs de temporisation dans l'ensemble des documents et privilégier les ouvrages de temporisation aériens et végétalisés ;
- k) Joindre à la demande un rapport motivé relatif à la réutilisation des eaux pluviales accompagné d'une demande de dérogation à l'article 3 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- l) Rediriger les trop pleins des bassins d'orage et citernes de récupération vers le Leybeek ;
- m) Fournir un plan paysager des essences indigènes à mettre en place ;
- n) Prévoir des zones de potagers sur des espaces bien orientés et facilement accessibles ;
- o) Prévoir un accès à l'eau de citernes sur ces zones de potagers ;
- p) Implanter des nichoirs sur les nouvelles façades pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle.

Cet avis est fondé et il a été tenu compte des points dont Bruxelles Environnement est compétent (points d, e, f, g, h, i) dans la présente décision. Le demandeur a introduit des documents et plans modificatifs pour apporter des précisions et tenir compte des conditions de l'avis de la commission de concertation et du Collège des Bourgmestres et Echevins.

Les locaux vélo ont été modifiés et les emplacements vélo du jardin ont été intégrés dans l'enceinte du bâtiment.

L'eau pluviale qui n'est pas récupérée sera bien dirigée vers le Leybeek après temporisation.

10. Le service d'incendie a émis l'avis C.2011.0685/7/DX/ac qui est annexé à la présente décision.

11. Le respect des conditions reprises ci-dessus tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconforts que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population.

## ARTICLE 8. ORDONNANCES, LOIS, ARRÊTÉS FONDANT LA DÉCISION

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004.
- Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 14 mai 2009 relative aux plans de déplacements et ses arrêtés d'exécution, notamment l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 relatif aux plans de déplacements d'entreprises.
- Ordonnance du 14 juin 2012 relative aux déchets.
- Ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et ses arrêtés d'exécution.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol.
- Arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante.
- Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 01 décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.
- Règlement du 19 décembre 2008 du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale relatif à l'enlèvement par collecte des immondices.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2002 relatif à l'élimination des déchets animaux et aux installations de transformation de déchets animaux.
- Règlement (CE) N° 1069/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 établissant des règles sanitaires applicables aux sous-produits animaux et produits dérivés non destinés à la consommation humaine et abrogeant le règlement (CE) N° 1774/2002 (règlement relatif aux sous-produits animaux).
- Règlement (UE) N° 142/2011 de la Commission du 25 février 2011 portant application du règlement (CE) N° 1069/2009.
- Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.
- Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.

Date : le 01/12/2021

Frédéric FOYTAINE  
Directeur général



**Résidence Forest Village A**  
Rue Marguerite Bervoets à 1190 Forest

**Rapport sur la fixation de la quote-part des parties communes afférentes aux parties privatives**

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 2 juin 2010 (MB 28 juin 2010).

**1. Description du bien**

Le complexe immobilier dont il est question comprend 155 appartements répartis sur 12 blocs de 3 à 6 étages, 4 entités non résidentielles (2 commerces et 2 bureaux) ainsi que 161 caves et 155 emplacements de parking.

Les parties communes sont reprises au plan.

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées :

- au sous-sol -1 :

- de 92 emplacements de parking ;
- de 161 caves ;

- au rez-de-chaussée :

- de 63 emplacements de parking ;
- de 6 appartements tous avec terrasse ;
- d'un commerce ;
- d'un bureau ;

- au 1<sup>er</sup> étage :

- de 28 appartements dont 25 avec balcon(s) et/ou terrasse(s) ;
- d'un commerce ;
- d'un bureau avec terrasse ;

- au 2<sup>ème</sup> étage :

- de 36 appartements dont 32 avec balcon(s) et/ou terrasse(s) ;

- au 3<sup>ème</sup> étage :

- de 36 appartements dont 32 avec balcon(s) et/ou terrasse(s) ;

- au 4<sup>ème</sup> étage :

- de 26 appartements dont 23 avec balcon(s) et/ou terrasse(s) ;

- au 5<sup>ème</sup> étage :

- de 16 appartements dont 13 avec balcon(s) et/ou terrasse(s) ;

- au 6<sup>ème</sup> étage :

- de 7 appartements tous avec balcon(s) et/ou terrasse(s).

## 2. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

La législation exige que les quotités soient déterminées sur base du critère de la valeur.

Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différentes entités, elle-même fonction de divers critères tels que :

- a. la surface,
- b. l'affectation.

La surface telle que mesurée dans le tableau ci-dessous est la surface brute, déduction faite des murs de façades extérieurs et des murs séparatifs entre appartements.

L'affectation est l'usage auquel est destinée une entité. Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1.

L'immeuble dont il est question est destiné à la résidence excepté les 4 entités non résidentielles ; les coefficients appliqués sont les suivants :

- 1 lorsqu'il s'agit d'un bien destiné à de l'habitation,
- 0,60 lorsqu'il s'agit d'une entité non résidentielle,
- 0,25 pour les superficies de terrasses et de balcons.

Ce coefficient est appliqué à la surface et donne la surface pondérée.

L'application de ces différents coefficients nous permet de définir les surfaces pondérées ainsi que les tantièmes de chaque entité privative principale.

Les entités privatives accessoires que sont les emplacements de parking en sous-sol et les caves se voient attribuer un nombre de tantième forfaitaire, respectivement 5 et 1/10.000<sup>èmes</sup>.

Entité (N°)	Surface entité (m <sup>2</sup> )	Surface terrasse (m <sup>2</sup> )	Surfaces pondérées (m <sup>2</sup> )	Tantièmes
A1.01	82,34		49,40	33
A1.02	43,16		25,90	17
A1.03	110,88	23,28	116,70	83
A2.01	41,34	16,05	45,35	32
A2.02	136,03	53,71	149,46	106
A11.01	82,13	21,04	87,39	62
A11.02	100,52	26,45	107,13	76
A12.01	102,91	32,88	111,13	79
A1.11	130,18	15,46	134,05	95
A1.12	79,02	7,47	80,89	57
A2.11	81,82	7,46	83,69	59

A2.12	56,63	2,80	57,33	41
A2.13	104,26	9,86	106,73	76
A3.11	68,17	8,43	70,28	50
A3.12	75,39	2,20	75,94	54
A3.13	105,87	34,24	114,43	81
A3.14	38,70		38,70	27
A4.11	114,44	27,40	121,29	86
A4.12	79,31	22,28	84,88	60
A5.11	79,31	22,43	84,92	60
A5.12	37,05		37,05	26
A5.13	73,30	27,40	80,15	57
A6.11	73,30	27,90	80,28	57
A6.12	37,05		37,05	26
A6.13	79,31	23,56	85,20	60
A7.11	138,82	23,27	89,11	60
A7.12	106,57		63,94	42
A8.11	76,90	16,31	80,98	57
A8.12	83,74	29,72	91,17	65
A9.11	85,67	19,48	90,54	64
A9.12	116,93	1,75	117,37	83
A10.11	83,25	20,66	88,42	63
A10.12	94,36	29,68	101,78	72
A11.11	79,79	7,00	81,54	58
A11.12	58,21	2,80	58,91	42
A11.13	78,20	7,00	79,95	57
A12.11	79,96	7,00	81,71	58
A12.12	48,36	2,80	49,06	35
A1.21	130,03	15,46	133,90	95
A1.22	79,02	7,47	80,89	57
A2.21	81,82	7,46	83,69	59
A2.22	56,64	2,80	57,34	41
A2.23	104,26	9,86	106,73	76
A3.21	68,18	8,43	70,29	50
A3.22	75,46	5,53	76,84	54
A3.23	105,87	13,29	109,19	77
A3.24	38,70	2,80	39,40	28
A4.21	83,04	2,28	83,61	59

