



SWEET HOME PROPERTIES

Rue des Hiboux 34

1150 - Woluwe-Saint-Pierre

Service : **Urbanisme Environnement**

Chaussée de Bruxelles, 112

1190 - BRUXELLES

Votre correspondant : Secrétariat

02/348 17 26

ru@forest.brussels

Nos références : **RU26609_DA**

Vos références : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 20/08/2025 concernant le bien sis Avenue de Monte Carlo 96-100, cadastré 21382C0159/00H000, 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 zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°3 dénommé « Chant des Grenouilles » approuvé par l'A.R. du 22/04/1980 ;
- 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, 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^{er} 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 :

- 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 jardin 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 jardins 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 jardins 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° et 2°, 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^{er} 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 DIRM ;
- 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 82	Construction d'un atelier	Délivrer	15/06/1870
PU 164	Construction d'une maison	Délivrer	1874
PU 289	Transformation d'une partie de l'atelier en 2 maison	Délivrer	1878
PU 1094	Transformation de l'atelier en maison,	Délivrer	20/02/1896
PU 13056	Raccordement aux égouts	Délivrer	17/04/1936
PU 13799	Transformation de la façade avec aménagement d'un WC suspendu	Délivrer	09/09/1938
PU 19468	Construction d'un immeuble	Délivrer	16/12/1969
PU 21017	Aménagement d'une aire de manoeuvre pour véhicule voirie	Délivrer	21/03/1990
PU 21692	Abattage de 5 peupliers et d'un platane	Délivrer	29/09/1994
PU 25595	Abattage de 14 arbres à haute tige	Délivrer	19/12/2013
PU 26139	Mise en conformité d'un appartement au dernier étage	Délivrer	06/08/2015
PU 26257	Abattre 36 arbres à haute tige	Délivrer sous conditions	18/02/2016
PU 26683	Abattre 2 arbres à haute tige	Délivrer sous conditions	12/10/2017
PU 27268	Remplacer les garde-corps des balcons	Délivrer sous conditions	06/02/2020
PU 27955	Abattre 41 arbres à haute tige (Peupliers noirs d'Italie)	Délivrer sous conditions	24/03/2022
PU 28418	Modifier la répartition de 2 logements existants sis au 3ème étage	Délivrer sous conditions	05/09/2024
PU 28709	Modifier les terrasses et les garde-corps, isoler les façades pignons des étages 0 à 12 et l'ensemble des façades de l'étage 13	Délivrer sous conditions	21/11/2024

Environnement N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
07/6898	Exploitation d'un transformateur statique d'une puissance de 250 kVA. Classe 3. Rubrique 148a.	Délivrer	18/12/1970	18/12/2000
CL3/3/2001/200691 CL3/439071 07/8675		Délivrer	06/09/2001	
EXT/1B/2013/398357 07/IPEEXT/492451		Refuser	22/10/2013	
EXT/1B/2014/498204 07/IPEEXT/498204	Installation d'une unité de cogénération d'une puissance de 80 kW, de 2 chaudières d'une puissance nominale de 787 kW. Classe 3. Rubriques 40a & 104a.	Délivrer	02/04/2014	
DPPE/1B/1993/55905 07/IPEDPPE/426367 07/7017	Exploitation d'un immeuble comprenant un parking d'une capacité de 87 emplacements de stationnement couverts et 57 à l'air libre , 13 moteurs électriques d'une puissance électrique totale de 36,4 C.V. actionnant 3 ascenseurs, 2 brûleurs, et 4 circulateurs. Classes 1b & 2. Rubriques 40b & 68b & 104a & 152b.	Délivrer	17/11/1972	17/11/2002
PE/1B/2000/70915 07/IPE/435446 07/8488		Délivrer	03/12/2001	03/12/2016
PLP/1B/2015/586440 07/IPEPLP/586440 07/9549		Délivrer	30/09/2016	03/12/2031
RPLP/1B/2015/619897 07/IPEPLP/619897 07/9549/1	Exploitation HVAC et parkings pour un immeuble de 190 logements.	Délivrer	30/01/2017	03/12/2031
MIC/1B/2019/1700956 07/IPEEXT/1700956		Sans suite		
MIC/1B/2019/1720467 07/IPEEXT/1720467 07/9549/ 2	Exploitation d'un parking d'une capacité de 79 emplacements de stationnement à l'air libre (22 emplacements supplémentaires). Classe 1b. Rubriques 152b.	Sans suite		
MOC/1B/2020/1768648 07/IPEMOD/1768648		Sans suite		
RMIC/1B/2021/1783372 07/IPEEXT/1783372		Refuser	21/06/2021	
IPE/1B/2023/1897292 07/IPE/1897292 07/10096		En attente de compléments		

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 au 8^{ème} étage ;**
 - Cave au sous-sol ;**
- 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
		Logement (locaux annexes)	1	Conciergerie
	Rez-de-chaussée	Logement	9	/
	Du 1er au 12 ^{ème} étage	Logement	168	14 logements dont 2 studios par étage
	13 ^{ème} étage	Logement	14	14 logements dont 1 studio
Parking souterrain	Sous-sol	Parking	87	Emplacements de stationnement
Parking extérieur	Rez-de-chaussée	Parking	57	Emplacements de stationnement

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 191

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 16/09/2025

Par le Collège :
La Secrétaire Communale,

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin délégué,



Hilde DE VISSCHER

Alain MUGABO

Remarques :

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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