

Intitulé du rapport**Nom du projet**

Adresse du site

Références cadastrales

Commanditaire de l'étude

Date

Expert en pollution du sol

Référence Universoil

Référence Bruxelles Environnement

Reconnaissance de l'état du sol limitée**Bischoffsheim 11**

Boulevard Bischoffsheim 11

1000 Bruxelles

21803_C_0344_E_000_00

Compagnie de Développement Promiris SA

Charlie Malou

16/12/2025

Universoil SRL (AGR/EPS/001128799)

4820002-R01

-

BV UNIVERSOIL SRL**Sièges d'exploitation
Exploitatietzets**☐ Avenue Louis Jasmin 54-56
1150 Bruxelles☐ Rue du Château Massart 19
4000 Liège☐ Rue de Lodelinsart 84
6000 Charleroi☐ Oude Brusselseweg 73
9050 Gent☐ Bissegemstraat 216
8560 Gullegem

www.universoil.be

**Siège social
Maatschappelijke zetel**Avenue Louis Jasmin 56
1150 Bruxelles**Siège administratif
Administratieve zetel**Bissegemstraat 216
8560 Gullegem

invoices@universoil.be

TVA / BTW BE 0480 335 585
RPM Bruxelles / RPR Brussel
ONSS / RSZ 177 37 10-95Fintro
IBAN BE70 1424 0239 4825
BIC GEBABEBB

Signature de l'expert dans la discipline "pollution du sol "


Leo Stevens
Ingénieur de projet
Florence Vanderputten
Directrice Bruxelles
Didier Jacques*
Managing partner*représentant permanent de Cédille SComm
– administrateur de Universoil SRL

Universoil SRL déclare qu'elle ne se trouve pas dans l'un des cas d'incompatibilité énoncés à l'article 19 7° de l'Arrêté du 07/10/2021 relatif à l'agrément des experts en pollution du sol et à l'enregistrement des entrepreneurs en assainissement du sol (art. 16 et 17) (M.B. 19/11/2021).

Disclaimer

Nous confirmons que les données introduites sur la plateforme Brusoil sont à 100% identiques à celles reprises dans le présent rapport, et que les consignes de la charte de rapportage et encodage ont été respectées. Toute divergence, ne fut-ce que pour une seule donnée, est de la seule responsabilité du bureau d'étude, qui en assumera les éventuelles conséquences.

Toutefois, nous déclinons toute responsabilité en cas de divergence qui serait due à une contrainte technique ou à un problème informatique inhérent à la plateforme Brusoil.

Listing des versions du rapport

Version	Nom	Date
Version draft	Leo Stevens	04/12/2025
Version finale	Florence Vanderputten	16/12/2025

Reconnaissance de l'état du sol limitée

Site étudié

Nom : Bischoffsheim 11

Adresse : Boulevard Bischoffsheim 11, 1000 Bruxelles

Références cadastrales de la parcelle étudiée : 21803_C_0344_E_000_00

Commanditaire de l'étude	
Nom	Compagnie de Développement Promiris SA
Adresse	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne(s) de contact	Charlie Malou
Téléphone	+32(0)496/18.94.19
Email	charlie.malou@promiris.com
Langue	Français
Titulaire(s) de l'obligation de réaliser l'étude	
Nom	Compagnie de Développement Promiris SA
Adresse	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne(s) de contact	Charlie Malou
Téléphone	+32(0)496/18.94.19
Email	charlie.malou@promiris.com
Langue	Français
Expert en pollution du sol	
Nom	Universoil SRL
Adresse	Avenue Louis Jasmin 56, 1150 Woluwe-Saint-Pierre
Chargé(s) d'étude	Leo Stevens
Téléphone	+32(0)2/772.79.97
Email	leo.stevens@universoil.be
N° d'agrément (échéance)	AGR/EPS/001128799 (27/09/2032)

Référence du dossier sol (Bruxelles Environnement) : -

Date de rédaction de l'étude : 16/12/2025

Table des matières

RECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL	7
SECTION I : DONNÉES ADMINISTRATIVES	8
1 DONNÉES ADMINISTRATIVES	8
1.1 DONNÉES DE L'ÉTUDE	8
1.2 DONNÉES DE LA/DES PARCELLE(S) D'ÉTUDE	9
SECTION II : ETUDE PRÉLIMINAIRE	10
2 CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU ENVIRONNANT	10
3 DONNÉES GÉOLOGIQUES ET HYDROGÉOLOGIQUES	10
4 HISTORIQUE DU SITE	11
4.1 DESCRIPTION HISTORIQUE	11
4.2 PERMIS D'ENVIRONNEMENT, AUTORISATIONS D'EXPLOITER ET DÉCLARATIONS	11
4.3 ACCIDENTS, INCIDENTS OU AUTRES MOTIFS D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE	11
4.4 AUTRES INFORMATIONS DE L'HISTORIQUE	12
5 RÉSERVOIRS DE STOCKAGE PRÉSENTS SUR LA OU LES PARCELLES À ÉTUDIER	14
6 RÉSULTATS DES ÉVENTUELLES ÉTUDES DE SOL OU TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT DÉJÀ EXÉCUTÉS	15
7 VISITE DE LA OU DES PARCELLES À ÉTUDIER	15
SECTION III : STRATÉGIE DE RÉALISATION DE LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL	16
8 STRATÉGIE D'EXÉCUTION DES FORAGES ET DES PIÉZOMÈTRES	16
9 PARAMÈTRES À ANALYSER	16
10 MÉTHODES D'EXÉCUTION DES FORAGES/PIÉZOMÈTRES, D'ÉCHANTILLONNAGE, DE CONDITIONNEMENT ET D'ANALYSE	16
SECTION IV : RÉSULTATS DE LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL	16
11 RÉSULTATS DES TRAVAUX DE TERRAIN ET DE LABORATOIRE	16
12 ÉVALUATION DES RÉSULTATS	16
SECTION V : POLLUTIONS CAUSÉES PAR DES REMBLAIS	16
13 PROCÉDURE D'APPLICATION POUR LES POLLUTIONS CAUSÉES PAR DES REMBLAIS	16
SECTION VI : TRAITEMENT MINIME	16
14 PROCÉDURE D'APPLICATION EN CAS DE TRAITEMENT MINIME DANS LE CADRE DE LA RES	16
SECTION VII : CONCLUSIONS GÉNÉRALES	17
15 CONCLUSIONS MOTIVÉES	17
ANNEXES DE LA RECONNAISSANCE DE L'ÉTAT DU SOL	18