A4.22	43,23		43,23	31
A4.23	83,24	2,51	83,87	59
A5.21	83,04	2,51	83,67	59
A5.22	43,21		43,21	31
A5.23	83,24	2,51	83,87	59
A6.21	83,04	2,51	83,67	59
A6.22	43,23		43,23	31
A6.23	82,70	2,23	83,26	59
A7.21	103,98	5,64	105,39	75
A7.22	83,19	63,55	99,08	70
A7.23	107,56	5,25	108,87	77
A8.21	97,26	12,05	100,27	71
A8.22	48,11		48,11	34
A8.23	61,72	6,30	63,30	45
A9.21	81,08	6,30	82,66	59
A9.22	61,32	2,80	62,02	44
A9.23	84,11	9,25	86,42	61
A10.21	75,84	7,00	77,59	55
A10.22	57,90	2,80	58,60	41
A10.23	75,69	7,00	77,44	55
A11.21	79,79	7,00	81,54	58
A11.22	58,21	2,80	58,91	42
A11.23	78,20	7,00	79,95	57
A12.21	79,96	7,00	81,71	58
A12.22	58,23	2,80	58,93	42
A12.23	78,20	7,00	79,95	57
A1.31	130,30	15,46	134,17	95
A1.32	79,02	7,47	80,89	57
A2.31	81,82	7,46	83,69	59
A2.32	56,64	2,80	57,34	41
A2.33	104,26	9,86	106,73	76
A3.31	68,17	8,45	70,28	50
A3.32	75,46	14,09	78,98	56
A3.33	105,87	13,29	109,19	77
A3.34	38,70	2,80	39,40	28
A4.31	83,05	8,62	85,21	60
A4.32	43,23		43,23	31

A4.33	83,24	9,49	85,61	61
A5.31	83,04	9,49	85,41	60
A5.32	43,21		43,21	31
A5.33	83,24	9,49	85,61	61
A6.31	83,04	9,49	85,41	60
A6.32	43,21		43,21	31
A6.33	82,71	8,26	84,78	60
A7.31	104,00	5,70	105,43	75
A7.32	83,19	38,61	92,84	66
A7.33	107,56	5,12	108,84	77
A8.31	97,26	12,05	100,27	71
A8.32	48,11		48,11	34
A8.33	61,72	6,30	63,30	45
A9.31	81,08	6,30	82,66	59
A9.32	61,32	2,80	62,02	44
A9.33	83,84	9,25	86,15	61
A10.31	75,85	7,00	77,60	55
A10.32	57,90	2,80	58,60	41
A10.33	76,25	7,00	78,00	55
A11.31	79,82	7,00	81,57	58
A11.32	58,21	2,80	58,91	42
A11.33	78,20	7,00	79,95	57
A12.31	79,99	7,00	81,74	58
A12.32	57,22	2,80	57,92	41
A12.33	79,41	7,00	81,16	57
A1.41	130,30	15,46	134,17	95
A3.41	92,37	43,67	103,29	73
A5.41	102,69	45,64	114,10	81
A5.42	43,23		43,23	31
A5.43	83,04	9,49	85,41	60
A6.41	83,04	9,49	85,41	60
A6.42	43,23		43,23	31
A6.43	82,70	8,26	84,77	60
A7.41	103,98	5,70	105,41	75
A7.42	83,18	38,61	92,83	66
A7.43	107,57	5,12	108,85	77
A8.41	97,26	12,05	100,27	71

A8.42	48,11		48,11	34
A8.43	61,72	6,30	63,30	45
A9.41	81,07	6,30	82,65	59
A9.42	61,44	2,80	62,14	44
A9.43	83,81	9,25	86,12	61
A10.41	75,85	7,00	77,60	55
A10.42	57,90	2,80	58,60	41
A10.43	75,69	7,00	77,44	55
A11.41	79,82	7,00	81,57	58
A11.42	58,21	2,80	58,91	42
A11.43	78,20	7,00	79,95	57
A12.41	80,01	7,00	81,76	58
A12.42	58,21	2,80	58,91	42
A12.43	78,20	7,00	79,95	57
A1.51	95,45	60,18	110,50	78
A6.51	102,73	44,76	113,92	81
A6.52	43,19		43,19	31
A6.53	82,67	8,26	84,74	60
A7.51	103,98	5,70	105,41	75
A7.52	83,20	38,61	92,85	66
A7.53	107,57	5,12	108,85	77
A8.51	97,26	12,05	100,27	71
A8.52	48,08		48,08	34
A8.53	61,72	6,30	63,30	45
A9.51	81,08	6,30	82,66	59
A9.52	61,32	2,80	62,02	44
A9.53	84,10	9,25	86,41	61
A10.51	75,83	7,00	77,58	55
A10.52	57,90	2,80	58,60	41
A10.53	72,04	37,86	81,51	58
A6.61	91,79	51,32	104,62	74
A7.61	55,91	26,88	62,63	44
A7.62	64,03	27,03	70,79	50
A8.61	78,79	46,55	90,43	64
A8.62	104,65	50,77	117,34	83
A9.61	85,84	35,74	94,78	67
A10.61	84,02	44,68	95,19	67

TOTAL LOTS PRINCIPAUX	9 064
-----------------------	-------

	Nombre	Tantièmes forfaitisé / unité	Tantièmes
Parking	155	5	775
Cave	161	1	161

TOTAL LOTS SECONDAIRES	936
------------------------	-----

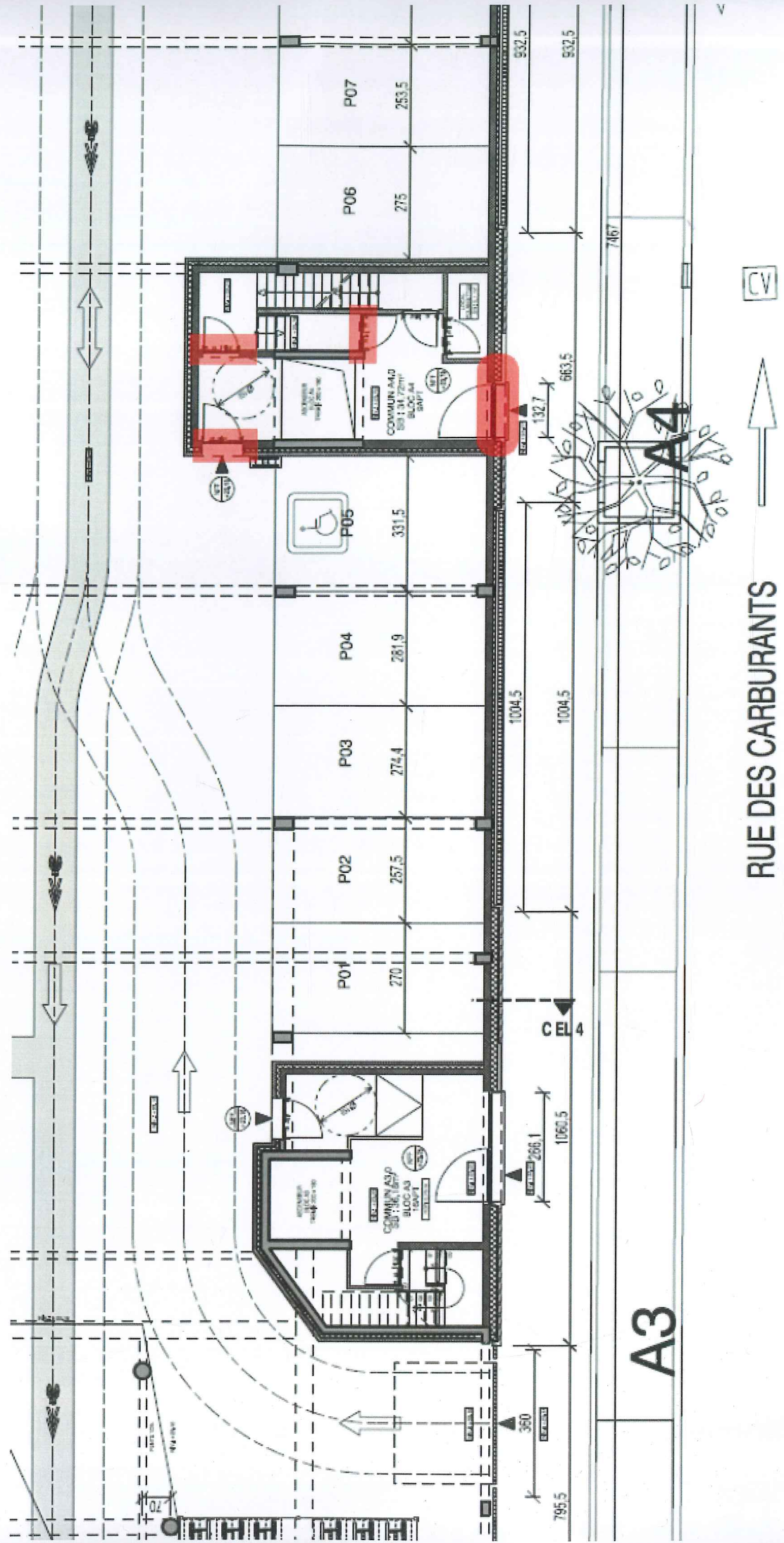
TOTAL GLOBAL :	10 000
----------------	--------

Dressé à Rhode-Saint-Genèse, le 18 juillet 2022 par Laurent Rysman, Géomètre-Expert légalement admis et assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous GEO 71022.





