RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Commune de Forest
Gemeente Vorst

[redacted]

Service : **Urbanisme Environnement**
Chaussée de Bruxelles, 112
1190 - BRUXELLES
Votre correspondant : Secrétariat
02/348 17 26
ru@forest.brussels
Nos références : **RU25151_SM_rectificatif**
Vos références : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 23/04/2024 concernant le bien sis Rue Saint-Denis 299, cadastré 21007A0074/02P000, 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 espaces structurants, zones mixtes ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;
- Le bien ne se situe pas dans le perimètre d'un permis de lotir (PL). ;

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, 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 1er 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 à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;~~
- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.;~~
- ~~Le bien est classé par Le bien n'est pas classé. 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 n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. ;~~
- ~~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 ;~~

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 1er 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 ;
- 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 DIRL ;
- 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° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 1834	Maisons n°299/301/303/331	Délivrer	1900
PU 11488	Réduit	Délivrer Annuler	13/11/1931 20/11/1931

Environnement

~~N° de dossier~~	~~Objet~~	~~Décision~~	~~Date~~	~~Validité~~

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 licite de ce bien :
  - ***Maison d'habitation, voir répartition ci-dessous ;***
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Maison	En fond de parcelle	Logement (locaux annexes)	/	Hangar
	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	/	Local compteur
		Logement	1	/
	Rez-de-chaussée (bel étage)	Logement	1	/
	1er étage	Logement	1	/
	2ème étage	Logement	1	/
	Combles	Logement (locaux annexes)	/	/

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 4

Au vu de l'analyse de la situation actuelle et de la confrontation de celle-ci avec nos dossiers d'archives, il semblerait que des actes et travaux aient été réalisés sans que nous puissions trouver trace de celles-ci dans nos archives, à savoir
- la modification du nombre de logements de 4 à 5 par l'aménagement des combles en un logement ;
- la suppression des cintrages des châssis de la façade à rue ;
Nous vous informons que ces actes et travaux sont soumis à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme.
Dès lors, il y aurait lieu, soit de rétablir la situation dans son état initial, soit d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité la situation.
En outre, nous vous rappelons que nous ne pouvons préjuger de l'issue d'une telle demande.

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 8/10/2025

Par le Collège :
La Secrétaire Communale,

Hilde DE VISSCHER

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin délégué,

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.

Vous nous avez contacté mais vous n'êtes pas satisfait de la réponse obtenue ? Contactez la médiatrice bruxelloise (Ombuds Bruxelles, institution indépendante de médiation) : • sur internet : www.ombuds.brussels • par téléphone : +32 2 549 67 00 • par courrier : Ombuds Bruxelles, Place de la Vieille Halle aux Blés 1, 1000 Bruxelles