Liste des abréviations

Abréviation	Description
AGB	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
BATNEEC	Best available technology not entailing excessive cost (meilleure technique disponible à des coûts économiquement acceptables)
BE	Bruxelles Environnement
BTEXN	Hydrocarbures monoaromatiques
CBP	Code de bonnes pratiques
CI	Concentration index (indice de concentration)
D _{cible}	Distance entre le dernier piézomètre contaminé et la cible la plus proche
DCE	Dichloroéthylène
DNAPL	Dense non aqueous phase liquid (couche plongeante)
DH	Délimitation horizontale
DNG	Deuxième nivellement général
D _{standard}	Distance de dispersion standard
DV	Délimitation verticale
EAS	Entrepreneur en assainissement du sol
ED	Etude détaillée
EF	Evaluation finale
EPS	Expert en pollution du sol
ER	Etude de risque
ESR	Evaluation simplifiée des risques
ExCR	Excess lifelong cancer risk (risque additionnel de cancer calculé pour une vie entière)
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HM	Huile minérale C10-C40
HMvol.	Huile minérale volatile C5-C10
IFsol	Info fiches Sol
LNAPL	Light non aqueous phase liquid (couche flottante)
M.B.	Moniteur Belge
MCS	Modèle conceptuel du site
ML	Métaux lourds
m-nr	mètre sous le niveau de référence
m-ns	mètre sous le niveau du sol
MO	Matière organique
ms	Matière sèche
MTBE	Méthyl-tert-butyl-éther
MTD	Meilleure technique disponible
NA	Norme d'assainissement
NI	Norme d'intervention
OSOL 2009	Ordonnance du 05/03/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués
OSOL 2017	Version consolidée de l'Ordonnance du 23/06/2017 modifiant certaines dispositions de l'OSOL 2009
PA	Projet d'assainissement
PAL	Projet d'assainissement limité
PCB	Polychlorobiphényles
PCE	tétrachloroéthylène
PE	Permis d'environnement
PGR	Projet de gestion du risque
PGTE	Projet de gestion de terres et/ou d'eau souterraines polluées
PID	Photo ionization detector (détecteur par photo ionisation)
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PSAeau	Paquet standard d'analyses pour l'eau souterraine (ML, HM, BTEX, VOCL)
PSAsol	Paquet standard d'analyses pour le sol (ML, HM, VOCL, HAP)
PU	Permis d'urbanisme
RES	Reconnaissance de l'état du sol

Abréviation	Description
RI	Risk index (indice de risque)
RnT	Résumé non technique
T _{cible}	Temps avant d'atteindre la cible la plus proche dans le sens d'écoulement
TCA _{inhal}	Tolérable concentration in air (concentration tolérable dans l'air)
TCE	trichloroéthylène
TDI _{oral}	Oral tolerable daily intake (dose journalière tolérable pour la voie orale)
TDL	Traitement de durée limitée
TDU _{dermal}	Dermal tolerable daily uptake (absorption journalière tolérable pour le contact cutané)
TM	Traitement minime
TV	<i>Technisch verslag</i>
VC	Chlorure de vinyle
VOCL	Solvants chlorés
VR	Valeur de risque
VR _E	Valeur de risque pour les écosystèmes
VR _{E-H}	Valeur de risque standard d'exposition des personnes pour l'eau souterraine
VR _H	Valeur de risque d'exposition des personnes
VR _N	Valeur de risque de lessivage
VR _{S-E}	Valeur de risque standard pour les écosystèmes
VR _{S-H}	Valeur de risque standard d'exposition des personnes pour le sol
VR _{S-N}	Valeur de risque standard de lessivage
VTR	Valeur toxicologique de référence
ZDS	Zone de sécurité définie dans le code de bonnes pratiques pour l'étude de risque
ZEMU	Zone d'entreprises en milieu urbain
pRI	Pseudo risk index (Indice de risque pour les effets à pseudo-seuil)

RECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL

Introduction

Le fait générateur défini par l'OSOL 2017 qui s'applique sur la parcelle 344E sise Boulevard Bischoffsheim 11 à 1000 Bruxelles est :