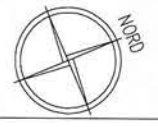
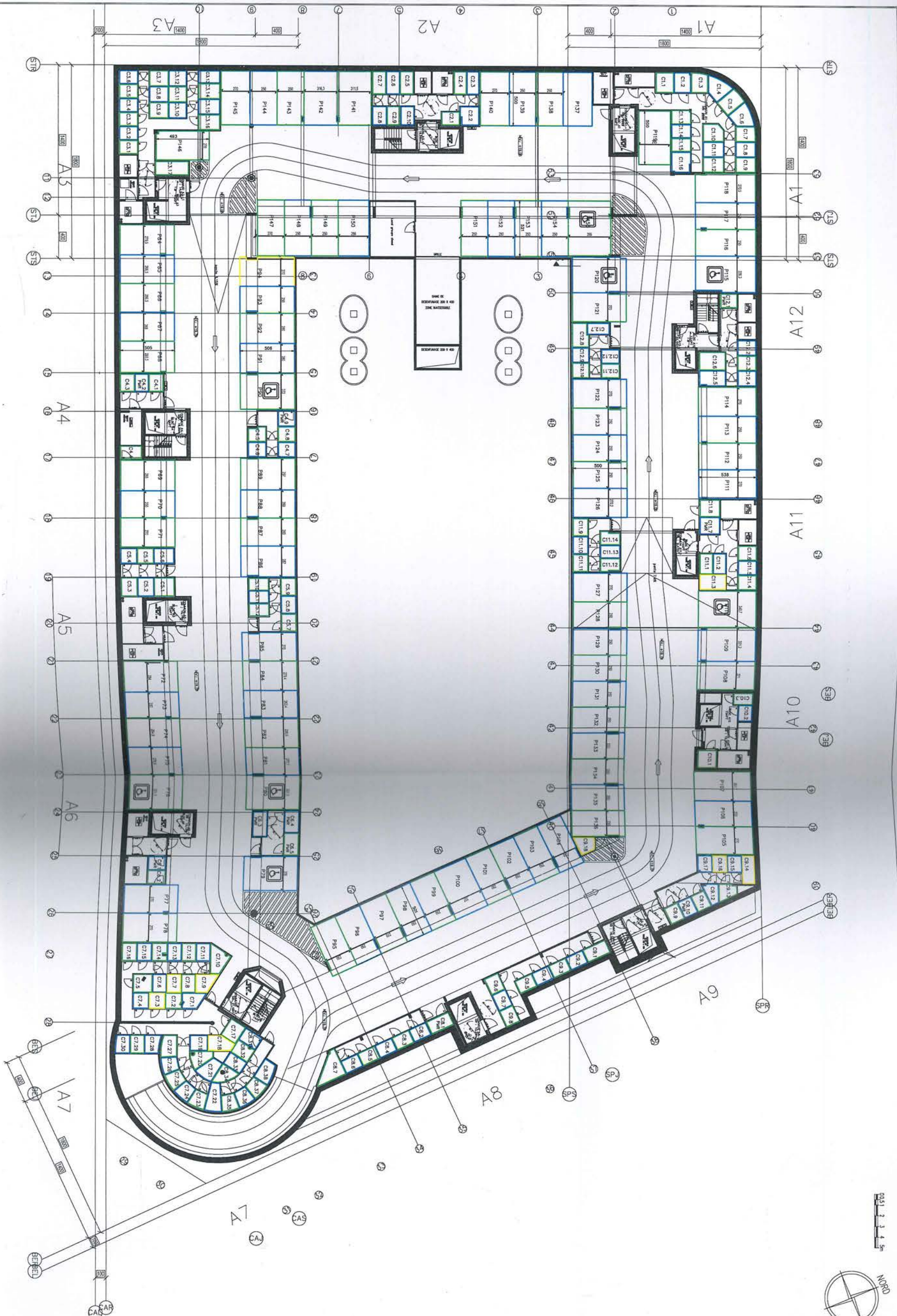
5<sup>e</sup> annexe à l'acte séparative numéro 50750



RUE DES CARBURANTS

A3

CV



0 1 2 3 4 5m

**FOREST VILLAGE**  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE FOREST**  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU SOUS-SOL**

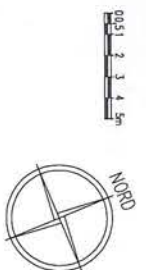
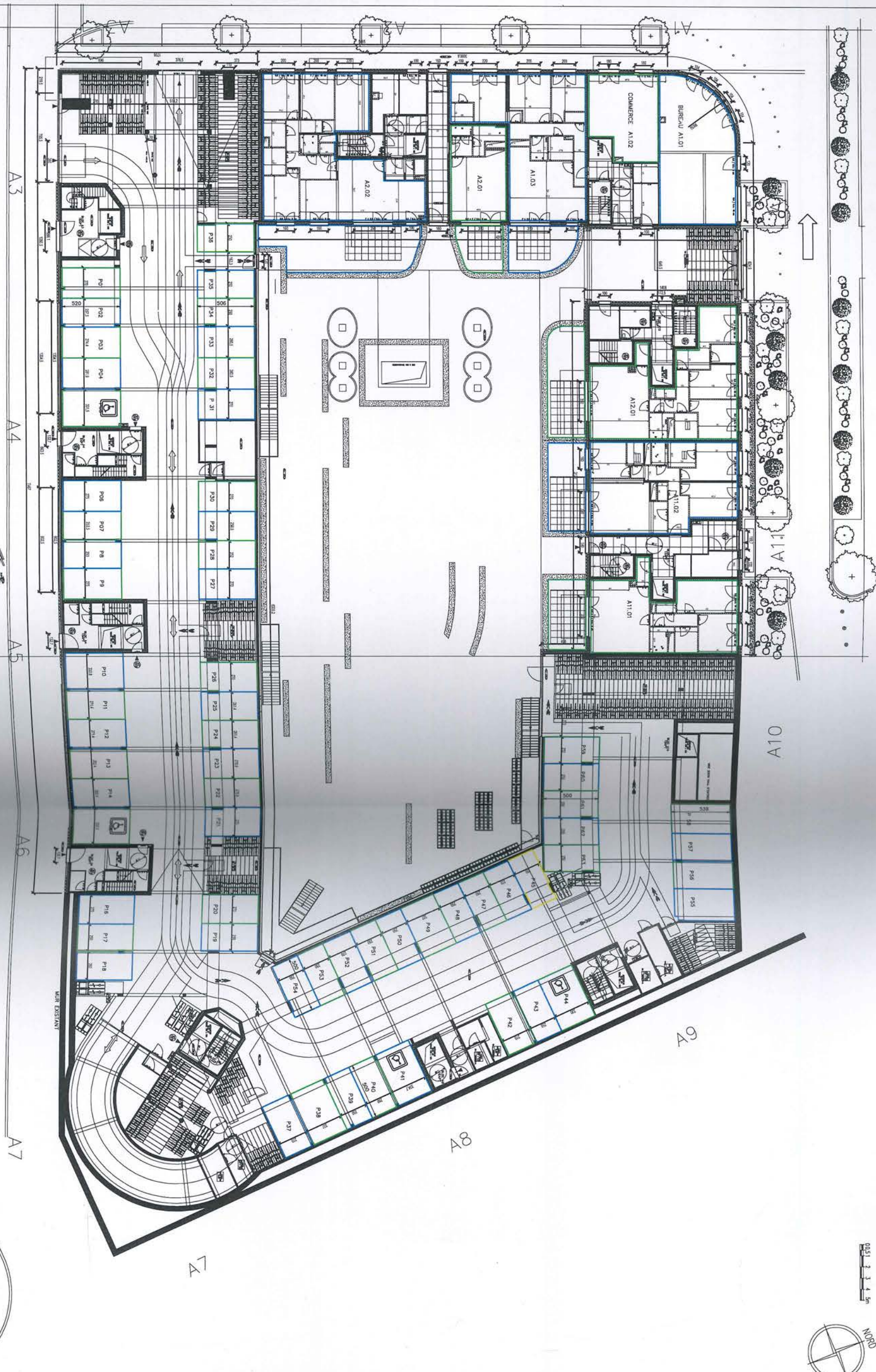
Etat sur base de la situation projetée du permis d'édification

