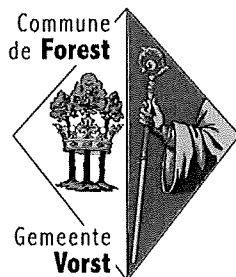




RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



Jean MARTROYE DE JOLY & Quentin DE RUYDTS,
Notaires associés

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

Votre correspondant : Secrétariat
02/348 17 26
ru@forest.brussels

Nos références : **RU26973_DA**
Vos références : EVM/25/1077-

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 22/12/2025 concernant le bien sis Rue de Lusambo 13 & Rue de Lisala 32, cadastré 21384D0087/00F009, 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 mixte ;
- 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, 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 :

- 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^{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 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 17870	Construction de garages provisoires	Délivrer	25/11/1960
PU 18982	Aménagement d'une salle exposition	Délivrer	28/10/1966
PU 22036	Rénovation d'une surface commerciale avec parking extérieur	Délivrer	11/02/1997
PU 24113	Réhabiliter un entrepôt en commerce et créer 4 lofts avec 10 emplacements de parking.	Sans suite	
PU 24216	Construction d'un immeuble à appartements et 6 maisons	Délivrer sous conditions	12/09/2008
PU 25486	Modifier le précédent permis PU24216, octroyé le 21/8/2008, à savoir la répartition des logements et les accès des garages et logements	Délivrer	09/01/2014
PU 27232	Mettre en conformité les modifications par rapport au PU25486, à savoir les modifications de façades et de volume et l'augmentation du nombre d'emplacements pour véhicules motorisés	Dossier incomplet En attente de compléments	

Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
CL2/2/2008/321215	Exploitation d'un immeuble un parking couvert de 23 emplacements de stationnement et un bassin d'orage d'une capacité de 22.896 litres. Rubriques 68a & 179. Classes 2 & 3	Délivrer	11/06/2008	11/06/2023
CL2/453376 07/9003		Sans suite		
07/CL2/1903114 07/9948		Refuser	14/12/2023	
07/CL2/1915558 07/9952				

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

A notre connaissance, aucun permis d'environnement n'a été délivré pour l'exploitation des **23 emplacements pour véhicules motorisés se trouvant au sous-sol**, 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.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien :
 - **Logement situé au 3^{ème} étage ;**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble d'angles	Sous-sol	Parking	23	Emplacements de stationnement
	Rez-de-chaussée	Commerce	4	/
	1er étage	Logement	3	/
	Du 1er au 2ème étage	Logement	4	Duplex
	2ème étage	Logement	3	/
	3ème étage	Logement	2	/
	Du 3ème au 4ème étage	Logement	1	Duplex
	4ème étage	Logement	2	/

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 15

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 12/03/2026

Par le Collège :
La Secrétaire Communale,

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin 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.

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