- ☐ art.13 §1 une aliénation de droits réels
- ☐ art. 13 §2, 1° une cessation de l'activité à risque autorisée
- ☐ art. 13 §2, 2° une cession du PE délivré pour l'activité à risque autorisée
- ☐ art. 13 §2, 3° une première actualisation du PE délivré à l'installation tombant sous l'application de l'AGB du 21/11/2013 relatif à la prévention et la réduction intégrées de la pollution due aux émissions industrielles
- ☐ art. 13 §2, 4° une procédure de prolongation de PE d'une activité à risque lorsque l'autorité délivrante constate que l'installation n'a pas été équipée pendant toute la durée de son exploitation de mesures de prévention garantissant la protection du sol ou que celles-ci sont insuffisamment contrôlées et entretenues
- ☐ art.13 §3 une demande de PE comprenant une activité à risque ou une demande d'extension de PE (adjonction d'une activité à risque)
- X art. 13 §4 une demande de PU visant des actes et travaux sur plus de 20m² sur une parcelle reprise en catégorie 0 ou combinée à 0
- ☐ art. 13 §5 une demande de PE visant des actes et travaux sur plus de 20m² sur une parcelle reprise en catégorie 0 ou combinée à 0
- ☐ art. 13 §6 une découverte de pollution pendant l'exécution ou la préparation de travaux d'excavation
- ☐ art. 13 §7 un évènement ayant engendré une pollution du sol
- ☐ art. 13/1 §2 une expropriation
- ☐ art.13/2 §2 un cas de faillite
- ☐ art.13/3 un cas de vente forcée

La parcelle 344E est en effet inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) suite à l'exploitation d'un dépôt de liquides inflammables (rubrique 88).

Conformément à l'article 13 de l'OSOL 2017, Compagnie de Développement Promiris SA, développeur du futur projet immobilier et titulaire du futur permis d'urbanisme, représenté par Monsieur Charlie Malou, est tenu de réaliser une RES dans le cadre du fait générateur évoqué ci-dessus.

Section I : Données administratives

1 Données administratives

1.1 Données de l'étude

Données de l'étude	
Motif de réalisation de l'étude	
Fait générateur	Demande de PU visant des actes et travaux sur plus de 20m ² sur une parcelle reprise en catégorie 0 ou combinée à 0
Adresse(s) du site	
Nom	Bischoffsheim 11
Adresse(s)	Boulevard Bischoffsheim 11, 1000 Bruxelles
Coordonnées Lambert du centre du terrain	
Coordonnée X	149.968 m (approximatif)
Coordonnée Y	171.045 m (approximatif)
Coordonnée Z	+ 56 m (approximatif)
Commanditaire de l'étude	
Nom	Compagnie de Développement Promiris SA
Adresse	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne(s) de contact	Charlie Malou
Téléphone	+32(0)496/18.94.19
Email	charlie.malou@promiris.com
Langue	Français
Titulaire(s) de l'obligation de réaliser l'étude	
Nom	Compagnie de Développement Promiris SA
Adresse	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne(s) de contact	Charlie Malou
Téléphone	+32(0)496/18.94.19
Email	charlie.malou@promiris.com
Langue	Français
Expert en pollution du sol	
Nom	Universoil SRL
Adresse	Avenue Louis Jasmin 56, 1150 Woluwe-Saint-Pierre
Chargé(s) d'étude	Leo Stevens
Téléphone	+32(0)2/772.79.97
Email	leo.stevens@universoil.be
N° d'agrément (échéance)	AGR/EPS/001128799 (27/09/2032)
Instance compétente	
Nom	Bruxelles Environnement
Adresse	Avenue du Port 86C/3000B, 1000 Bruxelles
Gestionnaire du dossier	-
Téléphone	+32(0)2/775.75.04
Email	bodeminfosol@environnement.brussels
Référence du dossier	-

1.2 Données de la/des parcelle(s) d'étude

Les données cadastrales du site sont reprises à l'annexe 1.

Données de la/des parcelle(s) d'étude	
Parcelle 344E	
Référence cadastrale	21803_C_0344_E_000_00
Superficie	558 m ²
Classe de sensibilité	Zone d'habitat
Affectation du terrain	Zone administrative
Zone Natura 2000	Non
Zone de protection de captage	Non
Usage actuel	Bureau
Usage futur (si connu)	Logements
Titulaire(s) de droits réels	
Nom	Bischimmo SA
Adresse	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne(s) de contact	Charlie Malou
Téléphone	+32(0)496/18.94.19
Email	charlie.malou@promiris.com
Langue	Français
Exploitant actuel	
Sans objet. Il n'y a pas d'exploitant actuel au sens de l'OSOL 2017 sur cette parcelle.	

Remarques :

- La superficie présentée ci-dessus n'est pas la même que celle de Brusoil car elle provient de la matrice cadastrale (cf. annexe 1). Or, cette donnée ne peut pas être modifiée dans Brusoil.

Section II : Etude préliminaire

2 Caractéristiques du milieu environnant

Sans objet.

3 Données géologiques et hydrogéologiques

Sans objet.

4 Historique du site

Les administrations suivantes ont été consultées afin de retracer l'historique du site :

- Bruxelles Environnement, service Autorisations et Permis, Avenue du Port 86c, 1000 Bruxelles.
- La Ville de Bruxelles, service environnement, Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles.

4.1 Description historique

Sans objet.

4.2 Permis d'environnement, autorisations d'exploiter et déclarations

Les documents justifiant l'historique (PE, autorisations d'exploiter, cartes, etc.) sont repris à l'annexe 2.