Dossier 2022-122-01  
 Date 24/05/2022  
 Echelle 1/100

Laurent FRISMAN  
 Géo 7/1022

*LF*

Laurent FRISMAN et Nicolas LEBRUN  
 Avenue des Olympiades, 2  
 1940 Rixod-Saint-Cécile  
 laurent@frisman.com



FOREST VILLAGE  
 REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
 COMMUNE DE FOREST  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

Forest, 2ème division, section C N°271 E 2

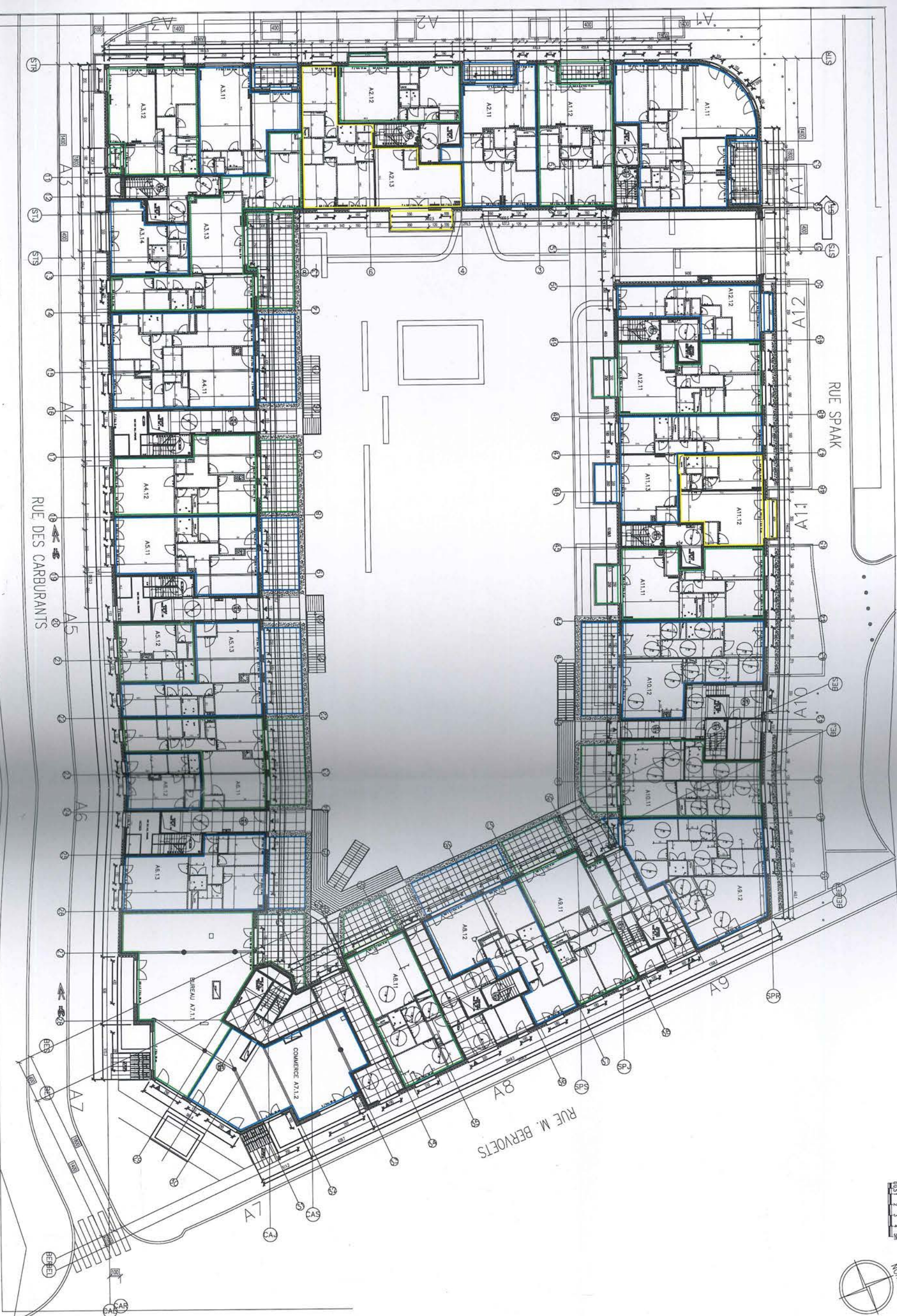
PLAN DE DIVISION  
 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE  
 Etabli sur base de la situation projetée du permis d'urbanisme

Dossier: 2023-192-01  
 Date: 2023-07-27  
 Echelle: 1/100

Laurant TRYSMAN et Nicolas LEBRUN  
 Avenue de la Chapelle, 2  
 1140 Rixodre-Saint-Denis  
 laurand@trysman.com

Laurant TRYSMAN  
 GEOD 11022

*LA*



0,5 1 2 3 4 5m

**FOREST VILLAGE**  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE FOREST**  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

