

## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



Marcelis  
Notaires Associés  
Rue Joseph Stevens 7  
1000 - Bruxelles

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

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

Nos références :  
Vos références :

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 01/07/2024 concernant le bien sis Rue du Delta 19 & Avenue des Tropiques 48, cadastré 21382C0276/00R014, 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 mixtes ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) PL 47 délivré sous conditions le 17/10/2010 et du PL 70 délivré sous conditions le 23/09/2021 ;
  - PL 47 : Lotissement d'un terrain comprenant 17 lots et une voirie
  - PL 70 : Modifier le permis de lotir N°47, lot n°17, à savoir modifier une partie de la destination en logement, les zones de recul et de cours et jardins et le niveau du rez-de-chaussée

*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 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 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°	Objet	Décision	Date
PU 25252	Construire des voiries, trottoirs et égouts, aménager un espace vert dans le cadre du lotissement PL47 ; abattre les arbres	Délivrer sous conditions	06/12/2013
PU 25954	Construction de 13 maisons unifamiliales (gabarit R+2), dans le cadre du PL47, <b>Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10, 11 et 12</b>	Délivrer sous conditions	25/02/2016
PU 25956	Construction d'un immeuble de 12 logements et 11 emplacements de parking voiture et 1 emplacement moto, dans le cadre du PL47, <b>Lot14</b>	Délivrer sous conditions	25/08/2016
PU 25955	Construction d'un immeuble de 14 logements et 19 emplacements de parking, dans le cadre du PL47, <b>Lot13</b>	Délivrer sous conditions	07/04/2016
PU 26003	Construire un immeuble de 26 appartements comportant 26 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles en sous-sol ( <b>lot 15</b> )	Délivrer sous conditions <b>PÉRIMÉ</b>	02/12/2016
PU 26063	Construire un immeuble de 38 appartements comportant 38 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles en sous-sol ( <b>lot 16</b> )	Délivrer sous conditions	05/12/2016
PU 27439	<b>Modifier le permis PU25954, lots 1 à 12</b> du PL47, à savoir mettre en conformité et modifier l'aménagement intérieur des logements, les façades, les volumes et les zones de recul	Délivrer sous conditions	03/06/2021
PU 28110	Construire le <b>lot 17</b> du PL47 (PL70), un immeuble mixte de gabarit R+2 (logements, bureaux et commerces)	Délivrer sous conditions	27/10/2022

**Environnement**

N°	Objet	Décision	Date	Validité
PE/1B/2015/556121 07/IPE/556121 PE/07/9432	Exploitation d'un immeuble de 38 logements, lot 16 du PL47 ; parking en sous-sol de 42 véhicules Classe 1 B, rubrique 68 B	Délivré	22/10/2015	05/12/2031

*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, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
  - **Lot 16 : Logement pour l'appartement sis au 3<sup>ème</sup> étage**
  - **Lot 16 : Emplacement de parking couvert sis en sous-sol**

### **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 4/07/2024

Par le Collège :  
La Secrétaire Communale,

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.