N° de référence	Exploitant	N° de rubrique	A risque ? (O/N)	Description activités (à risque et autres sources potentielles)	Date début	Date fin	Remarque/description exploitation
Parcelle 344E							
NOVA-PROV06993	SA Electrolux	88	N	Dépôt de 12.000 l de mazout de chauffage en 6 réservoirs aériens de 2.000 l chacun	1961	1991	Les réservoirs de mazout sont installés au sous-sol -2 du bâtiment. Un sous-sol -3 est présent sous celui-ci. Les réservoirs ne sont donc pas en contact direct avec le sol.

La parcelle 344E est entièrement recouverte par un revêtement de béton.

Aucune information relative à d'éventuels travaux d'excavation ou de rabattement de la nappe phréatique n'a été retrouvée.

4.3 Accidents, incidents ou autres motifs d'inscription à l'inventaire

Aucune information relative à d'éventuels incidents survenus sur le site n'a été retrouvée.

4.4 Autres informations de l'historique

4.4.1 Suspicion de pollution en amiante

Historique détaillé des activités passées et actuelles sur la ou les parcelles à étudier

Dans le cadre de l'étude historique, les points repris ci-après doivent être vérifiés pour le paramètre amiante.

- Présence des activités (historiques) définies par les (anciennes) rubriques figurant dans le tableau 1 du CBP dd. 06/06/2019

L'étude historique menée sur la parcelle 344E n'a pas révélé l'exploitation d'activité à risque listée dans les anciennes catégories relatives à l'amiante et remplacées par la rubrique 201 (production, traitement d'amiante et de produits à base d'amiante).

- Terrains où des activités de décharge ont (eu) lieu

Aucune activité de ce type n'a eu lieu sur le terrain.

- Présence de couches de remblai

Aucune information sur la présence de remblai dans l'horizon superficiel n'est disponible.

- Informations sur les anciennes installations et constructions (démolies ou non)

Le cadastre renseigne la période 1850-1874 comme année de fin de construction pour le bâti. Toutefois, sur base des orthophotoplans consultés (cf. annexe 10), le bâtiment actuel date des années '50.

Dès lors, à notre connaissance aucune démolition de bâtiment ayant pu contenir de l'amiante (période d'exploitation intensive de ± 1950 à 1997 avec un pic en 1970) n'a eu lieu à ce jour.

- Calamités ou incendies au cours desquels une libération d'amiante peut avoir eu lieu

Aucune information quant à d'éventuels calamités/incendies n'a été retrouvée.

- Présence d'amiante en tant que matériau dans les installations et constructions existantes ; permis d'environnement disponibles, permis de travaux de démolition, permis par rapport à la présence d'amiante dans les bâtiments, inventaires d'amiante, ...

Aucune information quant à la présence d'amiante dans les structures existantes n'a été retrouvée. Aucun inventaire amiante n'est disponible.

Décision concernant la suspicion quant à la présence d'amiante

Sur base des informations collectées au cours de l'étude préliminaire et lors de la visite de site, aucune investigation complémentaire sur l'amiante ne s'avère nécessaire.

4.4.2 Suspicion de pollution en PFAS

Historique détaillé des activités passées et actuelles sur la ou les parcelles à étudier

Dans le cadre de l'étude historique, les points repris ci-après doivent être vérifiés pour le paramètre PFAS.

- Présence sur le site ou sur un site limitrophe d'activités (historiques) présentant un risque de rejet de PFAS et figurant dans le tableau 2 du CBP dd. 05/09/2025

L'étude historique menée sur la parcelle 344E n'a pas révélé l'exploitation d'activité à risque listée comme présentant un risque de rejet de PFAS. De même, les parcelles limitrophes 336E n'a jamais été le siège ou n'est actuellement pas le siège d'activités considérées comme à risque de rejet de PFAS.



Figure 1: extrait de la carte PFAS (Brusil, 03/12/2025)

- Calamités ou incendies au cours desquels une libération de PFAS peut avoir eu lieu

Aucune information quant à d'éventuels incendies ou autres calamités n'a été retrouvée.

Décision concernant la suspicion quant à la présence de PFAS

Sur base des informations collectées au cours de l'étude préliminaire et lors de la visite de site, aucune investigation complémentaire sur les PFAS ne s'avère nécessaire.

5 Réservoirs de stockage présents sur la ou les parcelles à étudier

Réservoir	Parcelle	Volume (l)	Produit	Type (A/S/Inc.)	Prof. de la base (m)	Année d'installation	Paroi (S/D/Inc.)	Détection des fuites (O/N/Inc.)	Protection surremplissage (O/N/Inc.)	Situation actuelle	Année hors service
R1	344E	2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.
R2		2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.
R3		2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.
R4		2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.
R5		2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.
R6		2.000	Mazout	A	0	1961	Inc.	Inc.	Inc.	E	Inc.

Légende :

- A/S/Inc. : Aérien/Souterrain/Inconnu
- S/D/Inc. : Simple/Double/Inconnu
- O/N/Inc. : Oui/Non/Inconnu
- Situation actuelle : en usage (EU), hors service (HS) et le cas échéant, nettoyé (N), vidé (V), dégazé (D), inerté (I), enlevé (E), inconnu (Inc.)

Citerne	Remarques
R1	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.
R2	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.
R3	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.
R4	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.
R5	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.
R6	Les annexes du réservoir (point de remplissage et événements) devaient être localisées au niveau de la voirie mais aucune trace de celles-ci n'a été retrouvée.