Forest, 2ème division, section C N°271 E 2

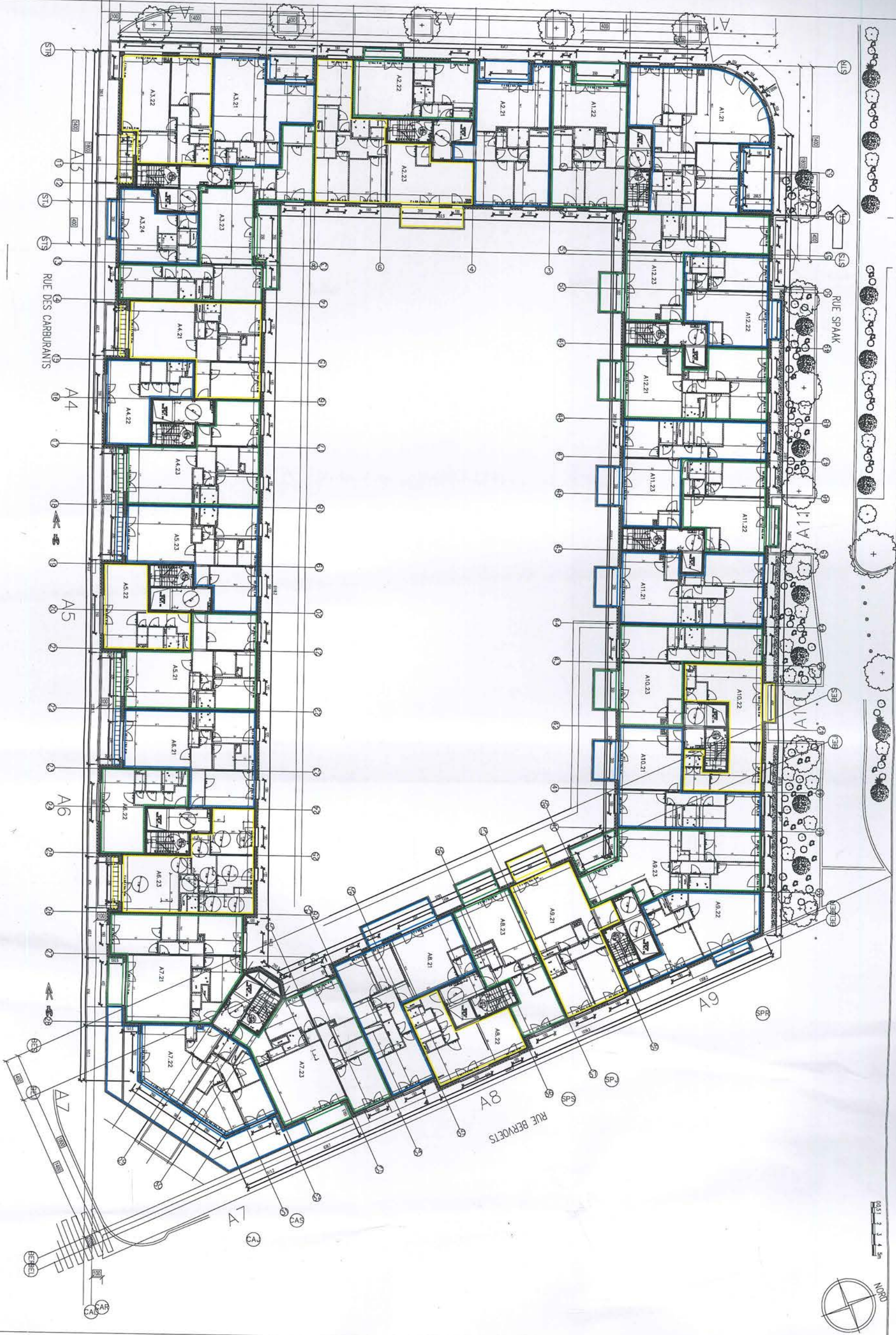
**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU PREMIER ETAGE**

Établi sur base de la situation projetée au permis d'urbanisme

Dossier: 2022-172401  
 Date: 24/05/2022  
 Echelle: 1/100

Laurant RYSSMAN  
 GEOD 1102Z

Laurant RYSSMAN et Nicolas LEBREUN  
 Architectes-Engineers  
 Avenue de la Woluwe 2  
 1640 Brussels - Saint-Gilles  
 Belgium | ryssman.com



0 5 1 2 3 4 5m

**FOREST VILLAGE**  
 REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
 COMMUNE DE FOREST  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets  
 Forest, 2ème division, section C N° 271 E 2

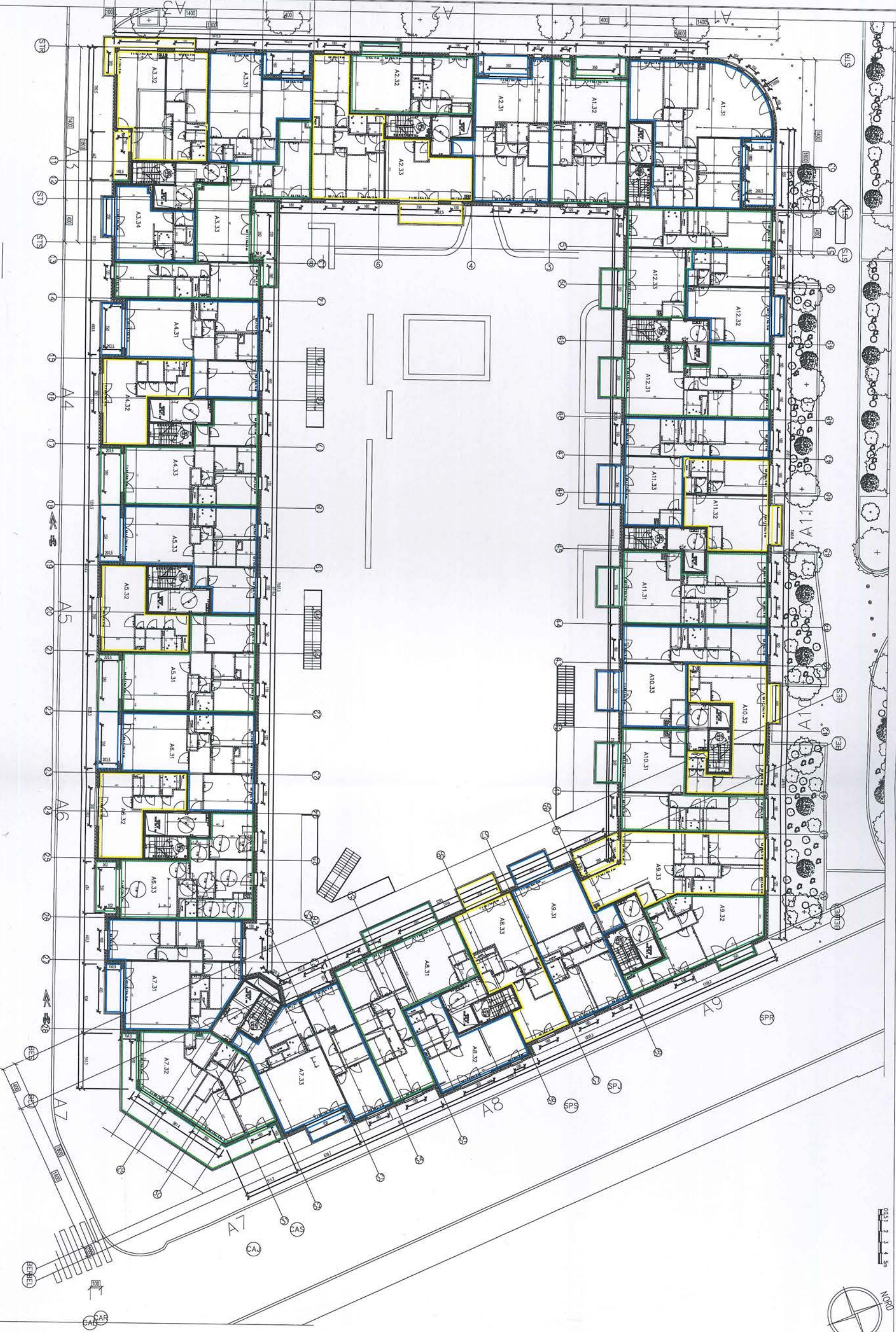
**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU DEUXIEME ETAGE**  
 Etabli sur base de la situation projetée au permis d'urbanisme

Dossier: 2022-122-01  
 Date: 24/05/2022  
 Echelle: 1/100

Laurent PYSJAN  
 GEO 71022

Laurent PYSJAN, 4 Molen, LESBOUX  
 Geometre-Estimateur  
 Avenue des Carburants, 2  
 1040 Forest-Saint-Gilles  
 Belgium

*LP*



0 1 2 3 4 5m

**FOREST VILLAGE**  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE FOREST**  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

