

## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



Notaires associés Gérard INDEKEU - Dimitri  
CLEENEWERCK de CRAYENCOUR

Avenue Louise 126

1050 - Bruxelles

Service : **Urbanisme Environnement**

Chaussée de Bruxelles, 112

1190 - BRUXELLES

Votre correspondant : Secrétariat

02/370 17 26 ou 14

ru@forest.brussels

Nos références : **RU23995\_SDA**

Vos références : SIF/2021/0176

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 07/03/2023 concernant le bien sis Place Saint-Denis 55-56-56A et Chaussée de Neerstalle 27-33, cadastré 21384D0165/00W000, 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 liserés de noyau commercial, zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants ;
- 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 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 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 est situé dans la 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 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 : **Abbaye de Forest, sise Place Saint-Denis, décrété par A.G. définitif du 08/09/1994 ;**
- ~~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 **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 21128	Démolition bâtiment industriel place Saint-Denis 55	Délivrer	18/07/1990
PU 21145	Rénovation immeuble place Saint-Denis 56	Délivrer	07/03/1990
PU 21245	Construction d'un immeuble de logements place Saint-Denis	Délivrer Proroger	24/04/1991 17/06/1992
PU 22406	Construction de 5 maisons unifamiliales, 3 immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commercial et 1 bâtiment central affecté en bureau ; Saint-Denis et Neerstalle	Refuser	26/04/2000
PU 24211	Construction de 2 immeubles de logements place Saint-Denis 55-56-56A et chaussée de Neerstalle 25 à 35	Délivrer	07/09/2009
PU 24853	Panneau publicitaire chaussée de Neerstalle 35	Délivrer	08/11/2010
PU 25166	Modifier la destination de bureau vers 6 logements avec création de terrasses et balcons - bâtiment A en intérieur d'ilot, sis place Saint-Denis 56	Délivrer	12/07/2012
PU 25197	Permis modificatif du PU24211 : augmentation du nombre de logements (2 logements type studio) sans modification de volume, bâtiment B sis place Saint-Denis 55-56-56A	Délivrer	31/05/2012

**Environnement**

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
PE/1B/2008/315827 07/IPE/452836 PE 07/9008	Construction de 2 immeubles de logements comprenant 40 emplacements couverts pour véhicules motorisés (parking) et rénovation d'un immeuble de bureaux existant ; Classe 1B, rubrique 68 B	Délivrer	14/07/2008	17/07/2023

*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 duplex (ST/2.2)**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment B côté Saint-Denis	sous-sol	Parking	23	Accès Neerstalle, caves et communs
	du rez-de-chaussée au 1er étage	Logement	10	5 logements/étage
	2ème étage	Logement	6	dont 2 logements type studio avec mezzanine
	combles	Logement	2	/
Bâtiment C côté Neerstalle	sous-sol	Parking	17	+ caves et communs
	rez-de-chaussée	Commerce	1	/
	du 1er au 3ème étage	Logement	15	5 logements/étage
	combles	Logement (locaux annexes)	4	greniers (via trappe d'accès)

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 33

## 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 3/05/2023

Par le Collège :  
La Secrétaire Communale a.i.,

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,



### 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.