6 Résultats des éventuelles études de sol ou travaux d'assainissement déjà exécutés

Sans objet.

7 Visite de la ou des parcelles à étudier

Des photographies reprises à l'annexe 4 illustrent la description ci-dessous.

Visite de site	
Date de la visite	14/11/2025
Représentant de l'expert	Leo Stevens – Florence Vanderputten
Etat général du site	Bon
Etat des revêtements	Bon
Indications de pollution	Non
Autres observations de l'expert	
<p>Une visite du site a été réalisée le 14/11/2025 afin de s'assurer que la configuration du site et du bâtiment ainsi que la localisation des réservoirs étaient conformes aux plans joints au permis d'exploiter de 1961.</p> <p>Sur base de cette visite de site, nous pouvons confirmer que les plans du permis sont conformes au bâtiment actuel.</p> <p>Le bâtiment, anciennement occupé par des bureaux, est actuellement inoccupé et le restera jusqu'à sa transformation en logements étudiants.</p> <p>L'ancienne chaufferie était présente au sous-sol -3. Les chaudières ont été démantelées mais les socles de celles-ci sont encore visibles (photographie 1).</p> <p>Les tuyaux d'alimentation des chaudières par les réservoirs situés juste au-dessus de la chaufferie sont encore visibles également (photographie 2).</p> <p>L'ancien local des réservoirs de mazout est encore visible au sous-sol -2 (photographies 3 et 4). Les réservoirs ont également été éliminés. La localisation de ce local et sa taille correspondent aux plans de 1961.</p> <p>Aucune trace de pollution n'a été observée lors de la visite. De même, aucune odeur de mazout n'a été enregistrée.</p> <p>Aucune espèce invasive n'a été observée lors de la visite.</p> <p>Aucune autre installation potentiellement polluante n'a été observée lors de la visite. Par ailleurs, aucune indication relative à un accident ou à un quelconque débordement n'a été constatée.</p>	

Section III : Stratégie de réalisation de la reconnaissance de l'état du sol

8 Stratégie d'exécution des forages et des piézomètres

Sans objet.

9 Paramètres à analyser

Sans objet.

10 Méthodes d'exécution des forages/piézomètres, d'échantillonnage, de conditionnement et d'analyse

Sans objet.

Section IV : Résultats de la reconnaissance de l'état du sol

11 Résultats des travaux de terrain et de laboratoire

Sans objet.

12 Evaluation des résultats

Sans objet.

Section V : Pollutions causées par des remblais

13 Procédure d'application pour les pollutions causées par des remblais

Sans objet

Section VI : Traitement minime

14 Procédure d'application en cas de traitement minime dans le cadre de la RES

Sans objet.

Section VII : Conclusions générales

15 Conclusions motivées

La présente RES limitée a été réalisée sur la parcelle 344E dans le cadre d'une demande de PU visant des actes et travaux sur plus de 20m² sur une parcelle reprise en catégorie 0 ou combinée à 0.

La parcelle a abrité un dépôt de 12.000l de mazout de chauffage. Toutefois, ce dépôt était situé au sous-sol - 2 au-dessus d'un sous-sol -3. Cette configuration a été confirmée par la visite de site. Les réservoirs de mazout n'étaient donc pas en contact direct avec le sol et ne doivent donc pas faire l'objet de forages.

De plus, étant donné :

- l'absence de source potentielle de pollution connue, passée ou présente, dans la zone non à risque ;
- l'emplacement précis, fixe, constant et certain des zones à risque (à savoir les réservoirs de mazout) ;
- l'absence de manipulation de produits polluants dans la zone non à risque ou de transfert possible de polluants de la zone à risque vers la zone non à risque ;
- l'absence de traces de pollution au niveau de la chaufferie au sous-sol -3 ;

aucun forage de screening ne doit être réalisé.

Dès lors, aucun forage ne doit donc être réalisé dans le cadre de la présente RES.

L'étude de sol est donc clôturée et la parcelle 344E peut-être retirée de la catégorie 0 de l'inventaire de l'état des sols de Bruxelles Environnement.

Annexes de la reconnaissance de l'état du sol

Annexe	Intitulé	Présente	Absente
Annexe 1	Données cadastrales	X	
Annexe 2	Documents justifiant l'historique (PE, autorisations d'exploiter, autres documents)	X	
Annexe 3	Plans indiquant les points de forages, les piézomètres et la localisation des activités à risque et sources de pollution, des accidents, des points de rejet des eaux, des tuyauteries souterraines, des zones de revêtement, des terres de remblai, des puits et des impétrants		X
Annexe 4	Reportage photographique	X	
Annexe 5	Profils des forages et des piézomètres		X
Annexe 6	Rapports d'analyses du laboratoire		X
Annexe 7	Copie des agréments et accréditations du laboratoire s'il n'est pas agréé en région de Bruxelles-Capitale		X
Annexe 8	Copie d'éventuelles études de sol antérieures, non encore transmises à Bruxelles Environnement		X
Annexe 9	Résumé non technique	X	
Annexe 10	Orthophotoplans	X	

Annexe 1 Données cadastrales



Réf commande :
001/1225/01364

Réf produit :
001

Vos références :
4820002

Date :
04-12-2025

Données propriétaires - Propriétaire(s) d'une parcelle patrimoniale

1. INFORMATION CADASTRALE ET PATRIMONIALE DE LA PARCELLE

Boulevard Bischoffsheim 11

21004 BRUXELLES

21803 BRUXELLES 3 DIV

Section et n° de parcelle		Partition	Année fin de construction	Statut	ID volume	
C 0344 00 E 000		P0000	0002	Cadastré		
Nature détail	P/W	Superficie/Contenance	Classement RC/ha	Code RC	RC	Fin exonération
BAT.BUREAU		OHA 5A 58CA				