Forest, 2eme division, section C N°271 E 2

**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU TROISIEME ETAGE**

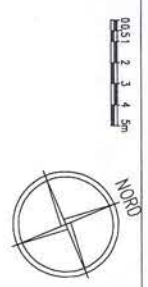
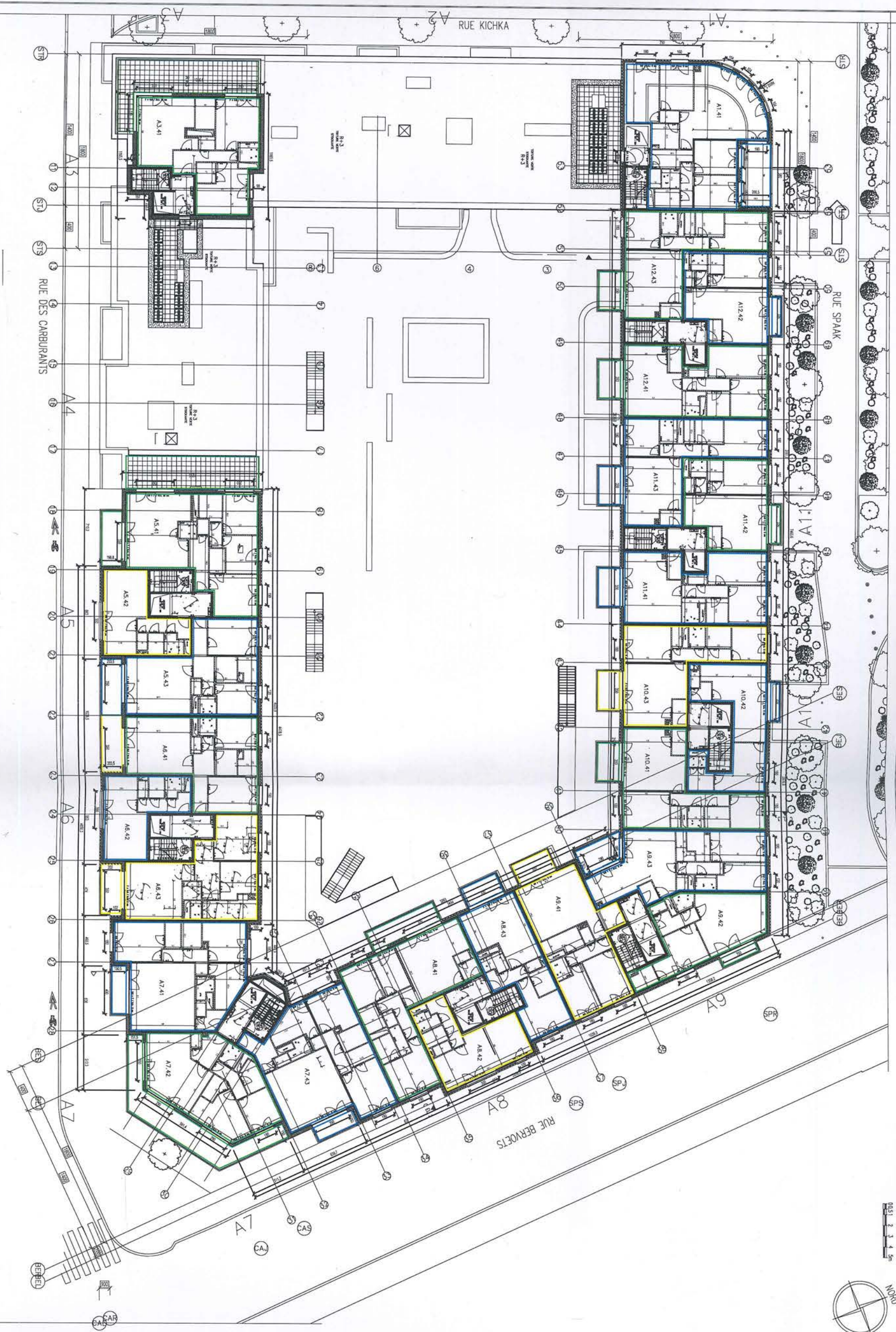
Echelle sur base de la situation projetée du permis d'urbanisme

Dossier: 2022-122-01  
 Date: 24/05/2022  
 Etoile: 1100

Lamert RYSJAN  
 GEO 7102

Lamert RYSJAN & Nicolas LEBRUN  
 Architectes  
 Avenue des Ombres-Chenilles, 2  
 1540 Proulx-Saint-Germain  
 lamert@rysjan.com

*Handwritten signature*



**FOREST VILLAGE**  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE FOREST**  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue W. Bervoets

Forest, 2eme division, section C N°271 E 2

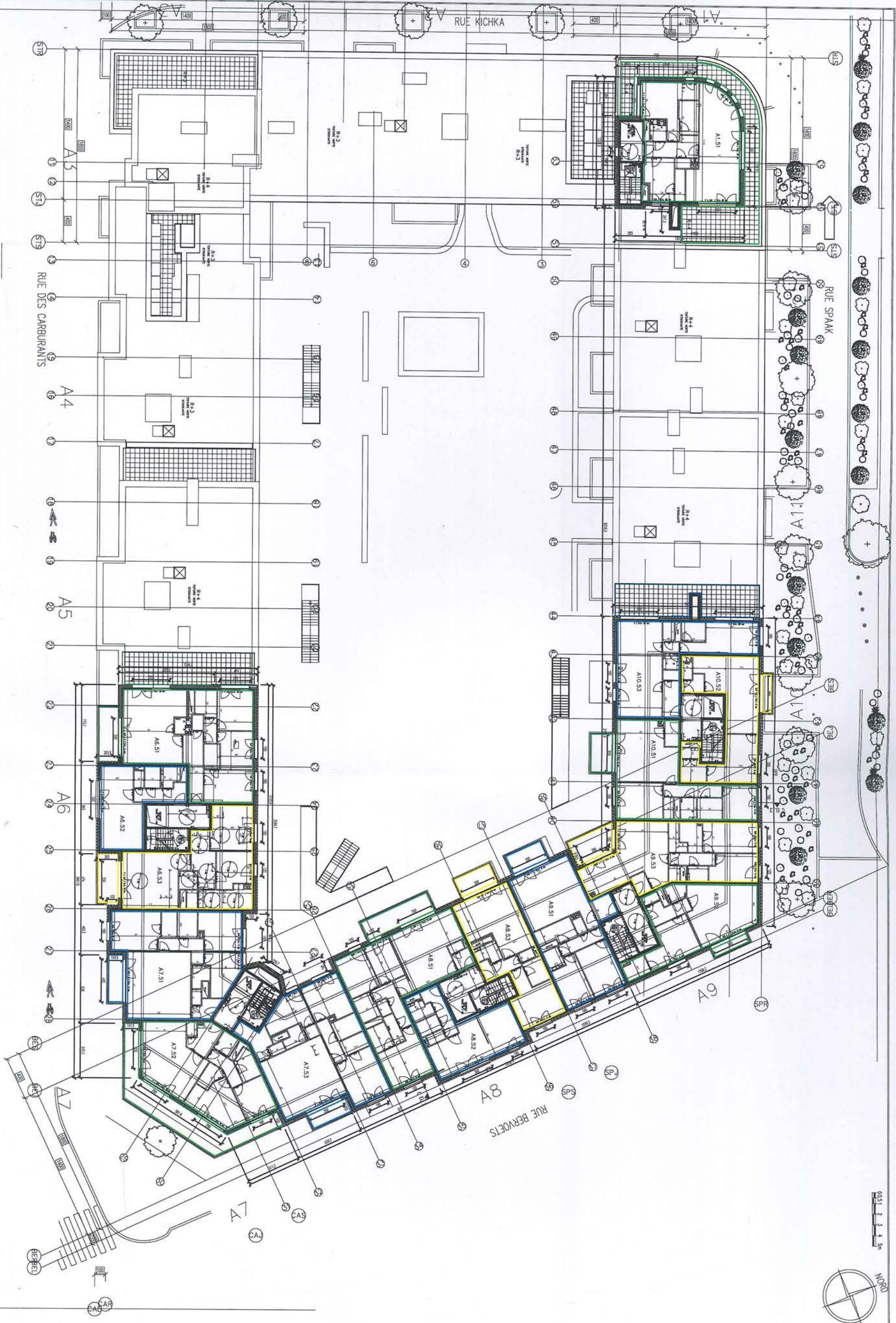
**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU QUATRIEME ETAGE**

Etabli sur base de la situation projetée du permis d'urbanisme

Dossier: 2022-122-01  
 Date: 24/08/2022  
 Echelle: 1/100

Laurant RYSWAU  
 Architecte  
 Avenue des Chrysanthèmes, 2  
 1540 Forest-Capitulaire  
 Tél: 02 73 73 73 73  
 Email: lryswau@protonmail.com

