

## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



oudstrijdersstraat 11

1700 - Dilbeek

Service : **Urbanisme Environnement**  
Chaussée de Bruxelles, 112  
1190 - BRUXELLES

Votre correspondant : Secrétariat  
02/370 17 26 ou 14  
ru@forest.brussels

Nos références : **RU25485**

Vos références :

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 02/09/2024 concernant le bien sis Avenue du Domaine 163, cadastré 21383B0020/00L043, 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 d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Quartier de l'Avenue des Sept-Bonniers », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 14/02/1959 ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre 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](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 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 ;~~

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> 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 :**

La voirie le long de laquelle est sis le bien est affectée d'une zone de recul sur alignement. Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...) Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » (RRU, Titre I, art 11). En outre, sauf prescription(s) particulière(s) d'un permis de lotir, d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, d'un certificat d'urbanisme, d'un permis d'urbanisme ou aménagement spécifique mentionné sur les plans approuvés, « la zone de recul doit être aménagée en jardinets comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2). « Dans les zones de recul, les jardinets séparant les constructions de la voie publique, doivent être clôturés tant latéralement, c'est-à-dire sur les limites mitoyennes, qu'à l'alignement de la voie publique, par une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur ; l'ensemble de la clôture ne pourra dépasser 1m70 de hauteur » (RCBV, Titre VI, art 27). Toute situation non conforme à ces prescriptions constitue une infraction au sens de l'article 300, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

## 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 **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 15566	Immeuble	Délivrer	10/05/1951
PU 23015	Isoler la façade par l'extérieur et protection par un bardage	Délivrer	13/11/2002
PU 26653	Transformation d'une conciergerie et des espaces communs en un logement 2 chambres dans un immeuble à appartements	Délivrer	14/09/2017

#### **Environnement**

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
07/10023	Permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble à appartements comportant 2 chaudières au gaz d'une puissance nominale de 116 kW chacune et un parking à l'air libre de 10 emplacements.	En cours	/	/

**A notre connaissance, aucun permis d'environnement n'a été délivré pour l'exploitation des 10 emplacements pour véhicules motorisés, il y aurait donc lieu d'introduire une demande de permis d'environnement afin de mettre en conformité la situation. Nous ne pouvons toutefois préjuger de l'issue d'une telle demande.**

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 :
  - **Logement sis au 8<sup>ème</sup> étage**
  - **Cave sis au sous-sol (n°5)**
  - **Garage (n°6)**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble	sous-sol	Logement (locaux annexes)	/	caves et communs
	rez-de-chaussée	Logement	2	/
	1er étage	Logement	2	/
	1er étage	Parking	10	emplacements
	Du 2ème au 9ème étage	Logement	16	2 logements/étage

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 20

## 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.*

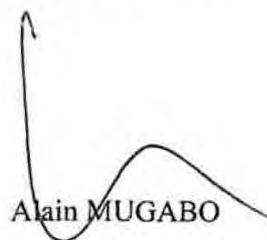
Fait à Forest, le 4/09/2024

Par le Collège :  
La Secrétaire Communale,



Betty MOENS

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin 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.