1 PROPRIÉTAIRE(S) ET DROITS

1 **BISCHIMMO,**
Chaussée de Bruxelles 135 A - 1310 La Hulpe
PP 1/1

RÉCAPITULATIF DU DOCUMENT

Motif : Mission d'un organisme public
Situation au : 03-12-2025
Délivré le : 04-12-2025
Demandé par : UNIVERSOIL
Certifié conforme aux données extraites de la documentation patrimoniale

Conformité - responsabilité de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP)

L'AGDP délivre l'information qu'elle détient. L'utilisateur est tenu de prendre toutes les précautions de rigueur et d'assurer seul la responsabilité d'éventuels dommages qui pourraient résulter de l'usage qu'il en fait. L'information délivrée est considérée comme acceptée par l'utilisateur s'il n'a pas dans les 10 jours ouvrables de sa réception, communiqué par écrit à l'AGDP les incohérences qu'il constate.

Si l'information délivrée contient une faute imputable à l'AGDP, une version rectifiée est gratuitement mise à disposition du demandeur.

Pour plus d'information, voir **NOTICE EXPLICATIVE** en annexe

>>>



Gérez votre dossier sur
MYMINFIN.BE

Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ?
Appelez-nous au **02 572 57 57** et introduisez le code direct **18228**

NOTICE EXPLICATIVE

PROPRIETAIRE(S) ET DROITS

Identification du (des) propriétaire(s) et de ses (leurs) droits et, le cas échéant, la date à laquelle ces droits sont périmés. Si les époux sont propriétaires en communauté, leurs noms seront reliés par le signe « & ». Les abréviations des droits principaux sont :

PP : pleine propriété

NP : nue propriété

US : usufruit

SUPERF : superficiaire

USA/HAB : usage/habitation

EMPH : emphytéote

INFORMATIONS DE LA (DES) PARCELLE(S)

1) Section et n° de parcelle

La parcelle cadastrale est identifiée par la division cadastrale, la section, un numéro de base (appelé aussi « radical »), éventuellement un numéro bis, un exposant alphanumérique et éventuellement un exposant numérique.

Exemple : 21614 Uccle 4 DIV Section E, 262 K6, (21614 indique le numéro de la division cadastrale)

2) Partition

Si une parcelle cadastrale nécessite une identification plus précise (par exemple pour les immeubles à appartements), elle est divisée en une parcelle cadastrale plan et en une ou plusieurs parcelles cadastrales patrimoniales. Dans ce cas, par bien immobilier sur lequel un droit est exercé, on peut étendre l'identification avec un numéro de partition.

Exemple : 21614 Uccle 4 div section E 262 K6 P0004

Le numéro de partition n'est pas repris sur le plan cadastral.

3) Année de fin de construction

0001 : avant 1850

0002 : de 1850 à 1874

0003 : de 1875 à 1899

0004 : de 1900 à 1918

0005 : de 1919 à 1930

A partir de 1931, on mentionne l'année en entier.

Le code M* à côté de « année fin construction » signifie que la parcelle est susceptible de comporter - ou comporte - du matériel et outillage (M&O) non imposable au précompte immobilier.

4) Statut

Les plus fréquents sont :

- **Réservé** : parcelle cadastrale patrimoniale créée lors d'une identification préalable en vue de son utilisation ultérieure dans un acte authentique ; cette parcelle n'a aucune valeur fiscale.
- **Cadastré - Precad** : parcelle patrimoniale cadastrée ayant fait l'objet d'une identification préalable et à laquelle est liée au moins une parcelle réservée. Cette parcelle est appelée parcelle source.
- **En suspens** : entité privative non encore occupée ou louée ; aucun revenu cadastral (RC) n'est repris pour cette parcelle.
- **Cadastré** : parcelle patrimoniale pour laquelle la documentation patrimoniale est mise à jour et les données sont complètes.
- **Cadastré - non délimité** : parcelle patrimoniale comprenant une ou plusieurs parties de terrain appartenant à des propriétaires différents ; ces parties de terrain ne sont pas représentées au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants disponibles sur le terrain qui permettent d'en déterminer la situation précise ; elles sont reprises avec le statut « non délimité ».
Remarque : les droits liés à une parcelle avec le statut « cadastré - non délimité » ne sont pas toujours corrects ; pour les droits, il faut se référer aux parcelles avec le statut « non délimité ».
- **Non délimité** : parcelle non représentée au plan en raison de l'absence de documents et/ou d'éléments probants disponibles sur le terrain qui permettent d'en déterminer la situation précise ; cette parcelle est liée à une parcelle cadastrée reprise avec le statut « cadastré - non délimité » ; les droits liés à cette parcelle sont corrects.

5) Nature-détail

Il n'y a pas spécialement corrélation entre la nature cadastrale et les caractères urbanistiques d'un bien. Le signe « # » reprend en abrégé la situation et les parties constitutives de l'entité principale.

Exemple : P.IM.AP # A5/CG/C9-G9 (appartement, 5ième étage, centre gauche, cave 9, garage 9)

6) P&W

Un code Px ou Wx indique que la parcelle est entièrement ou partiellement située dans un polder ou dans une wateringue ; le X est un chiffre ou une lettre qui renvoie au numéro du polder ou de la wateringue. La lettre D représente un polder abrogé et la lettre E une wateringue abrogée.