Laurant RYSWAU  
 Architecte  
 Avenue des Chrysanthèmes, 2  
 1540 Forest-Capitulaire  
 Tél: 02 73 73 73 73  
 Email: lryswau@protonmail.com



0 0.5 1 2 3 4 5

**FOREST VILLAGE**  
 REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
 COMMUNE DE FOREST  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

Forest, 2ème division, section C N°271 E 2

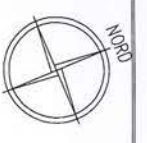
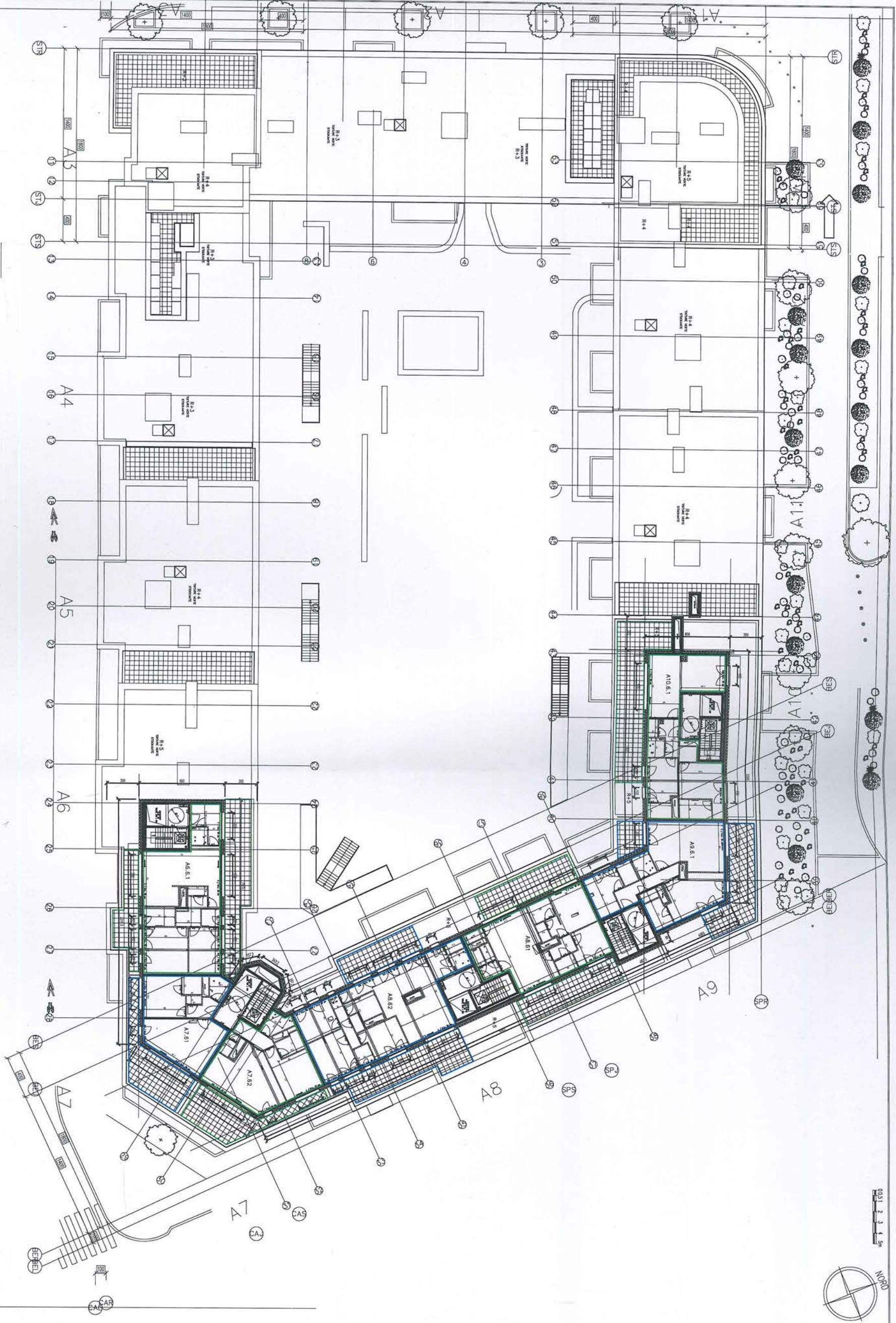
**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU CINQUIEME ETAGE**

Établi sur base de la situation proposée du permis d'urbanisme

Dossier 2022-02-01  
 Date 24/05/2022  
 Echelle 1/100

Laurent RYSSAUM et Nicolas LEBRUN  
 Architectes-Engineers  
 1460 Rixensart-Saint-Gilles  
 laurent@ryssaum.com

*LA*



0,5 1 2 3 4 5m

**FOREST VILLAGE**  
**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE FOREST**  
 Rue Saint-Denis  
 Rue des Carburants  
 Rue M. Bervoets

Forest, 2ème division, section C N°271 E 2

**PLAN DE DIVISION**  
**PLAN DU SIXIEME ETAGE**

Echelle sur base de la situation proposée du permis d'urbanisme

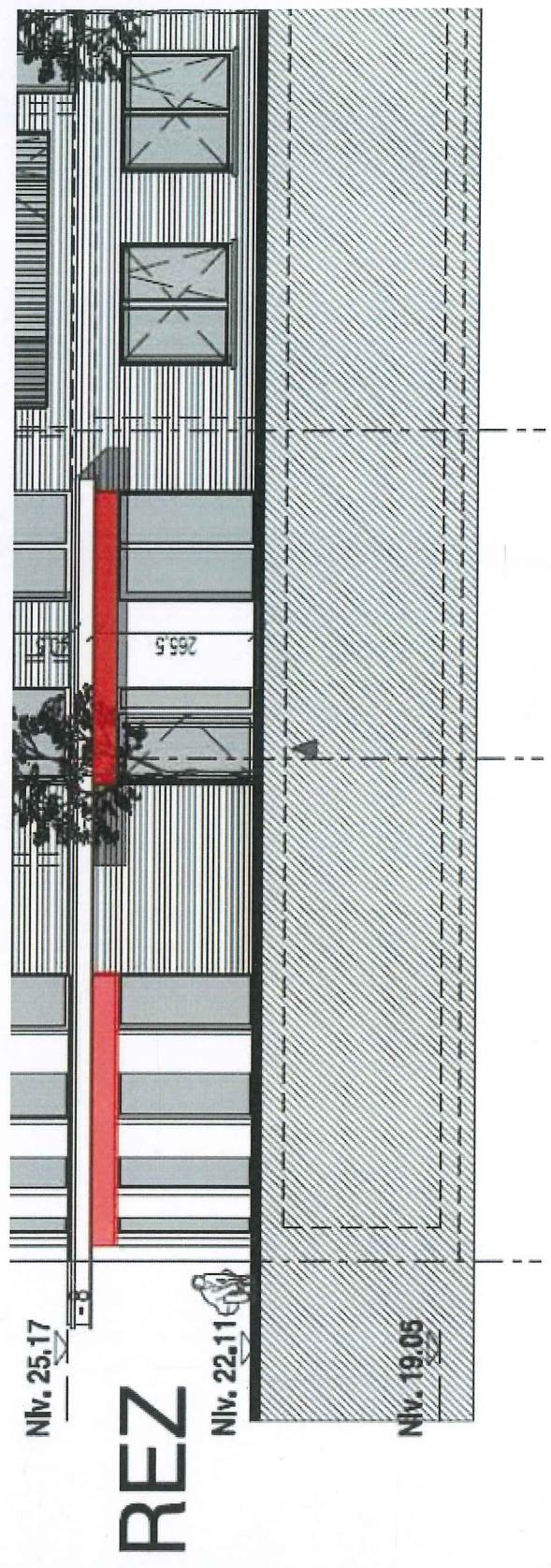
Dossier: 2023-12201  
 Date: 24/05/2023  
 Echelle: 1/100