7) Superficie (en ha, a en ca)

Lettre « T » : La superficie est basée sur un plan de mesurage, joint à un acte.

Lettre « V » : La superficie a fait l'objet d'un mesurage par l'administration.

Lettre « N » : Le revenu cadastral (RC) de cette surface est exonéré du précompte immobilier.

8) Classement et RC/Ha pour les parcelles non bâties

Classement de la parcelle non bâtie et son revenu cadastral à l'hectare correspondant.

9) Code RC (revenu cadastral)

Le code RC comporte deux parties :

Première position

1. Non bâti ordinaire
2. Bâti ordinaire
3. Non bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec matériel et outillage (M&O)
4. Bâti industriel (ou artisanal ou commercial) avec M&O
5. M&O sur une parcelle non bâtie
6. M&O sur une parcelle bâtie

Seconde position

F : RC imposable

G,H,P,Q : RC exonéré totalement ou partiellement du précompte immobilier sur base de dispositions légales

J : RC non fixé (ou RC fixé non imposable au précompte immobilier pour non-occupation ou non-location avant le 1er janvier de l'année d'imposition)

K : RC provisoire d'un bâtiment occupé ou loué avant son complet achèvement

L : RC partiel provisoire d'un immeuble à appartements dont tous les appartements ne sont pas occupés ou loués

X : RC exonéré en vertu d'une décision d'une des trois Régions. Le renvoi au décret concerné est porté à la colonne de la situation

10) RC

Le montant du RC (non indexé), exprimé en euro.

11) Fin Exonération

La date mentionnée est la date à laquelle l'exonération se termine.

Quand le M&O est exonéré du précompte immobilier pour une période indéterminée – et ceci uniquement pour la Région flamande – la date est reprise sous la forme « 1.1.0000 ».

SITUATION

L'extrait mentionne les données telles qu'elles sont reprises suite à la mise à jour de la documentation. Il est possible que ces données ne reflètent pas encore la situation actuelle du bien.

Il est également possible que le RC soit en révision suite à une réclamation.

DATE DE NOTIFICATION

Si aucune date n'est mentionnée, cela signifie que la notification du revenu cadastral a eu lieu avant le 19 mai 2015.



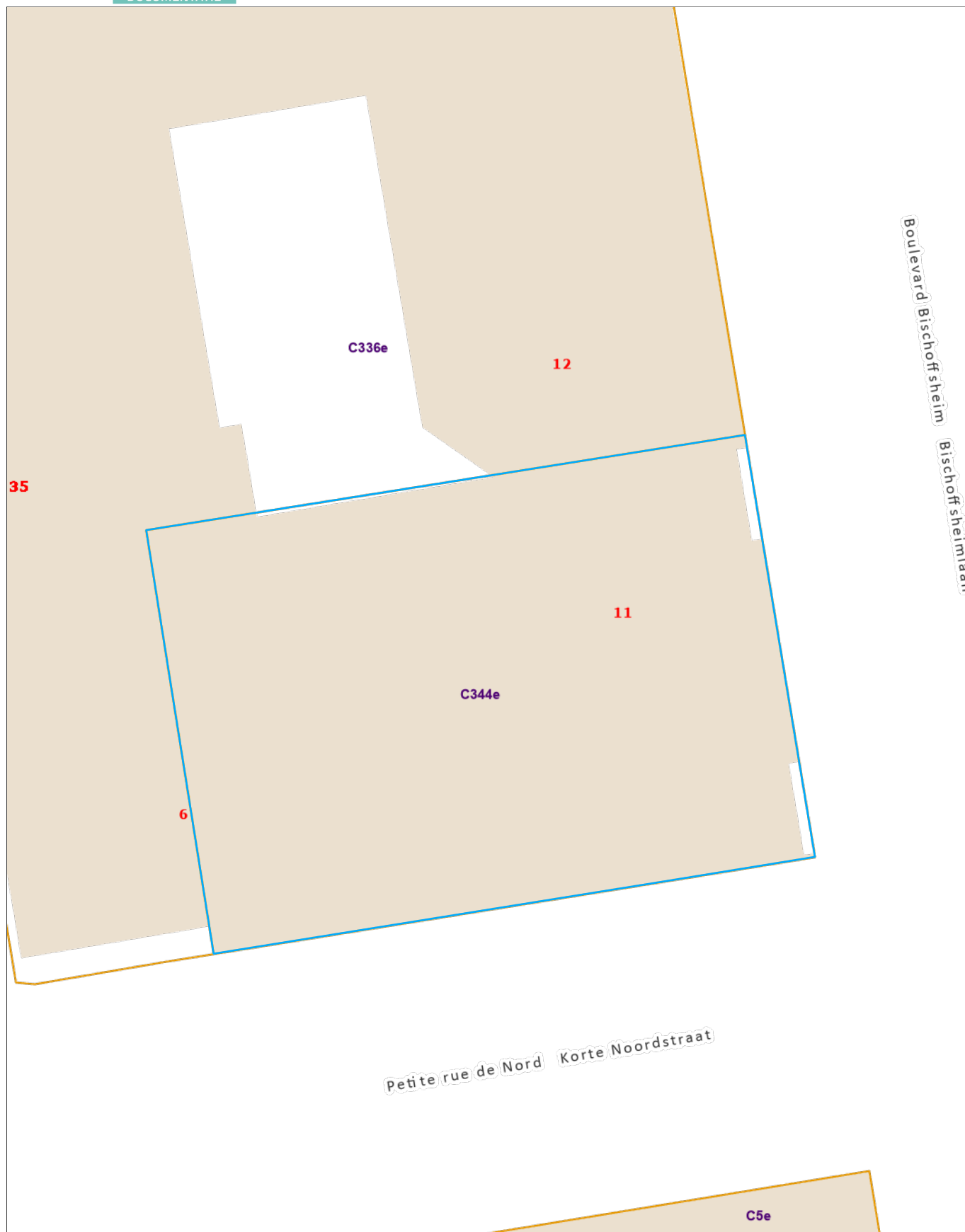
Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE

Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
BRUSSEL 3 AFD -- BRUXELLES 3 DIV

Meest recente toestand
Aangemaakt op 03/12/2025
Schaal: 1:250



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn_Rebu oftewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan



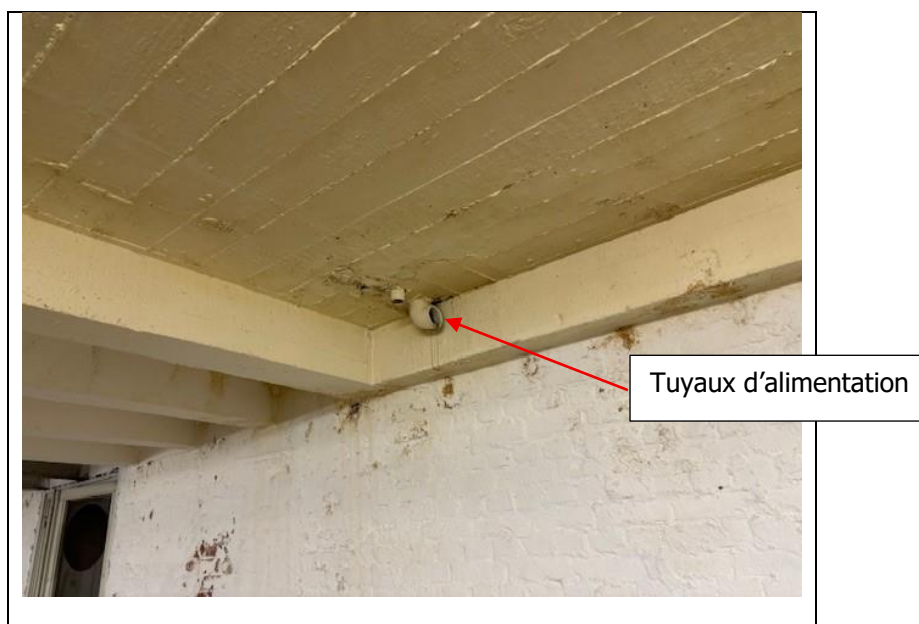
Annexe 2 Documents justifiant l'historique (PE, autorisations d'exploiter, autres documents)

Aucun permis **non disponible** dans la base de données de Bruxelles Environnement n'a été retrouvé. Dès lors, conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement faisant suite à l'Ordonnance Once Only, aucun permis ne sera annexé au présent rapport.

Annexe 4 Reportage photographique



Photographie 1 : ancienne chaufferie (sous-sol -3)



Photographie 2 : anciens tuyaux d'alimentation des chaudières par les réservoirs situés à l'étage du dessus (sous-sol -3)



Photographie 3 : ancien local des réservoirs de mazout (sous-sol -2)



Local des réservoirs de mazout

Photographie 4 : ancien local des réservoirs de mazout (sous-sol -2)



Photographie 5 : sous-sol -3

Annexe 9 Résumé non technique

Titre du rapport	:	Reconnaissance de l'état du sol limitée
Nom du projet	:	Bischoffsheim 11
Référence Universoil SRL	:	4820002-R01
Date du rapport	:	16/12/2025
Adresse du site	:	Boulevard Bischoffsheim 11 1000 Bruxelles
Fait générateur	:	Demande de PU visant des actes et travaux sur plus de 20m ² sur une parcelle reprise en catégorie 0 ou combinée à 0
Commanditaire et titulaire de l'obligation	:	Compagnie de Développement Promiris SA
Adresse	:	Chaussée de Bruxelles 135A, 1310 La Hulpe
Personne de contact	:	Charlie Malou
Téléphone	:	+32(0)496/18.94.19
Email	:	charlie.malou@promiris.com
Statut du commanditaire	:	Développeur du futur projet immobilier et demandeur du futur PU
Expert en pollution du sol	:	Universoil SRL
Adresse	:	Avenue Louis Jasmin 56, 1150 Woluwe-Saint-Pierre
Personne(s) de contact	:	Leo Stevens
Téléphone	:	+32(0)2/772.79.97
Email	:	leo.stevens@universoil.be ; didier.Jacques@universoil.be
Date des travaux	:	Sans objet
Parcelle 344E		
Classe de sensibilité	:	Zone d'habitat
Impossibilité technique (partielle)	:	/
Mesure(s) d'urgence	:	/
Epaisseur de la couche de remblai	:	/
Profondeur de la nappe	:	/

Annexe 10 Orthophotoplans

	
Brugis – 1930-1935	Brugis – 1944
	
Brugis – 1953 (bâtiment actuel)	Brugis – 2023 (bâtiment actuel)