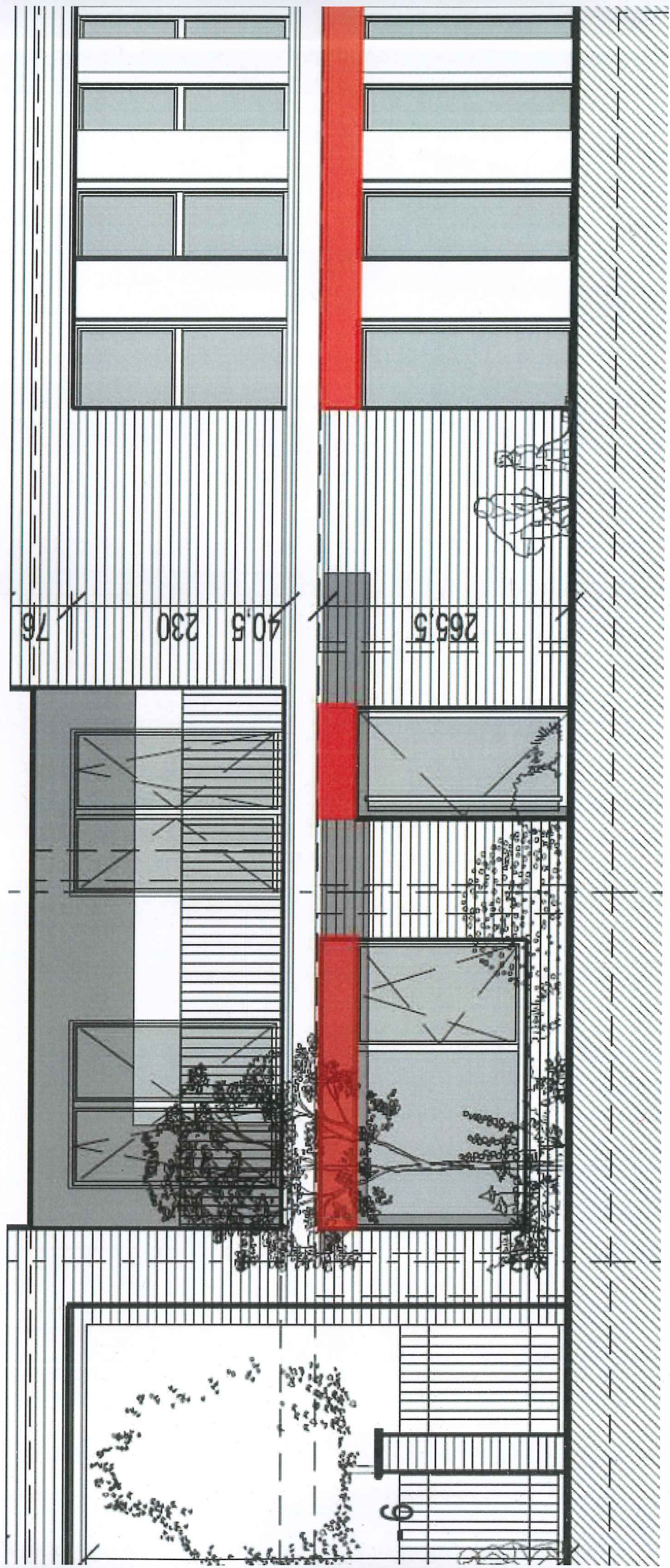
Laurent RYSJAN  
 Architecte  
 Avenue de la Woluwe 10  
 1200 Brussels  
 Belgium  
 laurent@rysjan.com

*LR*

6<sup>e</sup> annexe à l'acte répertorié numéro 50750

6



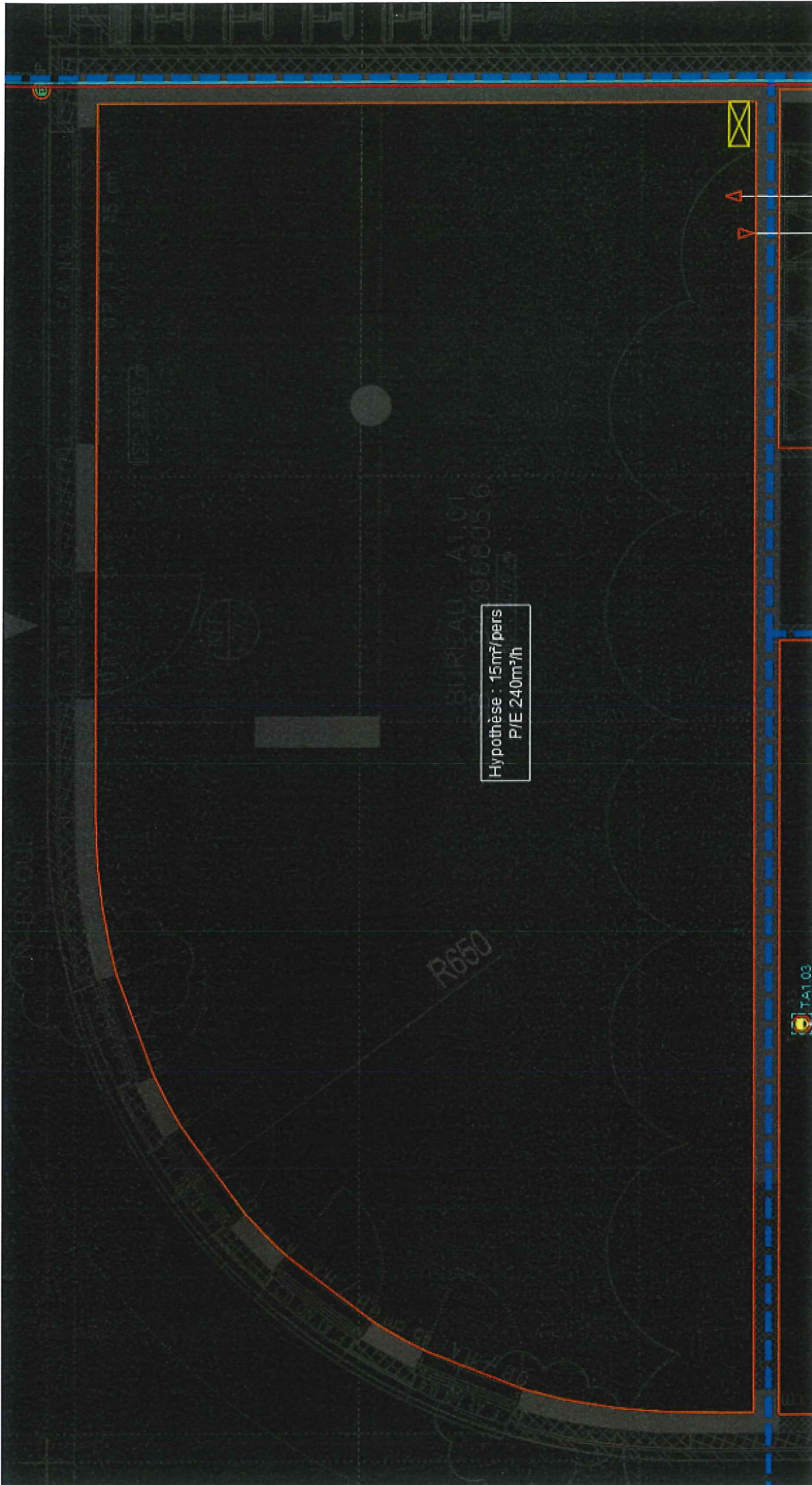












Hypothèse : 15m²/pers  
P/E 240m³/h

R650

T-41 03

BUREAU A.T.C.I.  
96805 6

Pour l'acte avec n° de répertoire 50750, passé le 22 septembre 2022

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré soixante-deux rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 7 octobre 2022  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 23245.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur.

#### PREMIÈRE ANNEXE

Enregistré septante rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 7 octobre 2022  
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 6815.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur.

#### DEUXIÈME ANNEXE

Enregistré septante rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 7 octobre 2022  
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 6815.  
Droits perçus: (voir première annexe).  
Le receveur.